

أحكام قضائية حديثة في أمريكا اللاتينية

أحكام قضائية حديثة • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • المجلد 1، العدد 1 • صيف 2026

DOI: 10.67330/ywghzg47

ترجمة عربية أعدت بمساعدة الذكاء الاصطناعي وروجعت تحريراً؛ النسخة الإنجليزية هي المُعتمدة.

النطاق والمصادر

استُمدَّ هذا المسح من مصادرٍ أولية متاحة للعموم حيثما أمكن الوصول إليها --- وأبرزها مستودعُ قضايا محكمة البلدان الأمريكية لحقوق الإنسان (corteidh.or.cr)، وبوابة المحكمة الاتحادية العليا البرازيلية (STF) ومحكمة العدل العليا (STJ) (stj.jus.br، portal.stf.jus.br)، و*Semanario Judicial de la Federación* المكسيكية (sjfsemanal.scjn.gob.mx)، و*Corte Suprema de Justicia de la Nación* الأرجنتينية (csjn.gov.ar)، وبوابة *Poder Judicial* التشيلية (poderjudicial.cl) و*Diario Constitucional*، و*Constitucional* الكولومبية (corteconstitucional.gov.co) --- ومن التعليقات الثانوية في المطبوعات المهنية والأكاديمية. وقد قُرئت الأحكام الصادرة بالإسبانية والبرتغالية في أصولها ووُصفت بالإنجليزية؛ وتحتفظ عناوين القضايا بهجائها وعلاماتها الأصلية.

ولم تُستعمل قواعدُ البحث القانوني المتاحة بالاشتراك وحده (vLex، La Ley، Thomson Reuters Proview Latin America). وأما أحكام المحاكم الوطنية دون مستوى المحكمة العليا فمُسحَّها انتقائي، مع إعطاء الأولوية للأحكام ذات الدلالة السابقة أو المنهجية الواضحة. وينبغي التحقق من إحالات القضايا الواردة هنا في التقرير الرسمي للمحكمة قبل الاعتماد عليها في الممارسة أو في نشرٍ لاحق.

وتعامل هذه الحلقة الأساس الأرجنتين والبرازيل وتشيلي وكولومبيا والمكسيك بوصفها الولايات القضائية الوطنية الرئيسة. أما بيرو وفنزويلا والإكوادور وبوليفيا وباراغواي وأوروغواي والولايات القضائية في أمريكا الوسطى والكاريبي فلا تُمسح على حدة في هذه الحلقة، لكنها ستُضاف في الحلقات الفصلية التالية بحسب ما تقتضيه المادة. وسيُمسح في حلقةٍ مقبلة عملُ التقييم المتصل باسترداد الملكية في فنزويلا وبالعقوبات في كوبا، لتمايزه المنهجي ولصلته بالممارسة العابرة للحدود.

السياق الإقليمي

بخلاف مسح الاتحاد الأوروبي، ليس لهذا المسح اللاتيني الأمريكي نظيرٌ مباشر للطبقة التنظيمية فوق الوطنية التي يمثلها قانون الذكاء الاصطناعي الأوروبي وتوجيه الأداء الطاقوي للمباني في صيغته المعادة. فتتنظّم تقييم العقارات في أمريكا اللاتينية وطنياً في الغالب الأعم؛ وأهمُّ المؤثرات فوق الوطنية هي اجتهادُ محكمة البلدان الأمريكية لحقوق الإنسان في الحقوق الأساسية بموجب المادة 21 من الاتفاقية الأمريكية (الحق في الملكية)، واعتمادُ المعايير الدولية للتقارير المالية (ولا سيما IFRS 13 في قياس القيمة العادلة) في معظم الولايات القضائية الإقليمية لأغراض التقارير المالية. ومع ذلك يجري في الاجتهاد الإقليمي موضوعان منهجيان يستحقّان الذكر هنا:

تقييم الملكية المشاعة للشعوب الأصلية. أكثرُ التحديات المنهجية تمايزاً في ممارسة التقييم بأمريكا اللاتينية هو تقييم الملكية المشاعة للشعوب الأصلية والمنحدرين من أصلٍ أفريقي في سياقات الاسترداد ونزع الملكية والتعويض. فقد قضى اجتهادُ محكمة البلدان الأمريكية بآطراد بأن الملكية المشاعة للشعوب الأصلية محميةٌ دستورياً على قدم المساواة مع الملكية الخاصة الفردية، لكن المناهج التي تُقيّم بها هذه الملكية --- حيث لا توجد عادةً معاملات مقارنة على أساس تجاري محايد، وحيث تُحاز الملكية حيازَةً مشاعة غير قابلة للتصرف، وحيث تكون الدلالة الثقافية والروحية للإقليم جزءاً لا يتجزأ من قيمته --- ما تزال ناقصة النمو. وحتى أواخر 2025 ظلَّ أربعةٌ وعشرون حكماً للمحكمة لصالح الشعوب الأصلية منظوراً أو ممتثلاً له امتثالاً جزئياً فحسب، وفي عدةٍ منها حساباتُ تعويضٍ معلقةٌ تتوقّف على منهجية تقييمٍ لم تُحسم.

التضخم والعملة والفهرسة في تعويض نزع الملكية. تقتضي عدّة ولايات قضائية إقليمية، ولا سيما الأرجنتين، أن تتعامل منهجياتُ التقييم وحساباتُ التعويض مع تضخمٍ مرتفع، وتقييماتٍ (*tasaciones*) بالعملة الأجنبية، ونُظُمٍ فهرسةٍ معقّدة. وقد قضت المحكمة العليا الأرجنتينية بأن تعويض نزع الملكية المعبر عنه أصلاً بعملةٍ أجنبية لا يجوز تحويله إلى العملة المحلية بسعر تعادلٍ مصطنع، وبأن على التقييم أن يعكس القيمة الاقتصادية الحقيقية للعقار وقت التعويض. وتطبق شواغلٌ مماثلة في فنزويلا (فيما يتصل بالاسترداد وبالتقييمات المتعلقة بالعقوبات)

وفي البرازيل دورياً في مدد التضخم المرتفع. وبالنسبة إلى المُقيمين العاملين عبر الولايات القضائية الإقليمية، تكون اعتبارات التضخم والعملية هذه جزءاً لا يتجزأ من منهجية التقييم على نحو لا نظير له في أوروبا ولا في الولايات المتحدة.

ملاحظات للحلقات التالية

ستتركز الحلقات الفصلية التي تلي هذه الحلقة الأساس على التغيرات: الأحكام الجديدة لمحكمة البلدان الأمريكية، والفصل في المسائل المنظورة المذكورة هنا، وتطورات تنفيذ *Jurisdicción Agraria y Rural* الكولومبية نحو انطلاقها التشغيلي سنة 2027، والتطورات في ممارسة قياس القيمة العادلة بموجب IFRS 13. وستُضاف بيرو وفنزويلا والإكوادور وولايات أمريكا الوسطى بحسب ما تقتضيه المادة. وسيُولى اهتمام خاص للتطوير المنهجي لتقييم الملكية المشاعة للشعوب الأصلية، حيث سبقت الأحكام الموضوعية لمحكمة البلدان الأمريكية منهجية التقييم العملية المتاحة للمُقيمين وسلطات التعويض.

ملخصات القضايا بحسب الولاية القضائية

محكمة البلدان الأمريكية لحقوق الإنسان

Comunidad Garífuna de San Juan y sus Miembros vs. و Maya Q'eqchi' Agua Caliente vs. Guatemala Honduras محكمة البلدان الأمريكية لحقوق الإنسان، حكمان صادران سنة 2024، نوقشا في الاجتهاد الإقليمي طوال 2025.

فصلت المحكمة في حكمين متزامنين في التزامات غواتيمالا وهندوراس بترسيم الأقاليم الموروثة للمجتمعات الأصلية والمنحدرة من أصل أفريقي، وتسجيل ملكيتها، ومنع انتزاعها. فمجتمع Maya Q'eqchi' Agua Caliente لم يحصل على سند ملكية نهائي لإقليمه إلا بعد خمس وأربعين سنة من الإجراءات الإدارية والقضائية؛ ومجتمع Garífuna في San Juan بهندوراس يواجه انتزاعاً مستمراً لأراضٍ ساحلية موروثة. وتتاول الحكمان التزامات الدولة بموجب المادة 21 (الحق في الملكية) من الاتفاقية الأمريكية بالاعتراف بالملكية المشاعة للشعوب الأصلية وترسيمها وحمايتها. وقد لاحظ المعلقون الإقليميون أن إطار الاسترداد لدى المحكمة في هذين الحكمين أضيقُ بعض الشيء منه في الأحكام السابقة، ولا سيما في معاملته للأطراف الثالثة حسنة النية (*terceros inocentes*) الذين اكتسبوا حقوقاً متداخلة من غير علم بمطالبة الشعب الأصلي.

أثرهما في المُقيمين. يعزز الحكم أن الملكية المشاعة للشعوب الأصلية والمنحدرين من أصل أفريقي محميةٌ دستورياً في منظومة البلدان الأمريكية كلها، وأن تقييم مثل هذه الملكية في سياقات الاسترداد أو التعويض لا يمكن أن يتكّل على المبيعات المقارنة التقليدية على أساس تجاري محايد (وهي غير موجودة عادةً) من غير استكمالٍ منهجي. وعلى المُقيمين المكلفين في سياقات استرداد أراضي الشعوب الأصلية أن يتوقعوا وجوب أن يدمج التقييم ثلاثة مكونات متميزة: القيمة السوقية الأساسية لأرض ذات خصائص مادية ماثلة في الإقليم؛ وتكاليف الفرصة البديلة والتحسينات المنسوبة إلى استعمال الشعب الأصلي؛ والدلالة الثقافية والروحية غير الاقتصادية للإقليم، التي يعاملها اجتهاد المحكمة بعداً قابلاً للتعويض من أبعاد الحق في الملكية. ومنهجية المكون الثالث ما تزال ناقصة النمو وموضوعاً مستمراً لاستدلال المحكمة.

Mapuche / Consejo de Todas las Tierras vs. Chile محكمة البلدان الأمريكية لحقوق الإنسان، حكمٌ صادر سنة 2024 (نوقش في اجتهاد 2025).

أدانت المحكمة الدولة التشيلية بانتهاكات لحقوق الإنسان بحق 135 فرداً من شعب Mapuche فيما يتصل بدعاوى المطالبة الإقليمية التي رفعها Consejo de Todas las Tierras (1989–1992) وبتطبيق تشريعات مكافحة الإرهاب على المطالبات الإقليمية للشعوب الأصلية. ويمدّد الحكم مبدأ *Chile Norín Catrimán and others vs.* (2014) ويعترف صراحةً بحق الشعوب الأصلية في تقرير المصير فيما يتصل بالمطالبات الإقليمية.

أثره في المُقيمين. مع أن الأحكام الرئيسة في القضية تتعلق بضمانات الإجراءات الجزائية لا بمنهجية التقييم مباشرة، فإن الاعتراف بتقرير المصير للشعوب الأصلية فيما يتصل بالإقليم ينشئ طبقةً إجرائية تؤثر في عمل التقييم لاسترداد أقاليم الشعوب الأصلية في تشيلي وما يتصل به من سياقات. وعلى المُقيمين المكلفين في مثل هذه السياقات أن يضمنوا أن تتضمن المنهجية عملياتٍ تشاورٍ ملائمة وأن تعترف بتقرير المجتمع لمصيره في كيفية توصيف قيم إقليمه.

الأرجنتين

المبدأ الأرجنتيني بشأن ***Tribunal de Tasaciones de la Nación***. مستقرٌ في اجتهاد 2025.

واصلت المحكمة العليا الأرجنتينية (CSJN) والمحاكم الاتحادية الأدنى تطوير المبدأ المحيط بالتقييمات التي ينجزها *Tribunal de Tasa ciones de la Nación* (TTN) في مسائل نزع الملكية ونزع الملكية العكسي (*expropiación inversa*). ويقضي المبدأ المستقرّ للمحكمة العليا (Fallos 313:82)، المطبق مرارًا طوال 2024-2025) بأن تقييمات TTN تحمل وزنًا افتراضيًا بسبب الكفاءة الفنية لأعضاء الهيئة، والأساس الإثباتي الذي تقوم عليه، وإطراد الممارسة؛ وأن الخروج على تقييم TTN يقتضي إثبات خطأ أو إغفال ظاهر. وما تزال المحاكم الاتحادية المطبقة لهذا المبدأ في 2024-2025 --- ومنها Juzgado Federal de Oberá في *Sosa v. Entidad Binacional Yacyretá* (يونيو 2024)، وهي دعوى نزع ملكية عكسي ناشئة عن خزان Yacyretá (الكهرومائي) --- تعتمد على تقييمات TTN مرساة عاملة للتعويض.

أثره في المُقيمين. النتيجة العملية للمُقيمين الأرجنتينيين هي أن تقارير التقييم الخاصة المقدمة معارضة لتقييمات TTN تواجه عبثًا إثباتيًا كبيرًا. فلإزالة تقييم TTN أو تعديله، يجب أن يبرهن التقرير الخاص على خطأ منهجي أو إغفال في عمل الهيئة، لا أن يقدم مجرد نتيجة تقييم بديلة. وعلى المُقيمين الذين يُعدّون مثل هذه التقارير أن يركزوا النقد المنهجي على انتقاء الهيئة للمبيعات المقارنة، واشتقاقها للتعديلات، ومعالجتها لظروف السوق المحلية، لا على مقدار الفرق في القيمة وحده.

التقييمات بالعملة الأجنبية وتعادل التعويض. يبقى مبدأ المحكمة العليا القاضي بأن تعويض نزع الملكية المعبر عنه أصلًا بعملة أجنبية لا يجوز تحويله إلى البيزو الأرجنتيني بتعادل مصطنع واحد لواحد ساريًا حتى 2025. ويحمي المبدأ المالكين المنزوعة ملكيتهم من تعويضات تخفق، بسبب التضخم أو سياسة العملة، في أن تعكس القيمة الاقتصادية الحقيقية للعقار وقت التعويض. وقد أعيد تأكيد المبدأ دوريًا في 2024-2025 فيما يتصل بدعوى نزع ملكية طويلة الأمد.

أثره في المُقيمين. على المُقيمين الأرجنتينيين الذين يُعدّون تقييمات لمسائل نزع الملكية الممتدة على مدد تضخم كبير أو تتغير في سياسة العملة أن يوثقوا صراحةً الأساس النقدي للتقييم، وأن ينظروا في منهجية الفهرسة الملائمة بين تاريخ التقييم وتاريخ الدفع المرتقب. فالتقارير التي تخفق في معالجة التضخم ومخاطر العملة يُستبعد أن تكون مقبولة للمحاكم المطبقة لمبدأ التعويض لدى المحكمة العليا.

البرازيل

Supremo Tribunal Federal, RE 922.144 (Tema 865 من نوات الأثر العام). المحكمة الاتحادية العليا البرازيلية، حكم صادر سنة 2024 مع تطبيق مستمر في 2025.

قضت المحكمة بأن التعويض في دعوى نزع الملكية (*desapropriação*) متوافقٌ دستوريًا مع نظام *precatório* الاتحادي المقرر في المادة 100 من الدستور الاتحادي. وعلى وجه التحديد، يجب أن يُدفع الفرق بين القيمة المودعة ابتداءً من السلطة العامة (لأغراض الحياة المؤقتة، *imissão provisória na posse*) والقيمة التي تحددها الخبرة القضائية في النهاية عبر نظام *precatório* لا بوصفه إيداعًا تكميليًا فوريًا. ويوازن الحكم بين الأمر الدستوري بتعويضٍ "عادلٍ وسابقٍ ونقدي" (*justa, prévia e em dinheiro*)، المادة 5، (XXIV) ومتطلبات الدفع المنظم في نظام *precatório*.

أثره في المُقيمين. للحكم نتائج عملية مباشرة في تقييم الإيداع الأولي الذي يُعده المُقيمون العاملون لحساب السلطات النازعة للملكية. فلأن أي بخس في الإيداع الأولي سيُفَع لاحقًا عبر نظام *precatório* (وقد ينطوي على تأخير كبير)، يوجد حافزٌ بنيوي للمدعين للطعن في التقييمات الأولية بوصفها مبخوسة. وعلى المُقيمين الذين يُعدّون تقييمات الإيداع الأولي أن يوثقوا المنهجية بعناية خاصة للدفاع عن التقييم في مواجهة الخبرة القضائية اللاحقة، متوقعين أن الفجوة بين الإيداع الأولي والتحديد القضائي النهائي ستخضع لفوائد تعويضية (*juros compensatórios*) بموجب اجتهاد المحكمة وإطار Decreto-Lei 3.365/1941.

Superior Tribunal de Justiça, REsp 2.129.162 (Tema repetitivo). محكمة العدل العليا البرازيلية، حكم صادر في مايو 2025.

حسمت المحكمة خلافًا متكررًا بشأن أتعاب المحاماة في القضايا التي تعدل فيها السلطة النازعة للملكية عن دعوى نزع الملكية. وقررت أن الأتعاب في حالات العدول يجب أن تتبع إطار المادة 27، الفقرة 1، من Decreto-Lei 3.365/1941 لا القواعد الإجرائية العامة في *Código de Processo Civil*. ونشأ الحكم عن دعوى رفعتها Cemig (Companhia Energética de Minas Gerais) طلبًا لحق ارتفاقٍ إداري لخط توزيع كهرباء.

أثره في المُقيمين. الحكم إجرائي لا منهجي، لكن له تبعات في بنية تكليف المُقيمين في مسائل الارتفاق الإداري ونزع الملكية. وعلى المُقيمين المكلفين خبراء قضائيين (*peritos judiciais*) في مثل هذه الدعاوى أن يضمنوا توثيق ترتيبات الأتعاب بالإحالة إلى إطار المرسوم بقانون المنطبق لا إلى القواعد الإجرائية العامة.

Superior Tribunal de Justiça، المبدأ الخاص بالفوائد التعويضية (*juros compensatórios*). تطبيق مستمر في 2025.

أبقت المحكمة على مبدئها القاضي بأن الفوائد التعويضية في مسائل نزع الملكية لا تسري إلا بعد الحكم القضائي في سند ملكية العقار المنزوع. وتطبق الفوائد على الفرق بين الإيداع الأولي وقيمة التعويض النهائية، بالمعدل المستقر تاريخياً وقدره اثنا عشر بالمئة سنوياً (Súmula 618 للمحكمة الاتحادية العليا)، وهي تعوض المالك المنزوعة ملكيته عن الفقد المتوقع للحيازة قبل دفع التعويض النهائي.

أثره في المقيمين. على المقيمين البرازيليين أن يتوقعوا أن فجوة التقييم التي يحدونها في الخبرة القضائية --- بين الإيداع الأولي للسلطة العامة والقيمة السوقية المقترحة --- تصبح أساساً لحسابات الفوائد التعويضية. ومن ثم تكون الدلالة الاقتصادية للفجوة أكبر مما يوحي به الفرق الاسمي، ولا سيما في الدعاوى الطويلة.

تشيلي

Corte Suprema, Rol N° 31.423-2025. المحكمة العليا التشيلية، حكم صادر في سبتمبر 2025.

ردت المحكمة العليا التشيلية طعنًا بالنقض رفعت شركة تطوير عقاري (*inmobiliaria*) على خزنة الدولة (*Fisco de Chile*) في دعوى نزع ملكية خاصة بموجب المادة 12 من المرسوم بقانون رقم 2.186. وكانت المدعية قد حأجت بأن التقييم الذي وضعت لجنة الخبراء (*Comisión de Peritos*) أخفق في أن يعكس الاستعمال الأعلى والأفضل للعقار (*mayor y mejor uso*) وقيمة المنشآت القائمة والأعمال التكميلية، وطلبت فضلاً عن ذلك تعويضاً عن الكسب الفائت (*lucro cesante*) استناداً إلى عقد إيجار قائم كان سيدر دخلاً إيجارياً مستقبلياً. وقضت المحكمة بأن حجج المدعية لا تعدو أن تكون خلافاً مع تقدير محكمة الدرجة الأدنى للبيئة، لا مخالفة حقيقية للقواعد القانونية الحاكمة للتقييم، وأن استدلال تلك المحكمة --- المعتمد على بيئة لجنة الخبراء مقترنة بالبيئة المستندية والشهادية --- كان مؤسساً تأسيساً كافياً.

أثره في المقيمين. يوضح الحكم قدر المسيرة الكبيرة التي يوليها مبدأ المحكمة العليا التشيلية لتقييم لجنة الخبراء في دعاوى نزع الملكية، وضيق نطاق المراجعة بالنقض لنتائج التقييم على أساس الخلاف المنهجي وحده. وعلى المقيمين الذين يُعدون تقييمات معارضة في مسائل نزع الملكية التشيلية أن يركزوا على خطأ منهجي قابل للإثبات في عمل اللجنة لا على استدلال تقييم بديل، وأن يدركوا أن مطالبات الكسب الفائت المبنية على ترتيبات إيجار قائمة تواجه متطلبات إثباتية كبيرة.

Corte Suprema (نزع ملكية في Coquimbo). المحكمة العليا التشيلية، حكم صادر في 17 يوليو 2025.

أيدت المحكمة العليا التشيلية حكماً استثنائياً رفع التعويض في مسألة نزع ملكية في Coquimbo إلى UF 2,969.75 (استناداً إلى تقرير مُقيم خاص) في مقابل المبلغ الذي احتجت به الدولة وقدره UF 2,349.07 (استناداً إلى المبيعات المسجلة لدى *Conservador de Bienes Raíces*). وشددت المحكمة على أن اعتماد محكمة الاستئناف على تقرير المُقيم الخاص، منظوراً إليه مع البيئة الشهادية ومع تقرير تقييم إضافي لعقار مجاور، ممارسة جائزة للتقدير المعلل للبيئة (*sana crítica*)، وأن المراجعة بالنقض لا تمتد إلى إعادة تقدير ذلك الوزن الإثباتي.

أثره في المقيمين. حكم Coquimbo نظير لـ Rol N° 31.423-2025: فحيث يعلو تقييم اللجنة عند طعن مطور فيه، يمكن كذلك أن يعلو تقييم أعلى لمقيم خاص متى أسنده استدلال منهجي كاف وبيئة مؤيدة. والدرس العملي للمقيمين التشيليين هو أن منهجية التقييم الخاص وسنده المستندي حاسمان، وأن بيئة المبيعات المسجلة وحدها لا تكفي لإزاحة تقييم خاص حسن الإسناد يستند إلى مقارنات إضافية وبيئة سياقية.

Tribunal Constitucional، أكتوبر 2025. تقييم العقارات (*bienes raíces*) بموجب قانون الضرائب.

ردت المحكمة الدستورية التشيلية طعنًا دستورياً في أحكام *Código Tributario* الحاكمة لتقييم العقارات لأغراض الضريبة العقارية. وحاج الوزراء المخالفون بأن القواعد المطعون فيها لا توفر آليات كافية للطرف المنفذ ضده للاعتراض على التقييم، بما يخل بالضمانة الدستورية للإجراء الرشيد والعاقل.

أثره في المقيمين. يحفظ الحكم إطار التقييم الإداري القائم للضريبة العقارية التشيلية، غير أن استدلال المخالفين يكشف موطناً ضعيفاً في الإطار الحالي قد يُعاد النظر فيه في طعون دستورية أو إدارية مقبلة. وعلى المقيمين التشيليين الذين يُعدون تقييمات تتصل بمنازعات الضريبة العقارية أن يرصدوا البيئة السياسية بعد الحكم، إذ تبدو الإصلاحات الإدارية لتحسين آليات اعتراض المكلفين معقولة.

كولومبيا

Corte Constitucional، إقرار *Jurisdicción Agraria y Rural*. المحكمة الدستورية الكولومبية، حكم صادر سنة 2025.

أقرت المحكمة الدستورية الكولومبية المراجعة الدستورية للتشريع المنشئ للولاية القضائية الزراعية والريفية الجديدة، وهي ولاية قضائية متخصصة بالأراضي الريفية داخل السلطة القضائية الكولومبية. وأقرت المحكمة المواد الرئيسة المحددة لموضوع الإصلاح، وإدماجه في السلطة القضائية، وإنشاء محاكم ودوائر متخصصة، والجوانب المالية. ومن المقرر أن تبدأ الولاية القضائية الجديدة عملها سنة 2027، وهي مصممة للفصل في منازعات استرداد الأراضي، ومنازعات الملكية الزراعية، والمسائل الناشئة عن تنفيذ اتفاق السلام لسنة 2016. وحتى تاريخ الإقرار، كانت منازعات زراعية تمس أكثر من 61,000 هكتار منظورة في النظام الإداري والقضائي القائم.

أثره في المُقيمين. ستصير الولاية القضائية الجديدة المحفل الرئيس لمنازعات التقييم الناشئة عن دعاوى استرداد الأراضي ومسائل الملكية الريفية في كولومبيا. وعلى المُقيمين الكولومبيين العاملين في سياقات الاسترداد (ومنهم العاملون لدى Unidad de Restitución de Tierras و Instituto Geográfico Agustín Codazzi) أن يتوقعوا أن تطوّر المحاكم الجديدة اجتهادها الخاص في التقييم، وأن تتطور المعايير المنهجية عن الإطار الحالي المدفوع إداريًا. وينبغي للممارسين رصد الانطلاق التشغيلي سنة 2027 وتطور حيلة القضايا الأولى لتلك المحاكم.

إطار التقييم القائم على IGAC لاسترداد الأراضي. تطبيق مستمر في 2025.

ما تزال ممارسة استرداد الأراضي في كولومبيا تعتمد على التقييم التجاري (avalúo comercial) الذي يُعده Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) أساساً رئيساً للتعويض في سياقات الاسترداد والاستبدال، مُكملاً بتقييمات تُعدها Lonjas de Propiedad Raíz عند الاقتضاء. والإطار مُبني في حكم المحكمة الدستورية SU-034 لسنة 2018 (في المتطلبات الإجرائية للائتمان) وفي أحكام لاحقة منها T-120 لسنة 2024 (في العلاقة بين تقييم IGAC وتفضيلات المستفيد الفرد في حالات التعويض العيني).

أثره في المُقيمين. بالنسبة إلى المُقيمين العاملين في استرداد الأراضي بكولومبيا، يضع الإطار المؤسسي لتقييمات IGAC في المركز العامل من حساب التعويض، مع تقييمات Lonja de Propiedad Raíz آلية تكميلية أو لحسم الخلاف. وقد تغيّر الولاية القضائية الزراعية والريفية المرتقبة هذه البنية المؤسسية، والوزن النسبي لتقييمات IGAC في مقابل Lonja من المسائل التي يُرجح أن تطوّرها المحاكم الجديدة.

المكسيك

Suprema Corte de Justicia de la Nación، الالتزام بضريبة الدخل على الفرق بين التقييم والتمن. المحكمة العليا المكسيكية، قرار أُعلن في مطلع 2026.

أعلنت الهيئة العامة للمحكمة العليا المكسيكية (SCJN) دستورية المواد 125 و 130(IV) و 132 من Ley del Impuesto sobre la Renta (ISR)، التي تقضي بأنه متى تجاوز تقييم (avalúo) اقتناء عقاري ثمن الشراء التعاقدى بأكثر من عشرة بالمئة، غُومل الفرق دخلاً تراكُمياً للمشتري وخضع من ثم لضريبة الدخل. وقضت المحكمة بأن القاعدة لا تخالف المبدأين الدستوريين للتناسب والإنصاف في الضريبة، بحجة أن اقتناء عقار بتمنٍ أدنى جوهرياً من القيمة السوقية يمثل زيادة موضوعية في دمة المشتري، ومن ثم يشكل منفعة اقتصادية خاضعة للضريبة.

أثره في المُقيمين. للقرار نتائج عملية كبيرة في المعاملات العقارية المكسيكية وفي ممارسة التقييم المُسندة لها. فالتقييمات التي ينجزها corredores públicos أو غيرهم من المهنيين المرخصين صارت لها الآن تبعات ضريبية مباشرة على المشتريين متى تجاوز التقييم الثمن التعاقدى بأكثر من عشرة بالمئة. وعلى المُقيمين أن يتوقعوا تحميصاً متزايداً لمنهجية التقييمات المعاملاتية وطلباً متزايداً على تقييمات توثق أساس المبيعات المقارنة بصرامة خاصة. كما يرفع القرار ضمناً من شأن الاختيار المنهجي بين مناهج التقييم البديلة، إذ صار هذا الاختيار قد يؤثر في الالتزام الضريبي للمشتري.

Suprema Corte de Justicia de la Nación، Amparo en revisión 391/2024. الدائرة الثانية للمحكمة العليا المكسيكية، حكمٌ صادر في 25 يونيو 2025.

فصلت الدائرة الثانية للمحكمة العليا المكسيكية في طعن دستوري رفعته شركة تعدين على مرسوم يمس الإطار القانوني لنزع ملكية القطع التعدينية وما يتصل بها من حقوق تبعية (الشغل المؤقت، وحقوق الارتفاق، وأفضليات امتياز المياه، وأحكام تجديد الإيجار). وقضت المحكمة بأن المرسوم لا يخالف مبدأ عدم الرجعية لأن الأحكام المتأثرة تتعلق بمجرد توقعات لحقوق مستقبلية لا بحقوق مكتسبة.

أثره في المُقيمين. للحكم دلالة في تقييم الحقوق التعدينية والعقارات التعدينية بالمكسيك. فتوصيف المحكمة لحقوق تمديد القطع التعدينية وما يتصل بها من أحكام بأنها "مجرد توقعات" لا حقوق مكتسبة يؤثر في تقييم امتيازات التعدين وفي تقدير المخاطر التنظيمية فيه. وعلى المُقيمين الذين يُعدون تقييمات لعقارات تعدينية أو لحقوق متصلة بها في المكسيك أن يعالجوا صراحةً بُعد المخاطر التنظيمية في التقييم، وأن يتجنبوا معاملة القيم المشروطة أو المتوقعة على التمديد كأنها مكتسبة اكتساباً تاماً.