



Programa de reemplazos y reparaciones, Community Home Trust

Contactos, preguntas frecuentes, aplicación y directrices
Actualizado el 01 de julio^{de} 2019 a las 01:00

Contactos

Para preguntas sobre el Programa de reemplazos y reparaciones tales como cómo solicitar fondos, cómo se cobran los honorarios o qué sistemas están

cubiertos por el Programa de Administración, llame a la oficina de The Home Trust al (919) 967-1545 (Extensión 301).

Preguntas frecuentes

¿Qué es el Programa de reemplazos y reparaciones?

Ciertos sistemas importantes en su hogar necesitarán reemplazo con el tiempo. Dado que reemplazar estos artículos es caro y crítico para la salud de su hogar, el Home Trust ha desarrollado un programa para ayudar a nuestros propietarios a pagar los principales reemplazos y reparaciones del sistema de vivienda (con limitaciones).

¿Qué sistemas están cubiertos?

Dado que cada hogar es diferente, el personal de Home Trust puede decirle exactamente qué sistemas en su hogar están cubiertos por el programa de reemplazos y reparaciones. Como ejemplo, puede cubrir:

- Sistema de techo y canalones
- calentador de agua
- calefacción central, ventilación y sistema de aire acondicionado
- revestimientos de suelos
- pintura exterior y revestimiento
- tratamiento de termitas (incluidas las inspecciones anuales de garantía de termitas)

Si vive en un desarrollo con una asociación de propietarios (HOA), la HOA puede ser responsable del mantenimiento de algunos de los sistemas enumerados anteriormente (el techo, pintura exterior y tratamiento de termitas, por ejemplo). El programa de reemplazos y reparación no cubre los sistemas que son responsabilidad de su HOA. Y, dado que algunos hogares tienen necesidades o sistemas únicos, el Home Trust puede haber decidido que los sistemas adicionales están cubiertos por el programa.

¿Cuándo son elegibles los sistemas de mi hogar para el reemplazo?

Un sistema es elegible para el reemplazo sólo cuando ha fallado. La mayoría de los sistemas no mecánicos (por ejemplo, techos, pintura exterior /revestimiento) también son elegibles para el reemplazo cuando han llegado al final de sus vidas esperadas o están mostrando signos obvios de falla prematura. Un sistema ha fallado cuando no funciona según sea necesario y no se puede reparar razonablemente. El programa de reemplazos y reparaciones no cubrirá la sustitución de un sistema funcional, independientemente de su aspecto, a menos que el sistema no sea mecánico y haya



llegado al final de su vida útil esperada. El personal de Home Trust puede decirle las expectativas de vida de los sistemas de su hogar.

¿Cómo se proyectan las expectativas de vida y los costes desustitución?

Home Trust utiliza datos de la industria, así como nuestra experiencia. Hacemos todo lo posible para hacer proyecciones precisas, pero también tenemos que hacer compromisos para mantener las tarifas mensuales asequibles. Por ejemplo, si disminuimos nuestra esperanza de vida proyectada para pisos de diez años a seis años, su cuota mensual aumentaría alrededor de un 15%. Las suposiciones, estimaciones y proyecciones que hagamos sobre los sistemas en su hogar no serán del todo precisas.

Si el Home Trust aprueba mi solicitud para reemplazar uno de los sistemas de mi casa, ¿cuánto del costo será cubierto por el programa?

Con la excepción del piso el programa de reemplazos y reparaciones cubrirá el costo real completo para reemplazar el sistema a un estándar mínimo. CHT se reserva el derecho de solicitar ofertas adicionales para garantizar que el coste sea razonable. Puede optar por actualizar desde el sistema estándar, sin embargo, se le pedirá que pague la diferencia.

¿Cómo se determina la cuota mensual? ¿Cambian las tarifas?

El Home Trust establece tarifas del programa reemplazos y reparaciones para que cubran el estimado ajustado a la inflación de reemplazar periódicamente los principales sistemas de su hogar durante los próximos 30 años. Nuestras estimaciones de costo y esperanza de vida se basan en sistemas que normalmente se encuentran en los hogares similares a los suyos. No ajustamos las tarifas de administración para que coincidan con las marcas, modelos o expectativas de vida exactas de los sistemas instalados en su hogar. Podemos ajustar las tarifas de administración una vez al año para cubrir los aumentos en los costos materiales y laborales. Su tarifa no puede aumentar más del 5% de un año a otro.

¿Cómo pago la cuota?

Cuando se inscribió en el programa de reemplazos y reparaciones. Completó un "Proyecto de Acuerdo de Banco Automático" que permite al Fideicomiso de Origen retirar las tarifas directamente de su cuenta bancaria. Hacemos retiros en el primer o el decimoquinto día de cada mes. (Si el retiro cae en un fin de semana o vacaciones, se hará el siguiente día hábil.) Asegúrese de tener suficiente dinero en su cuenta para pagar las tarifas. No puedo hacer el retiro, le cobramos \$15 además de cualquier cargo que su banco pueda cobrar. Si cierra o cambia su cuenta bancaria, recuerde notificarnos al menos 5 días antes del próximo retiro.

Tenga en cuenta: Todos los propietarios de Home Trust pagan una tarifa de uso y una tarifa para el programa de reemplazos y reparaciones. Cada retiro mensual de su cuenta bancaria incluye ambas tarifas.

¿Qué tipo de reparaciones están cubiertas bajo el programa?

Aunque el programa para la reparación de la vivienda es principalmente para reemplazar sistemas principales fallidos, el Home Trust reconoce que algunas reparaciones realmente pueden extender la vida útil de los principales sistemas. Por lo tanto, las reparaciones en el techo o del sistema de aire están cubiertos bajo ciertas condiciones limitadas. **Otras reparaciones del sistema no están cubiertas en este momento.**

Un propietario paga los primeros \$500.00 de cualquier reparación a estos sistemas. Si la reparación puede ser cubierta por el Seguro del Propietario o el seguro de HOA, entonces el propietario debe solicitar y usar esos fondos también. Sólo entonces se puede acceder al programa de reemplazos y reparaciones para pagar las cantidades restantes pendientes. Como se describe a continuación, los fondos de reemplazos y reparaciones se pueden utilizar para pagar el deducible si se necesita un seguro para proporcionar una reparación o reemplazo importante.

Si un propietario está en un plan de mantenimiento de HVAC y puede mostrar que el sistema ha sido atendido en los últimos 8 meses, el requisito mínimo de \$500 se renuncia a las reparaciones importantes de HVAC. En este caso, el fondo de reemplazos y reparaciones pagará todas las reparaciones necesarias para que el sistema funcione correctamente. El fondo no pagará por el mantenimiento rutinario (como cambios en la limpieza o filtros), ni por mejoras voluntarias o mejoras.

El Programa de reemplazos y reparaciones no está destinado a cubrir las necesidades de mantenimiento rutinario de su hogar, ni es una cuenta de mejora del hogar. Es simplemente una manera de asegurarse de que hay algo de dinero disponible para reemplazar o reparar sistemas críticos en su hogar. **LA MAYORÍA DE LAS REPARACIONES Y MANTENIMIENTO REQUERIDOS PARA SU HOGAR DURANTE EL TIME QUE VIVE EN ELLA NO SERÁ CUBIERTO POR EL PROGRAMA DE REEMPLAZOS Y REPARACIONES.** Por ejemplo, las reparaciones de tuberías, sistemas eléctricos, paredes interiores y electrodomésticos NO ESTÁN CUBIERTAS bajo este programa.

¿Qué pasa si quiero reemplazar mi piso antes de su vida esperada?

La vida estimada de pisos es de 10 años. Si desea reemplazar el piso con pisos similares, se le reembolsará hasta una tarifa predeterminada por pie cuadrado para la alfombra estándar mínima sobre una base prorrateada. Por ejemplo, si decide reemplazar su piso de 4 años de antigüedad, recibirá hasta 4/10 del valor de reemplazo predeterminado. Si su piso dura 12 años en lugar de 10, recibirá hasta 12/10 del valor de reemplazo. El valor de reemplazo se calcula utilizando una tasa por pie cuadrado predeterminada por el Home Trust.

¿Qué pasa si quiero actualizar mi piso?

Si decide actualizar su alfombra para laminar, madera noble o pisos de tabloncitos de vinilo de lujo antes de la esperanza de vida de 10 años, se le reembolsará hasta la tarifa predeterminada por pie

cuadrado al valor completo de 10 años. Solo se permite una actualización prematura. La tarifa predeterminada por pie cuadrado se basa en el costo mínimo estándar de la alfombra, no en el costo del material mejorado.

¿Qué pasa si el piso que elegí cuesta más o menos que la cantidad que pagará el Programa?

Si decide reemplazar su piso y el costo excede el monto de reembolso permitido, usted es responsable de pagar la diferencia. Si elige pisos más baratos que el importe máximo de reembolso, solo se le reembolsará hasta el costo real del nuevo piso.

¿Importa qué piso escojo?

Si está poniendo alfombras en su casa, la alfombra debe cumplir con un estándar de garantía mínimo de 10 años. Sin embargo, no hay requisitos adicionales, si el costo excede el monto máximo de reembolso, usted es responsable de pagar la diferencia.

Tengo pisos de madera en mi casa. ¿Paga el programa para mantener mis maderas duras?

Si tiene pisos de madera noble, puede utilizar fondos de su cuenta de reemplazos y reparaciones para refinar el piso según sea necesario. La cantidad disponible se calcula a la misma velocidad predeterminada por pie cuadrado que el reemplazo, y se prorratea en función del lapso de tiempo entre cada vez que se vuelve a terminar el suelo.

De acuerdo. Ahora algo ha salido mal con mi casa, o he identificado la necesidad de reemplazo. ¿Qué hago a continuación?

Llámanos. Queremos saber para qué sistema estás llamando, qué edad tiene y qué parece estar mal con él. A partir de ahí, podemos ayudarlo a iniciar el proceso de solicitud de fondos de administración y hacer el trabajo. Si el problema es urgente, que se corrija. No se preocupe por la solicitud de administración todavía - nuestra prioridad es asegurarse de que su casa es segura y habitable. Trabajaremos con usted para asegurarnos de que

recibe cualquier financiación del programa de reemplazos y reparaciones a la que tenga derecho.

Opción 1 **(RECOMENDADO)**: Puede optar por coordinar el trabajo con uno de los proveedores aprobados por CHT. CHT puede pagar al proveedor directamente una vez que se complete el trabajo.

Opción 2: Puede elegir seleccionar a su propio proveedor, sin embargo, debe pagar directamente al proveedor y enviar recibos para su reembolso.

CON LAS EXCEPCIONES DE EMERGENCIAS (es decir, una fuga de techo o una HVAC o calentador de agua caliente que no funcione) TODAS LAS COTIZACIONES Y/O ESTIMACIONES DEBEN SER APROBADAS POR CHT **ANTES** DE QUE SE INICIEN LOS TRABAJOS.

Un representante de Home Trust debe aprobar la obra antes de que se desembolsen fondos al proveedor o para su reembolso.



Solicitud de fondos del programa reparación de la vivienda

propiedad: _____

Propietario(s): _____

Teléfono: _____

sistema: techo Hvac Calentador de agua Pintura exterior Revestimientos de suelos
 Revestimiento exterior Otro: _____

Fecha del sistema existente instalado: _____

Motivo de sustitución (o reparación):

Elijo contratar a un contratista aprobado por la CHT para realizar el trabajo. Al firmar a continuación, usted acepta permitir que la CHT emplee a un contratista, dirija, inspeccione y apruebe la obra; y desembolse los fondos directamente al contratista. Debe proporcionar acceso a su hogar durante todas las horas de trabajo estándar. Si no se cubre el costo total de la obra, acepta pagar la diferencia de \$ _____

Elijo contratar a un contratista no aprobado o hacer el trabajo yo mismo. Debe adjuntar la propuesta o estimación de su contratista o su propio alcance detallado de las hojas de datos de trabajo y materiales. Al firmar a continuación, usted agree a las siguientes condiciones:

1. Usted o su contratista deben adquirir todos los permisos requeridos y cerrarlos rápidamente cuando se complete el trabajo. El trabajo debe cumplir con todos los códigos aplicables (incluidos los requisitos de seguridad).
2. Debe permitir que la CHT revise y modifique, si es necesario, el alcance del trabajo, incluidas las especificaciones, los requisitos de inspección, etc., antes de comenzar a trabajar.
3. Debe permitir que CHT inspeccione el trabajo, tanto mientras está en curso como cuando esté completo. Debe corregir rápidamente una deficiencia de ny que CHT identifica. You y su contratista deben acomodar inspecciones en curso a conveniencia de CHT.
4. Usted reconoce el riesgo de que la CHT pueda, en cualquier momento, rechazar el trabajo y negarse a desembolsar fondos de administración.
5. Usted acepta que usted es el único responsable del pago completo de todo el trabajo y los materiales. Debe proporcionar pruebas de que ha pagado en su totalidad por toda la mano de obra y los materiales antes de que la CHT libere fondos.

Firma del propietario: _____

fecha: _____

Trabajo a realizar por: uno mismo propio contratista: _____

Contacto y teléfono del contratista: _____

Sólo para uso de CHT	<input type="checkbox"/> Documentos de propuestas	<input type="checkbox"/> Inspección de progreso	<input type="checkbox"/> Inspec. final	<input type="checkbox"/> ingresos
Fecha de recepción de la propuesta	Procesado por:			
<input type="checkbox"/> aprobado <input type="checkbox"/> rechazado	Rev'd antes, fecha:			
Notas:				
Fondos máximos aprobados sobre la base de la revisión de la propuesta: \$ _____				

Desembolso

aprobado

negado

Rev'd antes,
fecha:

Notas:

Desembolse a:

contratista

dueño

Desembolso final:

\$

Directrices para la financiación del programa de reparación de la vivienda

La CHT evalúa las solicitudes de financiación de programa de reemplazos y reparaciones basándose en los siguientes criterios:

1. Los fondos del de programa de reemplazos y reparaciones solo se pueden utilizar para reemplazar los sistemas domésticos que han fallado y no se pueden reparar razonablemente. Además, los fondos de programa de reemplazos y reparaciones se pueden utilizar para reemplazar los sistemas no mecánicos que han superado sus vidas esperadas. Solo los sistemas específicos de su hogar están cubiertos por su cuenta de administración: el personal de la CHT puede indicarle cuáles están cubiertos. La reparación o sustitución de otros sistemas puede ser responsabilidad de la asociación de propietarios o puede ser enteramente su responsabilidad.
2. Los fondos del programa de reemplazos y reparaciones no se pueden utilizar para artículos como mantenimiento o reparación de rutina, cambios cosméticos, proyectos de mejora del hogar u otro trabajo similar.
3. Los fondos del programa de reemplazos y reparaciones no se pueden utilizar para reparar o reemplazar los sistemas que están en garantía. El personal de CHT puede ayudarle con el servicio de garantía si es necesario.
4. Con la excepción de los pisos, los fondos cubren únicamente reemplazos en especie. Los fondos del programa de reemplazos y reparaciones no se pueden utilizar para un reemplazo que la CHT determina que es inferior a la calidad del sistema existente cuando era new. CHT puede determinar que un reemplazo propuesto será inferior únicamente en función de su elección de utilizar un contratista no aprobado o de realizar el trabajo usted mismo. A discreción de la CHT, los fondos de programa de reemplazos y reparaciones pueden aplicarse a un cemento replaque la CHT determine que es superior a la calidad del sistema existente cuando era nuevo, pero usted será responsable de pagar la diferencia de costos entre un reemplazo en especie y el reemplazo de mejor calidad.
5. Los fondos están disponibles para el reemplazo de pisos y la reparación de madera noble sólo a una tasa predeterminada por pie cuadrado y se prorratan en función de la vida real del suelo.
6. CHT podrá, a su entera discreción, evaluar caso por caso cualquier solicitud de gestión, especialmente las solicitudes que la CHT considere difíciles de evaluar por los criterios anteriores. Nunca la decisión de la CHT, en todos los casos, se guiará por la necesidad de preservar la asequibilidad y la salud a largo plazo de la propiedad.
7. Las reparaciones para sistemas cubiertos (HVAC, techo y revestimiento exterior) están sujetas a un pago del propietario de \$500.00, además del uso de los ingresos del seguro si la reparación está cubierta por el seguro del propietario o el seguro de la Asociación de Propietarios. A continuación, se puede acceder a los fondos de programa de reemplazos y reparaciones para cualquier saldo pendiente restante. Si el propietario está en un plan de mantenimiento anual para el sistema hvac, y puede probar que el sistema ha sido atendido en los últimos 6 meses, se renuncia al requisito mínimo de \$500.

CHT solo tramitará solicitudes de financiación que incluyan una solicitud completa. CHT puede solicitar información y documentación adicional antes de procesar su solicitud o desembolsar fondos de administración. **CHT evalúa los**

desembolsos de trabajo y procesos propuestos de la siguiente manera:

1. CHT le anima encarecidamente a emplear contratistas aprobados por la CHT para trabajos de administración. CHT desembolsa fondos de administración directamente a contratistas aprobados. El uso de un contratista aprobado limita sus gastos de su bolsillo y proporciona garantías de que el trabajo será rápido y profesional.
2. Si emplea a un contratista no aprobado, todavía debe utilizar un profesional con licencia y asegurado. En este caso, la CHT le desembolsa fondos de programa de reemplazos y reparaciones solo después de (a) que el trabajo pase las inspecciones de la CHT, (b) usted proporciona toda la documentación razonablemente solicitada por la CHT, y (c) usted proporciona pruebas de que ha pagado al contratista en su totalidad.

CHT le desalienta de realizar el trabajo de administración usted mismo. Dado que el de programa de reemplazos y reparaciones está diseñado para cubrir los costos de reemplazo completos, incluyendo tanto el trabajo material como el profesional, la CHT puede rechazar las propuestas de hacerlo usted mismo sin más explicaciones. Las propuestas de hacerlo usted mismo deben incluir, como mínimo, un ámbito detallado de trabajo y hojas de datos para todos los materiales. La CHT aprueba las propuestas de hacerlo usted mismo sólo cuando es obvio que el trabajo será de calidad profesional. En este caso, la CHT le desembolsa fondos de administración sólo después de (a) la obra pasa las inspecciones de la CHT, (b) usted proporciona toda la documentación razonablemente solicitada por la CHT, y (c) usted proporciona pruebas de que ha pagado por todos los materiales y mano de obra en su totalidad.

No hay garantía de que se le reembolsará en su totalidad o en parte si las reparaciones/ reemplazos se realizan fuera del alcance de estas directrices. El Programa para la reparación de la vivienda no es una garantía para el hogar o un producto de seguro.

Inicial del
propietario: