



2018 INFORMACIÓN PARA CONTRIBUYENTES DUEÑOS DE INTERÉS MINERAL DE PROPIEDADES

Esta hoja informativa se provee para explicar cómo se evalúa su interés mineral para fines de impuestos de propiedad en Texas. Los minerales se clasifican como de bienes inmuebles en Texas. Cada propiedad (arrendamiento) se evalúa por separado y el valor se asigna a cada propietario basado en su interés decimal en el arrendamiento de la propiedad. El valor de evaluación representa el **valor justo de mercado** de la propiedad (contrato de arrendamiento/pozo) a partir del 1ero de enero de cada año. El valor de mercado generalmente representa un valor razonable al que se puede considerar la venta de su interés.

**El valor de tasación se calcula mediante la proyección de los futuros ingresos de la propiedad.
Los ingresos del año anterior no son un fundamento para la evaluación.**

El cálculo de futuros ingresos proyectados se llama un análisis de flujo de caja descontado y utiliza la siguiente información:

1) LA TASA DE PRODUCCIÓN INICIAL

Normalmente la producción mensual de enero de 2018 (barriles o MCF por mes). La información mensual de producción está a disposición del público en la línea de la Comisión de Ferrocarril de Texas.

2) TASA DE DISMINUCIÓN

Un número decimal que represente el porcentaje de la tasa inicial anual que proyecta la caída de la producción. Esta 'tasa de descenso' se establece de la tendencia histórica previa del contrato de arrendamiento o de arrendamientos similares.

3) PRECIO DEL PETRÓLEO Y GAS

El precio actual de petróleo o de gas de 2017 recibido de cada contrato de arrendamiento se multiplica por un 'Factor de Ajuste de Precio' (Petróleo=1.018, Gas=102.6) y los precios resultantes se utilizan para el primer año de evaluación. Los precios utilizados en los años 2-6 se escalan 0.93% por año para el petróleo y 0.51% por año para el gas. Los precios se mantienen fijos después del sexto año. El promedio de los precios del petróleo y gas del año 2017 se obtienen de los registros de explotación de la Contraloría de Texas o del operador de datos e ingresos mensuales de interés de producción.

4) GASTOS DE OPERACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (LOE)

El promedio mensual de los costos de operación del año anterior del arrendamiento, presentados directamente por el operador se utilizan si están disponibles. De lo contrario, se utilizan costos operativos razonables para la zona, calculados en función de la profundidad y número de pozos.

5) VIDA PRODUCTIVA DEL POZO

Los ingresos mensuales son calculados hasta que los ingresos recibidos por el interés del trabajo son menores que los gastos operativos mensuales del arrendamiento. Suponemos que un operador no seguirá produciendo el contrato una vez que comienzan a perder dinero.

6) IMPUESTOS DE INDEMNIZACIÓN

Los impuestos de los gastos de indemnización se deducen de la renta mensual. Las tarifas normales son: Petróleo=4.6%, Gas=7.5%.

7) VALOR DEL EQUIPO

El valor residual del equipo de arrendamiento (bienes personales) se agrega al interés del trabajo (solamente) como un activo de capital. El valor se calcula en función de la profundidad y el número de pozos en el contrato de arrendamiento.

8) TASA DE DESCUENTO

Los ingresos que recibirá en algún momento en el futuro no son tan valiosos como los ingresos que podría recibir hoy. Factores de la tasa de descuento han sido determinados y utilizados para calcular un valor presente reducido de los futuros ingresos calculados en la valoración.

Utilizando toda la información de valoración recabada en el contrato de arrendamiento incluyendo los factores señalados anteriormente, los futuros ingresos en el contrato de arrendamiento se calculan sobre su vida económica y luego con descuento para determinar el valor de tasación. Los cálculos siguen los pasos básicos que se describen a continuación:

- 1) Las futuras tasas de producción proyectadas de gas, condensado y petróleo se calculan utilizando la metodología de ingeniería de petróleo estándar, basada principalmente en la proyección del rendimiento de la producción histórica.
- 2) Futuros ingresos mensuales se calculan multiplicando el volumen de producción proyectado por los precios del petróleo y gas, deduciendo los impuestos de indemnización, y luego separando el interés del trabajo (87.5%) y el interés de producción (12.5%) de los ingresos.
- 3) Los ingresos netos del interés mensual de trabajo (flujo de efectivo) se calculan restando los gastos operativos mensuales de los ingresos mensuales proyectados. Cuando los ingresos netos del interés mensual de trabajo son menor que los gastos operativos mensuales se detiene la proyección. Los gastos operativos no se deducen de los ingresos mensuales de interés de producción.
- 4) El futuro ingreso mensual se descuenta para establecer su valor actual (01/01/2018). La suma de los futuros ingresos descontados de cada mes de la vida proyectada del pozo es el **valor razonable de mercado valorado** del pozo.

Después de que el valor de mercado del pozo se ha calculado, el valor se distribuye igualmente a cada propietario de intereses minerales basado en el tipo de titularidad y porcentaje.