



San Lú — Lote 12

MANZANARES, CALDAS · SAN LÚ

\$56.890.000

246 m² · \$231.260 por m² · En venta

Cancha de microfútbol, zona bbq, membresía al eco hotel san lu, el cual tiene piscina, tienda, salón social

EL PROYECTO



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

Recorrido 3D del terreno: </static/proyectos/san-lu/3d/terreno.glb>

LO QUE USTED PAGA EN TOTAL

Al precio del lote se suman los gastos de escritura y registro. Precio: **\$56.890.000**. Su parte de los gastos: **\$1.289.141**. Total: **\$58.179.141** (cincuenta y ocho millones ciento setenta y nueve mil ciento cuarenta y un 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	\$200.792	1
Hojas de la escritura (papel de seguridad) (estimado)	\$56.000	2
IVA sobre derechos notariales	\$48.790	3
Recaudos para la Superintendencia y el Fondo del Notariado	\$28.900	4
Impuesto de timbre	\$0	5
Impuesto de registro	\$568.900	6
Derechos de registro (ORIP)	\$528.700	7
Certificado de tradición y libertad	\$24.300	8
Estampillas territoriales (estimado)	\$0	9
Total de gastos que usted paga	\$1.289.141	

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/san-lu>.
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).*