ALPHA QUADRAT

CONDO CHECK · SUR DE FLORIDA · PRECIO FIJO

Condo Check.
Sepa lo que realmente costará un condominio en Florida antes de que termine su plazo de revisión.

Desde el colapso de Surfside, los edificios de condominios antiguos en Florida deben inspeccionarse, financiar sus reservas estructurales y pagar las reparaciones. Para un comprador, el precio de la unidad es solo la primera cifra. Leemos los informes de inspección, el estudio de reservas, el presupuesto y los contratos de reparación de la asociación y le decimos, en lenguaje claro, qué es probable que venga y cuánto le puede costar.



Alpha Quadrat Bauplanung und Projektmanagement UG (haftungsbeschränkt) · HRB 37161, Amtsgericht Wuppertal
Am Adamshäuschen 31, 42111 Wuppertal, Alemania · info@alpha-quadrat.com · alpha-quadrat.com
Yankhoba Momodou Osterholzer, Director General · Lazaros Amperidis, Arquitecto AKNW 32316

Las torres de condominios antiguas de Florida están en un ciclo de reparaciones, y los compradores lo pagan.

Los edificios de tres o más pisos habitables deben pasar inspecciones de hito (milestone) al cumplir 30 años, o 25 años cerca de la costa. Las asociaciones necesitan un estudio de reservas de integridad estructural (SIRS) y ya no pueden renunciar a las reservas para componentes estructurales. Las reparaciones que siguen las financian los propietarios, a menudo mediante cuotas especiales.

8,736

inspecciones de hito de fase uno reportadas por los funcionarios de construcción de Florida para 2024 y 2025, más 1,575 inspecciones de fase dos.

903

solicitudes de permiso para reparaciones detectadas en inspecciones de fase dos, con valores estimados desde menos de $1,000 hasta $30 millones. Concreto, electricidad y estructura encabezan la lista.

54

edificios declarados inseguros o inhabitables mediante inspecciones de hito en 2024 y 2025.

Fuente: Florida OPPAGA, Informe 26-04, Milestone Inspection Reporting Data 2024 and 2025, julio de 2026. Reglas de reservas: Florida Statutes capítulo 718, con enmiendas hasta 2025.

Seis preguntas que respondemos para cada unidad.

01

¿Qué encontraron las inspecciones?

Estado de la inspección de hito, hallazgos de fase uno y fase dos, plazos fijados por el funcionario de construcción y si las obras han comenzado.

02

¿Son reales las reservas?

El estudio de reservas frente al presupuesto aprobado: ¿financia la asociación el plan, o queda una brecha que los propietarios tendrán que cubrir?

03

¿Qué se ha decidido ya?

Cuotas especiales aprobadas o en discusión, préstamos y las actas de la junta que muestran a dónde va el dinero.

04

¿Están bajo control los costos de reparación?

Contratos, órdenes de cambio y facturas pagadas de las obras en curso, revisados en busca de brechas entre alcance, calendario y pagos.

05

¿Cuánto paga cada año?

Cuotas de mantenimiento, seguro y la evolución del presupuesto en los últimos años, traducidos en su costo anual esperado.

06

¿Qué más debería preguntar?

Una lista breve de preguntas abiertas para el vendedor, la asociación y su abogado antes de que el contrato sea vinculante.

Cada afirmación de su informe remite a la página del documento de la asociación de donde proviene. Puede comprobarnos.

Trabajamos dentro de su plazo de revisión, en siete días.

DÍA	PASO	QUÉ HACE USTED
Día 1	Encargo, precio fijo confirmado, lista de documentos enviada	Reenviar los documentos de la asociación recibidos con el contrato
Días 1 a 2	Solicitamos los registros que falten a través de usted o de su agente	Nada, salvo que la asociación necesite su solicitud por escrito
Días 2 a 5	Revisión de inspecciones, estudio de reservas, presupuesto, actas, contratos y facturas	Responder preguntas por correo si necesitamos contexto
Día 6	Informe escrito con perspectiva de costos y preguntas abiertas	Leer el informe
Día 6 o 7	Videollamada de 30 minutos para repasar los resultados	Decidir con su abogado y su agente

El informe está disponible en inglés, español, portugués, alemán, italiano, francés o neerlandés. Cuando una pregunta estructural requiere el criterio de un ingeniero, lo decimos claramente y formulamos la pregunta para un ingeniero con licencia en Florida.

7 días

desde el encargo hasta el informe y la llamada. Desde julio de 2025, quien compra un condominio de reventa tiene siete días para cancelar tras recibir los documentos de la asociación.

1 precio fijo

por unidad, confirmado por escrito antes de empezar. Sin sorpresas por horas.

7 idiomas

Inglés, español, portugués, alemán, italiano, francés o neerlandés.

Plazo de rescisión y divulgaciones del vendedor: Florida HB 913 (2025), vigente desde el 1 de julio de 2025; resumen de Kovitz Shifrin Nesbit, 27 de mayo de 2025. Verifique los plazos de su propio contrato con su abogado.

Una página que le dice qué esperar, y detrás las pruebas.

TEMA	HALLAZGO (EJEMPLO)	VALORACIÓN
Inspección de hito	Fase dos completada, desprendimientos de concreto en balcones y garaje, reparaciones exigidas en 365 días	Vigilar
Estudio de reservas	Financiación mínima adoptada; reserva estructural financiada al 62 %, brecha de unos $1.9 millones	Vigilar
Cuota especial	$14,800 por unidad aprobados, tres plazos, el primero vence en cuatro meses	Costo
Contrato de reparación	Contrato a precios unitarios, dos órdenes de cambio hasta ahora, cantidades aún no vinculadas al informe de inspección	Preguntar
Costo anual de propiedad	Mantenimiento subió un 21 % en dos años, renovación del seguro pendiente	Costo

Edificio, cifras y hallazgos son ficticios, con fines ilustrativos. Su informe trata los documentos reales de la unidad que piensa comprar, cada afirmación con su página de origen. ¿Quiere una primera estimación usted mismo? Nuestro Condo Cost Outlook gratuito: alpha-quadrat.com/tools/condo-cost-outlook

Independiente, basado en documentos, pagado solo por usted.

01

Qué es Condo Check

Una revisión independiente de los documentos de la asociación desde el lado del comprador, con perspectiva de costos y una lista de preguntas abiertas. No cobramos a vendedores, agentes, asociaciones ni contratistas.

02

Qué no es

No es una inspección de ingeniería del edificio, ni una opinión legal, ni un servicio de corretaje. Las preguntas estructurales van a un ingeniero con licencia en Florida, las legales a su abogado.

03

Quiénes somos

Alpha Quadrat es una firma de planificación de obras y gestión de proyectos de Wuppertal, Alemania. Revisamos facturas de construcción, órdenes de cambio y procesos de obra con herramientas propias y trabajamos con arquitectos e ingenieros con licencia en Florida.

04

Precio y contacto

Precio fijo por unidad, confirmado por escrito antes de empezar.
info@alpha-quadrat.com · alpha-quadrat.com
Perspectiva de costos gratuita en línea: alpha-quadrat.com/tools/condo-cost-outlook

¿Piensa comprar un condominio en el sur de Florida? Envíenos el anuncio.

INFO@ALPHA-QUADRAT.COM