

Estado del arte en valuación: normas, datos y tecnología - Tercer trimestre 2026

20 de agosto de 2026

Las IVS vigentes desde enero de 2025 ya están en plena aplicación, y el IVSC abrió consulta pública en enero de 2026 sobre la próxima edición, prevista para enero de 2028. En México, el Índice SHF confirma que la vivienda adquirida con crédito hipotecario acumula una apreciación de 7.9 % en el primer semestre de 2026; el INDAABIN mantiene activo su subcomité de normatividad; y los modelos de valuación automatizada (AVM) avanzan, pero siguen siendo insuficientes sin el criterio del perito.

IVS 2025: la edición vigente y lo que viene en 2028

Desde el 31 de enero de 2025 las Normas Internacionales de Valuación (IVS) del IVSC sustituyeron formalmente a la edición 2022. La actualización no fue menor: incorporó tres capítulos nuevos -IVS 104 Datos e Insumos, IVS 105 Modelos de Valuación e IVS 106 Documentación- y reorganizó los Estándares Generales para reflejar mejor el proceso real de trabajo del valuador.

El capítulo IVS 104 pone el acento en la calidad y selección de los datos usados en cada encargo. El IVS 105, por su parte, establece que cualquier modelo de valuación debe complementarse con el juicio profesional del valuador para alcanzar cumplimiento IVS: el modelo procesa insumos, pero no garantiza que los resultados sean correctos si el modelo no es el adecuado para el caso. El IVS 106 eleva los requisitos de documentación: el expediente debe detallar las decisiones del perito de forma que otro profesional pueda entenderlas y revisarlas.

En materia de sostenibilidad, la consulta del IVSC a nivel mundial (publicada en enero de 2025) reveló incertidumbre significativa sobre cómo integrar factores ESG en la valuación y una velocidad de adopción muy dispar entre mercados. Por eso, el Consejo mantiene un grupo de trabajo específico pero no ha impuesto aún requisitos cuantitativos explícitos; el tema se discute como 'sostenibilidad' más que como ESG.

Y ya hay novedades sobre lo siguiente: en enero de 2026 el IVSC publicó un borrador de exposición (Exposure Draft) de IVS con vigencia prevista al 31 de enero de 2028. Entre los cambios propuestos destaca la fusión de IVS 410 Propiedad en Desarrollo con IVS 400 Bienes Inmuebles, la creación de IVS 107 de Controles de Calidad -separado del actual IVS 100- y la revisión completa de IVS 104 e IVS 105 para ajustarlos a las necesidades actuales del mercado. El período de consulta estaba programado para concluir en 2026, con publicación de la versión final en 2027. Para quienes elaboran avalúos con referencia IVS en Yucatán -proyectos con capital extranjero, financiamiento RICS o reportes IFRS- la edición 2025 ya es obligatoria. Conviene seguir el proceso 2028 porque la fusión de la norma de inmuebles en desarrollo afecta directamente a la valuación de proyectos turísticos y residenciales en construcción.

Índice SHF: lo que dicen los números del primer semestre 2026

La Sociedad Hipotecaria Federal publicó en agosto de 2026 los datos del segundo trimestre. El Índice SHF de Precios de la Vivienda muestra que el valor de las viviendas adquiridas mediante crédito hipotecario creció 7.3 % en el segundo trimestre respecto al mismo período de 2025, y acumuló 7.9 % en el primer semestre completo.

Las cifras nacionales de avalúo del primer semestre dan contexto operativo concreto: el valor promedio nacional fue de 1,960,032 pesos; la mediana se ubicó en 1,299,580 pesos; el 25 % de las operaciones se realizó por

debajo de 843,000 pesos, y el 75 % quedó por debajo de 2,226,101 pesos. Por segmento, la vivienda económico-social acumuló en el semestre un alza de 10 %, mientras que la media-residencial creció 6.7 %. Las casas solas se apreciaron 8.4 % y los condominios y departamentos 7.4 %.

Para el valuador que trabaja en crédito hipotecario, estos rangos son señales de mercado, no valores de referencia directa para un avalúo -eso lo establece el encargo específico-, pero sí orientan los controles de razonabilidad al momento de comparar con operaciones homólogas. El valuador debe siempre documentar por qué su resultado de mercado es consistente o se separa de la tendencia nacional, y en qué medida las condiciones locales de la Península justifican diferencias. El dato de que la vivienda económico-social sube más rápido que la media-residencial también tiene implicaciones para la valuación de garantías hipotecarias de Infonavit y Fovissste, que en Yucatán concentran un volumen importante de operaciones.

INDAABIN 2026: subcomité activo y normatividad en revisión

El Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN) operó durante el primer semestre de 2026 su Subcomité de Normatividad con al menos tres sesiones ordinarias: la segunda en mayo, la tercera en agosto. En cada una se dio seguimiento a la revisión, análisis y actualización del marco jurídico aplicable al patrimonio inmobiliario federal y paraestatal, conforme al Programa Anual de Trabajo 2026.

En paralelo, el instituto fortaleció trabajo interinstitucional para identificar predios federales con potencial para el Programa Vivienda para el Bienestar y participó en el Congreso Internacional de Registros Públicos y Catastros en julio de 2026, señal de la importancia que el gobierno le da a la certeza jurídica como base de la valuación.

Para los valuadores inscritos en el Padrón Nacional del INDAABIN, esto significa que el marco normativo para avalúos de bienes nacionales está en revisión activa. Cualquier encargo vinculado a predios federales -expropiaciones, concesiones, infraestructura pública, inmuebles para programas sociales- debe realizarse con la norma vigente, pero es prudente monitorear los comunicados del instituto porque pueden publicarse actualizaciones metodológicas durante 2026. La norma del INDAABIN exige que el dictamen especifique propósito, finalidad, metodología, criterio, procedimiento técnico y vigencia -un año-, y establece un plazo de 60 días naturales para solicitar reconsideración si existen evidencias que la justifiquen.

NMX-R-081-SCFI y el sistema SHF: el piso normativo mexicano

La Norma Mexicana NMX-R-081-SCFI-2015 sigue siendo el instrumento de referencia para la metodología de servicios de valuación en México. Establece los requisitos para la elaboración de avalúos de bienes inmuebles y complementa los lineamientos técnicos de la SHF. No existe, a la fecha de este número, una nueva versión publicada que la sustituya.

En el sistema hipotecario, la SHF actúa como eje regulador: establece los lineamientos técnicos, los formatos electrónicos, los requisitos de certificación y los estándares de calidad que deben cumplir los avalúos para ser aceptados por bancos, Infonavit, Fovissste, Sofoles y demás instituciones que participan en el mercado hipotecario. Desde 2013 los avalúos hipotecarios se entregan en formato XML; desde 2021 hasta hoy, las actualizaciones han sido constantes: validaciones más estrictas y mayor integración con las plataformas de las instituciones financieras. Las unidades de valuación son el eslabón que coordina y supervisa la elaboración de avalúos, actuando como intermediarias entre el perito y la institución financiera y asumiendo responsabilidad sobre la calidad del trabajo entregado.

La brecha más relevante en el marco nacional es la distancia entre la NMX-R-081-SCFI-2015, que toma como referencia las IVS 2013, y la edición IVS 2025 hoy vigente a nivel internacional. Para encargos con contraparte extranjera o reportes bajo IFRS, el valuador debe conocer ambas versiones y dejar claro en su informe cuál norma aplica. Esa declaración es ahora más importante que nunca.

Modelos automáticos de valuación (AVM): herramienta útil, no sustituto del perito

Los Modelos Automáticos de Valuación -AVM, por sus siglas en inglés- son herramientas informáticas basadas en algoritmos matemáticos y estadísticos que, combinados con bases de datos curadas, permiten estimar el valor de un inmueble sin inspección física. Han generado expectativa en México y el mundo por su velocidad y bajo costo comparativo. Sus usos más consolidados incluyen el monitoreo de carteras hipotecarias, el análisis de riesgo, las estimaciones previas a un avalúo formal y los seguros inmobiliarios.

Sin embargo, la investigación reciente en mercados con alta heterogeneidad urbana -como los de la Península de Yucatán- muestra las limitaciones del modelo cuando hay escasez de datos transaccionales confiables y segmentación débil de submercados. Un estudio publicado en 2026 en la Revista de Investigación en Tecnologías de la Información documenta diferencias significativas entre el valor estimado por un AVM y el valor de mercado de referencia en esas condiciones. La conclusión es directa: la inteligencia artificial no sustituye al valuador profesional, sino que complementa su labor, siempre que exista supervisión técnica, trazabilidad metodológica y marcos normativos que garanticen transparencia y confiabilidad.

Desde el lado de las IVS, el capítulo IVS 105 (vigente desde enero de 2025) es preciso al respecto: los modelos de valuación deben complementarse con el juicio profesional del perito para alcanzar cumplimiento IVS. El modelo no exime la responsabilidad; la refuerza. Para bancos y unidades de valuación que consideran incorporar AVM en sus procesos, la pregunta no es si el modelo es rápido, sino si los datos de entrenamiento representan adecuadamente el mercado local y si el valuador puede explicar y defender el resultado con fundamento técnico.

Agenda de trabajo para el perito en la Península

Reunir en un solo cuadro los frentes abiertos ayuda a priorizar:

1. IVS 2025 en operación. Si el despacho elabora avalúos para proyectos con capital externo, financiamiento bajo RICS o estados financieros IFRS, la edición 2025 ya es obligatoria. Verificar que los expedientes incluyan documentación conforme a IVS 104, 105 y 106.
2. Seguir el IVS 2028. El borrador de exposición publicado en enero de 2026 propone fusionar la norma de bienes inmuebles (IVS 400) con la de propiedad en desarrollo (IVS 410). En un mercado con tanta construcción nueva como el corredor Mérida-Progreso-Valladolid, esa fusión impactará la metodología para avalúos de proyectos en proceso. Conviene participar en la consulta o al menos seguir su evolución.
3. INDAABIN activo. El subcomité de normatividad sesiona con regularidad en 2026. Quienes tienen encargos de bienes nacionales deben mantener actualizada su inscripción al padrón y estar atentos a posibles actualizaciones metodológicas durante el segundo semestre.
4. Índice SHF como herramienta de razonabilidad. Los datos trimestrales de la SHF son públicos y gratuitos. Usarlos como referencia de contraste -no como valor de mercado local- fortalece la sustentación del avalúo y facilita la revisión de las unidades de valuación.
5. AVM: conocer para supervisar. La incorporación de herramientas automatizadas en el mercado hipotecario es un hecho. El perito que entiende cómo funcionan estos modelos puede identificar sus límites, cuestionar sus resultados cuando no son representativos del mercado local, y agregar el valor diferencial que el algoritmo no puede ofrecer: inspección física, conocimiento del submercado y juicio profesional documentado.

Fuentes consultadas

1. IVSC - IVS Exposure Draft Summary and Consultation Questions (vigencia enero 2028)
https://ivsc.org/wp-content/uploads/2026/02/IVS_effective_31_January-2028_Exposure-Draft-Summary-and-Consultation-Questions-Final_.pdf
2. IVSC - Agenda Consultation 2025-2028
<https://ivsc.org/wp-content/uploads/2025/07/IVSC-Agenda-Consultation-2025-28.pdf>
3. IVSC - New edition of the International Valuation Standards (IVS) published
<https://ivsc.org/new-edition-of-the-international-valuation-standards-ivs-published/>
4. Acumentis - New IVS Standards Effective January 2025
<https://acumentis.com.au/news/new-international-valuation-standards-ivs-effective-january-2025/>
5. ICAEW - Basis for Conclusions IVS effective 31 January 2025 (IVS 105 Valuation Models)
<https://www.icaew.com/-/media/corporate/files/technical/corporate-finance/valuation/basis-for-conclusions-ivs-effective-31-january-2025.ashx>
6. Valuology - IVS 2028
<https://www.valuology.org/ivs-2028>
7. SHF - Índice SHF de Precios de la Vivienda en México, Segundo Trimestre de 2026 (gob.mx)
<https://www.gob.mx/shf/articulos/indice-shf-de-precios-de-la-vivienda-en-mexico-segundo-trimestre-de-2026>
8. SHF - Índice SHF de Precios de la Vivienda en México, Primer Trimestre de 2026 (gob.mx)
<https://www.gob.mx/shf/articulos/indice-shf-de-precios-de-la-vivienda-en-mexico-primer-trimestre-de-2026>
9. AMPI La Paz - Índice SHF Primer Trimestre 2026
<https://www.ampilapaz.org/indice-shf-de-precios-de-la-vivienda-en-mexico-primer-trimestre-de-2026/>
10. INDAABIN - Tercera Reunión Ordinaria del Subcomité de Normatividad 2026 (gob.mx)
<https://www.gob.mx/indaabin/articulos/tercera-reunion-ordinaria-del-subcomite-de-normatividad-2026-432098>
11. INDAABIN - Segunda Sesión Ordinaria del Subcomité de Normatividad 2026 (gob.mx)
<https://www.gob.mx/indaabin/articulos/segunda-sesion-ordinaria-del-subcomite-de-normatividad-2026-426642>
12. INDAABIN - Metodologías de Carácter Técnico (gob.mx)
<https://www.gob.mx/indaabin/documentos/metodologias-de-caracter-tecnico-24208>
13. GYS Avalúos - Normativa SHF para avalúos: lo que todo valuador debe saber en 2026
<https://www.solucionideas.com/blog/normativa-shf-avaluos-guia-valuadores>
14. Secretaría de Economía - NMX-R-081-SCFI-2015 (texto completo PDF)
<http://economia-nmx.gob.mx/normas/nmx/2010/nmx-r-081-scfi-2015.pdf>
15. Humarán Nahed et al. (2026) - Inteligencia artificial en la valuación inmobiliaria: Avances, desafíos y perspectivas. RITI 14(33)
<https://riti.es/index.php/riti/article/view/438>
16. Rembia Observatorio - La vivienda sigue subiendo en México: qué revela el Índice SHF 2026
<https://rembiaremates.com/observatorio/la-vivienda-sigue-subiendo-en-mexico-que-revela-el-indice-shf-2026-qfldbe>

Los datos citados provienen de las fuentes referidas; el análisis es de Valuación Profesional Peninsular.

Aviso

Esta publicación tiene fines informativos. No constituye una opinión de valor sobre un inmueble determinado ni sustituye un avalúo formal, el cual requiere inspección física y es elaborado y firmado por un valuador profesional conforme a la norma aplicable.