

ARRENDAMIENTO DE BOX-BODEGA - CONDICIONES GENERALES - Ver. AGO2024

PRIMERO: Arrendamiento. Por este acto, M3storage (en adelante “M3storage” o el “Arrendador”) entrega en arrendamiento al Arrendatario que suscribe, quien acepta y toma para sí, el box-bodega individualizado en la carátula de este contrato, que forma parte del inmueble ubicado en la dirección allí especificada.

SEGUNDO: Uso del box-bodega. El Arrendatario declara conocer y aceptar que el box-bodega arrendado se encuentra en perfecto estado de aseo, mantención y conservación para el uso que se le dará conforme al presente contrato, sin muebles, instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial. El Arrendatario declara que el box-bodega objeto de este contrato será destinado exclusivamente al almacenamiento de bienes muebles, conforme a las normas contenidas en el reglamento de uso de box-bodegas que se adjunta a este contrato como Anexo 1 (el “Reglamento de Uso”) y se entiende formar parte integrante de éste para todos los efectos legales.

El Arrendatario NO podrá usar el box-bodega para almacenar productos ilícitos o bienes que puedan afectar la estructura del mismo. Para ello, deberá solicitar autorización expresa de M3storage, so pena de asumir la penalidad a que haya lugar.

TERCERO: Vigencia. El presente contrato se inicia en la fecha estipulada en la carátula de este instrumento y durará hasta el último día del plazo mencionado en la misma. El contrato se renovará tácita, automática y sucesivamente por períodos de un mes calendario, si ninguna de las partes manifiesta su voluntad de ponerle término dando aviso por escrito a la otra, con a lo menos tres días hábiles de anticipación al vencimiento del plazo original o de cualquiera de sus prórrogas. En caso de querer poner fin al contrato, el Arrendatario deberá avisar a M3storage por escrito o por cualquier otra herramienta digital que M3storage pondrá a su disposición para tal efecto.

El Arrendatario deberá retirar todos los bienes que haya introducido en la box-bodega arrendada y entregar el box-bodega en perfecto estado de funcionamiento, libre de pertenencias o basuras. En el caso contrario, el Arrendatario se hará responsable de todos los gastos de reparación y/o de vaciamiento e incurrirá una multa igual a un mes de canon en concepto de indemnización.

CUARTO: Canon de arrendamiento. El canon de arrendamiento (Canon) es el estipulado en la carátula de este instrumento y se pagará por mes anticipado dentro de los primeros cinco días corrientes de cada mes.

En caso que el contrato se inicie en un día distinto al día primero de cada mes, el primer canon se calculará proporcionalmente y será pagadera al momento de la suscripción del mismo.

El canon se reajustará los días primero de enero y primero de julio de cada año conforme a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor(IPC) determinado fijado por la

autoridad competente en la República de Colombia o el índice que lo reemplace, lo que será en cada oportunidad comunicado al Arrendatario al correo electrónico indicado en el contrato.

En el evento de que el Arrendatario ponga término al contrato, habiendo pagado anticipadamente una o más rentas de arrendamiento, no tendrá derecho a reembolso o restitución de las mismas, las que quedarán irrevocablemente en poder del Arrendador a título de multa y evaluación convencional y anticipada de los perjuicios sufridos por el término.

QUINTO: Efectos del incumplimiento en el pago del Canon. 5.1 Multa. El simple retardo o mora en el pago del canon por parte del Arrendatario, lo hará incurrir en una multa diaria en favor del Arrendador, equivalente al 1% (uno por ciento) de la renta de arrendamiento pactada. Esta multa se devengará automáticamente a contar del vencimiento del plazo estipulado para el pago del canon, hasta el pago total y completo de todos los cánones y/o multas adeudadas.

5.2 Suspensión de los permisos de Acceso. Sin perjuicio de la multa ya referida, el atraso en el pago del canon por parte del Arrendatario facultará a M3Storage a suspender temporalmente y transitoriamente el acceso del Arrendatario al edificio o al box-bodega arrendado. El Arrendatario declara conocer y aceptar expresamente la suspensión temporal y transitoria del acceso al box-bodega por no pago del canon, señalando que ningún perjuicio le causa, en atención al uso no domiciliario, profesional, comercial ni industrial al que será destinada el box-bodega, cuyo objeto exclusivo y excluyente es el almacenaje de bienes muebles. En todo evento, el Arrendatario podrá, en cualquier momento, poner fin de pleno derecho y automáticamente a la referida suspensión, pagando la totalidad del canon y multas insolutas.

5.3 Registro de morosidad. Asimismo, el Arrendatario faculta al Arrendador para que, en caso de incumplimiento de su obligación de pagar el canon, proporcione la información correspondiente a las bases de datos o registros de deudores y morosidades autorizados por la ley.

5.4 Fin anticipado del contrato. Con todo, en el evento de que el atraso en el pago del canon exceda de 45 (cuarenta y cinco) días corrientes, M3Storage podrá poner término anticipadamente al presente contrato y hacer cesar la cobertura del seguro señalado en la cláusula octava, procediéndose además en la forma señalada en la cláusula siguiente al vaciamiento del box-bodega. Lo anterior, sin perjuicio de la obligación del Arrendatario y de su fiador y codeudor solidario de pagar los cánones adeudadas, multas, intereses y reajustes.

SEXTO. Fin de contrato, vaciamiento del box-bodega. 6.1 Liberación del box-bodega por parte del Arrendatario. En el caso de que M3storage notifique al Arrendatario el fin anticipado del contrato de arrendamiento del box-bodega por no pago de las rentas de arrendamiento y/o multas que éste adeudaba, el Arrendatario dispondrá de 5 (cinco) días hábiles para organizar el retiro de los bienes almacenados en el box-bodega, a su costo, y devolver el box-bodega a M3storage en buen estado de aseo, mantención y conservación.

6.2 Mandato al Arrendador para liberar el box-bodega. En caso de no poder proceder a dicha liberación, el Arrendatario

2

faculta expresamente y otorga mandato irrevocable al Arrendador, para que M3storage pueda abrir la bodega y trasladar los bienes depositados a otro lugar de su elección, dejando la bodega desocupada para el destino que estime conveniente. En el caso de que, dentro del plazo de 5 (cinco) días estipulado, el Arrendatario no haya realizado el vaciamiento del box-bodega, o haya realizado un vaciamiento parcial del mismo, el Arrendatario faculta expresamente y otorga mandato irrevocable al Arrendador para que el mismo proceda al vaciamiento del box-bodega, trasladando los bienes a otro depósito o, en su caso, disponiendo su retiro como basura. El costo de la apertura del box-bodega, traslado de los bienes a otro depósito o, en su caso, a la basura, será de cargo absoluto del Arrendatario. El Arrendador no tendrá en tal evento responsabilidad alguna por la pérdida de él o los bienes o por el deterioro sufrido por los mismos con ocasión o motivo de la apertura de la bodega, el traslado de los bienes o su retiro como basura, los que se entenderán realizados por cuenta y riesgo del Arrendatario. El Arrendador queda exonerado de su obligación de rendir cuenta de su gestión al arrendatario. En consecuencia, el Arrendatario declara aceptable que la cobertura señalada en la cláusula octava no será aplicable para los casos en los que se presente o se ejerzan por parte del Arrendador, las facultades acá mencionadas.

6.3 Cobranza. Con todo, el Arrendador podrá ejercer todas las acciones de cobranza extrajudicial y judicial que le asisten conforme a la ley. En particular, y sin que la siguiente enumeración sea taxativa, además de la comunicación de la morosidad a las bases de datos o registros de deudores y morosidades autorizadas por la ley, el Arrendador podrá requerir el pago judicial y extrajudicialmente por sí, por medio de empresas de cobranza judicial y/o extrajudicial, o de uno o más de sus asesores jurídicos, sujetándose a los procedimientos y restricciones legales. Asimismo, el Arrendatario declara conocer y aceptar el derecho legal de retención que asiste al Arrendador en los términos establecidos en el Código Civil, derecho que éste podrá ejercer hasta obtener el pago completo e íntegro de todas las sumas adeudadas por el Arrendatario. Todo lo anterior, sin perjuicio de los demás derechos que de acuerdo a la Ley asisten al Arrendador para obtener el pago completo de la obligación y/o multas, con reajustes, intereses y costas. Las acciones que emanan del presente contrato podrán dirigirse directamente en contra del Arrendatario, o sus fiadores o codeudores solidarios. Para todos los efectos derivados del presente contrato, el Arrendatario declara irrevocablemente que lo representan, en calidad de mandatarios, la o las personas que en su nombre y representación suscriben este instrumento, de su mismo domicilio. Las partes acuerdan que, de conformidad con lo establecido en la Ley 2300 de 2023, queda autorizado para contactar a la otra parte, por cualquier medio permitido por la ley, con el fin de llevar a cabo gestiones relacionadas con el presente contrato. Asimismo, ambas partes se comprometen a respetar los canales de contacto autorizados por la otra parte y a realizar las gestiones de cobranza o comunicaciones publicitarias de manera respetuosa y dentro de los horarios establecidos en la Ley 2300.

SÉPTIMO: Prohibiciones y obligaciones. Queda prohibido al Arrendatario subarrendar y/o ceder a cualquier título todo o parte de sus derechos emanados del presente contrato. El

Arrendatario no podrá hacer transformaciones, modificaciones o remodelaciones en el box-bodega arrendado, obligándose a mantenerla en perfecto estado de conservación y aseo. Queda especialmente prohibido al Arrendatario: a) Destinar todo o parte del inmueble arrendado a cualquier otro destino que no sea el indicado en el presente instrumento y su reglamento, o a introducir productos peligrosos al box-bodega u otros prohibidos en el reglamento; b) Ceder, arrendar o subarrendar todo o parte del inmueble arrendado, a cualquier título; c) Incumplir las demás obligaciones establecidas en este contrato o en el reglamento del mismo. Además, si durante la vigencia del presente contrato el Arrendatario cambiara su

3

domicilio, deberá informar por escrito o por medio de correo electrónico al Arrendador. La infracción de cualquiera de estas obligaciones y prohibiciones facultará al Arrendador a poner término inmediato al contrato, sin perjuicio de la responsabilidad del Arrendatario por todos los daños y perjuicios que de ello puedan derivarse para el Arrendador, así como del pago de las sumas que adeude a éste.

OCTAVO: Seguro. Las partes acuerdan expresamente que el Arrendatario estará obligado a tomar un seguro para custodiar los productos y/o mercancías que deposite en los espacios de M3, por tanto, el Arrendatario exonera de responsabilidad a M3 por cualquier afectación, hurto, pérdida, avería, descomposición u otros, que se lleguen a presentar sobre los productos y/o mercancías depositadas por el Arrendatario, siendo este el único responsable de los mismos.

No obstante lo anterior, M3 podrá ofrecer al Arrendatario una póliza de seguro que podrá adquirir al momento de solicitar el uso del espacio. Las condiciones, derechos y obligaciones derivadas de dicha póliza, se relacionarán en el momento del arriendo según la necesidad de cada usuario.

NOVENO: Derecho de retracto. El Arrendatario podrá poner término anticipado al presente contrato sin expresión de causa dentro de los cinco días corridos desde la suscripción del mismo, poniendo el box-bodega arrendado a disposición del Arrendador enteramente desocupado y en las mismas condiciones que le fue entregada. En tal caso, el Arrendador restituirá la totalidad de la Renta que haya sido pagada por el Arrendatario.

DÉCIMO: Cesión. El contrato y los derechos emanados de él podrán ser cedidos a un tercero por M3storage.

DÉCIMO PRIMERO: Domicilio. Para todos los efectos que deriven del contrato de arrendamiento, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Medellín, Antioquia y se someten a la jurisdicción ordinaria.

DÉCIMO SEGUNDO: Mérito Ejecutivo: En caso tal de presentarse un incumplimiento en el no pago del canon de arrendamiento, el Arrendador iniciará un proceso ejecutivo por los valores adeudados, toda vez que dichas sumas constituyen obligaciones, claras, expresas y exigibles a favor del Arrendador y así lo reconocen las partes con la firma del presente Contrato.

Sigue el Reglamento de Uso. ____

4

ANEXO 1 REGLAMENTO DE USO BOX-BODEGA

El Arrendatario que suscribe, acepta y declara conocer las normas y el presente reglamento de uso del box-bodega arrendado y del edificio del que forma parte:

1. Acceso. M3storage otorga al Arrendatario el acceso al box-bodega arrendado durante los horarios publicados en el sitio internet de M3storage por el edificio donde se encuentra el box. Los tipos de accesos y horarios son sujetos a cambios y dependen de la organización general del edificio y de su funcionamiento. Es condición para dicho acceso que el Arrendatario haya cumplido oportunamente su obligación de pagar el canon, en los términos establecidos en el contrato de arrendamiento y que haya aceptado someterse a las reglas de funcionamiento del edificio. No se permite el acceso de animales ni mascotas al complejo de box-bodegas.

2.Funcionamiento. Algunas instalaciones de box-bodega operados por M3storage funcionan por aplicación por teléfono inteligente de forma semi-automática; las aperturas de los accesos (incluido de los portones de seguridad a los espacios de box-bodegas) son automáticas con accionamiento desde su teléfono. **Sin embargo, el cierre de los accesos y de las puertas del box o minibox es totalmente manual. El Arrendatario tiene la responsabilidad de asegurar que su box o minibox quede normalmente cerrado después de su uso.** Queda absolutamente prohibido al Arrendatario manipular o alterar las instalaciones dentro de los boxes.

3. Uso. El Arrendatario deberá destinar el box-bodega al almacenamiento de bienes muebles, quedando expresamente prohibido cualquier otro tipo de uso o actividad. Se encuentra del mismo modo estrictamente prohibido fumar, hacer fuego y realizar trabajos o actividades que produzcan llamas, calor, humo, chispas o cualquier circunstancia que propicie o facilite un incendio. El ingreso al centro de box-bodegas y al box-bodega arrendado tendrá como único fin depositar en él bienes o acceder a ellos para su retiro, siendo dicho acceso siempre en carácter de temporal. Queda prohibido al Arrendatario mantener personal o fijar residencia o domicilio en el box-bodega o pernoctar en el mismo. El Arrendatario deberá utilizar el box-bodega y las restantes instalaciones del inmueble con el debido cuidado y diligencia. Deberá observar de forma estricta las instrucciones y normas que se le impartan referentes a la seguridad. El Arrendatario deberá introducir en el box-bodega sólo bienes de su propiedad o respecto de los cuales ha obtenido el permiso explícito previo de su propietario o tenga el legítimo uso y goce, pudiendo el Arrendador solicitar que el Arrendatario acredite tales circunstancias cuando estime conveniente.

4. Vehículos. Los vehículos están permitidos solo por el tiempo de carga y descarga. En caso de estar ubicada en un parking público, el Arrendatario acepta pagar el estacionamiento de su vehículo según las tarifas vigentes. Fuera de los estacionamientos dentro de un parking público, el Arrendatario no podrá dejar vehículos en forma permanente, ni podrá ocupar los estacionamientos identificados como estacionamientos reservados o en arriendo. Durante el tiempo de carga y de descarga de su box-bodega, el

Arrendatario se obligará a respetar los estacionamientos alrededor del box-bodega arrendado y los espacios necesarios a la fluidez

5

del tráfico dentro del inmueble. El Arrendatario deberá acreditar su identidad y registrarse si se lo solicita el personal encargado del inmueble. El Arrendatario asume toda la responsabilidad por el manejo y custodia del código de acceso que se le proporcione, como asimismo se obliga a guardar reserva y observar estricta confidencialidad respecto de él.

5.Modificaciones. Es responsabilidad del Arrendatario verificar la aptitud e idoneidad del box-bodega arrendado para guardar en él sus bienes, debiendo ubicarlos bien distribuidos de forma que mantengan un equilibrio estable, que no dañen las paredes, puertas, techo ni el piso, y que no impidan el uso de conexiones de agua, las líneas de telecomunicación, los sistemas de seguridad, corriente eléctrica, detección de incendios y ventilación. Se prohíbe perforar los muros ni poner fijaciones o clavos en ellos, ya que hacerlo provoca graves riesgos de incendio y afecta la seguridad del recinto. Los bienes frágiles o delicados deberán guardarse debidamente embalados y a resguardo del polvo y la humedad. Se deberá dejar dentro del box-bodega un espacio no inferior a 40 centímetros entre los bienes y los dispositivos de iluminación y de protección contra incendios con los que pudiere contar el box-bodega.

El Arrendatario será plena y exclusivamente responsable de los eventuales daños o deterioros que sufran los bienes introducidos en el box-bodega, derivados de su ubicación, embalaje, almacenamiento o disposición; o, por la falta de aptitud o idoneidad para ser almacenados en el box-bodega arrendado. El Arrendatario debe considerar para estos efectos, además, que el box-bodega arrendado y el edificio en que se emplaza, son sometidos de forma periódica a tratamientos sanitarios, tales como fumigaciones y desratizaciones; y que, además, en circunstancias climatológicas extremas o adversas pueden experimentar variaciones de temperatura, imposibles de anticipar o prever.

Prohibiciones. El Arrendatario deberá abstenerse de depositar o introducir en el box-bodega alimentos; líquidos que no estén contenidos adecuadamente; animales vivos o muertos; seres vivos, plantas y vegetales; basura y desechos; gases bajo presión o no; combustibles; aparatos o vehículos motorizados con más de cinco litros en el depósito de combustible; solventes; armamento y municiones; explosivos; agentes biológicos; residuos tóxicos; objetos, materiales o sustancias combustibles, inflamables, químicos, radiactivos o potencialmente peligrosos; sustancias o productos que emitan humo u olores; productos ilegales u obtenidos ilegalmente; artículos de valor considerable tales como dinero, piedras preciosas, joyas o documentos valorados.

El Arrendatario no podrá dejar desechos, desperdicios o basura en el box-bodega, ni en las zonas comunes o dependencias del Centro de box-bodegas. Los contenedores a disposición son del uso común; M3storage se reserva el derecho de cobrar al Arrendatario el uso exclusivo de los mismos en base a la tarifas publicadas en las oficinas de M3storage o a organizar el retiro de los desechos generados por el Arrendatario y a cobrar este servicio al Arrendatario en base al 120% del precio incurrido. El Arrendatario es responsable y responderá por los daños, menoscabos y desperfectos que se produzcan por su hecho o

culpa, tanto en el box-bodega arrendado como en otros box-bodegas del centro de box-bodegas o sus dependencias, debiendo informar al Arrendador cuando ellos se produzcan.

6

6. Acceso por parte del Arrendador. El Arrendador podrá excepcionalmente ingresar al box-bodega arrendado sin autorización previa del Arrendatario, en todos aquellos casos en que una autoridad pública con facultades legales lo requiera, o se estime razonablemente que existe algún riesgo, urgencia o peligro para la seguridad de los trabajadores o dependientes del Arrendador, los demás Arrendatarios y sus bienes o la seguridad del recinto. Además, cuando sea necesario efectuar reparaciones o mejoras en beneficio de los box-bodegas o del edificio en que éstas se emplazan, el Arrendador comunicará tal circunstancia al Arrendatario para que brinde acceso y facilidades, y adopte las medidas de seguridad correspondientes.