

Недавние судебные дела в Латинской Америке

Недавние судебные решения • «The Valuation Engineer»

Уильям Берт Крейтор • Том 1, выпуск 1 • Лето 2026 г.

DOI:10.67330/ywgzhg47

Русский перевод, подготовленный с использованием искусственного интеллекта и прошедший редакционную проверку; английская версия является основной.

Объем и источники

Данный обзор основан на общедоступных первоисточниках, где это возможно — в частности, на базе данных дел Межамериканского суда по правам человека (corteidh.or.cr), Верховного суда Бразилии (STF) и Верховного суда (STJ) (portal.stf.jus.br, stj.jus.br), мексиканского «*Semanario Judicial de la Federación*» (sjfsemanal.scjn.gob.mx), аргентинского «*Corte Suprema de Justicia de la Nación*» (csjn.gov.ar), чилийский портал *Poder Judicial* (poderjudicial.cl) и *Diario Constitucional*, а также Колумбийский *Конституционный суд* (corteconstitucional.gov.co) — а также из вторичных комментариев в профессиональных и академических изданиях. Решения на испанском и португальском языках были прочитаны в оригинале и описаны на английском языке; названия дел сохраняют оригинальное написание и диакритические знаки.

Не используются базы данных по правовым исследованиям, доступные только по подписке (vLex, La Ley, Thomson Reuters Proview Latin America) не используются. Решения национальных судов ниже уровня верховного суда анализируются выборочно, при этом приоритет отдается решениям, имеющим явное прецедентное или методологическое значение. Ссылки на судебные дела, приведенные в настоящем документе, следует сверять с официальным отчетом суда, прежде чем полагаться на них в практической деятельности или для дальнейшей публикации.

В данном базовом выпуске в качестве основных национальных юрисдикций рассматриваются Аргентина, Бразилия, Чили, Колумбия и Мексика. Перу, Венесуэла, Эквадор, Боливия, Парагвай, Уругвай, а также юрисдикции Центральной Америки и Карибского бассейна не рассматриваются отдельно в данном выпуске, но будут включены в последующие квартальные выпуски по мере необходимости. Работа по оценке в рамках дел о возвращении недвижимости в Венесуэле и связанных с санкциями дел на Кубе будет рассмотрена в одном из будущих выпусков ввиду их методологической специфики и значимости для трансграничной практики.

Региональный контекст

В отличие от исследования, посвященного Европейскому союзу, данное исследование, посвященное Латинской Америке, не имеет прямого аналога на наднациональном уровне регулирования, представленном Законом ЕС об искусственном интеллекте и переработанной Директивой об энергетической эффективности зданий. Регулирование оценки недвижимости в Латинской Америке в подавляющем большинстве случаев носит национальный характер; основными наднациональными факторами влияния являются судебная практика Межамериканского суда по правам человека в области основных прав в соответствии со статьёй 21 Американской

конвенции (право на собственность) и принятие Международных стандартов финансовой отчетности (в частности, МСФО 13 «Оценка по справедливой стоимости») большинством региональных юрисдикций для целей финансового отчета. Тем не менее, две методологические темы прослеживаются во всей региональной судебной практике и заслуживают упоминания в данном контексте:

Оценка общинной недвижимости коренных народов. Наиболее характерной методологической проблемой в латиноамериканской практике оценки является определение стоимости общинной недвижимости коренных народов и лиц африканского происхождения в контексте реституции, изъятия и выплаты компенсаций. В судебной практике Межамериканского суда последовательно отстаивается позиция, что общинная недвижимость коренных народов находится под конституционной защитой наравне с индивидуальной частной недвижимостью, однако методы оценки такой недвижимости — в условиях, когда, как правило, отсутствуют аналоги сделок на рыночных условиях, когда недвижимость находится в общинном и неотчуждаемом владении, а культурное и духовное значение территории является неотъемлемой частью ее стоимости — остаются недостаточно разработанными. По состоянию на конец 2025 года двадцать четыре решения Межамериканского суда в пользу коренных народов оставались неисполненными или были выполнены лишь частично, причем в ряде случаев речь шла о нерешенных вопросах расчета компенсации, зависящих от неурегулированной методологии оценки.

Инфляция, валюта и индексация при выплате компенсации за изъятие. В ряде региональных юрисдикций, в частности в Аргентине, требуется применение методологий оценки и расчетов компенсации, позволяющих учитывать высокий уровень инфляции, оценки в иностранной валюте и сложные режимы индексации. Верховный суд Аргентины постановил, что компенсация за изъятие, первоначально выраженная в иностранной валюте, не может быть конвертирована в местную валюту по искусственному курсу, и что оценка должна отражать реальную экономическую стоимость недвижимости на момент выплаты компенсации. Аналогичные проблемы возникают в Венесуэле (в связи с реституцией и оценками, связанными с санкциями) и периодически в Бразилии в периоды высокой инфляции. Для оценщиков, работающих в различных региональных юрисдикциях, эти соображения, связанные с инфляцией и валютой, являются неотъемлемой частью методологии оценки, что не имеет аналогов ни в Европе, ни в США.

Примечания к последующим частям

В последующих ежеквартальных отчетах, основанных на данном базовом сценарии, основное внимание будет уделяться следующим изменениям: новым решениям Межамериканского суда, разрешению нерешенных вопросов, указанных в данном документе, а также ходу реализации Колумбией «Jurisdicción Agraria y Rural» в целях начала его функционирования в 2027 году, а также динамика в государствах-членах в рамках практики оценки по справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13. Перу, Венесуэла, Эквадор и юрисдикции Центральной Америки будут добавлены по мере поступления существенной информации. Особое внимание будет уделено методологическому развитию оценки общинной собственности коренных народов, где материально-правовые постановления Межамериканского суда опередили практическую методологию оценки, доступную оценщикам и органам, ответственным за выплату компенсаций.

Краткое изложение дел по юрисдикциям

Межамериканский суд по правам человека

«Майя-Кекчи Агуа-Калиенте» против Гватемалы и «Сообщество гарифуна Сан-Хуана и его члены» против Гондураса. Межамериканский суд по правам человека, решения 2024 года, рассмотренные в региональной судебной практике до 2025 года.

В двух вынесенных одновременно решениях Межамериканский суд высказался по вопросу об обязательствах Гватемалы и Гондураса по демаркации, оформлению прав собственности и предотвращению лишения прав на исконные территории, принадлежащие общинам коренных народов и афро-потомков. Община майя-кекчи Агуа-Калиенте получила окончательное право собственности на свою территорию лишь после сорока пяти лет административных и судебных разбирательств; община гарифуна Сан-Хуан в Гондурасе сталкивалась с продолжающимся лишением прибрежных земель, унаследованных от предков. В обоих решениях рассматривались обязательства государства в соответствии со статьёй 21 (право на недвижимость) Американской конвенции по признанию, демаркации и защите общинной недвижимости коренных народов. Региональные обозреватели отмечают, что рамки реституции, установленные Межамериканским судом в этих решениях, являются несколько более ограничительными, чем в более ранних решениях, особенно в отношении «невиновных третьих лиц» (*terceros inocentes*), которые приобрели пересекающиеся права, не зная о претензиях коренных народов.

Последствия для оценщиков. Данные решения подтверждают, что общинная недвижимость коренных народов и лиц африканского происхождения находится под конституционной защитой в рамках всей Межамериканской системы и что оценка такой недвижимости в контексте реституции или компенсации не может основываться на обычных аналогах сравнительных сделок между независимыми сторонами (которые, как правило, отсутствуют) без методологического дополнения. Оценщики, привлекаемые в рамках процедур реституции земель коренных народов, должны учитывать, что оценка должна включать три отдельных компонента: базовую рыночную стоимость земельных участков с аналогичными физическими характеристиками в данном регионе; альтернативные издержки и улучшения, характерные для использования коренными народами; и неэкономическое культурное и духовное значение территории, которое в судебной практике Межамериканского суда рассматривается как подлежащий компенсации аспект права собственности. Методология оценки третьего компонента по-прежнему недостаточно разработана и остается объектом постоянного рассмотрения в судебной практике Межамериканского суда.

Мапуче / «Совет всех земель» против Чили. Межамериканский суд по правам человека, решение от 2024 года (рассматривается в судебной практике за 2025 год).

Межамериканский суд признал чилийское государство виновным в нарушении прав человека в отношении 135 представителей народа мапуче в связи с акциями по отстаиванию территориальных прав, проводившимися организацией «Consejo de Todas las Tierras» (1989–1992 гг.), а также в связи с применением антитеррористического законодательства к территориальным претензиям коренных народов. Данное решение развивает доктрину, сформулированную в деле «Норин Катриман и другие против Чили» (2014 г.), и прямо признает право коренных народов на самоопределение в связи с территориальными претензиями.

Последствия для оценщиков. Хотя основные положения данного дела касаются скорее уголовно-процессуальных гарантий, чем непосредственно методологии оценки, признание права корен-

ных народов на самоопределение в отношении территории создает процессуальный контекст, который влияет на работу по оценке в рамках реституции территорий коренных народов Чили и в связанных с этим контекстах. Оценщики, привлеченные в таких ситуациях, должны обеспечить, чтобы методология предусматривала надлежащие процессы консультаций и признавала право общины на самоопределение в отношении того, как определяются ценности её территории.

Аргентина

Аргентинская доктрина по вопросам Трибунала по оценкам (Tribunal de Tasaciones de la Nación). Судебная практика, обобщенная по состоянию на 2025 год.

Верховный суд Аргентины (CSJN) и нижестоящие федеральные суды продолжают развивать доктрину, касающуюся оценок, проводимых Национальным судом по оценкам (Tribunal de Tasaciones de la Nación, TTN) в делах о изъятии и *обратном изъятии (expropiación)*. Согласно устоявшейся доктрине CSJN (постановления 313:82, неоднократно применявшейся в период 2024–2025 гг.) гласит, что оценки TTN имеют презумпцию веса в силу технической компетентности членов трибунала, доказательной базы, на которой они основаны, и единообразия практики; отклонение от оценки TTN требует доказательства явной ошибки или упущения. Федеральные суды, применявшие эту доктрину в 2024–2025 годах — включая Федеральный суд Обера а в деле «*Coca против Entidad Binacional Yacyret*» а (июнь 2024 г., *экспроприация по вопросам обратного применения*, возникающим в связи с гидроэлектростанцией Yacyret а) — продолжать опираться на оценки TTN в качестве основополагающего критерия для выплаты компенсации.

Последствия для оценщиков. Для аргентинских оценщиков практическим следствием является то, что частные отчёты об оценке, представленные в опровержение оценок TTN, сталкиваются со значительным бременем доказывания. Чтобы отменить или изменить оценку TTN, частный отчёт должен продемонстрировать методологическую ошибку или упущение в работе TTN, а не просто альтернативный вывод об оценке. Оценщики, готовящие такие отчёты, должны сосредоточить методологическую критику на подборе аналогов сделок TTN, выводах по корректировкам и учете условий местного рынка, а не только на величине разницы в стоимости.

Оценка стоимости в иностранной валюте и паритет возмещения. Доктрина Верховного суда Аргентины, согласно которой компенсация за изъятие, изначально выраженная в иностранной валюте, не может быть конвертирована в аргентинские песо по искусственному паритету «один к одному», остается в силе до 2025 года. Эта доктрина защищает экспроприированных собственников от компенсаций, которые вследствие инфляции или валютной политики не отражают реальную экономическую стоимость недвижимости на момент выплаты компенсации. Этот принцип периодически подтверждался в 2024–2025 годах в связи с затянувшимися судебными разбирательствами по делам об изъятии.

Выводы для оценщиков. Аргентинские оценщики, готовящие оценки по делам о изъятии, охватывающие периоды значительной инфляции или изменения валютной политики, должны четко фиксировать валютную основу оценки и учитывать надлежащую методику индексации за период между датой оценки и предполагаемой датой выплаты. Отчёты, в которых не учитываются инфляция и валютный риск, вряд ли будут убедительными для третейских судов, применяющих доктрину компенсации CSJN.

Бразилия

Верховный федеральный суд, дело № 922.144 (тема № 865, имеющая общее значение). Верховный федеральный суд Бразилии, постановление от 2024 года, имеющее непрерывное применение в 2025 году.

Верховный Федеральный Суд постановил, что выплата компенсации в рамках процедуры *принудительного отчуждения с ао* соответствует Конституции и совместима с федеральной системой *предварительного оrio* режима, установленной статьёй 100 Федеральной Конституции. В частности, разница между суммой, первоначально внесенной государственным органом (в целях *imiss ao provis oria na posse*), и суммой, окончательно установленной в результате судебной экспертизы, должна выплачиваться через систему *precat orio*, а не в виде немедленного дополнительного взноса. Данное решение обеспечивает баланс между конституционным требованием о *справедливой, пр evia e em dinheiro* компенсации (статья 5, XXIV) и требованиями упорядоченной выплаты в рамках системы *precat orio*.

Последствия для оценщиков. Данное решение имеет прямые практические последствия для оценки первоначального взноса, проводимой оценщиками, действующими по поручению органов, осуществляющих изъятие. Поскольку любая заниженная оценка первоначального депозита будет впоследствии компенсирована через систему *предварительной оценки (orio)* (что может повлечь за собой существенную задержку), у истцов существует структурный стимул оспаривать первоначальные оценки как заниженные. Оценщики, готовящие оценки первоначального депозита, должны с особой тщательностью документировать методологию, чтобы защитить оценку от последующей судебной экспертизы, предвидя, что разница между первоначальным депозитом и окончательным судебным решением будет объектом оценки и подлежать начислению компенсационных процентов (*juros compensatórios*) в соответствии с судебной практикой STF судебной практики и положений Декрета-закона № 3.365/1941.

Верховный суд Бразилии (Superior Tribunal de Justiça), дело № REsp 2.129.162 (повторное рассмотрение вопроса). Верховный суд Бразилии, решение от мая 2025 года.

Верховный судебный суд (STJ) разрешил повторяющийся спор, касающийся гонораров адвокатов в случаях, когда орган, осуществляющий изъятие, отказывается от иска *об изъятии с ао*. Суд постановил, что гонорары в случаях отказа от иска должны определяться в соответствии со статьёй 27, § 1, Декрета-закона № 3.365/1941, а не общих процессуальных норм *Гражданского процессуального кодекса (C)*. Решение было вынесено по иску компании Cemig (Companhia Energética de Minas Gerais) о предоставлении административного сервитута для линии электропередачи.

Последствия для оценщиков. Данное решение носит скорее процессуальный, чем методологический характер, однако оно имеет последствия для структуры участия оценщиков в делах, связанных с административным сервитутом и *экспроприацией с ао*. Оценщики, привлекаемые в качестве судебных экспертов (*peritos judiciais*) в таких разбирательствах, должны обеспечить, чтобы договоренности об оплате были зафиксированы в документах со ссылкой на применимые нормы декрета-закона, а не на общие процессуальные правила.

Верховный суд (Superior Tribunal de Justiça), доктрина о компенсационных процентах (*juros compensat orios*). Продолжение применения в 2025 году.

Верховный суд штата (STJ) придерживается своей доктрины, согласно которой компенса-

онные проценты (*juros compensatórios*) в делах об изъятии начисляются только после вынесения судебного решения о праве собственности на изъятая недвижимость. Проценты начисляются на разницу между первоначальным залогом и окончательной суммой компенсации по исторически установленной ставке в двенадцать процентов годовых (Súmula 618 Верховного Федерального Суда), и служат для компенсации владельцу изъятного имущества досрочной утраты владения до момента выплаты окончательной компенсации.

Последствия для оценщиков. Бразильские оценщики должны учитывать, что выявленный ими в ходе судебной экспертизы разрыв в оценке — между суммой первоначального депозита, внесенного государственным органом, и оцененной рыночной стоимостью — становится основой для расчета компенсационных процентов. Таким образом, экономическое значение этого разрыва больше, чем можно было бы предположить, исходя из номинальной разницы, особенно в случае длительных судебных разбирательств.

Чили

Верховный суд, дело №º , 31.423-2025. Решение Верховного суда Чили от сентября 2025 года.

Верховный суд Чили отклонил кассационную жалобу, поданную девелоперской компанией (*inmobiliaria*) против Государственного казначейства (*Fisco de Chile*) в рамках специального разбирательства по делу о изъятии на основании статьи 12 Декрета-закона №º 2.186. Истец утверждал, что оценка, установленная Комиссией экспертов (*Comisión de Peritos*), не отражала недвижимость наиболее эффективное использование (*mayor y mejor uso*) и стоимость существующих построек и дополнительных работ, а также дополнительно требовал возмещения упущенной выгоды (*lucro cesante*) на основании действующего договора аренды, который принес бы будущий доход от аренды. Суд постановил, что аргументы истца сводились к несогласию с оценкой доказательств судом низшей инстанции, а не к фактическому нарушению правовых норм, регулирующих оценку, и что аргументация суда низшей инстанции — которая основывалась на доказательствах Комиссии экспертной комиссии в совокупности с документальными и свидетельскими доказательствами — было надлежащим образом обосновано.

Выводы для оценщиков. Данное решение демонстрирует значительную степень доверия, которую доктрина Верховного суда Чили оказывает оценке, проведенной Экспертной комиссией в рамках процедур изъятия, а также ограниченные возможности кассационного пересмотра выводов по оценке исключительно на основании методологических разногласий. Оценщики, готовящие контраргументы по оценке в чилийских делах о изъятии, должны сосредоточиться на доказуемых методологических ошибках в работе Комиссии, а не на обосновании альтернативной оценки, и должны иметь в виду, что иски о возмещении упущенной выгоды, основанные на существующих договорах аренды, подпадают под существенные требования к доказательствам.

Верховный суд (дело о изъятии в Кокимбо). Решение Верховного суда Чили от 17 июля 2025 года.

Верховный суд Чили утвердил решение апелляционной инстанции, которым сумма компенсации по делу о изъятии в Кокимбо была увеличена до 2 969,75 UF (на основании отчёта частного оценщика) против заявленной государством суммы в размере 2 349,07 UF (на основании зарегистрированных сделок *купли-продажи*, внесенных в реестр недвижимости *Conservador de*

Bienes Ra). Суд подчеркнул, что опора апелляционного суда на отчёт частного оценщика, рассмотренный в совокупности с показаниями свидетелей и дополнительным отчётом об оценке соседнего объекта недвижимости, являлась допустимым применением *sana crítica* (обоснованного взвешивания доказательств) и что кассационное рассмотрение не распространяется на пересмотр такой оценки доказательств.

Выводы для оценщиков. Решение по делу «Кокимбо» является аналогом решения по делу «Рол Н°» № 31.423-2025: если в случае оспаривания застройщиком превалирует оценка Комиссии, то более высокая оценка частного оценщика также может превалировать, если она подкреплена надлежащим методологическим обоснованием и подтверждающими доказательствами. Практический урок для чилийских оценщиков заключается в том, что методология и документальное обоснование частной оценки имеют решающее значение, и что одних только данных о зарегистрированных сделках продажи недостаточно, чтобы опровергнуть хорошо обоснованную частную оценку, в которой используются дополнительные аналогии и контекстуальные доказательства.

Конституционный суд, октябрь 2025 г. Оценка *исов* в соответствии с Налоговым кодексом.

Конституционный суд Чили отклонил жалобу о неконституционности положений Налогового кодекса (*Código Tributario*), регулирующих оценку недвижимости (*bienes raíces*) для целей уплаты территориального налога (*impuesto territorial*). Судьи, высказавшие особое мнение, утверждали, что оспариваемые нормы предусматривают недостаточные механизмы, позволяющие стороне, в отношении которой принимается решение, оспорить оценку, что ставит под угрозу конституционную гарантию рациональной и справедливой процедуры.

Последствия для оценщиков. Данное решение сохраняет существующую систему административной оценки для целей налогообложения недвижимости в Чили, однако в особом мнении указано на уязвимое место в действующей системе, которое может стать предметом пересмотра в ходе будущих конституционных или административно-правовых споров. Чилийские оценщики, готовящие отчеты об оценке в связи со спорами по налогу на недвижимость, должны следить за изменениями в политической обстановке после вынесения данного решения, поскольку представляются вероятными административные реформы, направленные на улучшение механизмов обжалования налогоплательщиками.

Колумбия

Конституционный суд, утверждение юрисдикции по аграрным и сельским вопросам. Решение Конституционного суда Колумбии от 2025 года.

Конституционный суд Колумбии одобрил конституционную экспертизу законодательного акта о создании новой судебной системы «*Jurisdicción Agraria y Rural*» — специализированной судебной системы по вопросам сельскохозяйственных земель в рамках судебной ветви власти Колумбии. Суд одобрил ключевые статьи, определяющие цель реформы, её интеграцию в судебную власть, создание специализированных трибуналов и судов, а также бюджетные аспекты. Новая юрисдикция должна начать работу в 2027 году и предназначена для разрешения споров о реституции земель, споров об аграрной недвижимости, а также вопросов, возникающих в связи с реализацией мирного соглашения 2016 года. На момент утверждения в действующей административной и судебной системе находятся на рассмотрении аграрные споры, затрагивающие более 61 000 гектаров.

Последствия для оценщиков. Новая юрисдикция станет основной инстанцией для рассмотрения споров по оценке, возникающих в связи с процедурами реституции земель и вопросами, касающимися сельской недвижимости в Колумбии. Колумбийские оценщики, работающие в сфере реституции (в том числе те, кто работает в Unidad de Restitución de Tierras и Instituto Geográfico Agust) в Кодацци) должны учитывать, что новые суды будут формировать собственную судебную практику в области оценки и что методологические стандарты могут измениться по сравнению с нынешней административно ориентированной системой. Практикующим юристам следует следить за началом их работы в 2027 году и за развитием первоначальной судебной практики этих судов.

Существующая система оценки на основе IGAC для возврата земель. Продолжение применения в 2025 году.

Практика реституции земель в Колумбии по-прежнему опирается на документ «*aval uo comercial*», подготовленный Институтом географии и картографии (Instituto Geográfico Agust) в Кодацци (IGAC), в качестве основного основания для выплаты компенсации в контексте реституции и замещения, дополненного документами «*aval uos*», подготовленными земельными биржами (Lonjas de Propiedad Raíz) в случае необходимости. Данная система изложена в постановлении Конституционного суда SU-034 от 2018 года (о процессуальных требованиях к соблюдению) и в последующих постановлениях, включая T-120 от 2024 года (о взаимосвязи между оценкой IGAC и индивидуальными предпочтениями бенефициаров в случаях компенсации в натуральной форме).

Последствия для оценщиков. Для оценщиков, работающих в сфере возврата земель в Колумбии, институциональная структура ставит оценки IGAC в центр процесса расчета компенсации, при этом Lonja de Propiedad Raíz aval uos выступает в качестве дополнительного или механизма разрешения споров. Создаваемые в настоящее время суды Jurisdiccí по Agraria y Rural может изменить эту институциональную архитектуру, и относительный вес оценок IGAC по сравнению с оценками Lonja является одним из вопросов, которые, вероятно, будут рассматриваться новыми судами.

Мексика

Верховный суд Мексики (Suprema Corte de Justicia de la Nación) по вопросу об обязательствах по налогу на доходы (ISR) в связи с авалем (aval) uo — ценовой разницей. Решение Верховного суда Мексики будет оглашено в начале 2026 года.

Пленум Верховного суда Мексики (SCJN) признал конституционными статьи 125, 130(IV) и 132 Закона о подоходном налоге (ISR), которые предусматривают, что в случае, если аванс uo при приобретении недвижимости превышает договорную покупную цену более чем на десять процентов, разница рассматривается как доход, подлежащий налогообложению у покупателя, и, следовательно, является объектом оценки для налогообложения по налогу на доходы физических лиц (ISR). Суд постановил, что данное правило не нарушает конституционных принципов соразмерности и справедливости в области налогообложения, мотивируя это тем, что приобретение недвижимости по цене, существенно ниже рыночной стоимости, представляет собой объективное увеличение имущества покупателя и, следовательно, по праву является налогооблагаемой экономической выгодой.

Последствия для оценщиков. Данное решение имеет существенные практические последствия для сделок с недвижимостью в Мексике, а также для оценки недвижимости, обеспечивающей

их проведение. Оценки (aval uos), проводимые брокерами (*corredores p ublicos*) или другими уполномоченными специалистами, теперь имеют прямые налоговые последствия для покупателей в тех случаях, когда сумма оценки (aval uo) превышает договорную цену более чем на десять процентов. Оценщики должны быть готовы к более тщательной проверке методологии при составлении оценочных отчетов (aval uos) для сделок и к росту спроса на оценочные отчеты (aval uos), в которых основа сопоставимых продаж документируется с особой строгостью. Данное решение также косвенно повышает значимость выбора методологии при выборе между альтернативными подходами к оценке, поскольку этот выбор теперь может повлиять на налоговые обязательства покупателя.

Верховный суд Мексики (Suprema Corte de Justicia de la Nación), рассмотрение ходатайства об ампаро (Amparo) в порядке пересмотра (revisión) по делу № 391/2024. Вторая палата Верховного суда Мексики, постановление от 25 июня 2025 года.

Вторая палата Верховного суда Мексики рассмотрела конституционную жалобу горнодобывающей компании на указ, затрагивающий правовые основы изъятия горных участков и связанных с ними вспомогательных прав (временное пользование, сервитуты, преимущества при предоставлении концессий на водопользование, а также положения о продлении аренды). Суд постановил, что Указ не нарушает принцип неретроактивности, поскольку затронутые положения касались лишь ожиданий будущих прав, а не приобретенных прав.

Последствия для оценщиков. Данное решение имеет важное значение для оценки прав на добычу полезных ископаемых и горнодобывающих объектов в Мексике. То, что суд квалифицировал права на расширение горнодобывающих участков и связанные с ними положения как «простые ожидания», а не приобретенные права, влияет на оценку горнодобывающих концессий и анализ регуляторного риска при их оценке. Оценщики, готовящие отчеты об оценке горнодобывающих объектов недвижимости или связанных с ними прав в Мексике, должны четко учитывать аспект регуляторного риска при оценке и избегать трактовки условных или зависящих от продления прав значений так, как если бы они были полностью закрепленными.