IRONBLU DESIGN

IronBlu Design LLC
9555 SW 175th Terrace, Palmetto Bay, FL 33157
305-878-2826 · info@ironbludesign.com

ESTUDIO PRELIMINAR DE VIABILIDAD · V3

ADU detached y adición en un lote RU-1 de 7,500 SF

Preliminary feasibility study — detached ADU and attached addition

[Dirección del caso ilustrativo] · Folio XX-XXXX-XXX-XXXX · identificadores sustituidos

PREPARADO PARA	FECHA DEL INFORME	JURISDICCIÓN
[Destinatario del caso ilustrativo]	03-oct-2026	Miami-Dade, no incorporado
ZONING · LOTE	**PROGRAMA SOLICITADO**	**FLOOD**
RU-1 · new subdivision · 75' x 100' = 7,500 SF	ADU detached y adición adosada	AH · BFE 8.0' NGVD29

CASO ILUSTRATIVO
DATOS FICTICIOS

Dictamen

CONCLUSIONES ANTES DE INVERTIR EN DISEÑO

¿Qué puede construirse y en qué dimensión?	ADU detached: CON CONDICIONES Adición adosada: CON CONDICIONES Segunda planta: NO RECOMENDABLE Duplex: NO PERMITIDO	El cupo de accesorias admite una ADU detached de 480 SF de huella, con aprox. 430 SF habitables. La adición adosada queda acotada en aprox. 260 SF por el presupuesto de **substantial improvement**. La segunda planta no resulta recomendable y el duplex no es un uso permitido en RU-1.
¿Qué antecedentes presenta la propiedad?	CON CONDICIONES	Un permiso eléctrico de 2009 permanece abierto y vencido, lo que podría condicionar la emisión de nuevos permisos sobre el folio. No constan code cases activos. El lien search del condado no se ha podido obtener.
¿Qué grado de certeza tiene el dictamen?	MEDIA	Zoning, flood y saneamiento están confirmados en fuente oficial. El survey disponible es de 2019 y el building value procede del Property Appraiser, sin tasación independiente.
¿Se pudo informar la totalidad del alcance?	PARCIAL	Quedan pendientes el lien search del condado, de pago, y la interpretación escrita de Zoning sobre la medición del rear yard.

RESTRICCIÓN DETERMINANTE

Para la adición adosada la restricción determinante es la regla del 50% de substantial improvement, aprox. 260 SF, y no el zoning, que dejaría 1,254 SF de lot coverage disponible.

FACTORES QUE MODIFICARÍAN EL DICTAMEN

01 · Lien search
Un lien de code enforcement activo podría condicionar la emisión de permisos hasta su cancelación.

02 · Tasación
Una tasación independiente superior al building value elevaría el presupuesto del 50%.

03 · Survey
Si el rear yard resulta inferior a 35', el cupo de accesorias y la ADU se reducen.

04 · Elevation Certificate
No consta en el expediente. Determina el finished floor exigible a la obra nueva.

Resumen ejecutivo

El lote admite una ADU detached de 480 SF de huella y una adición adosada de hasta aprox. 260 SF.

El límite de la adición no procede del zoning, que dejaría 1,254 SF de lot coverage disponible, sino de la regla del 50% de **substantial improvement** aplicable por la ubicación en zona AH. La ADU detached no consume ese presupuesto por tratarse de construcción nueva separada de la vivienda.

Antes de iniciar el diseño deben resolverse dos asuntos: el permiso eléctrico de 2009, que permanece abierto y vencido, y el lien search del condado, que no pudo consultarse en línea. Si el lien search resulta limpio y el survey actualizado confirma la profundidad del rear yard, el dictamen se mantiene en los términos de la página 1.

El estudio se apoya en registros públicos consultados el 2 de octubre de 2026 y en el survey de 2019 aportado por el cliente. Las cifras normativas son teóricas hasta su confirmación mediante survey actualizado y site plan.

CONTENIDO

Parte A · Habilitación — antecedentes del folio · **Parte B · Potencial** — lo que admite el lote · **Parte C · Ejecución** — ruta, fees y pendientes

01	Datos de la propiedad	3	07	Condicionantes de sitio	9
02	Auditoría de cumplimiento del folio	4	08	Ruta de agencias y cronograma	10
03	Zoning RU-1: parámetros aplicables	5	09	Fees, impuestos y presupuesto del 50%	11
04	Escalera de restricciones	6	10	Matriz de riesgos y pendientes	12
05	Matriz por tipología y escenarios	7	A	Libro de evidencia y control de calidad	13
06	Envolvente conceptual sobre el lote	8	B	Declaración de elaboración y revisión	14

CASO ILUSTRATIVO
TOS FICTICIOS

CRITERIO DE REDACCIÓN

El informe mantiene en inglés los términos que emplean el código aplicable y las ventanillas de Miami-Dade — **setback**, **lot coverage**, **under roof**, **substantial improvement**, **finished floor**, **rear yard** — por ser los que se utilizan en la tramitación. Todas las superficies se expresan en SF y todas las distancias en pies.

01 Datos de la propiedad

Cada dato consta con su fuente en el libro de evidencia, página 13. Cuando el survey y el roll del Property Appraiser difieren, se adopta el valor más conservador.

DATO	VALOR	DATO	VALOR
Jurisdicción	**Miami-Dade, no incorporado**	Living area	**1,290 SF**
Ruteo verificado por	**Folio, millage y GIS**	Adjusted area (PA)	**1,470 SF**
Zoning	**RU-1 Single Family**	Huella **under roof** (survey)	**1,650 SF**
Subdivisión	**New · plat de 2004**	Estructuras accesorias	**Shed de 96 SF**
Land use	**0101 Single Family**	**Lot coverage** existente	**23.3%**, incluido el shed
Lote	**75' x 100' = 7,500 SF**	Building value (PA 2026)	**$184,000**
Tipo de lote	**Interior**	Flood zone	**AH · BFE 8.0' NGVD29**
Año de construcción	**2005**	Saneamiento	**Sewer (WASD)**
Dormitorios y baños	**3 / 2, una planta**	HOA	**No identificada**

BASE DE CÁLCULO DEL LOT COVERAGE

Se adopta la huella **under roof** del survey, 1,650 SF, y no el adjusted area del Property Appraiser, 1,470 SF. El shed computa dentro del lot coverage.

```
casa 1,650 SF + shed 96 SF = 1,746 SF ÷ 7,500 SF = 23.3%
```

VIGENCIA DEL SURVEY

El survey disponible es de 2019. Resulta suficiente para este estudio preliminar, pero no para el diseño ni para la tramitación: el survey actualizado con Elevation Certificate figura en la matriz de riesgos y pendientes, página 12.

DRAFT

02 Auditoría de cumplimiento del folio

La auditoría precede al análisis de zoning. Un code case activo, un permiso abierto que condicione la emisión de nuevos permisos u obra sin permiso dejan la habilitación bloqueada y vetan el dictamen global.

CONSULTA	FUENTE	RESULTADO	FECHA
Permisos abiertos o vencidos	RER Building · consulta por folio	1 ABIERTO Permiso eléctrico de 2009, vencido y sin final inspection. Podría condicionar la emisión de nuevos permisos sobre el folio.	02-oct-2026
Violaciones y code cases	11 capas del condado, con control negativo	0 ACTIVAS La consulta se practicó por folio y por dirección, y ambas resultaron negativas.	02-oct-2026
Obra sin permiso	Sub-áreas del Property Appraiser cruzadas con el historial de permisos	CUADRA Las sub-áreas del roll quedan respaldadas por permisos con final inspection.	02-oct-2026
Liens del condado	Lien search de pago	NO CONSULTABLE Solicitud pendiente. Un lien de code enforcement activo podría condicionar la emisión de permisos hasta su cancelación.	—
Impuestos	Tax Collector	AL DÍA Sin saldos vencidos.	02-oct-2026

Cruce del Property Appraiser contra el historial de permisos

SUB-ÁREA EN EL ROLL	SF	PERMISO QUE LA RESPALDA	ESTADO
Vivienda original	1,290	Permiso de construcción de 2005, con final inspection	CONFIRMADO
Covered patio	360	Permiso de 2012, con final inspection	CONFIRMADO
Shed	96	Permiso de 2014, con final inspection	CONFIRMADO
Huella under roof acreditada	**1,650**	**Coincide con el survey de 2019. El shed computa aparte.**	—

CASO ILUSTRATIVO · DATOS FICTICIOS

HABILITACIÓN

CON CONDICIONES

El folio puede tramitar permisos. No obstante, se recomienda cerrar el permiso eléctrico de 2009 y disponer del lien search del condado antes de invertir en diseño, por ser los dos asuntos que podrían condicionar la emisión.

03 Zoning RU-1: parámetros aplicables

PARTE B · POTENCIAL

Valores correspondientes a new subdivision. Cada parámetro consta con su sección del código y con su estado: confirmado contra el texto vigente, o pendiente de confirmación escrita.

PARÁMETRO	NORMA	SECCIÓN	ESTADO
Lot coverage máximo	40% = 3,000 SF	§33-49	CONFIRMADO
Front y rear setback	15' en el 50% del ancho, 25' en el resto	§33-50	CONFIRMADO
Interior side setback	7.5'	§33-50	CONFIRMADO
Altura	35' o dos plantas	§33-52	CONFIRMADO
Accesorias, total	30% del rear yard como máximo	§33-20(b)	CONFIRMADO
Accesorias: setbacks	Front 75', rear 5', side 7.5'	§33-20	CONFIRMADO
ADU: tamaño	De 400 a 800 SF habitables	Chapter 33 · Ord. 22-146	CONFIRMADO
ADU: lote mínimo	7,500 SF. El lote cumple justo.	Chapter 33 · Ord. 22-146	CONFIRMADO
ADU: parking	Un espacio adicional	§33-124	CONFIRMADO
Medición del rear yard con techados	Sujeta a interpretación de Zoning	—	PENDIENTE
Administrative adjustment	Reducción de retiros de hasta el 50%, o incremento relativo del coverage de hasta el 15%	§33-36.1	CONFIRMADO

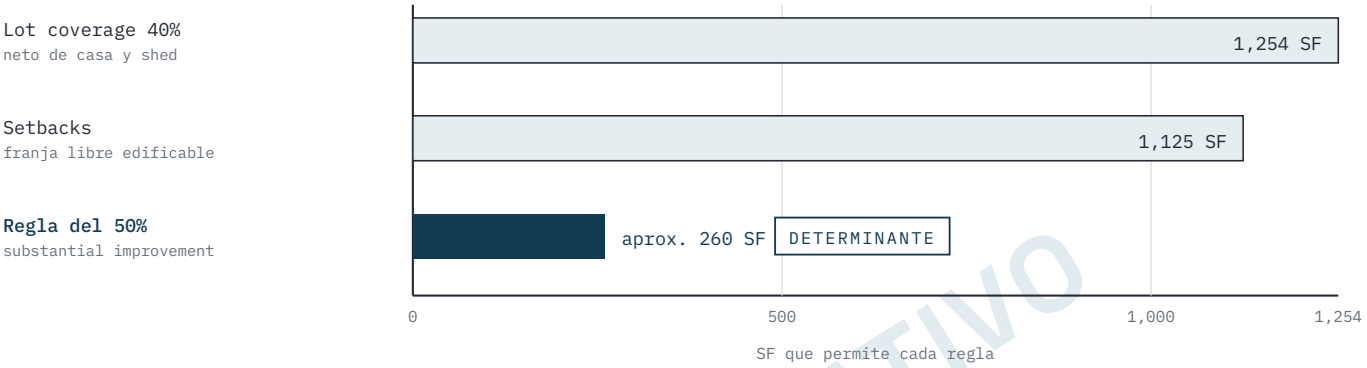
> CRITERIO
> Ninguna regla ausente se interpreta como ausencia de límite. Aquello que el código no resuelve queda registrado como pendiente y se eleva a la reunión de pre-aplicación con Zoning, página 12.

CASO ILUSTRATIVO DATOS FICTICIOS

04 Escalera de restricciones

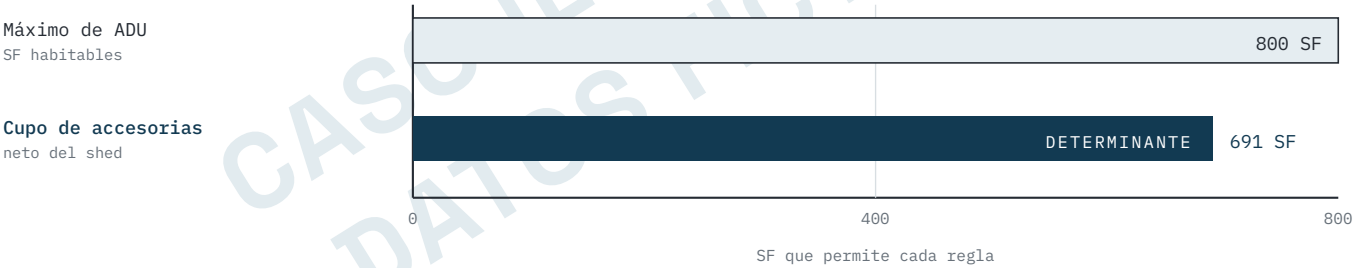
Cada barra representa lo que permite una regla por separado. El techo real de cada tipología lo fija la barra más corta, señalada como determinante.

Adición adosada



lot coverage: 7,500 x 0.40 = 3,000 SF - 1,746 SF existentes (casa 1,650 + shed 96) = 1,254 SF · setbacks: (20' x 37.5') + (10' x 37.5') = 1,125 SF de franja libre, según el rear setback de 15' en el 50% del ancho y 25' en el resto · regla del 50%: ($184,000 x 0.50) - $14,000 del re-roof de 2025 = $78,000 ÷ $300/SF = aprox. 260 SF

ADU detached



cupo: rear yard 35' x 75' = 2,625 SF x 0.30 = 787 SF - 96 SF del shed = 691 SF · propuesta: 480 SF de huella, con holgura de 211 SF

LECTURA

La ADU detached no consume el presupuesto de **substantial improvement** por tratarse de construcción nueva separada: su techo lo fija el cupo de accesorias. La adición adosada sí lo consume, y por ello queda muy por debajo de lo que permitirían el lot coverage y los setbacks.

CASO ILUSTRATIVO DATOS FICTICIOS

05 Matriz por tipología y escenarios

PARTE B · POTENCIAL

TIPOLOGÍA	VEREDICTO	DIMENSIÓN	CONDICIÓN
ADU detached	CON CONDICIONES	480 SF de huella	Cupo de accesorias de 691 SF, con holgura de 211 SF. 16' x 30', con aprox. 430 SF habitables, dentro del rango de 400 a 800 SF.
Adición adosada	CON CONDICIONES	260 SF como máximo	Presupuesto de **substantial improvement**. El finished floor no será inferior a BFE + 1'.
Segunda planta	NO RECOMENDABLE	—	Supera el presupuesto del 50% y activaría la obligación de adecuar la vivienda entera al estándar de flood vigente.
Duplex	NO PERMITIDO	—	RU-1 es un distrito unifamiliar. No se resuelve mediante diseño.
Shed existente	VIABLE	96 SF	Computa dentro del cupo de accesorias y dentro del lot coverage.

cupo de accesorias: rear yard 35' x 75' = 2,625 SF x 0.30 = 787 SF - 96 SF = 691 SF · coverage con la ADU: 1,746 + 480 = 2,226 SF = 29.7% del lote

Escenarios combinados

ESCENARIO	SF NUEVOS	COVERAGE	% DEL LOTE	VEREDICTO
A · Solo ADU de 480 SF	480	2,226 SF	29.7%	CON CONDICIONES
B · Solo adición de 260 SF	260	2,006 SF	26.7%	CON CONDICIONES
C · ADU de 466 SF y adición posterior de 260 SF	726	2,472 SF	33.0%	CON CONDICIONES

escenario C: con la adición en la fachada posterior, el rear yard queda en 25' de fondo · 25' x 75' = 1,875 SF x 0.30 = 562 SF - 96 SF del shed = 466 SF de cupo · la ADU se dimensiona en 466 SF, con aprox. 420 SF habitables · coverage 1,746 + 466 + 260 = 2,472 SF = 33.0%

Los tres escenarios quedan por debajo del 40% de lot coverage. En el escenario C la ADU conserva aprox. 420 SF habitables, dentro del rango de 400 a 800 SF. Reubicar la adición en otra fachada permitiría mantener la ADU de 480 SF.

ALTERNATIVAS AL PROGRAMA SOLICITADO

Para superar los 260 SF adosados existen tres vías. La primera, que el Elevation Certificate acredite que el finished floor existente ya cumple la elevación exigida. La segunda, una tasación del valor de mercado de la estructura aceptada por el Floodplain Administrator. La tercera, la adecuación de toda la vivienda existente a los requisitos de construcción nueva en zona inundable.

La alternativa con menos restricciones normativas consiste en trasladar el programa a la ADU detached, que no consume ese presupuesto por tratarse de construcción nueva separada.

CASO ILUSTRATIVO DATOS FICTICIOS

06 Envolvente conceptual sobre el lote

Figura conceptual, no a escala de construcción. Las posiciones proceden del survey de 2019 y se confirmarán con el survey actualizado.

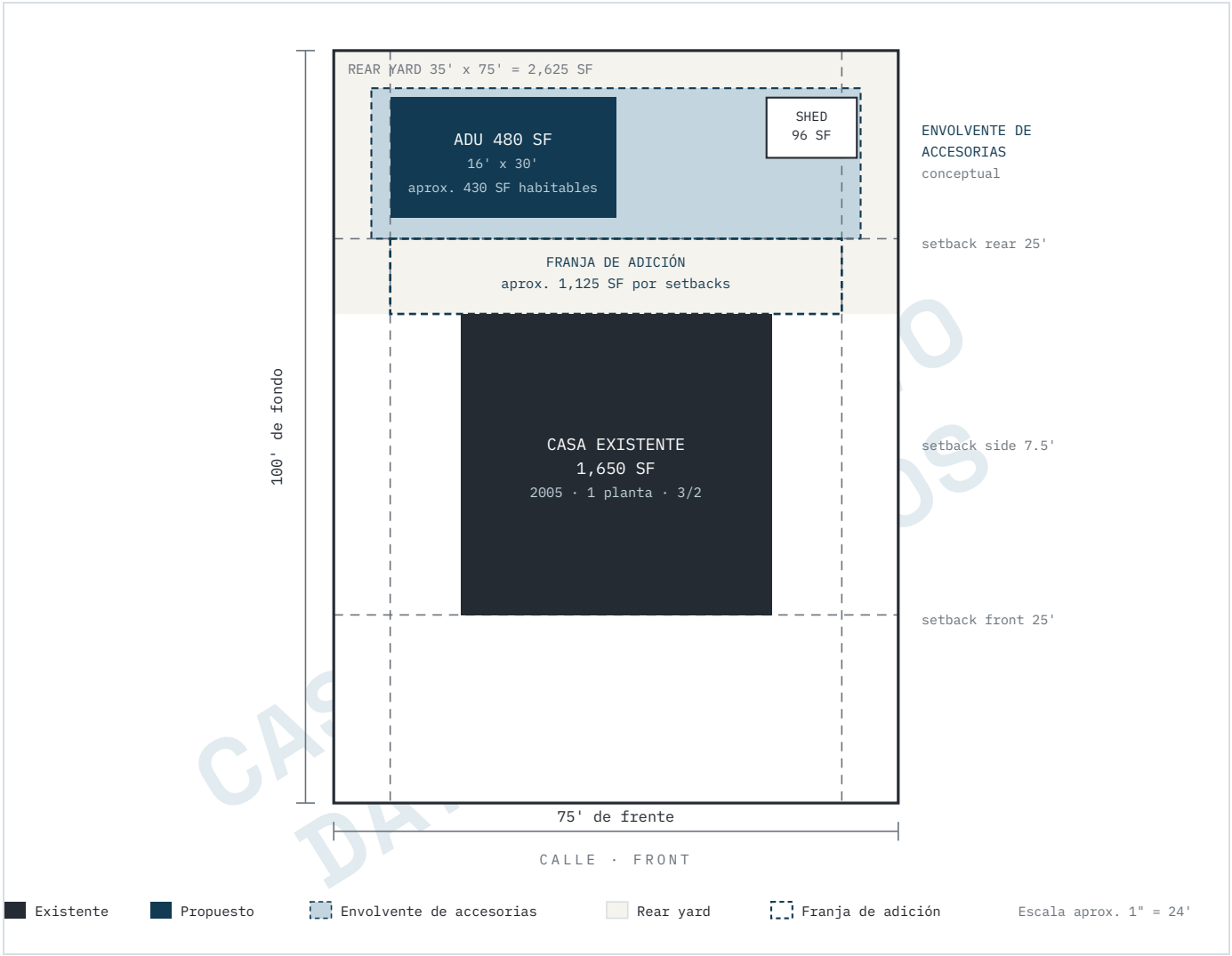


Figura conceptual. No constituye un survey, no está a escala de construcción y no debe utilizarse para replanteo. Las dimensiones proceden del survey de 2019 y del registro público.

MEDICIÓN DEL REAR YARD

El rear yard se mide desde la cara trasera de la vivienda hasta el lindero de fondo. Si Zoning lo midiera desde el techado del covered patio, el cupo de accesorias disminuiría y con él la superficie de la ADU. Consta en la matriz de riesgos y pendientes, página 12.

07 Condicionantes de sitio

Flood, saneamiento, easements, permeabilidad y arbolado. Cada hallazgo consta con su fuente y su estado de verificación.

TEMA	HALLAZGO	FUENTE	ESTADO
Flood zone	AH, BFE 8.0' NGVD29. El **finished floor** de la obra nueva — ADU y adición — no será inferior a BFE + 1'.	FEMA NFHL, panel vigente	CONFIRMADO
Mapa preliminar FEMA	Sin revisión pendiente para el panel aplicable.	NFHL preliminar	CONFIRMADO
Substantial improvement	50% del valor de la estructura; las mejoras recientes computan según el criterio de acumulación vigente, a confirmar con el Floodplain Administrator.	Ch. 11C	PENDIENTE
Saneamiento	Sewer de WASD; no resulta aplicable el límite de séptico. DERM interviene por la carga de aguas residuales que añade la ADU.	WASD + FLWMI	CONFIRMADO
Easements	Utility easement de 6' al fondo. La ADU propuesta queda fuera de su traza.	Plat + survey	CONFIRMADO
Permeabilidad	Mínimo del 25%. En el escenario C resulta de aprox. 46.2%.	§24-42.8	CONFIRMADO
Árboles	Un roble en el rear yard. Posible permiso de remoción o reubicación.	Ortofoto	PENDIENTE
Elevation Certificate	No consta en el expediente. Determina el finished floor exigible.	—	PENDIENTE

PERMEABILIDAD EN EL ESCENARIO C

`7,500 - (1,650 casa + 96 shed + 466 ADU + 260 adición + 1,400 driveway y patios + 162 del espacio de parking de la ADU) = 7,500 - 4,034 = 3,466 SF = 46.2%`

Queda muy por encima del mínimo del 25%, incluso en el más exigente de los tres escenarios.

CASO ILUSTRATIVO — DATOS FICTICIOS

08 Ruta de agencias y cronograma

Plazos orientativos por etapa. El total hasta el permiso emitido es de 4 a 7 meses si el lien search del condado resulta limpio.

PLAZO	ACTUACIÓN	RESPONSABLE
Semanas 1 a 6	Lien search del condado y cierre del permiso eléctrico de 2009: reactivación e inspección final por electricista licenciado.	Propietario · electricista · IronBlu Design (coordinación)
Semanas 1 a 4	Survey actualizado con Elevation Certificate.	Surveyor licenciado independiente
Semana 4	Reunión de pre-aplicación con Zoning. Las preguntas constan en la página 12.	IronBlu Design
Semanas 4 a 10	Diseño y planos por profesionales licenciados independientes.	Arquitecto · ingeniero
Meses 3 a 6	Tramitación de permisos ante Zoning, Building, Floodplain y WASD.	IronBlu Design
Meses 6 a 7	Permiso emitido.	Autoridad competente
Posterior	Certificate of Occupancy de la obra y Certificate of Use anual de la ADU, una vez concluida la construcción.	Propietario

> ALCANCE DEL PLAZO
>
> El Certificate of Occupancy y el Certificate of Use no forman parte del plazo del permiso: se tramitan una vez concluida la obra y dependen de las inspecciones finales. La tramitación de los permisos la coordina IronBlu Design ante las agencias; la ejecución técnica corresponde a los profesionales licenciados independientes.

Agencias que intervienen

AGENCIA	MOTIVO DE SU INTERVENCIÓN
RER Zoning	Uso, setbacks, cupo de accesorias y parámetros de la ADU.
RER Building	Permiso de la ADU y de la adición, y cierre del permiso eléctrico de 2009.
Floodplain (RER)	Zona AH, finished floor y cómputo del **substantial improvement**.
WASD	Conexión de la ADU a la red de sewer.
DERM	Carga de aguas residuales que añade la ADU.

CASO ILUSTRATIVO
DATOS FICTICIOS

09 Fees, impuestos y presupuesto de substantial improvement

Montos oficiales que habitualmente no están calculados al iniciar un proyecto. Las tarifas tienen vigencia y se revalidan en el momento de tramitar.

CONCEPTO	MONTO	BASE	VIGENCIA
Permiso de la adición de 260 SF	≈$600	Implementing Order de fees	Revisar al tramitar
Permiso de la ADU de 480 SF	≈$1,100	Implementing Order de fees	Revisar al tramitar
Impact fees de la ADU	≈$15,000	Schedule del condado	Revisar al tramitar
Recargos estatales	1% + 1.5%	F.S.	—
Efecto en impuestos	≈$2,000	Por cada $100,000 de valor añadido, a millage 2026	Anual

Presupuesto de substantial improvement

Presupuesto disponible

50% DEL BUILDING VALUE, ACUMULATIVO



PRESUPUESTO TOTAL	CONSUMIDO	DISPONIBLE
$92,000	**$14,000**	**$78,000**
50% del building value de $184,000.	Re-roof de 2025, 15.2% del presupuesto.	Aprox. 260 SF de adición a $300 por SF.

CASO ILUSTRATIVO DATOS FICTICIOS

Sensibilidad del límite

PARÁMETRO POR SF	SF QUE CABEN	DERIVACIÓN
$250 por SF	≈312 SF	$78,000 ÷ 250
$300 por SF	≈260 SF	$78,000 ÷ 300
$350 por SF	≈222 SF	$78,000 ÷ 350
$400 por SF	≈195 SF	$78,000 ÷ 400

ALCANCE ECONÓMICO DEL INFORME

Este estudio no incluye presupuesto de construcción. Los valores por SF son únicamente un parámetro de sensibilidad del límite de **substantial improvement**, utilizado para traducir el presupuesto disponible a superficie comparable. El valor aplicable lo determina el contratista licenciado que ejecute la obra, y la ventanilla puede aplicar su propio criterio de valoración.

10 Matriz de riesgos y pendientes

PENDIENTE	RESPONSABLE	PLAZO	EFECTO SI RESULTA ADVERSO
Lien search del condado	IronBlu Design	Antes de diseñar	Podría condicionar la emisión de permisos hasta su cancelación.
Cierre del permiso eléctrico de 2009	Propietario y electricista licenciado	Antes de presentar la solicitud	Retrasa la emisión del permiso nuevo.
Survey actualizado y Elevation Certificate	Surveyor licenciado independiente	Antes de diseñar	Modifica el rear yard, el cupo de accesorias y el finished floor exigible.
Interpretación de Zoning sobre el rear yard	Zoning, por escrito	Antes de diseñar	Si se midiera desde el techado, el cupo de accesorias y la ADU se reducen.
Tasación independiente	Propietario	Opcional	Sin ella, la adición permanece acotada en aprox. 260 SF.
Permiso de arbolado	Propietario con arborista	Antes de la obra	Puede condicionar la ubicación de la ADU dentro del rear yard.

Preguntas para la reunión de pre-aplicación con Zoning

1. ¿El rear yard se mide desde la vivienda o desde el techado del covered patio?
2. ¿La ADU de 480 SF requiere separación mínima respecto de la vivienda principal?
3. ¿Se acepta una tasación independiente como base de cálculo del 50% de **substantial improvement**?
4. ¿Qué período de acumulación aplica al cómputo del **substantial improvement**, y se incluye el re-roof de 2025?

ACCIONES INMEDIATAS RECOMENDADAS

1. **Solicitar el lien search del condado.** Es el pendiente que más puede condicionar la habilitación y no depende de ninguna otra actuación.
2. **Encargar el survey actualizado con Elevation Certificate.** De él dependen el cupo de accesorias, la superficie de la ADU y el finished floor exigible.
3. **Reunir la documentación del permiso eléctrico de 2009** para iniciar su cierre ante RER Building.

CASO ILUSTRATIVO — DATOS FICTICIOS

A Libro de evidencia y control de calidad

ANEXO

DATO	FUENTE	CONSULTA	ESTADO
Zoning RU-1 y ruteo	GIS del condado y folio	02-oct-2026	CONFIRMADO
Lote y huella **under roof**	Survey de 2019 y roll de 2026	02-oct-2026	CONFIRMADO
Building value	Property Appraiser 2026	02-oct-2026	CONFIRMADO
Flood zone y BFE	FEMA NFHL, panel vigente	02-oct-2026	CONFIRMADO
Saneamiento	WASD y FLWMI	02-oct-2026	CONFIRMADO
Normas del Capítulo 33	Municode, suplemento vigente	02-oct-2026	CONFIRMADO
Liens del condado	Lien search de pago	—	PENDIENTE
Medición del rear yard	Zoning, por escrito	—	PENDIENTE

Cifras recalculadas antes de la emisión

CIFRA	DERIVACIÓN	RESULTADO	OK
Lot coverage existente	(1,650 + 96) ÷ 7,500	23.3%	✓
Lot coverage máximo	7,500 x 0.40	3,000 SF	✓
Coverage disponible	3,000 - 1,746	1,254 SF	✓
Franja libre por setbacks	(20' x 37.5') + (10' x 37.5')	1,125 SF	✓
Cupo de accesorias	(2,625 x 0.30) - 96	691 SF	✓
Presupuesto del 50%	($184,000 x 0.50) - $14,000	$78,000	✓
Superficie a $300 por SF	$78,000 ÷ 300	≈260 SF	✓
Escenario A	(1,746 + 480) ÷ 7,500	2,226 SF · 29.7%	✓
Escenario B	(1,746 + 260) ÷ 7,500	2,006 SF · 26.7%	✓
Cupo de accesorias en el escenario C	(1,875 x 0.30) - 96	466 SF	✓
Escenario C	(1,746 + 466 + 260) ÷ 7,500	2,472 SF · 33.0%	✓
Permeabilidad del escenario C	(7,500 - 4,034) ÷ 7,500	3,466 SF · 46.2%	✓

CASO ILUSTRATIVO DATOS FICTICIOS

CONTROL DE CALIDAD

- Portada, matriz y figuras expresan los mismos valores.
- Base de cálculo declarada: huella **under roof**, no adjusted area.
- Ninguna regla ausente se interpreta como ausencia de límite.
- Flood y saneamiento tomados de fuente oficial, no del survey.
- Sin datos de terceros y sin presupuesto de construcción.

B Declaración de elaboración y revisión

ANEXO

El presente estudio ha sido elaborado por IronBlu Design LLC a partir de registros públicos consultados el 2 de octubre de 2026, del survey de 2019 aportado por el cliente y de la normativa vigente del Capítulo 33 del Código de Miami-Dade.

Todas las cifras del informe fueron recalculadas y verificadas contra su fuente antes de la emisión, conforme al control de calidad del Anexo A. Los parámetros de zoning se contrastaron con el suplemento vigente de Municode, y los condicionantes de flood y saneamiento con las fuentes oficiales de FEMA, WASD y FLWMI. Aquello que no pudo confirmarse figura expresamente como pendiente en la matriz de riesgos de la página 12 y en el libro de evidencia.

El dictamen de la página 1 es categórico y preliminar. No anticipa la decisión de la autoridad competente, única facultada para emitir un permiso, y queda sujeto a la resolución de los pendientes identificados.

Ramon Consuegra
Manager — IronBlu Design LLC

ELABORACIÓN

[Nombre del revisor]
Control de calidad

REVISIÓN

ALCANCE. Estudio preliminar de viabilidad basado en datos públicos consultados en las fechas indicadas, sujetos a verificación.

LIMITACIONES. No constituye un survey, no sustituye la revisión municipal y no constituye aprobación de permisos. Las cifras normativas son teóricas hasta su confirmación mediante survey actualizado y site plan.

NATURALEZA DEL SERVICIO. IronBlu Design LLC no es una firma de arquitectura ni de ingeniería y no representa que proporcione directamente servicios profesionales regulados. Coordina arquitectura, ingeniería y permisos con profesionales licenciados independientes, que son quienes los proporcionan, revisan y aprueban. IronBlu Design LLC es una entidad legal y operativa independiente.

USO. No incluye presupuesto de construcción; los valores por SF son únicamente un parámetro de sensibilidad del límite de substantial improvement. El documento se emite para uso del destinatario y en relación con el inmueble identificado en la portada.

CASO ILUSTRATIVO. Los datos de este documento son ficticios y se presentan únicamente como ejemplo del formato y del alcance del estudio. No corresponden a ninguna propiedad real ni a ningún expediente en trámite.

CASO ILUSTRATIVO
DATOS FICTICIOS