



Bogotá D.C., Octubre 23 de 2009

Señor.  
**JHON GONZALEZ GARAY**  
e-mail: jagg1983@hotmail.com

MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO T.  
23/10/2009 16:10:50 FOLIOS:1 ANEXOS:0  
AL CONTESTAR CITE: 1200-E2-119493  
TIPO DOCUMENTAL:CORREO ELECTRONICO  
REMITE:OFICINA ASESORA JURIDICA  
DESTINATARIO:JHON GONZALEZ GARAY

Referencia: Aumento Canon de Arrendamiento, Derecho de Petición No. 4120-E1-119493 del 9 de octubre de 2009.  
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 19 de octubre de 2009.

Previo a dar respuesta a su inquietud, debe señalarse que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial tiene dentro de sus funciones asignadas por la Ley 99 de 1993 y el Decreto-Ley 216 de 2003, expedir las políticas y regulaciones en materia de ambiente, vivienda, desarrollo territorial, agua y saneamiento, en ejercicio de lo cual emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, razón por la cual no puede pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

No obstante, con el ánimo de brindar información le comentamos lo siguiente en respuesta a su consulta de la referencia en donde se pregunta:

“buenas la siguiente gestion es para saber si hay un limite en el cobro de arriendo de un apartamento estrato 2 y de cuanto es el promedio o del porcentaje establecido por la ley para cobrar anual y si es que hay un tope en dicho aumento...” (sic)

De conformidad a lo establecido por el artículo 20 de la Ley 820 de 2003, *“Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al cien por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquel en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 18 de la citada ley”*. Índice que para el año 2008 fue del 7.67%, según el DANE.

Así mismo, el artículo 18 *ibídem* manifiesta que *“El precio mensual del arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal pero no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo. La estimación comercial para efectos del presente artículo no podrá exceder el equivalente a dos (2) veces el avalúo catastral vigente.”*

De la lectura a las normas transcritas, se puede observar que el aumento del canon de arrendamiento esta dado por el índice de precios al consumidor, sin tener en cuenta el estrato en que se ubique el inmueble.

El presente concepto se expide de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

**Fdo. ELSA JUDITH GARAVITO GÓMEZ**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Revisó: AM  
Elaboró: HATM