

L U M B R E



Del desarrollador al condominio: tomar tu edificio sin heredar problemas

Materia: Vida condominial

03/10/2026

Antes de empezar

Cuando el desarrollador se va: cómo recibir un edificio nuevo sin cargar con sus deudas, sus vicios y su desorden documental.

QUÉ APRENDERÁS

- Entender la transición del desarrollador inmobiliario al condominio de propietarios: documentos que exigir, acta con reservas, vicios de construcción y el primer consejo que nace.

El día que el desarrollador «ya no tiene nada que ver»

VIDEO

¿Cuántos libros lleva el condominio de un edificio?

Video externo en YouTube. Lumbre no aloja ni controla el contenido enlazado.



Escanea para verlo en Lumbre

<https://www.youtube.com/watch?v=JSjXaymTjC8>

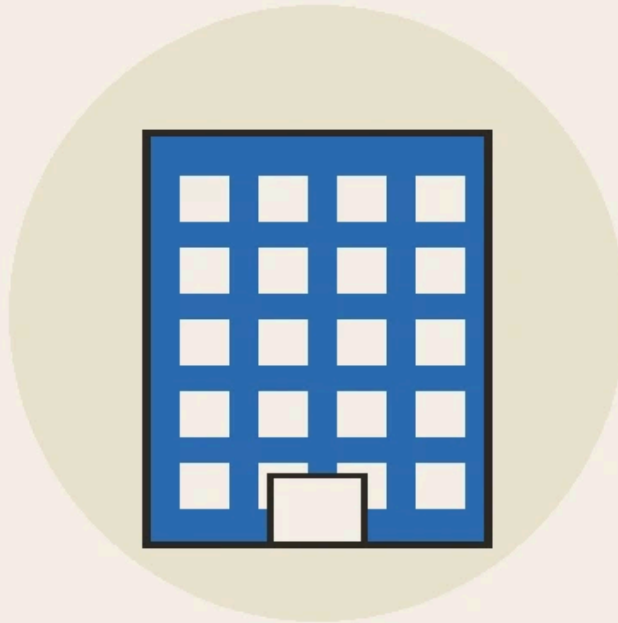


Ilustración educativa (autoría propia · Lumbre)

La última escritura se firma, la casa ventas cierra, y el edificio estrena vecinos... y también estrena problemas: la bomba de agua «temporal» que nadie cambiará, el salón social que en planos era bodega, el administrador «de la inmobiliaria» que cobra cuotas sin libro alguno, y un saldo en la cuenta que nadie sabe de cuánto es ni de quién es.

La transición desarrollador → condominio es **el parto del condominio**: todo lo que se herede sin documentarse, la comunidad lo pagará con intereses durante años. La buena noticia: con método, un grupo de vecinos puede recibir un edificio nuevo **en condiciones**, y hasta cobrarle al desarrollador lo que le corresponde.

Qué vas a aprender

La **ruta de recepción en cuatro tiempos** (documentos → verificación → acta con reservas → constitución), el **inventario documental** que debes exigir al desarrollador, cómo plantear los **vicios de construcción** sin dejar pasar los plazos, y el **corte de caja limpio** con el administrador de la inmobiliaria.

Los cuatro tiempos de la recepción

El orden importa: sin documentos no hay verificación posible; sin verificación el acta no tiene reservas que asentar; y sin acta ni corte de caja, la asamblea constitutiva arranca debiéndole al pasado.

Tiempo	Qué se hace	Para qué
1. Documentos	Exigir y cotejar: escritura constitutiva con reglamento, planos(as-built), licencias y dictamen de uso de suelo, manuales de equipos, garantías de proveedores, constancia de libertad de gravamen de áreas comunes	Sin papel no hay condominio: hay edificio huérfano y sin mapa
2. Verificación técnica	Recorrido con checklist por áreas comunes —con especialista si el grupo puede pagarlo entre todos —: impermeabilizaciones, bombas, tableros, elevadores, estructura aparente; cada unidad con su propio check-list de entrega	El ojo vecino detecta lo que el prisa-entrega esconde: el recorrido se hace con calma y por piso
3. Acta con reservas	Levantar acta de recepción del edificio donde CADA hallazgo quede descrito, fechado y con responsable; «recibimos con reservas» no es un insulto al desarrollador: es la condición para que responda	Un acta sin reservas = renunciar a reclamar vicios visibles
4. Corte de caja y constitución	Estado de cuenta del fondo de reserva y cuotas al corte, entrega de accesos y credenciales, primera asamblea de condóminos que elige consejo y designa administrador propio (arts. 1019-1021)	El condominio nace cuando los propietarios deciden: no cuando el desarrollador se va

Los vicios de construcción: el tema de los plazos

Filtraciones en losa, grietas, acabados que no aguantan: los **vicios ocultos y de construcción** se reclaman contra el desarrollador (y en su caso constructor) con base en la **legislación civil, urbanística y de vivienda aplicable — cuyos plazos y alcances varían y pueden estar condicionados por tu contrato de compraventa y por las garantías del inmueble**: este curso no puede darte cifras seguras de plazos de garantía; **verifícalas con asesoría profesional y en tu contrato antes de dejar pasar el primer año** — es el error más caro y más común de los edificios nuevos: «luego lo reclamamos». Mientras tanto: cada vicio que aparezca, **documentado desde el día uno** (foto, fecha, testigo), y cada comunicación con el desarrollador **por escrito**. El vecino que «avisa de palabra» y no deja rastro, regala su reclamo.

ACTIVIDAD INTERACTIVA DISPONIBLE EN LUMBRE



2. ¿Cuál es la señal de que un edificio nuevo está listo para transicionar sanamente a condominio de propietarios?

- ☐ Que el desarrollador ya vendió todas las unidades
- ☐ Que existen escritura constitutiva con reglamento inscritos, áreas comunes documentadas y verificadas, un corte de caja justificado del fondo y cuotas, y una asamblea de propietarios capaz de elegir consejo y administrador propios
- ☐ Que la inmobiliaria designó un administrador «de confianza» para los primeros años
- ☐ Que el edificio tiene amenidades espectaculares en el lobby

3. Clasifica cada documento que la primera asamblea debe exigir al desarrollador/administrador saliente:

Elementos:

- Escritura constitutiva del régimen y reglamento (con su inscripción)
- Planos as-built de áreas comunes e instalaciones
- Estados de cuenta bancarios y recibos del período de la inmobiliaria
- Manual de garantías de equipos (bombas, elevador, grupos) con contactos y pólizas
- Contratos de proveedores aún vigentes (seguro, mantenimiento, portonería)
- Fianza o garantía de obra global del desarrollo completo (incluye otras fases futuras)
- Acuerdos de cesión de áreas comunes a cambio de densidades (promesas de la inmobiliaria)
- Presupuesto «sugerido» de cuotas para los próximos cinco años

Exigible ya (base legal o contractual)	. . .
Pedir si existe (no siempre aplica)	. . .

4. Mientras el desarrollador conserva la «mayoría» de las unidades que no ha vendido, sus votos en las asambleas valen igual que los de cualquier propietario, por lo que el grupo vecinal debe organizarse desde antes de la primera asamblea.

- ☐ Verdadero
- ☐ Falso

5. ¿Vives en un edificio nuevo o estás a tiempo de la transición? Tres tareas: 1) pedir y leer la escritura constitutiva y reglamento (con el registro público si no las tienen); 2) convocar un recorrido de verificación con checklist propio y acta de hallazgos; 3) solicitar por escrito el corte de caja del período de la inmobiliaria. Anota fechas responsables: la inercia es el único riesgo que no se puede reclamar.

Si tu edificio ya «heredó» el desorden, nada se pierde por empezar a documentar hoy: el acta de situación actual es la base de todo futuro reclamo.

Fundamento legal (Jalisco)

En Jalisco, el Código Civil, Libro Tercero, Título Sexto «Del Condominio» (arts. 1001 a 1038) da el marco de la constitución y arranque: el régimen existe con su **escritura constitutiva (arts. 1006 y 1007: título, unidades y su valor porcentual, áreas comunes)**; los órganos nacen en asamblea (**arts. 1019 a 1021: ordinaria para informar, elegir consejo y designar administrador**); el administrador **debe llevar libros y documentación y rendir estados de cuenta (art. 1012)** y la administración saliente —incluida la de la inmobiliaria— **entrega en un plazo no mayor de 15 días naturales** documentos, cuentas, valores y bienes (**art. 1013 bis**); el voto se pesa **por derechos (arts. 1023 y 1026)**.

Los **vicios de construcción, plazos de garantía y responsabilidades del desarrollador** se rigen por la legislación civil, urbanística y de vivienda y por **tu contrato de compraventa**: materias con plazos estrictos que **debes verificar con asesoría profesional**, no con este curso. Un condominio naciente hace **revisar su acta de recepción con reservas por un abogado** antes de firmar: es de los gastos con mejor retorno del edificio.

Trazabilidad: Código Civil del Estado de Jalisco, consultado 14-04-2026 (Biblioteca Virtual del Congreso del Estado, congreso.jalisco.gob.mx). Revisión del objeto: 2026-09-25. Complementa con tu escritura constitutiva, reglamento y acuerdos de asamblea; en otros estados la numeración y los porcentajes cambian.

1. La transición se hace en cuatro tiempos y en orden: documentos → verificación → acta con reservas → corte de caja y asamblea.
2. El acta con reservas no pelea con el desarrollador: lo vuelve responsable por escrito de lo que todos ven.
3. Vicios de construcción: plazos serios y estrictos — documentación inmediata desde casa y asesoría profesional antes del primer año.
4. Mientras el desarrollador conserve unidades, conserva votos porcentuales: organizarse desde la primera acta es estrategia, no paranoia.
5. Al administrador de la inmobiliaria se le cierra con corte de caja documentado (arts. 1012 y 1013 bis), no con un «gracias por todo».

Siguiente paso: practica la recepción con las herramientas de rutas completas — *Los libros y registros que debe tener un condominio* y *Cómo entregar el cargo correctamente* son el manual inverso de este momento: todo lo que ahí exigen tus administradores, esto es lo que ustedes deben exigir HOY al desarrollador.

Referencia curricular

Materia:	Vida condominial
-----------------	------------------

Versión interactiva completa (con actividades, videos y autoevaluación):



<https://lumbre.lat/object/cond-avc-r11-0a01>

Material educativo generado desde Lumbre · lumbre.lat