

## HOJA INFORMATIVA: COMPRA POR FASES DE ~ 6,300 ACRES DE LA PROPIEDAD CLOVERDALE RANCH

El Distrito Regional de Espacios Abiertos de la Midpeninsula (Distrito) propone comprar inicialmente una porción de ~5,100 acres de la propiedad Cloverdale Ranch de ~6,700 acres al Fideicomiso de Espacios Abiertos de la Península (POST, por sus siglas en inglés). Asimismo, el Distrito entraría en una opción con POST para la compra potencial de adquirir aproximadamente 1,200 acres de la zona occidental de Cloverdale Ranch para una posible adquisición por parte del Distrito de un total de aproximadamente 6,300 acres. Las aproximadamente 400 acres restantes de tierras de cultivo continuarán siendo propiedad del POST. Las transacciones propuestas preservarían el espacio abierto costero, protegerían la cuenca del Arroyo de los Frijoles para el hábitat de la culebra de San Francisco que se encuentra en peligro de extinción y la rana de patas rojas de California, protegerían las cuencas de los arroyos Butano y Gazos que proporcionan un hábitat para la trucha arco iris, protegerían y mantendrían las tierras agrícolas y de pastoreo, y mejorarían el futuro acceso público a los parques públicos y espacios abiertos circundantes.

**Antecedentes:** Entre 1997 y 2012, POST compró cuatro propiedades para un total de más de 8,000 acres para proteger Cloverdale Ranch, en respuesta a la creciente preocupación por la pérdida acelerada de tierras agrícolas y espacios abiertos en la Costa de San Mateo. En 2000, POST transfirió aproximadamente 900 acres al este de Cloverdale Road a Parques Estatales como una adición al Parque Estatal de Butano y, en 2005, POST transfirió el Faro de Pigeon Point de 39 acres a los Parques Estatales. En 2007, POST transfirió la propiedad de 482 acres de Bolsa Point Farm a un agricultor privado sujeto a una servidumbre de conservación que mantiene la propiedad para uso agrícola. La intención de POST ha sido transferir las zonas altas de la propiedad a una agencia pública que pueda proporcionar una protección permanente del espacio abierto y el hábitat, y el pastoreo permanente del ganado, al mismo tiempo que permite el acceso público compatible. POST retendría aproximadamente 400 acres de tierras de cultivo que se mantendrían en la agricultura y serían adquiridos por los agricultores locales, sujetos a servidumbre de conservación agrícola.

Tras una amplia participación del público en los años 2011 y 2012, la Junta Directiva del Distrito estableció un Plan Estratégico para guiar los constantes esfuerzos por proteger los espacios escénicos abiertos de valor regional, preservar los recursos naturales y culturales, respaldar la agricultura local y ofrecer nuevas oportunidades para que el público disfrute de la naturaleza. El Plan Estratégico identifica la preservación del espacio abierto en Cloverdale Ranch como uno de los 25 proyectos prioritarios para conseguir estos objetivos, con especial énfasis en la continuación y mejora del pastoreo de conservación, la mejora del hábitat de la serpiente de liga de San Francisco (SFSGS, por sus siglas en inglés), la rana de patas rojas de California (CRLF, por sus siglas en inglés) y la trucha arco iris, y la provisión de conexiones de senderos con los parques estatales cercanos y la comunidad de la Costa Sur. En 2014, los votantes de los condados de San Mateo y Santa Clara aprobaron el financiamiento con bonos de la Medida AA para ayudar a implementar estos proyectos prioritarios.

**Ubicación (véase el Anexo 1):** La propiedad está ubicada en el extremo sur de la Ciudad de Pescadero. La compra de la propiedad resultaría en la creación de una nueva reserva, la Reserva de Espacios Abiertos de Cloverdale. La propiedad está rodeada por más de 31,000 acres de espacios abiertos y parques, incluidos el Parque Estatal de Butano al este, el Parque Estatal de Big Basin Redwoods al este y al sur, Año Nuevo y Cascade Ranch al sur, el faro de Pigeon Point y la playa estatal Bean Hollow al oeste y Pescadero Marsh al norte. La propiedad colinda con Pescadero Road al norte, Cloverdale Road al este, Gazos Creek Road al sur, Highway 1 y Bean Hollow Road al oeste.

**Financiamiento:** La Junta Directiva del Distrito consideraría la compra del derecho de propiedad, incluidos el precio y los términos, en invierno de 2022/23. La compra de la propiedad respalda la misión costera general del Distrito y la Cartera del Plan Estratégico #13 de *Cloverdale Ranch: Protección de la Vida Silvestre, Pastoreo y Conexiones de Senderos*. El Distrito ha conseguido \$9,928,282 en subvenciones para la compra. La compra es elegible para el financiamiento de la Medida AA.

## CONDICIONES EXISTENTES

**Paisaje:** Cloverdale Ranch abarca una serie de ecosistemas aterrizados desde los acantilados costeros hasta una cresta occidental de la Cordillera Costera y se conecta con más de 31,000 acres de espacios abiertos y parques circundantes. La elevación oscila desde 41 pies sobre el nivel del mar a lo largo de Pescadero Creek Road en el límite norte hasta más de 623 pies en la cima de la cresta cerca del límite sur por encima de Gazos Creek Road. La topografía varía desde colinas ligeramente curvas hasta laderas extremadamente empinadas y cañones. Las colinas y crestas de planas a ligeramente curvas, albergan praderas anuales y hábitat de matorrales costeros. Las zonas más empinadas del cañón y los corredores ribereños están formados por matorrales tupidos y vegetación arbolada. El borde oriental de la propiedad se encuentra con las montañas arboladas características del Parque Estatal de Butano.

**Uso de la Tierra:** El uso de la tierra en los 6,700 acres de Cloverdale Ranch incluye el pastoreo de ganado, los cultivos de regadío en hilera y de secano, y actividades recreativas limitadas en el Sendero Wilbur's Watch de 1,1 millas ubicado en la esquina suroeste de la propiedad.

Cloverdale Ranch consta de aproximadamente 4,500 acres de pastizales. Los pastizales al lado norte y lado este de la propiedad se pastorean activamente en cuatro unidades de pastoreo rentadas por dos arrendatarios distintos: Butano Farms, alquilada por un arrendatario y Holm Ranch, Hidden Valley y Goat Ranch, alquilados por otro. Bajo la compra del Distrito, estas zonas seguirían siendo objeto de pastoreo con sujeción a contratos de conservación de pastoreo y a un plan de gestión de pastizales en virtud. El pastoreo en Cloverdale Ranch se respalda con un sistema de pozos agrícolas, manantiales, estanques y represas. Las mejoras adicionales para el pastoreo incluyen un sistema de caminos y vallas vecinales, cuatro corrales y un granero. Debido a la falta de infraestructura, actualmente no se propone la reintroducción del pastoreo en los pastizales de la parte occidental de la propiedad.

Los aproximadamente 400 acres de tierra de cultivo de Cloverdale Ranch incluyen más de 250 acres de tierra de cultivo y 140 acres de tierra de cultivo de secano, que actualmente están en barbecho y arrendados a cuatro agricultores distintos. Estas tierras de cultivo comprenden gran parte de las tierras agrícolas principales de Cloverdale Ranch y son abastecidas por un sistema de

agua de pozos, bombas de agua dentro del río y represas. Estas parcelas agrícolas serán retenidas por el POST tras la división de la tierra con la finalidad de ser transferidas a los agricultores y protegidas permanentemente con servidumbres de conservación agrícola que permitan la vivienda de los trabajadores agrícolas, las estructuras de la granja y la infraestructura.

Las actividades recreativas públicas existentes en la propiedad se encuentran limitadas a Wilbur's Watch, un sendero de una milla en el sector oeste de la propiedad, accesible desde Highway 1 frente a Pigeon Point. Un estacionamiento público para 8 vehículos da acceso al sendero. En la actualidad, POST gestiona tanto el sendero como el estacionamiento. POST también concede permisos de uso especial para el acceso a otras partes de la propiedad, para actividades que van desde el estudio científico hasta el senderismo, y la observación de aves.. Bajo la titularidad del Distrito, el acceso público provisional se limitaría al senderismo.

**Flora y fauna:** Cloverdale Ranch cuenta con un diverso mosaico de hábitats, incluidos los pastizales anuales de California, los matorrales costeros (con predominio del matorral de coyote), las zonas ribereñas (con predominio del aliso blanco), los focos de pino de Monterrey y abeto de Douglas, y la mayor pradera nativa intacta de la terraza costera del condado de San Mateo. Cloverdale Ranch cuenta con siete comunidades naturales sensibles y cinco especies taxonómicas de plantas de estatus especial, incluida la mosca cojonera de Scouler, Pt. Espuma de los prados de Reyes (en peligro de extinción), flor de las palomitas de Choris, loto arlequín y johnny-nip.

La diversa ecología de Cloverdale Ranch proporciona un hábitat para una amplio espectro de vida silvestre, incluidas varias especies con estatus especial: la SFGS, la CRLF, la tortuga de estanque occidental, el tejón americano y la trucha arco iris de la costa de California. Otras especies de interés que se dan en la propiedad son el puma, los gatos monteses, los coyotes, los ciervos, las mariposas monarca y otros insectos, numerosas especies de aves migratorias y diversas especies de murciélagos.

**Recursos hídricos:** Cloverdale Ranch abarca más de 15 millas de arroyos en varias cuencas hidrográficas, principalmente el arroyo Butano, el arroyo Little Butano, el Arroyo de los Frijoles, el arroyo Gazos y varios arroyos costeros sin nombre. El Distrito de Conservación de Recursos (RCD, por sus siglas en inglés) de San Mateo y POST restauraron recientemente secciones del arroyo Butano dentro de la propiedad para reconectar la llanura de inundación del arroyo, reducir la carga de sedimentos, mejorar la calidad del agua y mejorar el hábitat. El Arroyo de los Frijoles fue embalsado en la década de 1930 para el nacimiento del Lago Lucerna y las dos represas de Bean Hollow. Este sistema de agua es manejado por Lake Lucerne Mutual Water Company destinado para el riego de cultivos en hilera en granjas privadas situadas en el oeste y al norte del Cloverdale Ranch.

La red de manantiales, pozos, estanques y desvíos de aguas superficiales de la propiedad posibilitan la agricultura y la conectividad del hábitat en toda la propiedad; las represas de Bean Hollow crean un extenso hábitat acuático y ribereño al retener el agua durante todo el año. En conjunto, los cursos de agua naturales y las represas construidas en Cloverdale Ranch ofrecen un consistente conjunto de recursos acuáticos para la agricultura costera y las poblaciones localmente significativas de la SFGS y CRLF.

**Cumplimiento del Plan de Servicios Costeros:** La propiedad se encuentra dentro de los límites del Plan de Servicios del Distrito para la Zona de Anexión Costera del Condado de San Mateo (Plan

de Servicios) aprobado en junio de 2003. La misión del Plan de Servicios es "*Adquirir y preservar con carácter perpetuo terrenos de espacios abiertos y terrenos agrícolas de importancia regional, proteger y restaurar el entorno natural, preservar el carácter rural, fomentar el uso agrícola viable de los recursos de la tierra y proporcionar oportunidades para el entretenimiento y la educación del público con sensibilidad ecológica.*" La compra de la propiedad cumple y favorece la misión del Plan de Servicios.

**Términos y Condiciones:** la propuesta de compra de aproximadamente 6,300 acres de los 6,700 acres de Cloverdale Ranch incluiría dos transacciones en 2023; una transacción por un total de más de 5,100 acres y la segunda transacción para la opción de compra de los 1,200 acres del oeste en 2025 como se describe a continuación y se muestra en el Anexo 1:

1. La porción sur de más de 1,800 acres de la propiedad de Cloverdale Ranch, incluido el sendero Wilbur's Watch, se compraría a título de dominio durante la primera mitad de 2023 haciendo uso de los fondos de la Subvención de Mejora de los Ingresos de Infraestructura Recreativa (RIRE, por sus siglas en inglés) de la Proposición 68 de \$1,428,282, una parte de la Subvención Específica del Estado (\$8,000,000) y los fondos de la Medida AA del Distrito (MAA, por sus siglas en inglés).
2. La parte oriental y septentrional de la propiedad, de más de 3,300 acres, incluida una residencia unifamiliar a lo largo de Cloverdale Road, se compraría en la primera mitad de 2023 con una parte de los fondos de la Subvención Específica del Estado (\$8,000,000), una subvención de la Medida K del Condado de San Mateo por un importe de \$500,000 y el financiamiento de la MAA del Distrito. Partes de esta propiedad se comprarían a título de dominio y como un interés indiviso con POST como arrendatarios en común para las propiedades que requieren una división de la tierra para crear propiedades separadas de tierras altas y agrícolas. La tenencia en común que otorgaría al Distrito el uso exclusivo de las zonas altas y al POST el uso exclusivo de las zonas agrícolas. La(s) solicitud(es) de división del terreno con el Condado de San Mateo crearían propiedades separadas de las tierras altas y de la hacienda. Tras la futura aprobación de la división del terreno por parte del Condado, el Distrito recibiría el 100% del título de propiedad de estas tierras altas y POST recibiría el 100% título de propiedad de las haciendas.

Para los intereses de propiedad identificados en 1 y 2 anteriormente, los dos arrendamientos de pastoreo existentes en las propiedades serían asignados por el POST al Distrito, sujeto a un plan de gestión de pastizales.

3. El Distrito también celebraría un acuerdo de opción con POST para comprar el área occidental de 1,200 acres de la propiedad en 2025. La compra utilizaría los fondos de la Medida AA del Distrito. La opción de dos años daría tiempo al Distrito y POST para trabajar con los agricultores accionistas de la Lake Lucerne Mutual Water Company para abordar las mejoras necesarias en la infraestructura del agua y definir mejor las responsabilidades de mantenimiento en curso y las obligaciones entre los usuarios del agua y el propietario de la cuota. Durante el plazo de la opción, el Distrito celebraría un acuerdo de arrendamiento y gestión con el POST para vigilar y administrar esta propiedad. La Junta Directiva del Distrito determinaría en 2025 si se ejecuta la opción de completar esta compra.

La porción de 6,300 acres de la propiedad de Cloverdale Ranch que está siendo considerada por el Distrito para su compra tiene un valor de mercado estimado de \$32 millones, que está siendo confirmado por un tasador inmobiliario independiente. El POST ha acordado vender la propiedad al Distrito a un precio de venta muy económico, el 50% de aproximadamente \$16 millones.

El Distrito utilizará el monto total de la subvención asegurada de \$9,928,282 y los fondos de la MAA para la compra de las dos propiedades de Cloverdale Ranch en 2023 que tiene un total de más de 5,100 acres.

La futura compra propuesta de los aproximadamente 1,200 acres de la parte occidental de la propiedad utilizaría el financiamiento de la MAA en 2025. El financiamiento de la Medida AA del Distrito para las dos transacciones propuestas en 2023 y la futura transacción en 2025 sería de aproximadamente \$6,071,718.

## PRÓXIMOS PASOS

**Revisión Medioambiental:** Se está desarrollando un estudio medioambiental de conformidad con la Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA, por sus siglas en inglés) para la compra propuesta.

**Acción de la Junta:** La Junta Directiva del Distrito considerará la compra de más de 5,100 acres en 2023 y una opción para comprar la porción occidental de 1,200 acres de Cloverdale Ranch en 2025 en una reunión pública que se llevará a cabo durante el invierno de 2022/23. Se incluirá para su consideración en ese momento el Plan Preliminar de Uso y Gestión de la propiedad, que se espera que plantee un enfoque de gestión del statu quo de la zona de las tierras altas. El Distrito gestionaría el sendero y el estacionamiento de Wilbur's Watch, y desarrollaría un plan provisional de acceso público a la propiedad, que podría incluir jornadas de campo comunitarias, excursiones dirigidas por guías y un posible acceso con permiso. Por otro lado, el Distrito administraría la zona de las tierras altas como un área cerrada a la espera de una mayor planificación, tal y como se describe a continuación.

**Planificación:** En caso de compra, se presentaría ante el Condado un plan de división del terreno que le permitiera al Distrito obtener un interés exclusivo en la zona de las tierras altas y se sometería a la revisión y los comentarios del público. La planificación posterior de cualquier acceso público futuro (senderos) incluiría la consulta con los propietarios particulares según sea necesario, con los Parques Estatales de California y con las agencias y organizaciones apropiadas. Las actividades de divulgación incluirían reuniones públicas para recopilar opiniones y analizar los borradores y los planes definitivos. Se prepararía una revisión ambiental adicional para evaluar y mitigar los posibles impactos como resultado de cualquier plan que se proponga.

**Participación del público:** se invita a las partes interesadas a ponerse en contacto con Ariel Starr, Asistente Administrativo de Bienes Inmuebles/Recursos Naturales, de la oficina del Distrito al (650) 691-1200, extensión 567 ó a [astarr@openspace.org](mailto:astarr@openspace.org), para solicitar que sus nombres se añadan a la lista de notificación pública de esta propuesta de compra de propiedades.

###