



INSTITUTO FINANCIERO DE CASANARE

SISTEMA DE GESTIÓN DE CALIDAD

PROCESO GESTION JURIDICA

CONSTITUCION DE HIPOTECAS

CODIGO :PGJ02-00

FECHA DE APROBACIÓN: 17/06/2019

VERSIÓN: 08

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

## 1. 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 garantías 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.

## 2. 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.

## 3. 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.

## 4. 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.
- **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.



**SISTEMA DE GESTIÓN DE CALIDAD**

**PROCESO GESTION JURIDICA**

**CONSTITUCION DE HIPOTECAS**

CODIGO :PGJ02-00

FECHA DE APROBACIÓN: 17/06/2019

VERSIÓN: 08

- **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.

**5. 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. Concepto Jurídico.	Si la solicitud de crédito requiere garantía hipotecaria, codeudor o personal; el asesor de crédito debe solicitar a la Oficina jurídica, la validación de la garantía, quien realizará el estudio y determinación si la garantía	Asesor de crédito Jefe de Oficina Jurídica	RGN01-30 VALIDACION JURIDICA DE GARANTIAS



INSTITUTO FINANCIERO DE CASANARE

**SISTEMA DE GESTIÓN DE CALIDAD**

**PROCESO GESTION JURIDICA**

**CONSTITUCION DE HIPOTECAS**

CODIGO :PGJ02-00

FECHA DE APROBACIÓN: 17/06/2019

VERSIÓN: 08

		presentada es VALIDA o NO para amparar la solicitud de crédito correspondiente. La Oficina jurídica registra su concepto en el formato RGN01-30 VALIDACION JURIDICA DE GARANTIAS. En los casos de las garantías hipotecarias ya constituidas con el IFC, la oficina jurídica emite únicamente el CONCEPTO JURÍDICO (formato RGJ08-01), donde autoriza y conceptúa continuar o no con el trámite de crédito. Si la Oficina Jurídica avala la garantía presentada, la solicitud de crédito continúa su trámite, de lo contrario esta no se puede radicar.	Profesional de Apoyo Oficina Jurídica	RGJ08-01 CONCEPTO JURIDICO
2	Estudios de título inicial	Una vez sea entregada la carpeta por parte de la coordinación de crédito, junto con el avalúo comercial del bien verificando si se requiere constitución de hipoteca para lo cual, el Abogado Profesional de Apoyo de la Oficina Jurídica, realiza el estudio de títulos inicial en el formato RGN01-35; luego de realizarlo, devuelve la carpeta mediante libro radicador a la Coordinación de Crédito para que siga el trámite de aprobación.	Profesional de Apoyo Oficina Jurídica	RGN01-35 Estudio de Títulos Inicial y Libro Radicador.
3	Solicitud del subgerente Comercial para tramitar constitución de la hipoteca	Una vez el crédito con garantía hipotecaria es aprobado por el Comité de Crédito; la Subgerencia Comercial, radica la carpeta debidamente foliada, ante el Abogado Profesional de Apoyo de la oficina jurídica.	Subgerente comercial	Libro Radicador Entrega de Carpeta Para Constitución de Hipotecas
4	Elaboración de Minuta y Reparto Notarial,	Una vez revisada y recibida la carpeta, el abogado encargado de la elaboración de la minuta de constitución de hipoteca, registra la recepción de la misma en el formato RGJ02-06 Control a Tramites de Hipotecas; luego, realiza la minuta de constitución de hipoteca en el formato RGJ02-09, diligencia el formulario único de solicitud para el trámite de reparto notarial (establecido por Supernotariado) y realiza el reparto (oficio remisorio a notaria RGN02-01) conforme a lo establecido en la Resolución No 8198 del 04 de agosto de 2017 de la Superintendencia de Notariado y Registro. Luego, lo presenta al Jefe de la Oficina Jurídica para que revise la documentación enunciada y si está bien; el jurídico, da el visto bueno para la remisión a gerencia o a quien delegue el gerente para firma de las escrituras de constitución de hipoteca. En caso que la minuta o cualquiera de los formatos hayan quedado mal elaborados, se devuelve al abogado asignado para que haga las respectivas correcciones.	Profesional de Apoyo Oficina Jurídica  Jefe Oficina Jurídica  Gerente o su delegado	RGJ02-06 Control a Tramites de Hipotecas RGJ02-09 Minuta De Constitución De Hipoteca RGJ02-01 Oficio Remisorio Notaria



**SISTEMA DE GESTIÓN DE CALIDAD**

**PROCESO GESTION JURIDICA**

**CONSTITUCION DE HIPOTECAS**

CODIGO :PGJ02-00

FECHA DE APROBACIÓN: 17/06/2019

VERSIÓN: 08

5	Entrega de documentación al cliente	<p>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 (Minuta, formulario único de solicitud para el trámite de reparto notarial, escritura o resolución a través de la cual adquirió el bien, paz y salvo de impuesto predial, copia de la cedula de los propietarios del inmueble, certificado de libertad, paquete de representación legal del IFC, resoluciones de delegación cuando sea el caso y certificado de catastro nacional).</p> <p>Una vez el cliente se acerque al IFC a recoger la documentación enunciada, el abogado hace entrega de los documentos enunciados al usuario, para que vaya a la oficina de Registro para el respectivo reparto y luego a la notaria para hacer la escritura, le hace firmar el recibido al cliente en el formato RGJ02-06, una vez el cliente sabe a qué notaria le corresponde, regresa a la oficina jurídica a informar para enviar oficio remitatorio y envía por correo electrónico a la respectiva Notaria, la minuta (digital) y el scanner del formulario único de solicitud para el trámite de reparto notarial, solicitando la realización de la escritura. (Debe confirmar el recibido del correo y la aceptación vía correo o telefónica con la Notaria correspondiente y luego informarle al cliente que ya puede radicar los documentos en la Notaria).</p> <p>Si el cliente no se presenta se continua con la actividad 5 de lo contrario pasa a la actividad 6.</p>	Profesional de Apoyo Oficina Jurídica	Documentación entregada al cliente RGJ02-06
6	Devolución de documentos	<p>Si pasados 30 días de que el abogado haya llamado al usuario para que retire la documentación que debe llevar a la Notaria, el usuario no comparece, el abogado hará un oficio dirigido a la Subgerencia Comercial y firmado por el jurídico devolviendo la carpeta. En caso de que hayan transcurrido más de tres meses, luego de entregados los documentos al cliente o firmada la escritura por parte del IFC, y el mismo no ser acerque a dar razón del trámite, se remitirá a través de oficio la carpeta al Comité de Crédito para que decidan que hacer al respecto.</p> <p>Durante todo el proceso de Constitución de Hipoteca, la carpeta queda en custodia en un cubículo con llave, dentro de la Oficina del Jefe de la Oficina Jurídica.</p>	Profesional de Apoyo Oficina Jurídica  Cliente	



**SISTEMA DE GESTIÓN DE CALIDAD**

**PROCESO GESTION JURIDICA**

**CONSTITUCION DE HIPOTECAS**

CODIGO :PGJ02-00

FECHA DE APROBACIÓN: 17/06/2019

VERSIÓN: 08

7	Firma de Escritura Pública de Constitución de Hipoteca	Una vez el cliente o la Notaria traigan la escritura pública de constitución de hipoteca, el abogado debe revisar la escritura y llevarla a gerencia o a quien delegue el gerente, para firma con huella de la respectiva escritura. En caso de que la escritura deba hacerse conforme al reparto en una notaría por fuera del circulo de Yopal, y que el referido notario no permita traer la escritura para firmarla en las instalaciones del IFC, el abogado informara al gerente o quien él delegue tales funciones, informando que debe viajar a la Notaria respectiva en el término de 5 días siguientes para la firma de la escritura.	Profesional de Apoyo Oficina Jurídica  Gerente o delegado	Escritura Firmada e hipoteca constituida
8	Protocolización y registro de escritura	Luego de la firma de la escritura, se le entrega nuevamente al usuario, al notario o se le informa al cliente que ya se firmó en la notaria, para que la protocolicen, y se le informa que debe ir a la Gobernación de Casanare con la escritura original a pagar los impuestos y luego debe ir a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con la escritura original y el recibo de pago de impuestos, donde está matriculado el inmueble objeto de la hipoteca, a registrar la escritura de constitución de hipoteca y que luego que salga el nuevo certificado de libertad con la anotación de la hipoteca abierta en cuantía indeterminada en favor del IFC; debe traer dicho registro, junto con la escritura original con todos los anexos de la misma, para seguir con el trámite.		
9	Recibo del Registro de la Constitución de Hipoteca, Concepto Jurídico y Estudio de Títulos Final	Cuando el usuario trae la escritura pública de constitución de hipoteca y el certificado de libertad y tradición del inmueble hipotecado donde aparece registrada la hipoteca, el abogado encargado de este trámite, revisa que el registro haya quedado con toda la información completa.  El abogado registra la fecha en que el usuario trae la escritura registrada en el formato RGJ02-06 control a trámites de hipotecas, luego realiza el concepto de viabilidad para firma de pagare y desembolso de crédito RGN01-29 y se lo lleva al Jefe de la Oficina Jurídica para que los revise y los firme. El abogado cuenta con un día hábil para realizar el concepto jurídico.	Profesional de Apoyo Oficina Jurídica  Jefe Oficina Jurídica	RGN01-29 concepto de viabilidad para firma de pagare y desembolso de crédito formato RGJ02-06 Control a Trámites de Hipotecas.
10	Elaboración de concepto de viabilidad para firma	La profesional de Apoyo de oficina jurídica, pasa a la Subgerente Comercial mediante libro radicador de toda la carpeta y del concepto, a la profesional de crédito de la Subgerencia comercial encargado de la	Profesional de Apoyo oficina jurídica	



INSTITUTO FINANCIERO DE CASANARE

**SISTEMA DE GESTIÓN DE CALIDAD**

**PROCESO GESTION JURIDICA**

**CONSTITUCION DE HIPOTECAS**

CODIGO :PGJ02-00

FECHA DE APROBACIÓN: 17/06/2019

VERSIÓN: 08

	de pagare y desembolso de crédito.	suscripción de pagarés y continua con el PGN01-00 Recepción, estudio y aprobación de crédito	Subgerente Comercial	Libro radicador de entrega de conceptos de desembolso.
11	Solicitud del usuario	El usuario radica en correspondencia del IFC solicitud de minuta de cancelación de hipoteca que debe ir acompañada de los siguientes documentos: carta solicitando la minuta de cancelación de hipoteca, certificado de libertad y tradición del inmueble hipotecado (con máximo un mes de vigencia), recibo de pago de paz y salvo de su obligación, y recibo de pago de minuta de cancelación de hipoteca emitido por tesorería del IFC.	Oficina de Correspondencia  PQR	Oficio carta, recibo paz y salvo, recibo de caja de cancelación de minuta en Tesorería IFC, certifica de libertad y tradición.
12	Minuta de cancelación de hipoteca e información al cliente	El abogado registra la solicitud recibida por QF document en el Formato RGJ02-06 Control a Trámites de Hipotecas, y realiza la minuta de cancelación de hipoteca en el formato RGJ02-05, anexa la escritura de constitución de hipoteca la cual baja del QF Document y diligencia el formulario único de solicitud para el trámite de reparto notarial  El abogado encargado, presenta la minuta al Jurídico para que la revise y le dé su visto bueno y la lleva a gerencia o delegado del gerente, para su firma junto con el Formulario Único de Solicitud Para el Trámite de Reparto Notarial.  El abogado cuenta con dos días hábiles luego de recibida la solicitud para realizar la minuta.  Luego de firmada la minuta por el gerente o su delegado. El abogado debe llamar al cliente para informarle que ya está lista la minuta para la escritura pública.	Profesional Apoyo oficina Jurídica  Jefe Oficina Jurídica  Gerente o delegado	Formato RGJ02-06 Control a Trámites de Hipotecas, Oficio carta, paz y salvo formato RGN02-01, recibo de caja de cancelación de minuta en Tesorería IFC, certifica de libertad y tradición, escritura pública de constitución de hipoteca, formato RGJ02-05 minuta de cancelación de hipoteca. Formulario Único de Solicitud Para el Trámite de Reparto Notarial.
13	Entrega de minuta al usuario y reparto notarial.	Una vez el cliente llegue a la oficina jurídica a recoger la minuta, el abogado debe entregar el formulario de reparto, entregando al cliente un paquete de documentos que contendrá: la minuta de cancelación de hipoteca, el Formulario Único de Solicitud Para el Trámite de Reparto Notarial; certificado de libertad y tradición, paz y salvo del crédito, copia de la escritura pública de constitución de hipoteca, para que él, radique esos documentos en la oficina de registro de instrumentos públicos quien es la encargada de realizar el respectivo reparto, una vez el cliente sabe a qué	Profesional Apoyo oficina Jurídica  o	Formato RGJ02-06 Control a Trámites de Hipotecas, Oficio carta, paz y salvo formato RGN02-01, recibo de caja de cancelación de minuta en Tesorería IFC, certifica de libertad y tradición,



INSTITUTO FINANCIERO DE CASANARE

**SISTEMA DE GESTIÓN DE CALIDAD**

**PROCESO GESTION JURIDICA**

**CONSTITUCION DE HIPOTECAS**

CODIGO :PGJ02-00

FECHA DE APROBACIÓN: 17/06/2019

VERSIÓN: 08

		<p>notaria le corresponde la elaboración de la minuta, se acerca a la oficina jurídica para que se envíe por correo electrónico a la respectiva Notaria, la minuta (digital) y el scanner del formulario único de solicitud para el trámite de reparto notarial, solicitando la realización de la escritura. (Debe confirmar el recibido del correo y la aceptación vía correo o telefónica con la Notaria correspondiente y luego informarle al cliente que ya puede radicar los documentos en la Notaria).</p> <p>El abogado registra la fecha de entrega de minuta al usuario para registro en el formato RGJ02-06 Control a Trámites de Hipotecas y le toma la firma de recibido al usuario en dicho formato.</p>		<p>escritura pública de constitución de hipoteca, formato RGJ02-05 minuta de cancelación de hipoteca. Formulario Único de Solicitud Para el Trámite de Reparto Notarial. Libro radicator de cancelación de hipotecas.</p>
14	Firma de la Escritura Pública de Cancelación de Hipoteca	<p>Una vez el cliente o la Notaria traigan la escritura pública de cancelación de hipoteca, el abogado debe revisar la escritura y llevarla a gerencia o a quien delegue el gerente, para firma con huella de la respectiva escritura. En caso de que la escritura deba hacerse conforme al reparto en una notaría por fuera del circulo de Yopal, y que el referido notario no permita traer la escritura para firmarla en las instalaciones del IFC, el abogado informara por escrito al jurídico y al gerente o en quien él delegue tales funciones, informando que debe viajar a la Notaria respectiva en el término de 5 días siguientes para la firma de la escritura.</p> <p>Luego de la firma de la escritura, se le entrega nuevamente al usuario, al notario o se le informa al cliente que ya se firmó en la notaria, para que la protocolicen, y se le informa que debe ir a la Gobernación de Casanare con la escritura original a pagar los impuestos y luego debe ir a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con la escritura original y el recibo de pago de impuestos, donde está matriculado el inmueble objeto de la hipoteca, a registrar la escritura de cancelación de hipoteca para que le salga el nuevo certificado de libertad y tradición con la cancelación de la anotación de la hipoteca.</p> <p>La obligación del IFC va hasta la firma de la escritura pública de cancelación de hipoteca, en lo demás corre por cuenta del usuario.</p> <p>En caso de que el usuario no se acerque a retirar la minuta en el término de 8 días luego de ser informado vía telefónica por el abogado, se le requerirá por escrito para que se acerque informándosele que en caso de no acercarse dentro del mes siguiente se archivara la solicitud y la minuta en la carpeta del crédito.</p>	<p>Profesional Apoyo Oficina Jurídica</p> <p>Gerente</p>	<p>Escritura pública de cancelación de hipoteca.</p>



**SISTEMA DE GESTIÓN DE CALIDAD**

**PROCESO GESTION JURIDICA**

**CONSTITUCION DE HIPOTECAS**

CODIGO :PGJ02-00

FECHA DE APROBACIÓN: 17/06/2019

VERSIÓN: 08

En caso de que el usuario sea codeudor o deudor de otra obligación con el IFC, garantizada o no de manera directa con la hipoteca conforme al paz y salvo, se le devolverá la documentación al cliente junto con un oficio vía correo certificado donde se le informa que conforme al clausulado de la escritura pública de constitución de hipoteca la misma garantiza obligaciones presentes y futuras, por lo que se realizara la minuta cuando cambie de codeudor o de bien como garantía personal o codeudor.

**CONTROL DE CAMBIOS**

Versión	Fecha [dd/mm/yy]	Elaborado por	Razón de cambio
1.0	06/08/2013	CIELO BOHORQUEZ	Creación del documento.
2.0	24/02/2014	ERIKA PEREZ	Se modificó procedimiento y se incorporó ítems. Ver formato RDP04-03 Lista De Chequeo Por Procedimientos SGC
3.0	27/05/2015	RICARDO LEON RUEDA	Se actualizaron actividades y se incluyeron dentro del nuevo formato.
4.0	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.
5.0	29/03/2017	JUAN CARLOS VARGAS	Ajuste de actividades resolución No. 7769/2016 Superintendencia de Notariado y Registro
6.0	04/09/2017	DAIRO MARTIN JUYA RUIZ	Ajuste de actividades resolución No. RESOLUCIÓN 8198 DE 04 DE AGOSTO DE 2017 SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO (SUPERNOTARIADO)
7.0	04/04/2018	FERNANDO MONTES	Ajuste de actividades.
8.0	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.

**6. ANEXOS (FORMATOS)**

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



INSTITUTO FINANCIERO DE CASANARE

**SISTEMA DE GESTIÓN DE CALIDAD**

**PROCESO GESTION JURIDICA**

**CONSTITUCION DE HIPOTECAS**

CODIGO :PGJ02-00

FECHA DE APROBACIÓN: 17/06/2019

VERSIÓN: 08

RGJ02-10	CONTROL DE VALIDACION DE GARANTIA