TCEQ, INFORMACIÓN GENERAL
Water Supply Division
GI-277 esp. ● Revisado, marzo 2013

Guía del Inquilino para el Servicio de Agua o Drenaje *Submedido*

¿Qué es un servicio municipal submedido?

Bajo un contrato de renta o arrendamiento, el dueño de la propiedad o el proveedor designado de servicios submedidos le cobra por el agua, y quizás el cargo correspondiente a servicio de alcantarillado y drenaje, utilizando un método llamado *submedición.* El propietario o proveedor recibe el servicio de agua y drenaje de la empresa local de este servicio, y tiene instalado un *submedidor* o submedidor de punto de uso para cada unidad, a fin de medir el consumo de agua del inquilino. 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 submedición 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 submedición?

Bajo el concepto de submedición, las instalaciones cuentan con *submedidores* individuales o *submedidores de punto de uso* que son del dueño de la propiedad y que han sido instalados por él —y no por la empresa local de servicios públicos. El propietario, o una compañía de facturación, toma la lectura del submedidor y determina el consumo real para calcular la factura que corresponde al inquilino. Así es que es el propietario o la compañía de facturación — y no la empresa de servicios— que le dará a usted, el inquilino, la factura.

¿Cómo se calcula mi factura submedida?

Bajo la submedición, el propietario o una compañía de facturación utiliza el consumo real de agua, como se lee en el submedidor correspondiente al inquilino, y lo multiplica por:

- el costo por galón, litro, o pie cúbico de agua, según se calcule en la factura del servicio; o bien,
- el cargo del servicio por galón, litro, o pie cúbico de agua, según aparezca en la tabla de tarifas del servicio.

El propietario también puede calcular el cargo por drenaje de aguas residuales de la misma manera —utilizando, nuevamente, el consumo de agua, ya que las aguas residuales no se miden.

Las facturas preparadas para un conjunto habitacional, bajo el concepto de submedición, pueden también aplicar un *cargo por servicio.* Este cargo no puede ser mayor a *9 por ciento* del cargo por servicio de agua del inquilino.

Si usted tiene preguntas sobre su factura, pida al propietario que le explique la submedición y cómo es que se calculó su factura. (Consulte "¿Qué registros debe proporcionarme el propietario en cuanto al servicio submedido?" en esta publicación.)

¿Es legal esta práctica?

Si, la ley de Texas permite a los propietarios o proveedores de servicios submedidos a cobrarle a los arrendatarios por el agua y servicio de drenaje. Bajo esta ley, la TCEQ ha adoptado 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 submedido?

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

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? <www.tceq.texas.gov/goto/encuestadelcliente>.

- Las disputas sobre el cálculo de su factura, o la exactitud de un submedido, son entre usted y el dueño de la propiedad.
- Se le cargará y cobrará por el servicio submedido.
- Se le cobrará por el agua y/o servicio de drenaje, y quizá por agua caliente recibida de un sistema central.
- Tiene derecho a recibir información del propietario para verificar su factura de consumo del servicio.
- 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 la más baja de ese año.
- La fecha en que normalmente se toma la lectura de los submedidores.
- 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 submedidas 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 submedición, agregando cuotas adicionales ni cargos ocultos a las facturas por concepto de agua y drenaje.

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

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 se presente por escrito, la solicitud correspondiente 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 recibida 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.
- 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.
- Todas las lecturas de submedidores.
- Todos los resultados de pruebas de los submedidores.
- Cálculo del costo promedio por galón, litro o pie cúbico.
- Tabla que muestre cómo es que la unidad de medida del servicio se convierte a la unidad de medida usada por el submedidor del inquilino (si se aplica).
- Cualquier otra información que pueda necesitar usted para calcular y verificar su factura de agua y drenaje.
- Consejos para la conservación.

¿Qué información debe aparecer incluida en mi factura por submedición?

- 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.
- Cantidad de galones, litros o pies cúbicos usados
- Costo por galón, litro, o pie cúbico por cada servicio proporcionado.

- Fechas y lecturas del submedidor al principio y final del período que corresponde a la factura que se está cobrando.
- Nombre de la empresa pública de servicios al menudeo y una declaración que establezca que dicha factura no proviene de la empresa pública 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.
- Cantidad cobrada por concepto de servicio aplicado para un conjunto habitacional.

¿Cómo puedo protestar una factura de submedición?

Las disputas sobre el cálculo de su factura, o la exactitud de un submedido, 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, usualmente el propietario, el administrador, o una 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 te envíe por correo o se le entregue personalmente.

¿Me pueden cortar el servicio por falta de pago?

No, su servicio no puede ser desconectado por falta de pago.

¿Puede el propietario o el proveedor de servicios submedidos cambiar la forma en que se hace mi factura?

No, a menos de que:

- el propietario haya recibido aprobación de la TCEQ para cobrar bajo el concepto de *asignación,* en vez de bajo el concepto de submedición (para más información sobre facturas por servicios asignados, vea la publicación de la TCEQ *Guía del Inquilino para el Servicio de Agua o Drenaje Asignado* [GI-276]);
- el propietario le haya notificado del cambio propuesto con al menos *35 días* previos a 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.

¿Quién es el responsable del submedidor o submedidor de punto de uso?

El propietario del inmueble o el proveedor de servicios submedidos es el responsable de la instalación, mantenimiento y prueba de todos los submedidores o submedidores de punto de uso.
Si solicita una prueba del medidor por escrito, el propietario debe hacer una de dos cosas, sin cargo para usted:

- o proporcionarle a usted la evidencia de que el medidor haya sido calibrado o probado y su precisión se haya demostrado dentro de los últimos 24 meses, conforme a las normas y estándares establecidos por la American Water Works Association (Asociación Americana de Obras Hidráulicas) para submedidores o la American Society of Mechanical Engineers (Sociedad Americana de Ingenieros Mecánicos) para sistemas de submedición de punto de uso y de rama; o bien,
- retirar y probar el medidor y notificarle prontamente de los resultados. Si desea pruebas adicionales, se le puede cobrar hasta $25 por el costo de las pruebas.

Para más información:

Esta guía resume sólo algunas de las normas de la TCEQ relativas a la facturación bajo el concepto de submedición. 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 and Districts Section, MC-153; TCEQ; P.O. Box 13087; Austin, TX 78711-3087.

También puede llamar a la Utilities and Districts Section, al 512-239-4691, o bien visitar el sitio web de la TCEQ, que se encuentra en la dirección <www.tceq.texas.gov>.