ALPHA QUADRAT

RESTORATION COST CHECK · PARA JUNTAS DE CONDOMINIO · PRECIO FIJO

Restoration Cost Check. Una segunda mirada a cada solicitud de pago antes de que firme la junta.

Las inspecciones de hito se están convirtiendo en proyectos de reparación de millones, pagados por los propietarios con cuotas especiales. Revisamos cada solicitud de pago frente al contrato, las órdenes de cambio y los pagos anteriores, con independencia del contratista, y entregamos a la junta una lista escrita de observaciones y preguntas. La decisión de pagar sigue siendo de la junta y de su ingeniero o arquitecto responsable.



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

La ola de reparaciones ya llegó, y la junta responde por cada dólar.

Florida reformó la ley de condominios tras el colapso de Surfside. Las juntas ya no pueden renunciar a las reservas estructurales, los sobornos a miembros de la junta son delito grave, los conflictos de interés deben declararse y las facturas forman parte de los registros que los propietarios pueden consultar. Desde julio de 2025, quien oferte una inspección de hito o un estudio de reservas debe declarar si también ofertará las reparaciones. Una junta que paga una solicitud inflada responde ante sus propios propietarios.

903

solicitudes de permiso para reparaciones identificadas en inspecciones de hito de fase dos en 2024 y 2025.

$30 M

extremo superior de los valores de reparación estimados reportados; concreto, electricidad y estructura son lo más común.

1,575

inspecciones de hito de fase dos completadas en 2024 y 2025, cada una un probable proyecto de reparación.

Fuente: Florida OPPAGA, Informe 26-04, Milestone Inspection Reporting Data 2024 and 2025, julio de 2026. Cambios legales: Florida Statutes capítulo 718, con enmiendas hasta 2025; resumen de Law Offices of Herb M. Milgrim, mayo de 2026. Declaración de ofertas posteriores: Florida HB 913 (2025), resumen de Kovitz Shifrin Nesbit, 27 de mayo de 2025.

Seis revisiones en cada solicitud de pago.

01

La aritmética

Cada línea de la hoja de continuación recalculada, cada total de la hoja resumen rastreado. El redondeo está bien, una línea que falta no.

02

El cuadro de valores

Valores programados frente a la suma contractual a la fecha, líneas facturadas por encima del 100 % y valores que cambiaron desde la última solicitud sin orden de cambio.

03

Órdenes de cambio

Facturación de órdenes de cambio no firmadas, cambio neto del resumen frente al registro aprobado por la junta, alcance frente al informe de inspección.

04

Facturación anticipada

Movilización, condiciones generales, fianzas y honorarios facturados muy por delante del avance real de la obra.

05

Retención y materiales almacenados

Retención a la tasa del contrato; materiales pagados antes de su instalación solo con facturas, seguro y lugar de almacenamiento.

06

El pago anterior

Lo que el contratista muestra como facturado antes frente a lo que la junta certificó realmente el mes pasado.

Cada hallazgo indica la línea, el monto y la pregunta para el contratista.

Un ciclo por solicitud, antes de la reunión de la junta.

CUÁNDO	PASO	QUIÉN
Día 0	El contratista presenta la solicitud de pago	Del contratista a la asociación o su administrador
Día 1	Solicitud, contrato, registro de órdenes de cambio y último certificado reenviados a nosotros	Administrador de la asociación
Días 1 a 3	Las seis revisiones, preguntas al contratista recopiladas	Alpha Quadrat
Día 3	Informe escrito: observaciones, preguntas y el monto en cuestión	Alpha Quadrat a la junta
Reunión de la junta	Decisión sobre el pago, informe archivado en los registros oficiales	Junta

3 días hábiles

desde documentos completos hasta el informe escrito.

1 precio fijo

por solicitud o un precio para todo el proyecto, acordado por escrito.

7 idiomas

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

Solicitud de pago n.º 4: $81,000 en cuestión, cinco puntos a aclarar antes de pagar.

GRAVEDAD	HALLAZGO	MONTO
Alta	Cambio neto por órdenes de cambio declarado en $128,500; las órdenes aprobadas suman $86,500. CO-2 no está firmada.	$42,000
Alta	La partida 8 factura $21,000 de la orden de cambio CO-2, que no está aprobada.	$21,000
Alta	Certificados anteriores indicados en $600,300; la junta certificó $582,300 el mes pasado.	$18,000
Media	Movilización y condiciones generales facturadas al 100 % con la obra al 45 %.	$98,204
Baja	$48,000 en barandas almacenadas fuera de la obra. Pida facturas, seguro y lugar de almacenamiento.	$48,000

Restauración de concreto de una torre de condominios ficticia de los años 80, contrato de $2.4 millones. Puede ejecutar el mismo ejemplo en nuestra revisión gratuita en línea: alpha-quadrat.com/tools

Independiente, basado en documentos, pagado solo por la asociación.

01

Qué hacemos

Revisamos solicitudes de pago, órdenes de cambio e historial de pagos desde el lado del propietario y entregamos a la junta observaciones y preguntas claras con los montos afectados. La decisión de pagar sigue siendo de la junta. No cobramos a contratistas, proveedores ni administradores.

02

Qué no hacemos

No inspeccionamos estructuras, no certificamos cantidades en obra ni damos asesoría legal. Las preguntas estructurales siguen con el ingeniero responsable, las legales con el abogado de la asociación.

03

Quiénes somos

Alpha Quadrat es una firma de planificación de obras y gestión de proyectos de Wuppertal, Alemania. Revisar facturas de construcción y órdenes de cambio es exactamente para lo que construimos nuestras herramientas.

04

Precio y contacto

Precio fijo por solicitud o por proyecto, confirmado por escrito antes de empezar.
info@alpha-quadrat.com · alpha-quadrat.com
Revisión gratuita en línea: alpha-quadrat.com/tools

Envíenos su última solicitud de pago para una cotización a precio fijo.

INFO@ALPHA-QUADRAT.COM