Curaduria 2
Urbana de Sincelejo

R E S O L U C I O N No 70001-2-26-0083 DE ABRIL 24 DE 2026

POR MEDIO DE LA CUAL SE DA APROBACION DE PLANOS PARA CONSTITUIR PROPIEDAD HORIZONTAL

RAD No CU2-2026-0080
(D/M/A) 04/03/2026

LA CURADORA URBANA SEGUNDA
En uso de sus facultades legales y en especial las que le confiere La Ley 388 de 1997, Decreto 1077 de mayo 26 de 2015, Plan de Ordenamiento Territorial POT del municipio de Sincelejo aprobado mediante Acuerdo No 147 de 2015, Acuerdo No 177 de 2017, demás normas complementarias, concordantes y

C O N S I D E R A N D O:

Que, el día cuatro (04) de marzo de 2026 radicó en legal y debida forma la empresa **CONSTRU- ROMA SAS** con NIT No **900437283-9** representada por el señor **FRANCISCO JAVIER MARTINEZ GOMEZ,** identificado con cedula de ciudadanía No **1.032.364.188,** en condición de TITULAR, solicitud de aprobación de planos que servirán para la declaratoria de destinación a **PROPIEDAD HORIZONTAL**, para el proyecto denominado **PRADERAS DE ROMA II ,** inmueble localizado sobre la **Calle 28 BIS No 19-93 Barrio CIUDAD JARDIN** de la ciudad de Sincelejo Sucre cuyos, linderos y medidas constan en la Escritura No**. 248** de fecha **11/03/2022** de la Notaria **Primera** de **Sincelejo**, Matrícula Inmobiliaria No**. 340-50770** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencia Catastral No. **0101-0000-1086-0016-0000-00000.**

Que, de acuerdo con el Certificado de Tradición y Libertad con Matrícula Inmobiliaria No **340-50770** la empresa **CONSTRU-ROMA SAS** con NIT No **900437283-9** representada por el señor **FRANCISCO JAVIER MARTINEZ GOMEZ, identificado** con cedula de ciudadanía No **1.032.364.188**, figura como propietaria del predio objeto de solicitud**,** con un área de **240,425 m2.**

Que, el Curador Urbano No 2 de Sincelejo otorgo sobre el predio identificado con referencia catastral No **0101-0000-1086-0016-0000-00000**, matricula inmobiliaria No **340-50770** el siguiente acto administrativo:

Resolución No	Fecha	Tipo de Tramite	Ejecutoria
70001-2-23-0234	28/12/2023	Licencia de Construcción modalidad Obra Nueva	23/01/2024

Que, luego de las revisiones de rigor, el trámite no presento observaciones.

Que, el día treinta (30) de marzo de 2026, se expidió acta de viabilidad y liquidación del trámite, las cuales fueron remitidas al interesado en la misma fecha de expedición.

Que, se presentaron los planos arquitectónicos requeridos, los cuales cumplen con la documentación y normas urbanísticas establecidas en el decreto 1077 de 2015 articulo 2.2.6.4.1.1 y normas municipales amparadas por los Acuerdos Municipales No 147 de 2015 y 177 de 2017:

Ficha Normativa No: **5**	Área de Actividad: **Residencial**
Tratamiento: **Renovación**	Uso Permitido: **Residencial / Comercio y/o Servicios / Dotacional / Industria**
Área Minina Lote: **60 m2**	Frente mínimo permitido: **6,00 ml**
Altura Máxima permitida: **3,00 pisos**	Estructura Urbana: **N/A**
Usos permitidos para este trámite: Residencial	

Que, la solicitud se acompañó de la documentación prevista en el Art. 2.2.6.1.2.1.1.1 y Artículo 2.2.6.1.3.1 numeral 6 del Decreto 1077 de mayo 26 de 2015, y se le dio el trámite correspondiente.

Que, los peticionarios cancelaron las Expensas estipuladas en la normatividad vigente (Decreto No 1077 de 2015 y Decreto No 1890 de 2021).

Que, realizado el estudio correspondiente, que los planos presentados se ajustan a lo establecido en la Ley 675 de 2001 y por tanto es viable otorgar Visto Bueno a los mismos para ser sometidos al régimen de PROPIEDAD HORIZONTAL, por lo que, la Curadora Urbana Segunda,

R E S U E L V E

ARTÍCULO PRIMERO: Aprobar los planos presentados por la empresa **CONSTRU-ROMA SAS** con NIT No **900437283-9** representada por el señor **FRANCISCO JAVIER MARTINEZ GOMEZ,** identificado con cedula de ciudadanía No **1.032.364.188**, en condición de TITULAR, para someter al **REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL** en los términos señalados en la Ley 675 de 2001, para el proyecto denominado **PRADERAS DE ROMA II,** inmueble localizado sobre la **Calle 28 BIS No 19-93 Barrio CIUDAD JARDIN** de la ciudad de Sincelejo Sucre cuyos, linderos y medidas constan en la Escritura No**. 248** de fecha **11/03/2022** de la Notaria **Primera** de **Sincelejo**, Matrícula Inmobiliaria No**. 340-50770** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencia Catastral No. **0101-0000-1086-0016-0000-00000.**

PARAGRAFO 1. El siguiente cuadro de áreas se realiza bajo el criterio establecido en la Ley 675 de 2001, donde se hace referencia a las áreas comunes y privadas del mismo, para su constitución en Propiedad Horizontal:

DESCRIPCION DEL PROYECTO:

PISO 1:

APARTAMENTO 101 APARTAESTUDIO: acceso, cocina, baño y zona de alcoba.

APARTAMENTO 102: Comedor, cocina, sala de estar, patio, habitación principal + baños y vestier, baño y habitación 2.

OTRAS AREAS: Parqueaderos exteriores (3 unidades vehiculares y 3 unidades de motos), acceso al edificio, pasillo de distribución y escaleras para pisos superiores.

PISO 2:

APARTAMENTO 201: cocina, comedor, sala de estar, balcón, habitación principal + baño y vestier, baño y habitación 2.

APARTAMENTO 202 APARTAESTUDIO: acceso, cocina, baño, zona de alcoba y área de labores.

APARTAMENTO 203 APARTAESTUDIO: acceso, cocina, baño, vestier. zona de alcoba y área de labores.

OTRAS AREAS: Escaleras, y pasillo de distribución.

PISO 3:

APARTAMENTO 301: cocina, comedor, sala de estar, balcón, habitación principal + baño y vestier, baño y habitación 2.

APARTAMENTO 302 APARTAESTUDIO: acceso, cocina, baño, zona de alcoba y área de labores.

APARTAMENTO 303 APARTAESTUDIO: acceso, cocina, baño, vestier. zona de alcoba y área de labores.

OTRAS AREAS: Escaleras, y pasillo de distribución.

DESCRIPCION PROYECTO EDIFICIO PRADERAS DE ROMA II	AREA PRIVADA (M2)		AREA COMUN (M2)	
	Construido	Libre	Construido	Libre
PISO 1			**Uso Esencial**	
Aparta- Estudio 1 (101)	18,91			
Apartamento 102	68,41	24,36		
área común de estacionamientos, escaleras y pasillo de circulación.			54,55	
SUB TOTAL PISO 1	**87,32**	**24,36**	**54,55**	**0,00**
AREA CONSTRUIDA	**141,87**			
PISO 2			**Uso Esencial**	
Apartamento 201	63,40			
Aparta- Estudio 2 (202)	34,46			
Aparta- Estudio 3 (203)	31,00			
área común escaleras y pasillo de circulación.			11,43	
SUB TOTAL PISO 2	**128,86**	**0,00**	**11,43**	
AREA CONSTRUIDA PISO 2	**140,29**			
PISO 3			**Uso Esencial**	
Apartamento 301	63,40			
Aparta- Estudio 4 (302)	34,46			
Aparta- Estudio 5 (303)	31,00			
área común escaleras y pasillo de circulación.			11,43	
SUB TOTAL PISO 3	**128,86**	**0,00**	**11,43**	
AREA CONSTRUIDA PISO 3	**140,29**			

AZOTEA - ALTILLO			**Uso Esencial**	
Cuarto Útil (Apto 101)	4,72			
Cuarto Útil (Apto 102)	4,72			
Cuarto Útil (Apto 201)	4,72			
Cuarto Útil (Apto 202)	4,72			
Cuarto Útil (Apto 203)	4,72			
Cuarto Útil (Apto 301)	4,72			
Cuarto Útil (Apto 302)	4,72			
Cuarto Útil (Apto 303)	4,72			
área común escaleras y pasillo de circulación.			8,33	
SUB TOTAL PISO 3	**37,79**	**0,00**	**8,33**	
AREA CONSTRUIDA PISO 3	**46,12**			
TOTAL, AREA PRIVADA CUBIERTA	**382,83**			
TOTAL, AREA PRIVADA SIN CUBIERTA	**24,36**			
TOTAL, AREA COMUN CUBIERTA	**85,74**			
TOTAL, AREA COMUN SIN CUBIERTA	**0,00**			
TOTAL, AREA DE CONSTRUCCION			**468,57**	
AREA DEL LOTE			240,425	

Al presente Visto Bueno se integran los planos ARQUITECTONICOS (04 planos aprobados) con el respectivo CUADRO DE AREAS.

ARTÍCULO SEGUNDO: El derecho de los propietarios sobre los bienes comunes es proporcional al valor de su respectivo bien de dominio privado de acuerdo con los coeficientes de copropiedad asignados. La LEY 675 de 2001 en su artículo 26 dice: (…) *los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto (...)*

ARTÍCULO TERCERO: Aprobar los planos arquitectónicos los cuales cumplen con los requisitos establecidos en el Acuerdo Municipal No 147 de 17/Dic./2015, y demás normas pertinentes aplicables a la materia, elaborados por la arquitecta **LAUREN ANDREA MARMOLEJO ROMERO con Matricula Profesional No A6162015-1102850770** como responsable de la información planimétrica.

ARTÍCULO CUARTO: Contra la presente resolución proceden los recursos de reposición ante esta Curaduría y en subsidio el de apelación ante la Oficina de Planeación Municipal o quien haga sus veces, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación de este acto administrativo, los cuales serán presentados ante esta Curaduría por escrito.

Dada en Sincelejo – Sucre el (Día/Mes/Año) 24/04/2026.

COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.

ARQ. NATALIA MARCELA BULA MERCADO
CURADORA URBANA No 2
MUNICIPIO DE SINCELEJO SUCRE.