



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)(es)

**NAJHAR ABOGADOS SAS**

REPRESENTANTE LEGAL (O QUIEN HAGA SUS VECES)

Nit/C.C. 900189840-7

CALLE 19 # 3 - 50 OFICINA 1804 EDIFICIO BARICHARA

Teléfonos: 3214214608 - 3213638087

Bogotá

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA  
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT  
AL RESPONDER CITAR EL NR.  
**2-2019-49069**

FECHA: 2019-09-11 11:16 PRO 606526 FOLIOS: 1

ANEXOS: 4

ASUNTO: Aviso de Notificación

DESTINO: NAJHAR ABOGADOS

TIPO: OFICIO SALIDA

ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Referencia: AVISO DE NOTIFICACIÓN  
Tipo de Acto Administrativo: **Resolución 1637 del 14 de agosto de 2019**  
Expediente No. **3-2016-42594-61**

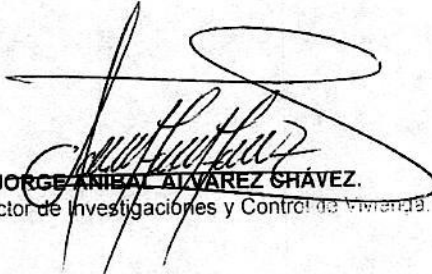
Respetado (a) Señor (a):


De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra de (la) **Resolución 1637 del 14 de agosto de 2019**, proferida por la **Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat., de la Secretaría de Hábitat.**

Se informa que al realizarse varios reenvíos de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria.

La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Notifíquese el presente acto según lo dispuesto en el artículo 67 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, a la sociedad NAJHAR ABOGADOS SAS. El presente acto administrativo rige a partir de su fecha y contra el mismo no procede recurso alguno.

  
**JORGE AMIBAL ALVAREZ CHAVEZ.**  
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

 Elaboró: Alejandro González Calderón - Contratista SIVCV  
Revisó: Diana Carolina Merchán - Profesional Universitaria  
Anexo: Resolución 1637 del 14 de agosto de 2019  
Folios: 4

Calle 52 No. 13-64  
Conmutador: 358 16 00  
www.habitatbogota.gov.co  
www.facebook.com/SecretariaHabitat  
@HabitatComunica  
Código Postal: 110231



**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No. 1637 DEL 14 DE AGOSTO DE 2019

*“Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 2076 del 13 de diciembre de 2018”*

### EL SUBDIRECTOR DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT

En ejercicio de las atribuciones conferidas en la Ley 820 de 2003, el Decreto Nacional 51 de 2004, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, Resolución 879 de 2013, Resolución 1513 de 2015, el Acuerdo 735 de 2019, Ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes,

#### CONSIDERANDO

La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda mediante **Resolución No. 2076 del 13 de diciembre de 2018**, impuso sanción a la sociedad **ASESORIAS JURIDICAS Y COBRANZAS NAJHAR ABOGADOS S.A.S.**, identificada con **Nit. 900189840-7** y matrícula de arrendador **No. 20110075**, por el incumplimiento a la no presentación de los informes de arrendador del año 2015.

El citado acto administrativo se notificó mediante aviso a través de oficio No. 2-2019-04227 del 01 de febrero de 2019, conforme al procedimiento establecido en el artículo 66 y siguientes de la Ley 1437 de 2011. (Folios 29)

Que mediante radicado 1-2019-04832 del 14 de febrero de 2019, la sociedad **ASESORIAS JURIDICAS Y COBRANZAS NAJHAR ABOGADOS S.A.S.**, identificada con **Nit. 900189840-7** y matrícula de arrendador **No. 20110075**, presentó recurso de Reposición, contra la Resolución 114 del 16 de enero de 2019, proferida por esta entidad dentro del término legalmente establecido.

Por las razones expuestas, y encontrándose garantizado el derecho de defensa y el debido proceso, se procede a efectuar el siguiente:

#### RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

##### 1. Procedencia

El Artículo 74 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, indica:

*“...ARTÍCULO 74. RECURSOS CONTRA LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS. Por regla general, contra los actos definitivos procederán los siguientes recursos:*





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No. 1637 DEL 14 DE AGOSTO DE 2019

*“Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 2076 del 13 de diciembre de 2018”*

*1. El de reposición, ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque.*

Para el presente caso, se tiene que procede el recurso de Reposición ante la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de vivienda.

### 2. Oportunidad

Revisado el expediente se observa que el Recurso de Reposición fue presentado en el término establecido por el artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo<sup>1</sup>, toda vez que la sociedad **ASESORIAS JURIDICAS Y COBRANZAS NAJHAR ABOGADOS S.A.S.**, identificada con Nit. **900189840-7** y matrícula de arrendador No. **20110075**, bajo radicado No 1-2019-04832 del 14 de febrero de 2019, hace la presentación del recurso, dentro de los diez (10) días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a la notificación de la Resolución No 2076 del 13 de diciembre de 2019, objeto de la presente actuación administrativa.

### 3. Requisitos formales

La interposición del recurso de reposición deberá ajustarse a lo preceptuado en el artículo 77 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, toda vez que se presentará por el interesado, por escrito, sustentado con expresión concreta de los motivos de inconformidad, con indicación del nombre y la dirección del recurrente y relacionando las pruebas que pretende hacer valer.

---

<sup>1</sup> **Artículo 76. Oportunidad y presentación.** Los recursos de reposición y apelación deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo, salvo en el evento en que se haya acudido ante el juez.

Los recursos se presentarán ante el funcionario que dictó la decisión, salvo lo dispuesto para el de queja, y si quien fuere competente no quisiere recibirlos podrán presentarse ante el procurador regional o ante el personero municipal, para que ordene recibirlos y tramitarlos, e imponga las sanciones correspondientes, si a ello hubiere lugar.

El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición y cuando proceda será obligatorio para acceder a la jurisdicción.

Los recursos de reposición y de queja no serán obligatorios.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No. 1637 DEL 14 DE AGOSTO DE 2019

*"Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 2076 del 13 de diciembre de 2018"*

### 4. Competencia

En lo concerniente al funcionario competente para decidir el recurso de reposición, el numeral 1° del artículo 74 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo preceptúa lo siguiente:

*"...ARTÍCULO 74. RECURSOS CONTRA LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS. Por regla general, contra los actos definitivos procederán los siguientes recursos:*

- 1. El de reposición, ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque.*

A su turno, el literal b. del artículo 22 del Decreto Distrital 121 de 2008 *"Por medio del cual se modifica la estructura organizacional y las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat"*, señala entre las funciones la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda:

*b. Expedir los actos administrativos que sean necesarios para tramitar, sustanciar y resolver las investigaciones y las demás actuaciones administrativas que se adelanten en ejercicio de las facultades de inspección, vigilancia y control a las actividades de anuncio, captación de recursos, enajenación y arrendamiento de vivienda. Estas facultades comprenden las de imponer sanciones, impartir órdenes, decretar medidas preventivas, resolver recursos, entre otras.*

Por tanto, este Despacho es competente para resolver el presente recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 2076 del 13 de diciembre de 2019.

### 5. Fundamentos del recurso.

Los referidos sustentos argüidos por el investigado se hallan a folio (31 y 31) del expediente 3-2016-42594-61, el cual manifiesta:

*"(...)*

*No es cierto que por parte de la sociedad NAJHAR ABOGADOS S.S.A.S. se omitiera la obligación de presentar informe del año 2015, tal como se manifestó en los descargos y alegatos de conclusión, la sociedad no llevo a cabo ninguna actividad como arrendador, toda vez que no contaba con bienes en administración ni tampoco se percibieron ingresos por concepto d de arrendamientos, tal como fue debidamente soportado por*





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No. 1637 DEL 14 DE AGOSTO DE 2019

*“Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 2076 del 13 de diciembre de 2018”*

*No obstante, lo anterior se impone sanción administrativa no pertinente, cuando en el fondo esta extemporaneidad del informe no implicaba el sentido de no acatar las órdenes e instrucciones impartidas, sino sencillamente la no existencia de actividad de arrendador, aclarando que cuando.*

*La matrícula de arrendador que tiene NAJ HAR ABOGADOS S. A. \$. 420110078, en el año 2015 estuvo en inactividad, ya que no se ejerció la ninguna actividad de arrendador, no se contaban: con bienes en: administración -y tampoco se percibieron ingresos por la administración de inmuebles o arrendamientos de vivienda urbana de Bogotá D.C., como fundamento de ello en los descargos y en los alegatos de conclusión se anexaron como pruebas la presentación del informe que aunque extemporáneo, si presento la realidad del año 2015,*

*Por lo anterior solicito se sirvan tener en cuenta la inactividad del aludido año, reponiendo la decisión, y por ende se revoque la imposición de multa impuesta por ustedes en la resolución recurrida, puesto que, no se generó afectación ocultamiento de actividades para el año 2015.*

(...)

### **6. Análisis del despacho**

De conformidad a lo manifestado por el arrendador, se hace necesario indicar lo siguiente:

Toda persona natural o jurídica que tenga como actividad principal alguna de las descritas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003, como lo son la de arrendar bienes raíces destinados a vivienda urbana, de su propiedad o de terceros, o ejerza labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios, requiere obtener ante la autoridad administrativa competente matrícula de arrendador.

La obligación señalada en el considerando anterior fue establecida para las personas naturales o jurídicas que, en su calidad de propietarias o subarrendadores, celebren más de cinco contratos de arrendamiento, sobre uno o varios inmuebles en las modalidades descritas en el artículo 4° de la Ley 820 de 2003.

El artículo 34 de la Ley 820 de 2003, establece que el incumplimiento a cualquier norma a que deban sujetarse las personas de que trata el artículo 28 de la misma Ley, así como por la inobservancia de las órdenes e instrucciones impartidas por la autoridad competente por parte de los mismos, sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar, podrá generarles la imposición de una multa hasta por cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes.

El numeral 7 del artículo 8 del Decreto Nacional 51 de 2004, señala que la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., podrá estatuir sistemas de inspección, vigilancia y control dirigidos a recopilar con la periodicidad y en los términos que las autoridades competentes establezcan, información proveniente de las personas



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No. 1637 DEL 14 DE AGOSTO DE 2019

*“Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 2076 del 13 de diciembre de 2018”*

señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003, que entre otros aspectos incluya aquella atinente al tipo de bienes, precio promedio de los cánones de arrendamiento según su estratificación y ubicación, y número de contratos vigentes de arrendamiento y de administración para arriendo de inmuebles destinados a vivienda urbana.

De conformidad con el Decreto Distrital 121 de 2008, es competencia de esta Subsecretaría realizar la inspección, vigilancia y control de la actividad de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda dentro del Distrito Capital, así como de llevar el registro de arrendadores.

En uso de las competencias delegadas a la Secretaría Distrital del Hábitat, se expidió la Resolución Distrital 1513 de 2015 *“Por medio de la cual se regulan algunos trámites que se adelantan ante la Secretaría Distrital del Hábitat – Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda-, y se dictan otras disposiciones”*; la cual estipuló la obligación de presentar el informe de actividades por parte de los matriculados una vez al año y fija como plazo de presentación los primeros veinte (20) días calendario del mes de marzo de cada año.

Por lo anterior, la sociedad **ASESORIAS JURIDICAS Y COBRANZAS NAJHAR ABOGADOS S.A.S.**, identificada con Nit. **900189840-7** y matrícula de arrendador No. **20110075**, debió presentar los informes de arrendador en la fecha estipulada, toda vez que dicha obligación es inherente a la autorización para el desempeño de la actividad de arrendador.

Igualmente, dicha obligación se mantiene indemne en la Resolución 1513 de 2015 respecto de lo que rezaba el artículo 35 de la Resolución 879 de 2013, el cual se procede a citar:

*“ARTÍCULO 35. – Obligaciones del matriculado. Sin perjuicio de las obligaciones establecidas en normas superiores, los matriculados quedan obligados a:*

- a) Presentar hasta el veinte (20) de marzo de cada año un informe sobre el desarrollo de su actividad en el año inmediatamente anterior, con corte a 31 de diciembre, enviando la relación de inmuebles destinados a vivienda urbana, propios o de terceros, recibidos para realizar las actividades de intermediación o arrendamiento, así como el número de contratos de arrendamiento y de intermediación de inmuebles destinados a vivienda vigentes, en el formato establecido por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda – Subdirección de Prevención y Seguimiento para tal fin”*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No. 1637 DEL 14 DE AGOSTO DE 2019

*“Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 2076 del 13 de diciembre de 2018”*

Por otro lado, atendiendo lo argumentado en el Recurso, frente a la inactividad, se encuentra que la sociedad **ASESORIAS JURIDICAS Y COBRANZAS NAJHAR ABOGADOS S.A.S.**, para el periodo investigado se encontraba **con matrícula de arrendador activa y la sola vigencia de la matrícula lo obliga a presentar dentro de los términos señalados**; y en virtud a lo dispuesto por el artículo 8 del Decreto 51 de 2004 (Por el cual se reglamentan los artículos 28, 29, 30, y 33 de la Ley 820 de 2003), los informes correspondientes al año 2015.

Corolario a lo expuesto, a partir del momento mismo en que es otorgada la matrícula de arrendador, la persona jurídica o natural, atendiendo el caso, se encuentra en sujeción a la norma, obligada a presentar en las fechas estipuladas los correspondientes informes, los cuales para el caso objeto de estudio refieren al año 2015, que debieron ser presentados a más tardar el día 20 de marzo de 2016, puesto que de no presentarse la recurrida inactividad, dicha información debió ser informada a esta secretaría distrital, dentro del término establecido en la resolución No. 2076 del 13 de diciembre de 2018, quiere ello decir, antes del 20 de marzo de 2016.

De acuerdo, al análisis probatorio dentro de la investigación administrativa en curso, el Despacho puede concluir que si existió una violación a la Ley 820 de 2003 por parte del investigado sociedad **ASESORIAS JURIDICAS Y COBRANZAS NAJHAR ABOGADOS S.A.S.**, identificada con Nit. **900189840-7** y matrícula de arrendador No. **20110075** por lo cual se hace plena relevancia a que cuando las personas naturales o jurídicas desean desarrollar la actividad de arrendamiento de vivienda urbana deben cumplir y acatar las obligaciones, requerimientos u órdenes que se les imparten, por parte de los respectivos organismos de control y vigilancia, pues el hecho de que soliciten su reconocimiento para el desarrollo de actividades de arriendo, las convierte en sujetos de derechos y de obligaciones, las cuales deben de cumplir cabalmente conforme las leyes y normativas que rigen la materia.

En conclusión, es necesario tener presente que en todo proceso de carácter sancionatorio, las decisiones de fondo que emite la Secretaría Distrital del Hábitat son el resultado de una investigación que no dejó duda alguna respecto a la tipicidad del hecho y en consecuencia de la responsabilidad e infracción a las normas que se buscan proteger mediante el mismo, y por ende esa certeza debe verse reflejada en el proceso a través de todo el material probatorio allegado y recaudado en el transcurso del mismo, y en última instancia en la decisión de fondo con que se definan las situaciones jurídicas y fácticas planteadas por la autoridad competente y por las partes.

Acorde a lo anterior, el despacho haciendo uso de los principios procesales de la sana crítica, del debido proceso, del derecho de defensa y de la Ley 820 de 2003, constata que la sociedad **ASESORIAS JURIDICAS Y COBRANZAS NAJHAR ABOGADOS S.A.S.**, identificada con Nit. **900189840-7** y matrícula de arrendador No. **20110075** y según las pruebas dispuestas dentro del expediente, no cumplió



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No. 1637 DEL 14 DE AGOSTO DE 2019

“Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 2076 del 13 de diciembre de 2018”

con lo dispuesto en la Resolución Distrital No. 2076 del 13 de diciembre de 2018, razón por la cual no tiende a prosperar el recurso interpuesto, confirmándose en su totalidad la Resolución sobre la cual se presentó el recurso de alzada.

En mérito de lo expuesto,

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO: DESESTIMAR** los argumentos del recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 2076 del 13 de diciembre de 2018, por la sociedad **ASESORIAS JURIDICAS Y COBRANZAS NAJHAR ABOGADOS S.A.S.**, identificada con Nit. **900189840-7** y matrícula de arrendador No. **20110075**, por las razones expuestas en la parte considerativa del presente acto administrativo.

**ARTICULO SEGUNDO: CONFIRMAR** la Resolución No. 2076 del 13 de diciembre de 2018, por medio de la cual se le impone una sanción contra la sociedad **ASESORIAS JURIDICAS Y COBRANZAS NAJHAR ABOGADOS S.A.S.**, identificada con Nit. **900189840-7** y matrícula de arrendador No. **20110075**, expedida por esta Subdirección, por las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO TERCERO:** Notifíquese el presente Acto según lo dispuesto en el artículo 67 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, a la sociedad **ASESORIAS JURIDICAS Y COBRANZAS NAJHAR ABOGADOS S.A.S.**, identificada con Nit. **900189840-7** y matrícula de arrendador No. **20110075**.

**ARTICULO CUARTO:** El presente acto administrativo rige a partir de su fecha y contra el mismo no procede recurso alguno.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

Dada en Bogotá D.C. a los catorce (14) días del mes de agosto de dos mil diecinueve (2019).

  
**JORGE ANIBAL ALVAREZ CHÁVEZ**  
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Alfonso Luis Montes Otero - Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda  
Revisó: María del Pilar Pardo Cortes - Profesional Especializado - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Expediente 3-2016-42594-61