



# THE BUGLE

## at Brickell Place Phase II

A Newsletter for the Residents of Brickell Place Phase II Association, Inc.

Volume 17 Issue 7

January 2022

# BP | PHASE II AI | ASE



### BRICKELL PLACE PHASE II Association, Inc.

1915 & 1925 Brickell Ave, Miami, FL 33129  
admin@bplace2.com

#### ASSOCIATION OFFICERS

**President** ..... Fabian Wisniacki  
**Vice President** ..... Lenin Sanchez  
**Treasurer** ..... Miglene Marrero  
**Secretary** ..... Gilberto Alvarez  
**Director** ..... Carlos Granier  
**Director** ..... Heinz Schutz  
**Director** ..... Rene Raffo

#### PROPERTY STAFF

**Property Manager**...Randy Suarez, LCAM  
**Admin. Asst.**..... Rebeca Font-Romero  
**Controller** ..... Adelayne Socarrás  
**Housekeeping Supervisor**..Jose Marquez  
**Security Director**..... Amet Aguilar  
**Asst. Security Director**..... Jorge Garcia  
**Maintenance Supervisor**...Laura Becerra  
**Plumbing**..... Juan Carlos Revello  
**Electrical** ..... Leandro Alvarez  
**Air Conditioning**..... Jesús Quiñones  
**Painting** ..... Armando Pons  
**General**..... Julian Ore

#### IMPORTANT NUMBERS

**Main** ..... 305-858-3891  
**Fax** ..... 305-858-9319  
**Convenience Store**..... 305-285-0400

#### OFFICE HOURS

**Monday - Friday** ..... 8-4:30 pm

## HAPPY NEW YEAR

The Board of Directors would like to wish everyone a Happy New Year filled with health, happiness, and prosperity! We look forward to a fruitful 2022!

## FELIZ AÑO NUEVO

*¡La Junta Directiva desea desearles a todos un Feliz Año Nuevo lleno de salud, felicidad y prosperidad!*

## Big Thanks!

The staff at Brickell Place Phase II would like to thank everyone kind enough to give a gift. The office was flooded with tokens of gratitude from a multitude of residents. From the entire staff, it is a true pleasure to serve the community. Such generosity warms our hearts!

## ¡Muchas gracias!

*El personal de Brickell Place Phase II desea agradecer a todos los que tuvieron la amabilidad de dar un regalo. La oficina se inundó de muestras de gratitud de una multitud de residentes. De parte de todo el personal, es un verdadero placer servir a la comunidad. ¡Tanta generosidad calienta nuestros corazones!*

## Annual Meeting

The Association will be having its Election for Board of Directors and Annual Meeting of the Members on Tuesday, January 25<sup>th</sup>, 2022, at 7:00 p.m. in the C Building Party Room. The Second Notice, containing all voting material, will be mailed out at least 14 days before the election.

Due to an increase in Coronavirus cases affecting Miami-Dade County, seats will be limited to meet proper social distancing guidelines.

To vote, you can mail or hand-deliver the Ballot Reply Envelope to the Association prior to the election. Additional blank ballots will be available at the election for distribution to eligible voters who have not yet voted. Don't forget to vote! If you need any help casting your vote properly, feel free to pass by the Association's office, or you can call us at (305) 858-3891.

## Reunión anual

*La Asociación tendrá su Elección de Junta Directiva y Reunión Anual el martes 25 de enero de 2022 a las 7:00 p.m. en el Salón de Fiestas del Edificio C. El segundo aviso, que contiene todo el material de votación, se enviará por correo al menos 14 días antes de la elección.*

*Pasa a la página 2*

**Reunión anual** (viene de la página 1)

Debido a un aumento en los casos de coronavirus que afectan al condado de Miami-Dade, los asientos se limitarán para cumplir con las pautas adecuadas de distanciamiento social.

Para votar, puede enviar por correo o entregar en mano el sobre de respuesta con la boleta a la Asociación antes de la elección. Boletas en blanco adicionales estarán disponibles en la elección para su distribución a los votantes elegibles que aún no hayan votado. ¡No olvides votar! Si necesita ayuda para emitir su voto correctamente, no dude en pasar por la oficina de la Asociación o puede llamarnos al (305) 858-3891.

## IMPORTANT NEWS ABOUT YOUR PROPERTY VALUE

Management compiled real estate data from January to December 2021 in order to determine where the market ranks Brickell Place Phase II in three categories: 1) price per square foot, 2) return on property value for every maintenance dollar spent and 3) overall maintenance fees. The enclosed analysis provides owners a unique insight into how their investment is performing in comparison to other communities along Brickell Avenue. **Let's get into the numbers.**

As illustrated in the table below, Brickell Place Phase II rose to 2nd place in property value over last year, where it ranked third in price per square foot, and the year before, where it ranked 4th. Unlike other communities that wildly fluctuate in this category, Brickell Place Phase II continues to see a stable upward trend, indicating that the market distinguishes this community as a sound investment.

In 2006, just before the Great Recession, Brickell Place Phase II ranked almost dead last in property value, all while having several financial problems that lead to exorbitant increases in maintenance fees. Thanks mainly to a dramatic shift in fiscal policy, spearheaded by the current Board and aided by a composition of incredible owners who make this community a special place to live, today Brickell Place Phase II ranks near the top of the market.

Another high performing category for Brickell Place Phase II is return on property value for every maintenance dollar spent. What this means is that for every maintenance dollar you invest, upgrades are made to the community that generate a return in the form of increased property value. As you can see from the table below, Brickell Place Phase II ranks second in this category for the third consecutive year, signaling that your maintenance dollars are being managed efficiently.

Last but not least is a comparative analysis of overall maintenance fees. Brickell Place Phase II continues to have the lowest maintenance fees on Brickell Avenue. Oftentimes, when Associations keep maintenance fees artificially low, it comes at the detriment of the physical property, which drives down value. However, that's not the case in BPPIL. What we have is the best of both worlds: property values are high; maintenance fees are low. This is a clear indicator that your investment in this community is being cared for with high maintenance standards and sound financial policies that look to increase non-assessment revenue to prevent having to raise fees year after year. This unique fiscal approach enhances your property values while protecting every dollar you invest in this community.

The results of this analysis point to Brickell Place Phase II solidifying its position as one of the most desirable communities for both families and investors seeking a safe, well-kept property with stable appreciation.

All of the data used in this presentation was extracted from the MLS. We welcome all owners to corroborate this information on their own. If you have any questions or comments related to this analysis or would simply like to discuss any Association matter, please do not hesitate to contact our office.

UPDATED 2021

Brickell Place Phase II rose to 2nd in property value per sq. ft. on Brickell Avenue\*.

\*As compared to other 1980s buildings

Condo Name	Price per Square Foot Average 2021
Villa Regina	\$412.56
<b>Brickell Place Phase 2</b>	<b>\$405.02</b>
Atlantis	\$404.71
Palace	\$403.84
Brickell Bay Club	\$392.22
Imperial	\$380.29
Brickell Townhouse	\$373.49
Brickell Place Phase 1	\$349.92
Brickell Park	\$290.14
Brickell Biscayne	\$284.43

UPDATED 2021

Brickell Place Phase II ranks 2nd on return on property value for every maintenance dollar spent.

Condo Name	Return on Value 2021
Santa Maria	\$85.61
<b>Brickell Place Phase 2</b>	<b>\$65.45</b>
Brickell Place Phase 1	\$57.22
Skyline	\$57.13
Brickell Bay Club	\$52.53
Brickell Park	\$49.34
Brickell Townhouse	\$45.33
Bristol	\$44.94
Metropolitan	\$43.84
Atlantis	\$41.90
Palace	\$41.48
Imperial	\$39.28
Brickell Biscayne	\$39.07
Villa Regina	\$38.17
Brickell 25	\$33.67

UPDATED 2021

Brickell Place Phase II has the lowest maintenance fees on Brickell Avenue.

Condo Name	Annual Maintenance per Square Foot 2021
<b>Brickell Place Phase 2</b>	<b>\$5.90</b>
Brickell 25	\$6.11
Brickell Place Phase 1	\$6.18
Brickell Biscayne	\$7.28
Brickell Bay Club	\$7.61
Skyline	\$7.92
Brickell Townhouse	\$8.31
Atlantis	\$9.75
Palace	\$9.76
Imperial	\$9.81
Villa Regina	\$10.72

## Noticias importantes sobre el valor de su propiedad

La administración compiló datos inmobiliarios de enero a diciembre de 2021 para determinar dónde el mercado clasifica a Brickell Place Fase II en estas tres categorías: 1) precio por pie cuadrado, 2) rendimiento del valor de la propiedad por cada dólar gastado en mantenimiento y 3) tarifas generales de mantenimiento. El análisis adjunto brinda a los propietarios una visión única de cómo se está desempeñando su inversión en comparación con otras comunidades a lo largo de Brickell Avenue. **Entremos en los números.**

Como se ilustra en la tabla anterior, Brickell Place Phase II ascendió al segundo lugar en valor de propiedad comparado al año pasado, donde ocupó el tercer lugar en precio por pie cuadrado, y el año anterior, donde ocupó el cuarto lugar. A diferencia de otras comunidades que fluctúan enormemente en esta categoría, Brickell Place Phase II continúa mostrando una tendencia ascendente estable, lo que indica que el mercado distingue a esta comunidad como una buena inversión.

En el 2006, justo antes de la Gran Recesión, Brickell Place Phase II ocupó casi el último lugar en el valor de la propiedad, al mismo tiempo que tenía varios problemas financieros que llevaron a aumentos exorbitantes en las tarifas de mantenimiento. Gracias principalmente a un cambio dramático en la política fiscal, encabezado por la Junta actual y con la ayuda de una composición de propietarios increíbles que hacen de esta comunidad un lugar especial para vivir, hoy Brickell Place Phase II se ubica cerca de la cima del mercado.

Otra categoría de alto desempeño para Brickell Place Fase II es el rendimiento del valor de la propiedad por cada dólar gastado en mantenimiento. Lo que esto significa es que por cada dólar que invierte en mantenimiento, se realizan mejoras en la comunidad que generan un retorno en forma de aumento del valor de la propiedad. Como puede ver en la siguiente tabla, Brickell Place Phase II ocupa el segundo lugar en esta categoría por tercer año consecutivo, lo que indica que sus dólares de mantenimiento se administran de manera eficiente.

Por último, pero no menos importante, se incluye un análisis comparativo de las tarifas generales de mantenimiento. Brickell Place Phase II continúa teniendo las tarifas de mantenimiento más bajas en Brickell Avenue. A menudo, cuando las Asociaciones mantienen las tarifas de mantenimiento artificialmente bajas, se produce en detrimento de la propiedad física, lo que reduce el valor. Sin embargo,

ese no es el caso en BPPH. Lo que tenemos es lo mejor de ambos mundos: los valores de las propiedades son altos; las tarifas de mantenimiento son bajas. Este es un claro indicador de que su inversión en esta comunidad se está cuidando con altos estándares de mantenimiento y políticas financieras sólidas que buscan aumentar los ingresos sin tener que subir las tarifas año tras año. Este enfoque fiscal único mejora el valor de su propiedad mientras protege cada dólar que invierte en esta comunidad.

Los resultados de este análisis apuntan a Brickell Place Phase II consolidando su posición como una de las comunidades más deseables tanto para familias como para inversionistas que buscan una propiedad segura y bien mantenida con apreciación estable.

Todos los datos utilizados en esta presentación se extrajeron del MLS. Invitamos a todos los propietarios a corroborar esta información por su cuenta. Si tiene alguna pregunta o comentario relacionado con este análisis o simplemente desea discutir cualquier asunto de la Asociación, no dude en comunicarse con nuestra oficina.



### ALBANY HOMES CONSTRUCTION General Contractor

www.AlbanyHomes.us  
786-271-7192 | mts@albanyhomes.us

“WE MAKE HOMES BETTER”



#### SERVICES INCLUDE:

Installation of quiet bath fans • Installation of screwless switch & outlet wallplates • Convert tub to walk-in shower • Painting • Wood & tile floors • New kitchens & bathrooms • Small & large jobs •

**Miami's Own Online Liquor Store**

Fast Liquor Delivery @ Wholesale Prices & Convenience Store Galore

Scan for 15% off your next order!



**LiquorSplit**  
TAP THAT APP™  
@LiquorSplit



**stellar**  
Public Adjusting Services  
Professional Insurance Claim Representation

**GOT HURRICANE DAMAGE? GET HELP NOW!**

**TIME IS RUNNING OUT TO GET PAID ON YOUR CLAIM**

**NO RECOVERY, NO FEE!**

**DON'T MISS THE DEADLINE**

**FREE SECOND OPINION INSPECTION**

**LOCAL PUBLIC ADJUSTERS READY TO INSPECT**

**CALL US TODAY FOR ANY TYPE OF CLAIM!**

**WAS YOUR CLAIM DENIED OR UNDERPAID?**

MIAMI-DADE (305) 396-9110  
BROWARD (954) 376-6991  
PALM BEACH (561) 404-3069

**STELLARADJUSTING.COM**  
2450 NE MIAMI GARDENS DR. SUITE 200, MIAMI, FLORIDA 33180

THIS IS SOLICITATION FOR BUSINESS. IF YOU HAVE HAD A CLAIM FOR AN INSURED PROPERTY LOSS OR DAMAGE AND YOU ARE SATISFIED WITH THE PAYMENT BY YOUR INSURER, YOU MAY DISREGARD THIS ADVERTISEMENT.

License #PJ15224

**Happy New Year!**

**TO ALL BRICKELL PLACE RESIDENTS!**

**NEWS ALERT:** The St Regis residences will be built next door at 1809 Brickell Ave. The 17-story tower with 272 units to be demolished as permit is approved. It is expected to become one of the most expensive projects in Miami history with a sellout of \$2 billion. Prices will start at \$2 million or around \$2000 sq ft. Reservations will begin this month and construction to begin in 2022. The St Regis by the Related Group and Integra Investments will consist of 2 towers, rising 48 and 47 stories designed by Robert A.M. Stern.

**Interested in an Off Market Deal? We currently have 3 (2&3bd units). Give us a CALL for more Details.**

FOR SALE - 9 UNITS		
BEDROOMS	TOTAL UNITS	PRICE RANGE
3 BR	2 units	\$1.5M-\$5M
2 BR	5 units	\$539k-\$849K
1 BR	2 units	\$385k-\$390k

CLOSED LAST 30 DAYS - 5 UNITS				
UNIT	BR/BA	LIST PRICE	SOLD PRICE	CLOSED
A1812	2/2	\$485k	\$475K	1/6/22
B1204	1/1/1	\$349.999k	\$340k	12/13/21
C806	2/2	\$610K	\$605K	12/23/21

Information provided from MLS and outside sources deemed accurate but not guaranteed



**Lilia V Naar PA**  
305 582-3017  
lilnaar@gmail.com  
[www.lilia.naar.ewm.com](http://www.lilia.naar.ewm.com)





**Raquel Echevarria**  
305 300-2622  
echevarria.r@ewm.com  
[www.raquel.ewm.com](http://www.raquel.ewm.com)

**AVERAGE DAYS ON THE MARKET: 29**

**CLOSED SALES:** average price per sq ft in all four towers was \$349 sq ft

**PENDING SALES AND AC: 10 units**

**SALES PRICES: 96% of asking price**

**Meet the two for One team - And Get Your Property Sold**

Published monthly at no cost for the Brickell Place Phase II Condo by Coastal Group Publications, Inc. Contact CGP at (305) 981-3503 or [www.cgpnnewsletters.com](http://www.cgpnnewsletters.com) to ADVERTISE in one of our newsletters or to get a FREE newsletter for your property.