



Medellín, 4 de junio de 2026

Señora
MARÍA JARAMILLO
Cuenta IG: @MariaJaramCol

Asunto: Respuesta a solicitud a través de la red social Instagram - Radicado 202620001535

Cordial saludo,

El pasado 27 de mayo de 2026, se recibió a través de la red social Instagram, en la cuenta del Concejo Distrital de Medellín, comunicación de la referencia, mediante la cual desde su cuenta se manifiesta: "...Necesitamos que el encarecimiento de a la vivienda no nos siga desplazando..."

Por lo anterior, dentro de oportunidad legal vigente procedemos a conceder respuesta a su solicitud informándole que lamentablemente en Colombia no existe una autoridad que fije el valor exacto de la compra y venta de un inmueble destinado a vivienda familiar, pues en principio y conforme **Código Civil Colombiano** (Artículos 1849 y siguientes) y complementado por el **Código de Comercio**, el precio es un acuerdo libre entre las partes.

Si bien la norma establece que el valor acordado que el comprador paga al vendedor en dinero, debe ser real y justo para evitar problemas de lesión; también establece la norma que, para dirimir un conflicto por una compraventa con lesión enorme, la parte afectada debe presentar una demanda civil ante un juez para solicitar la **rescisión del contrato** (anulación). En la legislación civil, esto ocurre si el vendedor recibió menos de la mitad del justo precio o el comprador pagó más del doble.

Por otra parte, en cuanto al valor de los canon de arrendamiento, sucede algo similar por cuanto, en Colombia no existe una autoridad que fije el valor exacto del arriendo; este es un acuerdo libre entre las partes; pues si bien, el artículo 18 de la Ley 820 de 2003 "Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones" establece 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 y que la estimación comercial para efectos del presente artículo no podrá exceder el equivalente a dos (2) veces el avalúo catastral vigente. También establece la norma que prima el acuerdo libre entre las partes, y que, en caso de incumplimiento de los topes por parte del propietario arrendador de la vivienda, es el arrendatario afectado quien debe presentar la queja ~~ante la inspección de policía correspondiente o ante la personería municipal o~~



distrital, caso en el cual se le impondrá una sanción al infractor; sin que la misma tenga efectos generales para todo el territorio.

Todo lo anterior, para concluir que, conforme al ordenamiento jurídico colombiano vigente, la competencia de las autoridades locales o territoriales, en este caso, se limita por el caso arrendamientos de vivienda, a vigilar el cumplimiento de los topes y en general las disposiciones contenidas en la Ley 820 de 2003 y recibir las quejas por cobros ilegales.

Atentamente,

Rosa María Montoya Montoya
Secretario General

Proyecto y elaboro: Carmen Elvira Zapata Rincón, Profesional Especializada, Abogada

Radicó: Morelia Agudelo Torres, Profesional contratista, Abogada