



SISTEMA DE GESTIÓN DE CALIDAD

PROCESO GESTION JURIDICA

CONSTITUCION Y  
CANCELACION DE  
HIPOTECAS

CODIGO :PGJ02-00

FECHA DE APROBACIÓN: 15/04/2024

VERSIÓN: 09

Elaborado por  Nombre DAIRO MARTIN JUYA RUIZ Cargo: JEFE OFICINA JURIDICA	Revisado por  Nombre: CHRISTIAN MARTINEZ ORTIZ Cargo PROFESIONAL DE APOYO CALIDAD	Aprobado por:  Nombre: MARIA NIDIAN LARROTTA RODRIGUEZ Cargo: GERENTE
--	--	---

## INTRODUCCION

El presente documento describe el Procedimiento PGJ02-00 constitución de hipotecas, concepto jurídico de viabilidad de desembolso de crédito sobre garantía hipotecaria ya constituida y cancelación de hipotecas y validaciones de las RGJ02 hipotecarias, personal o codeudor indicando su objetivo, alcance, definiciones, normatividad, explicación detallada de cada una de las actividades que lo conforman y control de cambios del procedimiento.

## OBJETIVO

Registrar la garantía real (hipoteca) sobre un inmueble previo al otorgamiento del crédito respectivo.  
Hacer uso de una garantía hipotecaria ya existente a favor del Instituto, para el otorgamiento de un nuevo crédito, previo el cumplimiento de los requisitos de crédito, emitiendo concepto jurídico de viabilidad.  
Realizar la escritura de cancelación de hipoteca, a fin de que se cancele la anotación de constitución de la garantía y quede libre de dicho gravamen el inmueble.  
Validar los certificados de tradición y libertad de los créditos solicitados para garantías personales, codeudores e hipotecarias.

## ALCANCE

Inicia con el estudio de título inicial, luego con la solicitud de minuta de hipoteca y finaliza con el registro de la escritura en la oficina de instrumentos públicos.  
Inicia con la recepción de solicitud de Concepto jurídico de viabilidad de desembolso de crédito sobre garantía hipotecaria ya constituida y finaliza con el concepto jurídico de viabilidad.  
Inicia con la solicitud de minuta de cancelación de hipoteca y finaliza con la realización de la minuta de cancelación y firma de la correspondiente escritura pública.  
Inicia con la radicación de los certificados de tradición y libertad a la profesional de apoyo de la oficina jurídica y finaliza con la entrega al asesor de la validación de las garantías.

## DEFINICIONES

**CONSTITUCION DE HIPOTECA:** Es un derecho real garantía, o una forma de garantía real -una relación jurídica entre una persona y una cosa-, que confiere al acreedor el poder de realizar con preferencia el bien inmueble hipotecado, mediante su venta forzosa, que definitivamente se diferencia de la prenda en que la hipoteca no exige el requisito del desplazamiento o desposesión de la cosa que constituye el objeto de la garantía, la cual seguirá estando en poder del deudor hipotecario, y se diferencia también de la prenda, en que la hipoteca recae sólo sobre bienes inmuebles.



SISTEMA DE GESTIÓN DE CALIDAD

PROCESO GESTION JURIDICA

CONSTITUCION Y  
CANCELACION DE  
HIPOTECAS

CODIGO :PGJ02-00

FECHA DE APROBACIÓN: 15/04/2024

VERSIÓN: 09

**MINUTA:** Extracto o borrador que se hace de un contrato u otra cosa, anotando las cláusulas o partes esenciales, para copiarlo después y extenderlo con todas las formalidades necesarias a su perfección.

**ESCRITURA PUBLICA:** Es un documento público en el que se hace constar ante notario público un determinado hecho o un derecho autorizado por dicho fedatario público, que firma con el otorgante u otorgantes, dando fe sobre la capacidad jurídica del contenido y de la fecha en que se realizó.

**CONCEPTO DE GARANTIAS:** Es un negocio jurídico mediante el cual se pretende dotar de una mayor seguridad al cumplimiento de una obligación o pago de una deuda. Las garantías son muy importantes para los consumidores. Permiten tener la certeza de que, en caso de vicios o defectos que afecten el correcto funcionamiento del producto, los responsables se harán cargo de su reparación para que el producto vuelva a reunir las condiciones óptimas de uso.

**CONCEPTO JURÍDICO DE VIABILIDAD DE DESEMBOLSO DE CRÉDITO SOBRE GARANTÍA HIPOTECARIA YA CONSTITUIDA:** Es la opinión del Jefe de la Oficina jurídica sobre la viabilidad del desembolso de un crédito con el respaldo de una garantía hipotecaria ya constituida, previa la verificación del cumplimiento de los requisitos para tal fin.

**HIPOTECA:** Garantía constituida sobre un inmueble por su dueño a favor del acreedor de un crédito, permaneciendo el inmueble hipotecado en poder del dueño-deudor.

**CANCELACION DE HIPOTECA:** Es la gestión que se surte mediante Escritura Pública de Cancelación de Hipoteca suscrita por el Acreedor, y posterior registro en el folio de matrícula inmobiliaria del bien hipotecado, a fin de cancelar la anotación de constitución de hipoteca; cuando el deudor ha pagado el totalidad de su obligación y se encuentra a paz y salvo.

#### NORMATIVIDAD

Normatividad

Ver Nomograma del Proceso

#### VALIDACION, CONSTITUCION Y CANCELACION DE HIPOTECAS.

#### DESCRIPCION DETALLADA DEL PROCEDIMIENTO

No.	ACTIVIDAD	DESCRIPCION	RESPONSABLE	FORMATO EVIDENCIA
1	Validación jurídica de garantías y concepto	Si la solicitud de crédito requiere garantía hipotecaria, codeudor o personal, la subgerencia comercial y de crédito solicita a la Oficina Asesora Jurídica, la validación de la garantía RGN01-30, quien realizara	Profesional Universitario de la subgerencia	RGN01-30 VALIDACION



INSTITUTO FINANCIERO DE CASANARE

**SISTEMA DE GESTIÓN DE CALIDAD**

**PROCESO GESTION JURIDICA**

**CONSTITUCION Y CANCELACION DE HIPOTECAS**

CODIGO :PGJ02-00

FECHA DE APROBACIÓN: 15/04/2024

VERSIÓN: 09

	jurídico de ampliación de hipoteca.	un control de legalidad sobre el certificado de tradición y libertad, si la Oficina Asesora Jurídica avala la garantía presentada, la solicitud continúa su trámite, de lo contrario esta no se puede radicar. Para las validaciones con garantía hipotecaria se debe anexar: (escritura pública de compra, certificado de tradición y libertad, copia de cedula del propietario o copropietarios y paz y salvo municipal de impuesto predial). En los casos de las garantías hipotecarias ya constituidas con el IFC, la Oficina Asesora Jurídica emite únicamente el CONCEPTO JURÍDICO RGJ08-01, donde conceptúa continuar o no con el trámite. Para los casos establecidos en esta actividad el certificado de tradición y libertad debe tener como máximo un mes de expedición.	comercial y de crédito  Jefe de Oficina Asesora Jurídica	JURIDICA DE GARANTIAS  RGJ08-01 CONCEPTO JURIDICO
2	Estudios de título inicial	Una vez entregada la carpeta por parte de la subgerencia comercial y de crédito, junto con el avalúo comercial del bien verificando si se requiere constitución de hipoteca, la Oficina Asesora Jurídica, realiza el estudio de títulos inicial RGN01-35, y devuelve la carpeta mediante libro radicador a la subgerencia comercial y de crédito.	Subgerencia comercial y de crédito  Jefe Oficina Asesora Jurídica	RGN01-35 Estudio de Títulos Inicial
3	Elaboración de constitución de hipoteca por parte del IFC y reparto notarial	Una vez el crédito hipotecario es aprobado por el Comité de Crédito; la Subgerencia Comercial y de Crédito, radica la carpeta debidamente foliada, en la Oficina Asesora Jurídica, en donde quedara en custodia hasta surtir el trámite subsiguiente a la constitución de hipoteca. (Concepto de viabilidad para firma de pagare y desembolso de crédito). Luego la Oficina Asesora Jurídica, realiza la minuta de constitución de hipoteca en el formato RGJ02-09, para firma de Gerencia, surte el trámite de reparto notarial establecido por la Supernotariado (Resolución No 01578 de 2023 o la que modifique o sustituya), y diligencia el oficio remisorio a notaria RGN02-01.	Subgerente Comercial y de Crédito  Jefe Oficina Asesora Jurídica  Gerencia	RGJ02-09 Minuta De Constitución De Hipoteca  RGJ02-01 Oficio Remisorio Notaria
4	Entrega de documentación al usuario para elaboración de escritura notarial de constitución de hipoteca	El abogado registra en el formato RGJ02-06 la fecha de elaboración de la minuta y llama al cliente para entregarle toda la documentación necesaria, según formato RGJ02-01, una vez entregados los documentos al usuario, él debe acercarse a la notaria designada para que allí elaboren la escritura notarial de constitución de hipoteca.	Jefe Oficina Asesora Jurídica	Documentación entregada al cliente RGJ02-06



INSTITUTO FINANCIERO DE CASANARE

**SISTEMA DE GESTIÓN DE CALIDAD**

**PROCESO GESTION JURIDICA**

**CONSTITUCION Y CANCELACION DE HIPOTECAS**

CODIGO :PGJ02-00

FECHA DE APROBACIÓN: 15/04/2024

VERSIÓN: 09

		Una vez elaborada la escritura notarial de constitución de hipoteca, el usuario le comunica al IFC que dicho documento está listo para ser firmado por la Gerencia, en consecuencia, cuando la notaria permita el préstamo de la escritura para que sea allegada al instituto, el usuario la hará llegar y la Gerencia procederá a firmarla, caso contrario, la Gerencia ira a la notaria a suscribir la escritura notarial de constitución de hipoteca.	Gerencia	
5	Devolución de documentos	Si pasado un mes después de entregada la minuta de constitución de hipoteca al usuario, éste no comparece, la Oficina Asesora Jurídica, mediante libro radicador devolverá a la Subgerencia Comercial y de Crédito la carpeta para que tomen la decisión pertinente respecto del trámite.	Jefe Oficina Asesora Jurídica Cliente	RGJ02-06 Control de trámite de constitución y cancelación de hipotecas
6	Firma y registro de escritura notarial de constitución de hipoteca	Firmada la escritura notarial de constitución de hipoteca por parte de Gerencia, se le entrega nuevamente al usuario, o al notario o se le informa al cliente que ya se firmó en la notaria, para que la protocolicen. Cuando el usuario tenga el certificado de tradición y libertad con la anotación de la hipoteca a favor del IFC, el formulario de calificación constancia de inscripción y la escritura notarial de constitución de hipoteca, deberá hacer llegar dichos documentos al IFC para seguir con el trámite.	Jefe Oficina Asesora Jurídica Cliente	RGJ02-06 Control de trámite de constitución y cancelación de hipotecas
7	Elaboración de concepto de viabilidad para firma de pagare y desembolso de crédito	La Oficina Asesora Jurídica, revisa que los documentos enunciados en el ítem anterior, hayan quedado con toda la información completa.  Luego realiza el concepto de viabilidad para firma de pagare y desembolso de crédito RGN01-29.  Firmado dicho concepto, pasa a la Subgerencia Comercial y de Crédito mediante libro radicador junto con la carpeta del crédito, para continuar con el trámite. Hasta esta instancia tiene injerencia la Oficina Asesora Jurídica respecto de la cancelación de hipoteca.	Jefe de la Oficina Asesora Jurídica	RGN01-29 concepto de viabilidad para firma de pagare y desembolso de crédito formato
8		El usuario debe radicar en ventanilla única del IFC lo siguiente:		



INSTITUTO FINANCIERO DE CASANARE

**SISTEMA DE GESTIÓN DE CALIDAD**

**PROCESO GESTION JURIDICA**

**CONSTITUCION Y CANCELACION DE HIPOTECAS**

CODIGO :PGJ02-00

FECHA DE APROBACIÓN: 15/04/2024

VERSIÓN: 09

	SOLICITUD DE CANCELACIÓN DE HIPOTECA	DE DE	solicitud de cancelación de hipoteca, certificado de libertad y tradición del inmueble hipotecado (con máximo de 20 días de expedición), constancia de pago de paz y salvo de su obligación, y constancia de pago de minuta de cancelación de hipoteca emitidos por tesorería del IFC.	Auxiliar Administrativo ventanilla única	Solicitud de cancelación de hipoteca
9	Elaboración de minuta de cancelación de hipoteca por parte del IFC y reparto notarial		Una vez recibida la solicitud, la Oficina Asesora Jurídica, elabora la minuta de cancelación de hipoteca en el formato RGJ02-05, para firma de Gerencia, surte el trámite de reparto notarial establecido por la Supernotariado (Resolución No 01578 de 2023 o la que modifique o sustituya), y diligencia el oficio remisorio a la notaria RGJ02-01, junto con los anexos establecidos en dicho oficio, (la escritura pública notarial de constitución de hipoteca la ubica en el QF Document).	Jefe Oficina Asesora Jurídica  Gerente	Formato RGJ02-06 Control de trámite de constitución y cancelación de hipotecas.  Formato RGJ02-05 minuta de cancelación de hipoteca.  Formato RGJ02-01 oficio remisorio a notaria
10	Entrega de documentación al usuario para elaboración de escritura notarial de cancelación de hipoteca	de	El abogado registra en el formato RGJ02-06 la fecha de elaboración de la minuta y llama al cliente para entregarle toda la documentación necesaria, según formato RGJ02-01, una vez entregados los documentos al usuario, él debe acercarse a la notaria designada para que allí elaboren la escritura notarial de cancelación de hipoteca. Una vez elaborada la escritura notarial de cancelación de hipoteca, el usuario le comunica al IFC que dicho documento está listo para ser firmado por la Gerencia, en consecuencia, cuando la notaria permita el préstamo de la escritura para que sea allegada al instituto, el usuario la hará llegar y la Gerencia procederá a firmarla, caso contrario, la Gerencia ira a la notaria a suscribir la escritura notarial de constitución de hipoteca.	Jefe Oficina Asesora Jurídica  Gerente  Cliente	Control de trámite de constitución y cancelación de hipotecas. RGJ02-06
11	Devolución de documentos	de	Con base en el formato RGJ02-06 si pasado un mes después de entregada la minuta de cancelación de hipoteca al usuario, éste no comparece, la Oficina Asesora Jurídica, mediante libro radicador	Jefe Oficina Asesora Jurídica	Control de trámite de constitución y cancelación de hipotecas.



INSTITUTO FINANCIERO DE CASANARE

**SISTEMA DE GESTIÓN DE CALIDAD**

**PROCESO GESTION JURIDICA**

**CONSTITUCION Y CANCELACION DE HIPOTECAS**

CODIGO :PGJ02-00

FECHA DE APROBACIÓN: 15/04/2024

VERSIÓN: 09

		devolverá a la subgerencia comercial y de crédito la minuta de cancelación y sus anexos para que reposen en la carpeta del crédito.		RGJ02-06
12	Firma y registro de escritura notarial de cancelación de hipoteca	Luego de la firma de la escritura notarial por parte de Gerencia, se le entrega nuevamente al usuario, o al notario o se le informa al cliente que ya se firmó en la notaria, para que la protocolicen y surta el trámite ante la Oficina de Registro e Instrumentos para que se haga la anotación de cancelación de hipoteca en el certificado de tradición del bien.	Jefe Oficina Asesora Jurídica  Gerente	Control de trámite de constitución y cancelación de hipotecas. RGJ02-06
13	No procedencia de la solicitud de cancelación de hipoteca	En caso de que el usuario sea deudor, conjunta o separadamente, directa o indirectamente, de cualquier otra obligación con el IFC, garantizada o no de manera de manera directa o indirecta con la hipoteca conforme al paz y salvo expedido por la Subgerencia Comercial y de Crédito o quien haga sus veces, será razón suficiente para no levantar la hipoteca constituida, hasta tanto el usuario se ponga al día con sus obligaciones y así se certifique por la Subgerencia Comercial y de Crédito o quien haga sus veces.	Jefe Oficina Asesora Jurídica	Control de trámite de constitución y cancelación de hipotecas. RGJ-04-06

**CONTROL DE CAMBIOS**

Versión	Fecha [dd/mm/yy]	Elaborado por	Razón de cambio
0.0	06/08/2013	CIELO BOHORQUEZ	Creación del documento.
1.0	24/02/2014	ERIKA PEREZ	Se modificó procedimiento y se incorporó ítems. Ver formato RDP04-03 Lista De Chequeo Por Procedimientos SGC
2.0	27/05/2015	RICARDO LEON RUEDA	Se actualizaron actividades y se incluyeron dentro del nuevo formato.
3.0	09/07/2015	RICARDO LEON RUEDA	Se modificó el procedimiento de constitución de hipotecas y se creó el de concepto jurídico de viabilidad de desembolso de crédito sobre garantía hipotecaria ya constituida y cancelación de hipoteca.
4.0	29/03/2017	JUAN CARLOS VARGAS	Ajuste de actividades resolución No. 7769/2016 Superintendencia de Notariado y Registro
5.0	04/09/2017	DAIRO MARTIN JUJA RUIZ	Ajuste de actividades resolución No. RESOLUCIÓN 8198 DE 04 DE AGOSTO DE 2017 SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO (SUPERNOTARIADO)



INSTITUTO FINANCIERO DE CASANARE

**SISTEMA DE GESTIÓN DE CALIDAD**

**PROCESO GESTION JURIDICA**

**CONSTITUCION Y CANCELACION DE HIPOTECAS**

CODIGO :PGJ02-00

FECHA DE APROBACIÓN: 15/04/2024

VERSIÓN: 09

6.0	04/04/2018	FERNANDO MONTES	Ajuste de actividades.
7.0	17/06/2019	DAIRO MARTIN JUYA RUIZ – KAREN TATIANA ALFONSO CAICEDO	Se actualizan actividades y descripción detallada del procedimiento al igual que los formatos anexos. RG
8.0	04/09/2023	LOREN CATALINA BARRERA	Se actualizan responsables y un formato que se eliminó
9.0	15/04/2024	CARLOS OMAR GONZALEZ VIANCHA	Se actualizan con base a la Resolución 1578 del 2023 proferida por el supe notariado y registro
<b>ANEXOS (FORMATOS)</b>			
CODIGO		NOMBRE	
RGJ02-01		OFICIO REMISORIO NOTARIA	
RGJ02-09		MINUTA DE CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA	
RGJ02-05		MINUTA CANCELACION HIPOTECA	
RGJ02-06		CONTROL A TRAMITE DE HIPOTECAS	
RGJ08-01		CONCEPTO JURIDICO	