

中美洲近期法院案例：哥斯达黎加、危地马拉、巴拿马

由 AI 从西班牙语翻译成英语

每个翻译项均在使用处标注并链接至其源语言原文。

近期法院判决 • *The Valuation Engineer*

威廉·伯特·克雷托尔 • 第 1 卷，第 2 期 • 2026 年秋季

DOI: 10.67330/35aawn75

致读者。这些摘要为本刊为估价专业人士所作的判例与法律文件的自述性介绍，并非法律意见。若某一裁判或条款的理解对具体事项具有决定意义，读者应查阅官方文本，并征询在相关法域执业的律师的意见。许多来源并非以英文写成，系以机器翻译阅读，其中可能存在错误；凡属此类者均已标注，并附有原文来源链接，以便查核。



本次或第 1 期中调查的司法管辖区以轮廓线标出并着色。

范围与来源

本期将介绍三个中美洲司法管辖区——危地马拉、哥斯达黎加和巴拿马——这些地区均未在第 1 期中涉及。本文的估价对象是这些地区如何对房产进行估价，以及法律如何确定该估值。征收——即国家征收私有财产，在美国实务中称为“征收权”或“强制征收”——是本期篇幅最长的部分：包括两项针对危地马拉的投资条约裁决、哥斯达黎加将行政 *avalúo* 与司法 *justiprecio* 程序分离的做法，以及一宗尚未确定补偿金额的巴拿马征用案件。这并非该估价对象的全部范围：危地马拉的财产税改革、巴拿马的转让税计税基础和折旧年限、巴拿马司法拍卖中的基准价格，以及哥斯达黎加关于夫妻财产分割的评估，将在下文分别在各自的标题下进行讨论。

其中很少有法院判决被报告。两份危地马拉的裁决在“Jus Mundi”网站上以英语形式公布，而哥斯达黎加宪法法庭的一项裁决则引用自该国司法机构自己的数据库（Nexus）。巴拿马第三法庭的裁决

系通过行政监察署 (i) 和行政管理署 (ó) 的摘要得知，而非裁决书本身。其余内容——PCCP 的诉状、危地马拉的法令、巴拿马的拍卖基准、运河与港口仲裁案以及哥斯达黎加的家庭法实务——均基于新闻报告或实务界评论，并在引用处标明了这一来源。未经注明来源，不得引用本期内容中的任何数据。

来源。 以西班牙语阅读的材料会在使用处标注 来源注释，并附有指向原文的链接。本部门对这类裁决所作的任何说明均为其自行撰写的英文摘要，而非法院原文的翻译；本期刊的西班牙语版必须将这些段落作为编辑说明呈现，并提供相关链接，而非将该英文内容重新译回西班牙语。

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

Including inverse condemnation. Just compensation, larger parcel, severance, project influence, stigma, and reasonably probable future use.

危地马拉——估值日期，以及通过化验定价的库存

Kappes — 公允市场价值已达成一致，其余事项均存在争议。 在 2025 年 12 月 23 日就 Tambor / La Puya 采矿权作出的裁决中，双方同意采用公允市场价值作为标准，但随后对该标准的几乎所有输入均存在争议：包括确定价值的基准日（*ex ante* 2016 年，而非裁决书的日期）、黄金价格走势、折现现金流与沉没成本的对比，以及被扣押金精矿库存的定价——索赔方专家将其估值为被扣押金克数乘以现货价格，再乘以 83% 的可支付率。仲裁庭驳回了该索赔请求，其金额超过 \$4 亿美元。

Energía y Renovación — 一项成本衡量标准，减去未予减轻的部分。 在 2025 年 3 月 31 日作出的裁决中，赔偿金额的争议焦点在于：索赔方主张的 \$146.8 百万美元沉没成本与该国提出的 \$35.7 百万美元之间的差异。仲裁庭以成本为基础，扣除可收回资产和税款，随后因未采取减损措施，将结果再削减 20%。

对估价师的启示。这两项裁决均非地块评估，也不应被作为地块评估案例引用。它们所涉及的是“日期问题”在诉讼中最纯粹的表现形式——即同一资产根据其估值时间（是在被投诉措施实施之前还是在裁决日期当天）而产生实质性不同的数值——此外，在浓缩矿库存方面，这还提供了一个极为明确的范例，说明如何通过化验结果、现货价格和可支付性因素来定价，而非通过比较法。

核查说明。IUSI 地籍税改革（第 18-2026 号法令）已归入下文“税收”部分，因其属于该范畴。关于将美洲人权委员会（IACHR）案件 13.550（Maya Achi / Finca Buena Vista）移交美洲人权法院一事，该报告于 2026 年 7 月 28 日发布，涉及集体所有权，且未公布任何公平补偿金额。因此，该案件未作为估值项目予以记录。

来源 — **Kappes** 奖项（英文）：<https://jusmundi.com/fr/document/decision/en-daniel-w-kappes-and-kappes-cassidy-associates-v-republic-of-guatemala-award-tuesday-23rd-december-2025>; **Energía y Renovación** 奖项（英文）：<https://jusmundi.com/en/document/pdf/decision/en-energia-y-renovacion-holding-s-a-v-republic-of-guatemala-award-monday-31st-march-2025>; IUSI 改革报道：<https://www.riotimesonline.com/guatemala-property-tax-reform-45-towns-collected-nothing-in-2025/>.

哥斯达黎加——行政提案，以及法院指定的 *perito*

两种估值，其中仅有一种具有约束力。 根据《征用法》第 21 至 22 条、第 30 条和第 32 条规定的框架，是本赛季新增管辖区域中最为明确的 *justiprecio* 法理。行政 *avalúo* 代表的是国家的报价，而非补偿金额。业主有五个工作日的时间提出异议。若提出异议，司法 *justiprecio* 将由法院指定的

perito 进行评估，且该评估必须考虑地形、建筑物状况及用途、邻近房产的销售情况、商业和工业用途、租户的权利以及抵押权等事项。法院驳回了“*avalúo*（地价）可以合法设定为零”这一主张。

一笔示例性保证金。共和国总检察长办公室（Procuraduría General de la República）在相关材料中引用的行政档案中记录了一笔已存入的报价，金额为 3.806 亿 CRC，明细如下：9,880 万 CRC 用于土地费用，2.722 亿科隆用于配套工程，以及 960 万科隆用于租赁补偿金。这些比例值得注意：根据该档案，土地费用占投标总额的比例不到四分之一。

6 第 03364-2026 号决议——无具体数额的限制。 2026 年 1 月 28 日，宪法法庭就针对第 25902-MIVAH 号法令（即大 Á 都会区特别区）的异议作出裁决，此前 INVU 以规划为由拒绝了土地分割申请。本案涉及的是开发权的限制，而非具体金额：虽然存在实际的价值后果，但该后果仅为隐含的，且未裁定任何赔偿金额。

对估价师的启示。哥斯达黎加在制度上将这两种评估区分开来，这与许多体系的做法不同，而这种区分本身就是一堂实践课。作为要约而编制的行政评估报告（*avalúo*）与由法院指定专家编制的司法评估报告（*justiprecio*）是面向不同对象的两种不同文件，而针对后者的法定核查清单异常明确——承租人权利和抵押负担被列为独立项目，而非交由估价师（估价师）自行裁量的调整项。

核查说明。未找到哥斯达黎加 2025—26 年度任何关于重新制定销售比较和成本组合的裁决。当前争议仍围绕行政裁决 *avalúo* 与司法裁决 *perito* 之间的对立。

来源 — 宪法法院，第 6 号决议 03364-2026（西班牙语原文）：<https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0007-1362426>；关于零 *avalúo*：<https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0007-1062912>；总检察长办公室（PGR）*justiprecio* 文件（西班牙语）：https://pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/asunto_cons/asu_informe_pgr.aspx?ContInforme=0¶m1=AIP&nValor1=1¶m5=18-016832-0007-C0¶mInf=1&strTipM=IP1；从业者指南（西班牙语）：<https://www.corporaciongc.com/articulos/expropiacion-costa-rica-derechos>。

巴拿马——一场关于所有权归属的争议，*peritos* 被排除在外

PCCP 就第 90 号行政法令提起诉讼。巴拿马科隆集装箱港（PCCP）——玛格丽塔岛集装箱港的前特许经营商——于 2025 年 12 月 19 日向最高法院第三庭第三庭提起诉讼，反对 2025 年 10 月 20 日颁布的第 90 号行政法令，根据该法令，总统府下令征收该岛上的 41 处 *fincas*。估值问题在于定价工作陷入停滞。*La Prensa* 报告称，PCCP 公司曾阻止经济 í 和财政部（Ministerio de Economía y Finanzas）以及总审计长办公室（í General）的评估人员 *peritos* 进入该区域，且国家必须支付的赔偿金额尚不明确。该法令下令进行征用；报告称，对此提出异议的业主阻止了国家评估人员进入该地块，因此目前尚无具体数额。

对估价师的启示。如果报告准确无误，那么此处的阻碍源自业主，而非州政府。对征收合法性提出异议的业主可能会将政府的评估视为正在受到质疑的程序中的一环，并拒绝配合；这种立场带来的代价是，在争议审理期间，补偿金额将无法确定。若无法进行评估，估值日期便会推迟，而每推迟一个月，最终估值将基于哪个市场数据，便成为一个问题。该报告未说明谁持有 *fincas*，本文对此亦不作任何假设。

核查说明。在公开来源中未发现巴拿马 *justiprecio* 2025—26 年间任何关于确定征收补偿金额的已公布判决。2026 年 5 月 13 日，高等初审法院（Primer Tribunal Superior）作出裁决，驳回了 *amparos* 针对《第 270 号市政协议》（Acuerdo Municipal 270）提起的诉讼，这使得圣弗朗西斯科市地方土地利用规划仍然有效；此类分区规划具有价值决定性，正如本期《近期南美法院判例》（C7）中的智利案例所示，但法院并未确定具体数额。根据 Operación Génesis 行动对住宅实施的刑事 *comiso* 属于没收而非估值。均未载入。上述 PCCP 案件仅基于一项新闻调查报告；未查阅诉状本

身，且尚未作出任何判决或评估。运河-港口特许权仲裁案件在下文的“合伙、股东及收购纠纷”部分中有所提及，其中争议的价值是特许权价值而非土地价值。

来源——PCCP 针对第 90 号行政法令的诉讼，*La Prensa* 调查单位（西班牙语原文）：<https://www.prensa.com/unidad-investigativa/la-antigua-concesionaria-del-puerto-de-isla-margarita-demanda-el-decreto-de-expropiacion-que-ordeno-la-presidencia/>；PLOT 旧金山 / 第 270 号协议（西班牙语）：<https://enmayuscula.com/generales/210438-tribunal-rechaza-recursos-contras-el-plot-de-san-francisco-y-deja-en-firme-el-acuerdo-270>。

Taxation

Ad valorem assessment appeals, current use against highest and best use, special-purpose and utility property, estate and gift tax, and conservation-easement valuation.

危地马拉——IUSI 税率设定为零。 2026 年 8 月 28 日颁布的第 18-2026 号法令将住宅和混合用途房产的 IUSI 税率设定为零，并重新调整了商业房产的税率。此次改革属于立法性质，改变的是纳税主体而非法院的估价方式；之所以在此记录，是因为它一举消除了危地马拉住宅房产被估值的主要依据。报告称，2025 年有 45 个市镇未征收任何 IUSI 税款，这表明该国大部分地区的地籍记录早已名存实亡。

ITBI——产权文件标价与地籍价值中的较高者。 巴拿马的转让税按产权文件中载明的价格与 *valor catastral*（土地登记价值）两者中较高者的一定比例征收，税率为 2%。这使得“地籍价值优先于合同约定”的原则在每笔交易交割中都得以体现。这属于财政层面的规定，而非司法评估裁决，但却是巴拿马估价师最常遇到的规则。

***Adama Real State v DGI* ——折旧年限的下限。** 最高法院第三庭于 2025 年 7 月 22 日裁定，房产的可折旧年限不得缩短至低于三十年，依据的是 1993 年《行政法令》170 号第 52 条的规定，裁定不动产的可折旧年限不得缩短至低于三十年。该裁决源于税务领域，且在效力上具有直接的方法论意义。

对估价师的启示。这是巴拿马在此期间作出的一项裁决，该裁决针对的是估价输入值而非交易本身。成本法的计算方法是从重置成本中扣除累计折旧，而该扣除率取决于假定的使用寿命。当税务机关乃至法院均将经济寿命设定为三十年下限时，若巴拿马报告对改良工程假设的经济寿命短于此，则其主张的内容已被第三法庭拒绝采纳，且应说明理由。这一观点具有普遍意义：折旧年限并非中立的技术参数，而是一个存在争议的问题，且在此案中——即唯一对此作出裁决的司法机构——该问题正面临争议。

Source — 危地马拉第 18-2026 号法令，新闻报道（英文）：<https://www.riotimesonline.com/guatemala-iusi-property-tax-homes-foreign-owners-2026/>；ITBI，实务指南（英文）：<https://www.panamaprop.com/en/blog/fin-itbi-vivienda-nueva-panama-2026>；*Adama Real State, S.A. v DGI*，第三庭，2025 年 7 月 22 日，Procuraduría de la Administración 摘要（以西班牙语阅读；判决书正文未被宣读）：<https://jurisis.procuraduria-admon.gob.pa/tag/bienes-inmuebles/>。

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

Origination and refinance appraisals, GSE, FHA and FIRREA independence rules, deficiency actions, and what loss the valuation actually caused.

巴拿马——2023 年第 415 号法律与新法典相悖。 2025—26 年度巴拿马估值问题的焦点并非征收补偿金额，而是司法拍卖中的基准价格。2023 年 11 月 22 日颁布的第 415 号法律修订了 C6 司法法典，规定法院应根据 *avalúos* 当事人提交的材料，依据房产市场价值确定基准价。C6 民事诉讼法典（2023 年 10 月 9 日第 402 号法律），自 2025 年 10 月 9 日生效，执业者评论指出该法规定以当事人在抵押契约中确定的金额为基准；若未作确定，则以地籍价值与通过 *peritos* 进行的司法估价 *avalúo* 中的较高者为准。究竟以哪一项作为特定销售的依据，正是实践中“我们该采用哪个数值”的争议所在。本文撰写时，两项法规的正式文本均未被援引，且未发现任何适用新规则的判决。

Source — 2023 年第 415 号法律（官方文本，西班牙语；已查阅，未通读全文）：<https://www.css.gob.pa/wp-content/uploads/2024/02/Ley-415-de-2023-remates-judiciales.pdf>；J. Baso, 《新 <6> 民事诉讼法典中关于司法拍卖的新要素》，IPAL, 2024 年 8 月 14 日（西班牙语原文）：<https://www.ipal.com.pa/post/elementos-novedosos-en-los-remates-judiciales-en-el-nuevo-c%C3%B3digo-procesal-civil>。

Valuer and Appraiser Professional Liability

Negligence, breach of contract, and rarely fraud against the appraiser; bracket and margin of error, intended use, and USPAP compliance.

No decisions in this category this quarter.

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

Date-of-value contests, discounts, and whether a contemplated subdivision or development is reasonably probable.

哥斯达黎加——*gananciales* 的评估报告。 未找到 2025—26 年度任何关于赔偿金额的裁决。该时期所呈现的是既定实践，且该实践具体到足以予以报告：根据《家庭法典》第 41 至 54 条，*gananciales* 的财产分割需基于司法 *avalúo*，该评估由在 Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos 注册的专业人士执行。实务文献中的计算示例是一处价值 \$ 的住宅，其抵押贷款为 \$ 50,000，双方各得 \$ 85,000。

对估价师的启示。有两个特点使这种模式区别于美国的模式。估价师由法院从专业名册中指定，而非由当事人聘请，因此那种在多数美国离婚财产评估中起主导作用的、基于相互冲突意见的争议不会以同样形式出现；此外，抵押负担的扣除已纳入财产分割计算，而非成为争议焦点，这从而消除了关于债务或净值何者属于婚姻财产的争论。在仅由法院指定一名估价师的情况下，争议便从价值转向了评估日期，而哥斯达黎加的实务中关于评估日期的规定较为匮乏。

Source — 哥斯达黎加关于离婚及房产分割的《avalúo》实践（西班牙语版本）：<https://www.diazperitajes.com/blog/avaluo-para-divorcio-separacion-bienes/>。

Estate, Trust, and Probate

Date-of-death value, lack-of-control and marketability discounts, and mixed real-estate and business interests.

No decisions in this category this quarter.

Partnership, Shareholder, and Buy-out Disputes

Fair value against fair market value, and whether an asset or cost approach is appropriate when the real estate is an operating asset.

关于运河港口的特许经营权，已知悉。2026 年 1 月，最高法院裁定 1997 年的特许经营协议违宪，根据该协议，CK 和记黄埔的子公司巴拿马港口公司（PPC）运营着巴尔博亚港和克里斯特港 ó bal，并在 2 月，政府接管了这两个码头。PPC 正根据国际商会规则提起合同仲裁，报告其索赔金额超过 \$ 20 亿美元；2026 年 2026 年 8 月 20 日，CK Hutchison 宣布启动另一项投资条约仲裁，索赔金额超过 \$ 15 亿。

Not real property — this decision measures the value of a port concession. It is carried for its reasoning on the measure of value, not as authority on the appraisal of land and improvements.

仲裁庭将采用何种裁决标准尚不清楚：目前尚未公布任何裁决，也未就索赔金额发表任何陈述。此类索赔所引发的问题——未到期租期的收益，以及对预期但尚未确定的续租应赋予何种权重——正是评估师在处理任何租赁权或期权时都会遇到的典型问题。本文未采用具体数值，相关内容仅基于媒体报道报告。

Source — 媒体报道(西班牙语原文):<https://www.panamaamerica.com.pa/economia/hutchison-inicia-arbitraje-contra-panama-y-reclama-mas-de-1500-millones-por-salida-de-dos>; <https://www.laestrella.com.pa/mundo/ck-hutchison-comienza-arbitraje-contra-panama-y-reclama-mas-de-1500-millones-AE25035036>。

Insurance, Casualty, Environmental Diminution, and Private Contract Damages

Before-and-after value, cost to cure against stigma, wildfire and contamination, insurance appraisal clauses, options, and partition.

No decisions in this category this quarter.