

Informe N° IC-2019-176

**COMISIÓN DE USO DE SUELO  
-EJE TERRITORIAL-**

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO:		
NEGADO:		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, con las siguientes consideraciones:

**1. ANTECEDENTE:**

En sesión de 6 de mayo de 2019, la Comisión de Uso de Suelo, analizó el pedido formulado por la Sra. Patricia Paulina de la Cruz Salazar Santamaría, quien mediante escrito presentado el 24 de enero de 2019, a fojas 15 del expediente, mediante el cual solicita se emita el informe de factibilidad de partición del predio No. 120040, ubicado en la parroquia Conocoto.

**2. INFORME TÉCNICO:**

Mediante oficio No. AZCH-0000502 de 13 de marzo de 2019, a fojas 16 del expediente, la Msc. Ivonne Endara, Administradora Zonal Los Chillos, manifiesta:

*"Según IRM de consulta el área del lote de terreno, según escritura es 360.00 m<sup>2</sup> y área gráfica es 371.47 m<sup>2</sup> y el lote mínimo para habilitar el suelo es de 300 m<sup>2</sup>, y el frente mínimo es 10m, por lo tanto el lote de terreno con predio No. 120040, NO es divisible no cumple con el lote mínimo establecido en la zonificación".*

**3. INFORME LEGAL:**

Mediante oficio, en referencia al expediente No. PRO-2019-00191 de 26 de abril de 2019, a fojas 17 - 18 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinuesa, Subprocurador Metropolitano (E), emite su criterio jurídico y en parte pertinente manifiesta:

*"De la revisión del expediente, se establece que el inmueble se refiere al predio No. 120040, ubicado en el barrio San Antonio, parroquia de Conocoto, con Zonificación D4 (D303-80). De acuerdo a la normativa legal citada y al informe técnico de la Administración Zonal Los*

*Chillos, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300 m2 requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 360.00 m2 según escritura pública.*

*En virtud de lo anteriormente expuesto, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable para que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice la partición judicial del predio No. 120040, ubicado en la calle Mariscal Antonio José de Sucre N1-61, barrio San Antonio, parroquia de Conocoto, por cuanto no cumple con los parámetros de zonificación y como consecuencia, tampoco puede cumplir con la normativa legal vigente en lo referente a frente y lote mínimos, requerimientos necesarios para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.*

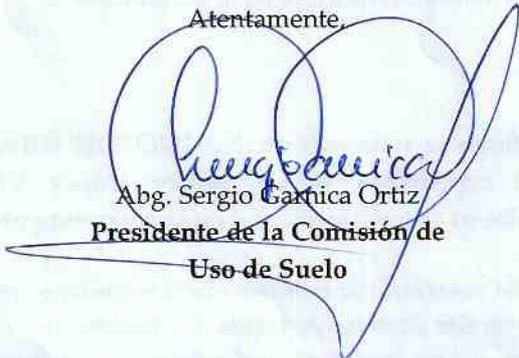
*Cabe indicar que en los procesos judiciales en los que la pretensión jurídica no implique subdivisión o fraccionamiento de inmuebles, no corresponde al Concejo Metropolitano emitir el informe establecido en el artículo 473 del COOTAD, no obstante, aquello no impide que las autoridades judiciales continúen con el proceso que corresponda en la causa."*

#### **4. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:**

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión realizada el 06 de mayo de 2019, reconsidera su decisión adoptada en sesión del 7 de enero de 2019 y acoge los criterios técnico y legal; y con fundamento en los artículos 57 literales a) y x); 87 literales a) y x) y 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; IV.1.70, numeral 3 del Código Municipal, resuelve emitir **DICTAMEN DESFAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano autorice la partición judicial del predio No. 120040, ubicado en la calle Mariscal Antonio José de Sucre N1-61, barrio San Antonio, parroquia de Conocoto, por cuanto no cumple con los parámetros de zonificación y como consecuencia, tampoco puede cumplir con la normativa legal vigente en lo referente a frente y lote mínimos, requerimientos necesarios para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

Dictamen que la Comisión pone en consideración, salvo mejor criterio.

Atentamente,

  
Abg. Sergio Garnica Ortiz  
Presidente de la Comisión de  
Uso de Suelo

*[Signature]*  
Sr. Jorge Albán  
Concejal Metropolitano

*[Signature]*  
Sr. Marco Ponce  
Concejal Metropolitano

*[Signature]*  
Sra. Gissela Chalá

**Concejala Metropolitana**

Acción	Responsable	Unidad:	Fecha:	Sumilla
Elaborado por:	A. Guala	GC	2019-05-08	
Revisado por	R. Delgado	PSGC	2019-05-08	<i>[Signature]</i>

Adjunto expediente con documentación constante en dieciocho (18) fojas  
(2019-021149)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito					
Registro Entrega Expedientes					
Concejal	Fecha entrega			Fecha devolución	
Sergio Garnica					
Jorge Albán					
Marco Ponce					
Gissela Chalá					
<b>Entrega Alcaldía Metropolitana</b>	<b>Fecha</b>			<b>Recepción</b>	



191-19

SEÑOR

PROCURADOR METROPOLITANO DEL ILUSTRE MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.  
Ciudad.-

**PATRICIA PAULINA DE LA CRUZ SALAZAR SANTAMARIA**, portadora de la 1704230844, muy comedidamente comparezco ante Usted digo y solicito lo siguiente:

La compareciente junto con mis dos hermanos María Victoria de Lourdes y Galo Humberto Bolívar Salazar Santamaría y mis cinco primos: BLANCA AZUCENA, JUAN FERNANDO, CONSUELO DE LOURDES, LUIS FELIPE, MANUELA DEL ROCIO SOSA SANTAMARIA, somos herederos de un bien inmueble constituido de casa de habitación y terreno, ubicado en la calle Mariscal Antonio José de Sucre NI-61, barrio San Antonio, parroquia de Conocoto, cantón Quito, Distrito Metropolitano, provincia de Pichincha. Adquirido conjuntamente, según escritura de compraventa otorgada en la ciudad de Quito el 19 de mayo de 1986, ante el Dr. Romero Noboa González, Notario Décimo Cuarto del cantón Quito y legalmente inscrita el 25 de julio de 1986, por nuestra difunta madre ROSA ELENA SANTAMARIA GALLARDO y nuestra tía BLANCA MARINA SANTAMARIA GALLARDO, también fallecida.

### PETICIÓN CONCRETA.-

Por cuanto la demanda de liquidación o partición que presentaremos no tiene por objeto la subdivisión del antes mencionado bien inmueble sino el remate del mismo, pido a su autoridad me informe sobre la factibilidad o no de la división de:

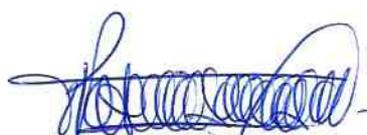
I.- Bien inmueble constituido de casa de habitación y terreno, ubicado en la calle Mariscal Antonio José de Sucre NI-61, barrio San Antonio, parroquia de Conocoto, cantón Quito, Distrito Metropolitano, provincia de Pichincha

Adjunto copias de las escrituras, la ficha catastral y el Informe de Regulación Urbana Municipal IRM  
Todo esto para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Art 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Señalo domicilio en el casillero judicial No 1.567 del Palacio de Justicia de la ciudad de Quito, y en el e mail: [rami.alba@hotmail.com](mailto:rami.alba@hotmail.com) Telf. 0983027493, 2570543 correspondiente al Dr. Ramiro Albarracín Lema, profesional del derecho a que autorizo en forma expresa para que con su sola firma suscriba cuanto escrito fuere necesario en defensa de mis intereses.

Firmo conjuntamente con mi abogado patrocinador

  
Dr. Ramiro Albarracín Lema  
ABOGADO  
MAT. 5513 C.A.P.  
MAT. 17-1999-136 F.3

  
Sra. PATRICIA PAULINA DE LA CRUZ SALAZAR SANTAMARIA  
170423084-4

Oficio N° AZCH- 8800502

DM Quito, 13 MAR 2019

Ticket N° 2019-021149

191-19

Señor/a.

Abg. Edison Yépez Vinueza  
**SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)**  
Presente.-

**Asunto:** Se solicita informe técnico, respecto a la factibilidad de fraccionamiento del predio N° 120040.

De mi consideración:

En atención al Expediente –PRO-2019-00191 de fecha 12 de febrero de 2019 y a Oficio s/n de fecha 24 de enero de 2019 en que la Sra. Patricia Paulina de la Cruz Salazar Santamaría, solicita a la Procuraduría Metropolitana, en virtud de dar cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 473 del COOTAD, se emita el informe sobre la factibilidad o no de la división del bien inmueble con predio N° 120040.

Al respecto se indica que en IRM de consulta, constan los siguientes parámetros de zonificación para habilitar el suelo:

**ZONIFICACIÓN**

**Zona: D4 (D303-80)**

Lote mínimo: 300 m<sup>2</sup>

Frente mínimo: 10

COS total: 240 %

COS en planta baja: 80 %

**PISOS**

Altura: 12 m

Número de pisos: 3

**RETIROS**

Frontal: 0 m

Lateral: 0 m

Posterior: 3 m

Entre bloques: 6 m

**Forma de ocupación del suelo:** (D) Sobre línea de fábrica **Clasificación del suelo:** (SU) Suelo Urbano

**Uso de suelo:** (M) Multiple

**Factibilidad de servicios básicos:** SI

Según IRM de consulta el área del lote de terreno, según escritura es 360.00 m<sup>2</sup> y área gráfica es 371.47 m<sup>2</sup> y el lote mínimo para habilitar el suelo es de 300 m<sup>2</sup>, y el frente mínimo es 10 m, por lo tanto el lote de terreno con predio N° 120040, NO es divisible no cumple con el lote mínimo establecido en la zonificación.



Particular que pongo en su conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente,

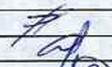


Magíster Ivonne Endara C.

**ADMINISTRADOR ZONAL LOS CHILLOS**



Administración Zona  
**Los Chillos**  
SECRETARIA ZONAL

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Arq. Dolores Coque R.	GU-DGT	20180308	
Revisión:	Arq. Andrea Ortiz	GU-DGT	20180308	
Aprobación:	Ing. Daniel Suárez P. Msc.	DGT	20180308	

Adjunto IRM de consulta

009 06-05-2019.

2019-021149

23

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO RECEPCIÓN



FECHA: 26 ABR 2019 HORA: 14:50

Nº HOJA: -18-

Recibido por: Alex P.

PROCURADURIA METROPOLITANA

EXPEDIENTE PRO-2019-00191

GDOC: 2019-021149

DM QUITO,

26 ABR. 2019

*Diego Cevallos Salgado*  
*Procurador*  
*DM QUITO*

Abogado  
Diego Cevallos Salgado

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Presente.-

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución A 004 de 12 de febrero de 2015 y delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante Memorando No. 05 de 08 de agosto de 2016, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (E) para emitir el siguiente informe legal:

**I. PETICIÓN:**

Mediante oficio S/N presentado el 24 de enero de 2019, la señora Patricia Paulina de la Cruz Salazar Santamaría, solicita a Procuraduría Metropolitana, el pronunciamiento sobre la factibilidad o no de la división del predio ubicado en el barrio San Antonio, parroquia de Conocoto, conforme a lo dispuesto en el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**II. INFORME TÉCNICO:**

Mediante oficio No. AZCH-0000502 de 13 de marzo de 2019, la Magister Ivonne Endara C., Administradora Zonal Los Chillos, remite a Procuraduría Metropolitana, un informe técnico a la factibilidad de fraccionamiento del predio NO. 120040, en el que manifiesta lo siguiente:

*“Según IRM de consulta el área del lote de terreno, según escritura es 360.00 m2 y área gráfica es 371.47 m2 y el lote mínimo para habilitar el suelo es de 300 m2, y el frente mínimo es 10 m, por lo tanto el lote de terreno con predio No. 120040, NO es divisible no cumple con el lote mínimo establecido en la zonificación”.*

**III. BASE LEGAL:**

1. El Artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone:

*“En caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda, a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y **no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza partición, será nula...**” (Las negritas son de mi autoría)*

18

2. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 2 establece como finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito:

*“1) Regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa...”*

3. La Ordenanza Metropolitana No. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito (CMDMQ), en el artículo IV.1.70, numeral 5, manifiesta:

*“Se considera además como subdivisión a las habilitaciones originadas por partición judicial que pueden generarse en suelo urbano y rural. **Estas deberán sujetarse a la zonificación y normativa vigentes**”.*

4. Mediante Oficio No. 12897 de 22 de abril de 2013, el Procurador General del Estado, ante una consulta planteada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cañar, respecto a si los bienes inmuebles de una sucesión hereditaria que se desea dividir se deben sujetar a las reglas de los lotes mínimos, establecidos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón, se pronunció en el siguiente sentido:

*“Del artículo 473 del COOTAD, en concordancia con los artículos 470 y 472 del mismo Código, citados en este pronunciamiento, se desprende que el informe favorable del respectivo concejo municipal para que proceda la partición, obedece a razones de ordenamiento territorial y planificación urbanística, y constituye una formalidad habilitante para practicar la partición judicial o extrajudicial de inmuebles ubicados en áreas urbanas.*

*En atención a los términos de su consulta se concluye que, la partición de bienes inmuebles de una sucesión está sujeta al informe municipal previo que prescribe el artículo 473 del COOTAD, informe que obedece a razones de ordenamiento territorial y planificación urbanística; en consecuencia, a la partición de inmuebles le son aplicables las reglas de lotes mínimos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial del respectivo cantón, según prescribe el artículo 472 de ese Código”.*

### **III. ANÁLISIS Y CRITERIO LEGAL:**

De la revisión del expediente, se establece que el inmueble se refiere al predio No. 120040, ubicado en el barrio San Antonio, parroquia de Conocoto, con Zonificación D4 (D303-80). De acuerdo a la normativa legal citada y al informe técnico de la Administración Zonal Los Chillos, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300 m<sup>2</sup>, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 360.00 m<sup>2</sup> según escritura.

En virtud de lo anteriormente expuesto, Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice la partición del predio No. 120040, ubicado en la calle Mariscal Antonio José de Sucre N1-61, barrio San Antonio, parroquia de Conocoto, por cuanto no cumple con los parámetros de zonificación, y como consecuencia, tampoco puede cumplir con la normativa legal vigente, en lo

PROCURADURIA  
METROPOLITANA

referente al lote mínimo, requerimientos necesarios para aprobar particiones judiciales de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

Cabe indicar que en los procesos judiciales en los que la pretensión jurídica no implique subdivisión o fraccionamiento de inmuebles, no corresponde al Concejo Metropolitano emitir el informe establecido en el artículo 473 del COOTAD, no obstante, aquello no impide que las autoridades judiciales continúen con el proceso que corresponda en la causa.

De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará a la señora Patricia Paulina de la Cruz Salazar Santamaría.

Atentamente,

Dr. Edison Yépez Vinuesa

**SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)**

Adjunto expediente. (17 Fojas)

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Alin Acevedo	PRO	16-04-2019	
Revisión	Patricio Guerrero	PRO		
Aprobación	Edison Yépez	PRO		

- Ejemplar 1: Secretaría General del Concejo
- Ejemplar 2: Archivo de Procuraduría
- Ejemplar 3: Respaldo Unidad de Suelo

**INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA**

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

**IRM - CONSULTA****\*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD**

<b>DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO</b>	
C.C./R.U.C.:	1700028036
Nombre o razón social:	SOSA SANTAMARIA JUAN FERNANDO Y OTROS
<b>DATOS DEL PREDIO</b>	
Número de predio:	120040
Geo clave:	170110560636004111
Clave catastral anterior:	22007 01 004 000 000 000
En derechos y acciones:	SI
<b>ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN</b>	
Área de construcción cubierta:	409.28 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	409.28 m2
<b>DATOS DEL LOTE</b>	
Área según escritura:	360.00 m2
Área gráfica:	371.47 m2
Frente total:	12.28 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 36.00 m2 [SU]
Clasificación a Metropolitana:	CHILLOS
Parroquia:	CONOCOTO
Barrio/Sector:	S.ANTONIO
Dependencia administrativa:	Administración Zonal los Chillos
Aplica a incremento de pisos:	

**\*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE****CALLES**

Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	ANTONIO JOSE DE SUCRE	0		E2

**REGULACIONES****ZONIFICACIÓN**

Zona: D4 (D303-80)

Lote mínimo: 300 m2

Frente mínimo: 10 m

COS total: 240 %

COS en planta baja: 80 %

Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica

Uso de suelo: (M) Múltiple

**PISOS**

Altura: 12 m

Número de pisos: 3

**RETIROS**

Frontal: 0 m

Lateral: 0 m

Posterior: 3 m

Entre bloques: 6 m

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Factibilidad de servicios básicos: SI

**RESTRICCIONES/PROTECCIONES**

Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación
-------------	------	----------------	------------	-------------

**OBSERVACIONES**

Previo a iniciar algún proceso de habilitación o edificación en el lote, procederá a la rectificación de áreas conforme lo establece la Ordenanza No. 0126.

**NOTAS**

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- \* Esta información consta en los archivos catastrales del MDMDQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva.
- Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.
- Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.
- "ETAM" es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m2, que se acepta entre el área establecida en el Título de Propiedad (escritura), y la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada por el MDMQ, dentro del proceso de regularización de excedentes y diferencias de superficies, conforme lo establecido en el Artículo 481.1 del COOTAD; y, a la Ordenanza Metropolitana 0126 sancionada el 19 de julio de 2016.
- Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente.
- Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS.
- Para la habilitación de suelo y edificación los lotes ubicados en área rural solicitará a la EPMAPS factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado.

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito  
Dirección Metropolitana de Catastro

**QUITO**  
ALCALDÍA

CÉDULA CATASTRAL EN UNIPROPIEDAD

DOC-CCR-01

2019/01/22 09:37

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO

C.C./R.U.C.: 1700028036  
Nombre o razón social: SOSA SANTAMARIA JUAN FERNANDO Y OTROS

DATOS DEL PREDIO

Número de predio: 120040  
Geo clave: 170110560636004111  
Clave catastral anterior: 2200701004000000000  
Denominación de la unidad:  
Año de construcción: 1980  
En derechos y acciones: SI  
Destino económico: HABITACIONAL

ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN

Área de construcción cubierta: 409.28 m2  
Área de construcción abierta: 0.00 m2  
Área bruta total de construcción: 409.28 m2  
Área de adicionales constructivos: 0.00 m2

AVALÚO CATASTRAL

Avalúo del terreno: \$ 42,972.33  
Avalúo de construcciones \$ 35,993.52  
Avalúo de construcciones \$ 0.00  
Avalúo de adicionales \$ 0.00  
Avalúo total del bien inmueble: \$ 78,965.85

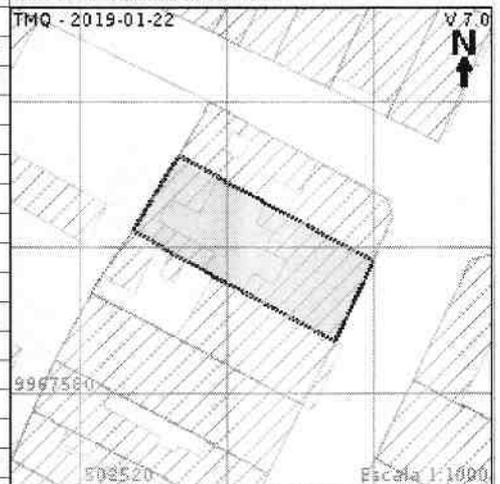
AVALÚO COMERCIAL DECLARADO

Avalúo del terreno:  
Avalúo de construcción:  
Avalúo total:

DATOS DEL LOTE

Clasificación del suelo: Suelo Urbano  
Clasificación del suelo SIREC-Q: URBANO  
Área según escritura: 360.00 m2  
Área gráfica: 371.47 m2  
Frente total: 12.28 m  
Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 36.00 m2 [SU]  
Área excedente (+): 11.47 m2  
Área diferencia (-): 0.00 m2  
Número de lote: -  
Dirección: E2 MARISCAL ANTONIO JOSE DE SUCRE - N1-61  
Zona Metropolitana: CHILLOS  
Parroquia: CONOCOTO  
Barrio/Sector: S.ANTONIO

IMPLANTACIÓN DEL LOTE



FOTOGRAFÍA DE LA FACHADA



PROPIETARIO(S)

#	Nombre	C.C./RUC	%	Principal
1	SANTAMARIA GALLARDO BLANCA MARINA	1701871608	50	NO
2	SOSA SANTAMARIA BLANCA AZUCENA	0907695258	10	NO
3	SOSA SANTAMARIA JUAN FERNANDO	1700028036	40	SI

NOTAS

DE LA CÉDULA CATASTRAL

Conforme a la Ley de Registro, es el Registrador de la Propiedad la autoridad competente para certificar sobre la propiedad de un predio. El catastro no da, ni quita derechos sobre la titularidad de bienes inmuebles, en tal virtud, no es procedente ni legal, que esta Cédula Catastral, por sí sola; sea utilizada para legalizar urbanizaciones, fraccionamientos, ni autoriza trabajo alguno en el bien inmueble.

Verificada la información de este documento, y si los datos no concuerdan con la realidad física del inmueble, el administrado tiene la obligación de realizar la correspondiente actualización catastral del predio ante el Organismo Competente del MDMQ.

REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS

Conforme Ordenanza Metropolitana 0126, sancionada el 19 de julio de 2016; El presente documento, constituye el Acto Administrativo para la regularización del área de terreno en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito. El administrado declara y acepta bajo juramento, que los datos consignados en el mismo, son los que corresponden a la realidad física de su lote de terreno y que por lo tanto no afecta el derecho de terceros ni a bienes inmuebles municipales. El área de terreno que se regulariza es de 371.47 m2.