medellín monthly

GUÍA GRATUITA PARA PROPIETARIOS

Cómo arrendar su apartamento amoblado por meses: legal, sin RNT y sin pedirle permiso a la administración

Para propietarios que salieron de Airbnb, o que tienen un amoblado vacío, y quieren volver a ganar dinero con su inversión sin problemas.

30 días o más | Sin RNT | Sin depósitos | Pagos con tarjeta | Inquilinos verificados

MEDELLINMONTHLY.COM

1 Qué cambió en Medellín

Airbnb en Medellín ya no es lo que era. Las inspecciones, los reglamentos de propiedad horizontal y el RNT sacaron del mercado a miles de apartamentos.

–37%
anuncios activos de Airbnb en Medellín en un año (AirDNA, oct. 2026)

105
viviendas turísticas suspendidas tras 408 inspecciones (2024 – sep. 2026)

28%
de los anuncios ya exigen estadías de 30 noches o más

Muchos edificios residenciales votaron prohibir las estadías cortas. Si su edificio es uno de ellos, el arriendo diario se acabó. **El arriendo por meses no.**

2 La regla de los 30 días

Menos de 30 días

Es **vivienda turística** (Ley 2068 de 2020). Necesita RNT, pagar parafiscales y que el reglamento del edificio lo autorice expresamente. Si el edificio lo prohíbe, no se puede.

30 días o más

Es **arrendamiento de vivienda urbana** (Ley 820 de 2003). **No necesita RNT.** Es uso residencial, y la administración no lo puede prohibir: usted tiene derecho a arrendar su propiedad para vivienda.

La clave: que todo diga "vivienda"

Use un **contrato de arrendamiento de vivienda urbana** con un término de 30 días o más. Hable de *arrendatario* y *canon*, nunca de "huésped", "reserva por noche" o "tarifa". En Medellín Monthly le damos el contrato listo.

Fuentes: AirDNA Medellín · vivienda.com.co: 105 suspensiones · El Colombiano: prohibiciones en copropiedades · Ley 820 de 2003 · La regla de los 30 días

3 Lo que su administración puede y no puede hacer

La administración cuida la convivencia del edificio. No decide si usted arrienda su apartamento para vivienda.

Sí puede

- Pedir el registro del inquilino en portería.
- Exigir que cumpla el manual de convivencia (ruido, mascotas, zonas comunes, basuras).
- Poner multas por incumplir esas normas, con un debido proceso. Por ley tienen tope: cada multa máximo dos cuotas de administración (Ley 675, art. 59).

No puede

- Prohibir un arrendamiento de vivienda de 30 días o más.
- Exigirle un RNT para un arriendo residencial.
- Negarle la entrada a un inquilino con contrato.
- Prohibirle al inquilino usar las zonas comunes que usan los demás residentes.

Cómo evitar problemas desde el primer día

1. **Avise por escrito** a la administración que el apartamento está arrendado para vivienda, con el nombre del inquilino y las fechas. Medellín Monthly le da la carta modelo.
2. **Entregue una copia del contrato** si se la piden: demuestra que es vivienda y no turismo.
3. **Entregue el manual de convivencia** al inquilino con el contrato. Los inquilinos verificados quieren vivir tranquilos, igual que sus vecinos.
4. **Si le dicen que "está prohibido"**, responda con calma: el reglamento puede prohibir el uso turístico (menos de 30 días), pero no un arrendamiento de vivienda.

Fuentes: Ley 675 de 2001 (propiedad horizontal) · Ley 820 de 2003

4 Cómo cobrar: sin depósito y con tarjeta

La Ley 820 (art. 16) prohíbe exigir depósitos en dinero en los arriendos de vivienda. Así se cobra bien y dentro de la ley:

1. **Pago de reserva del 10%** para asegurar las fechas. Hace parte del primer mes de arriendo; no es un depósito.
2. **El resto del primer mes, el día de la entrada**, antes de entregar las llaves.
3. **Cada mes se paga por anticipado**, antes de empezar el siguiente periodo de 30 días. Así nunca hay meses atrasados.
4. **Inventario firmado con fotos** a la entrada y a la salida. Es su mejor protección ante cualquier daño.

El problema que casi nadie le resuelve: los extranjeros

A muchos inquilinos extranjeros les cuesta, o les da desconfianza, transferir a una cuenta colombiana desde el exterior. Con Medellín Monthly usted recibe **pagos con tarjeta desde cualquier país** en su propia cuenta de Mercado Pago. **La comisión de la tarjeta la paga el inquilino**, no usted, y el dinero llega directo a usted: nosotros no lo tocamos.

Qué puede y qué no puede pedir

PUEDE PEDIR	EVITE PEDIR
Reserva del 10% (parte del canon)	Depósitos en efectivo "de garantía"
Pago del mes por anticipado	Codeudores o pólizas a extranjeros (casi nunca califican)
Documento de identidad verificado	Exigir solo efectivo o transferencias a bancos colombianos
Inventario firmado con fotos	Contratos de "hospedaje" o con lenguaje de hotel

Fuentes: Ley 820 de 2003, art. 16 · Mercado Pago: pagos para marketplaces

5 Qué buscan los mejores inquilinos

Remote workers y familias que vienen a vivir meses en Medellín. Pagan bien y cuidan el apartamento, si el apartamento les sirve para **trabajar y dormir**.

- 🖥️ Escritorio y silla de oficina
- ❄️ Aire acondicionado
- 🌙 Cortinas blackout
- 🔇 Ventanas acústicas
- 📶 Internet de 300 Mbps o más
- 🅿️ Parqueadero
- 🔐 Portería / seguridad
- 🧺 Lavadora

Lo que más pesa en Medellín Monthly

Los apartamentos con **tour 360°**, **verificación presencial**, **escritorio**, **aire acondicionado**, **ventanas acústicas** y **cortinas blackout** aparecen primero en los resultados. Si le falta alguno, podemos instalarlo.

6 Cuánto cobrar (precios orientativos 2026)

Arriendo mensual, amoblado, **todo incluido** (canon + administración + servicios + internet):

ZONA	1 HABITACIÓN	2 HABITACIONES
El Poblado: Provenza, Manila, Lleras	COP 4,5 – 6,5 M	COP 6,5 – 9 M+
El Poblado: Astorga, La Aguacatala	COP 4,0 – 5,5 M	COP 5,5 – 8 M
Laureles – Estadio	COP 3,5 – 5,0 M	COP 4,5 – 6,0 M
Envigado / Sabaneta	COP 3,0 – 4,2 M	COP 4,0 – 5,5 M
Ciudad del Río	COP 3,5 – 4,5 M	—
Belén	COP 2,5 – 3,5 M	—

Consejo: publique un precio todo incluido y claro. Los inquilinos extranjeros odian las sorpresas, y un precio claro se arrienda más rápido. Temporada alta: diciembre a febrero y agosto (Feria de las Flores).

Rangos de mercado de anuncios de amoblados por meses en 2026; varían según el edificio, las comodidades y la temporada.

7 Si algo sale mal (y cómo evitarlo)

La gran mayoría de arriendos por meses salen bien. Igual, conviene saber las reglas.

Si el inquilino no paga o no se va

Envíe una comunicación escrita. Si no se resuelve, el camino es el proceso de restitución ante un juez. **Nunca** cambie la guarda, corte los servicios ni saque sus cosas: eso le puede traer problemas legales a usted.

Si hay un delito

Drogas, violencia o cualquier situación con menores de edad: llame a la Policía (**123**) y, si hay menores involucrados, al ICBF (**141**) de inmediato. Cualquier contrato termina ahí.

La prevención lo es todo

- **Inquilinos verificados**: documento de identidad y verificación facial antes de escribirle.
- **Pago por anticipado** de cada periodo de 30 días: nunca se acumula deuda.
- **Periodos cortos y renovables**: 30 días a la vez, renovando por mutuo acuerdo.
- **Reseñas de otros propietarios** antes de aceptar a alguien.
- **Inventario con fotos** y reglas de la casa firmadas con el contrato.

8 Su checklist para arrendar este mes

- [ ] Lea el manual de convivencia de su edificio
- [ ] Escritorio, blackout y buen internet listos
- [ ] Fotos profesionales y tour 360°
- [ ] Precio mensual todo incluido
- [ ] Publique en Medellín Monthly
- [ ] Contrato de vivienda urbana (plantilla)
- [ ] Inventario firmado con fotos
- [ ] Carta de aviso a la administración
- [ ] Reserva del 10% y saldo al ingresar
- [ ] Pida una reseña al terminar

Arriende por meses, sin comisión.

Medellín Monthly es la alternativa a Airbnb para estadías por meses en Medellín. Usted habla directo con inquilinos verificados y recibe el 100% del arriendo.

Los primeros 50 propietarios publican gratis el primer año

Después, COP 300.000 + IVA al año por propiedad. Cero comisión, arriende todas las veces que quiera.

PUBLIQUE GRATIS →

Tour 360° + sello Verificado

Visitamos su apartamento, hacemos el tour 360° (el tour es suyo) y le damos el sello Verificado, que lo sube en los resultados. COP 250.000 + IVA.

PIDA SU TOUR →

¿Prefiere hablar? Escríbanos por WhatsApp

+57 304 649 0708 · info@medellinmonthly.com. Le explicamos cómo funciona y agendamos su tour 360°.

WHATSAPP →

Guía informativa, vigente a octubre de 2026. No constituye asesoría legal, tributaria ni financiera. Las normas cambian; verifique los requisitos actuales en las fuentes oficiales enlazadas o con un profesional antes de actuar. © Medellín Monthly, una marca de CitySol Propiedades S.A.S.