

Estándares de medición ICMS

LA AYUDA A LA HORA DE PREPARAR LOS PRESUPUESTOS

Un estándar de medición de costes es una herramienta básica para comprender la verdadera dimensión de cualquier proyecto de construcción.

texto José Fernández Castillo, Alejandro Payán de Tejada Alonso y Juan López-Asiain Martínez (Arquitectos Técnicos. Gabinete técnico CGATE)

En 2017, la Coalición Internacional de Estándares de Medición en la Construcción (ICMS Coalition) publicó los estándares *ICMS: Coordinación global en la presentación de costes de construcción*. Según Ken Creighton, presidente de dicha Coalición, este hecho fue “importante para el mercado global de la construcción, porque estamos un paso más cerca de lograr una mayor consistencia en toda la industria”.

La Coalición se estableció en junio de 2015 después de una reunión mantenida en la sede del Fondo Monetario Internacional (FMI), en Washington DC (EE UU), por un grupo de organizaciones profesionales de todo el mundo, en la que se comprometieron a promover la implementación de los ICMS para que los mercados mundiales los aceptaran y adoptaran para adquirir una presentación homogénea de costes de construcción entre países. El grupo de organizaciones que, colectivamente, crearon las normas forma una coalición importante de instituciones y miembros que, en su conjunto, representan a la mayoría de los profesionales que participan en la elaboración de mediciones y presupuestos de los costes de construcción en todo el mundo. La Coalición orientó la elaboración de los estándares rigiéndose por unos principios colaborativos, siendo, además, propiedad de todos los miembros. Asimismo, tenían que estar elaborados por expertos independientes y enfocados más a la utilización en la industria que para el

ejercicio académico. Este modelo de presentación de costes de construcción ha sido pensado de manera que pudiera ser adoptado por todos. Estos estándares de medición internacionales también han sido aceptados por el CGATE, como miembro de la Coalición desde 2016. Por ello, este año se han traducido al castellano para, así, contribuir a la diseminación de este modelo de presentación de costes en nuestro país.

¿Qué es el ICMS? Se trata de una norma internacional que aúna a asociaciones e instituciones de diferentes países, cuyo objetivo es proporcionar una mayor cohesión global en la clasificación, definición, medición, análisis y presentación de los costes de construcción de proyectos, bien sean a nivel regional, estatal, nacional o internacional. El ICMS no es un método detallado para medir las obras de construcción. Es un marco de referencia de alto nivel, de presentación y comparación internacional de presupuestos de construcción.

El ICMS no ha sido pensado ni elaborado de forma aislada o por una motivación fútil, sino tomando ejemplo de otros estándares del ámbito de la edificación ya que, debido a la globalización e internacionalización de las empresas, cada vez es más común dirigir estrategias de crecimiento hacia el exterior. Por ello, estándares internacionales como el de información financiera o de valoraciones inmobiliarias son un gran ejemplo de modelos globales implementados que han aportado consistencia, transparencia

y comparabilidad a los negocios y mercados. Del mismo modo, se están preparando estándares para la medición de la propiedad, el terreno y la construcción, que se promueven a través de la capacitación profesional y respaldados por gobiernos, empresas, organismos académicos y otras partes interesadas.

Todos estos estándares nacen como consecuencia de la inseguridad e incertidumbre de las empresas y los inversores a la hora de realizar las mismas actuaciones en diferentes países ya que, en el momento en que se presentan, los costes de construcción de un proyecto pueden variar hasta un 25 o 30% debido a una metodología dispar.

¿Por qué son necesarios estos estándares? Los ICMS se crean para proporcionar, en primer lugar, un lenguaje común, imprescindible para entender los presupuestos de un proyecto. Estos estándares incluyen una sección de definiciones para ho-

GRACIAS A LA IMPLICACIÓN DEL CGATE, YA ESTÁ DISPONIBLE LA TRADUCCIÓN AL CASTELLANO DE LOS ESTÁNDARES INTERNACIONALES DE MEDICIÓN ICMS



NORMA COMÚN

Estos estándares, establecidos por más de 40 organismos profesionales de todo el mundo, permiten analizar diferentes presupuestos realizados con un mismo patrón.

mogeneizar los principales términos de un informe de costes de construcción. Dado que se normaliza la forma de presentar las mediciones de un proyecto, también se evita engañar, ya sea intencionadamente o por accidente, proveyendo a esas mediciones de una mayor transparencia. Además, ofrecen una gran confianza a través de una reducción del riesgo, dado que permiten realizar un trabajo consistente y preciso. Cuando alguien revisa un proyecto preparado de acuerdo con estándares conocidos, no necesita preocuparse por la metodología, puesto que acarrea un elemento de familiaridad. Asimismo, estos estándares conocidos proporcionan la base para la evaluación comparativa y una previsión más precisa. Por último, ofrecen la capacidad de mejorar la evaluación com-

parativa, lo que significa que puede medirse y analizarse el rendimiento de costes de manera más óptima. Una vez conocidas las necesidades cubiertas por los estándares ICMS, se entabren nuevas posibilidades que permitirán, por ejemplo, comparar de manera consistente y transparente los costes de construcción, o identificar las causas de las diferencias en los costes entre varios proyectos, dando una gran cantidad de información al evaluador, lo que le permitirá tomar decisiones informadas sobre aspectos de los proyectos de los que antes no disponía. Y permitirá que los datos se utilicen de manera que aumente la confianza para la financiación e inversión del proyecto, programa o la toma de decisiones.

¿Cómo funciona realmente? Si bien el efecto del nuevo ICMS podría ser bastante significativo, la estructura real no es nada revolucionaria. Como apunta la portada de estos estándares (*Consistencia global en la presentación de los costes de construcción*), su pretensión es cambiar la forma en que se midan y calculen los costes de construcción. Aún se puede emplear cualquier base de datos, puesto que los estándares solo influyen en la forma en que los presenta. El nivel 1 resalta qué tipo de proyecto se pretende cubrir con los estándares; obviamente, edificios, pero también otros tipos de estructuras como ferrocarriles, puentes, oleoductos o refinerías. El nivel 2 presenta tres categorías de costes diferentes, que deben ser coherentes para cada proyecto o subproyecto, cubriendo los costes de construcción de inversión; los costes asociados, como los costes variables y, finalmente, la adquisición del terreno y costes del cliente. El nivel 3 proporciona varios grupos de costes en cada categoría de coste del nivel 2, que también debe ser igual para cada proyecto o subproyecto (por ejemplo, elementos como la estructura, los cerramientos y otros elementos arquitectónicos). El ICMS se publicó el pasado año y ya está en uso. Para comprender mejor las ventajas de trabajar con este mo-

delo, baste el ejemplo de la Agencia de Vivienda de Irlanda, que publicó un informe titulado *Comparación de los costes de construcción residenciales en Irlanda con otros países europeos*. El propósito del estudio era comprender cómo el coste de construcción en Irlanda se compara con países europeos similares, como parte de un plan más amplio para aumentar el nivel de construcción de viviendas en el país. Cuando los autores comenzaron a recopilar información, se dieron cuenta de que esta se había preparado, almacenado y notificado de diferentes maneras (en gran medida, siguiendo las normativas nacionales), lo que hizo mucho más difícil la comparación. Así, los autores se pusieron en contacto con la ICMS Coalition para utilizar los nuevos estándares y hacer que los datos fueran coherentes. Otro ejemplo de adopción de las normas ICMS es el de Infrastructure Ontario, una agencia responsable de administrar, construir, financiar y mejorar el valor de los activos públicos vitales de la ciudad de Ontario (Canadá). Ha sido uno de los primeros organismos públicos en incorporar ICMS en sus procedimientos diarios para proporcionar un mayor nivel de responsabilidad, transparencia y coherencia en todo su programa de desarrollo de inversión. El objetivo de ICMS es dar coherencia global en la clasificación, definición, medición, análisis y presentación de los costes de construcción. Presenta tanto un desafío como una oportunidad; un desafío, dado que proporcionará al profesional más tradicional la capacidad de adaptarse al nuevo sistema de presentación de mediciones y presupuestos; pero también una oportunidad, ya que no existe una forma reconocida de informar y presentar los costes de construcción en España. En definitiva, no va a cambiar la forma en que preparemos los presupuestos, solo cambiará la forma en que los entreguemos. ■

Más información en:
<https://icms-coalition.org/the-standard/>