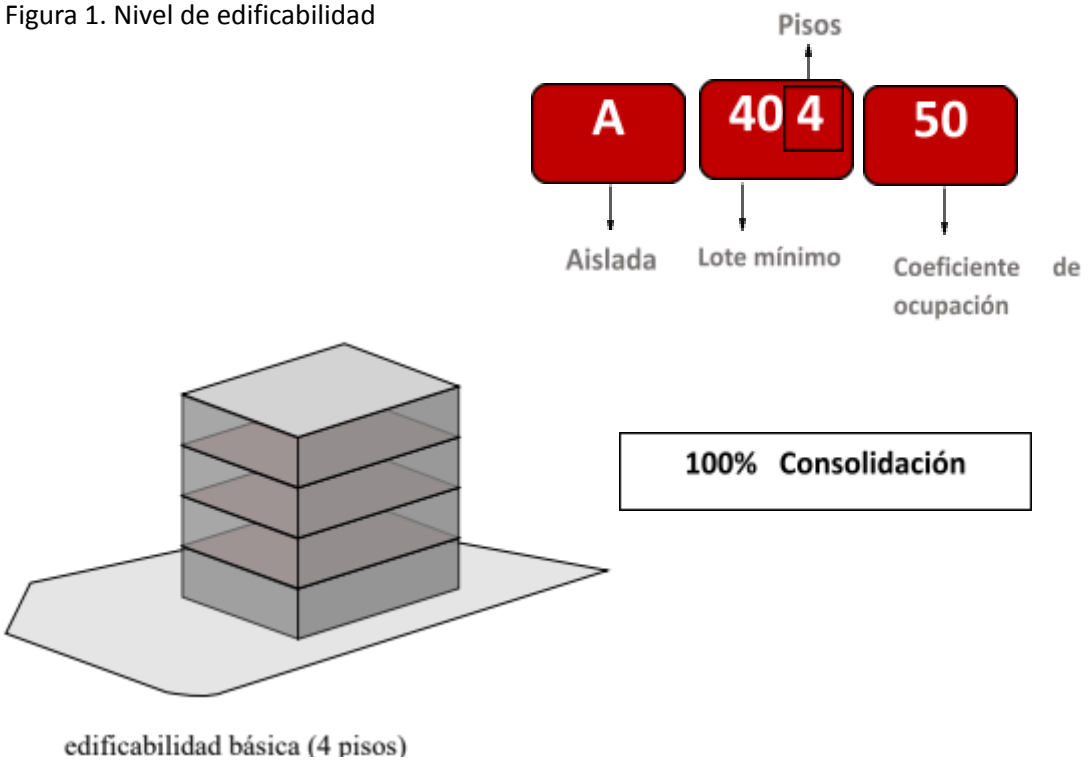
FICHA TÉCNICA INDICADOR	
Nombre del indicador	**Nivel de edificabilidad**
Sigla	**N/A**
Objetivo	El objetivo del nivel de edificabilidad es medir el grado de construcción en altura o número de pisos construidos, respecto de lo permitido por la norma urbanística.
Definiciones y conceptos	Es la relación entre el área total edificada (altura), respecto de lo permitido por la normativa vigente.
Método de medición	Los insumos para calcular el nivel de edificabilidad son: clasificación de suelo (urbano o rural), área total de la construcción, coeficiente de ocupación del suelo, área del terreno y los números de pisos de la edificabilidad básica de la normativa vigente. Además, se considera que el área total de construcción engloba los pisos actuales, respecto al coeficiente de ocupación total. Es importante señalar que para este ejercicio se consideró el área bruta total de construcción, misma que no discrimina el área no computable. El área no computable son aquellas áreas que no se contabilizan en el cálculo de los coeficientes de ocupación.
Diccionario de datos	No aplica
Unidad de medida	Porcentaje
Fórmula	$$NE_i = \left(\frac{\text{área cons } m^2}{\text{área } m^2 \times COS \times pisos_{ba}} \right) \times 100$$ De donde: NE = Nivel de edificabilidad del lote$_i$ con relación a la edificabilidad básica área cons m^2: Área de construcción en metros cuadrados del lote área m^2**:** Área del lote en metros cuadrados COS: Coeficiente de ocupación del suelo del lote permitido por la norma urbanística expresado en decimales pisos $_{ba}$: Número de pisos correspondientes a la edificabilidad básica establecida en la normativa vigente del lote$_i$ i : lote analizado
Variables	- Clasificación de suelo - Área del terreno - Área total de la construcción - Edificabilidad básica de la normativa vigente

Interpretación de los resultados	Nivel de edificabilidad para unidades urbanas: - 0% Sin edificabilidad - 1-10% Subutilización - 11-25% Formación 1 - 26-50% Formación 2 - 51-75% Complementación - 76-100% Consolidación - Más de 100% Sobreocupación Nivel de edificabilidad para unidades rurales - 0% Sin edificabilidad - 1-10% Subutilización 1 - 11-25% Subutilización 2 - 26-35% Formación 1 - 36-50% Formación 2 - 51-75% Complementación - 76-90% Consolidación 1 - 91-100% Consolidación 2 - Más de 100% Sobreocupación
Fecha de información disponible	- Plan de Uso y Gestión de Suelo (2021) - Catastro (febrero, 2024)
Desagregación geográfica	lote
Escala	Escala 1: 1000
Responsable	Dirección Metropolitana de Ordenamiento Territorial
Observaciones	Se eliminan los valores atípicos que provienen de ajustes cartográficos y/o errores topológicos (es decir, lotes cuya área sea inferior a los 50 m^2). Además de lotes que no se encuentran dentro de los límites territoriales del Distrito Metropolitano de Quito. Adicionalmente, no se considera el nivel de edificabilidad de un lote que presenta un dato atípico o aberrante con relación a la distribución del nivel de edificabilidad.
Fuente de los datos	- Plan de Uso y Gestión de Suelo (DMOT – SHOT) - Catastro 2024 (DMC – SHOT)

Representación gráfica del nivel de edificabilidad

Figura 1. Nivel de edificabilidad



edificabilidad básica (4 pisos)

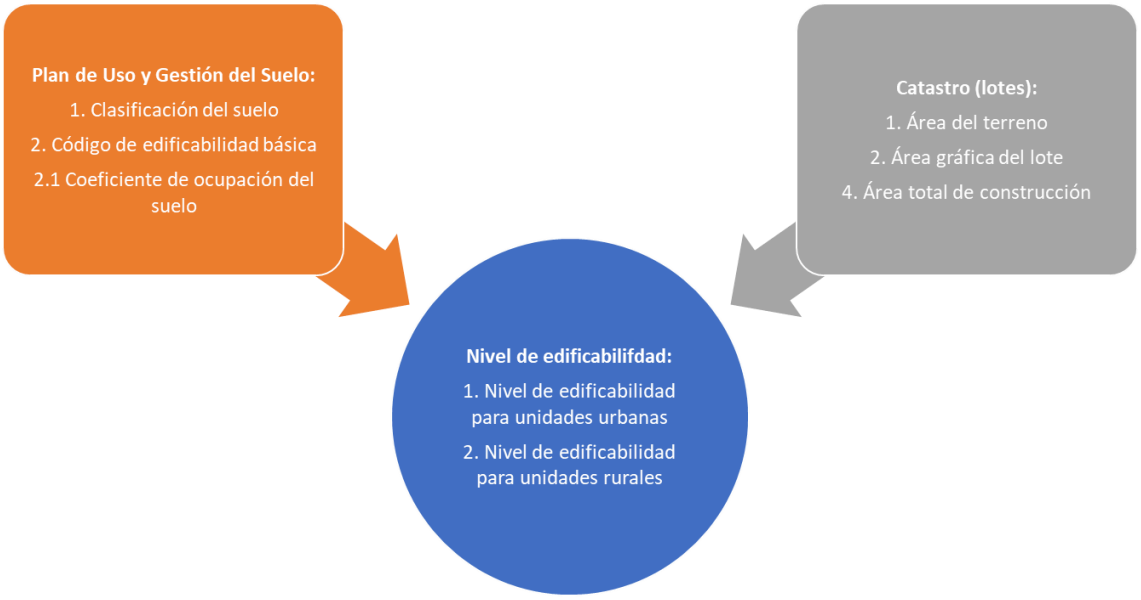



Figura 2. Modelo conceptual del Indicador de Nivel de edificabilidad