

DeBiens — Términos y Condiciones

Versión 1.0 · Generado el 3 de agosto de 2026 desde debiens.com.mx/legal

Estos Términos regulan el uso de DeBiens, la plataforma de administración de propiedades operada por **[RAZÓN SOCIAL]** («DeBiens», «nosotros»). Al crear una cuenta o usar la plataforma, la persona o empresa que contrata (el «Cliente») acepta estos Términos. La aceptación se expresa por medios electrónicos y tiene plena validez conforme a los artículos 80 y 89 y siguientes del Código de Comercio.

01 · Objeto

1.1 DeBiens es un servicio de software por suscripción («SaaS») para administrar propiedades: padrón de unidades y personas, cobranza, egresos, fondos, presupuestos, facturación, incidencias, comunicados y reportes. El Cliente contrata el servicio **para su actividad profesional o empresarial**, no como consumidor final.

1.2 DeBiens es una herramienta de administración. **No somos administradores de la propiedad, ni despacho contable ni asesores fiscales o legales**: las decisiones sobre cuotas, cobros, pagos y asambleas son del Cliente, y las cifras que la plataforma calcula dependen de los datos que el Cliente carga.

02 · La cuenta y los perfiles

2.1 La cuenta se crea con datos veraces y completos. Existen tres tipos de acceso: **perfiles administrador** (entran con correo y gestionan la cuenta), **perfiles operativos** (contable, encargado, comité, vigilancia; entran con usuario asignado) y **accesos de condóminos e inquilinos**, que son ilimitados y sin costo.

2.2 Las credenciales son personales. El Cliente es responsable de la actividad realizada desde sus perfiles y de retirar el acceso a quien deje de colaborar con él. Si sospechas un acceso no autorizado, avísanos de inmediato a contacto@debiens.com.mx.

03 · Los datos y el encargo de tratamiento

3.1 Los datos que el Cliente carga son del Cliente. El padrón de condóminos e inquilinos, estados de cuenta, pagos, CFDI, contratos, actas y todo documento cargado a la plataforma pertenecen al Cliente o a la comunidad que administra. DeBiens no adquiere ningún derecho sobre ellos.

3.2 Respecto de los datos personales de condóminos, inquilinos y proveedores que el Cliente carga, **el Cliente es el responsable del tratamiento y DeBiens actúa como persona encargada** en términos del artículo 2, fracción XII de la LFPDPPP: tratamos esos datos exclusivamente por

cuenta y bajo las instrucciones del Cliente.

3.3 Como encargada, DeBiens se obliga a: (a) tratar los datos solo para prestar el servicio; (b) guardar confidencialidad; (c) mantener las medidas de seguridad del artículo 18 de la LFPDPPP y de nuestra Política de Seguridad; (d) no transferirlos a terceros salvo instrucción del Cliente u obligación legal; (e) apoyar al Cliente cuando un titular ejerza sus derechos ARCO, y (f) suprimir o devolver los datos al terminar el contrato conforme a la cláusula 11.

3.4 El Cliente declara que recabó los datos de sus condóminos e inquilinos conforme a la ley y a su propio aviso de privacidad, y que está facultado para alojarlos en la plataforma. Frente a los titulares, el aviso de privacidad aplicable es el del Cliente; el nuestro cubre los datos de los que DeBiens es responsable.

3.5 Para operar usamos proveedores de infraestructura (subencargados) listados en la Política de Seguridad, con servidores en Estados Unidos. La comunicación de datos hacia una persona encargada **no constituye transferencia** conforme al artículo 2, fracción XX y al artículo 35 de la LFPDPPP, dentro o fuera del territorio mexicano. Avisaremos con 30 días de anticipación cualquier cambio de subencargados.

04 · Obed, el asistente de inteligencia artificial

4.1 Obed es un asistente opcional que **lee los datos de la propiedad para responder preguntas y preparar reportes**. Funciona con modelos de lenguaje de un proveedor externo listado en la Política de Seguridad; los fragmentos necesarios se procesan bajo contrato de confidencialidad y **no se usan para entrenar los modelos del proveedor [CONFIRMAR CONTRATO DEL PROVEEDOR]**.

4.2 Obed asiste; **no decide**. Sus respuestas y borradores requieren revisión humana del Cliente antes de usarse frente a condóminos o autoridades, y cualquier persona titular puede oponerse al tratamiento automatizado de sus datos según el artículo 26, fracción II de la LFPDPPP, por los medios del Aviso de Privacidad.

05 · Conexiones externas por llave (MCP)

5.1 El Cliente puede crear desde la plataforma **llaves de conexión** que permiten a un programa externo compatible con el protocolo MCP —por ejemplo, clientes de inteligencia artificial como Claude Code o Codex, citados como ejemplos no limitativos y sin que ello implique respaldo o alianza alguna— consultar los datos de su cuenta a través de nuestra interfaz de programación. El programa conectado recibe datos de la cuenta, **incluidos datos personales de condóminos, inquilinos y proveedores**. Es una función opcional y accesoria al servicio.

5.2 **La llave dice quién eres; no da permisos nuevos**. Cada consulta hecha con una llave pasa por el mismo control de acceso por filas que rige dentro de la aplicación: el programa conectado ve

exactamente lo que vería en pantalla la persona cuyo perfil la creó, ni una fila más. Las llaves **solo lectura**, caducan automáticamente a los **90 días** y pueden revocarse al instante desde la plataforma —también reactivarse o borrarse—; el perfil administrador de la cuenta puede cortar las llaves de todo su equipo. Nunca guardamos el texto de la llave: solo su huella criptográfica, con bitácora de creación, revocación, borrado y fecha de último uso.

5.3 La llave es una **credencial personal**, como las de la cláusula 2.2. El Cliente responde por su custodia y por toda la actividad realizada con ella; las llaves creadas por su personal desde perfiles operativos se entienden creadas por instrucción del Cliente. Si una llave se compromete, el Cliente debe revocarla de inmediato y avisarnos a contacto@debiens.com.mx.

5.4 Crear una llave y usarla constituye la **instrucción expresa del Cliente** —responsable del tratamiento— para que DeBiens, como su encargada, entregue por ese canal los datos que el perfil de la llave puede ver (cláusula 3.3, inciso d). La bitácora de llaves es el registro de esa instrucción. El programa y el proveedor de inteligencia artificial donde el Cliente use la llave **los elige y los contrata el Cliente**: no son encargados ni subencargados de DeBiens, no aparecen en nuestra Política de Seguridad, y el régimen de Obed (cláusula 04) —incluida la prohibición de entrenar modelos con los datos— **no les aplica**. DeBiens no controla ni garantiza lo que ese proveedor conserve, muestre o haga con los datos una vez entregados; su relación con el Cliente se rige por el contrato entre ellos.

5.5 El Cliente se obliga a usar las llaves únicamente con programas y proveedores legítimos, de su confianza, **que traten los datos por cuenta del Cliente** y bajo términos que excluyan usarlos para fines propios, como entrenar sus modelos. Si el proveedor elegido trata los datos para fines propios, la comunicación es una transferencia realizada por el Cliente sujeta a la LFPDPPP —tratándose de adeudos y otros datos patrimoniales, con el consentimiento expreso que exige su artículo 7—. Frente a condóminos, inquilinos y proveedores, la salida de datos por esta vía es responsabilidad del Cliente y debe estar cubierta por su propio aviso de privacidad, conforme a su declaración de la cláusula 3.4. **[DECISIÓN DEL ABOGADO: si esta obligación se redacta como condición de uso de la función o como advertencia, y si se añade una obligación del Cliente de indemnizar a DeBiens por reclamaciones de titulares derivadas del uso de sus llaves]**

5.6 Además de las prohibiciones generales de la cláusula 09, con las llaves no está permitido: compartirlas con terceros ajenos a la operación del Cliente; intentar eludir los permisos del perfil que las creó; ni extraer datos de titulares para fines distintos de la administración de la propiedad.

5.7 Podemos **revocar o suspender llaves concretas de inmediato** ante indicios de compromiso, abuso o riesgo para la plataforma o para otros clientes, y suspender o retirar la función en su conjunto por razones de seguridad, avisando cuando sea razonable. Por su carácter accesorio, la suspensión de esta función no da lugar a la terminación con devolución de la cláusula 8.2. **[DECISIÓN DEL ABOGADO: confirmar la suspensión inmediata sin aviso previo y la exclusión del derecho de terminación]**

CORTESÍA, NO ASESORÍA LEGAL

Si vas a conectar una llave, tu aviso de privacidad frente a tus condóminos e inquilinos debe cubrir esa salida de datos. Te ofrecemos este párrafo modelo para que tu abogado lo adapte; usarlo es decisión y responsabilidad tuya: *«Para la administración de la propiedad utilizamos plataformas tecnológicas y, en su caso, herramientas de inteligencia artificial que tratan sus datos personales —de identificación, contacto y patrimoniales, como estados de cuenta y adeudos— por cuenta nuestra y bajo nuestras instrucciones, con las finalidades de administración, cobranza y comunicación de la propiedad.»* **[DECISIÓN DEL ABOGADO: aprobar el texto modelo y valorar si debe incluir redacción de consentimiento expreso por tratarse de datos patrimoniales (artículo 7 de la LFPDPPP)]**

06 · Precio y pago

6.1 El precio se calcula por consumo: base por propiedad más unidades, perfiles de equipo y módulos opcionales, según la calculadora pública de debiens.com.mx. Los precios están en pesos mexicanos y **no incluyen IVA**. La suscripción es mensual o anual, con descuento en la anual, y se renueva automáticamente salvo cancelación previa.

6.2 Podemos ajustar tarifas **avisando con al menos 30 días**; el ajuste aplica desde el siguiente ciclo de facturación. Los condóminos e inquilinos y sus accesos no se cobran nunca.

07 · Falta de pago y suspensión

7.1 Si un cargo no se cubre, lo notificamos y damos un periodo de gracia de **[15]** días naturales. Después, la cuenta pasa a **solo lectura**: se puede consultar y exportar todo, pero no capturar. Si el adeudo persiste **[60]** días más, la cuenta se suspende.

7.2 **Nunca retenemos los datos como garantía de pago**. Aún suspendida la cuenta, el Cliente conserva durante 90 días el derecho de exportar su información completa conforme a la cláusula 11.

08 · El servicio: disponibilidad, respaldos y soporte

8.1 Objetivo de disponibilidad: **[99.5%]** mensual, excluyendo mantenimientos programados avisados con anticipación. Respaldamos la base de datos **diariamente**. El soporte se atiende por correo en días hábiles **[HORARIO]**.

8.2 Podemos actualizar y mejorar la plataforma continuamente. Si un cambio elimina una función sustancial contratada, el Cliente puede terminar el contrato sin penalización y con devolución proporcional de lo pagado por adelantado.

09 · Uso aceptable

9.1 No está permitido: usar la plataforma para fines ilícitos; cargar datos de terceros sin facultad para ello; intentar vulnerar la seguridad o acceder a datos de otras propiedades; revender el servicio sin acuerdo escrito; ni realizar ingeniería inversa del software.

10 · Propiedad intelectual

10.1 El software, el diseño, la marca DeBiens y Obed son de **[RAZÓN SOCIAL]**. El Cliente recibe una licencia de uso limitada, no exclusiva e intransferible mientras la suscripción esté vigente. Los datos del Cliente quedan fuera de esta cláusula: son suyos (cláusula 3.1).

11 · Terminación y devolución de datos

11.1 El Cliente puede cancelar en cualquier momento desde la plataforma; el servicio continúa hasta el fin del periodo pagado. Nosotros podemos terminar el contrato por incumplimiento grave de estos Términos, con aviso y oportunidad de corregir cuando sea razonable.

11.2 Al terminar, el Cliente dispone de **90 días naturales** para exportar su información en formatos estándar (CSV, PDF y XML de los CFDI). Vencido el plazo, suprimimos los datos de los sistemas activos y, en el ciclo natural de rotación, de los respaldos — salvo lo que una obligación legal nos exija conservar.

11.3 **La obligación fiscal de conservar la contabilidad y los CFDI —en general, cinco años (artículo 30 del Código Fiscal de la Federación)— es del Cliente**, como contribuyente. DeBiens facilita la exportación completa precisamente para que el Cliente cumpla ese deber en sus propios archivos.

12 · Responsabilidad

12.1 El servicio se presta «como está». En la medida que la ley lo permita, la responsabilidad total de DeBiens frente al Cliente se limita al **monto pagado por el Cliente en los 12 meses previos al hecho que la origine**. No respondemos por daños indirectos ni por decisiones tomadas con base en cifras que dependan de datos cargados incompletos o erróneos.

12.2 Nada en estos Términos limita la responsabilidad que conforme a derecho no pueda limitarse, ni las obligaciones de DeBiens como encargada del tratamiento de datos personales.

13 · Cambios, ley aplicable y jurisdicción

13.1 Si modificamos estos Términos, avisaremos con **30 días de anticipación** por correo y en la plataforma, publicando la versión anterior en el historial. Continuar usando el servicio tras la entrada en vigor implica aceptación; si el Cliente no está de acuerdo, puede terminar sin penalización.

Estos Términos se rigen por las leyes federales de los Estados Unidos Mexicanos. Para cualquier controversia, las partes se someten a los tribunales competentes de **Monterrey, Nuevo León**, renunciando a cualquier otro fuero.

Referencias

Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares. Diario Oficial de la Federación, 20 de marzo de 2025; última reforma del 14 de noviembre de 2025. Cámara de Diputados. <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LFPDPPP.pdf>

Reglamento de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares. Diario Oficial de la Federación, 21 de diciembre de 2011; vigente en lo que no se oponga a la Ley de 2025. Cámara de Diputados. https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/regley/Reg_LFPDPPP.pdf

Código de Comercio. Diario Oficial de la Federación, 7 de octubre a 13 de diciembre de 1889; texto vigente. Cámara de Diputados. <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CCom.pdf>

Código Fiscal de la Federación. Diario Oficial de la Federación, 31 de diciembre de 1981; texto vigente. Cámara de Diputados. <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CFF.pdf>