**TCEQ, INFORMACIÓN GENERAL**
Water Supply Division
GI-276 esp. ● Revisado, marzo 2013

# Guía del Inquilino para el Servicio de Agua o Drenaje *Asignado*

## ¿Qué es un servicio municipal asignado?

Bajo un contrato de renta o arrendamiento, el dueño de la propiedad o el proveedor designado de servicios asignados le cobra por el agua, y quizás el cargo correspondiente a servicio de alcantarillado y drenaje, utilizando un método llamado *asignado.*
El propietario o proveedor recibe el servicio de agua y drenaje de la empresa local de este servicio, y pasa el costo de uno o ambos servicios a cada una de las viviendas del conjunto habitacional. Al momento de negociar el contrato de renta, el dueño de la propiedad debe proporcionarle al inquilino una copia gratis de las normas sobre la asignación del servicio (Título 30 del Texas Administrative Code, Capítulo 291, Subcapítulo H), o un ejemplar de este resumen de normas que ha sido preparado por la Comisión de Calidad Ambiental de Texas (TCEQ, en inglés).

## ¿Cómo funciona la asignación?

El dueño de la propiedad o una compañía de facturación, y no la empresa local de servicios públicos, entrega al inquilino una factura. La factura asignada no está basada en el uso real. En lugar de ello, el propietario tiene un *medidor maestro,* que la empresa de servicios utiliza para medir el consumo de agua en toda la propiedad. El propietario recibe de la empresa de servicios una *factura del medidor maestro.* De esta factura, el propietario o compañía de facturación calcula la porción de los cargos que corresponde a cada inquilino por el agua y servicio de drenaje, utilizando para ello, un método de asignación aprobado por la TCEQ.

## ¿Cómo se calcula mi factura asignada?

La TCEQ autorizó varios métodos para asignar los cargos por servicios, en vigor a partir del 27 de septiembre de 2000. Cualquier propiedad que utilizara algún método distinto, tuvo hasta el 27 de septiembre del 2001 para cambiar a *uno* de los nuevos métodos autorizados. Los métodos incluyen varias combinaciones de nivel de tenencia, pies cuadrados y número de recámaras, así como la submedición del agua caliente o fría. En forma alterna, el propietario puede instalar *submedidores* y comenzar a cobrar bajo el concepto de submedición, o suspender el cobro del servicio de agua.

Si usted tiene preguntas sobre su factura, pida al propietario que le explique cuál método de asignación se utilizó para calcular su factura. (Consulte la sección "¿Qué registros debe proporcionarme el propietario?" en esta publicación.) Para mayor información sobre el cobro submedido del servicio de agua y drenaje, consulte la publicación de la TCEQ *Guía del Inquilino para el Servicio de Agua o Drenaje Submedid*o (GI-277).

## ¿Es legal esta práctica?

Si, la ley de Texas permite a los propietarios o proveedores de servicios asignados cobrarle a los arrendatarios por el agua y servicio de drenaje. Bajo esta ley, la TCEQ ha aprobado normas diseñadas para salvaguardar los intereses de usted, el inquilino. Las normas obligan al propietario a proporcionarle información específica de sus facturas y de revelar en ellos las formas en que se aplican los cargos, conforme al contrato de arrendamiento. Es importante que usted se familiarice con estos requisitos, ya que cualquier conflicto o disputa que surja debe ser resuelta entre usted y el propietario, generalmente negociándolo con el administrador local del inmueble.

## ¿Qué debe incluir mi contrato de arrendamiento en cuanto al servicio de agua o drenaje asignado?

Su contrato de renta o arrendamiento, o anexo del mismo, debe revelar lo siguiente:

- Las disputas sobre el cálculo de su factura, o la exactitud de su factura son entre usted y el dueño de la propiedad.


La Comisión de Calidad Ambiental de Texas (TCEQ, en inglés) es un empleador con igualdad de oportunidades. La agencia tiene prohibido la discriminación por motivos de raza, color de piel, religión, origen nacional, sexo, discapacidad, edad, orientación sexual o condición de veterano. En acatamiento a la Ley de Americanos con Discapacidades, este documento se puede pedir en formatos alternativos, comunicándose con la TCEQ al 512-239-0028, por fax al 512-239-4488, al 800-RELAY-TX (TDD; para sordos) o, por correo, al PO Box 13087, Austin, TX 78711-3087. Se le autoriza al público usar o reproducir cualquier material original que esta publicación contenga, es decir, cualquier material que no hayamos obtenido de otras fuentes. Por favor identifique la TCEQ como su fuente. Impreso en papel reciclado. **¿Cómo está nuestro servicio al cliente?** Llene nuestra encuesta en línea de satisfacción del cliente, en <www.tceq.texas.gov/goto/encuestadelcliente>.

- Se le cargará y cobrará por el servicio bajo el concepto de asignación.
- Se le cobrará por agua y/o drenaje.
- Tiene derecho a recibir información del propietario para verificar su factura de consumo del servicio.
- Una descripción clara del método de asignación que usará el propietario para calcular su factura (de usted).
- El promedio mensual de la factura de consumo de agua y drenaje para las unidades fraccionadas en el año inmediato anterior, así como la factura más alta y más baja de ese año.
- La fecha en que normalmente se emiten las facturas.
- La fecha normal de vencimiento para pago.
- La cantidad de días que se tardará en reparar una fuga en su departamento, después de que usted lo haya reportado por escrito.
- La cantidad de días que se tardará en reparar una fuga en áreas comunes no medidas, después de que usted lo haya reportado por escrito.

## ¿Cuáles cargos por servicios pueden ser cobrados a los inquilinos?

Las facturas asignadas de agua y drenaje solamente pueden incluir los cargos por los servicios de agua, drenaje, y los cargos adicionales directamente relacionados a dichos servicios. No se podrá cobrar a los inquilinos por las cuotas que la empresa de servicios haya cobrado al propietario por concepto de depósito, desconexión, reconexión, pago demorado, u otra cuota o tarifa similar. La ley en Texas no permite a los propietarios a lucrar con la asignación, agregando cuotas adicionales ni cargos ocultos a las facturas por concepto de agua y drenaje.

## ¿Qué pasa con el agua o drenaje que se usa fuera de las unidades habitacionales en las áreas comunes?

Las *áreas comunes* incluyen albercas, salas de lavandería, y sistemas instalados de irrigación de jardines. Antes de aplicar el método de asignación escogido, el propietario debe restar los cargos relativos a las áreas comunes, según lo requieren las normas de la TCEQ.

## ¿Qué registros debe proporcionarme el propietario en cuanto al servicio asignado?

Las normas de la TCEQ exigen a los propietarios que mantengan disponible los registros que se mencionan abajo, para su inspección en la oficina del administrador, durante horas laborales normales. El propietario o administrador puede pedir que presente por escrito su solicitud para ver esta información. Dichos registros, llevados rutinariamente en la oficina local del administrador, deben de estar disponibles al solicitante correspondiente dentro de un plazo de *tres días.*

Los registros que rutinariamente se llevan en algún otro sitio, deben estar disponibles dentro de un plazo de *15 días* después de recibir la solicitud por escrito correspondiente. Si no existe oficina local en el sitio, el propietario deberá hacer copias de la información solicitada y ponerlas a disposición del interesado en la localidad habitacional, en el tiempo convenido con el interesado, dentro de un plazo de *30 días* después de recibir la petición por escrito.

La información que deben poner a su disposición incluye:

- La ley que permite a los propietarios a cobrar a sus inquilinos por los servicios de agua y drenaje (Texas Water Code [Código del Agua de Texas], Capítulo 13, Subcapítulo M).
- Las normas de la TCEQ que reglamentan esta práctica. (Título 30, Texas Administrative Code [Código Administrativo de Texas], Capítulo 291, Subcapítulo H).
- Las tarifas cobradas a la propiedad por la empresa de servicios.
- Facturas de la empresa de servicios para la propiedad.
- Datos sobre la tenencia y pies cuadrados usados para calcular las facturas asignadas.
- Cálculos que muestren las deducciones correspondientes a las áreas comunes (si se aplica).
- Cantidad total facturada a los inquilinos cada mes, por concepto de agua y drenaje.
- Cantidad total cobrada a los inquilinos cada mes, por agua y drenaje.
- Cualquier otra información que pueda necesitar usted para calcular y verificar su factura de agua y drenaje.
- Consejos para la conservación.

## ¿Qué información debe ser incluida en mi factura de asignación?

- Nombre y dirección del inquilino.
- Unidad básica de cargo por la unidad habitacional o cargo por servicio al cliente, o ambos si esto se aplica.
- Cantidad que se debe por agua y/o drenaje.
- Fecha de vencimiento del pago.
- Nombre de la empresa de servicios públicos al menudeo y una declaración que establezca que dicha factura no proviene de la empresa de servicios.
- Nombre de la compañía de facturación, si se aplica.
- Nombre, dirección, y teléfono del interesado a nombre de quien se hace el pago correspondiente.
- Nombre o título, dirección y teléfono de la empresa o persona a quien contactar en caso de cualquier disputa.

## ¿Cómo puedo protestar una factura de asignación?

Las disputas sobre el cálculo de su factura, o la exactitud de su factura, son entre usted y el dueño de la propiedad. Se recomienda presentar sus reclamos *por escrito* ante la persona identificada en su factura como aquella a la cual comunicar sus reclamos, normalmente el propietario, el administrador, o la compañía de facturación. El propietario o persona designada deberá entonces investigar la disputa y reportarle, por escrito, los resultados de su investigación. La investigación y el reporte deben estar concluidos dentro de un plazo de *30 días,* a partir de la fecha en que haya presentado usted por escrito su reclamo. Si encuentra que se haya infringido alguna reglamentación de la TCEQ, por favor documente sus hallazgos y comuníquese con la TCEQ en la dirección que aparece al final de esta publicación.

## ¿Cuándo vence mi factura?

Su factura vence al momento de su presentación. Su pago podrá considerarse moroso si no se recibe dentro de un plazo de *16 días* después de la fecha en que se le envíe por correo o se le entregue personalmente.

## ¿Me pueden cortar el servicio por falta de pago?

Sí, su servicio puede ser desconectado por falta de pago. El propietario o la compañía de facturación debe entregarle previamente un *aviso de corte* de servicio por lo menos *10 días* antes de la fecha programada para la desconexión.

## ¿Puede el propietario o el proveedor de servicio asignado cambiar la forma en que se hace mi factura?

No, a menos de que:

- el propietario le haya avisado del cambio propuesto al menos *35 días* antes de la implementación del nuevo método;
- haya vencido su contrato de arrendamiento, o esté dispuesto a firmar un nuevo contrato de arrendamiento antes de que venza el actual; y
- haya convenido en el cambio firmando un contrato u otro convenio por escrito.

## Para más información:

Esta guía resume sólo algunas de las normas de la TCEQ relativas a la facturación bajo el concepto de asignación. El propietario del inmueble debe estar familiarizado y cumplir con todas las leyes y reglamentos aplicables. Se recomienda a los inquilinos a consultar dichas fuentes documentales para obtener información más detallada.

Las infracciones a las normas de la TCEQ deben documentarse por escrito y enviarse a: Utilities & Districts Section, MC-153; TCEQ; P.O. Box 13087; Austin, TX 78711-3087.

También puede llamar a la Utilities & Districts Section, al 512-239-4691, o visitar el sitio web de la TCEQ, al <www.tceq.texas.gov>.