ADMINISTRACION, IMPREVISTOS Y UTILIDAD (AIU)
CONTRATO DE OBRA MEJORAMIENTO DE VIVIENDA

Según la normatividad que rige el subsidio de Mejoramiento de Vivienda en modalidad de Habitabilidad, cada beneficiario recibirá en especie lo correspondiente a dieciocho (18) salarios mínimos legales mensuales vigentes SMLMV.

Durante la etapa de estructuración del proyecto la Secretaría Distrital del Hábitat, como entidad estructuradora, definió como costos directos de obra un 75.00% y como costos indirectos un 25.00% del valor del subsidio. Es importante resaltar, que el valor de la interventoría, establecida en un doce punto cinco por ciento (12.5%) del costo total de la obra, y que se encuentra fuera del valor del subsidio, tal como se establece en el reglamento operativo.

Costos Directos: Corresponden a la inversión directamente destinada a la vivienda para, entre otros, cubrir los gastos de mano de obra, materiales, maquinaria, herramientas, y transportes requeridos para el desarrollo de las obras al interior del hogar beneficiado.

Costos Indirectos: Contempla gastos relacionados con impuestos, pólizas, plan de trabajo, honorarios profesionales y costos administrativos (bodega, Punto de Atención, equipos especiales, valla informativa de obra, etc).

Considerando las actividades amparadas en el Mejoramiento de Vivienda, los costos de AIU se han estimado para un frente de trabajo de un (1) director de obra, cuatro (4) residentes de obra, un (1) coordinador social, cuatro (4) profesionales sociales, un (1) profesional ambiental, un (1) profesional de calidad y SST. Cada residente de obra tendrá la capacidad de ejecutar 70 revisiones de viviendas.

Tiempo de ejecución: El tiempo de ejecución contractual es de siete (7) meses, los cuales estarán divididos así:

1. Periodo de preconstrucción: quince (15) días calendario

En este periodo se realizarán las siguientes actividades: Coordinación y contratación de personal (presentación y aprobación de hojas de vida) - balance real de presupuesto - presentación de APU e insumos contractuales - presentación de cronograma de obra - instalación de bodega y punto de atención ciudadana – inicio gestión social de la obra – presentación, aprobación e implementación de protocolo de bioseguridad.

2. Periodo de obra o construcción: seis (6) meses y quince (15) días calendario

En este periodo se realizarán todas las labores y actividades constructivas correspondientes al

desarrollo de las obras del objeto contractual de la obra, y seguimiento de gestión social.

Alcance e obra: Se desarrollarán mediante estos contrato la intervención de mil ciento siete (1107) viviendas, durante el periodo contractual, los cuales se reparten en cuatro (4) grupos, de la siguiente manera:

- Tres (3) grupos para abordar el total de doscientas setenta y siete (277) viviendas
- Un (1) grupo para abordar el total de doscientas setenta y seis (276) viviendas.

Por lo tanto, en el presente documento se relaciona a continuación los valores establecidos para el AIU de los tres (3) grupos que abordarán 277 unidades de vivienda, para un total de 831 viviendas.

ADMINISTRACIÓN: La Administración representa los costos indirectos indispensables para la correcta ejecución del proyecto, y que se necesitan de manera permanente en el desarrollo de este; tal es el caso de los honorarios del personal administrativo, los impuestos, los arrendamientos, entre otros.

Impuestos Estos están representados en estampillas (Universidad Distrital: 1.10%, Pro-Adulto Mayor (2.0%), Pro-Cultura (0.50%) y Universidad Pedagógica (0.50%), Retefuente (2.0%), Contribución Especial de Orden Público (5%), Reteica (0.69%).

Personal: El costo de personal representa el 7.023% del costo directo.

Logística: Seguridad Industrial (0.124%); bodega, punto de atención al ciudadano y valla informativa (0.090%); camioneta (1.393%), oficina central (0.048%), costos fiduciarios (0.090%).

Pólizas: De acuerdo con las condiciones establecidas en contratos previos, se ponderó el porcentaje correspondiente para el cumplimiento contractual, el cual representa un 0.442% del costo directo.

IMPREVISTOS: No se hace estimación de costos indirectos respecto a imprevistos, dado que el valor estimado sería marginal respecto a imprevistos de obra que puedan ocurrir. Dada esta situación, el contratista debe redefinir la priorización de la intervención en el predio en conjunto con el beneficiario y el interventor.

UTILIDAD: La Utilidad representa la ganancia que espera obtener el contratista por el cumplimiento de sus obligaciones en la ejecución del proyecto, la cual corresponde al 4.00 % de acuerdo con análisis históricos y evaluaciones de mercado de contratos anteriores

TOTAL AIU: 25.000%

Los valores anteriormente consignados, se encuentran en la siguiente tabla, en donde se relaciona el porcentaje de incidencia con respecto al valor total destinado para cada grupo de 277 viviendas, en un análisis mensual.

IMPUESTOS	**11,790%**
Estampilla Universidad Distrital	1,100%
Estampilla pro adulto mayor	2,000%
Estampilla pro cultura	0,500%
Estampilla Universidad pedagógica	0,500%
Retefuente	2,000%
Contribución especial de orden público	5,000%
Reteica	0,690%
Personal	**7,023%**
Director	0,908%
Residentes de obra	2,427%
Coordinador Social	0,654%
Profesionales social	2,023%
Profesional ambiental	0,506%
Profesional de calidad y SST	0,506%
Logística	**1,745%**
seguridad industrial	0,124%
Bodega- Punto de Atención al Ciudadano y valla	0,090%
Camioneta	1,393%
Of central	0,048%
Costos fiduciarios	0,090%
Pólizas	**0,442%**
ADMINISTRACIÓN	**21,000%**
IMPREVISTOS	**0,000%**
UTILIDAD	**4,000%**
TOTAL AIU X 277 VIVIENDAS / MES	**25,000%**

JULIÁN FORERO RINCÓN
Subdirector de Barrios
Secretaría Distrital del Hábitat