

DATOS DE LOS SERVICIOS

Guía para el arrendatario de servicios asignados de agua o aguas residuales con medición secundaria

¿Qué es un servicio público con medición secundaria?

Under a lease agreement, a property owner or designated submetered Bajo un acuerdo de arrendamiento, un propietario o un proveedor de servicio con medición secundaria nombrado le facturarán por el servicio de agua o aguas residuales utilizando un método de medición secundaria. El propietario o el proveedor de servicio con medidor secundario reciben el servicio de agua y alcantarillado de un servicio público local y ha instalado un medidor secundario o un medidor secundario en el punto de uso para cada unidad para medir el uso de agua de cada arrendatario. En el momento en el que trate un acuerdo de alquiler, el propietario debe proporcionarle una copia gratuita de las reglas en la medición secundaria 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).

¿Cómo funciona la medición secundaria?

Recibirá una factura del propietario o de la compañía de facturación, no de la compañía de servicios públicos local. Las instalaciones con medición secundaria tienen medidores secundarios individuales o medidores secundarios en el punto de uso que están instalados y son propiedad del propietario, no de la empresa de servicios públicos local. El propietario o la compañía de facturación leen su medidor secundario y determinan su consumo real de agua para calcular su factura.

¿Cómo se determinará mi factura de medición secundaria?

La medición secundaria medida de menos, el propietario o una compañía de facturación utilizan su consumo de agua real, como se lee en su medidor secundario y lo multiplica por:

- El costo del propietario por galón, litro o pie cúbico de agua, según se calcule por medio de la factura de servicios públicos o
- El cargo del servicio público por galón, litro o pie cúbico de agua, como se muestra en el programa de tarifas de la empresa de servicios públicos.

El propietario también podría calcular los cargos de alcantarillado de la misma manera, utilizando de nuevo su consumo de agua, ya que el servicio de alcantarillado no se medirá.

Una comunidad de alquiler de casas fabricadas o un apartamento que factura en base en una medición secundaria también podría evaluar un cargo por servicio. Este cargo no excederá nueve por ciento del cargo del arrendatario por el servicio de agua y alcantarillado.

Si tiene alguna pregunta acerca de su factura, pida al propietario de su propiedad o al proveedor de servicio con medidor secundario que le explique la medición secundaria y cómo se calculó la factura (vea “¿Qué registros deben estar disponibles para mí en relación con el servicio de medición secundaria?” en esta publicación).

¿Es legal esta práctica?

Sí, las leyes de Texas permiten que los propietarios o proveedores de servicio de medición secundaria facturen a los arrendatarios por el servicio de agua y alcantarillado. 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 con medición secundaria de agua o alcantarillado?

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

- Las disputas acerca del cálculo de su factura o la precisión del medidor secundario son entre usted y el propietario;
- Se le facturará por el servicio con medición secundaria;
- Se le facturará por el servicio de agua y alcantarillado y quizás por el agua caliente de un sistema central;
- Tiene derecho a recibir información del propietario para verificar su factura de medición secundaria;
- 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 los medidores secundarios se leen usualmente;
- La fecha en que las facturas se emiten usualmente;
- 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; y
- La cantidad de días que tomará reparar una fuga en un área común sin medidor que usted reporte por escrito.

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

Las facturas con medición secundaria por agua y alcantarillado solo pueden incluir cargos por servicios de agua, alcantarillado 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 de medición secundaria al agregara cuotas adicionales a las facturas de agua y aguas residuales.

¿Qué registros se deben poner a disponibilidad en relación con el servicio de medición secundaria?

Las reglas de PUCT requieren que los propietarios tengan los siguientes registros 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

(continúa atrás)

(continúa del frente)

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 alcantarillado (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;
- Monto total facturado a los arrendatario cada mes por el agua/alcantarillado
- Monto total cobrado de los arrendatario cada mes por el agua/alcantarillado;
- Todas las lecturas del medidor secundario;
- Todos los resultados de la prueba del medidor secundario;
- El cálculo del costo promedio por galón, litro o pie cúbico de agua;
- La tabla que muestra cómo la unidad de medida del servicio público se convierte a la unidad de medida utilizada por el medidor secundario el arrendatario (si corresponde);
- Cualquier otra información que pueda necesitar para calcular y verificar su factura de agua/alcantarillado; y
- Sugerencias de conservación.

¿Qué información se debe incluir en mi factura con medición secundaria?

- 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 alcantarillado;
- Fecha de vencimiento del pago;
- Número de galones, litros o pies cúbicos que utilizó;
- Costo por galón, litro o pie cúbico por cada servicio proporcionado;
- Las fechas y lecturas del medidor secundario al inicio y final del período para el cual se presenta la factura;
- 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 debe hacer el pago;
- Nombre o título, dirección y número de teléfono de la compañía o persona con la que hay que comunicarse en caso de una disputa; y
- Suma adeudada por el cargo del servicio evaluado por una comunidad de alquiler de hogares fabricados.

¿Cómo disputo una factura de medición secundaria?

Las disputas acerca del cálculo de su factura o la precisión del medidor secundario 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 de medición secundaria?

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 de medición secundaria puede cambiar la manera en que me facturan por el servicio de medición secundaria?

No, no a menos que:

- El propietario ha recibido aprobación de PUCT para facturar en base a la asignación, en lugar de la medición secundaria (para obtener más información sobre las facturas de servicios públicos asignados, consulte la publicación de PUCT, Guía para el arrendatario de servicios asignados de agua o aguas residuales, GI276);
- El propietario le ha dado aviso del cambio propuesto al menos 35 días antes de implementar el nuevo método; o
- Usted ha aceptado el cambio al firmar un arrendamiento u otro acuerdo por escrito.

¿Quién es responsable del medidor secundario o el medidor del punto de uso?

El propietario o el proveedor de servicio de medidor secundario es responsable de instalar, dar mantenimiento y probar todos los medidores secundarios o medidores secundarios del punto de uso. Si solicita una prueba del medidor por escrito, el propietario debe hacer una de estas dos cosas sin cargo para usted:

- Proporcionar evidencia de que el medidor se calibró o se probó y se comprobó que era exacto dentro de los 24 meses anteriores, de acuerdo con los estándares establecidos por la Asociación Americana de Trabajos de Agua para los medidores secundarios o la Sociedad Americana de Ingenieros Mecánicos para los sistemas de medición secundaria de agua de la sucursal y del punto de uso; o
- Retirar y probar su medidor e informarle rápidamente sobre los resultados de la prueba. Si solicita pruebas adicionales, se le podría facturar hasta \$25 por el costo de prueba real.

Esta guía resume solo algunas de las reglas de PUCT en relación con la facturación de medición secundaria y de medición secundaria del punto de uso. Un propietario debe estar familiarizado con y cumplir con todas las leyes estatales y reglas aplicables. Se exhorta a los arrendatarios a referirse esas fuentes para obtener información adicional, detallada.

Las violaciones de las reglas de PUCT se deben documentar por escrito y enviar a: Public Utility Commission of Texas, Attention: Water Utilities Division, 1701 N. Congress Avenue, P.O. Box 13326, Austin, Texas 78711-3326.

También puede llamar a la División de Servicios Públicos de Agua de PUCT al (512) 936-7405 o visite el sitio web de PUCT en <www.puc.texas.gov>.