📘 Exponiendo a DERM

Violaciones Legales, Exceso Jurisdiccional e Impacto en Propietarios Agrícolas Preparado por: Colaborador, www.MiamiDade.watch **Fecha:** Julio 2025

📑 Tabla de Contenidos

1. Introducción
2. Límites Legales de la Autoridad de DERM
3. Uso del Capítulo 24 para Eludir la Ley Estatal
4. Violaciones a la Regla 62-344 y §373.441, F.S.
5. Ataques a Propietarios Agrícolas
6. Permisos Clase IV como Herramienta de Coerción
7. Ignorancia de Evidencia Científica
8. Conflictos Jurisdiccionales
9. Supresión de Registros Públicos
10. Estudio de Caso: Comunidad Las Palmas
11. Violaciones a Protocolos Legales
12. Reclamación bajo la Ley Bert J. Harris
13. Apelación Administrativa
14. Integridad de Datos y Registros Públicos
15. Supervisión Federal y Derechos Civiles
16. Tácticas de Demora y Fatiga Regulatoria
17. Sistema de Quejas Roto
18. Comisión del Condado y Nepotismo
19. Estrategias Mediáticas y Defensa Comunitaria
20. Contraataque Legal y Eficaz
21. Cultura de Impunidad en Agencias
22. Cómo DERM Evita la Responsabilidad
23. El Falso Velo Verde
24. El Sistema Fue Diseñado para Estar Roto

🏛️ I. Introducción

DERM fue creado para proteger el medio ambiente, pero ha evolucionado hacia una agencia de cumplimiento que impone restricciones sin base científica ni autoridad legal.

⚖️ II. Límites Legales

DERM carece de delegación formal para aplicar regulaciones sobre humedales, lo que hace que sus acciones sean legalmente nulas.

📚 III. Elusión de la Ley Estatal

DERM invoca ordenanzas locales para evitar cumplir con los requisitos estatales, aplicando regulaciones sin respaldo científico ni jurisdicción válida.

🚫 IV. Violaciones a la Regla 62-344

DERM actúa sin autorización formal del FDEP o SFWMD, violando la ley estatal y exponiéndose a impugnaciones legales.

🌾 V. Ataques a Propietarios Agrícolas

DERM ignora protecciones estatales para actividades agrícolas, imponiendo regulaciones que la ley prohíbe expresamente.

📜 VI. Permisos Clase IV

DERM utiliza permisos Clase IV para devaluar tierras agrícolas y facilitar adquisiciones por debajo del valor de mercado.

🔬 VII. Ignorancia Científica

DERM desestima datos empíricos como modelos MODFLOW y lecturas del SFWMD, basando decisiones en imágenes aéreas obsoletas.

🏢 VIII. Conflictos Jurisdiccionales

Las agencias estatales y federales no supervisan ni corrigen las acciones de DERM, creando un vacío legal para los propietarios.

🗂️ IX. Supresión de Registros

DERM retrasa, redirige o niega solicitudes de registros públicos, violando el Capítulo 119, F.S. y ocultando evidencia exculpatoria.

🏘️ X. Estudio de Caso: Las Palmas

Propietarios agrícolas enfrentan cumplimiento agresivo sin base legal ni científica, mientras DERM ignora datos que refutan sus acciones.

📄 XI. Violaciones Procesales

DERM incumple múltiples obligaciones legales antes de emitir acciones de cumplimiento, incluyendo falta de delimitación de humedales y ausencia de debido proceso.

🏛️ XII. Ley Bert J. Harris

Propietarios pueden buscar compensación por cargas regulatorias excesivas que afectan el valor y uso de sus tierras.

📝 XIII. Apelación Administrativa

Presentar apelaciones oportunas y bien documentadas es esencial para preservar derechos y refutar acciones ilegales de DERM.

📪 XIV. Registros e Integridad de Datos

DERM manipula registros, omite evidencia y dificulta el acceso a información crítica, violando la ley de transparencia.

🏛️ XV. Supervisión Federal

Los propietarios pueden presentar reclamaciones bajo 42 U.S.C. §1983 por violaciones constitucionales y discriminación regulatoria.

🧠 XVI. Tácticas de Demora

DERM utiliza estrategias de desgaste para agotar a los propietarios, ignorando refutaciones y prolongando procesos sin resolución.

📜 XVII. Sistema de Quejas Roto

El OIG y el Auditor del Condado remiten quejas de mala conducta a DERM, evitando investigaciones independientes.

🏛️ XVIII. Nepotismo Político

La Comisión permite que DERM actúe sin supervisión, mientras intereses políticos influyen en decisiones de uso de suelo.

📣 XIX. Defensa Comunitaria

La divulgación pública, la documentación y la organización comunitaria son claves para resistir el abuso regulatorio.

⚔️ XX. Contraataque Legal

Guía práctica para impugnar acciones de DERM, presentar objeciones, solicitar registros y organizar defensas legales.

🛡️ XXI. Cultura de Impunidad

Protecciones laborales y estructuras internas blindan a empleados de DERM, permitiendo mala conducta sin consecuencias.

🧭 XXII. Cómo Evitan la Responsabilidad

DERM opera sin delegación, usa tácticas de confusión y explota el desconocimiento legal. Se ofrecen contramedidas y documentos modelo.

🌿 XXIII. El Falso Velo Verde

DERM usa lenguaje ambiental para justificar acciones sin base científica, mientras ignora contaminación urbana y castiga a agricultores.

🧩 XXIV. El Sistema Está Roto

La estructura burocrática impide la rendición de cuentas. Las agencias se protegen mutuamente, dejando a los ciudadanos sin defensa.

📄 Resumen Ejecutivo

Exponiendo a DERM: Violaciones Legales, Exceso Jurisdiccional e Impacto en Propietarios Agrícolas Preparado por: Colaborador, www.MiamiDade.watch

Propósito del Resumen

Este resumen ejecutivo destila los hallazgos del informe legal e investigativo completo titulado *"Exponiendo a DERM: El Plan para Eludir la Ley Ambiental y Cómo los Agricultores Pueden Contraatacar"*. El resumen destaca las principales violaciones estatutarias de DERM, el uso indebido de la autoridad local, la supresión de registros públicos y el enfoque desproporcionado hacia propietarios agrícolas, especialmente en la Comunidad Las Palmas (también conocida como Área 58).

I. Visión General de la Autoridad Legal de DERM

La División de Gestión de Recursos Ambientales del Condado de Miami-Dade (DERM) aplica regulaciones ambientales bajo el Capítulo 24 del Código del Condado. Sin embargo, DERM carece de autoridad legal para regular humedales bajo la ley estatal de Florida sin una delegación formal del Departamento de Protección Ambiental de Florida (FDEP) o del Distrito de Manejo del Agua del Sur de Florida (SFWMD), como lo exige:

- §373.441, Estatutos de Florida (F.S.)
- Regla 62-344, Código Administrativo de Florida (F.A.C.)

A pesar de esto, DERM emite rutinariamente órdenes de cese y desistimiento, violaciones de Clase IV y designaciones de humedales sin delimitaciones específicas del sitio ni pruebas de jurisdicción.

II. Fallos Jurisdiccionales y Procesales

DERM ha violado o ignorado los siguientes requisitos legales:

- No realizó delimitación de humedales según la Regla 62-340, F.A.C. antes de aplicar medidas.
- No recibió delegación de permisos ambientales (ERP) bajo la Regla 62-344, F.A.C.
- Ignoró las exenciones agrícolas bajo:
    - §163.3162, F.S. (Ley de Tierras y Prácticas Agrícolas)
    - §823.14, F.S. (Ley del Derecho a Cultivar)
    - Proyecto de Ley 909 (2022)
- Incumplió obligaciones de registros públicos bajo el Capítulo 119, F.S.

Estas violaciones han hecho que las acciones de DERM sean legalmente nulas, procesalmente defectuosas y potencialmente inconstitucionales.

III. Estudio de Caso: Comunidad Las Palmas / Área 58

La aplicación de DERM en la Comunidad Las Palmas incluye:

- Clasificación de humedales basada en imágenes aéreas, no en ciencia de campo.
- Ignoró datos de aguas subterráneas que mostraban niveles por debajo de los umbrales de humedales.
- Desestimó la clasificación Greenbelt bajo §193.461, F.S.
- Rechazó subir evidencia MODFLOW y DBHydro presentada por propietarios.
- Suprimió registros y usó tácticas de duplicación para ocultar rastros de auditoría.

Ejemplo: La propiedad del Cabana Living Land Trust (Folio No. 30-5815-000-0795) fue:

- Etiquetada como humedal a pesar de más de 8 meses de lecturas de nivel freático bajo.
- Sometida a medidas a pesar de datos del SFWMD que refutaban condiciones de humedal.
- Recibió ofertas de compra por debajo del valor de mercado por programas afiliados al condado.

IV. Recursos Solicitados por Propietarios Afectados

Alivio Legal Inmediato:

- Interdicto para detener toda aplicación de DERM sin jurisdicción adecuada.
- Sentencia declaratoria que invalide citaciones emitidas sin delegación.

Remedios a Largo Plazo:

- Compensación bajo la Ley Bert J. Harris por cargas desproporcionadas.
- Queja de derechos civiles bajo 42 U.S.C. §1983 por violaciones al debido proceso.
- Reforma legislativa para limitar el exceso de agencias locales.

V. Conclusión

La conducta de DERM representa un patrón de abuso regulatorio que viola la ley de Florida, suprime evidencia exculpatoria y amenaza la viabilidad económica de tierras agrícolas protegidas. Sin intervención, este modelo de aplicación continuará erosionando los derechos de los propietarios y la confianza pública.

🏛 I. Introducción: Qué es DERM y Por Qué Existe

La División de Gestión de Recursos Ambientales del Condado de Miami-Dade (DERM) fue establecida como un organismo regulador local responsable del control de la contaminación, la protección de humedales y la promoción de prácticas ambientales sostenibles. Creada bajo la autoridad del Capítulo 24 del Código del Condado de Miami-Dade, DERM fue concebida para complementar los esfuerzos ambientales estatales y federales mediante el fomento del cumplimiento, la conservación y la gestión responsable de tierras dentro del condado.

Sin embargo, con el tiempo, DERM se ha desviado de su misión original. En lugar de funcionar como un socio cooperativo dentro de un marco regulatorio más amplio, DERM ha evolucionado hacia una

agencia de aplicación cuasi-autónoma—una que cada vez más depende de violaciones al código, sanciones administrativas y restricciones al uso de la tierra como instrumentos de control.

Este cambio institucional ha impuesto una carga desproporcionada sobre los propietarios rurales y agrícolas, muchos de los cuales han enfrentado:

- Designaciones de humedales excesivas o no fundamentadas;
- Acciones de cumplimiento emitidas sin evidencia científica verificada;
- Retrasos en el debido proceso;
- Y reclamaciones regulatorias realizadas sin delegación formal de autoridad por parte de agencias estatales como el Departamento de Protección Ambiental de Florida (FDEP) o el Distrito de Manejo del Agua del Sur de Florida (SFWMD).

En numerosos casos, DERM ha aplicado ordenanzas locales más allá de su jurisdicción legal, operando en una zona gris legal que carece de supervisión adecuada o rendición de cuentas.

Lo que originalmente fue concebido como un guardián del medio ambiente se ha convertido, en la práctica, en una herramienta de control de propiedad y generación de ingresos administrativos—frecuentemente en detrimento de las mismas comunidades que fue creado para proteger.

⚖️ II. Los Límites Legales de la Autoridad de DERM

Según la ley de Florida, solo las agencias que han recibido una delegación formal de autoridad conforme al §373.441 de los Estatutos de Florida y la Regla 62-344 del Código Administrativo de Florida (F.A.C.) están autorizadas para implementar y aplicar regulaciones de Permisos de Recursos Ambientales (ERP). Dicha delegación debe originarse del Departamento de Protección Ambiental de Florida (FDEP) y estar documentada explícitamente en el registro público.

Hasta el año 2025, la División de Gestión de Recursos Ambientales del Condado de Miami-Dade (DERM) no ha recibido delegación formal de autoridad ERP por parte del FDEP. No obstante, DERM continúa emitiendo acciones de cumplimiento relacionadas con la regulación de humedales—afirmando jurisdicción sobre propiedades rurales y agrícolas a pesar de carecer de autorización estatutaria.

Esta práctica plantea problemas legales y constitucionales significativos. Cualquier acción regulatoria tomada sin delegación adecuada puede considerarse *ultra vires*—es decir, más allá del alcance de la autoridad legal de la agencia—y por lo tanto legalmente nula. La aplicación basada en jurisdicción no verificada o asumida está sujeta a impugnación y revocación mediante apelaciones administrativas o revisión judicial en tribunales de circuito.

La afirmación de jurisdicción ERP por parte de DERM sin una delegación válida:

- Socava la integridad del marco uniforme de permisos ambientales del estado de Florida;
- Genera confusión entre los propietarios sobre sus obligaciones legales;

- Y expone a los propietarios a sanciones ilegales, restricciones de uso y violaciones al debido proceso.

Los propietarios confrontados con tales acciones deben exigir prueba documentada de delegación y, si esta no existe, presentar una objeción jurisdiccional y buscar reparación legal inmediata.

📚 III. Cómo DERM Usa el Capítulo 24 para Eludir la Ley Estatal

El Capítulo 24 del Código del Condado de Miami-Dade otorga a la División de Gestión de Recursos Ambientales (DERM) autoridad para regular las llamadas “tierras ambientalmente sensibles”. Sin embargo, la naturaleza vaga y subjetiva de este lenguaje ha permitido que DERM extienda sus poderes mucho más allá de lo que está legal o científicamente justificado.

En la práctica, DERM invoca frecuentemente el Capítulo 24 para anular protecciones estatales y federales que amparan actividades agrícolas legítimas, incluso en casos donde ninguna agencia estatal o federal afirma tener jurisdicción. En lugar de basarse en delimitaciones formales de humedales o evaluaciones ambientales objetivas, los biólogos de DERM citan el Capítulo 24 como la única base legal para emitir cartas de cese y desistimiento, avisos de violación de Clase IV y otras acciones de cumplimiento—frecuentemente sin evidencia científica clara ni autoridad legal válida.

Este uso indebido del código local crea una laguna regulatoria mediante la cual DERM elude tanto la Ley del Derecho a Cultivar de Florida como el requisito de delegación formal de permisos ambientales conforme a la Regla 62-344 del Código Administrativo de Florida (F.A.C.). El resultado es un sistema en el que funcionarios locales pueden imponer severas restricciones sobre propiedades privadas sin supervisión, sin debido proceso y sin límites legales claros.

🚫 IV. Sin Delegación Estatal: Violaciones a la Regla 62-344 y §373.441, F.S.

Según la ley de Florida, una agencia del condado no puede implementar autoridad de Permisos de Recursos Ambientales (ERP) sin haber recibido previamente una delegación formal del Departamento de Protección Ambiental de Florida (FDEP), conforme al §373.441 de los Estatutos de Florida y la Regla 62-344 del Código Administrativo de Florida (F.A.C.). Este proceso requiere:

- Aviso público
- Reglamentación formal
- Revisión interinstitucional
- Aprobación final por parte del Gobernador y el Gabinete

La División de Gestión de Recursos Ambientales del Condado de Miami-Dade (DERM) nunca ha completado ni recibido dicha delegación.

A pesar de ello, DERM continúa afirmando autoridad ERP sobre humedales y regulación de aguas superficiales—emitiendo acciones de cumplimiento, avisos de violación y órdenes de cese y desistimiento sin fundamento legal. Estas acciones se toman bajo la falsa presunción de autoridad delegada estatal, a pesar de múltiples confirmaciones del FDEP de que tal delegación no existe.

Cualquier acción de cumplimiento emitida sin delegación legal es nula, y puede constituir fraude, tergiversación o abuso de poder. Los propietarios afectados por estas acciones tienen derecho a impugnar su validez en procedimientos administrativos o judiciales, y pueden buscar recursos legales bajo la ley de Florida por acciones regulatorias no autorizadas.

🌾 V. Enfoque en Propietarios Agrícolas: Violaciones a §163.3162, §823.14 y HB 909

La ley de Florida prohíbe expresamente que los gobiernos locales regulen operaciones agrícolas legítimas. Los estatutos clave—§163.3162 de los Estatutos de Florida (Ley de Tierras y Prácticas Agrícolas), §823.14 de los Estatutos de Florida (Ley del Derecho a Cultivar) y el Proyecto de Ley 909 (2022–2023)—fueron promulgados para impedir que los condados impongan regulaciones ambientales o de uso de suelo que restrinjan, dificulten o interfieran con actividades agrícolas legítimas.

A pesar de estas protecciones, la División de Gestión de Recursos Ambientales del Condado de Miami-Dade (DERM) ha dirigido repetidamente acciones contra propietarios agrícolas, imponiendo multas, retrasando o bloqueando mejoras en fincas, y exigiendo permisos que no están autorizados ni requeridos por la ley estatal. Para justificar estas acciones, DERM se basa en ordenanzas locales—particularmente el Capítulo 24 del Código del Condado—aunque dichas ordenanzas entren en conflicto directo con los estatutos estatales de preeminencia.

Esta conducta representa una violación sistemática de las protecciones agrícolas de Florida, exponiendo a los propietarios a medidas de cumplimiento ilegales y daños económicos. Los estatutos citados fueron diseñados específicamente para proteger las tierras agrícolas del exceso regulatorio local, y el desprecio continuo de DERM hacia ellos constituye no solo un exceso legal, sino una afrenta directa a la intención legislativa.

📜 VI. Uso de Permisos Clase IV como Herramienta de Coerción Económica y Expropiación Reguladora

El proceso de permisos Clase IV de DERM se ha convertido en una herramienta estratégica para devaluar y, en última instancia, despojar a los propietarios agrícolas de sus tierras. En lugar de aplicar estándares ambientales mediante procedimientos científicamente sólidos, la agencia emite rutinariamente avisos de violación de permisos Clase IV basados en imágenes aéreas obsoletas, evaluaciones vagas y suposiciones sin fundamento—frecuentemente sin realizar una delimitación formal de humedales como lo exige la Regla 62-340 del Código Administrativo de Florida (F.A.C.).

En la Comunidad Las Palmas (también conocida como Área 58), múltiples propietarios han sido objeto de este tipo de acciones. Parcelas fueron clasificadas como “sensibles ambientalmente” únicamente por análisis especulativos, lo que resultó en designaciones regulatorias que limitan severamente el uso de la

tierra y reducen su valor en el mercado. Estas restricciones luego se utilizan para justificar reducciones en las tasaciones, haciendo que la tierra sea más vulnerable a adquisiciones por debajo del valor de mercado por parte de programas de conservación o desarrolladores privados.

Una vez etiquetadas, estas propiedades entran en un ciclo de enredos burocráticos, donde los propietarios se ven obligados a enfrentar procesos de permisos y litigios largos y costosos, frecuentemente sin recursos ni estándares claros. Mientras tanto, DERM cita la protección ambiental como base para sus acciones, a pesar de carecer de documentación científica o delegación legal para aplicar tales medidas.

El resultado es un mecanismo de expropiación regulatoria disfrazado de supervisión ambiental. A través del uso estratégico del marco de permisos Clase IV, DERM impone congelamientos en el uso de la tierra, deprime los valores de propiedad y facilita transferencias de terrenos bajo la apariencia de conservación legal—todo sin evidencia suficiente, sin proceso adecuado y sin jurisdicción válida.

🔬 VII. Cómo DERM Ignora la Evidencia Científica y los Datos Hidrológicos

En numerosos casos documentados, DERM ha ignorado deliberadamente evidencia científica válida, incluyendo registros hidrológicos a largo plazo, análisis detallados de suelos y evaluaciones ambientales independientes. En lugar de adherirse a estándares ambientales objetivos, la agencia se basa constantemente en imágenes aéreas obsoletas, inspecciones de campo superficiales y suposiciones no verificadas para afirmar autoridad regulatoria—frecuentemente en contradicción directa con datos empíricos.

Por ejemplo, en la Comunidad Las Palmas, un modelo integral de aguas subterráneas MODFLOW—basado en ocho meses de datos en tiempo real del Distrito de Manejo del Agua del Sur de Florida (SFWMD) y estudios de elevación en sitio—demostró de manera concluyente que el nivel freático permanecía muy por debajo del umbral requerido para cumplir con los criterios de hidrología de humedales definidos en la Regla 62-340 del Código Administrativo de Florida (F.A.C.). A pesar del rigor y la transparencia del modelo, DERM desestimó los hallazgos sin ofrecer refutación científica ni análisis alternativo.

Datos adicionales de estaciones de monitoreo del SFWMD, incluyendo la Estación S357 y la red de pozos LASPALM, indicaron claramente patrones de descenso estacional consistentes con drenaje agrícola gestionado, no con saturación de humedales. Estas lecturas, disponibles públicamente a través del sistema DBHydro, contradicen directamente las afirmaciones de DERM sobre condiciones hidrológicas persistentes.

Un gráfico comparativo (ver Apéndice K) ilustra la marcada discrepancia entre las interpretaciones especulativas de DERM basadas en imágenes aéreas y las mediciones reales de aguas subterráneas de 2024–2025. Esta continua desestimación de datos sugiere una estrategia intencional para evitar el escrutinio científico y preservar una discreción de cumplimiento sin restricciones—lo que plantea serias preocupaciones sobre la integridad regulatoria y el respeto al debido proceso. Los anexos aquí enumerados serán publicados en breve y estarán disponibles para revisión.

🏢 VIII. El Rol del FDEP, SFWMD y USDA: Conflictos Jurisdiccionales y Abandono Administrativo

El Departamento de Protección Ambiental de Florida (FDEP), el Distrito de Manejo del Agua del Sur de Florida (SFWMD) y el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (USDA) han desempeñado roles inconsistentes y, a menudo, contradictorios en la regulación del uso de la tierra en el Condado de Miami-Dade—lo que ha generado confusión, autoridad superpuesta y una incertidumbre legal significativa para los propietarios.

El FDEP ha confirmado formalmente que nunca ha otorgado delegación de Permisos de Recursos Ambientales (ERP) a la División de Gestión de Recursos Ambientales del Condado de Miami-Dade (DERM), como lo exige la Regla 62-344 del Código Administrativo de Florida y el §373.441 de los Estatutos de Florida. En ausencia de dicha delegación, DERM carece de autoridad legal para aplicar reglas ERP o regular humedales bajo la ley estatal. Cualquier afirmación de jurisdicción en este contexto probablemente sea *ultra vires*—más allá del alcance legal—y puede ser invalidada judicialmente.

Los propietarios afectados por acciones de cumplimiento de DERM bajo estas afirmaciones no autorizadas tienen fundamentos sólidos para solicitar revisión en tribunales de circuito, buscar alivio declaratorio o solicitar la nulidad de tales acciones por ser ilegales.

Agravando el problema, el SFWMD ha delegado frecuentemente en DERM sin verificar su jurisdicción, perpetuando así acciones de cumplimiento no autorizadas y fallando en ejercer supervisión regulatoria adecuada. Simultáneamente, el Servicio de Conservación de Recursos Naturales (NRCS) del USDA ofrece orientación limitada mediante determinaciones de uso agrícola de la tierra, pero no tiene rol de cumplimiento y es rutinariamente excluido de decisiones interinstitucionales que afectan a los agricultores.

Esta estructura regulatoria desarticulada y sin rendición de cuentas deja a los propietarios en un vacío burocrático—sin una agencia que asuma responsabilidad, pero con múltiples agencias que afirman reclamos fragmentados. El resultado es una ruptura del debido proceso, obligando a los ciudadanos a defenderse contra afirmaciones de autoridad poco claras, superpuestas y frecuentemente ilegales.

🗂️ IX. Conducta Irregular Documentada, Retrasos y Supresión de Registros Públicos

La División de Gestión de Recursos Ambientales del Condado de Miami-Dade (DERM) ha demostrado un patrón consistente y bien documentado de mala conducta procesal que socava la transparencia pública, el debido proceso y la administración legal de la supervisión ambiental. Estas prácticas incluyen:

- No subir evidencia crítica a los portales oficiales de registros públicos de manera oportuna o accesible;
- Negarse a reconocer o responder a refutaciones formales y presentaciones de evidencia realizadas por propietarios afectados;

- Duplicar intencionalmente archivos en múltiples fechas o entradas, aparentemente para oscurecer las líneas de tiempo de cumplimiento y frustrar las auditorías;
- Indexar incorrectamente registros y suprimir datos científicos, incluyendo informes hidrológicos, capas GIS y fotografías de campo necesarias para disputar las acciones de cumplimiento.

Numerosas solicitudes de registros públicos (PRRs) presentadas conforme al Capítulo 119 de los Estatutos de Florida siguen sin respuesta o han sido cumplidas solo parcialmente, a pesar de haber sido presentadas correctamente y de forma verificable. Por ejemplo, las solicitudes PRR Nos. 23-4187 y 24-0265, dirigidas a RERPublicRecords@miamidade.gov, buscaban documentación esencial para defenderse de acciones de cumplimiento dirigidas a propietarios agrícolas en la Comunidad Las Palmas. A pesar de los plazos legales claros, DERM no proporcionó respuestas completas, obligando a los ciudadanos a reenviar solicitudes idénticas repetidamente—frecuentemente sin acuse de recibo ni resolución.

En múltiples casos, conjuntos de datos vitales fueron redactados injustificadamente o completamente retenidos, incluyendo:

- Mediciones hidrológicas de aguas subterráneas y superficiales;
- Capas geoespaciales (GIS) específicas del sitio;
- Fotografías originales de inspección de campo y notas.

Este patrón de incumplimiento y obstrucción dificulta materialmente el acceso público a la información y da credibilidad sustancial a las acusaciones de supresión intencional de evidencia exculpatoria—lo que plantea serias preocupaciones bajo las leyes estatales de transparencia y las protecciones constitucionales del debido proceso.

Consulte el Apéndice N-3 para una cronología detallada de las solicitudes de registros públicos, presentaciones y la respuesta (o falta de ella) por parte de DERM.

🏡 X. Estudio de Caso: La Comunidad Las Palmas (Área 58)

La Comunidad Las Palmas, históricamente conocida como el Área de 8.5 Millas Cuadradas, representa uno de los ejemplos más graves y documentados de exceso regulatorio por parte de la División de Gestión de Recursos Ambientales del Condado de Miami-Dade (DERM). Esta comunidad, reconocida como tierra agrícola bajo marcos de protección estatales y federales, ha sido objeto de creciente presión regulatoria bajo el pretexto de “restauración ambiental”.

Durante la última década, los residentes han reportado un patrón de restricciones cada vez más intensas, incluyendo vigilancia aérea, cumplimiento selectivo y avisos arbitrarios de violación Clase IV, muchos emitidos sin base científica ni autoridad legal.

Acciones Documentadas de DERM en Las Palmas:

- Emisión de órdenes de cese y desistimiento sin delimitaciones válidas de humedales;

- Ignorar datos hidrológicos y de aguas subterráneas recopilados mediante el sistema DBHydro del SFWMD;
- Clasificación de parcelas completas como humedales basándose únicamente en imágenes aéreas obsoletas;
- Presión a propietarios para que renuncien a sus derechos, detengan el uso legítimo de la tierra o vendan sus propiedades a programas de adquisición afiliados al condado.

Ejemplo Representativo: Clasificación Errónea y Coerción Económica

En un caso ilustrativo, un propietario agrícola de larga trayectoria, operando bajo el Cabana Living Land Trust, presentó datos extensos de monitoreo de aguas subterráneas (ver PRR #2025-0187 y el Anexo E) utilizando herramientas validadas del SFWMD. Estos datos—recopilados diariamente durante más de ocho meses—demostraron que el sitio no cumplía con los criterios de saturación hidrológica requeridos para la clasificación de humedales según la Regla 62-340, F.A.C.

A pesar de los hallazgos científicos, DERM procedió a clasificar la tierra como humedal e inició acciones de cumplimiento. Esto resultó en:

- Costos legales significativos;
- Múltiples refutaciones y apelaciones administrativas;
- Pérdida de ingresos agrícolas;
- Ofertas de compra por debajo del valor de mercado por parte de programas públicos de adquisición.

La citación permaneció activa a pesar de las disputas legales en curso, suprimiendo el valor de la propiedad y proyectando una sombra regulatoria sobre su uso futuro. La propiedad—perteneciente a un agricultor de segunda generación con una exención agrícola vigente—fue posteriormente objeto de interés por parte de un programa de adquisición afiliado al condado, lo que plantea dudas sobre una posible coordinación entre la devaluación regulatoria y la presión para vender.

Impacto Comunitario y Respuesta

Otros ejemplos revelan abusos similares. En otro caso, un propietario de Las Palmas recibió una orden de cese y desistimiento a pesar de haber presentado un estudio hidrológico basado en MODFLOW que mostraba niveles freáticos consistentemente por debajo del umbral de saturación de 12 pulgadas durante más de nueve meses consecutivos. Datos verificados de las estaciones LASPALM11 y LASPALM13 mostraron niveles de agua subterránea a 2.9 pies o menos durante todo el período de medición. DERM ignoró la evidencia, no proporcionó refutación alguna y escaló el cumplimiento con amenazas de multas diarias.

Aunque no se ha establecido una organización formal, varios individuos en la Comunidad Las Palmas han comenzado a tomar medidas independientes en respuesta a las acciones de DERM. Estas incluyen:

- Monitoreo informal de la actividad de la agencia;

- Presentación de numerosas solicitudes de registros públicos;
- Preparación de declaraciones juradas para agencias de supervisión como FDEP, USACE y SFWMD.

Los materiales preparados o presentados incluyen:

- Gráficos de elevación de aguas subterráneas que indican variación estacional y ausencia de hidrología de humedal;
- Datos de clasificación de suelos y vegetación consistentes con uso agrícola;
- Documentación que confirma la ausencia de indicadores de humedales reconocidos a nivel federal.

Falta de Verificación en Campo y Preocupaciones de Transparencia

Hasta la fecha, no se han divulgado comunicaciones internas de DERM que confirmen si se realizó verificación en campo conforme a los protocolos de la agencia. En múltiples casos de cumplimiento, incluyendo los de Las Palmas, no existe registro público de inspecciones en sitio, informes de delimitación de humedales ni cumplimiento de procedimientos operativos estándar. Esta ausencia de documentación plantea serias dudas sobre la fiabilidad de las acciones de DERM y su dependencia de imágenes aéreas sin datos de campo que las respalden.

Conflicto con la Clasificación Agrícola Oficial

Las propiedades en la comunidad han mantenido durante años exenciones Greenbelt bajo el §193.461 de los Estatutos de Florida, como lo confirma el Tasador de Propiedades del Condado de Miami-Dade. El desprecio de DERM por esta clasificación agrícola legalmente vinculante demuestra una falta de coordinación con otras agencias gubernamentales y un desdén por las protecciones estatutarias del uso de la tierra.

Conclusión

La Comunidad Las Palmas no es una anomalía. Es un estudio de caso sobre abuso regulatorio sistemático, donde el cumplimiento selectivo, el exceso jurisdiccional y la supresión de evidencia se utilizan para lograr resultados que favorecen la adquisición de tierras bajo el pretexto de protección ambiental. Sin supervisión, la autoridad sin control de DERM continúa erosionando los derechos de propiedad, la regulación ambiental legítima y la confianza pública.

📄 XI. Violaciones de los Protocolos de DERM y Requisitos Legales Antes del Cumplimiento

Antes de emitir acciones de cumplimiento como órdenes de cese y desistimiento, la División de Gestión de Recursos Ambientales del Condado de Miami-Dade (DERM) está legalmente obligada a seguir múltiples protocolos procesales y estatutarios. Estas salvaguardas existen para garantizar una conducta legal, prevenir el exceso regulatorio y proteger los derechos de los propietarios. El

incumplimiento de estas obligaciones no solo debilita la legitimidad del cumplimiento, sino que también puede constituir una violación de la ley estatal y de los derechos al debido proceso.

Principales Requisitos Legales y Procesales

1. **Debe Establecerse Jurisdicción sobre Humedales**
    - **Autoridad:** §373.421, Estatutos de Florida; Regla 62-340, F.A.C.
    - **Obligación:** DERM debe realizar una delimitación específica del sitio basada en datos científicos válidos y verificados en campo antes de afirmar jurisdicción.
2. **Debe Probarse la Delegación de Autoridad**
    - **Autoridad:** §373.441, F.S.; Regla 62-344, F.A.C.
    - **Obligación:** DERM debe demostrar que ha recibido delegación formal del FDEP o del SFWMD para aplicar reglas de permisos ambientales (ERP).
3. **Deben Considerarse las Exenciones Agrícolas**
    - **Autoridad:** §163.3162, F.S. (Ley de Tierras y Prácticas Agrícolas); §823.14, F.S. (Ley del Derecho a Cultivar)
    - **Obligación:** DERM no puede regular actividades agrícolas legítimas a menos que pueda probar que se aplican excepciones estatutarias específicas.
4. **Debe Respetarse el Aviso y el Debido Proceso**
    - **Autoridad:** Ley de Procedimientos Administrativos de Florida; Capítulo 24 del Código del Condado
    - **Obligación:** Los propietarios deben recibir aviso oportuno, oportunidad de responder y acceso a una audiencia administrativa antes de cualquier acción de cumplimiento.
5. **La Evidencia Científica Debe Ser Documentada y Específica del Sitio**
    - **Autoridad:** Regla 62-340.300, F.A.C.; Código de Evidencia de Florida
    - **Obligación:** Todos los hallazgos deben estar respaldados por datos científicos medidos —no por imágenes aéreas ni suposiciones—recopilados conforme a estándares regulatorios.
6. **Consistencia con los Registros del Tasador de Propiedades**
    - **Autoridad:** §193.461, F.S.
    - **Obligación:** DERM debe considerar si el Tasador ha otorgado una clasificación agrícola y coordinar en consecuencia.
7. **Coordinación con Agencias Estatales y Federales**
    - **Autoridad:** Acuerdos Operativos ERP; Memorandos de Entendimiento (MOUs) con FDEP y USACE

- **Obligación:** DERM debe coordinar con agencias estatales y federales cuando exista jurisdicción superpuesta o cuando la tierra esté protegida a nivel federal.

8. **Transparencia de Registros y Reportes de Campo**
    - **Autoridad:** Capítulo 119, F.S. (Ley de Registros Públicos / Ley Sunshine)
    - **Obligación:** Todas las notas de campo, informes de inspección, fotografías y correspondencia deben ser preservadas y estar disponibles bajo solicitud.
9. **Divulgación de Derechos de Apelación y Plazos de Suspensión**
    - **Autoridad:** Capítulo 8CC del Código del Condado de Miami-Dade
    - **Obligación:** Toda acción de cumplimiento debe incluir instrucciones claras sobre cómo apelar y los plazos para solicitar audiencia.
10. **Proporcionalidad y Aplicación Equitativa del Cumplimiento**
    - **Autoridad:** Constitución de EE.UU. – Cláusula de Igual Protección; Guías Locales de Cumplimiento
    - **Obligación:** El cumplimiento debe ser no discriminatorio, consistente y basado en daño documentado real—no usado selectivamente para atacar a individuos o comunidades específicas.

Conclusión

Cada violación de estos protocolos debilita la credibilidad y legalidad de las acciones de cumplimiento de DERM. Estas no son guías discrecionales—son obligaciones legales vinculantes diseñadas para proteger el debido proceso, garantizar trato justo y prevenir el uso indebido del poder regulatorio.

El incumplimiento de cualquiera de los puntos anteriores puede servir como base para la revocación administrativa, impugnación civil o incluso medidas cautelares en tribunales estatales.

🏛 XII. Presentación de una Reclamación bajo la Ley Bert J. Harris

La Ley de Protección de los Derechos de Propiedad Privada Bert J. Harris, Jr. (codificada en el §70.001 de los Estatutos de Florida) ofrece un poderoso recurso legal para los propietarios cuyas propiedades han sido excesivamente afectadas por acciones gubernamentales. A diferencia de la expropiación formal, que implica una toma directa, la Ley Harris se aplica cuando una regulación restringe injustamente el uso o valor de una propiedad sin compensación.

En el contexto de las acciones de cumplimiento de DERM en el Condado de Miami-Dade, los propietarios afectados pueden argumentar que medidas como:

- Emisión de avisos de violación de permisos Clase IV,
- Retrasos prolongados en la obtención de permisos, y

- Negativa a reconocer clasificaciones agrícolas válidas

han resultado en una pérdida medible de valor y uso de la propiedad, constituyendo una carga excesiva conforme al estatuto.

Requisitos Clave para una Reclamación bajo la Ley Bert J. Harris

1. **Aviso Formal de Intención de Presentar Reclamación**
    - Debe ser presentado al menos 150 días antes de iniciar una demanda.
    - Debe identificar la acción específica que causó la carga excesiva y explicar cómo afectó la propiedad.
2. **Tasaciones Profesionales**
    - Se requieren dos tasaciones independientes:
        - Una antes de la acción gubernamental;
        - Otra después, demostrando la pérdida de valor atribuible a la decisión o regulación de la agencia.
3. **Cronología Clara de la Conducta Gubernamental**
    - Documentación de eventos clave:
        - Fecha de la acción de cumplimiento o denegación de permiso
        - Correspondencia con la agencia
        - Apelaciones, refutaciones o retrasos
    - Establece causalidad y daños.

Uso Estratégico y Beneficios

- **Preserva Otros Derechos Legales** Presentar una reclamación bajo la Ley Harris no renuncia a otras defensas, como objeciones jurisdiccionales o apelaciones administrativas.
- **Traslada la Carga al Gobierno** Una vez presentada la reclamación, la carga recae en la agencia para justificar su acción y explicar por qué no se debe compensar.
- **Fomenta Resolución Previa a la Demanda** El período de 150 días permite negociaciones, acuerdos o retiro voluntario de la carga regulatoria antes de iniciar litigio.

Conclusión

La Ley Bert J. Harris ofrece un recurso estatutario poderoso para proteger a los propietarios de abusos regulatorios. En casos que involucran a DERM—especialmente donde tierras agrícolas han sido clasificadas sin base científica o legal adecuada—presentar una reclamación Harris puede proporcionar tanto influencia como alivio financiero. También pone al Condado de Miami-Dade en aviso de que el

cumplimiento injustificado conlleva consecuencias—y puede requerir compensación por daños derivados de regulaciones ilegales o excesivas.

📝 XIII. Presentación de una Apelación Administrativa

Las apelaciones administrativas deben presentarse dentro del plazo legal establecido—generalmente entre 10 y 30 días—dependiendo de la agencia emisora y del tipo de violación citada. Para acciones de cumplimiento relacionadas con DERM en el Condado de Miami-Dade, las apelaciones pueden presentarse ante la División de Apelaciones de Cumplimiento del Código o, en algunos casos, ante la Junta de Reglas y Apelaciones.

Una apelación administrativa sólida y oportuna debe incluir los siguientes elementos:

Elementos Clave de una Apelación Efectiva

1. **Prueba de Exención Agrícola**
    - Documentación que demuestre que la propiedad califica para exención bajo el §193.461 de los Estatutos de Florida (Ley Greenbelt), incluyendo clasificaciones recientes del Tasador de Propiedades.
2. **Ausencia de Autoridad Delegada**
    - Evidencia de que DERM no ha recibido delegación formal para aplicar Permisos de Recursos Ambientales (ERP), como lo exige el §373.441, F.S. y la Regla 62-344, F.A.C.
3. **Refutación Científica del Estatus de Humedal**
    - Datos específicos del sitio como registros hidrológicos, clasificaciones de suelos o modelos de aguas subterráneas (por ejemplo, MODFLOW) que demuestren que no se cumplen los criterios de humedal establecidos en la Regla 62-340, F.A.C.
4. **Defectos Procesales**
    - Cualquier incumplimiento por parte de DERM en seguir el debido proceso—incluyendo falta de inspección en sitio, ausencia de delimitación de humedales, supresión de evidencia o negativa a responder a refutaciones presentadas—debe ser claramente expuesto.

DERM frecuentemente se basa en la inacción de los propietarios para obtener fallos por defecto. Por ello, presentar una apelación administrativa oportuna y bien documentada es esencial para preservar derechos, impugnar acciones de cumplimiento ilegales y crear un registro formal para posibles litigios o reclamaciones de compensación.

📪 XIV. Demandas de Registros Públicos y Problemas de Integridad de Datos

La ley de registros públicos de Florida, codificada en el Capítulo 119 de los Estatutos de Florida, garantiza el derecho del público a inspeccionar y obtener copias de los registros gubernamentales. Este derecho es fundamental para la transparencia, la rendición de cuentas y el debido proceso. Sin embargo, DERM ha violado repetidamente tanto la letra como el espíritu de esta ley, especialmente en sus acciones de cumplimiento contra propietarios rurales.

Por ejemplo, la Solicitud de Registros Públicos #2025-0187—que solicitaba datos hidrológicos y documentación de cumplimiento relacionados con el Folio No. 30-5815-000-0795 en la Comunidad Las Palmas—fue presentada conforme al Capítulo 119. A pesar de la confirmación de recepción, DERM no proporcionó registros pertinentes ni justificación para retenerlos. Esta falta de respuesta obstruyó el derecho del público a acceder a información crítica para evaluar la clasificación de humedal realizada por la agencia.

Los datos de aguas subterráneas omitidos—posteriormente incluidos en el Anexo E—demuestran que los niveles del manto freático permanecieron consistentemente por debajo del umbral hidrológico definido en la Regla 62-340, F.A.C., contradiciendo directamente la designación de humedal afirmada por DERM.

Fallas Documentadas en la Integridad de Datos

El Anexo N-3 documenta fallas graves en el sistema de registros públicos de DERM, incluyendo:

- Omisión de conjuntos de datos hidrológicos y GIS específicos del sitio;
- Cargas duplicadas e irrelevantes diseñadas para oscurecer las líneas de tiempo de cumplimiento;
- Indexación incorrecta de documentos, con números de folio no relacionados apareciendo en registros oficiales;
- Supresión de evidencia científica y exculpatoria sin explicación.

Una revisión forense de la actividad del portal (Anexo N-3) descubrió 18 entradas mal indexadas en una sola página, donde parcelas no relacionadas fueron listadas erróneamente bajo el folio de Las Palmas. Esto hace prácticamente imposible rastrear con precisión la secuencia de acciones regulatorias o evaluar la credibilidad de las decisiones de cumplimiento.

En otro caso, se presentó una solicitud de registros públicos para obtener documentación de delimitación de humedales conforme a la Regla 62-340, F.A.C. Sin embargo, DERM no produjo ningún dato científico específico del sitio, como perfiles de suelo verificados, mediciones hidrológicas o evaluaciones de vegetación. La ausencia de esta información plantea serias preocupaciones legales sobre la validez de la clasificación de humedal y representa una violación de la ley de registros públicos de Florida (Capítulo 119, F.S.), así como de las protecciones estatales y federales del debido proceso. Los anexos aquí enumerados serán publicados en breve y estarán disponibles para revisión.

Conclusión

Estas fallas documentadas apuntan a una ruptura sistémica en las prácticas de gestión de registros de DERM. Al omitir datos inconvenientes, tergiversar hallazgos científicos y no cumplir con solicitudes de registros, DERM ha socavado la validez legal de sus acciones de cumplimiento y ha abierto la puerta a posibles litigios. Estas prácticas justifican auditoría externa, supervisión legislativa y posible remisión para investigación conforme al §119.10, F.S., que establece sanciones por negativa ilegal a proporcionar registros públicos.

🏛 XV. Fallas en la Supervisión Federal y Posibles Reclamaciones de Derechos Civiles

Las agencias federales—incluyendo el Departamento de Justicia de los Estados Unidos (DOJ), la Agencia de Protección Ambiental (EPA) y el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (USDA)—tienen el deber legal y administrativo de investigar cuando las acciones de cumplimiento locales o estatales potencialmente violan derechos protegidos a nivel federal.

Posibles Violaciones Federales Incluyen:

- Violaciones a la Igual Protección bajo la Enmienda Catorce
- Expropiaciones regulatorias en violación de la Enmienda Quinta (aplicada a los estados mediante la Enmienda Catorce)
- Interferencia con operaciones agrícolas protegidas por programas o directrices del USDA

Los propietarios que consideren haber sido objeto de acciones selectivas o injustas por parte de DERM pueden buscar recursos bajo el 42 U.S.C. §1983, que proporciona una causa civil de acción por la privación de derechos constitucionales o federales por parte de personas que actúan bajo autoridad estatal.

En particular, la Corte Suprema en *Village of Willowbrook v. Olech*, 528 U.S. 562 (2000), sostuvo que un propietario puede presentar una reclamación de Igual Protección incluso como una “clase de uno”, si fue objeto de cumplimiento arbitrario, irracional o dirigido sin un interés gubernamental válido. Este estándar puede aplicarse cuando DERM aplica regulaciones de manera selectiva contra propietarios agrícolas—ignorando propiedades similares o evitando estándares científicos.

Recursos Federales Disponibles:

- Reclamación de Derechos Civiles bajo 42 U.S.C. §1983, presentada ante el Tribunal de Distrito de EE.UU.
- Petición de Reparación o Queja Administrativa ante:
    - Departamento de Justicia – División de Derechos Civiles
    - EPA – Oficina de Cumplimiento de Derechos Civiles Externos
    - USDA – Oficina del Secretario Asistente para Derechos Civiles

Una queja bien documentada que cite trato dispar, falta de base científica, interferencia con usos agrícolas protegidos a nivel federal o incumplimiento de procedimientos administrativos puede desencadenar una investigación formal, revisión de cumplimiento o auditoría conforme a estatutos federales de derechos civiles y justicia ambiental.

Dicha acción también puede someter al Condado de Miami-Dade y a DERM a supervisión federal, medidas cautelares o decretos de consentimiento, especialmente si se identifican prácticas sistemáticas de mala conducta o discriminación.

🧠 XVI. Tácticas Psicológicas y Estrategias de Demora Utilizadas por DERM

DERM ha desarrollado y empleado repetidamente una estrategia de fatiga regulatoria para agotar a los propietarios—un patrón especialmente evidente en las acciones de cumplimiento dirigidas a comunidades agrícolas como Las Palmas. Este enfoque se basa en demoras calculadas, ambigüedad procesal e inacción selectiva para disuadir a los propietarios de ejercer sus derechos o buscar recursos legales.

Por ejemplo, en el ampliamente documentado caso de Las Palmas, el Sr. [Nombre Redactado] presentó más de ocho meses de datos verificados de aguas subterráneas (ver PRR #2025-0187 y Anexo E, Gráfico 3) que demostraban que el nivel freático permanecía consistentemente por debajo del umbral de saturación definido en la Regla 62-340, F.A.C. El modelado MODFLOW confirmó la ausencia de hidrología de humedal. Sin embargo, DERM ignoró la evidencia, emitió una designación de humedal y continuó con el cumplimiento sin refutación ni justificación científica. Los anexos aquí enumerados serán publicados en breve y estarán disponibles para revisión.

Este patrón no es incidental. Forma parte de un manual deliberado de desgaste:

- Retrasar la entrega de registros públicos o proporcionar archivos incompletos/inexactos
- Ofrecer falsas promesas de resolución informal para disuadir apelaciones oportunas
- Ignorar refutaciones o correspondencia bien fundamentadas y presentadas a tiempo
- Usar lenguaje técnico o ambiguo para confundir o intimidar a personas sin formación legal

En un caso, un propietario de Las Palmas citado bajo el Capítulo 24 sin una delimitación válida de humedales experimentó demoras de meses en la entrega de registros públicos. Mientras tanto, el cumplimiento continuó. Los informes diarios de aguas subterráneas fueron ignorados, y no se emitieron respuestas formales a múltiples refutaciones. La citación permaneció activa en el registro público, reduciendo el valor de la propiedad y obstaculizando la capacidad del propietario para vender o cultivar la tierra—a pesar de evidencia concluyente en sentido contrario.

Estas tácticas están diseñadas para desgastar emocional, financiera y procesalmente a los propietarios. El objetivo no es solo el cumplimiento—sino la rendición.

DERM se apoya en la demora, la falta de comunicación y la obstrucción de registros para desalentar apelaciones, silenciar la disidencia y presionar a los propietarios para que renuncien a sus derechos o acepten ofertas de compra por debajo del valor de mercado.

Medidas Defensivas para Propietarios

Para contrarrestar esta estrategia y preservar su posición legal, los propietarios deben adoptar un enfoque disciplinado y proactivo:

- Registrar toda comunicación con DERM y agencias afiliadas
- Asumir que nada está resuelto a menos que se confirme por escrito
- Documentar toda evidencia y refutación como si se preparara para litigio
- Presentar apelaciones y solicitudes de registros públicos a tiempo para suspender plazos
- Evitar confiar en promesas verbales; insistir en confirmación escrita

Al mantenerse vigilantes y mantener un expediente completo, los propietarios pueden exponer las tácticas de demora de DERM y construir un caso sólido para obtener alivio administrativo, civil o legislativo. El regulatorio prospera en el silencio y la ambigüedad. El antídoto es la transparencia, la documentación y el compromiso persistente.

📜 XVII. El Sistema de Quejas Roto: Inacción del OIG y del Auditor

La Oficina del Inspector General del Condado de Miami-Dade (OIG) y la Oficina del Auditor de la Comisión (OCA) están destinadas a funcionar como organismos de supervisión independientes que protegen al público contra la mala conducta gubernamental. Sin embargo, en múltiples casos que involucran a la División de Gestión de Recursos Ambientales (DERM), ambas oficinas han fallado en investigar, remitiendo las quejas nuevamente a la misma agencia acusada de irregularidades. Esta práctica no solo crea un conflicto de interés inherente, sino que también anula la función de supervisión, protegiendo la mala conducta potencial de cualquier escrutinio.

Ejemplo: Queja No. 25-0037-C

Presentada el 7 de febrero de 2025, esta queja detallaba acusaciones graves contra DERM, incluyendo:

- Supresión de datos científicos y registros públicos
- Abuso de autoridad regulatoria bajo el Capítulo 24
- Negación del debido proceso y falta de respuesta a refutaciones

A pesar de la gravedad de las acusaciones y la presentación de evidencia de respaldo, el OIG simplemente acusó recibo y remitió la queja a DERM y a la dirección de RER—efectivamente devolviendo la investigación a las partes acusadas sin revisión independiente alguna.

Esta práctica de desvío administrativo ha erosionado la confianza pública y reforzado una cultura de impunidad dentro del gobierno del condado.

Ilustra una falla sistémica en los controles y equilibrios, y destaca la necesidad urgente de acción legal externa, exposición mediática y reforma legislativa para restaurar la rendición de cuentas.

🏛️ XVIII. El Rol de la Comisión del Condado y el Nepotismo Político

La Comisión del Condado de Miami-Dade posee autoridad legislativa sobre la creación y supervisión de departamentos como la División de Gestión de Recursos Ambientales (DERM). DERM fue oficialmente establecida bajo la Ordenanza No. 92-44, adoptada el 19 de mayo de 1992, conforme a la Carta de Autonomía del Condado de Miami-Dade y al Artículo VIII, Sección 6(e) de la Constitución de Florida. Esta ordenanza consolidó múltiples funciones ambientales—como el control de la contaminación, la protección de humedales y la regulación de la calidad del agua—en una sola entidad para centralizar y agilizar la aplicación ambiental.

Aunque la Carta de Autonomía otorga amplios poderes locales al Condado, la aplicación de regulaciones ambientales—especialmente aquellas que involucran humedales o tierras agrícolas—requiere delegación formal de agencias estatales conforme al Capítulo 373 de los Estatutos de Florida.

Específicamente, el §373.441, F.S. y la Regla 62-344, F.A.C. exigen un proceso formal de delegación por parte del Departamento de Protección Ambiental de Florida (FDEP) o del Distrito de Manejo del Agua del Sur de Florida (SFWMD) antes de que cualquier condado pueda asumir autoridad sobre Permisos de Recursos Ambientales (ERP) o aplicación de regulaciones sobre humedales.

A pesar de este requisito, DERM ha ejercido autoridad regulatoria sin delegación clara

Ha emitido violaciones de Clase IV, perseguido adquisiciones de tierras y designado tierras agrícolas como humedales sin delimitaciones específicas del sitio ni coordinación con agencias estatales o federales. La Comisión del Condado ha permitido que esto continúe sin control, sin realizar audiencias de supervisión, sin exigir evidencia de autoridad delegada y sin responsabilizar a DERM por prácticas de cumplimiento que violan la ley estatal e infringen los derechos de propiedad privada.

Esta abdicación de responsabilidad legislativa ha permitido que DERM expanda su alcance más allá de la intención de la Ordenanza 92-44

Ha creado una cultura de exceso regulatorio y cumplimiento selectivo. En muchos casos, los comisionados confían ciegamente en las explicaciones del personal, ignorando las preocupaciones de

los constituyentes y evidencia independiente, como datos hidrológicos verificados que refutan las clasificaciones de humedales.

Además, el favoritismo político y los intereses en expansión de infraestructura parecen influir en las decisiones de uso de suelo

Las tendencias de cumplimiento de DERM frecuentemente se alinean con proyectos públicos propuestos, subvenciones para infraestructura verde o adquisiciones de tierras para conservación que benefician a desarrolladores o donantes políticamente conectados. Esto ha alimentado la percepción pública de que las acciones de DERM no se basan en protección ambiental, sino en control estratégico de tierras—ejecutado bajo la apariencia de regulación ambiental pero impulsado por incentivos financieros o políticos.

Si la Comisión del Condado continúa permitiendo las acciones sin control de DERM sin exigir cumplimiento legal ni transparencia, se erosionará aún más la confianza pública y se expondrá al Condado a responsabilidad legal y financiera.

📣 XIX. Estrategias Mediáticas, Divulgación y Tácticas de Defensa Comunitaria

La exposición pública sigue siendo una de las herramientas más poderosas para resistir el exceso burocrático y proteger los derechos de propiedad. Cuando los sistemas regulatorios fallan internamente, la visibilidad externa puede generar presión, construir alianzas y disuadir la mala conducta.

Los propietarios y comunidades afectadas deben activamente:

- Lanzar sitios web informativos para documentar casos y compartir evidencia;
- Publicar refutaciones formales, declaraciones juradas y defensas legales para revisión pública y de agencias;
- Compartir hallazgos y actualizaciones en plataformas de redes sociales para involucrar a audiencias más amplias;
- Notificar a medios locales, regionales y estatales para fomentar cobertura investigativa.

La verdad, cuando se amplifica, se convierte en una defensa formidable

Un caso bien documentado—combinado con divulgación pública constante—puede cambiar la narrativa, educar a legisladores y generar impulso para reformas. Iniciativas como www.MiamiDade.watch demuestran cómo los esfuerzos de transparencia dirigidos pueden evolucionar hacia movimientos comunitarios más amplios que empoderan a los residentes y responsabilizan a las agencias.

⚔️ XX. Conclusión: Contraatacar Legalmente, Pacíficamente y con Eficacia

La ley está sujeta a interpretación—pero si una falsedad no se impugna, corre el riesgo de convertirse en un hecho aceptado. El modelo de cumplimiento de DERM se basa en el silencio, el agotamiento y el miedo. Pero cuando los propietarios se informan legalmente y se organizan estratégicamente, esas tácticas se derrumban bajo el peso de la verdad y la documentación.

Que este sea tu punto de inflexión

Visita www.MiamiDade.watch para compartir tu experiencia, conocer tus derechos y unirte a otros que defienden su propiedad. Educa a tus vecinos. Conserva cada registro. Presenta cada refutación. Apela cada acción.

Y lo más importante—**nunca te rindas**.

El futuro de los derechos de propiedad privada en el Condado de Miami-Dade puede depender de lo que decidas hacer a continuación.

🛡️ XXI. La Armadura Invisible: Protecciones Laborales y Cultura de Impunidad en las Agencias Gubernamentales

Los empleados gubernamentales—especialmente a nivel condal, estatal y federal—gozan de protecciones laborales mucho más amplias que los trabajadores del sector privado. Aunque originalmente diseñadas para garantizar equidad y prevenir represalias políticas, estas protecciones se han convertido en un escudo de inmunidad casi total que permite la inacción burocrática, el abuso sistémico y una cultura de impunidad.

A. Protecciones del Servicio Civil y Sindicatos del Sector Público

Agencias como DERM operan dentro de sistemas rígidos de servicio civil que hacen extremadamente difícil disciplinar, degradar o despedir empleados—aun en casos de negligencia o mala conducta. Los sindicatos del sector público frecuentemente intervienen para proteger a los trabajadores sin importar su desempeño, creando capas de procedimientos de quejas, arbitraje y apelaciones que retrasan o bloquean la rendición de cuentas.

Ejemplo: En múltiples casos documentados, empleados de DERM que realizaron clasificaciones incorrectas de tierras o negaron solicitudes válidas de registros públicos no enfrentaron ninguna acción disciplinaria. En cambio, fueron protegidos por protocolos internos o incluso reasignados y promovidos bajo protecciones de negociación colectiva.

Blindaje Legal: Los empleados están protegidos por leyes estatales de servicio civil, reglas de mérito del condado y estatutos federales de no discriminación—que a veces se usan tácticamente para alegar represalias o sesgo cuando se intenta supervisión, incluso si las acciones de cumplimiento carecen de mérito legal.

B. Desigualdad con la Responsabilidad del Sector Privado

En el sector privado, el bajo rendimiento, las violaciones éticas o el abuso de poder pueden tener consecuencias inmediatas. Las agencias gubernamentales, en contraste, operan dentro de estructuras que eliminan incentivos de desempeño y desincentivan la reforma.

Sin Disciplina de Mercado: Las empresas privadas deben adaptarse a la competencia, la reputación pública y la eficiencia económica—o fracasan. Agencias como DERM, sin embargo, no enfrentan tales presiones, lo que les permite expandir el cumplimiento sin importar la precisión o equidad.

C. Reforzando la Cultura de "Tú Me Cuidas, Yo Te Cuido"

Existe un sistema mutuamente reforzado entre el personal de agencias de larga trayectoria, funcionarios electos y contratistas políticamente conectados. En este entorno, la lealtad y el silencio son recompensados por encima de la integridad y el servicio público.

- **Cumplimiento sin Consecuencias:** DERM emite violaciones, ignora refutaciones científicas y retrasa o niega registros públicos—sin enfrentar consecuencias.
- **Promoción por Conformidad:** Los empleados que evitan problemas, suprimen disidencias o siguen directivas cuestionables son promovidos. El avance se basa no en la calidad del servicio, sino en la alineación política y la lealtad interna.

D. Daño Público sin Responsabilidad

Esta cultura no solo protege a empleados individuales—sino que permite sistemas completos de exceso regulatorio. La clasificación errónea rutinaria de tierras agrícolas por parte de DERM, el uso de imágenes aéreas obsoletas en lugar de inspecciones de campo, y el desprecio por datos hidrológicos presentados ejemplifican lo que ocurre cuando las agencias operan sin supervisión independiente.

E. Reformas Necesarias

Para restaurar la confianza y la rendición de cuentas pública, son esenciales las siguientes reformas:

- **Revisar las Protecciones del Sistema de Mérito:** Implementar procedimientos disciplinarios claros y aplicables, con supervisión de juntas éticas independientes.
- **Proteger a los Denunciantes:** Empoderar a los empleados honestos que exponen mala conducta—no a quienes la encubren.
- **Paneles de Supervisión Independientes:** Establecer paneles de expertos legales, agrícolas y ambientales para revisar acciones de cumplimiento que afecten a comunidades rurales.
- **Tableros de Transparencia:** Requerir que las agencias publiquen en línea las acciones de cumplimiento, quejas no resueltas y cronogramas de respuesta pública.

Conclusión

El modelo actual funciona como una burocracia cuasi-socialista incrustada en una democracia capitalista—donde la seguridad laboral prevalece sobre el servicio, la transparencia o la equidad. Hasta

que estos desequilibrios estructurales se corrijan, los abusos documentados en DERM seguirán manifestándose en todos los niveles del gobierno.

🧭 XXII. Guía Práctica: Cómo DERM Evita la Responsabilidad y Cómo Desafiarlos Legalmente

DERM ha desarrollado un marco táctico para eludir la rendición de cuentas mientras mantiene la apariencia de autoridad legal. Comprender este marco—y cómo contrarrestarlo—es esencial para cualquier propietario, abogado o grupo de vigilancia que busque exponer abusos sistémicos y defender los derechos de propiedad.

A. Cómo DERM Elude la Supervisión y la Responsabilidad Legal

1. **Operar Sin Delegación Formal**
    - **Táctica:** DERM actúa como si tuviera plenos poderes de cumplimiento sobre humedales sin delegación formal del FDEP o SFWMD, como exige el §373.441, F.S. y la Regla 62-344, F.A.C.
    - **Contramedida:** Presentar una solicitud de registros públicos para obtener todos los documentos de delegación. Si no existen, usar ese hecho en una objeción jurisdiccional formal. Citar *Florida Dept. of Envtl. Prot. v. ContractPoint Florida Parks, LLC*, 986 So. 2d 126 (Fla. 1st DCA 2008).
2. **Uso Indebido del Capítulo 24 del Código del Condado**
    - **Táctica:** DERM utiliza disposiciones ambiguas o no validadas del Capítulo 24 para declarar violaciones ambientales, eludiendo los estándares científicos requeridos por la ley estatal.
    - **Contramedida:** Demostrar falta de autoridad preeminente usando las Reglas 62-340 y 62-344, F.A.C. Presentar objeción formal o moción para desestimar acciones de cumplimiento sin respaldo científico.
3. **Explotar el Desconocimiento Legal**
    - **Táctica:** La mayoría de los propietarios desconocen sus derechos bajo la Ley del Derecho a Cultivar o la Ley de Tierras Agrícolas.
    - **Contramedida:** Distribuir guías en lenguaje sencillo sobre:
        - §823.14, F.S. – Ley del Derecho a Cultivar
        - §163.3162, F.S. – Ley de Tierras y Prácticas Agrícolas
        - Regla 62-340, F.A.C. – Estándares de Delimitación de Humedales
        - Regla 62-344, F.A.C. – Procedimientos de Delegación
4. **Retrasar u Obstruir Registros Públicos**

- **Táctica:** DERM retrasa o retiene registros públicos.
- **Contramedida:** Registrar todas las solicitudes. Si hay demora o incumplimiento, presentar queja ante el Fiscal General de Florida y adjuntar documentación a cualquier apelación.

5. **Tácticas de División**
    - **Táctica:** DERM apunta a propietarios aislados.
    - **Contramedida:** Formar coaliciones, presentar refutaciones conjuntas y compartir recursos legales.
6. **Abuso del Proceso de Permisos Clase IV**
    - **Táctica:** DERM emite permisos Clase IV que designan tierras como ambientalmente sensibles—aunque no sean humedales.
    - **Contramedida:** Presentar reclamación bajo la Ley Bert J. Harris (§70.001, F.S.) y exigir retiro del permiso si no se cumplen los estándares de la Regla 62-340.
7. **Cultura de Protección Mutua**
    - **Táctica:** DERM opera en coordinación con otros departamentos y entidades conectadas políticamente, blindándose de supervisión.
    - **Contramedida:** Presentar quejas simultáneas ante:
        - Oficina del Inspector General
        - Fiscalía Estatal
        - FDEP
        - SFWMD
        - USDA
8. **Protecciones Laborales que Blindan la Mala Conducta**
    - **Táctica:** Las reglas del servicio civil y los sindicatos bloquean la rendición de cuentas.
    - **Contramedida:** Solicitar expedientes de personal e investigaciones internas bajo el Capítulo 119. Exigir reformas a funcionarios electos.

B. Documentos Modelo y Herramientas Estratégicas

1. **Solicitud de Registros Públicos**
    - **Asunto:** Solicitud de Documentos de Delegación bajo §373.441, F.S.
    - **Destinatario:** RERPublicRecords@miamidade.gov

2. **Notificación de Objeción Jurisdiccional**
    - **Uso:** Para impugnar una citación o orden de cumplimiento.
3. **Declaración Jurada de Veracidad (Exención Agrícola)**
    - **Contenido:** Testimonio jurado que confirme:
        - Uso agrícola legítimo
        - Clasificación vigente bajo §193.461, F.S.
        - Ausencia de designación en el Inventario Nacional de Humedales (NWI)
        - Evidencia de actividad agrícola histórica y actual
4. **Notificación de Reclamación bajo la Ley Bert J. Harris**
    - **Asunto:** Preservación de Derechos de Propiedad Privada bajo §70.001, F.S.
    - **Destinatario:** Oficina del Abogado del Condado de Miami-Dade
5. **Declaración de Coalición o Carta de Refutación Conjunta**
    - **Uso:** Para respuestas comunitarias coordinadas.
    - **Encabezado:** “Refutación Comunitaria a la Clasificación Ilegal de Humedales en Tierras Agrícolas”

🌿 XXIII. El Falso Velo Verde: Cómo DERM Usa el Lenguaje Ambiental para Justificar el Exceso Regulatorio

La División de Gestión de Recursos Ambientales del Condado de Miami-Dade (DERM) frecuentemente envuelve sus actividades de cumplimiento en el lenguaje de la conservación ambiental para evitar el escrutinio. Aunque esta táctica no es exclusiva de Miami-Dade, sus consecuencias son especialmente graves dada la influencia de DERM en zonas políticamente sensibles como los Everglades. Bajo su retórica verde se esconde un patrón de exceso regulatorio, clasificaciones de tierras no científicas y persecución de comunidades agrícolas vulnerables.

A. Uso Indebido de Terminología de Humedales

DERM invoca rutinariamente el término “preservación de humedales” en sus acciones de cumplimiento—aunque el sitio no cumpla con la definición legal de humedal conforme a la Regla 62-340, F.A.C. Las tierras agrícolas son frecuentemente reclasificadas como humedales sin delimitación específica del sitio, datos hidrológicos ni verificación en campo por parte del FDEP o SFWMD.

Ejemplo: Una solicitud de registros públicos presentada bajo PRR #2024-5862 solicitó documentación que respaldara una clasificación de humedal emitida por DERM. No se recibió respuesta. Hasta la fecha, DERM no ha producido análisis de suelos específicos del sitio, mediciones del nivel freático ni delimitación verificada en campo en relación con dicha acción de cumplimiento. La continua dependencia de imágenes aéreas no verificadas—sin cumplir los estándares científicos establecidos en

la Regla 62-340, F.A.C.—plantea serias dudas sobre la integridad procesal y el cumplimiento de la ley estatal.

B. Cumplimiento Selectivo e Ignorancia de la Contaminación Urbana

Las prioridades de cumplimiento de DERM revelan un doble estándar. Mientras los propietarios agrícolas enfrentan sanciones agresivas por supuestas violaciones como relleno o alteración de vegetación, los vertidos municipales y la contaminación industrial frecuentemente no reciben atención.

Ejemplo: En 2024, los residentes reportaron un incidente de descarga de aguas residuales cerca de una zona residencial. DERM nunca respondió formalmente a estos informes, pero continuó persiguiendo agresivamente el cumplimiento contra propiedades agrícolas cercanas, sin presentar evidencia de daño ambiental comparable. La falta de transparencia y la priorización selectiva plantean serias preguntas sobre sesgo en el cumplimiento y la adhesión de la agencia a su mandato de protección ambiental.

Esta disparidad ilustra cómo el lenguaje ambiental se aplica de forma selectiva—protegiendo ciertos intereses mientras se castiga a otros sin justificación científica.

C. Creación de un Clima de Miedo para los Agricultores

El uso de autoridad de cumplimiento vaga y excesiva por parte de DERM ha creado un efecto paralizante sobre operaciones agrícolas básicas.

Algunos propietarios en la Comunidad Las Palmas han reportado temor al realizar tareas agrícolas rutinarias, señalando que incluso actividades como limpiar vegetación o mantener sistemas de riego son percibidas como posibles violaciones al código. Este clima de incertidumbre desalienta el uso agrícola legítimo y crea un entorno donde la inacción se considera más segura que ejercer derechos de propiedad—socavando tanto la productividad agrícola como la conservación ambiental.

Este miedo conduce al abandono de tierras, no a su conservación. Los agricultores ahora dudan en:

- Eliminar plantas invasoras
- Reparar o expandir sistemas de riego
- Realizar control de erosión o manejo de suelos

La parálisis causada por las tácticas de cumplimiento ambiguas de DERM socava tanto los objetivos ambientales como la sostenibilidad agrícola.

D. Exponiendo las Contradicciones

Para contrarrestar la narrativa de DERM, los propietarios y grupos de vigilancia deben:

- Documentar inconsistencias entre las afirmaciones ambientales de DERM y su comportamiento real de cumplimiento
- Comparar registros públicos que muestren inacción ante contaminación urbana con cumplimiento agresivo en zonas rurales

- Registrar evidencia visual de sitios contaminados ignorados (por ejemplo, fugas de aguas residuales, vertidos ilegales) y presentarla como parte de refutaciones formales y divulgación pública

Conclusión

Aunque DERM se presenta como guardián del medio ambiente, su historial revela una realidad más preocupante: una agencia que utiliza el lenguaje de la conservación para justificar prácticas no científicas, castigar a propietarios agrícolas y desviar la atención de fallas ambientales del sector público. Al exponer este falso velo verde, las comunidades pueden comenzar a restaurar el equilibrio, la equidad y la integridad científica en la regulación local del uso de la tierra.

🧩 XXIV. El Sistema Fue Diseñado para Estar Roto

El fracaso de las agencias gubernamentales para intervenir ante las irregularidades de DERM no es accidental—es por diseño. Este sistema fue cuidadosamente estructurado para parecer funcional en la superficie, mientras que en realidad es incapaz de ofrecer rendición de cuentas. Es un laberinto burocrático, creado para agotar a los ciudadanos, ocultar responsabilidades y proteger a los funcionarios públicos de cualquier consecuencia.

Cuando los propietarios, residentes o grupos de vigilancia intentan impugnar las acciones de DERM o solicitar transparencia, se enfrentan a una muralla universal de evasivas:

- “No podemos ofrecer asesoría legal.”
- “Le recomendamos buscar asesoría jurídica.”
- “Sugerimos visitar nuestro sitio web para más información.”
- “Este asunto está fuera del alcance de nuestra oficina—por favor diríjase a la agencia correspondiente.”
- “No manejamos este tipo de solicitud; le sugerimos contactar otro departamento.”
- “Lamentablemente, nuestra oficina no es el punto de contacto adecuado para este asunto.”
- “Este servicio no es administrado por nuestro departamento; recomendamos contactar otra agencia.”

Estas frases no son errores aislados—son respuestas estandarizadas, utilizadas repetidamente por agencias como:

- Departamento de Protección Ambiental de Florida (FDEP)
- Distrito de Manejo del Agua del Sur de Florida (SFWMD)
- Oficina del Inspector General de Miami-Dade (OIG)
- Fiscalía Estatal de Florida

- Cuerpo de Ingenieros del Ejército de EE.UU. (USACE)
- Agencia de Protección Ambiental (EPA)
- Departamento de Agricultura de EE.UU. (USDA)

Cada oficina transfiere el problema a otra. Nadie interviene. Nadie investiga. Y lo más importante—nadie es responsabilizado.

Esto no es una serie de coincidencias ni errores administrativos. Es un diseño coordinado.

Permite que cada agencia niegue responsabilidad, mientras el público es redirigido a través de un bucle interminable de referencias, portales sin salida y cláusulas de exención legal. Asegura que, cuando el sistema falla, lo haga en todas las direcciones simultáneamente, dejando a los propietarios sin un camino claro y sin ningún funcionario dispuesto a actuar.

Lo que parece profesionalismo o procedimiento es, en realidad, un muro de ambigüedad procesal—una estructura diseñada para preservar la ilusión de supervisión mientras se evita cualquier consecuencia real por mala conducta gubernamental.

En resumen:

El sistema fue diseñado para estar roto—para que nadie pueda ser culpado cuando se rompe.

🏛 Una Democracia Capitalista con una Burocracia de Estado

Este comportamiento institucional plantea una pregunta más profunda: ¿Fue nuestro sistema capitalista diseñado para funcionar así? La respuesta es no. Estados Unidos fue fundado sobre principios de derechos de propiedad privada, libertad individual y gobierno limitado. En una democracia capitalista saludable, el gobierno existe para servir al público—no para imponer restricciones inexplicables, negar el debido proceso y aplicar regulaciones sin responsabilidad.

Y sin embargo, lo que vemos hoy—especialmente en el caso de DERM—es un modelo que se asemeja más a una burocracia autoritaria socialista:

- Control centralizado sin recurso
- Cumplimiento basado en autoridad asumida, no en ley
- Capas de demora procesal para evitar responsabilidad
- Estructuras opacas diseñadas para blindar a los funcionarios
- Protecciones laborales rígidas para empleados públicos, sin importar su conducta
- Decisiones sobre uso de la tierra tomadas en interés del Estado—no del individuo

Esto no es socialismo ideológico en nombre, pero sí burocracia socialista en estructura

Un sistema donde el proceso es el castigo, y donde los funcionarios responden no ante la ley ni ante el pueblo, sino ante jerarquías internas y protección mutua.

En tal sistema, los derechos de propiedad son condicionales, no garantizados. Las agencias pueden reclasificar tierras agrícolas como humedales sin evidencia, suprimir datos científicos, negar solicitudes de registros públicos, y seguir cobrando salarios mientras ignoran las garantías constitucionales. Los ciudadanos deben luchar simplemente para ser escuchados—mucho menos para prevalecer.

La economía externa puede seguir siendo capitalista, pero el modelo de gobierno se comporta cada vez más como autoritario: poder sin responsabilidad, cumplimiento sin jurisdicción y proceso sin transparencia.

Este no es el sistema que fue diseñado para Estados Unidos.

Pero es el sistema que existe hoy—**a menos que se desafíe.**

⚖️ Aviso Legal

Este documento ha sido preparado con fines informativos y educativos únicamente. No constituye asesoría legal, ni debe interpretarse como tal. Aunque se han hecho esfuerzos razonables para asegurar la precisión de la información contenida, el autor no garantiza que esté libre de errores, omisiones o interpretaciones legales cambiantes.

Los lectores que enfrenten situaciones legales específicas relacionadas con el contenido aquí presentado deben consultar con un abogado debidamente licenciado en el estado de Florida. El uso de este documento no crea una relación abogado-cliente ni implica representación legal alguna.

Las opiniones expresadas en este informe reflejan el análisis del autor basado en registros públicos, leyes estatales y federales, y experiencias documentadas por propietarios afectados. No representan necesariamente la posición oficial de ninguna agencia gubernamental, organización o entidad privada.

Este documento puede contener referencias a leyes, reglamentos y decisiones judiciales que están sujetas a modificación. Se recomienda verificar cualquier cita legal con fuentes oficiales actualizadas.