



Anexo sobre la submedición de la electricidad

Fecha del Contrato de arrendamiento: _____
(fecha en que se llena el Contrato)

1. **Anexo.** Esto es un anexo al Contrato de arrendamiento firmado por usted(es), el/los residente(s), para la vivienda que ha(n) convenido en arrendar. Dicha vivienda es:

Apartamento N.º _____ en _____

(nombre del conjunto de apartamentos)

u otra vivienda que se encuentra en _____

(dirección de la casa, el duplex, etc.)

Ciudad/Estado donde se encuentra la vivienda

2. **Submedición de la electricidad.** Se submedirá el consumo de electricidad en su vivienda. Usted(es) recibirá(n) facturas mensuales por consumo de electricidad basadas en su consumo de kilovatios hora (KWH) según las mide el submedidor de la vivienda descrita anteriormente.

3. **Cobertura y costo.** La factura mensual de electricidad de su vivienda cubrirá sólo la electricidad que consuma dentro de su propia vivienda. La factura submedida no incluirá la electricidad de áreas ni de instalaciones comunes. Su costo por KWH será el mismo que la compañía de electricidad nos cobra como costo medio por KWH; esto es nuestra factura total dividida

por el consumo total en KWH del conjunto de apartamentos. A través de su submedidor no habrá costo adicional de ningún tipo por consumo eléctrico. Los cálculos para la facturación están regidos por la Regla 25.142 de la Comisión de Servicios Públicos de Texas (Public Utility Commission of Texas).

4. **Fecha límite para hacer su pago.** Usted(es) debe(n) pagar la factura mensual de servicio eléctrico en un plazo de siete días después de que la emitamos. Si no la paga(n) en el plazo de siete días, debe(n) pagar un cargo por pago atrasado de un 5 por ciento del valor de la factura. Debe(n) pagar su factura directamente a [Marcar uno] nosotros en el mismo lugar en el que paga(n) la renta o en la dirección indicada en su factura de servicio submedido. Si se le(s) desconecta el servicio eléctrico por falta de pago, podemos cobrarle(s) hasta \$10 por reconectarlo. La Comisión de Servicios Públicos regula la submedición del servicio eléctrico. Al dorso de esta página tiene un resumen de tales reglas.

5. **Pagos atrasados.** Si el pago de su factura está atrasada, podemos suspender su servicio de electricidad conforme a procedimientos estatutarios. También podemos ejercer todos los remedios permitidos por ley, incluso el desalojo. Si resulta necesario reconectar su servicio después de haber sido suspendido por falta de pago, también le(s) cobraremos una cuota de reconexión de \$ _____ (suma que no debe exceder de \$10, en base a nuestro costo promedio para reestablecer su servicio.)

Todas las partes deben firmar únicamente la versión en inglés.
La traducción al español se le da con fin exclusivamente informativo.

Usted(es) tiene(n) derecho a recibir una copia de este Anexo,
una vez que ha(n) sido firmado por todas las partes. Guarde(n) su copia en un lugar seguro.

UNA LISTA DE SUGERENCIAS PARA AHORRAR ELECTRICIDAD EN SU VIVIENDA

- Mantenga las puertas y ventanas cerradas cuando tenga funcionando la unidad de climatización.
- Cuando esté dentro de su vivienda, ajuste(n) todos los termostatos a 78 grados en el verano y utilice ventiladores para refrescarse.
- Cuando se vaya a ausentar durante más de cuatro horas, cambie el termostato a 80 grados cuando usa la unidad para aire acondicionado y a 55 grados cuando la usa para calefacción.
- En el invierno, mantenga el termostato en 68 grados de día y en 55 grados por la noche.
- Ajuste las persianas o cortinas de las ventanas para evitar la entrada de la luz solar directa en el verano y para permitir su entrada en el invierno.
- Siempre que sea posible, use un horno de microondas en lugar de un horno convencional.
- Báñese con la regadera en lugar de usar la tina para conservar el agua caliente calentada con electricidad.
- Mantenga limpia su unidad de climatización. Es importante cambiar los filtros de polvo de su unidad de climatización. Los filtros son esenciales para prevenir que el polvo se acumule en los serpentines de enfriamiento, lo cual causa que el compresor de la unidad de climatización use más electricidad. Además, cuando el filtro está sucio, pierde su capacidad de recolectar el polvo, y entonces se usará más electricidad para circular el aire debido a la acumulación de polvo en el filtro.
- Apague las luces, televisores, computadoras y otros aparatos eléctricos cuando sale del cuarto.
- Cierre las rejillas de ventilación y las puertas de los cuartos que no usa.
- Elija la opción de ahorro de energía en el lavaplatos, la lavadora y la secadora de ropa. Opérelos sólo para carga completa. Opérelos por la noche.
- Considere el uso de focos compactos fluorescentes en vez de focos normales incandescentes.



Resumen de las reglas de submedición de la electricidad de la Comisión de Servicios Públicos de Texas

La Comisión de Servicios Públicos de Texas (Texas Public Utility Commission, PUC) ha adoptado reglas globales para la submedición de la electricidad. Estas reglas (o un resumen de estas reglas aprobado por la PUC) deben estar adjuntas a su Contrato de Arrendamiento. Las reglas sustantivas \$25.141 y \$25.142 de la PUC relacionadas con la submedición, se pueden encontrar en el sitio Web de la PUC en www.puc.state.tx.us. Las preguntas específicas sobre las reglas de la PUC se pueden dirigir a la PUC al teléfono 888/782-8477. Éste es un resumen de nuestras obligaciones y de sus obligaciones en virtud de estas reglas. El resumen fue aprobado por la PUC. Al igual que en el reverso de esta página, los términos "usted" y "suyo" se refieren a todos los residentes, y los términos "nosotros" y "nuestro" se refieren al propietario.

- Facturas submedidas en general.** Su factura submedida puede cubrir sólo la electricidad que se consume dentro de su apartamento, según la miden los submedidores de esa unidad. El consumo eléctrico en las áreas e instalaciones comunes son nuestra responsabilidad exclusiva. Cada mes, la factura de electricidad submedida se debe proporcionar como facturas separadas, o como una factura separada de múltiples artículos con un desglose de los mismos. La factura debe indicar que es una factura por "electricidad submedida". Las asignaciones de servicios medidos con el medidor maestro y no submedidos y las asignaciones del costo de los servicios de sistemas centrales de agua caliente o de sistemas centrales de acondicionamiento de aire o de calefacción son legales si (1) están claramente separadas de los cargos por servicios submedidos para su apartamento, y (2) están cubiertas por un anexo separado. El prorrateo de servicios medidos con el medidor maestro y no submedidos también debe estar cubierto en documentos separados.
- Cómo se calcula su factura submedida.** Su factura se calcula de la siguiente manera: después de que recibamos de la compañía de servicios la factura de servicios del apartamento, dividimos los cargos totales netos de consumo eléctrico, más el impuesto aplicable, entre el número total de KWH para obtener el costo medio por KWH. Luego, este costo medio por KWH se multiplica por su consumo en KWH para obtener el cargo para usted. El cálculo del costo medio no puede incluir ninguna multa que la compañía de servicio nos cobre por concepto de desconexión, reconexión, pago atrasado o por otros cargos similares de servicio.
- Lo que debe mostrar su factura submedida.** Su factura debe mostrar toda la información siguiente:
 - la fecha y la lectura del submedidor al principio y al final del período que cubre la factura;
 - el número de KWH medidos;
 - la tasa calculada por KWH;
 - la cantidad total debida por electricidad;
 - una declaración clara e inequívoca de que la factura no es de la compañía eléctrica, cuyo nombre debe aparecer en la declaración;
 - el nombre y domicilio de la persona a quien se aplica la factura;
 - el nombre de la compañía que está proporcionando la factura submedida, y el nombre y título, dirección y número de teléfono de la persona o personas con quien se debe comunicar en caso de una disputa sobre la facturación;
 - el nombre, dirección y número de teléfono de la parte a nombre de la cual se va a hacer el pago; y
 - la fecha de vencimiento y la multa por pago atrasado (si en el Contrato de Arrendamiento se ha acordado una multa por pago atrasado).
- Fecha de vencimiento.** La fecha de vencimiento de su factura submedida es no menos de siete días después de su emisión. Una factura de electricidad submedida es morosa si la parte indicada en la factura no recibe el pago en la fecha de vencimiento. La fecha del matasello en el sobre de la factura o en la factura misma constituye un comprobante de la fecha de su emisión. La fecha de emisión de la factura constituye un comprobante de la fecha de emisión si no hay un matasello en el sobre ni en la factura. Si la fecha de vencimiento cae en un día festivo o en un día de señalaba, la fecha de vencimiento para propósitos de pago es el día laboral siguiente posterior a la fecha de vencimiento original.
- Cargos por pago atrasado.** Se puede aplicar una multa única que no exceda un 5% de su factura eléctrica submedida cuando se pague después de la fecha de vencimiento (esto es, por pago atrasado). Para que se puedan cobrar las multas por pagos atrasados, la factura debe indicar la cantidad pagadera si se paga en la fecha de vencimiento y la cantidad pagadera si se incurre en una multa por pago atrasado. No se puede aplicar una multa por pago atrasado a menos que usted así lo haya acordado en un Contrato de Arrendamiento por escrito que indique exactamente la cantidad en dólares o el porcentaje de tal multa por pago atrasado.
- Tarifas de reconexión.** Se le puede cobrar una tarifa de reconexión si se le desconecta el servicio por falta de pago de sus facturas por servicio eléctrico submedido de acuerdo con el Código de la Propiedad de Texas y las reglas de la PUC (resumidas abajo). La tarifa de reconexión se calcula con base en nuestro costo medio real por los gastos asociados con la reconexión, pero en ningún caso puede exceder de \$10. No se podrá cobrar la reconexión a menos que usted lo haya acordado en un Contrato de arrendamiento por escrito en el que se indique la cantidad exacta del cargo en dólares.
- Cargos adicionales en su factura.** No podemos imponer ningún cargo adicional que exceda los cargos facturados a nosotros por la compañía eléctrica. La factura no puede incluir un depósito, multa por pagos atrasados, cargo por reconexión ni cualquier otro cargo, a menos que se disponga de otra manera arriba.
- Nuestros registros.** Se nos requiere que conservemos los siguientes registros para el mes en curso y para los 12 meses precedentes: (1) todas las facturas de los servicios eléctricos de la compañía de electricidad; (2) todas sus lecturas submedidas; (3) nuestros cálculos de la manera en que se determina el costo medio de KWH para propósitos de facturación submedida; y (4) cualquier resultado de las pruebas de los medidores si se sometieron a pruebas durante ese tiempo. Usted puede examinar y copiar la información durante horas hábiles razonables en la oficina del administrador de su comunidad de apartamentos. Si no hay tal oficina en la comunidad, usted puede examinar y copiar los registros a una hora y en un lugar mutuamente conveniente.
- Disputas.** Usted y nosotros debemos resolver cualquier disputa referente al cálculo de su factura submedida. Si surge una disputa y es necesario realizar una investigación, se nos requiere que la realicemos rápidamente y que le entreguemos los resultados en un lapso de 30 días.
- Facturación excesiva y facturación insuficiente.** Si se determina que las facturas submedidas contienen un error, debemos calcular un ajuste de facturación. Si usted tiene derecho a un reembolso, haremos un ajuste de todo el período de los cargos excesivos. Si se le facturó menos de lo debido, podemos facturarle retroactivamente la cantidad no cobrada. La facturación retroactiva de cargos por electricidad no puede extenderse más allá de seis meses a menos que tengamos registros que identifiquen y justifiquen la cantidad adicional en la facturación retroactiva. Si la facturación insuficiente es de \$25 o más, debemos ofrecer la opción de un plan de pagos diferidos por un tiempo equivalente al de las facturas insuficientes. No podemos desconectar el servicio si no paga los cargos que surjan de una facturación insuficiente ocurrida más de seis meses antes de la fecha en que se le notificó inicialmente de la cantidad de los cargos insuficientes y la cantidad total adicional debida. Ni podemos facturarle retroactivamente el consumo de un residente anterior.
- Se prohíbe suspender el servicio eléctrico.** Conforme a la Sección 92.008(b) del Código de Propiedad de Texas, **no se puede** suspender o interrumpir el servicio eléctrico submedido, prorrateado o asignado proporcionado por el propietario incidente a la tenencia u otro acuerdo, a menos que la interrupción sea por falta de pago por parte del inquilino de una factura que le haya emitido el arrendatario por el servicio eléctrico, o que se deba a reparaciones u obras de buena fe o a una emergencia. La suspensión o interrupción permitida por la Sección 92.008 es sujeta a los requisitos especificados en esa sección. La violación al suspender o interrumpir el servicio eléctrico, incluso el servicio eléctrico submedido, prorrateado o asignado, puede dar al inquilino el derecho de terminar el Contrato de arrendamiento o recuperar el uso de la vivienda; y además de los otros recursos legales disponibles, puede recuperar los daños efectivos, un mes de alquiler más \$1,000, los honorarios razonables de abogados y costas procesales, menos los pagos de arrendamiento en mora u otras sumas.
- Pruebas del submedidor.** Se nos requiere que conservemos los registros de cualquier prueba del equipo de submedición. Debemos, si usted lo solicita, probar la precisión de su submedidor. Si lo desea, usted puede observar la prueba, o usted puede enviar a un representante. La prueba debe hacerse durante un horario hábil razonable, a una hora conveniente para usted si es que la desea observar. Si la prueba del submedidor indica que el submedidor se encuentra dentro de los estándares de precisión requeridos por las reglas de la PUC, se le podrá cobrar hasta \$15 de electricidad por concepto de la prueba. Pero si el submedidor no ha sido sometido a pruebas durante un período de un año, o si la precisión del submedidor no se encuentra dentro de los estándares de precisión requeridos por las reglas de la PUC, no se le podrá cobrar por la realización de la prueba. Después de completar cualquier prueba solicitada, rápidamente le daremos los resultados.
- Multas por incumplimiento.** Tanto la compañía de electricidad como nosotros estamos sujetos al cumplimiento de las reglas de la PUC, de otra manera se nos pueden imponer multas civiles de hasta \$5,000 por cada violación y multas penales por violaciones intencionales y premeditadas.
- Copia completa de las reglas.** Una copia completa de las reglas de submedición de la electricidad de la PUC está disponible para su inspección y copia en la oficina del administrador de la comunidad de apartamentos; o si no existe tal oficina en la comunidad, está disponible en nuestra dirección residencial o en la dirección residencial de la compañía de administración que se indica al reverso de esta página. Las reglas cubren temas adicionales tales como: (1) facturas calculadas aproximadamente en caso de mal funcionamiento del medidor; (2) requisitos de precisión del submedidor; (3) ajustes a la factura debidos a mal funcionamiento del submedidor; (4) ajustes a la factura debidos a la conversión de todas las facturas pagadas a submedición; (5) ubicación de los submedidores; (6) equipo de prueba de los submedidores; (7) pruebas de los submedidores; y (8) uniformidad de los submedidores en el conjunto de apartamentos.