



Contrato de Prestación de Servicios de Gestión Integral para Inmuebles de Renta de Corta Estancia

Ciudad de México, México, a los 15 días del mes de enero de 2026.

Entre los suscritos:

Donkey Adventures, representada en este acto por el C. Paul Burick, en su carácter de Representante Legal, de nacionalidad estadounidense, con domicilio para efectos de este contrato en Sol 205, Int. A001, Col. Buenavista, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06350, Ciudad de México, y con RFC: DAD2402027F3, a quien en lo sucesivo se le denominará "LA EMPRESA";

y por otra parte,

el/la [REDACTED] en su carácter de propietario del inmueble ubicado en [REDACTED]
[REDACTED] Mexico, de nacionalidad mexicana, estado civil casada,
con domicilio en [REDACTED]
[REDACTED] RFC [REDACTED], correo electrónico [REDACTED],
[REDACTED], a quien en lo sucesivo se le denominará "EL CLIENTE";

Han convenido en celebrar el presente Contrato de Gestión Integral de Rentas Vacacionales, al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:

Índice de Cláusulas

1. Desglose de Servicios
2. Administración
3. Servicios Adicionales (Opcionales)
4. Estructura de Comisiones y Costos
5. Facturación y Pagos

6. Uso Exclusivo del Inmueble para Rentas de Corto Plazo
7. Duración y Terminación del Contrato
8. Legislación Aplicable
9. Responsabilidad Civil y Daños a Terceros
10. Autorización para Representación ante Plataformas Digitales
11. Confidencialidad de la Información
12. Modificaciones al Contrato
13. Acceso al Inmueble
14. Cláusulas Complementarias
15. Firma Electrónica
16. Aceptación

1. Desglose de servicios:

a. Gestión de AirCover

- i. LA EMPRESA no será responsable de realizar servicios de limpieza ni inspecciones presenciales posteriores a cada estancia. Por lo tanto, la detección y documentación de daños será responsabilidad del personal de limpieza contratado directamente por EL CLIENTE. Para tal fin, LA EMPRESA proporcionará acceso a un formulario estandarizado de reporte de daños, así como instrucciones claras sobre su uso y una capacitación breve para el personal de limpieza con el objetivo de garantizar que los reportes sean adecuados para sustentar solicitudes de reembolso ante la plataforma Airbnb.
- ii. En caso de daño o pérdida de artículos que sean propiedad de EL CLIENTE y atribuibles a los huéspedes, LA EMPRESA queda autorizada para presentar en su nombre una solicitud de reembolso a través del programa AirCover de Airbnb. No obstante, LA EMPRESA consultará previamente con EL CLIENTE en cada caso para confirmar si desea que se realice la gestión de dicha solicitud y si autoriza la ejecución de la reparación o reemplazo correspondiente.

- iii. El monto aprobado por Airbnb será depositado directamente en la cuenta bancaria de EL CLIENTE.
 - 1. Una vez confirmado el pago, LA EMPRESA elaborará un plan de acción con base en el monto recibido, que podrá incluir:
 - a. Reparación,
 - b. reemplazo, o
 - c. dejar el artículo en su estado actual si no afecta la experiencia del huésped.
 - 2. Si LA EMPRESA determina que es necesario reparar o reemplazar el artículo, ejecutará la acción correspondiente sin exceder el monto reembolsado. Los gastos —incluyendo insumos, productos, servicios externos y tiempo del personal— se reflejarán en el reporte mensual y se descontarán del total recuperado.
 - 3. En caso de que el costo total estimado supere el monto recibido por AirCover, LA EMPRESA solicitará la autorización de EL CLIENTE antes de proceder.

b. Reservaciones

- i. LA EMPRESA se encargará de gestionar integralmente el anuncio del inmueble a través de la plataforma Airbnb, asegurando lo siguiente:
 - 1. Optimización del anuncio para mantener una buena calificación y reputación mediante nuestro perfil en la plataforma.
 - 2. Administración dinámica del precio, ajustándose según la demanda y condiciones del mercado.
 - 3. Supervisión remota del proceso de check-in y check-out para garantizar una experiencia fluida para los huéspedes.
 - 4. Para efectos operativos y administrativos, el anuncio será publicado y administrado a través del perfil de Airbnb propiedad de EL CLIENTE. EL CLIENTE se obliga a otorgar a LA EMPRESA acceso total “Full Access” como coanfitrión o administrador autorizado, de manera que LA EMPRESA pueda gestionar integralmente la operación del inmueble (reservaciones, calendario, precios,

mensajes, coordinación de limpieza y mantenimiento), con excepción del método de pago, el cual permanecerá registrado únicamente a nombre de EL CLIENTE.

c. Gestión de comunicaciones y soporte al cliente

- i. LA EMPRESA se encargará de la gestión de todas las comunicaciones con los huéspedes, asegurando una atención eficiente y oportuna a través de los siguientes servicios:
 - 1. LA EMPRESA garantizará una respuesta rápida a mensajes y consultas antes, durante y después de la estancia, en un horario de 08:00 horas a 20:00 horas, considerando excepciones durante días festivos y períodos especiales.
 - 2. Provisión de soporte continuo para resolver cualquier inconveniente o solicitud relacionada con la estancia.
 - 3. Atención personalizada para garantizar una experiencia satisfactoria y mejorar la calificación del inmueble.
 - 4. Atención a huéspedes en caso de emergencias en un horario de 20:00 horas a 08:00 horas por llamada telefónica.
 - 5. Exclusividad: EL INMUEBLE será ofertado exclusivamente a través de la plataforma Airbnb, y EL CLIENTE tendrá acceso en todo momento a visualizar las reservas activas mediante la cuenta correspondiente. LA EMPRESA se compromete a no promocionar, ofrecer ni rentar el INMUEBLE por ningún otro medio, plataforma o canal de comunicación, ya sea digital o presencial, sin autorización previa y por escrito de EL CLIENTE. Asimismo, LA EMPRESA se obliga a no utilizar el INMUEBLE para ningún propósito distinto a las tareas operativas necesarias para la ejecución del servicio de gestión integral descrito en el presente contrato. Queda expresamente prohibido cualquier uso del INMUEBLE fuera del marco de este acuerdo.

d. Reportes Mensuales

- i. LA EMPRESA se compromete a descargar de Airbnb y entregar reportes mensuales detallados que incluirán información relevante sobre el desempeño del inmueble, tales como:
 - 1. Reservas del Mes

2. Reconciliación de Pagos de AirCover
3. Compras Reembolsables
4. Reporte de Calidad / Reseñas
5. Reporte de Ocupación
6. Reporte de ADR
7. Depósitos Bancarios
8. Reporte de Horas de Mantenimiento
9. Factura Mensual
10. Anexos

2. Servicios Adicionales

a. Mantenimiento del Inmueble

- i. LA EMPRESA ofrece un servicio opcional de gestión de proyectos para facilitar la ejecución de cualquier tarea de mantenimiento necesaria en el apartamento. Este servicio será facturado por separado a una tarifa de \$250.00 MXN por hora por persona + IVA.
- ii. Se aclara que el costo de los materiales necesarios para la ejecución de dichas tareas no está incluido en esta tarifa y será cobrado por separado.

b. Autorización para Reparaciones Menores

- i. LA EMPRESA queda autorizada para realizar reparaciones menores o urgentes sin aprobación previa, siempre y cuando no superen los \$3,000 MXN en costos materiales, horarios del equipo internos, y/o pagos a terceros.
- ii. No obstante, toda reparación o tarea de mantenimiento cuya ejecución supere los 30 minutos acumulados por parte del personal de LA EMPRESA será considerada un servicio facturable y se cobrará a la tarifa por hora estipulada en la Cláusula 3.a.i de este contrato.
- iii. Además, cualquier producto, material, refacción o servicio de proveedor externo necesario para la ejecución de la reparación será facturado por separado a EL CLIENTE, con el debido respaldo documental.

- iv. Todas estas intervenciones serán reflejadas en el reporte mensual operativo y comunicadas a EL CLIENTE de manera oportuna.

3. Estructura de Comisiones y Costos

- a. Cobro por porcentaje de tarifas de hospedaje
 - i. LA EMPRESA cobrará una comisión equivalente al 20% + IVA sobre las tarifas nocturnas cobradas (sin considerar tarifas de limpieza, comisiones de la plataforma e impuestos). Dicha comisión será facturada directamente a EL CLIENTE al cierre de cada mes calendario, con base en el reporte de ingresos descargado desde la plataforma Airbnb.

4. Facturación y Pagos

- a. EL CLIENTE recibirá directamente en su cuenta bancaria el total de los ingresos generados por concepto de tarifas de hospedaje y limpieza, mediante el perfil de Airbnb bajo su administración.
 - i. Airbnb será responsable de emitir, en su caso, los comprobantes fiscales y realizar las retenciones correspondientes a nombre de EL CLIENTE, conforme a la normativa vigente en México aplicable a plataformas digitales. EL CLIENTE reconoce que dichas retenciones son de su exclusiva responsabilidad fiscal y que LA EMPRESA no tendrá obligación alguna en relación con el cumplimiento tributario derivado de los ingresos recibidos directamente por EL CLIENTE.
- b. LA EMPRESA emitirá una factura (CFDI) a nombre de EL CLIENTE que incluirá:
 - i. La comisión pactada en la Cláusula 4.a, calculada sobre las tarifas de hospedaje efectivamente cobradas durante el mes correspondiente.
 - ii. Las horas de trabajo realizadas por concepto de Mantenimiento conforme a lo estipulado en la Cláusula 3.a del presente contrato, calculadas con base en la tarifa por hora pactada y multiplicadas por el número de personas asignadas a cada tarea.
 - iii. Gastos adicionales autorizados, incluyendo servicios extraordinarios de mantenimiento, compras de insumos, reposiciones u otros conceptos previamente aprobados por EL CLIENTE.
- c. EL CLIENTE se obliga a liquidar dicha factura mediante transferencia bancaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su recepción.

- d. En caso de retraso en el pago, EL CLIENTE reconoce que LA EMPRESA podrá suspender temporalmente la gestión del inmueble hasta que se regularice el adeudo, sin que ello constituya incumplimiento por parte de LA EMPRESA.

5. **Uso Exclusivo del Inmueble para Rentas de Corto Plazo**

- a. EL CLIENTE acepta y autoriza que el inmueble objeto de este contrato será destinado exclusivamente a la renta de corto plazo a través de plataformas digitales (como Airbnb), bajo la gestión operativa de LA EMPRESA.
- b. Esta exclusividad permite a LA EMPRESA garantizar la rentabilidad del servicio, adaptarse a la demanda del mercado y planificar adecuadamente sus recursos logísticos y operativos.
- c. Cualquier solicitud por parte de EL CLIENTE para usar el inmueble de manera personal deberá notificar verbalmente o por mensaje electrónico, y estará sujeta a la disponibilidad real del calendario de reservaciones.
- d. EL CLIENTE reconoce que no se podrán cancelar reservaciones ya confirmadas para dar prioridad a un uso personal del inmueble.
- e. En todo caso, el uso personal no deberá exceder el 10% del total de noches disponibles en un año calendario, salvo acuerdo previo y por escrito con LA EMPRESA.
- f. EL CLIENTE se compromete a no subarrendar, ceder, modificar el uso, ni permitir la operación del inmueble por terceros ni en otras plataformas sin autorización previa y por escrito de LA EMPRESA.
- g. **Exclusividad:** EL INMUEBLE será ofertado exclusivamente a través de la plataforma Airbnb, y EL CLIENTE tendrá acceso en todo momento a visualizar las reservas activas mediante la cuenta correspondiente. LA EMPRESA se compromete a no promocionar, ofrecer ni rentar el INMUEBLE por ningún otro medio, plataforma o canal de comunicación, ya sea digital o presencial, sin autorización previa y por escrito de EL CLIENTE. Asimismo, LA EMPRESA se obliga a no utilizar el INMUEBLE para ningún propósito distinto a las tareas operativas necesarias para la ejecución del servicio de gestión integral descrito en el presente contrato. Queda expresamente prohibido cualquier uso del INMUEBLE fuera del marco de este acuerdo.

6. **Duración y Terminación del Contrato**

- a. El presente contrato tendrá un plazo forzoso mínimo de 6 (seis) meses contados a partir de la fecha de entrada del primer huésped, durante los cuales EL CLIENTE no podrá darlo por terminado de manera anticipada.
- b. Una vez cumplido el plazo forzoso, EL CLIENTE podrá dar por terminado el contrato notificando a LA EMPRESA por escrito con al menos 1 (un) mes de anticipación a la fecha efectiva de cancelación.
- c. EL CLIENTE reconoce que todas las reservaciones confirmadas en la plataforma constituyen compromisos firmes frente a terceros y deberán ser respetadas en su totalidad. Cualquier cancelación que afecte a huéspedes confirmados generará sanciones o penalizaciones impuestas directamente por Airbnb al perfil de EL CLIENTE, siendo esta su responsabilidad exclusiva.
- d. En caso de que EL CLIENTE no otorgue el aviso de un (1) meses previsto en el inciso c, se aplicará una penalización equivalente a \$5,000.00 MXN (cinco mil pesos 00/100 moneda nacional), misma que deberá liquidarse junto con el último estado de cuenta mensual.

7. Legislación Aplicable

- a. Este acuerdo se registrará por las leyes mexicanas aplicables, incluyendo pero no limitándose a:
 - i. Este contrato se registrará e interpretará conforme a las leyes vigentes en la Ciudad de México, renunciando expresamente a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponderles por razón de su domicilio presente o futuro.
 - ii. Las partes acuerdan expresamente que este contrato no genera ningún vínculo de carácter laboral entre EL CLIENTE y el personal de LA EMPRESA, por lo que cualquier obligación laboral, fiscal o de seguridad social derivada de la relación con dicho personal será exclusiva responsabilidad de LA EMPRESA.
 - iii. Las partes se someten expresamente a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de México, renunciando a cualquier otro fuero que por razón de su domicilio presente o futuro pudiera corresponderles.

8. Responsabilidad Civil y Daños a Terceros

- a. LA EMPRESA no será responsable por daños materiales, pérdidas, robos o incidentes ocurridos dentro del inmueble que resulten de la conducta de los huéspedes, terceros o eventos fortuitos (incluyendo pero no limitándose a: incendios, temblores, inundaciones, o cortes de luz o agua).
- b. Asimismo, LA EMPRESA no asumirá responsabilidad por cualquier reclamación legal, fiscal o administrativa que derive de la situación legal o regulatoria del inmueble, siendo esta responsabilidad exclusiva de EL CLIENTE como propietario del mismo.
- c. EL CLIENTE se compromete a mantener al inmueble en condiciones legales y normativas para su operación como espacio de hospedaje temporal.
- d. EL CLIENTE se obliga a sacar en paz y a salvo a LA EMPRESA de cualquier reclamación, demanda o procedimiento legal derivado del incumplimiento de obligaciones fiscales, reglamentarias, o de seguridad del inmueble, y a indemnizar por cualquier gasto legal o administrativo incurrido.

9. Autorización para Representación ante Plataformas Digitales

- a. EL CLIENTE autoriza expresamente a LA EMPRESA y a su equipo a administrar el perfil del inmueble publicado en la cuenta de Airbnb de EL CLIENTE, incluyendo la gestión de tarifas, comunicación con huéspedes, resolución de disputas, emisión de reembolsos y presentación de reclamos ante los programas de protección ofrecidos por dichas plataformas.
- b. Esta autorización incluye la gestión de tarifas, comunicación con huéspedes, resolución de disputas, emisión de reembolsos y presentación de reclamos ante los programas de protección ofrecidos por dichas plataformas (como AirCover).
- c. LA EMPRESA actuará en representación de EL CLIENTE con el compromiso de proteger los intereses económicos y reputacionales del inmueble.
- d. El método de pago y la titularidad del perfil permanecerán a nombre de EL CLIENTE. LA EMPRESA tendrá acceso como coanfitrión o administrador autorizado mientras el contrato esté vigente.

10. Confidencialidad de la Información

- a. Ambas partes se comprometen a mantener la confidencialidad de cualquier información financiera, operativa, estratégica o personal a la que tenga acceso en virtud de este contrato.
- b. Esta obligación de confidencialidad permanecerá vigente incluso después de la terminación del presente acuerdo, por un periodo mínimo de 24 meses.

- c. Ninguna de las partes podrá divulgar, compartir o utilizar la información confidencial para fines distintos a los establecidos en este contrato sin autorización previa por escrito de la otra parte.

11. Modificaciones al Contrato

- a. Cualquier modificación a este contrato deberá realizarse por escrito y contar con la aceptación y firma de ambas partes. Ninguna comunicación verbal, mensaje electrónico u otro medio será considerado válido para modificar los términos aquí pactados.

12. Acceso al Inmueble

- a. EL CLIENTE se compromete a proporcionar a LA EMPRESA todos los medios necesarios para acceder al edificio y al apartamento objeto de este contrato, incluyendo pero no limitado a: llaves físicas, llaves electrónicas, códigos de acceso, tarjetas magnéticas o cualquier otro mecanismo requerido. LA EMPRESA requiere 2 copias de cualquier mecanismo de acceso.
- b. La falta de acceso al inmueble por causas atribuibles al CLIENTE eximirá a LA EMPRESA de cualquier responsabilidad por la imposibilidad de prestar los servicios pactados, y no se generará reembolso o descuento alguno por los servicios no realizados por dicha causa.
- c. Tanto EL CLIENTE como LA EMPRESA tendrán derecho a acceder al inmueble en cualquier momento en que no haya huéspedes presentes ni estancias activas, con el propósito de realizar inspecciones, tareas de mantenimiento, inspecciones de limpieza, inventario o cualquier otra actividad relacionada con la correcta operación del servicio.
- d. En caso de que se requiera el ingreso al inmueble durante una estancia activa de un huésped, LA EMPRESA deberá gestionar previamente la autorización con el huésped a través de la plataforma correspondiente (ej. Airbnb) y sólo podrá ingresar con su consentimiento explícito.
- e. Se exceptúan de la autorización previa las siguientes situaciones:
 - i. Violaciones a las reglas de la casa por parte del huésped, en cuyo caso LA EMPRESA podrá acceder al inmueble para tomar las acciones pertinentes.
 - ii. Casos de mantenimiento urgente o emergencia, como fugas de agua, problemas eléctricos, incendios o cualquier situación que represente un riesgo inmediato para el inmueble o sus ocupantes.

13. Cláusulas Complementarias

- a. Limitación de Responsabilidad por Pérdida de Ingresos

- i. LA EMPRESA no será responsable por la pérdida de ingresos causada por cancelaciones, errores en plataformas digitales, condiciones climáticas adversas, interrupciones en servicios públicos o demoras en reparaciones ocasionadas por fuerza mayor.
- b. Autorización para Reparaciones Menores
 - i. LA EMPRESA queda autorizada para realizar reparaciones menores o urgentes que no excedan los \$3,000 MXN por evento, sin necesidad de aprobación previa por parte de EL CLIENTE. Estas reparaciones serán documentadas en el reporte mensual correspondiente y notificadas al cliente de forma oportuna. (Este apartado deberá interpretarse en conjunto con lo establecido en la Cláusula 3.b.ii, relativa a los criterios de tiempo y facturación por intervenciones de mantenimiento.)
- c. Cumplimiento de Políticas de Plataformas Digitales
 - i. EL CLIENTE se compromete a no realizar acciones que puedan generar sanciones, suspensiones o eliminación del anuncio del inmueble en plataformas digitales. En caso de que alguna acción del cliente derive en consecuencias negativas para la cuenta, será responsabilidad exclusiva de EL CLIENTE.
- d. Uso de Imágenes para Fines Comerciales
 - i. EL CLIENTE autoriza a LA EMPRESA a utilizar fotografías del inmueble, generadas en el curso normal de la operación, para fines promocionales, publicaciones en redes sociales, materiales comerciales o de portafolio. Esta autorización no incluye la publicación de datos personales ni la ubicación exacta del inmueble.
- e. Reconocimiento de Limitaciones Operativas
 - i. EL CLIENTE reconoce que existen factores externos fuera del control de LA EMPRESA que podrían afectar temporalmente la operación del inmueble, sin que ello constituya incumplimiento contractual. Estos factores incluyen, pero no se limitan a, fallas tecnológicas de plataformas, condiciones climáticas extremas o imprevistos logísticos con proveedores externos.

14. Firma Electrónica

- a. Las partes acuerdan que este acuerdo podrá ser formalizado mediante el uso de firma electrónica simple, utilizando las funcionalidades de firma y validación integradas en la

plataforma Google Drive (Google Docs), reconociendo dicho medio como válido y vinculante en términos del artículo 1803 del Código Civil Federal y demás disposiciones aplicables en la legislación mexicana.

- b. Para efectos de este contrato, se entenderá como correo electrónico registrado y válido para la firma electrónica del Contratista el siguiente:
 - i. [REDACTED]
- c. Cualquier documento firmado mediante este método será considerado como original y tendrá la misma validez jurídica que si fuera firmado de forma autógrafa, siempre que se utilice el correo registrado señalado en el presente apartado.
- d. Las partes manifiestan su conformidad con el uso de este mecanismo para la celebración del presente contrato, así como para cualquier modificación, adenda o anexo que se derive del mismo.

15. Aceptación

Ambas partes declaran haber leído, comprendido y aceptado los términos y condiciones establecidos en este acuerdo.

Firma de LA EMPRESA	Firma de EL CLIENTE
Paul Burick 2026-01-16	[Redacted Signature] 2026-01-16
Paul Burick Representante Legal Donkey Adventures	[Redacted Signature]
 SEGOB SECRETARÍA DE GOBERNACIÓN INM INSTITUTO NACIONAL DE MIGRACIÓN ESTADOS UNIDOS MEXICANOS SECRETARÍA DE GOBERNACIÓN INSTITUTO NACIONAL DE MIGRACIÓN RESIDENTE PERMANENTE NUE: 0000001418151 Nombre / Name: BURICK Paul Nacionalidad / Nationality: Estadounidense Fecha de Nacimiento / Date of Birth: 24/06/1992 CURP: BUXP920624HNERXL07 País / Country: USA Sexo / Sex: Hombre Fecha de expedición / Date of expedition: 14/12/2020	[Redacted Signature]

Audit trail

Details		
FILE NAME	Viva Contrato Gestión Integral [REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]		
	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (paul@viva-adventures.com) [REDACTED]	2026/01/16 14:33:40 UTC
SIGNED	Signed by Paul Burick (paul@viva-adventures.com)	2026/01/16 14:34:20 UTC
SIGNED	[REDACTED]	2026/01/16 15:15:19 UTC
COMPLETED	This document has been signed by all signers and is complete	2026/01/16 15:15:19 UTC

The email address indicated above for each signer may be associated with a Google account, and may either be the primary email address or secondary email address associated with that account.