



Hacienda



El incremento del arrendamiento de inmuebles no está atado al salario mínimo

- *El canon de arrendamiento de inmuebles al igual que las cuotas de administración de los conjuntos esta más ligado al IPC y a la asamblea de copropietarios.*
- *El servicio de vigilancia y su costo depende de si es contratación directa o tercerizada.*

Bogotá, 6 de enero de 2026

En ningún caso el incremento del canon de arrendamiento de bienes inmuebles está sujeto al aumento del salario mínimo, SMLV, (salario vital 2026). Estos servicios están regulados por el artículo 20 de la [ley 820 de 2003](#). Que en su aparte especial señala que: "Cada 12 meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de Precios al Consumidor, IPC, en el año calendario inmediatamente anterior a aquel en que deba efectuarse el reajuste..." Por lo tanto, el incremento no comenzará en enero, sino una vez finalizado el contrato de arrendamiento vigente. Por ejemplo, si el contrato comenzó en octubre de 2025, el aumento se implementará a partir de septiembre de 2026.

El próximo jueves 8 de enero después de las 6 p.m. el DANE dará a conocer a la ciudadanía el valor de la inflación del 2025, lo cual será base para conocer el porcentaje de aumento de los arriendos.

Respecto de las cuotas de administración de los conjuntos de propiedad horizontal y sostenimiento de los inmuebles, su incremento tampoco está ligado al SMLV. El valor mensual le corresponde acordarla a los copropietarios en sus asambleas generales u ordinarias a celebrarse dentro de los tres primeros meses del año, decisión que se plasma en el reglamento de cada Unidad Inmobiliaria, así los dispone la [ley 675 de 2001](#): Obligaciones económicas, artículo 78.

En el caso del contrato del servicio de vigilancia debe tenerse en cuenta si es contratación directa o tercerizada.

Ministerio de Hacienda y Crédito Público

Dirección: Carrera 8 No.7 - 26, Bogotá D.C., Colombia

Conmutador: (+57) 601 381 1700 - 601 382 2800

Línea Gratuita: (+57) 01 8000 913666



Hacienda

En ello participa la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada, Supervigilancia, que mediante **resolución** determina la tarifa mínima regulada de estos servicios.

Supervigilancia Tarifa Mínima Regulada **Claridad para los empresarios** **Protección para los trabajadores**

El ABC de la Tarifa Mínima Regulada en Vigilancia y Seguridad Privada

- 01 ¿Qué es?**

El **valor mínimo** que deben cobrar las empresas del sector, fijado por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada, para garantizar legalidad, sostenibilidad y competencia justa.
- 02 ¿Por qué se ajustó en 2025?**

Por la **Reforma Laboral** (Ley 2466 de 2025), que redujo la jornada laboral, amplió el horario nocturno y aumentó el recargo dominical, elevando los costos de nómina.
- 03 ¿Cuál es la base legal?**
 - El **artículo 70** (párrafo) de la **Ley 2466 de 2025** otorga la facultad y fija el plazo para realizar el ajuste.
 - El **artículo 92 del Decreto Ley 356 de 1994** establece los elementos mínimos que debe cubrir una tarifa regulada en vigilancia privada.
 - El **Decreto 2355 de 2006** reafirma la competencia de la Superintendencia para expedir tarifas mínimas.
- 04 ¿Cómo se calculó?**

Con un modelo tipo de puesto 24/7, con tres vigilantes, que incluye salarios, prestaciones, recargos y costos mínimos legales.
- 05 ¿Qué pasa si el servicio no es 24/7?**

Se aplica **proporcionalidad**: depende de las horas contratadas, el tipo de turno (diurno o nocturno) y los recargos por domingos o festivos.
- 06 ¿Es progresiva?**

Sí. El ajuste se aplica por etapas entre 2025 y 2027, permitiendo la adaptación de empresas y usuarios.
- 07 ¿Cómo se actualiza cada año?**

Se expresa en **Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV)**, por lo que el valor se recalcula automáticamente con el nuevo salario mínimo fijado por el Gobierno.
- 08 ¿Es un techo de precios?**

No. Es una base obligatoria. Ninguna empresa puede facturar por debajo, pero cada una puede definir su propia estructura de costos.
- 09 ¿Qué beneficios trae?**
 - Protección de los trabajadores.
 - Transparencia y legalidad en la contratación.
 - Estabilidad financiera para las empresas.
 - Servicios de mayor calidad para los usuarios.

Ministerio de Hacienda y Crédito Público

Dirección: Carrera 8 No.7 - 26, Bogotá D.C., Colombia

Conmutador: (+57) 601 381 1700 - 601 382 2800

Línea Gratuita: (+57) 01 8000 913666