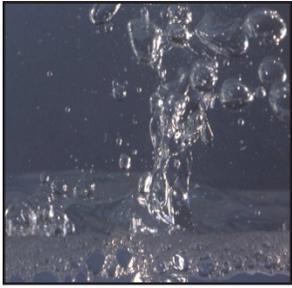


DATOS DE LOS SERVICIOS

Guía para el arrendatario de servicios asignados de agua o aguas residuales

¿Qué es un servicio público asignado?

Bajo un acuerdo de arrendamiento, un propietario o un proveedor de servicio asignado nombrado le facturarán por el servicio de agua o aguas residuales utilizando un método de asignación. El propietario o el proveedor de servicio asignado recibe el servicio de agua o alcantarillado de la empresa de servicios públicos local y traslada el costo de uno o ambos servicios a cada unidad de vivienda en la propiedad. En el momento en el que trate un acuerdo de alquiler, el propietario debe proporcionarle una copia



gratuita de las reglas en la asignación de la empresa del servicio público [Código administrativo de Texas, Título 16 (16 TAC), Capítulo 24, Subcapítulo H] o una copia de este resumen de las reglas que ha preparado la Comisión de Servicios Públicos de Texas (Public Utility Commission of Texas, PUCT).

Recibirá una factura del propietario o de la compañía de facturación, no de la compañía de servicios públicos local. La factura asignada no se basa en su uso real. En lugar de eso, el propietario tiene un medidor maestro que utiliza la empresa de servicios públicos para medir toda el agua utilizada en toda la propiedad. El propietario recibe una factura del medidor maestro de la empresa de servicios públicos. De esta factura, el propietario o la empresa de facturación calcula la parte de cada arrendatario de los cargos de agua o aguas residuales usando un método de asignación. Este método fue aprobado por la Comisión sobre Calidad Ambiental de Texas (Texas Commission on Environmental Quality, TCEQ) antes del 1 de septiembre de 2014 o por la PUCT, de allí en adelante.

¿Cómo funciona la asignación?

La TCEQ aprobó varios métodos para asignar facturas por servicios, con vigencia a partir del 27 de septiembre de 2000. Cualquier propiedad que utilice un método diferente tenía hasta el 27 de septiembre de 2001 para cambiarse a uno de los métodos recién aprobados. Vigente a partir del 1 de septiembre de 2014, la PUCT será responsable por la administración del programa de facturación asignado bajo los mismos métodos aprobados previamente por la TCEQ. Esos métodos incluyen varias combinaciones del nivel de ocupación, pies cuadrados y número de habitaciones, así como medición secundaria del agua caliente y fría. Como alternativa, el propietario puede instalar medidores secundarios y empezar a facturar en base a la medición secundaria o descontinuar la facturación por el servicio.

¿Cómo se determinará mi factura asignada?

Si tiene alguna pregunta acerca de su factura, pida al propietario de su propiedad que le explique qué método de asignación se utilizó y cómo se calculó la factura (vea “¿Qué registros deben estar disponibles para mí en relación con el servicio asignado?” en esta publicación). Para obtener más información sobre la facturación de agua y aguas residuales de medición secundaria, consulte la hoja de datos de PUCT con el título Guía del arrendatario para el servicio de agua o aguas residuales con medición secundaria”.

Si tiene alguna pregunta acerca de su factura, pida al propietario de su propiedad que le explique qué método de asignación se utilizó y cómo se calculó la factura (vea “¿Qué registros deben estar disponibles para mí en relación con el servicio asignado?” en esta publicación).

Para obtener más información sobre la facturación de agua y aguas residuales de medición secundaria, consulte la hoja de datos de PUCT con el título Guía del arrendatario para el servicio de agua o aguas residuales con medición secundaria”.

¿Es legal esta práctica?

Sí, las leyes de Texas permiten que los propietarios o proveedores de servicio asignado facturen a los arrendatarios por el servicio de agua y aguas residuales. Bajo esta ley, la PUCT ha adoptado reglas designadas para proveer protecciones para usted, el arrendatario. Las reglas requieren que el propietario le proporcione información específica acerca de sus facturas y para incluir divulgaciones acerca de sus prácticas de facturación en su acuerdo de alquiler. Es importante que se familiarice con estos requisitos debido a que cualquier disputa que surja se debe resolver entre usted y el propietario, usualmente al trabajar con el gerente del sitio.

¿Qué debe incluir mi acuerdo de alquiler en relación con los servicios asignados de agua o aguas residuales?

Su acuerdo de alquiler, arrendamiento o anexo de alquiler deben divulgar la siguiente información:

- Las disputas acerca del cálculo de su factura son entre usted y el propietario,
- Se le facturará según la asignación,
- Se le facturará por el agua y aguas residuales,
- Tiene derecho a recibir información del propietario para verificar su factura de servicios,
- Una descripción clara del método de asignación que el propietario usará para calcular su factura,
- La factura promedio mensual de agua/aguas residuales para las unidades de vivienda en el año calendario anterior y la factura más alta y más baja e ese año,
- La fecha en que las facturas se emiten usualmente,



PREGUNTAS:

Llame al: 512-936-7405

Escriba a:
Public Utility Commission
Water Utilities Division
1701 N. Congress Ave.
P.O. Box 13326,
Austin, TX 78711-3326

(Continúa en el reverso)

(Viene del anverso)

- La fecha en que los pagos de las facturas usualmente vencen,
- La cantidad de días que tomará reparar una fuga en su unidad de vivienda, después de que la haya reportado por escrito

¿Qué cargos por servicios se pueden trasladar a los arrendatarios?

Las facturas asignadas por agua y aguas residuales solo pueden incluir cargos por servicios de agua, aguas residuales y sobrecargos relacionados directamente con esos servicios. No se les puede cobrar a los arrendatarios cuotas que la empresa de servicios públicos ha facturado al propietario por un depósito, desconexión, reconexión, pago tardío u otra cuota similar. Las leyes de Texas no permiten que los propietarios obtengan ganancias de la facturación asignada al agregara cuotas adicionales a las facturas de agua y aguas residuales.

¿Qué sucede con el agua o aguas residuales que se utilizan fuera de las unidades de vivienda en áreas comunes?

Las áreas comunes incluyen piscinas, lavandería y sistemas de irrigación instalada para paisajismo. Antes de aplicar el método de asignación seleccionado, el propietario primero debe restar los cargos relacionados con las áreas comunes, según lo requieren las reglas de PUCT

¿Qué registros se deben poner a disponibilidad en relación con el servicio asignado?

Las reglas de PUCT requieren que los propietarios tengan los siguientes registros de facturación disponibles para que usted pueda inspeccionarlos en la oficina del gerente durante el horario hábil normal. El propietario o el gerente pueden pedirle que envíe una solicitud por escrito para ver esta información. Los registros que se mantienen como rutina en la oficina del gerente en el sitio se deben tener disponibles dentro de tres días.

Los registros que se mantienen de manera rutinaria en otras partes deben estar disponibles dentro de 15 días de recibir su solicitud por escrito. Si no hay una oficina del gerente en el sitio, el propietario debe hacer copias de la información solicitada disponible en su unidad de vivienda, en el momento acordado por usted, dentro de 30 días de recibir su solicitud por escrito.

- La información que se deben poner a disponibilidad para usted incluye:
- Los estatutos que permiten que los propietarios facturen a los arrendatarios por el servicio de agua y aguas residuales (Código de agua de Texas, Capítulo 13, Subcapítulo M),
- las reglas de PUCT que regulan esta práctica [16 TAC, Capítulo 24, Subcapítulo H],
- tarifas cargadas a la propiedad por la empresa de servicios públicos,
- las facturas de la empresa de servicios públicos a la propiedad,
- información sobre la ocupación y pies cuadrados utilizada para calcular las facturas asignadas,
- cálculos que muestran las deducciones para las áreas comunes (si corresponde),
- monto total facturado a los arrendatario cada mes por el agua/aguas residuales,
- monto total cobrado de los arrendatario cada mes por el agua/aguas residuales,

- cualquier otra información que pueda necesitar para calcular y verificar su factura de agua/aguas residuales y
- Sugerencias de conservación.

¿Qué información se debe incluir en mi factura asignada?

- Nombre y dirección del arrendatario,
- suma vencida para el cargo base de la unidad de vivienda o cargo por servicio del cliente, o ambos, si corresponde,
- Suma adeudada por el agua y aguas residuales,
- fecha de vencimiento del pago,
- nombre del servicio público minorista y declaración de que la factura no es de la empresa de servicio público minorista,
- nombre de la compañía de facturación, si corresponde,
- nombre, dirección y número de teléfono de la parte a quién se hace el pago y
- nombre o título, dirección y número de teléfono de la compañía o persona con la que hay que comunicarse en caso de una disputa.

¿Cómo disputo una factura asignada?

Las disputas acerca del cálculo de su factura son entre usted y el propietario. Le exhortamos a que presente disputas por facturación con la persona identificada en su factura como la persona con quien debe comunicarse acerca de las disputas, usualmente el propietario, el gerente en el sitio o la compañía de facturación. El propietario o la persona nombrada deben entonces investigar la disputa y reportarle los resultados de la investigación por escrito.

La investigación y el informe se deben completar dentro de 30 días de la fecha en que proporcione una notificación por escrito. Si descubre que una regla de PUCT ha sido violada, documente sus hallazgos y comuníquese con la PUCT a la dirección que se provee al final de esta publicación.

¿Cuándo vende mi factura asignada?

Su factura vence al momento de recibirla. Su pago se considerará tardío si no se recibe dentro de 16 días después de que la factura se envía por correo o se le entrega en persona.

¿Es posible que me desconecten mi servicio de agua o aguas residuales por falta de pago?

No, su servicio no se puede desconectar por falta de pago.

¿El propietario o proveedor del servicio asignado puede cambiar la manera en que me facturan?

No, no a menos que:

- El propietario le de aviso del cambio propuesto al menos 35 días antes de implementar el nuevo método,
- su arrendamiento existente venza o usted esté dispuesto a firmar un nuevo arrendamiento antes de que venza el arrendamiento actual y
- usted haya aceptado el cambio al firmar un arrendamiento u otro acuerdo por escrito.