

RESOLUCIÓN DE CONSEJO DIRECTIVO QUE MODIFICA EL REGLAMENTO DE CALIDAD DE LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE SANEAMIENTO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

- I. ANTECEDENTES
- II. CONSIDERACIONES LEGALES
- III. OBJETIVO
- IV. MODIFICACIÓN AL REGLAMENTO DE CALIDAD DE LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE SANEAMIENTO
- V. IMPACTO ESPERADO



RESOLUCIÓN DE CONSEJO DIRECTIVO QUE MODIFICA EL REGLAMENTO DE CALIDAD DE LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE SANEAMIENTO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I.- ANTECEDENTES

Mediante Resolución de Consejo Directivo N° 011-2007-SUNASS-CD, se aprobó el "Reglamento de Calidad de la Prestación de los Servicios de Saneamiento", el cual regula las características de calidad que debe tener la prestación de los servicios de saneamiento bajo el ámbito de competencia de la SUNASS, modificado mediante Resoluciones de Consejo Directivo N° 088-2007-SUNASS-CD y N° 064-2009-SUNASS-CD.

La Ley N° 29128, "Ley que establece la facturación y forma de pago de los servicios de energía y saneamiento para inmuebles de uso común" y su Reglamento, establece que los inmuebles comprendidos en los alcances de la Ley N° 27157 "Ley de regularización de edificaciones, del procedimientos para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común" cuya construcción se inicie a partir de la fecha de entrada en vigencia de la mencionada Ley, deberán contar con suministro de agua potable individual por cada uno de las secciones o unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que forman parte de una edificación o conjunto de edificaciones, de tal forma que la facturación de los servicios pueda ser individualizada. Posteriormente, mediante Resolución de Consejo Directivo N° 064-2009-SUNASS-CD, se realizaron modificaciones al Reglamento de Calidad de la Prestación de los Servicios de Saneamiento, estableciendo algunas disposiciones complementarias a la Ley N° 29128.

La realidad nos muestra el gran avance del sector de construcción y en especial el desarrollo de proyectos inmobiliarios a nivel nacional, lo que impacta sobre la prestación de los servicios públicos y demuestra la necesidad de contar con un servicio y facturación individualizados. Una de las principales ventajas de esta individualización es permitir que cada conexión pueda llevar su propio medidor, de tal manera que el servicio, además de pagarse individualmente, se cobre en función de la cantidad de agua consumida y los costos se puedan repartir equitativamente sin que una familia tenga que correr con el valor de los desperdicios de otra.

Sin embargo, pese al tiempo transcurrido desde la entrada en vigencia de la Ley N° 29128, son pocos los usuarios que han logrado acceder a esta facturación individualizada, debido a que la normativa actual resulta muy general y no específica con respecto a los requisitos para acceder a ésta; por lo que resulta necesario realizar modificaciones al Reglamento de Calidad en la Prestación de Servicios de Saneamiento.



II.- CONSIDERACIONES LEGALES

2.1. Función Normativa de la SUNASS

La Ley N° 27332-Ley Marco de los Organismos Reguladores de la Inversión Privada en los Servicios Públicos-, faculta a los Organismos Reguladores a dictar en el ámbito y materia de su competencia, las normas que regulen los procedimientos a su cargo, otras de carácter general, la fijación de tarifas de los servicios, la solución de reclamos y la imposición de medidas correctivas y sanciones, entre otras.

Según el artículo 19° del Reglamento General de la Superintendencia Nacional de Servicios de Saneamiento –Decreto Supremo N° 017-2001-PCM, la SUNASS ejerce la función normativa, que le permite dictar de manera exclusiva, en el ámbito de su competencia, normas de carácter general aplicables a intereses, obligaciones o derechos de las EPS o usuarios.

Se debe precisar que las funciones otorgadas a la SUNASS tienen como uno de sus objetivos, cautelar los derechos de los usuarios y EPS. Por ello, se requiere de un marco normativo ordenado y claro que facilite el acceso a la información.

2.2. Participación de los interesados

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 5° y 23° del Reglamento General de la SUNASS- Decreto Supremo N° 017-2001-PCM, constituye requisitos para la aprobación de los reglamentos, directivas, normas de alcance general que dicte la SUNASS, el que sus respectivos proyectos hayan sido prepublicados en el Diario Oficial "El Peruano", con el fin de recibir comentarios de los interesados. Por tanto, se otorga un plazo de quince (15) días calendario a efectos que los presenten.

Mediante la Resolución del Consejo Directivo N° 040-2010-SUNASS-CD publicada en el Diario Oficial "El Peruano" el 14.10.2010, se aprobó la publicación de la Resolución de Consejo Directivo que contiene el proyecto de Resolución que modifica el Reglamento de Calidad de la Prestación de los Servicios de Saneamiento, otorgándose un plazo de quince (15) días calendario para que los interesados presenten sus comentarios y se proceda a la evaluación de éstos.

A continuación, se señalan los principales comentarios recibidos seguidos de su respectiva respuesta:

➤ **Comentarios de la EPS SEDAPAL S.A. al artículo N° 8:**

- 1) La modificación planteada busca extender el ámbito de responsabilidad de la EPS desde la conexión domiciliaria hasta el pasaje de ingreso, tanto para el caso de quintas como de edificios. La responsabilidad de la EPS sólo debe ser por la operación y mantenimiento de la red de distribución instalada desde la conexión domiciliaria hasta la caja del medidor.
- 2) No se ha precisado si la servidumbre, para la operación y mantenimiento, será incluida en el contrato de donación o en el contrato de acceso a los servicios.
- 3) La celebración de un contrato de donación, reviste ciertas formalidades que acarrearán un sobrecosto a ser asumido por la EPS.
- 4) La responsabilidad de la EPS debe ser por la operación y mantenimiento de la red instalada desde la conexión domiciliaria hasta la caja del medidor general, conforme lo señalado en el art. 129°-A a ser incorporado en virtud al proyecto de resolución.



Asimismo, precisó que el sistema de bombeo de los edificios se encuentra dentro de propiedad privada o en áreas comunes del edificio, contando en muchos casos con acabados costosos, imposibilitando su reposición; por lo que dicha responsabilidad debe ser asumida por el usuario.

Respuesta de la SUNASS:

- Respecto del punto 1), la presente propuesta normativa ha limitado la responsabilidad de la EPS sobre las "redes de abastecimiento", dejando atrás el concepto amplio de "sistemas de abastecimiento", el cual comprende: sistema de bombeo, tanques elevados y redes de distribución.

En lo referido a la responsabilidad de la EPS para el caso de las quintas no hay un cambio normativo. La responsabilidad de la EPS se mantiene sobre la red de abastecimiento ubicada en el pasaje de acceso, teniendo como límite el ingreso a cada una de las unidades inmobiliarias que conforman la quinta.

Para el caso de los conjuntos habitacionales se ha diferenciado dos supuestos:

- Que el conjunto habitacional no tenga instalado un sistema presión o teniendo instalado uno, éste se encuentra al interior de los edificios. En este caso se ha mantenido la responsabilidad de la EPS hasta el ingreso de los edificios por departamentos.
- Que el conjunto habitacional tenga instalado un sistema de presión al exterior de los edificios por departamentos. En este caso se ha reducido la responsabilidad de la EPS hasta antes de los sistemas de presión.

Asimismo, se ha precisado que la EPS sólo es responsable de la red de distribución instalada después de la conexión domiciliar si, previamente, ha supervisado la instalación de la misma; en consecuencia, de lo anterior se desprende que para el caso de conjuntos habitacionales la propuesta normativa ha limitado la responsabilidad de la EPS.

- Respecto del punto 2), se recoge el comentario. La servidumbre será incluida en la Solicitud de Acceso a los Servicios de Saneamiento y el Contrato de Prestación de Servicios de Saneamiento.
- Respecto del punto 3), la donación está referida a las redes de abastecimiento del servicio de agua potable, esto es bienes muebles; por lo que, las formalidades señaladas por la EPS se encuentran referidas a bienes inmuebles y por tanto no aplican al presente caso.

De otro lado, estas donaciones implicarán un incremento en los activos de la EPS.

- Respecto del punto 4), la responsabilidad de la EPS solo debe alcanzar a las reposiciones básicas y/o estándar.

➤ Comentarios de la EPS SEDAPAL S.A. al artículo 130º:

1) En relación al art. 130º, numeral 130.2º, la EPS señala que la utilización del término "edificio multifamiliar" no es apropiada, toda vez que pueden existir unidades de uso comercial en dichos inmuebles, por lo que debería utilizarse un término más amplio como "uso múltiple".

2) En relación al ítem (i) del numeral 130.2º, la EPS sugiere que se debe precisar que la Solicitud de Facturación Individualizada debe ser para todas las unidades de uso que conforman el edificio o conjunto habitacional.

Respuesta de la SUNASS

- Respecto del punto 1), la presente propuesta recoge igual terminología que la utilizada en el Reglamento de la Ley N° 29128- Ley que establece la Facturación y Forma de Pago de Servicios de Energía y Saneamiento para Inmuebles de Uso Común-; sin embargo, el término "edificio multifamiliar" sólo refiere a una edificación para fines de vivienda, por lo que se ha visto por conveniente recoger el comentario de la EPS y utilizar un término más amplio como "edificio de departamentos", término que conforme la Ley N° 27157- "Ley de Regularización de Edificaciones del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común"-, refiere "unidades inmobiliarias que cuentan con bienes y servicios comunes y secciones de propiedad exclusiva ubicados en edificaciones de más de un piso".
- Respecto del punto 2) se recoge en parte el comentario y se precisa que son todos los propietarios de las unidades de propiedad exclusiva quienes deberán celebrar el respectivo contrato con la EPS, de lo que se concluye que todos los propietarios deberán presentar la Solicitud de Facturación individualizada.

La matriz de la totalidad de los comentarios recibidos y sus respectivas respuestas de la SUNASS se encuentra a disposición del público en general en la página web institucional (www.sunass.gob.pe).

III.- OBJETIVO

El presente documento tiene por objeto exponer los motivos de las modificaciones, a fin de regular supuestos que no han sido fijados por la normativa vigente, respecto a la responsabilidad de la EPS en la prestación del servicio de agua potable para el caso de conjuntos habitacionales, así como facturación y forma de pago de los servicios de saneamiento para los inmuebles bajo el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.

IV.- MODIFICACIÓN AL REGLAMENTO DE CALIDAD DE LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE SANEAMIENTO

A continuación se sustentan las principales modificaciones:

4.1. De la responsabilidad de la EPS en la prestación del servicio para el caso de conjuntos habitacionales.

a) Situación Actual

El artículo 8º establece una serie de disposiciones referidas a las conexiones domiciliarias de agua potable; señalando su obligatoriedad de uso en predios ubicados frente a las redes de distribución, así como la responsabilidad de la EPS respecto del mantenimiento y operatividad del tramo de tubería ubicado al interior de los predios hasta el ingreso al (los) edificio(s) por departamentos.

b) Identificación del Problema

Dicho artículo señala que la EPS es responsable del mantenimiento y operatividad del tramo de tubería ubicada desde la caja hasta el ingreso al edificio por departamentos, lo que comprende un tramo de tubería cuya instalación no ha sido supervisada por la EPS y por tanto ésta no puede garantizar la correcta prestación del servicio en el mencionado tramo.

De otro lado, el articulado no precisa si la EPS es responsable o no del mantenimiento de las instalaciones sanitarias que se encuentran al interior de los edificios por departamentos, por lo que es necesaria una precisión.

c) Solución Propuesta

Por tanto, se propone la modificación al artículo 8º del Reglamento de Calidad de la Prestación de Servicios de Saneamiento de la siguiente forma:

“Artículo 8.- Conexión domiciliaria de agua potable

“(…)

8.2. Siempre que la infraestructura se encuentre bajo su administración, la EPS es responsable de la operatividad y mantenimiento de la infraestructura que va desde la fuente de agua hasta la Conexión Domiciliaria de Agua Potable inclusive.

Excepcionalmente, en los casos que la caja del medidor se ubique al interior del predio, la EPS es también responsable de la operatividad y mantenimiento del tramo de tubería ubicado en el interior del predio hasta la caja del medidor.

8.3. En los predios constituidos por quintas o conjuntos habitacionales, además de lo contemplado en el numeral 8.2 del presente Reglamento, la EPS será responsable de lo siguiente:

8.3.1. En los casos de quintas, la EPS es responsable de la operación y mantenimiento de la red de distribución de agua potable instalada, desde la conexión domiciliaria hasta la red instalada en el pasaje de acceso inclusive, teniendo como límite el ingreso a las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que la conforman.

8.3.2. En el caso de conjuntos habitacionales, la EPS será responsable de la operación y mantenimiento de la red de distribución instalada desde la conexión domiciliaria hasta el ingreso a los edificios por departamentos o hasta antes de los sistemas de presión (equipos de bombeo, tanques hidroneumáticos, etc.) instalados al exterior de los edificios por departamentos que conforman el conjunto. El mantenimiento de las instalaciones sanitarias que se encuentren al interior de los edificios por departamentos o a partir de los sistemas de presión incluyéndolos, no se encuentran en el ámbito de responsabilidad de la EPS.

Para los casos de quintas y conjuntos habitacionales, esta responsabilidad extendida de la EPS se da en tanto haya supervisado la instalación de la red de distribución, otorgando la conformidad de obra o haya realizado su instalación. La empresa recibirá estas obras en calidad de donación, incluyéndose en el contrato de prestación de servicios de saneamiento y en la solicitud de acceso a los mismos una servidumbre de paso a efectos de realizar la operación y mantenimiento de la red.

8.3.3. En los casos de quintas y conjuntos habitacionales, el medidor general necesariamente se ubica en la vía pública.

8.4 Toda conexión domiciliaria de agua potable debe instalarse con su respectivo medidor de consumo, según lo establecido en el artículo 100º del presente Reglamento.”



4.2. De la clasificación de los medidores para los casos de conexiones domiciliarias de inmuebles bajo el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.

a) Situación Actual

El Reglamento de la Ley N° 29128 refiere que las secciones de propiedad exclusiva y propiedad común del inmueble deben contar con medidores de consumo para cada una de las zonas.

b) Identificación del Problema

El Reglamento de la Ley N° 29128 refiere que las secciones de propiedad exclusiva y propiedad común deben contar con medidores; sin embargo, para el caso de conjuntos habitacionales es necesario la instalación de un medidor totalizador por cada edificio por departamentos que lo conforme.

Este medidor permite el registro del consumo de todo el edificio, reuniendo los consumos de todos los medidores individuales del edificio por departamentos (de zonas de área común y área exclusiva); asimismo, permite la identificación rápida de las fugas de agua potable que pudieran presentarse al interior del conjunto habitacional.

c) Solución Propuesta

“Art. 129° A.- Clasificación de los medidores para los casos de conexiones domiciliarias de inmuebles bajo el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.

Para el caso de los inmuebles bajo el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, existen las siguientes clases de medidores:

(i) Medidor individual: Mide el consumo de cada zona de propiedad exclusiva y el consumo de cada zona de propiedad común.

(ii) Medidor totalizador: Se instala sólo en los conjuntos habitacionales. Mide el consumo total de cada edificio por departamentos conformante de los conjuntos habitacionales.

(iii) Medidor general: Mide el consumo total del predio (edificio por departamentos, quinta o conjunto habitacional, según el caso), instalado fuera del límite de propiedad del predio.”

4.3. Determinación del Volumen a Facturar (VAF) por Agua Potable de cada una de las secciones de propiedad exclusiva de los inmuebles comprendidos en la Ley N° 29128.

a) Situación Actual

La Ley N° 29128 señala que la facturación por los servicios de saneamiento para los inmuebles bajo el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común debe ser individualizada, debiéndose facturar el servicio prestado a las zonas de propiedad exclusiva y el servicio prestado a las zonas de propiedad común; asimismo, precisa que el importe por los servicios comunes debe ser prorrateado entre todas las zonas de propiedad exclusiva cuyos suministros se encuentren activos.

b) Identificación del Problema

La normativa no ha señalado cuál es el mecanismo que debe seguir la EPS para facturar el consumo correspondiente a las áreas de propiedad exclusiva y a las áreas de propiedad común, por lo que es necesario regular el mismo.



De otro lado, existen consumos mínimos que corresponden al consumo del predio y que si bien son registrados por el medidor general, podrían no ser registrados por los medidores individuales y totalizadores; por lo que es necesario que el mecanismo a utilizar para facturar el consumo recoja la posibilidad de facturar estos consumos, toda vez que corresponde al consumo de los usuarios.

Cabe indicar que toda la regulación referida a los volúmenes a facturar se orienta a promover y privilegiar la micromedición, por ello, siempre que existan volúmenes medidos, se respeta el derecho del usuario de pagar por su consumo efectivo.

c) Solución Propuesta

“Art. 129° B.- Determinación del Volumen a Facturar por Agua Potable de cada una de las secciones de propiedad exclusiva de los inmuebles comprendidos en la Ley N° 29128.

Conforme lo señalado en el artículo 6° del Reglamento de la Ley N° 29128, el Volumen a Facturar por Agua Potable de cada una de las secciones de propiedad exclusiva comprende los siguientes conceptos:

- (i) Consumo de la sección de propiedad exclusiva: Diferencia de lecturas del medidor individual correspondiente.
- (ii) Consumo de las secciones de propiedad común: Suma de las diferencias de lecturas de los medidores individuales correspondientes a las zonas de propiedad común en el porcentaje que corresponda.
- (iii) Ajuste de consumo.

El ajuste de consumo se efectúa mediante el siguiente mecanismo:

1. Se suma las diferencias de lecturas registradas por los medidores individuales correspondientes a las secciones de propiedad exclusiva.
2. Adicionalmente, se suma las diferencias de lecturas registradas por los medidores individuales correspondientes a las zonas de propiedad común.
3. A la diferencia de lecturas registrada por el medidor general se le resta los volúmenes anteriormente determinados (puntos 1 y 2).
4. El ajuste de consumo corresponderá al volumen resultante del punto 3 en el porcentaje que corresponda.

Para la determinación del VAF se suman los volúmenes determinados en los puntos (i), (ii) y (iii). En defecto del volumen (i), por causas atribuibles a la EPS, se facturará por el promedio histórico de consumos correspondiente. En caso de no existir promedio válido, se facturará por la asignación de consumo. En defecto del volumen (ii), por causas atribuibles a la EPS, se facturará por el promedio histórico de consumos correspondiente, de no existir éste, se seguirá con el cálculo establecido en (3) y (4), distribuyéndose el volumen consumido por las áreas comunes igual que el ajuste de consumo.”



4.4. De las conexiones domiciliarias de agua potable de inmuebles bajo el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común y la instalación de medidores individuales al interior de los edificios por departamentos.

a) Situación Actual

El art. 3º del Reglamento de la Ley Nº 29128 no precisa cuál debe ser la zona de ubicación de los medidores, dejando abierta la posibilidad para escoger el lugar de ubicación a la Junta de Propietarios. Asimismo, este artículo refiere:

- (i) La zona de ubicación de medidores sea de fácil acceso al personal de la EPS.
- (ii) La lectura de los medidores pueda realizarse sin ingresar a la edificación.

Respecto del punto (i) deben analizarse dos temas: (1) acceso y (2) facilidad. Por el primero (1) entendemos que está referida a "acción de llegar" a la zona de ubicación de los medidores y por "facilidad" (2) entendemos "sin gran esfuerzo".

En este sentido, las áreas de propiedad común del inmueble es el área de fácil acceso para efectos del mantenimiento y lectura de los medidores, siempre que la Junta de Propietarios autorice al personal de la EPS el ingreso a la mencionada zona.

b) Identificación del Problema

Existen inmuebles sujetos al régimen de propiedad común y propiedad exclusiva (edificios por departamentos) que cuentan con las condiciones técnicas para la instalación de los medidores al interior de éstos, por lo que resulta necesario establecer cuáles son los requisitos que se deben cumplir a fin de permitir la instalación de los medidores al interior.

c) Solución Propuesta

"Artículo 130.- Instalación de medidores para conexiones domiciliarias de agua potable de inmuebles bajo el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.

130.1 Las edificaciones bajo el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, deberán contar con un área especialmente habilitada para la instalación de los medidores de agua potable, la que deberá estar ubicada en lugares de fácil acceso para el personal de la EPS y que posibilite su lectura sin tener que ingresar a la edificación; esta área podrá estar ubicada en las secciones de propiedad común.

130.2 Tratándose de edificios por departamentos bajo el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común que tengan las condiciones técnicas para la instalación de los medidores individuales al interior, la EPS deberá realizar la facturación individual siempre que: (i) todos los propietarios de las unidades de propiedad exclusiva celebren el respectivo Contrato con la EPS y (ii) la Junta de Propietarios autorice el acceso al personal autorizado y acreditado por la EPS a las áreas donde se encuentren instalados los medidores, a efectos que la EPS pueda realizar las acciones relacionadas a la prestación del servicio."

4.5. De los impedimentos a la lectura, reposición, retiro, reemplazo del medidor, así como cierre individual del servicio por causas no atribuibles a la EPS.

a) Situación Actual

El art. 6º del Reglamento de la Ley Nº 29128 establece que el servicio a facturar comprende el consumo del área exclusiva y el consumo de las áreas comunes. Este último será prorrateado entre todas las secciones de propiedad exclusiva en función del área construida, salvo disposición distinta del reglamento interno del inmueble.



b) Identificación del Problema

La normativa no ha regulado qué criterios deben seguirse cuando, por causas no imputables a la EPS, no se puede facturar los mencionados consumos por diferencias de lecturas de medidor; por lo que debe establecerse el mecanismo de facturación a aplicar cuando se impide la toma de lecturas, el retiro, reposición, reemplazo de los medidores y el corte individual del servicio.

c) Solución Propuesta

"Art. 130 A.- Impedimentos a la lectura, reposición, retiro, reemplazo del medidor, así como cierre individual del servicio por causas no atribuibles a la EPS.

En caso no se realice la lectura de los medidores individuales de los inmuebles comprendidos en el art. 130° del presente Reglamento, por causas no atribuibles a la EPS, se deberá programar una segunda visita. En caso ésta no pueda realizarse, igualmente por causas no imputables a la EPS, la determinación del volumen a facturar (VAF) se efectuará siguiendo el siguiente mecanismo:

1. Se suma las diferencias de lecturas registradas por los medidores individuales correspondientes a las zonas de propiedad exclusiva.
2. Asimismo, se suma las diferencias de lecturas registradas por los medidores individuales correspondientes a las zonas de propiedad común.
3. A la diferencia de lecturas registrada por el medidor general o totalizador, de ser el caso, se le resta los volúmenes de los puntos 1 y 2.
4. El volumen a facturar a cada unidad inmobiliaria que no cuente con diferencia de lecturas, corresponderá al volumen resultante en (3), dividido entre aquellas unidades que no hayan sido medidas, en función a su participación en las zonas de propiedad común.

Asimismo, en caso se impida al personal de la EPS realizar el retiro, reemplazo o reposición de los medidores individuales, así como el cierre individual del servicio, se deberá programar una segunda visita. En caso no pueda realizarse por causas no imputables a la EPS, ésta podrá emitir el recibo de pago correspondiente conforme a la metodología de cálculo señalada en el presente artículo, pudiendo continuar con este mecanismo de facturación mientras subsistan las causas del impedimento.

En los casos de impedimentos mencionados anteriormente, será indispensable que la EPS observe el procedimiento desarrollado en el último párrafo del artículo 89° del presente Reglamento, a fin de demostrar la existencia del mencionado impedimento."



4.6. De la reapertura indebida después del corte del servicio.

a) Situación Actual

Conforme lo señalado en el art. 7° del Reglamento de la Ley N° 29128, la EPS puede cerrar el servicio de agua potable en caso de incumplimiento en el pago de dos facturaciones mensuales consecutivas o una de crédito vencida.

b) Identificación del Problema

Verificada la reapertura indebida del servicio, la EPS debe tener el derecho de cobrar por aquello que el usuario ha consumido y que no fuera facturado por la EPS.

c) Solución Propuesta

“Artículo 130 –B.- De los casos de reapertura indebida después del corte del servicio

Para el caso de inmuebles comprendidos en el artículo 130° del presente Reglamento, de verificarse la reapertura indebida del servicio de las conexiones que aparezcan como inactivas en los registros de la EPS, ésta podrá proceder conforme lo señalado en el artículo 96° del presente cuerpo legal.”

4.7. Documentos complementarios a la presentación de solicitud de acceso al servicio con facturación individualizada para inmuebles de bajo el régimen propiedad exclusiva y propiedad común.

a) Situación Actual

El artículo 12° del Reglamento de Calidad señala los requisitos de la solicitud de acceso a los servicios de saneamiento. Así, menciona que para solicitar el acceso al servicio es necesario la presentación de una solicitud, a la cual se deben acompañar ciertos documentos a fin que la EPS pueda verificar la posibilidad de prestar el servicio.

b) Identificación del Problema

Dado que se ha regulado la instalación de medidores al interior de los inmuebles bajo el régimen de propiedad común y propiedad exclusiva, a fin de permitir el fácil acceso a la zona de ubicación de los medidores, es necesario la autorización de la Junta de Propietarios a la EPS para el acceso a la mencionada zona; por lo que, es necesario que el Reglamento de Calidad contemple este requisito.

c) Solución Propuesta

“Artículo 131.- Documentos complementarios a la presentación de solicitud de acceso al servicio con facturación individualizada para inmuebles bajo el régimen propiedad exclusiva y propiedad común

(...)

Adicionalmente, se deberá acompañar la autorización de la Junta de Propietarios al personal de la EPS para el acceso a las áreas de propiedad común donde se encuentran instalados los medidores, a efectos de realizar la toma de lectura, reposición, retiro y reemplazo de éstos, corte y reconexión individual del servicio, así como las demás acciones relacionadas a la prestación del servicio.”

4.8. Contenido mínimo del informe de factibilidad del servicio para inmuebles bajo el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común que solicitan facturación individualizada.

a) Situación Actual

La factibilidad del servicio es la determinación del cumplimiento de las condiciones técnicas y administrativas que permiten dotar el servicio solicitado, que se plasmará en el “Informe de Factibilidad el Servicio”.

El mencionado informe debe incluir la información referida en el artículo 17° así como la determinación del porcentaje del prorrateo que corresponde asumir a cada unidad de uso exclusivo.

b) Identificación del Problema

Para el caso solicitud de acceso al servicio por facturación individualizada de los inmuebles que cuentan con las condiciones técnicas para la instalación de los medidores al interior, es necesario la verificación de ciertas condiciones mínimas como:

- Las instalaciones sanitarias internas, de ser necesario, cuenten con sistemas de bombeo que garantice una adecuada presión de agua en las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva.
- La ubicación de los medidores individuales en áreas de propiedad común de fácil acceso para el personal de la EPS; con los accesorios y condiciones necesarias que posibilite la correcta lectura, corte y seguridad para que únicamente la EPS realice la reconexión.
- La correcta posición de los medidores, para una medición exacta del consumo de agua potable.

Asimismo, el Reglamento de la Ley N° 29128, establece que el volumen de los servicios comunes será prorrateado entre todas las secciones de dominio privado, en función al área construida de cada sección, salvo disposición distinta del reglamento interno o acuerdo expreso de la junta de propietarios.

En este sentido, toda esta información debe ser parte del informe de factibilidad del servicio que emite la EPS.

c) Solución Propuesta

"Artículo 132.- Contenido Mínimo del Informe de factibilidad del servicio para inmuebles bajo el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común que solicitan facturación individualizada.

El informe de factibilidad del servicio a que hace referencia el artículo 17° del presente Reglamento, deberá incluir adicionalmente para los inmuebles bajo el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, la verificación de las siguientes condiciones:

- Que las instalaciones sanitarias internas, de ser necesario, cuenten con sistemas de bombeo que garantice una adecuada presión de agua.
- Que los medidores se ubiquen en lugares de fácil acceso para el personal de la EPS, con los accesorios y condiciones necesarias que posibiliten la correcta lectura, corte y seguridad para que técnicamente sólo la EPS pueda efectuar la reconexión.
- La correcta instalación de los medidores de acuerdo a las normas técnicas.

Asimismo, deberá incluir la determinación del porcentaje del prorrateo que corresponderá asumir a cada unidad de uso individual, de acuerdo a lo establecido por la Ley N° 29128 - "Ley que establece la facturación y forma de pago de servicios de energía y saneamiento para inmuebles de uso común".

4.9. Solicitud de acceso al servicio con facturación individualizada para inmuebles comprendidos en el art. 130.2° del presente Reglamento.

a) Situación Actual

El artículo 12° del Reglamento de Calidad señala los requisitos de la solicitud de acceso a los servicios de saneamiento. Para solicitar el acceso al servicio con facturación individualizada, es necesario la presentación de una solicitud, a la cual se deben acompañar ciertos documentos a fin que la EPS pueda verificar la posibilidad de prestar el servicio.



b) Identificación del Problema

Los documentos referidos en el art. 12º del presente Reglamento deben ser precisados para los casos de inmuebles bajo el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, así el solicitante deberá anexar a su solicitud de acceso documentación como: acta de acuerdo de los propietarios de las unidades de propiedad exclusiva para solicitar la facturación individualizada y que autorice el acceso de la EPS a las áreas donde se encontrarán instalados los medidores para que pueda realizar el mantenimiento y lectura de los medidores.

c) Solución Propuesta

"Artículo 132 A.- Solicitud de acceso al servicio con facturación individualizada para inmuebles comprendidos en el art. 130.2 del presente Reglamento

En los casos de inmuebles comprendidos en el numeral 130.2º del presente Reglamento, el Solicitante presentará una solicitud de acceso a los servicios con facturación individualizada previo pago del servicio colateral correspondiente a "Estudios de Factibilidad" y deberá anexar a su solicitud la siguiente documentación:

-Documentación que acredite la propiedad o posesión de las unidades inmobiliarias.

-Copia simple del Documento Nacional de Identidad de los propietarios.

-Plano de ubicación o croquis del inmueble.

-Autorización relativa al acceso a las áreas de propiedad común, señalada en el art. 131º del presente Reglamento.

-Planos de arquitectura de las áreas de propiedad común y propiedad exclusiva, indicando la ubicación de los medidores.

-Planos de las instalaciones sanitarias internas de agua potable y alcantarillado sanitario, que garanticen el adecuado uso del servicio.

- La determinación del porcentaje del prorateo por los consumos de los servicios comunes que corresponderá asumir a cada unidad de uso individual, conforme a lo establecido por la Ley N° 29128.

Para estos fines, la EPS observará las disposiciones señaladas en el Capítulo 2º "Procedimiento de Acceso" del presente Reglamento."



4.10. Adquisición e instalación de medidores en conexiones domiciliarias de Inmuebles bajo régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.

a) Situación Actual

El art. 4º del Reglamento de la Ley N° 29128 señala que la adquisición e instalación de los medidores para cada sección de propiedad exclusiva será financiada por el respectivo propietario, correspondiendo a la junta de propietarios financiar los medidores para los servicios comunes. La adquisición e instalación efectiva corresponde a la EPS.

b) Identificación del Problema

El consumo de los servicios comunes queda registrado por los medidores individuales instalados para las zonas de propiedad común propiamente dicha, así como por los medidores totalizadores y medidor general; por lo que es necesario precisar que la adquisición de éstos corresponde a la junta de propietarios, toda vez que registran el consumo de los servicios comunes.

c) Solución Propuesta

“Artículo 133.- Adquisición e instalación de medidores en conexiones domiciliarias de Inmuebles bajo régimen de propiedad exclusiva y propiedad Común.

La adquisición de medidores para aquellas secciones de propiedad exclusiva, será financiada por el respectivo propietario. La adquisición de medidores para las secciones de propiedad común, medidores totalizadores y medidor general, será financiada por la Junta de Propietarios.

La instalación de los medidores individuales para las zonas de propiedad exclusiva será financiada por el propietario de la unidad inmobiliaria. La instalación de los medidores individuales para las zonas de propiedad común, medidores totalizadores y medidor general será financiada la Junta de Propietarios. La instalación de los medidores será realizada por la EPS.

Los medidores deberán ser nuevos y contar con el informe de ensayo a que hace referencia el numeral 4.5.11 del Anexo N° 4 del presente Reglamento. A efectos de facilitar la lectura, se preferirá la adquisición e instalación de medidores que permitan la lectura remota u otra modalidad de última generación tecnológica.”

4.11. De los criterios a tomarse en el proceso de determinación del importe a facturar por los servicios prestados en áreas de propiedad común.

a) Situación Actual

La normativa actual recoge el supuesto de cierre de servicio a que se refiere el art. 7° del Reglamento de la Ley N° 29128.

b) Identificación del Problema

No obstante, resulta necesario mejorar la redacción del texto a fin de permitir una correcta aplicación.

c) Solución Propuesta

“Artículo 135.- Criterios a tomarse en el proceso de determinación del importe a facturar por los servicios prestados en áreas de propiedad común

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 84° del presente Reglamento, en los supuestos de cierre del servicio a que se refiere el artículo 7° del Reglamento de la Ley N° 29128, las EPS seguirán emitiendo el recibo de pago por monto prorrateado de los servicios comunes, más el correspondiente cargo fijo mensual.

Cuando la situación de cierre a que se refiere el artículo 7° del Reglamento de la Ley N° 29128, continúe por un período superior a seis (06) meses, se resolverá el contrato de prestación de servicios y el predio quedará sin conexión. En este caso, la EPS redistribuirá la cuota por servicios comunes asociada a dicho contrato entre los demás usuarios activos, salvo que la Junta de Propietarios haya acordado previamente y comunicado a las EPS, que la cuota por servicios comunes asociada a contratos resueltos será pagada por el respectivo propietario.

Será obligación del titular de la conexión asumir las deudas pendientes de pago, correspondientes a los servicios comunes que se hubieran generado mientras que la cuota se encontraba asociada al contrato de prestación de servicios de dicho usuario.”



VI.- IMPACTO ESPERADO

Las modificaciones propuestas al Reglamento de Calidad de la Prestación de los Servicios de Saneamiento tienen como impacto esperado, normar la prestación del servicio de agua potable y alcantarillado para aquellos nuevos inmuebles construidos bajo el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común que cuentan con la infraestructura necesaria para la prestación y facturación individualizada del servicio; debiendo considerar que la presente modificación resulta de escasa aplicación para inmuebles ya existentes, debido a que no fueron diseñados considerando que los diferentes apartamentos se comporten individualmente y en consecuencia no cuentan con la infraestructura necesaria para desarrollar este sistema, así como por los altos costos que implica adaptarse a éste.

Adicionalmente, se busca evitar los conflictos que se pueden producir entre usuarios y empresas prestadoras a partir del corte generalizado del servicio cuando el inmueble cuenta con una única conexión; considerando que este sistema permitirá que cada unidad inmobiliaria se haga responsable de su consumo y su facturación.

Con este impacto se busca establecer una normativa clara para la facturación individualizada del servicio de agua potable y alcantarillado a los edificios por departamentos y conjuntos habitacionales que cuenten con medidores instalados al interior de los edificios y de esta forma permitir la correcta prestación del servicio.

