

TÉRMINOS Y CONDICIONES

SERVICIOS DE COBRO DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO EN ADMINISTRACIÓN DE CONDOMINIOS BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Versión vigente a partir del 1° de abril de 2026

AVISO IMPORTANTE: Al contratar o hacer uso de los servicios descritos en este documento, el cliente acepta de forma expresa e irrestricta los presentes Términos y Condiciones, así como los Términos y Condiciones de Conekta (Grupo Conektame, S.A. de C.V.) y/o de Openpay (OPENPAY, S.A. de C.V.), según el procesador de pagos utilizado en cada operación. Dichos instrumentos forman parte integrante del presente contrato.

I. PARTES

El presente instrumento se celebra entre:

a) LA ADMINISTRACION o EL PRESTADOR: Ángel Javier Hernández Pérez Borgatta, en su carácter de administrador profesional de condominios, con domicilio en Mérida, Yucatán, en adelante “LA ADMINISTRACION”. LA ADMINISTRACION actúa en nombre y por cuenta del condominio correspondiente, sin ser titular de las cuentas bancarias a las que se liquidan las cuotas condominiales, por lo que no asume responsabilidad directa sobre los fondos acreditados en dichas cuentas.

b) EL CONDOMINIO: Se entenderá aquel Condominio titular de la cuenta bancaria destinataria de las cuotas de mantenimiento, en adelante “EL CONDOMINIO” del que el EL CLIENTE ostente la propiedad o el uso de una o más unidades privativas.

c) EL CONDÓMINO o EL CLIENTE: Persona física o moral, propietaria o poseedora de una unidad privativa dentro del condominio, obligada al pago de cuotas de mantenimiento, en adelante “EL CONDÓMINO” o “EL CLIENTE”.

II. OBJETO DEL CONTRATO

EL PRESTADOR ofrece a EL CLIENTE los siguientes servicios, de conformidad con la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán y demás normativa aplicable, según se pacte en cada instrumento particular:

- Administración de condominios residenciales, comerciales o mixtos, en apego a la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán.
- Cobro, recaudación y administración de cuotas de mantenimiento ordinarias y extraordinarias establecidas por la asamblea de condóminos.
- Ejecución del presupuesto de mantenimiento y conservación de áreas comunes.
- Representación del CONDOMINIO ante la asamblea de condóminos y autoridades administrativas competentes.
- Otros servicios de administración condominal pactados expresamente por escrito entre las partes.

Quedan expresamente excluidos del objeto del presente contrato: las actividades de construcción, desarrollo o comercialización de bienes inmuebles, así como los servicios relacionados con la intermediación en la transmisión de propiedad o la constitución de derechos reales sobre inmuebles.

III. PROCESO DE PAGO — PLATAFORMAS ELECTRÓNICAS

LA ADMINISTRACION facilita, en nombre y por cuenta de EL CONDOMINIO, el cobro de cuotas de mantenimiento ordinarias y extraordinarias a través de las siguientes plataformas certificadas en PCI DSS. LA ADMINISTRACION actúa exclusivamente como intermediario técnico y operativo; los fondos recaudados se acreditan directamente en la cuenta bancaria de titularidad de EL CONDOMINIO, sin que LA ADMINISTRACION tenga disposición propia sobre dichos recursos:

Aspecto	Conekta	Openpay
Empresa	Grupo Conektame, S.A. de C.V.	OPENPAY, S.A. de C.V.
Métodos	Tarjeta (crédito/débito), SPEI, efectivo (Conekta Efectivo), Apple Pay, Pago a Plazos	Tarjeta (crédito/débito/servicios), SPEI, efectivo (Paynet), CoDi/QR
T&C	conekta.com/legal/tos	openpay.mx/terminos-condiciones
Privacidad	conekta.com/legal/privacy	openpay.mx/aviso-privacidad

3.1 Aceptación expresa de los T&C de las plataformas de pago

Al realizar cualquier pago mediante Conekta u Openpay, EL CONDÓMINO reconoce y declara expresamente que ha leído, comprendido y aceptado los Términos y Condiciones de la plataforma correspondiente. El uso del servicio de pago implica la aceptación tácita e irrevocable de dichos instrumentos. EL CONDÓMINO puede consultar los documentos en los enlaces indicados en la tabla anterior.

3.2 Confirmación de pago

Para Conekta: el único medio oficial para acreditar una transacción es la notificación del Panel o API de Conekta.

Para Openpay: la plataforma registrará la transacción al momento en que quede completada y pagada. EL PRESTADOR no reconocerá como válidos pagos confirmados por medios ajenos a dichas plataformas.

3.3 Comisiones de plataforma

Las comisiones por procesamiento de pagos no son absorbidas por EL PRESTADOR, salvo pacto expreso en contrario. Ambas plataformas pueden modificar sus tarifas; cualquier cambio que afecte al cliente será comunicado con la mayor brevedad posible.

3.4 Liquidación de fondos

Conekta: transfiere los fondos a la cuenta bancaria de titularidad de EL CONDOMINIO, descontando comisiones, una vez que los Proveedores de Pago hayan liquidado los montos. LA

ADMINISTRACION no es titular de dicha cuenta y no tiene disposición sobre los recursos acreditados.

Openpay: transfiere el saldo disponible a la cuenta bancaria de titularidad de EL CONDOMINIO, generalmente una vez a la semana en días hábiles. Tarjeta Visa/MC: T+1; AMEX: T+3; efectivo: T+3; SPEI: T+1. LA ADMINISTRACION no es titular de dicha cuenta y no tiene disposición sobre los recursos acreditados.

IV. CONTRACARGOS Y DISPUTAS DE PAGO

4.1 EL CLIENTE se obliga a no iniciar contracargos por cuotas condominiales efectivamente aplicadas conforme al presupuesto aprobado por la asamblea de condóminos y pagadas mediante las plataformas de pago puestas a disposición por LA ADMINISTRACION —Conekta y Openpay—. Un contracargo ocurre cuando el titular de la tarjeta contacta a su banco emisor para desconocer un cargo.

4.2 Ante cualquier inconformidad, EL CLIENTE notificará directamente a EL PRESTADOR dentro de los 90 (noventa) días naturales siguientes al cargo, aportando evidencia que respalde su reclamación.

4.3 Ambas plataformas —Conekta y Openpay— notificarán a EL PRESTADOR vía webhook y/o correo electrónico cuando se presente un contracargo. EL PRESTADOR trabajará para demostrar la validez del cargo.

4.4 Los contracargos injustificados que generen multas, penalizaciones o retenciones a EL PRESTADOR por parte de las plataformas o los bancos adquirentes, serán repercutidos íntegramente a EL CLIENTE.

V. USOS PROHIBIDOS Y ACTIVIDADES NO AUTORIZADAS

EL CLIENTE declara que los pagos realizados a través de las plataformas corresponden exclusivamente al pago de servicios lícitos contratados con EL PRESTADOR. Queda expresamente prohibido utilizar las plataformas para:

- Actividades ilegales, ilícitas o contrarias al orden público.
- Esquemas piramidales, multinivel o captación de recursos sin autorización regulatoria.
- Operaciones con recursos de procedencia ilícita o financiamiento al terrorismo.
- Aceptar pagos de países prohibidos por Conekta: Irán, Irak, Libia, Venezuela, Corea del Norte, Sudán, Siria o Cuba.
- Cualquier conducta prohibida en las Políticas de Uso Aceptable de Openpay (openpay.mx/politicas-uso-aceptable).
- Revender o ceder los servicios de las plataformas a terceros.

Nota sobre la naturaleza de los pagos procesados: Los únicos pagos procesados a través de Conekta y Openpay en el marco del presente contrato son cuotas de mantenimiento ordinarias y extraordinarias de condominios, de conformidad con la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán. Quedan expresamente excluidos de las transacciones procesadas los pagos relacionados con construcción, desarrollo inmobiliario, comercialización de inmuebles o intermediación en la transmisión de propiedad. EL PRESTADOR cuenta con las

autorizaciones legales aplicables y mantiene el RFC activo, por lo que los cobros de cuotas condominiales son plenamente lícitos.

VI. OBLIGACIONES DE EL CLIENTE

- Proporcionar información veraz, vigente y suficiente para la prestación de los servicios.
- Realizar los pagos pactados en los plazos convenidos.
- No destinar los servicios de EL PRESTADOR a actividades ilícitas o contrarias a la legislación mexicana.
- Notificar cambios en sus datos de contacto, domicilio o situación fiscal.
- Aceptar y cumplir los Términos y Condiciones de Conekta y/o Openpay al realizar un pago en línea.
- No iniciar contracargos injustificados ante su banco emisor.
- No proporcionar datos de pago de terceros no autorizados.

VII. OBLIGACIONES DE EL PRESTADOR

- Facilitar el cobro de cuotas condominiales con diligencia y profesionalismo, en nombre y por cuenta de EL CONDOMINIO y conforme a la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán.
- Mantener vigentes las autorizaciones, registros y licencias necesarios para el ejercicio de sus actividades.
- Informar oportunamente a EL CLIENTE sobre cualquier circunstancia que afecte la prestación de los servicios.
- Resguardar la confidencialidad de la información financiera y patrimonial del condominio y de los condóminos.
- Proporcionar comprobantes fiscales (CFDI) por las cuotas condominiales recibidas, en los términos del Código Fiscal de la Federación.
- No revender ni ceder los servicios de Conekta u Openpay a terceros, usándolos exclusivamente para cobrar sus propios servicios.
- Mantener actualizadas sus credenciales y llaves de API ante las plataformas de pago.

VIII. PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES

8.1 EL PRESTADOR tratará los datos personales de EL CLIENTE conforme a la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares (LFPDPPP) y su Aviso de Privacidad.

8.2 Al realizar pagos en línea, EL CLIENTE otorga su consentimiento para que Conekta y/o Openpay traten los datos necesarios para procesar las transacciones, conforme a sus respectivos avisos de privacidad:

- Conekta: <https://www.conekta.com/legal/privacy>
- Openpay: <https://www.openpay.mx/aviso-privacidad>

8.3 Openpay podrá almacenar información de identificación personal (IIP) en los Estados Unidos o Reino Unido, conforme a sus políticas y los acuerdos de transferencia internacional de datos aplicables.

IX. LIMITACIÓN DE RESPONSABILIDAD

9.1 LA ADMINISTRACION no será responsable por fallas, interrupciones o errores en las plataformas Conekta u Openpay, ni por retrasos en la acreditación de pagos derivados de terceros (bancos, procesadores, redes de pago, etc.). Asimismo, LA ADMINISTRACION no responderá por el manejo, custodia o aplicación de los fondos una vez acreditados en la cuenta bancaria de EL CONDOMINIO, al no ser titular de dicha cuenta ni tener disposición sobre los recursos depositados en ella.

9.2 Openpay no tiene control sobre los datos ingresados por el usuario en su banca electrónica para transferencias SPEI. Si el dato es incorrecto, EL PRESTADOR gestionará la recuperación del saldo, sin responsabilidad propia.

9.3 LA ADMINISTRACION no responderá por daños o perjuicios derivados del incumplimiento de EL CONDÓMINO a los Términos y Condiciones de las plataformas de pago.

X. SUSPENSIÓN Y CANCELACIÓN DEL SERVICIO DE PAGO

Las plataformas de pago se reservan el derecho de suspender o cancelar el procesamiento de pagos en los siguientes supuestos, sin responsabilidad para EL PRESTADOR:

- Actividades ilícitas, fraude o lavado de dinero detectados por la plataforma.
- Documentos falsos o alterados proporcionados al momento del registro.
- Incumplimiento de las políticas de uso aceptable de cada plataforma.
- Solicitud de baja por parte de adquirentes o marcas de tarjeta.
- Inactividad prolongada (Conekta: más de 12 meses; Openpay: a solicitud o por incumplimiento).

En caso de suspensión, EL PRESTADOR informará a EL CLIENTE con la mayor brevedad posible y propondrá métodos de pago alternativos.

XI. VIGENCIA Y TERMINACIÓN

11.1 Los presentes Términos y Condiciones tienen vigencia indefinida, salvo que las partes convengan otra cosa en el instrumento particular.

11.2 Cualquiera de las partes podrá dar por terminada la relación mediante aviso por escrito con al menos 30 (treinta) días naturales de anticipación. Openpay requiere 90 días hábiles para el cierre de cuenta del comercio, período durante el cual se verifican deudas pendientes.

11.3 Son causas de rescisión inmediata: incumplimiento grave de obligaciones, falsedad en información proporcionada, o uso de los servicios para actividades ilícitas.

XII. MODIFICACIONES

12.1 EL PRESTADOR podrá modificar los presentes Términos y Condiciones con al menos 10 (diez) días naturales de anticipación. El uso continuado de los servicios implica la aceptación tácita de las modificaciones.

12.2 Conekta: modificaciones a comisiones se notifican con 30 días naturales. EL PRESTADOR podrá terminar el contrato sin responsabilidad si no está de acuerdo, con 10 días de aviso.

12.3 Openpay: cualquier cambio en Términos y Condiciones es efectivo desde su publicación en el sitio web. El uso continuado del servicio confirma la aceptación de las modificaciones.

XIII. INCORPORACIÓN DE TÉRMINOS DE LAS PLATAFORMAS DE PAGO

Los siguientes instrumentos se incorporan por referencia y forman parte integral del presente contrato:

- Términos y Condiciones de Conekta: <https://www.conekta.com/legal/tos>
- Perfiles de Negocio de Conekta: <https://www.conekta.com/legal/business-profiles>
- Política de Privacidad de Conekta: <https://www.conekta.com/legal/privacy>
- Términos y Condiciones de Openpay: <https://www.openpay.mx/terminos-condiciones>
- Políticas de Uso Aceptable de Openpay: <https://www.openpay.mx/politicas-uso-aceptable>
- Aviso de Privacidad de Openpay: <https://www.openpay.mx/aviso-privacidad>

EL CLIENTE declara expresamente que:

- Ha leído y comprendido los Términos y Condiciones de Conekta y Openpay.
- Acepta que ambas plataformas son terceros independientes de EL PRESTADOR y que sus políticas pueden modificarse conforme a sus propios instrumentos.
- Comprende que el uso del servicio de pagos implica la aceptación irrestricta de las políticas de cada plataforma.
- Reconoce que las plataformas podrán suspender el procesamiento si EL CLIENTE incurre en actividades prohibidas o de alto riesgo.
- Entiende que los Términos y Condiciones de Openpay NO son negociables y deben ser acatados por todos los comercios, usuarios o clientes que contraten sus servicios.

XIV. JURISDICCIÓN Y LEY APLICABLE

Para la interpretación y cumplimiento del presente instrumento, las partes se someten a las leyes vigentes de los Estados Unidos Mexicanos y a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de Mérida, Yucatán, renunciando expresamente a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por cualquier motivo.

ACEPTACIÓN Y FIRMA DE CONFORMIDAD

EL CLIENTE manifiesta haber leído, entendido y aceptado íntegramente los presentes Términos y Condiciones, así como los Términos y Condiciones de Conekta y Openpay incorporados por referencia, reconociendo que Ángel Javier Hernández Pérez Borgatta actúa como administrador intermediario sin titularidad sobre los fondos recaudados.