Balcones De Tierra Grata — Lote 5

MANZANARES, CALDAS · BALCONES DE TIERRA GRATA

$45.000.000

72 m² · $625.000 por m² · En venta

Mirador-bbq, parque infantil, salón social, excelente vista de las montañas y el pueblo.

EL PROYECTO

Registro fotográfico del proyecto (no del lote en particular).

LO QUE USTED PAGA EN TOTAL

Al precio del lote se suman los gastos de escritura y registro. Precio: **$45.000.000**. Su parte de los gastos: **$1.038.518**. Total: **$46.038.518** (cuarenta y seis millones treinta y ocho mil quinientos dieciocho pesos M/cte.).

Los gastos notariales se reparten por partes iguales entre vendedor y comprador, salvo pacto distinto; los derechos de registro y la boleta fiscal son del comprador.

Concepto	Valor	Fuente
Derechos notariales	$165.122	1
Hojas de la escritura (papel de seguridad) (estimado)	$56.000	2
IVA sobre derechos notariales	$42.013	3
Recaudos para la Superintendencia y el Fondo del Notariado	$28.900	4
Impuesto de timbre	$0	5
Impuesto de registro	$450.000	6
Derechos de registro (ORIP)	$418.200	7
Certificado de tradición y libertad	$24.300	8
Estampillas territoriales (estimado)	$0	9
Total de gastos que usted paga	$1.038.518	

1. *la cuantía del acto (el mayor entre el precio y el avalúo catastral) — Res. SNR RES-2026-000964-6, art. 2 lit. b ($30.900 hasta una cuantía de $259.300 y 3 por mil sobre el excedente) y su parágrafo ($5.600 por hoja); art. 51 lit. a (la base no es menor que el avalúo catastral)*

2. *10 hojas × $5.600 — Res. SNR RES-2026-000964-6, art. 2 lit. b ($30.900 hasta una cuantía de $259.300 y 3 por mil sobre el excedente) y su parágrafo ($5.600 por hoja); art. 51 lit. a (la base no es menor que el avalúo catastral)*

3. *los derechos notariales y las hojas (no el valor del inmueble) — E.T. art. 468*

4. *por escritura, según la cuantía — Res. SNR RES-2026-000964-6, art. 50 y su parágrafo (50 % Superintendencia, 50 % Fondo Cuenta Especial del Notariado)*

5. *la cuantía de la enajenación, por tramos en UVT — E.T. art. 519 parágrafo 3, adicionado por la Ley 2277/2022 art. 77 (tabla citada en el Concepto DIAN 2211 de 2023): 0 % hasta 20.000 UVT; (valor – 20.000 UVT) × 1,5 % hasta 50.000 UVT; (valor – 50.000 UVT) × 3 % + 450 UVT por encima. Lo retiene el notario (art. 518) y lo pagan los otorgantes*

6. *el valor del acto — Ordenanza 674 de 2011 de Caldas (Estatuto de Rentas), art. 88 lit. a; se aproxima al múltiplo de $100 (art. 96)*

7. *la tabla por rangos de cuantía más el 2 % de sistematización — Res. SNR RES-2026-001726-6, art. 1 lit. b (tarifa diferencial de actos con cuantía; en transferencias la base no es menor que el avalúo catastral) y parágrafo 8 (2 % de sistematización y conservación documental)*

8. *uno, para el estudio de títulos — Res. SNR RES-2026-001726-6, art. 14 lit. a ($24.300 presencial); $23.000 por medios electrónicos (art. 15 lit. a)*

9. *— — Ordenanza departamental*

Los conceptos marcados como estimados dependen de datos que se conocen el día de la escritura (el número de hojas, por ejemplo). El impuesto de renta del vendedor y su parte de los gastos no aparecen aquí porque no los paga usted.

LO QUE SE VERIFICA ANTES DE FIRMAR

Esta ficha es informativa y no es una oferta ni una promesa de venta. Antes de cualquier promesa se verifica lo que la ley exige para vender un lote, y el comprador tiene derecho a exigirlo:

- Certificado de tradición y libertad (vigencia práctica ~30 días)
- Anotación de falsa tradición en el folio
- Resolución de licencia (con su vigencia)
- Promesa de compraventa (privada; puede autenticarse)
- Cláusula de arras en la promesa
- Escritura pública de compraventa
- Escritura registrada (con anotación en el folio)
- Comprobante de retención (lo practica la notaría)
- Liquidación y pago del impuesto de registro
- Paz y salvo predial del municipio
- Declaraciones y garantías en la escritura

*El expediente jurídico de este lote está **en trámite**: la ficha no afirma que los documentos anteriores ya estén verificados.*

CÓMO SEGUIR

Fotos, ubicación y los demás lotes del proyecto: https://www.bimadventure.co/inmobiliario/proyecto/balcones-de-tierra-grata. Para confirmar disponibilidad, agendar una visita o pedir la documentación: WhatsApp +57 314 786 9587 · bimadventure2023@gmail.com.

*Documento informativo preparado con el motor documental de BIM Adventure S.A.S. Precios y disponibilidad sujetos a confirmación a la fecha de la oferta. **No constituye asesoría jurídica** ni oferta mercantil vinculante (C. Co. art. 845).*