



El Ayuntamiento Anuncia la Ampliación de Plazos Para Los Acuerdos de No Anexión Agrícola

**PARA PUBLICACIÓN INMEDIATA
CONTACTO: ALISON WALKER
AWALKER@CITYOFTERRELL.ORG
469-912-5843**

TERRELL - El 20 de marzo, el Ayuntamiento de Terrell llevó a cabo dos audiencias públicas de anexión en el Centro de Artes Escénicas Jamie Foxx de Terrell ISD. Como seguimiento, el Consejo se reunió en Sesión Ejecutiva el 21 de marzo después de su reunión regular. En ese momento, ordenaron al personal de la Ciudad y al equipo legal que trabajan para extender el período de tiempo designado en los acuerdos de no anexión agrícola de cuatro años a un plazo más largo. Esta decisión le permite a la Ciudad responder a los comentarios del público, mientras se mantiene consistente con las metas de la Ciudad y la Ley Estatal.

“Los abogados trabajarán con los propietarios para discutir los acuerdos de no anexión agrícola que les permitirán permanecer fuera de los límites de la ciudad durante 15 años. La Ciudad siempre busca trabajar con las personas a través de un proceso como este”, dijo el alcalde Rick Carmona.

Además, la Ciudad de Terrell ha publicado una colección de respuestas de las preguntas más frecuentes de las 12:00 p.m. y 6:00 p.m. audiencias públicas. Nuestro personal está respondiendo individualmente a aquellos que tenían preguntas sobre parcelas privadas o que habían hecho preguntas específicas a miembros específicos del personal.

¿Por qué no se le permite al público votar sobre la anexión propuesta?

La ley estatal vigente el 1 de enero de 2019 no prevé una votación pública antes de que una ciudad inicie los procedimientos de anexión. Debido a las disposiciones de derechos adquiridos en la legislación de anexión de 2019 (HB347), las anexiones de Terrell están sujetas a la ley del 1 de enero de 2019.

¿Por qué el periodo de tiempo es tan corto?

La ley estatal de Texas exige que un Ayuntamiento en Texas debe dar su voto final sobre cualquier anexión propuesta no más de 40 días después de la primera audiencia pública. La

restricción de tiempo de 40 días no es impuesta por la ciudad de Terrell ni por ninguna otra ciudad de Texas; más bien, es una fecha límite creada por la legislatura estatal de Texas, incluida en la ley tal como estaba el 1 de enero de 2019.

¿Puede la ciudad permitirse brindar servicios a las áreas recientemente anexadas?

Debido a los acuerdos de ayuda mutua existentes entre la policía y los bomberos y el protocolo de seguridad pública, la policía y el personal de bomberos de la ciudad ya están respondiendo en áreas dentro de una milla fuera de los límites de la ciudad. Dado que todas las anexiones propuestas pertenecen a áreas dentro de una milla de los límites existentes de la ciudad, la Ciudad confía en que tiene la capacidad financiera y los recursos para proporcionar servicios de policía y bomberos adecuados en estas áreas.

¿Cómo mantendrá la Ciudad las calles en aquellas áreas designadas para ser anexadas?

El Departamento de Transporte de Texas ya tiene la responsabilidad principal del mantenimiento de las calles en ciertas áreas que la Ciudad propone anexar. Para aquellas áreas a las que se accede por carreteras del condado, la Ciudad tiene la capacidad de agregar estas carreteras limitadas del condado a sus responsabilidades de mantenimiento.

¿Pagarán los residentes actuales de la ciudad los reembolsos de impuestos a la propiedad para los propietarios recién anexados?

No, todos los reembolsos previstos en el acuerdo de no oposición se financiarán exclusivamente con los impuestos inmobiliarios reales pagados por los propietarios de las propiedades recientemente anexadas. Esta es la razón por la cual la propuesta de la Ciudad requiere que los propietarios de propiedades recientemente anexadas paguen su factura total de impuestos sobre la propiedad antes de que se les reembolse únicamente por ciertos impuestos sobre la propiedad de la Ciudad.

¿Los acuerdos de no anexión agrícola pueden tener una duración superior a 4 años?

El Ayuntamiento ha escuchado la petición de que se aplique un plazo mayor a los pactos de no anexión agraria. De acuerdo con la ley estatal, las ciudades suelen hacer acuerdos por un mínimo de un año y un máximo de 45 años. Todos los acuerdos de no anexión agrícola celebrados por la ciudad de Terrell desde 2010 han sido por períodos de tres años seguidos inmediatamente de una anexión voluntaria. Los acuerdos de no anexión agrícola en las consideraciones de anexión de 2023 se presentaron como acuerdos de cuatro años.

El Ayuntamiento se reunió en Sesión Ejecutiva el 21 de marzo después de su reunión ordinaria del Ayuntamiento. En ese momento, ordenaron al personal de la Ciudad y al equipo de abogados que trabajaran para extender el período de tiempo designado en los acuerdos de no anexión agrícola de cuatro años a un plazo más largo. Esto le permite a la Ciudad responder a los comentarios del público, mientras se mantiene consistente con las metas de la Ciudad y lo permite la ley estatal. Estos acuerdos de no anexión agrícola permitirán que esos propietarios permanezcan fuera de los límites de la Ciudad por un término de 15 años.

¿Pueden los dueños de casa ser tratados como dueños de propiedades agrícolas?

No. La única excepción a la anexión tanto en la versión de la ley del 1 de enero de 2019 como en la versión de la ley posterior a HB347 es para propiedades agrícolas. Es importante tener en cuenta que esto también está relacionado con los requisitos de geometría de anexión. Hay una variedad de requisitos de la ley estatal sobre la geometría de anexión. Todas nuestras zonas actuales cumplen con los requisitos de la ley estatal. Si la Ciudad comienza a retirar propiedades porque los propietarios no firmaron un acuerdo de no contestación o no son elegibles para una exención agrícola, toda la anexión podría ser ilegal.

Por otro lado, la Ley Estatal permite que los acuerdos de no anexión agrícola creen "agujeros" legales en los límites de la ciudad. Es por eso que la Ciudad requiere que esos acuerdos se conviertan en una anexión voluntaria al final del término. El hecho de que la ley estatal esté escrita para excluir a los propietarios de viviendas sin una exención agrícola es desafortunado y esa es la razón por la cual la Ciudad creó el programa de no competencia.

Como excepción, tenga en cuenta que hay casos limitados en los que una casa puede estar en tierras agrícolas. La Ciudad, por supuesto, respetará tales instancias, lo que significa que la casa podría incluirse junto con un acuerdo de no anexión agrícola válido, condicionado al requisito de que la tierra ya tenga un estado de exención agrícola del Tasador de Impuestos del Condado de Kaufman.

¿Qué sucede con un acuerdo de no anexión o no contestación agrícola si la propiedad se vende o transfiere?

Los acuerdos se ejecutan con la tierra, lo que significa que el propietario, como parte de la transacción inmobiliaria, debe divulgar los acuerdos. El nuevo propietario está sujeto a los mismos términos y condiciones.

¿Considerará la Ciudad extender el período de reembolso para los acuerdos de anexión sin oposición?

Este programa fue creado por la Ordenanza Municipal No. 2954, aprobada por el ayuntamiento el 21 de febrero de 2023. Extender la duración o el monto requeriría que el ayuntamiento rescindir el término de la ordenanza anterior y adoptará un nuevo término por ordenanza para un nuevo calendario de reembolso. Esta solicitud se encuentra actualmente bajo revisión legal.

¿Puede la Ciudad anexar terrenos fuera de su jurisdicción extraterritorial ("ETJ")?

La ley del estado de Texas requiere que, con una excepción muy limitada que no se aplica aquí, cualquier terreno propuesto para anexión debe estar ubicado dentro del ETJ de una ciudad. Toda la tierra identificada en las anexiones propuestas se encuentra dentro de una milla de los límites de la ciudad actual de Terrell y, por lo tanto, dentro de su ETJ existente.

¿Por qué necesito la notificación del Departamento de Policía de Terrell si ya he recibido la notificación del Departamento del Sheriff?

Los residentes actuales de la Ciudad pagan tanto la tasa impositiva de la Ciudad como la tasa impositiva del Condado. Esto significa que los residentes de la Ciudad están pagando por el

Departamento de Policía de Terrell, la Oficina del Sheriff del Condado y los Agentes del Condado. Los residentes actuales del condado solo pagan la tasa impositiva del condado. Con solo 85 casas en más de 7,300 acres, esto tiene sentido hoy. Sin embargo, dado que el condado de Kaufman es el condado de más rápido crecimiento en la nación, es muy probable que se construya una gran cantidad de viviendas en esos 7,300 acres en los próximos años. Esas casas se construirán independientemente de si la ciudad de Terrell se anexa o no. Anexar el terreno baldío hoy asegura que el Departamento de Policía de Terrell será la jurisdicción principal para esos futuros hogares. Este es un factor primordial para la Ciudad. Si no se anexan estas propiedades agrícolas hoy, o si no se aseguran en acuerdos agrícolas de no anexión con anexión voluntaria al comienzo del desarrollo, significaría que la tasa de impuestos del condado sería la única fuente de ingresos para cubrir la prevención del delito en el futuro. Cuando se construyan miles de casas, tanto la tasa impositiva de la ciudad como la tasa impositiva del condado serán necesarias para vigilar de manera efectiva la mayor densidad de viviendas. La Ciudad está comprometida con la seguridad pública tanto hoy como en el futuro.

Cuando Ham Orchards cierra por temporada, ¿se considera que la propiedad está abandonada?

No, no está abandonado. El período de ventas estacionales de Ham Orchards es parte de una operación agrícola durante todo el año del mismo propietario. Esta determinación es consistente con el tratamiento de Ham por parte del Distrito de Tasación y sería inapropiado considerar lo contrario.

¿La ciudad no puede esperar?

Esperar simplemente impactaría a más propietarios. Cada año, la tierra en el condado de Kaufman cambia de agrícola a unifamiliar. Cuanto más espere la Ciudad, mayor número de personas se verán afectadas en la misma cantidad de terreno. Además, los propietarios tienen derecho a solicitar plantas paquete en el sitio para tratar y descargar aguas residuales en los arroyos rurales locales. Cuanto más espere la Ciudad, más probable es que la Comisión de Calidad Ambiental de Texas (TCEQ) autorice la creación de Distritos de Servicios Públicos Municipales (MUD) y la operación de estas plantas de alcantarillado. Ni la Ciudad ni el Condado tienen autoridad sobre estas decisiones de la TCEQ.