

南美近期法院判例：阿根廷、玻利维亚、巴西、智利、哥伦比亚、厄瓜多尔、圭亚那、巴拉圭、秘鲁、乌拉圭

由 AI 从葡萄牙语和西班牙语翻译成英语

每项翻译内容均在使用处标注并链接至其原文来源。

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/jw6ewt36

致读者。这些摘要是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以阴影填充。

范围与来源

首先说明一下背景：本篇的主题是南美洲如何对房产进行估价，以及法律如何确定这一数额。下文的大部分内容涉及征收——即国家对私有房产的征收，在美国实务中称为“征用权”或“强制征用”——以及为此应支付的补偿，这正是这些司法管辖区公布的相关资料。这并非该估价对象的全部范围：下文还将探讨拍卖基准价、转让税基、受监管租金以及折旧年限，而关于登记产权、登记册和没收等内容，将在相关章节中予以明确标注。

第 1 期回顾了美洲各国关于土著社区房产的判例，以及智利和秘鲁关于外币 *tasaciones*（估价）和征收的相关资料。本期内容涵盖了南美洲的十个司法管辖区。巴西和哥伦比亚率先登场，分别探讨了评估与应付补偿金之间的关系。随后是阿根廷，介绍了该国的国家法规及该时期的判决。厄瓜多尔、玻利维亚、巴拉圭、乌拉圭和圭亚那提供了关于征收法的基础研究——征收范围、估值日期、由谁进行估值以及如何对估值金额提出异议——并将已查找到的判决纳入其中。秘鲁和智利继第 1 期之后再次被收录，智利部分现已涉及评估方法层面。随后是关于税收、贷款、责任、家庭、遗产、合伙及保险等章节的简短条目，另有附注涉及苏里南和法属圭亚那。墨西哥、危地马拉、哥斯达黎加和巴拿马的相关内容收录于本部门关于北美和中美洲的篇章中。仅基于新闻报告的条目会在使用处标注，标注为“据报告”的日期即为报告日期，因裁决日期尚未确定。

来源。以葡萄牙语和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。本部门针对此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，且本期刊的西班牙语和葡萄牙语版本必须将这些段落作为编辑说明呈现，并引导读者点击链接，而非将该英文内容反译回上述语言。

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

本季度关于南美洲的内容绝大多数涉及征收，这既涉及框架，也涉及具体裁决：其中几个司法管辖区发布的赔偿金额判决寥寥无几，因此所能报告的主要是相关法规、仲裁庭以及各自规定的措施。因此，下文的国家研究报告均以完整形式呈现，而非分散在八个标题下——补偿制度无法被零散地理解——本季度的判决则被归入各自所属的框架之中。不属于征收范畴的内容已被移至相应的标题下。

巴西——无所有权凭证的占有是否构成应获补偿的权益？

《联邦宪法》第 5 条第 XXIV 款规定，作为一般原则，征收必须给予公平、事先且以货币形式的补偿；宪法本身对某些土地改革和城市政策相关的征收作了例外规定，要求以债券形式给予补偿。目前提交至联邦最高法院（Supremo Tribunal Federal）审理的一个问题涉及该保障的适用范围；另一个关于支付机制的问题已于 2023 年得到解决。

针对未办理产权登记的 *posse* 的补偿。本案法院需裁定：对于那些虽持有被征收房产的实际占有权，但未办理产权登记的占有人——在本案中即长期占用的低收入家庭——是否应获得补偿以及补偿依据为何。下级法院将补偿范围仅限于 *benfeitorias*，即房产改良部分，而未考虑占有权本身，且排除了补偿性利息和延迟利息。占用者主张，补偿必须涵盖和平且持续行使占有权所产生的经济价值。巴西的报告指出，最高法院已在某些情况下承认了占有补偿；但尚未查证到相关判决。

对估价师的启示。这涉及一个问题，即究竟是对哪种权益进行评估。如果无产权的占有权应予补偿，就必须对其进行评估——而对其进行评估既不是对完全所有权的评估，也不是对土地上现有建

筑物的评估。该指示要求就市场对一项已确立且具有确定性与保障性的占有权益愿意支付多少价格提出意见，这是一项截然不同且不熟悉的任务。

巴西正在探讨无证占有是否具有国家必须予以补偿的价值，而这一问题的答案将决定巴西大量房产的估价标准。关于持有人不拥有土地所有权时的补偿问题，可参见本部门“撒哈拉以南非洲”和“亚洲”章节中关于尼日利亚、共和国、尼日利亚以及印度尼西亚的相关章节，这些章节收录于本部门关于撒哈拉以南非洲和亚洲的系列报道中。

由 *precatório* 支付差额。该问题已解决。在 RE 922.144 号案（具有普遍影响的第 865 号案件）中，联邦最高法院于 2023 年作出裁决，认定初始保证金与最终司法评估值之间的差额，作为一项通常，应通过“*precatório*”制度——即针对公共实体的司法支付令排队系统——进行支付；若该实体已按时履行上述支付义务，则通过该制度支付；若未履行，则通过直接司法存款支付。

对估价师的启示。该判决对“补偿应先行”这一宪法要求构成了压力，而这种压力恰恰落在了估价师的工作上。初始赔偿金基于征收机关自身的评估；该数额与最终司法裁定之间的差额，正是业主举证旨在证明的对象，而正是这一差额被纳入待决事项。其实际后果是：业主的估价证据越有说服力，赔偿金中被推迟支付的部分就越大。

伊泰普大坝与阿维·á-瓜拉尼案。2025 年 3 月，联邦最高法院解决了围绕伊泰普大坝淹没及征用土地的长期纠纷：运营商须向阿瓦 á · -瓜拉尼部落购买 3,000 公顷土地，并致歉。这 3,000 公顷土地的总预算为 \$ 240 百万雷亚尔；截至 2026 年 4 月，已购入 700 公顷余土地，耗资 \$ 84.7 百万雷亚尔——每公顷约 \$ 120,000，而预算为 \$ 80,000，这是评估师在根据市场价格核算赔偿计划成本时应牢记的对比数据。

二十八项法令，以及一项评估义务。根据 2025 年 11 月 20 日签署的法令，联邦政府宣布位于十四个州的二十八处 *quilombola* 领地具有社会利益，其效果是规定 INCRA 有义务对这些领地内的私人土地进行检查和评估，以确定补偿金额。目前尚未进行任何估值。这些法令所建立的，是一套基于“社会利益”这一标准——而非公共工程必要性——的估价师流程，而这两者的定价标准并不总是相同的。

对估价师的启示。这两项事宜均属于产权登记工作，会产生评估业务，而非评估结果。其关注点与通常情况相反：不是法院裁定某宗地块的价值是多少，而是行政机关在任何具体数值确定之前选择了何种标准。当征用被宣布为符合社会利益时，关键的可比实例是裁决之日农村市场的实例，而项目本身——即产权登记计划——正是正是“方案忽略”规则（在美国实践中称为“项目影响”或“项目范围”规则）旨在剔除的那种影响。

Source — 伊泰普 / Avá-瓜拉尼语（英语）：<https://www.theguardian.com/global-development/2026/apr/15/people-displaced-50-years-ago-ava-guarani-community-itaipu-dam-paraguay-brazil-border>；已购地块面积及其成本，Agência Brasil, 2026 年 4 月 17 日（葡萄牙语）：<https://agenciabrasil.ebc.com.br/direitos-humanos/noticia/2026-04/itaipu-compra-mais-uma-area-para-assentar-indigenas-no-parana>；二十八项法令，Planalto（葡萄牙语）：<https://www.gov.br/planalto/pt-br/acompanhe-o-planalto/noticias/2025/11/lula-assina-28-decretos-de-desapropriacao-em-prol-de-quilombolas-em-14-estados>；以及（英文）：<https://valorinternational.globo.com/politics/news/2025/11/21/government-targets-land-in-14-states-for-quilombola-titles.ghtml>。

来源 — Portuguese, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：联邦最高法院、已发布的公告及巴西法律报告汇编，<https://noticias.stf.jus.br/postsnoticias/stf-vai-discutir-indenizacao-por-desapropriacao-de-imoveis-ocupados-por-familias-de-baixa-renda-sem-registro-de-propriedade/>

哥伦比亚——评估结果仅作为输入，并非补偿金额

1997 年第 388 号法律，经宪法法院解释。根据 1997 年第 388 号法律经宪法法院解释，法官在征收案件中裁定的补偿包括 *daño emergente* 和 *lucro cesante* — 间接损失及利润损失。被征收房产的价值属于第一类，在确定该价值时，法官应参考 *avalúo comercial*，即商业评估。

在 2002 年第 C-1074 号案件中，宪法法院裁定，征收补偿必须弥补对物权人造成的损害，而不仅限于支付被征收财产的商业评估价值；根据该案，补偿可能仅具有补偿性功能，也可能具有修复性功能（涵盖 *daño emergente* 和 *lucro cesante*），或具有返还性功能。2023 年第 C-020 号判决（），关于非正式聚居区土地的行政征收，将其转化为清单：在评估补偿时，行政当局应除其他事项外，考虑立法机关规定的参数（如有）；补偿在具体案件中应发挥的功能，无论是补偿性、修复性还是恢复性；被征收的权利；受影响方所处的状况；以及征收的背景和目的。商业估值本身需考虑在收购要约发出时生效的市或区规划条例（第 388 号法律第 61 条）——是要约，而非评估，确定了估值所依据的规划制度。

对估价师的启示。哥伦比亚明确提出了这一主张：评估结果是补偿金额的输入，而非补偿金额本身。*avalúo comercial* 作为一项损失项目的组成部分被采纳为证据。*Lucro cesante* 是另一项独立的损失项目，市场估值对此完全未予涉及。

还有两个特点值得关注。关于应考虑补偿功能（即补偿性、修复性或返还性）的指导原则，意味着同一项房产可能因被征收的原因不同而获得不同的补偿。而关于应考虑受影响方状况的指导原则，则将个人情况引入了确定过程。这两者均非估价师应发表意见的事项。二者均关系到估价师得出的数额如何被使用，而一份未明确说明其涵盖范围及除外事项的报告，将导致该报告被滥用。

IDU Resolución 2226 de 2025 — 补充的三项内容。 城市发展研究所 (Instituto de Desarrollo Urbano) 2025 年的行政征收将哥伦比亚的算术逻辑展现在纸面上：一项 *avalúo* 的金额约为 128,263,000 哥伦比亚比索 (COP)，加上 *daño emergente* 和 *lucro cesante*，总计约为 168,523,527 哥伦比亚比索 (COP)。该评估额比补偿金少约百分之二十四，而这一差额并非源于对评估结果的分歧。

2025 年第 C-266 号决议——紧急征用条款被废止。 宪法法院撤销了 2025 年第 108 号法令第 4 条，该条款曾授权在卡塔通博紧急状态下通过行政行为实施征收。已启动的征收程序必须转为协商购买程序。对于评估师而言，这只是程序上的转变，而非措施本身的改变：同一地块，同一 *avalúo comercial*，但报价现在必须通过协商而非强行规定——而且在协商过程中，业主清楚地知道政府已失去了这条“捷径”。

Source — IDU 第 2226 号决议 6 (2025 年) (官方 PDF 文件，西班牙语版本): https://www.idu.gov.co/Archivos_Portal/2025/transparencia/inf-de-interes/gestion-predial/10-octubre/RT-49173/1202532600022266_RESOLUCION.pdf; C-266 号 (2025 年), SUIN-Juriscol (西班牙语): <https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=30055126>。

Source — 2023 年第 C-020 号，宪法法院 (官方版本，西班牙语原文)，理由第 42 条: <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2023/C-020-23.htm>。

来源 — Spanish, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：哥伦比亚宪法法院，2002 年第 C-1074 号判决，<https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2002/c-1074-02.htm>

阿根廷——目标价值、评估法庭以及裁决金额的更新

法定基准：《第 21.499 号法律》第 10 条。 1977 年《国家征收法》将 *indemnización* 限定为 *valor objetivo*——即资产的客观价值——以及因征收而直接且立即产生的损害赔偿。不包括个人情

况、情感价值、假设性收益，以及任何由即将实施的工程本身带来的增值——最后一项排除条款即本调查所称的“忽略机制”，即美国实务中所谓的“项目影响（项目范围）规则；该条款规定“*No se pagará lucro cesante*”——不支付利润损失。国家估价法庭（Tribunal de Tasaciones de la Nación）处于该机制的核心：根据第 13 条，其最高估值标准适用于协议直接征用，并自动加成 10%；根据第 15 条，法院在诉讼性征收案件中必须征询该法庭的意见，且该意见须在九十天内作出。第 20 条规定，价值以被剥夺财产之日为准，并根据押金与实际付款之间的差额，按货币贬值情况进行调整，同时计付 6% 的利息。

一项背景说明，此处仅作为背景信息标注，本次校对中未进行核实：鉴于阿根廷《第 23.928 号法》（1991 年）规定，货币义务的指数化在阿根廷通常是被禁止的，因此裁决金额的更新是通过判例法中的变通处理实现的，而非依据该法规字面意义上的贬值条款。

来源 — Spanish, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：InfoLeg, 《第 21.499 号法》（规范 37292），
<http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/35000-39999/37292/norma.htm>

公共领域先决条件与正则登记册：CSJN，2026 年 3 月 31 日。阿根廷联邦最高法院（CSJN）在 FSM 61145/2016/9/RH6 号案件中，*Agencia de Administración de Bienes del Estado c/ ocupantes...*——针对地块 948 的驱逐（*lanzamiento*）根据第 17.091 号法律就拉马坦萨市埃维塔区第 948、949A 和 949B 地块提起的驱逐程序——由罗萨蒂、罗森克兰茨和洛伦泽蒂以全体法官名义签署，受理了未成年人及无行为能力人公共辩护人（Defensora de Menores e Incapaces）提出的 *queja*（针对上诉被驳回的直接申诉）。原审判决因存在两项理由被撤销，认定其具有任意性：该判决未就地块是否属于第 27.453 号《社会城市规范法》及《国家（RENABAP，即全国非正规定居点登记处）的社会-城市规范化制度范围内，且未核实该土地是否属于国家公有领域并用于“*real y efectiva*”——真实且有效——的公共用途，这是《17.091 号法律诉讼的先决条件（Fallos 339:1530）。住房权是通过 *queja* 中关于儿童权利的框架引入的，而非作为一项明确的裁决，应按此理解。

对估价师的启示。某宗国有土地是否位于已登记的非正式定居点内，以及该土地是否实际上用于真实且有效的公共用途，现已成为诉讼中的门槛性事实。这两点都关系到待估权益及占用状况，在确定具体估值之前，必须先对这两点进行评估。

来源 — Spanish, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：国防总检察长办公室档案库，2026 年 3 月 31 日裁决，
<https://repositorio.mpd.gov.ar/>

已确认，但未核实；且有一项例外。源自编辑提供的材料，未核实：特伦克-劳肯民事庭 2026 年 8 月的一项裁决，允许提起 *reivindicación*——即所有权恢复之诉——尽管存在布宜诺斯艾利斯省住房研究所（Instituto de la Vivienda de la provincia de Buenos Aires（IVBA）的旧有转让限制。第二巡回法院于 2026 年 3 月在 *Petersen v Argentina* 一案中的裁决在下文的核实说明中有论述：该案是关于 YPF 章程的纽约诉讼，而非阿根廷物权法案件，从中引用的内容是关于管辖权的论点，而非具体案例。

征收价格决定了以此为基准计算的各项内容。在 *Provincia de Santa Fe c/ Audero Hermanos S.C.C. s/ expropiación (revocatoria)* 一案中（2025 年 10 月 27 日判决），圣菲最高法院裁定，专业费用的计算依据是案件卷宗中确定的征收价格，而非律师公会针对农村案件制定的 200 “*jus* 单位”的内部收费标准。

对估价师的启示。该裁决虽涉及费用问题，但其原则意义更为深远，值得明确指出：一旦征收中价格确定，该数额——而非专业收费标准，亦非行政定价表——便是作为后续所有计算基准的依据。正是这种直觉促使智利拒绝采用挂牌价，也促使秘鲁拒绝采用名义指数：具有决定性的数字，是根据案件证据实际确定的数值。

对同一块土地进行两次征收。在编号为 I. 73.795、于 2025 年 4 月 1 日作出的判决中，布宜诺斯艾利斯最高法院（布宜诺斯艾利斯省最高法院）审理了一起针对第 14.714 号法律合宪性的质疑案，该省依据该法征收了圣伊西德罗和贝卡尔地区的若干地块，而此前第 11.959 号法律曾试图征收这些地块，但该早期法规已被宣告无效。该挑战主张第二项法律是对已被撤销法律的复刻，并援引了 *cosa juzgada*。该判决的可获取文本止于诉因陈述部分；判决结果尚未公布，且本案的记录仅针对其提出的问题，而非判决结果。

核实说明。第二巡回上诉法院于 2026 年 3 月 27 日在 “*Petersen Energía Inversora S.A.U. v Argentine Republic*” 案（，案号：23-7370、23-7376）中作出的裁决，此处仅为记录其所确定的管辖法院，而非涉及任何补偿措施。多数意见推翻了美国 \$ 作出的 161 亿合同判决，认为 YPF 的章程并未创设可被认定为损害赔偿对象的双边股东义务，并且——此外——阿根廷《一般征收法》是一项全面的公法制度，将与征收相关的索赔纳入其自身的程序中。撤销判决后，原有的估值均不再有效：法院既未确定收购价格，也未确定估值日期，而下文得出的数额随着作出该裁决的判决一并被撤销。得以保留的是这一主张：征用所应支付的补偿应依据被征收国自身的法律确定，无论该法院认为未提出收购要约的行为多么明显。关于 *Aerolíneas / Marsans* 征用案的承认程序中，截至 \$ 10 December 2024，外加利息，被认定可在十二年而非三年的诉讼时效内追偿，该程序仅是对早已确定的补偿金额的执行，同样不能作为估值依据。下文“保险”标题下的内乌肯 é n 和拉普拉塔相关事项基于媒体报道，而非本部门查阅的判决书文本。

Río Negro — 评估委员会给出的数额，自被剥夺财产之日起计息。在 *Provincia de Río Negro c/ Pesquera San Pablo Apóstol S.A.C. y F.* (2025 年 6 月 2 日第 17 号判决) 一案中，维德马的一审行政诉讼法院——行政诉讼第一审行政诉讼单位第 13 号 (Unidad Jurisdiccional Contencioso Administrativa No. 13)，而非高等法院——以方法论存在缺陷为由驳回了法院专家报告，并采纳了维德马省评估委员会 (Junta de Valuaciones) 给出的数额，即 \$406,243.50 美元。自 2021 年 10 月 7 日被剥夺土地之日起至判决之日，按年利率 8% 计息，使土地金额达到 \$525,022.60 美元，裁决书中表述为 ARS 6.30 亿；加上围栏费用 ARS 8.4 百万，总计为 ARS 6.384 亿。利息规则是关键所在：当利息自被剥夺占有之日起计算时，从占用到判决期间的延误所产生的利息应由占用方支付，而非由所有权人承担。

Webuild——仅就估值日期而言。在 *Webuild S.p.A. (formerly Salini Impregilo) v Argentine Republic* 案中，2025 年 4 月 28 日的裁决认定存在违反公平和公正待遇原则的行为，而非征收，而剩余的争议几乎完全围绕估值日期展开：2006 年（即被投诉行为开始之年）与 2014 年 8 月 31 日。

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

将其记录在房产案例摘要中的原因是，关于估值日期的论辩是独立进行的，与责任认定脱钩，且仲裁庭必须裁定八年的时间流逝对损失测算会产生何种影响——通货膨胀、货币价值以及反事实市场同时发生变化。受托进行追溯估值的估价师正在进行同样的推演，而通常情况下，他们无法借助当事方提供的书面陈述。

Source — R.ío Negro, UJCA 第 13 号 (维埃德马), 2025 年 6 月 2 日第 17 号判决, 省级案卷号 (参见西班牙语): https://fallos.jusrionegro.gov.ar/protocoloweb/protocolo/protocolo?id_protocolo=bfd60a21-5c97-4dd3-b800-5f87873ca5d5&usarSearch=1&option_text=0; *Webuild S.p.A. v Argentine Republic*, ICSID ARB/15/39, 2025 年 4 月 28 日的裁决, Jus Mundi (西班牙语): <https://jusmundi.com/en/document/pdf/decision/es-webuild-s-p-a-formerly-salini-impregilo-s-p-a-v-argentine-republic-laudo-monday-28th-april-2025>.

来源 — *Provincia de Santa Fe c/ Audero Hermanos*, SAIJ (官方, 西班牙语版本): <http://www.saij.gob.ar/corte-suprema-justicia-local-santa-fe-provincia-santa-fe-audero-hermanos-sociedad-comercial-colectiva-quien-resulta-propietario-expropiacion-revocatoria-fa25090451-2025-10-27/123456789-154-0905-2ots-eupmocsollaf>; SCBA I. 73.795 (西班牙语): <https://ar.vlex.com/vid/senten>

cia-definitiva-suprema-corte-1078544472; *Petersen Energía Inversora S.A.U. v Argentine Republic*, 案号 23-7370、23-7376 (第二巡回上诉法院 2026 年 3 月 27 日), 意见书草稿: <https://www.courthousenews.com/wp-content/uploads/2026/03/second-circuit-argentina-ypf-appeal-ruling.pdf>; YPF, 官方声明 *é*: <https://www.argentina.gob.ar/noticias/comunicado-oficial-numero-142-0>。

厄瓜多尔——地籍评估、公告冻结以及 10% 的上限

相关法规。其宪法依据是 2008 年《宪法》第 323 条: 为实施社会发展、可持续环境管理及集体福利计划, 国家机构“基于公共利益或社会及国家利益, 可宣布征用财产, 但须依法进行公正估价、赔偿及支付款项。禁止一切形式的没收”(出于公共利益或社会及国家利益的考虑, 可宣布征收房产, 但须依法事先进行公正估价、补偿和支付; 禁止一切形式的没收)。第 321 条保障公共、私人、社区、国家、社团、合作社及混合形式的房产, 但须符合其社会和环境功能。

征收程序的法定依据是——与本次调查中流传的一种说法相反——并非《行政组织法典》(COA, 2017 年《一般行政法典》), 该法典中根本没有关于征收的规定, 而是《(LOSNCPC, 即关于国家公共采购体系的组织法, R.O. ——《官方公报》(厄瓜多尔官方公报)——增刊 395, 2008 年 8 月 4 日)。其“征用与征收”章节已由 2025 年 10 月 7 日刊载于《官方公报》第四号增刊第 140 期的组织法改革法案完全重写, 现列于第 IV 节, 第 61 至 72 条 (*Adquisición o expropiación de inmuebles*): 本文所论述的第 61 至 64 条涉及征用声明、补偿价格、争议地段及部分征用, 第 65 至 72 条则涉及受影响的企业、其他损害、临时占用、负担、归还及国有房产。关于分散式自治政府 (GADs) 的征收, 领土法典 COOTAD (《组织、领土、自治与分散化有机法》) 第 446 至 447 条规定, “公正价格的确定、程序及其他方面”应参照《国家公共建设征用法》(LOSNCPC) 执行。司法阶段依据《一般诉讼程序有机法》(COGEP, 即《一般诉讼法典》) 第 96 条、第 143(6) 条、第 326(4)(e) 条及第 332(9) 条的规定进行, 此处援引的是截至 2026 年 8 月 4 日的合并文本。以农业为目的的农村土地征收, 明确由专门法律规定 (《国家土地规划与控制法》第 61 条, 末款)。

该措施。协商途径的上限由市政地籍登记规定。根据第 62 条, 在收到“公共利益声明” (*declaratoria de utilidad pública*) 通知后, 各方有三十天时间达成直接协议, 且商定的价格“不得超过 (10%) 基于市政地籍登记中登记的评估价值, 且该价值是在项目公告前一年 (若涉及工程建设) 或公共利益声明及社会公益声明之前一年已缴纳的地税所依据的市政地籍登记评估值, 并从中扣除因公共工程及其他非业主行为所产生的增值部分”——该金额不得超过市政地籍登记中该房产评估值 (官方估值) 的百分之十, 该评估值系在项目 (针对工程) 或声明 (针对其他征用) 前一年已缴纳房产税的市政地籍登记中登记的评估值 (官方估值), 减去因公共工程或非业主自身行为导致的价值增值。若未能达成协议, 该机构将签发征收令“以确定的评估值作为价格”, 支付经认证评估值的百分之百, 并向行政诉讼法庭申请立即占用; 业主仅可就“公正估值、补偿及支付的确定”提出异议“(第 63 条)——仅限于此”(第 63 条)——仅限于合理估值、补偿及支付事项, 依据《COGEP》第 326(4)(e) 条和第 332(9) 条规定的简易程序。

谁进行估价。该估价由市政当局负责。声明必须附有“由相关市政或大都市分散式自治政府或“国家综合地理参考地籍管理机构”所确定的评估值”(第 61 条); 而在法院提起诉讼时, 诉状必须附上载明该评估值的地籍证书 (《COGEP》第 143 条第 6 款)。市政估价的具体内容由《COOTAD》第 494 至 496 条规定: 房产价值为土地价值与建筑物价值的总和, 其中土地价值通过“与同一区域内条件相似或同质的不动产单位销售价格进行比较”(即与同一区域内类似或同质房产的单位销售价格进行比较), 以及按折旧重置成本计算的建筑物价值之和; 各市镇应依据国家地籍主管部门制定的方法, 通过条例设定相关参数, 并须每两年对城乡房产进行一次全面重估 (第 496 条)。

日期和方案。厄瓜多尔通过其自身的法律工具——《领土规划、土地使用与管理组织法》(*Ley Orgánica de Territorial Planning, Use and Management of Soil*) 第 66 条规定的“项目公告”(anuncio

del proyecto)——来管控该项目对价值的影响。(LOOTUGS, 即《领土规划、土地使用与管理组织法》, R.O. 增刊 790, 2016 年 7 月 5 日) 第 66 条规定的“项目公告”这一独立法律工具: 该公告“允许将公共工程影响范围内的不动产评估值, 确定为各相关工程公开公告之日的价值, 以避免在立即或未来征用时支付溢价”——该公告将工程影响范围内的所有房产评估值固定为公开公告之日的价值, 其目的正是“避免支付溢价”。该公告具有强制性, 须通知业主、市政评估与地籍办公室以及不动产登记处; 若项目未在三年内开工, 该公告即自动失效。《国家公共工程法》(LOSNCP) 第 62 条补充规定了上文所述的从公共工程中扣除增值额; 而在部分征收情况下, 判决书本身将扣除“该不动产的增值额”——即剩余部分所产生的增值——连同市政税款一并扣除(《COGEP》第 96 条第 2 款)。价值冻结、扣除及抵销——即从补偿金中扣除公共项目为业主保留土地带来的价值增值——是三种旨在实现同一目标的独立手段。

部分征收与剩余部分。 如果部分征收导致所有者持有的财产不足总量的百分之十五, “按面积或价格计算”(por extensión o precio), 所有权人可要求征收方将该物业全部征收; 且征收机构有义务将剩余部分一并征收, 若该部分地块面积低于市或大都市区 GAD 规定的最小地块面积(《国家规划与城市规划法》(LOSNCP) 第 64 条; 该 15% 规则在《一般城市规划法》(COGEP) 第 96(5) 条中亦有重申)。

估值审查权限案。 2026 年 6 月 4 日作出的 Dictamen 1-26-OP/26 号裁决(主审法官何塞·路易斯·特兰·苏亚雷斯; 由报告员报告 2026 年 8 月 11 日由法院刊载)裁决了总统针对《土地规划、使用与管理法》(LOOTUGS) 改革法案提出的违宪异议。全体会议部分采纳了该异议, 认定该法案中的九项条款存在违宪依据。其中三项裁决对估价实务具有重要意义: 土地规划、使用与管理监督局(SOT)不得“认定”规划文件中存在隐蔽瑕疵(hidden defects), 从而以此为由追究咨询机构的后续责任(拟议第 84.1 条; 违反《宪法》第 213 条和第 226 条); 该局不得对 GADs(地区行政机构)所聘顾问的“idoneidad y competencia técnica”(适格性与技术能力)进行预审(拟议第 96 条, 第一部分, 第 15 项); 且该局不得“sin delimitación suficiente”地“ex officio supervisar actos o valores municipales”(依职权监督市政行为或价值)——依职权监督市政行为或资产——“sin delimitación suficiente”, 法院认定该权力与《宪法》第 213、226、238、240、264 第 5 项、266 及第 301 条的规定不相容(第 95 段)。法院明确指出, SOT 仍是一个负责“监督、审计、干预和控制”的技术性机构, 其职权不得取代地方自治政府(GADs)的宪法职权——根据第 264 条, 市政规划和土地使用职权, 市政地籍和评估正是基于此而设立的。

财产限制案。 2026 年 7 月 23 日第 92-22-IN/26 号判决书(主审法官阿里·洛萨达·普拉多; 8 票赞成, 无反对意见; 2026 年 8 月 26 日报告)驳回了针对洛哈县条例(第 038-2021 号条例 第 274 条; 第 045-2022 号条例 第 1186 及第 1187 条, 后被纳入 2023—2027 年规划条例)所提起的违宪公诉, 该条例要求在城市化及土地分割过程中, 将河岸及水保护带无偿移交(*cesión obligatoria y gratuita*)给市政当局, 并限制在这些区域内进行建设。原告主张该行为构成违宪没收, 违反了第 323 条和第 66.26 条, 并违反了“法律保留原则”(reserva de ley——即宪法原则, 规定某些事项只能由法律规范, 而不能由下位法规范)。法院裁定, 市政当局具有宪法和法律上的职权, 可通过条例施加此类城市义务; 房产可因其社会和环境功能而受到限制; 且该转让属于相称的限制, 而非没收; 该诉求被全部驳回。

地役权案件简述。 2025 年 9 月 4 日第 116-21-IN/25 号判决书(主审法官阿里·洛萨达·普拉多)驳回了针对 1974 年 6 月 19 日第 616 号最高法令第 1 条的诉讼, 该法令该法令在阿格里奥湖—埃斯梅拉达斯输油管道两侧各十五米范围内设立了一项无偿法定地役权。法院裁定该地役权“不构成征用或没收”: 业主仍可在该地带内保持占有和使用权, 且经比例性分析, 该无补偿限制是适当、必要且与碳氢化合物行业的安全运营相称的。诉状援引了《美洲人权公约》第 21 条以及《宪法》; 法院依据国内财产条款对本案作出了裁决。

本次调查中还发现了另外两份已公开的判决，但不在研究范围内：第 1532-25-EP/26 号判决（2026 年 8 月 26 日报告）涉及 MEGADOME S.A. 的一起土地裁决中，针对连续保护诉讼的“一事不再理”原则，而非估值问题；以及苏昆比奥斯省法院在第 21333-2025-00130 号案件中的判决（A'i Cofán de Sinangoe 集体产权）是一项土著产权承认裁决，先于任何补偿问题（参见核实说明）。

厄瓜多尔不是欧盟成员国，也不受《欧洲人权公约》的约束。该国是《美洲人权公约》的缔约国，该公约第 21 条保护房产权利，美洲人权法院是其区域法院；补偿标准的确定，与本调查报告所述其他情况一样，仍属于国内法范畴。

对估价师的启示。厄瓜多尔的该指令是一项设有严格上限的地籍评估指令：在谈判中，价格不得超过公告前一年市政评估值的 10%，且即使在该上限范围内，因工程产生的增值部分仍需予以扣除。因此，估值日期——即估值意见所依据的日期——由一项行政行为确定——即“项目公告”（anuncio del proyecto）——该行为可能早于征用行为长达三年，而每两年一次的市政重估周期（《COOTAD》第 496 条）则决定了该冻结基准的过时程度。业主可提起的异议，根据法规仅限于向行政诉讼法庭主张“公正估价、赔偿及支付”；而在《Dictamen》1-26-OP/26 发布后，对市政估价的上级复核权仍归属于各自治大区（GAD）自身的机制，而非国家监督机构。

核查说明——这三项裁决已对照宪法法院自身的出版物进行了核查：Dictamen 1-26-OP/26、Sentencia 92-22-IN/26 的裁定意见书全文，以及判决书 116-21-IN/25 均从该法院 esacc 资料库下载，日期、报告人及裁决主文均摘自这些 PDF 文件（裁决日期分别为 2026 年 6 月 4 日、2026 年 7 月 23 日及 2025 年 9 月 4 日；前两份文件中流传的 2026 年 8 月日期实为法院新闻简报的发布日期）。法律法规文本均依据官方门户网站上发布的汇编版本进行查阅：SERCOP 采购门户网站上的《国家公共合同法》（LOSNCNCP，截至 2025 年 10 月 7 日的汇编版）；《国家技术单位法》（LOOTUGS，COOTAD（汇编至 2024 年 6 月 21 日）以及《宪法》均发布在国土规划监督局和国防部的门户网站上；COGEP 的汇编版本截至 2026 年 8 月 4 日（公共辩护人办公室图书馆）。这些是 Lexis/Ediciones Legales 汇编版本，仅在国家门户网站上镜像发布，并非《政府公报》的原始版本；上文引用的 R.O. 链接可查阅原始版本。关于《行政法典》（COA）包含征收条款的说法，经与截至 2026 年 1 月 13 日的《行政法典》汇编版本核对，发现该说法毫无依据——该法典中任何地方均未提及征收。苏昆比奥斯省的 21333-2025-00130 号判决书因无法通过可访问的一手资料进行核实（截至发稿时，司法系统的 SATJE 查询服务无法访问），故仅予以标注。lexis.com.ec 平台（需付费）及 registroficial.gob.ec 的检索功能均无法用于文本检索。

第五座桥——错误的举措，以及数字间的差距。2026 年，瓜亚基尔的“第五座桥”工程以一种不同寻常且引人注目的形式，引发了厄瓜多尔常见的争议。*Expreso* 报告称，行政部门提出的报价分别为 \$ 15,000 美元、\$ 20,000 美元以及 \$ 45,000 美元的行政补偿方案，其中最后一项涉及的房产据其所有者称，评估价值超过 \$ 80,000 美元。此案的程序性裁决具有重要参考价值。在该部向瓜亚基尔行政诉讼地区法庭（Tribunal Distrital de lo Contencioso Administrativo）提起的二十二起诉讼中，有两起被撤回，五起被裁定不予受理，该法庭认为该部提起的是一项“*consignación*”（即存入所提价的保证金）诉讼，而该案本应启动征收程序；其余案件仍在审理中。存入法院的补偿金不构成征用，也不确定补偿价格。

Source — “第五座桥”征收事件，*Expreso*（西班牙语原文）：<https://www.expreso.ec/guayaquil/quinto-puente-avanza-mientras-persisten-disputas-legales-por-las-expropiaciones-284689.html>.

来源 — Spanish，以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：《国家公共采购体系组织法》第 IV 节（第 61–72 条），该法已由刊载于《官方公报》（R.O.）第四号增刊 140，2025 年 10 月 7 日（合并文本见 SERCOP 门户网站）；厄瓜多尔宪法法院，第 1-26-OP/26 号裁决及判决书 92-22-IN/26、116-21-IN/25，<https://portal.compraspublicas.gob.ec/sercop/wp-content/uploads/2025/12/LOSNCNCP.pdf>

玻利维亚——一份 1879 年的具有法律效力的《条例》，以及农业用地市场价值

宪法依据。2009 年《宪法》第 56 条保障私有财产——无论是个人还是集体的——“只要其履行社会职能”——只要其履行社会职能——且其使用不损害集体利益。第 57 条规定了征收规则：“La征收应基于公共必要或公共利益，须依法认定并事先给予公正补偿。La propiedad inmueble urbana no está sujeta a reversión”——征收须基于公共必要性或公共利益，并依法认定且须事先给予公正

补偿；城市不动产不受归还条款约束。对于农村土地，《宪法》将其划分为两类：未履行经济社会职能，或大庄园所有制（即 *latifundio*，即规模极大的土地庄园），均构成 *reversión* 的依据——土地将归属玻利维亚人民，且补偿——而基于公共必要性和公益目的的土地征收则需“y previo pago de una indemnización justa”（第 401 条）。

一般制度：1879 年的《条例》(Reglamento)，自 1884 年起作为法律生效。 该一般征收法在形式上，是本调查中最古老的法律文件。1884 年 12 月 30 日的《法律》(Ley) 仅包含一条条款：“1879 年 4 月 4 日行政当局关于因公共需要和公益目的进行征用的法令，应作为国家法律予以适用”——1879 年 4 月 4 日关于征收的行政法令应作为州法予以适用，但不影响特殊的采矿程序。因此，实质性规则即为 1879 年《条例》所规定的内容。第 1 条规定，任何强制转让必须满足以下四个先决条件：郑重声明拟建工程具有公共利益；声明转让全部或部分房产不可或缺；“justiprecio”——评估，字面意思是确定公正价格，这是西班牙法律中用于指代征收补偿金额的固定术语——对拟被征收财产的评估；以及支付补偿金。

由谁评估，以及评估什么。 第 7 条：一旦宣布征用必要性，“应由双方各指定一名专家，或 *tercero en discordia*”——房产的价值，以及征收可能给所有者造成的损失，由专家进行评估，每方各指定一名专家，如意见不一致则由第三人裁定，若无法达成一致，则由 *juez de partido* 指定，且该第三人可被两次申请回避。估价 (*Tasaciones*) 由通过考试的专家 (*peritos*) 进行，若无此类专家，则由经认证的当地估价师 (*prácticos*) ——即凭借实践经验而非考试资格获得资质的人员——在市政当局宣誓后进行（第 16 条）；若某一方未指派专家，则视为接受行政当局的专家（第 17 条）。第 19 条规定了每次估价的内容：房产的类别、质量、位置及法定面积，并附有所占用部分的平面图，“y con todos estos datos se fijará el valor en renta y venta de la finca”——根据所有这些数据，确定该房产的租金和销售价值——并应说明评估中考虑的各项情况。对于部分征用，同一条款规定，估价应考虑“因部分占用及房产分割而在未被征用部分可能产生的贬值，以便将其价值减损作为可赔偿的损害赔偿”——即未被征用部分的贬值，作为可赔偿的损害予以支付——并将业主的估价费用计入价格之中。全额款项应在剥夺所有权前支付，或在存在第三方索赔时予以存入（第 8 和第 22 条）；若价格被拒绝，款项将存入国家银行，工程照常进行（第 23 条）。对于临时占用，第 32 条规定专家应就该房产本应产生的租金以及“根据以下差额计算的贬值”进行赔偿：——即占用前核定评估价与占用后实际评估价之间的差额——以及经适当证明的损失。对估价结果的异议应依次向上级行政机关提出，随后提交至行政诉讼法院（第 38 至 40 条）。该条例未包含关于评估日期的规定，也未指示应将拟建工程对价值的影响排除在计算之外；其条文中没有任何内容构成对评估的无视。

农业领域：《第 1715 号法》(经《第 3545 号法》修订)。 农业房产的征收受《国家农业改革服务法》管辖《国家土地改革法》(第°号法，即 1715 号法)，1996 年 10 月 18 日颁布，并经《社区土地改革重整法》(第°号法，即 3545 号法) 于 2006 年 11 月 28 日修订。第 58 条（第 3545 号法律条文）：土地征收应基于法律规定的公共利益事由，或应社区要求，因小型房产所有权未履行社会职能而进行，“在支付合理补偿金的前提下”。公共利益的理由包括土地的重新整合与重新分配、生物多样性的保护与保育，以及公共利益工程的实施（第 59 条）。相关措施见第 60 条，其措辞依据《第 3545 号法》第 35 条规定：“征用补偿金额的确定应综合考虑土地的市场价值、土地上的改良设施、生产性投资或保护性投资，以及其他可核查的标准...，以确保给予公正的补偿”——赔偿金额的确定应综合考虑土地、土地改良、生产性投资及该地产上的保育投资的市场价值，并依据农业监督局规定的标准进行核算。此外，土地所有者可要求以市场价值相当的土地作为全部或部分补偿，其中应计入对多年生及半多年生作物的投资成本；且在全额支付前，土地所有者无需交出土地（第 60 条，II-III 款）。征收决议由国家土地改革研究所 (*Instituto Nacional de Reforma Agraria*) 的国家主任签发，仅可在三十天内向国家农业法庭 (*Tribunal Agrario Nacional*) 提起行政诉讼予以质疑（第 60 条，第 II-III 款，《第 3545 号法》文本）。2006 年的修订本身即为一项估价依据：1996 年原第 60 条曾将公共事业征收的补偿额定为“土地所有人在征收前”——这是一种

自我评估措施，即根据业主自身的纳税申报来确定征收价格——而市场价值仅适用于小规模土地和社区土地。第 3545 号法将这种税务自我评估制度全面替换为市场价值。

市政管辖范围。 第° 482 号 2014 年 1 月 9 日法律（《市政自治政府法》），第 16 条，规定须由市政委员会（Concejo）三分之二成员批准一项市政法规通过的市政法律，方可授权征收私有房产，“鉴于事先已作出公共利益声明，且已预先支付公正补偿，并根据专家报告或双方协议进行评估或确定公正价格”——事先声明公共，事先支付公平补偿，并根据专家报告或双方协议确定评估值或合理价格——不得以另一项公共资产进行实物补偿。

除外情形。 本次调查中分发的三份多民族宪法法院裁决——SCP 1096/2025-S3、SCP 1307/2025-S2 以及 SCP 0228/2026-S3 — 涉及的是 *usucapión*（取得时效，即民法中与敌对占有有相对应的概念）以及关于占有的宪法保护（*tutela*）事项，而非估值问题，且仅作标识。本次检索中未发现任何关于 1879/1884 年制度或第 1715 号法第 58 至 61 条补偿条款的 2024–2026 号裁决。

玻利维亚不是欧盟成员国。该国于 1979 年 7 月 19 日加入了《美洲人权公约》，并接受了美洲人权法院的争议管辖权；该公约第 21 条是支撑第 56 条和第 57 条的区域性房产保障。补偿的具体标准仍由国内法规定。

对估价师的启示。玻利维亚的相关规定首先取决于评估路径。在一般评估路径下，适用的文本是一部 19 世纪的《条例》（*reglamento*）：评估标准是房产的租金和售价，外加由此产生的损失，由各方指定的专家确定，若存在分歧则由第三方裁决，既无法定估值日期，也不排除特定方案——项目影响的评估日期及处理方式均由专家和争议法院决定。在农业领域，评估标准为土地的市场价值加上改良和投资，由行政部门评估；2006 年废除税收自我申报制度后，历史税务申报已不再作为征用补偿的依据——尽管它们仍可作为对方当事人可援引的证据。对于农村土地，首要问题根本不在于价值，而在于归类：因未履行经济和社会功能而导致的土地收回不给予补偿，因此该土地持有是否履行了该功能，决定了是否存在应评估的价值。

核查说明——第 3545 号法律已在《官方公报》门户网站（gacetaoficialdebolivia.gob.bo，法规编号 4015）上全文公布。《宪法》（第 56 条、第 57 条和第 401 条）、1884 年 12 月 30 日的法律、1879 年 4 月 4 日的条例、第 1715 号法律和第 482 号法律均在 LexiVox 非官方汇编（lexivox.org）上进行了朗读；其中关于 1879 年《条例》的条目，该汇编将《官方公报》自身的规范条目作为其来源；而《官方公报》门户网站的免费浏览功能仅显示了这些较早法律文书的标题部分，因此这些内容以镜像形式而非原始质量呈现。1879 年的引文保留了来源文本的十九世纪拼写（“lei”、“rejirá”）。

来源 — Spanish, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：《多民族玻利维亚国官方公报》（第 3545 号法律）；LexiVox（CPE；1884 年 12 月 30 日法律；1879 年 4 月 4 日总统令；第 1715 号法律；第 482 号法律），
http://www.gacetaoficialdebolivia.gob.bo/normas/verGratis_gob/4015

巴拉圭——通过单项法规进行征收，道路走廊区域按市场价值补偿，大庄园按税务估值补偿

宪法框架。 1992 年《宪法》第 109 条（*De la propiedad privada*）保障私有财产，其内容和界限由法律“根据其经济和社会功能”予以确定，“以便使所有人都能享有私有财产”。其征收条款规定：“任何人不得被剥夺其财产，除非依据司法判决；但允许出于公共利益或社会利益而进行征收，具体情况由法律在个案中确定。法律将保障预先支付公平补偿，该补偿由协议约定或经司法判决确定，但用于土地改革的无产出大庄园除外，其补偿应遵循法律将规定的征用程序”——任何人不得被剥夺房产，除非经司法判决；但允许为公共利益或社会利益而征收，具体由法律在个案中确定；法律保障事先支付公平补偿，该补偿由协议或司法判决确定，但用于土地改革的无生产力大庄园除外。第 116 条补充规定，为实施土地改革而征收闲置的大庄园，“应由法律针对每个具体案例予以规定，并按法律确定的方式和期限支付补偿”。《民法典》（第 1183/85 号法律）呼应了第 1964 条的保障规定——除公共利益或“由法律界定”的社会利益外，不得剥夺所有权，也不得“未经公正补

偿”而剥夺财产——并规定，如果被征收的财产在合理期限内未用于其指定目的，原所有权人享有收回权（第 1965 条）。

该机制。巴拉圭没有通用的征收法典。宪法中的表述“由法律在每种情况下具体规定”被字面执行：每项征收均由国会通过的单项法规实施——官方法律汇编中充斥着大量“宣布某地块为公共利益 [或社会利益] 并予以征收”，并将该地块移交给指定实体。两个行业性框架提供了估价机制。对于道路和基础设施走廊，适用 2015 年 1 月 8 日的第 5389 号法律（2015 年 1 月 13 日公布），“该法规定了针对基础设施工程公共管辖带范围内房地产的征用与补偿程序，该工程由公共工程与通信部（MOPC）负责”公共工程与通信部（MOPC）负责的基础设施工程所划定的公共领域地带内不动产的征收和补偿程序——即征收 MOPC 基础设施工程“公共领域地带（franja de dominio）”的程序。关于土地改革，有《土地法》（Estatuto Agrario），即 2002 年 1 月 30 日第 1863 号法律，其中关于征收的章节（第 94 条及以下条款）。

走廊内的测量。第 5389/15 号法律从制度层面定义了“justiprecio”（公正价格）——即“由公共工程与通信部公共工程与通信部评估司进行的官方评估所得价格”（第 2(e) 条）——并在实质上依据市场价值：“确定合理价格应以该不动产的市场价值为基础，并加上对其进行的改良”（第 10 条）——该房产的市场价值，加上其所进行的改良；转让费用由业主和部方平均分担。若依法设立的企业或行业无法继续经营，业主可在索赔中列明该损失，并提供书面证明（第 8 条）；对于经济作物，补偿必须涵盖“实际损失和利润损失”——即已遭受的损失及未获得的利润（第 9 条）。

评估主体及评估程序。评估程序首先是行政程序，其次是司法程序。公共工程与通信部（MOPC）的评估司（Departamento de Avalúo）在对土地及地上建筑物进行“公正估价”时，“应征询受影响的所有权人意见”；所有权人需在五个工作日内表明同意或不同意，并可申请部长级复议（第 17 条）。评估结果通过《部长决议》发布，该决议基于一份评估档案，其最低内容要求已作规定（第 15 条）；该部可聘请私人评估顾问，后者对其工作承担民事和刑事责任。在司法阶段，业主可就“未纳入行政估价的财产价格或评估”提出答辩或反诉（第 30 条），此后审判仅围绕争议部分进行。索赔请求自收到征用通知之日起十年内——即在民事法律意义上——时效届满（第 14 条）。

该条款。第 31 条规定了一项“方案不予考虑”原则，其表述如下：“财产价值应在不考虑因即将实施的道路工程而产生的增值（假设性利益或收益）的情况下进行估算”——房产价值的估算不得考虑因拟实施的道路工程而产生的增值（假设性利益或收益）。该条文规定，除非有相反证据，否则该部的估价即为上限：“赔偿金额不得超过 [MOPC] 确定的实际价值和估算值，如有相反证据，则由法院进行估算。”一项配套的排除条款与“价值制造”原则相悖：在《改进项目核查记录》（即签署的改进项目清单）之后进行的改进不予补偿（第 12 条）。除上述规定外，该法案未包含其他关于估值日期的条款；亦无条款将市场价值限定于某项决定、转让或判决之日。

部分征收与余地。应所有人的请求，必须征收全部土地，并在城市区域内，若基本住宅地块的（UBH，360 m²）或超过百分之三十的基本住宅（VBH，90 m²）受到影响；而在农村区域，若该地块的其余部分将低于《农业法规》（Estatuto 所规定的“家庭经济基本单位”（Unidad Básica de Economía Familiar）标准，或者住宅受影响面积达百分之三十或以上（第 6 条）。由此获得的剩余部分，可由该部在进行官方重估后，无偿转让给公共实体，或有偿转让给私人主体（第 7 条）。

农业轨道。根据《农业法》（Estatuto Agrario），该措施基于宪法中的例外条款进行划分。对于被认定为非生产性大庄园（latifundio）的土地，补偿“将根据该不动产的税务价值确定”——即税务（地籍）价值——而土地改良部分则根据先前的评估结果，以“实际价值”支付首期款（第 102 条（a）款）；付款可分十期年度预算款项（第 103 条）。对于被征收的农村土地，若不属于非生产性大庄园，补偿金额应通过协议，若未能达成协议，任何一方均可向该房产辖区的民事法官申请司

法定价（第 102 条 (b) 款），且在支付宪法规定的公平补偿之前，主管机关不得批准占用（第 101 条）。若部分被征收土地后留下的残余地块“显著”丧失了生产性使用价值，所有权人可要求将其购回或置换（第 99 条）。

有两项内容虽被列出，但未被视作估价法。2025 年 1 月 9 日第 7424 号法律（2025 年 1 月 14 日公布）设立了国家统一登记与地籍系统（Sistema Nacional Unificado Registral y Catastral）以及隶属于最高法院的（RUN），将地籍与公共登记合并；根据该法第 187 条，该法自公布之日起一年后，即 2026 年 1 月 14 日生效——这是一项登记与地籍基础设施改革，而非估值规则。此外，美洲人权法院对“*Yakye Axa*”案（[链接](#)）和“*Xákmok Kásek*”案（[链接](#)）——即针对巴拉圭的原住民祖传土地归还案——的长期监督，属于《美洲公约》及美洲人权法院的管辖范畴，超出了本文所考察的国内估值法规范范围，此处仅作说明。

巴拉圭不是欧盟成员国，也不受《欧洲人权公约》的约束。该国是《美洲人权公约》的缔约国，该公约第 21 条保护房产，并规定在房产被剥夺时须“支付公正的补偿”，美洲人权法院是该公约的区域法院；补偿金额的确定仍属国内法范畴。

对估价师的启示。在 MOPC 走廊内，估价准则为市场价值加上改良价值，并通过第 31 条剔除了道路规划本身的影响——但除非业主提出异议，否则该部自身的估价（*tasación*）即为上限，因此评估之争——如果真有——将在司法裁定中进行，且仅围绕所主张的差额部分展开。《实地勘测报告》（*acta de levantamiento*）的盘点日期——而非任何估值日期——是估价师在处理改良工程时必须遵守的法定截止点。在走廊和农地征收范围之外，每项征收法都是独立的法律文件：估价师必须参照宪法默认规定——即补偿金额应通过协议或司法判决确定——进行对照；其中，大庄园（*latifundio*）按财政价值评估并分期支付，是宪法中关于预付补偿的唯一例外。

核查说明——所有法律文本均查阅自全国国会中央图书馆与档案馆（Biblioteca y Archivo Central del Congreso Nacional，简称 BACN）的官方门户网站（[bacn.gov.py](#)）：第 5389/15 号法律（2015 年 1 月 8 日颁布，2015 年 1 月 13 日公布）、《农业法》第 1863/02 号）、《民法典》第 1183/85 号（第四卷）以及第 7424/2025 号法律，均采用该图书馆的全文版本。宪法第 109 和 116 条已对照该文献库出版的 1992 年宪法签署原件的扫描件进行了核对（*CONSTITUCION_ORIGINAL_FIRMADA.pdf*，扫描件第 30 页及 32–33 页）；常被引用的概括性表述“由法律界定，并经公正补偿”浓缩了上文引用的实际文本。通过该图书馆的馆藏本身即可证实通过单项法令进行征收的机制（例如第 2730/05 号法律，征收 52,694 公顷土地，系“依据《国家宪法》第 109 条和第 116 条以及《农业法规》的规定”进行征用）。在检索文本时，无需访问《官方公报》网站，也未查阅该网站。截至发稿时，在可获取的来源中未发现巴拉圭法院就第 5389/15 号法律或《农业法规》中的估值条款作出的 2024–2026 年间任何裁决；据报告亦无此类裁决。

监督，以及统一的地籍登记。美洲人权法院针对 2025 年 *Xákmok Kásek* 和 *Yakye Axa* 案作出的监督令仍在执行中；仅第一项已被宣读。在 *Xákmok Kásek* 案中，土地归还工作已部分完成：2025 年 8 月 28 日的命令裁定中记载，在声称归属该社区的 10,700 公顷土地中，已有 7,701 公顷完成登记，但司法测绘尚未完成，另有 2,999 公顷土地仍待完成产权登记并交付，距判决已过去十五年。此外，第 7424/2025 号法律将地籍登记与产权登记进行了统一。这两项措施共同准确地反映了巴拉圭的现状：补偿措施的难点不在于——而在于如何准确记录财产归属及所有者身份。

Source — *Xákmok Kásek*, 2025 年 8 月 28 日的监督令（官方 PDF 文件，西班牙语版本）：https://corteidh.or.cr/docs/supervisiones/xakmok_kasek_28_08_25.pdf.

来源 — Spanish, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：《第 5389/2015 号法律》和《巴拉圭共和国宪法》（1992 年），全文，国会图书馆和档案馆中央图书馆与档案馆，<https://www.bacn.gov.py/leyes-paraguayas/4551/ley-n-5389-establece-el-procedimiento-para-la-expropiacion-e-indemnizacion-de-inmuebles>

乌拉圭——征收前的价值，以及开辟街道的双重 *tasación*

宪法基础。《宪法》第 32 条规定了这一保障，并补充了一项在其他宪法中鲜见的规定：“财产权是一项不可侵犯的权利，但须受为公共利益而制定的法律规定的约束。任何人不得被剥夺其财

产权，除非属于由法律规定的公共必要或公益情形，且始终须从国家财政部获得公平且事先的补偿”——房产是不可侵犯的；除非法律规定的公共必要或公益情形，否则不得剥夺任何人的房产，且必须始终从国家财政部获得公平且事先的补偿。该条随后规定，当宣布征收时，所有者应就因征收程序持续时间而遭受的损失获得赔偿，无论征收是否最终完成，“包括因货币价值波动所导致的损害”——包括因货币价值波动而产生的损害。

该法规及其现状。 现行法规仍是《征用法》(Ley de Expropiaciones)，第^o号法律 3.958 1912 年 3 月 28 日 1912 年 3 月 28 日颁布，刊载于 1912 年 4 月 3 日的《官方公报》(Diario Oficial) (该公报本身标注为“reimpresa para salvar errores de copia”——即“为纠正抄写错误而重印”)。目前尚无官方汇编版本：IMPO 法律信息数据库仅将 1912 年法律作为注释登记条目收录，修订条款的现行文本必须从修订法律本身中拼凑而成——主要依据的是第^o号 (10.247) 1942 年 10 月 15 日颁布的法令 (第 15、16 及 42 条)、^o号 (9.722) 1937 年 11 月 18 日颁布的法律，以及 N^o 19.355 2015 年 12 月 19 日 (第 15、18、19、25 和 40 条)，Ley N^o 19.924 2020 年 12 月 18 日，Ley 第^o号法律 (19.996)，2021 年 11 月 3 日 (第 42 条)，以及最近的第^o号法律 (20.446)，2025 年 12 月 16 日 (第 15 条，G 项)。下文引用的条款摘自 1912 年政府公报扫描件以及 IMPO 门户网站上的修订法律文本。

首先进行行政估价。 根据第 18 条 (现行文本：第 19.355 号法律，第 355 条)，一旦工程的最终界线确定，行政部门将“依据本法并通过其技术人员，对被征用的房产进行估价”——由其自身技术人员对房产本身进行估价。评估结果将通知业主，业主有十五天时间接受或提出异议，并需说明索赔的补偿金额，“包括房产价值及损害赔偿”——包含房产价值和间接损失——并附理由。任何偏离法规规定，或未由接受过评估培训的高等教育或技术院校毕业生签署的反评估报告，均不予纳入行政档案。保持沉默即视为接受；接受将直接导致产权转让和同步支付；提出异议则将案件移交法院。

司法阶段及由谁确定赔偿金额。 第 26 条将司法征收程序“仅”限定于确定赔偿金额和接管财产；法律作出的公共利益认定不得被抗辩 (第 16 条)。在调解听证会上，各方各指定一名专家 (第 23 条)；缺席或未出庭的业主将由法院为其指定一名专家 (第 24 条)。第 25 条 (现行文本：第 19.355 号法律，第 357 条) 规定公职人员及任何与业主利益相关者不得担任专家，并要求法院指定的专家“deberán ser egresados de instituciones de educación terciaria o técnica con formación en la materia avaluatoria”，其意见须经充分论证。第 28 条随后规定，法官、估价员和专家应“根据事实，并依照本法规定的一般程序和评估规则”确定金额，并规定了程序范围：补偿金额在任何情况下均不得低于行政部门的报价，也不得高于利害关系人的索赔金额。第 28 条的另外两项规定——即参照地籍登记价值加上规定的百分比来设定赔偿金额的上限和下限——已被 1919 年 10 月 27 日颁布的第^o号法律 (7.012) 废除；与地籍登记的关联已不复存在。专家费固定为司法赔偿金的一百分比，金额介于 40 至 400 个可调整单位 — 指数调整的记账单位 — 之间 (第 40 条，现行文本：《第 19.355 号法》第 356 条)。

措施及日期。 第 29 条在一句话中同时规定了这两点：“赔偿金额应根据被征用财产在征用前立即时点的价值，以及因征用而给所有者造成的损害和损失其所有者所遭受且系征收所必然导致的损害与损失”——赔偿金额依据征收前紧邻时期的房产价值，连同所有者因征收而必然遭受的损害与损失一并确定。未予考虑的是“抵押收益或未来收益”——正如官方公报所载；其含义，与“futuras”一词，意指假设性或未来的收益——以及未依法登记的合同，这两种情况均须在作为征收依据的行政档案开启之日前 (或向立法机关申请特别征收法之前) 至少六个月。因合同撤销或废止而产生的损害赔偿，计算期限不得超过一年 (第 29 条，第二款)。第 31 条补充了针对业主的相应规定：凡因建造、种植及改良工程的时机或其他评估情况，被判定系为“el objeto de obtener una indemnización más elevada”——即为获取更高补偿——而实施的，均不予计入，尽管所有权人

可移除材料及可分离且不造成损害的改良设施；此外，行政机关或法院亦无义务将征收令或征收法案颁布前六个月内所有权转让所产生的价格视为决定性依据。对于厂房，被征收机关应支付补偿金或承担拆除及运输被征收土地上现有设施和机械的费用（第 31 条）。日期说明：《第° 9.722 号法》，1937 年 11 月 18 日颁布的第号法律（9.722），其第 10 条将 1937 年 3 月 1 日确定为日期，以适用于该法第 29 条及第 31 条（末款）所规定的征收情形——这是早期法律中将估值日期与公告效力挂钩的典型案列。

对剩余部分的改善以及开辟街道的程序。第 29 条的第三个方面是一项抵销条款：如果在被征用土地上进行的工程，或该土地的用途，导致“un aumento de valor inmediato y especial”——即对房产其余部分产生“immediate and special increase in value”——则评估师、专家及法院在确定赔偿金额时，须将该补偿性增值纳入考量。对于用于新建街道、大道、广场及公共道路的征收，第 32 条以“前后双重估价”取代了常规计算方法，并明确规定该方案不考虑，具体表述为：“应将整个地块视为未规划公共工程进行估价”——首先将整块地块视为未规划任何公共工程进行估价，包括已建、已围栏及已种植的部分；随后，在新街道划定路线并征用后，剩余部分将独立估价，排除用于公共用途的区域；“首次与第二次估价所得的公正价格之间对业主有利的差额，应视为补偿金额”——两次公正价格之间对业主有利的差额即为补偿金。若第 4 条所指的毗邻地带同时被征收，则此程序及“mayor valor”的扣除均不适用。第 10 至 14 条虽不属于征收本身所涉及的补偿范畴，但完善了该制度：毗邻新工程且未被征收的房产业主需向国家或市政当局支付 mayor valor 的一半——即工程使其获得的增值——该金额依据评估结果确定，而评估时点应追溯至工程开工之时（第 14 条）。

紧急接管。第 42 条，经° 号法律（Ley N° 19.996 于 2021 年 11 月 3 日修订（第 189 条），对“紧急接管”（toma urgente de posesión）作出规定：征用机关自行宣布紧急情况；临时补偿金为该房产及其附属设施的估价，该估价由行政或部门政府的公共技术人员在理由充分的意见书中确定，并在实际占有前以指数化单位——即与通胀挂钩的单位——存入共和国银行；法定公共事业地役权不予补偿；行政当局在实际接管后有三十天时间提交征收索赔申请，其中最终补偿金额将通过诉讼确定。

背景与除外条款。关于税务估值的一条背景信息：第° 号法令 334/025（2025 年 11 月）更新了该国 2025 年度不动产 valor real，针对财富税、财产转让税及基础教育税税种——地籍-税务估值，而非征收补偿。另有一条明确说明：最高法院 1.598/2025 号判决（Ambrosi c/ Cedrés）涉及继承权转让的继承法效力，而非估值问题，故不予讨论。就第 3.958 号法中的补偿条款而言，2024 年至 2026 年间最高法院（Suprema Corte de Justicia）唯一被查找到的判决是 2026 年第 183 号判决，如下所示。

乌拉圭不是欧盟成员国。该国于 1985 年 4 月 19 日批准了《美洲人权公约》，并接受了美洲人权法院的争议管辖权；该公约第 21 条（财产权，“公平补偿”）与第 32 条的关系，正如《第 1 号议定书》第 1 条与本期所探讨的欧洲法律文书的关系一样。补偿的程度仍属国内法范畴。

对估价师的启示。有三个特点构成了该指导原则的核心。日期——“征用前的紧邻时期”——以及六个月的登记和销售证据规则，旨在筛除在征收阴影下伪造的交易证据；估价师应将每项可比实例的日期与征收档案的启用时间相对应。第 28 条中的括号规定使当事方提出的数额成为管辖权限：业主的索赔金额为上限，因此索赔金额低于该上限的主张无法通过后续证据予以补救。而在开辟街道的案件中，评估并非一次估值而是两次——首先是假设未进行工程时的整体估值，其次是剩余部分的现状估值——并依法将任何直接且特殊的增值从剩余部分中抵销。

核查说明 — 《宪法》（第 32 条）及修正法案文本（第 19.355 号法律，第 354 至 357 条、第 365 条和第 368 条；第 10.247 号法令，第 2 条；第 9.722 号法律，第 10 条；第 19.996 号法律，第 189 条；第 334/025 号法令）均通过 IMPO 门户网站（impo.com.uy）查阅。所引用的 1912 年条款（第 26 至 32 条）摘自 IMPO 扫描的 1912 年 4 月 3 日《官

方公报》第 23 至 26 页；该处的印刷文本为“ganancias hipotecarias”，如上所述。IMPO 的免费数据库未提供第 3958 号法律的合并条文文本，且议会文本服务（parlamento.gub.uy）拒绝提供链接，因此上述修订链基于 IMPO 针对该法律的注释登记。

Los Eucaliptus — 法院指定的专家被替换，且未进行平均计算。 根据 2026 年 3 月 18 日第 183 号判决（Sentencia 183），最高法院裁定征收位于马尔多纳多省洛斯·尤卡利普图斯（Los Eucaliptus）的埃罗苏尔（Erosur）地产。一审法院曾将补偿金额定为 524,500 美元；第四^o巡回民事上诉法院则通过取市政府 tasación 与法院指定的专家（一名拍卖师）报告之间的中间值，将该金额上调至 \$1,395,100 美元。最高法院撤销了该折中计算。该专家虽提及了直接市场比较法，却未予应用——未考虑任何类似或毗邻的地块——且其报告过于简略，且与该地块缺乏实质关联，以致当事双方及法院均无法对其进行验证；此类报告应予撤销，而非与另一份报告进行平均。随后，最高法院根据省行政局工程师的报告，将价格确定为 \$603,100 美元，该报告依据了毗邻地块的销售情况，并考虑了该地块上的不规则土地规划。业主本人提出的撤销上诉被裁定不予受理。地区媒体报道称业主的索赔金额为 \$，即 1180 万；该数字出自媒体报道，并未出现在判决书中。

科洛尼亚海岸——150 米，以及获得这些土地所需的条件。 2025 年 12 月，法院裁定，150 米宽的沿海地带并不会仅因该规则的适用而自动归入公共领域：这需要通过征收程序，并事先给予公平补偿。地图上划定的边界并不转移所有权，而被问及沿海地块（padrón）价值多少的评估师不应假定该地带已经丧失。

Source — *Los Eucaliptus / Erosur*, 判决书 183, 司法机构（官方 PDF，西班牙语版本）：<https://www.poderjudicial.gub.uy/sites/default/files/2026-05/SENTENCIA%20183%20EN%20PDF.pdf>; 地区报告（西班牙语）：<https://correopuntadeleste.com/justicia-fallo-a-favor-de-la-idm-en-juicio-de-expropiacion-de-un-padron-en-los-eucaliptus/>; 科洛尼亚沿海地带（西班牙语）：<https://ladiaria.com.uy/colonia/articulo/2025/12/justicia-ordena-desalojo-de-comunidad-de-pescadores-asentada-en-costa-de-colonia/>.

来源 — Spanish, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：IMPO — 《宪法》第 32 条；《第^o号第 3.958 条（1912 年 4 月 3 日《官方公报》，图片）及相关修订法，
<https://www.impo.com.uy/bases/leyes/3958-1912>

圭亚那——在发布公共工程声明时的市场价值

圭亚那是南美洲的英语普通法管辖区，其征收法条内容如下：《《为公共目的征用土地法》，圭亚那法律第 62:05 章，即 1914 年第 31 号法案，后经 1972 年第 4 号法案、1975 年第 35 号法案、1990 年第 23 号法案及 2001 年第 10 号法案修订，此处援引的是法律事务部发布的授权文本（L.R.O. 1/2012），并随后经《2024 年为公共目的征用土地（修订）法》（^o）及《2024 年第 19 号法案》（《官方公报》法律补编 A，2024 年 12 月 27 日）修订，即 2024 年第 19 号法案（《政府公报》法律补编 A，2024 年 12 月 27 日），但该授权文本尚未收录该修正案。

宪法依据。 《宪法》第 142(1) 条（第 1:01 章，授权文本 L.R.O. 1/2022）：“任何性质的房产均不得被强制接管，且任何性质的房产中的权益或权利均不得被强制取得，除非依据书面法律授权，且须有书面法律就该接管或取得作出规定，并要求及时支付充分补偿。”第 142(2) 条随后列举了例外情况，其范围广泛：包括为清偿税款而进行的取得、作为租赁或抵押的附带事项、为执行判决而进行的取得、对处于危险状态的房产的取得——以及对评估师而言尤为重要，对“未被实际占用的土地，或者即使被实际占用，但占用者并非该土地所有权人或其任何家庭成员”（第 142 条第 2 款第 (a) 项第 (viii) 目）。

机械设备。 部长可通过命令宣布任何铁路、公路、运河、码头、围垦地、水坝或“任何性质的工作、措施或项目”为公共工程（第 3 条）；经勘测并提交报告后，部长可颁布命令，将公共工程所需的土地划归公共工程用途（第 6 条）；自该命令颁布之日起满一个月后，该土地即归国家所有，但

须支付购买款或任何补偿金（第 7 条）。2024 年第 2024 年第 19 号法案通过在“补偿”一词前插入“及时”一词，对第 7(1) 条进行了修订“支付”一词前插入“及时”，在“补偿”前插入“充分”——此表述源自第 142 条——并补充规定此举“不影响国家对该土地取得空置占有权的权利”。自 2001 年修订以来，无论土地上是否存在任何建筑物或构筑物，均可予以征用（第 6A 条）。补偿金额当然不能通过双边协商确定：根据总检察长提出单方面动议后，高等法院“应责令确定该命令所载土地的价值，并确定应支付给该土地各相关方的补偿金额”（第 13 条），发布公告，听取所有相关人员的证词（第 14 条和第 16 条），并自行评估应支付给土地所有者及所有其他拥有正当权利、所有权或权益的人士的金额，包括“对承租人因土地征用所受干扰的适当补偿”（第 15 条）。各方也可经双方协商一致，将争议提交仲裁（第 12 条，该条自 2024 年法案起援引《2024 年仲裁法案》）。评估金额将在《政府公报》（国家官方期刊）上公布，存入法院登记处，并由法院进行分配（第 23 条和第 24 条）；小额索赔可由地区治安法官处理（第 26 条和第 27 条）。

项目、日期及免计项目。 第 18 条（经 1975 年和 1990 年修订）是关于估值的规定。在裁定索赔时，法院可考虑以下因素：(a) “该土地在《政府公报》刊登根据第 3 条作出的、宣布该土地上的工程为公共工程的命令之日的市场价值”；(b) 因分割造成的损失（保留土地因与被征用部分隔绝而遭受的损失）；(c) 因征用对索赔人的其他房产或其收入造成不利影响而产生的损害——不利影响（在美国，称为“分割损害赔偿”或“剩余地损害赔偿”），即所有者保留的财产价值下降；以及 (d) 因被迫变更住所或营业地点而产生的合理费用。日期规则包含在 (a) 项中：市场价值的确定时间并非为征用令、所有权转移或裁决之时，而是以较早宣布该工程为公共工程的公告发布之日为准——即项目成为公共工程的时刻。该条随后规定了法院“不得考虑”的因素：征用背后的紧迫性或必要性程度；任何 *pretium dilectionis*（特殊情感价值——所有者对该财产的个人或情感依恋）或所有者不愿转让土地的意愿；若由私人造成则无法提起诉讼的损害；因该土地未来使用而产生的预期损害，且该损害未构成对地役权、地役权或法定权利的干涉；“(v) 被征用土地因其未来用途而可能产生的任何价值增长”；以及“(vi) 任何针对该土地的支出或改良，若其被认定是出于提高补偿金额的目的而进行、启动或实施的”。第 (v) 项即“计划豁免”；第 (vi) 项即“价值增值排除”，二者均采用经典的英联邦形式。第 19 条增加了酌情上调的规定：法院“就强制收购的补偿而言，除本条所列事项外，可裁定任何金额，该金额不得超过土地在裁定补偿时市场价值的一定百分比，具体比例由法院酌情决定”——一项额外的百分比赔偿，以裁决日当天的市场价值为基准计算，且根据现行授权文本，该赔偿金额由法院酌情决定，未设定明确的上限。

毗邻土地所有权人、土地分割工程及预付款。 土地虽未被征用，但因在已征用土地上进行公共工程建设而遭受损害的土地所有权人，有权就任何被破坏或受到干扰的地役权、地役权或附属权利获得补偿（第 11 条）。关于土地分割，法院可基于以下前提裁定补偿：即代表部长商定的特定工程、通道或进出通道将予以提供，且该协议须以书面形式订立并具有约束力（第 21 条）。根据州土地授予中的保留条款或依据《州土地收回法》收回的土地，不予补偿（第 20 条）。第 24A 条，于 1975 年增补，允许部长以土地债券形式支付全部或部分补偿；2024 年第 19 号法案取代了该条款。新的第 24A 条，标题为“预付款”，规定部长在根据本法征用任何土地时，须“立即通过登记官处，通过向法院提出单方面申请，预付相当于部长根据本法估算应支付的购地款或适当补偿金额的百分之八十”，任何合法享有权利并经正式授权的人士均可向法院申请领取该款项。如果预付款超过最终商定或确定的金额，“超额部分应予退还”（第（2）款）；若土地已设定抵押，部长应支付必要的预付款以确保解除抵押权人的权益（第（3）款）；而针对已划拨或信托土地的预付款则作为资本金留存（第（4）款）。

除外情形。 圭亚那与委内瑞拉在国际法院就 1899 年仲裁裁决及埃塞奎博地区提起的诉讼属于国家间领土争端，而非财产估值问题，此处仅作说明。2023 年高等法院的一起占有权案件（已分发供本调查参考）（2023-HC-DEM-CIV-SOC-331，涉及地块 739）是一份普通的占有令执行文书，同样仅作标识。本报告中未找到 2024 年至 2026 年圭亚那关于第 62:05 章补偿条款的判决。

圭亚那不是欧盟成员国。与乌拉圭、玻利维亚和苏里南不同，它并非《美洲人权公约》——美洲国家组织（OAS）的签署表中既无签署记录也无批准记录——因此，美洲人权法院的诉讼管辖权不适用于该国，而《宪法》第 142 条则是有效的财产保障条款。

对估价师的启示。圭亚那的指导方针是一部英联邦补偿法典，其中有一个日期值得特别强调：市场价值在根据第 3 条发布公共工程公告时即被确定，而这一时间可能远早于根据第 6 条发布的征用令、根据第 7 条进行的产权转移以及最终的补偿裁决。在宣告与裁决之间，市场波动的风险由业主承担——第 19 条在裁决时对价值可酌情调整的百分比是唯一的法律依据——因此，估价师应在一开始就确定第 3 条的公告日期并以此为基准进行估值，同时单独说明此后市场发生的变化。第 18(v) 和 (vi) 条中的排除条款要求采用熟悉的“无方案”估值方法，并需对后期改良进行筛查。自 2024 年第 19 号法案起，每份档案中都出现了一个第二数值：部长的估算值，其中 80% 将根据第 24A 条立即提交至法院。该估算是在法院听取任何一方陈述之前作出的评估，它确定了业主在索赔审理期间可获得的金额，而任何超出最终裁决的金额均需退还——因此应尽早向业主的估价师询问部长估算的依据。

核查说明——该法案已参照授权章节文本（L.R.O. 1/2012）及《宪法》则依据第 1:01 章的授权文本（L.R.O. 1/2022）进行宣读，两者均下载自法律事务部门门户网站（mola.gov.gy）上的《圭亚那法律》汇编中下载；上文引用的条款内容均逐字摘自上述文本，包括第 19 条按其印刷原文的措辞。2024 年第 19 号法案依据圭亚那议会发布的公报文本（https://www.parliament.gov.gy/documents/acts/24360-24152-act_no._19_of_2024.pdf）进行核对；该法案仅修订了第 7(1)、12(1) 和 24A 条，上文引用的内容均系逐字引用。未找到经修订的第 7(1) 条的合并文本，因此仅对修订后的该款进行描述，未全文引用。圭亚那在《美洲公约》下的地位已根据美洲国家组织（OAS）关于该公约的条约签署一览表（B-32）进行了核实。

秘鲁——抹杀价值的指数化等同于没收

案件编号 01350-2024-AA —— 更新农业债券。 宪法法院于 2026 年裁定，总统令 242-2017-EF 的附件 1 因以名义值为基础更新旧的土地改革征收债券，导致了没收性后果，因此必须予以废止。该裁决直接涉及指数化方法：若更新后导致补偿金的实际价值归零，则支付义务仍不因此免除。

案件编号 00004-2025-PI/TC —— 依据紧急法令批准的征收决定，予以维持。 根据 2025 年 12 月 1 日的判决（全体会议，第 20/2026 号判决，于 2026 年 1 月公布），法庭裁定普韦布洛（Pueblo）í 的辩护人提出的对《018-2019 号紧急法令》第 11 条第 (1)、(2) 及 (4) 款提出的异议缺乏依据，该法令中，行政机关在国会解散期间行使立法权，授权为国家基础设施计划项目实施征收。相关授权仍然有效。该判决援引了第 1192 号立法法令第 4.4 条的定义——强制转让仅可依据国会的明文法律授权，且须事先以现金支付 *indemnización justipreciada*，其中应包含对间接损失的补偿，依据是——但此处引用的仅是法律条文，而非判决结论；且判决指出，那些授权已过期且尚未进行任何征用的项目，只能依据新法律（此次须由国会制定）被征收。没有任何地块经过评估。判决书中记载的行政部门数据显示，在 1,232 宗征地中，1,172 宗（95%）为协商购买，60 宗（5%）进入征收程序，该程序仅在协商失败时适用。

对估价师的启示。债券决定是应当写入报告的内容。当补偿款被推迟支付，随后又根据官方指数进行重估时，指数的选择并非单纯的行政管理事务——而是补偿计算的重要组成部分；如果所选指数得出的仅是名义数值，而实际价值已不复存在，仅凭这一点就足以成为被质疑的依据。95% 这一数据还揭示了第二个教训：在秘鲁，真正起作用的评估通常是支持协商收购的那一份，而此类评估不会受到法院的审查。

Lupaka——因通道被封锁而造成的损失。 在 *Lupaka Gold Corp. v Republic of Peru* 一案中，2025 年 6 月 30 日作出的裁决判处 US\$ 4040 万（含利息），理由是社区封锁了一座矿山，而该农民社区（*comunidad campesina*）的行为被认定应归咎于国家。

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

然而，该判决理由涉及一个问题，该问题在土地领域与特许权领域同样普遍：当被评估标的无法被接触时，究竟损失了什么。封锁本身并未损害资产；它切断了资产收入所依赖的通道，而法庭必须裁定这究竟是价值的剥夺，还是仅仅对价值的暂时中断。当估价师遇到内陆地块、被撤销的地役权或被公共机构封锁的道路时，其实是在更小的金额范围内提出同样的问题，而法庭的答复——即持续且未得到补救的通行权丧失，应按其所承载的损失来衡量，而非视为暂时性减损——这一观点值得借鉴。2025 年关于 D. Leg. 1192 的学术研究指出，实践中的缺口在于地籍体系薄弱，且缺乏类似西班牙那样的独立估价委员会。

DS 135-2026-EF —— 付款，时隔六十载。 该法令解决了宪法法院此前提出的土地改革债券问题：持有人可选择以现金、主权债券或新分配的国家土地获得补偿，涉及金额约为 \$ 10 亿美元。第三种方案是评估师需要关注的。当 1969 年征用的土地补偿需在 2026 年以其他土地进行补偿时，需要进行两次评估，且这两次评估均不针对争议地块——而这两次评估结果之间的等值性，正是整个补偿问题的关键所在。

Source — DS 135-2026-EF，报告于《Infobae》（请阅读西班牙语版本）：<https://www.infobae.com/peru/2026/07/14/la-reforma-agraria-llega-a-su-fin-60-anos-despues-los-expropiados-por-velasco-recibirán-nuevas-tierras-del-estado/>.

来源——宪法法院，案号 01350-2024-AA（官方 PDF，西班牙语版本）：<https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2026/01350-2024-AA.pdf>；案号 00004-2025-PI/TC（官方 PDF，西班牙语版本）：<https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2026/00004-2025-PI/TC.pdf>；*Lupaka* 评论（西班牙语）：<https://www.iisd.org/itn/es/2026/01/19/actos-de-comunidades-campesinas-son-atribuibles-al-estado-deepti-panda/>。

智利——已成交销售、*sana crítica* 以及审查的范围

法律框架。根据 DL 2.186，由三名成员组成的 *Comisión de Peritos* 负责确定临时赔偿金，且任何一方均可提起诉讼以确定最终金额。第 38 条将赔偿金定义为 *daño patrimonial efectivamente causado*——即实际造成的直接且即时的财产损害。法院将此解释为被征收财产的市场价值，而非一般侵权法中的赔偿标准。《民事诉讼法典》第 425 条规定，专家报告应依据 *sana crítica* 进行评估：即逻辑、经验和公认的技术知识。

Walmart — 挂牌房源并非可比实例。最高法院，案号 11.215-2024，2025 年 9 月 8 日。因道路拓宽工程，对位于圣马丁大道（Avenida San Martín）的 121.5 m 地块²进行了部分征用。委员会和税务局依据已完成的销售数据进行核算；业主提出的较高单价——即每平方米不低于 12 UF，并包含配套工程——部分基于要价。在一份 *sentencia de reemplazo* 裁决中，法院认定挂牌价格仅能证明卖方的期望价，而非交易价值，并恢复了委员会的估算数额。这是针对销售比较数据集构成所作出的直接裁决。

圣地亚哥——合并并非一项既得权利。在 2025 年 9 月 4 日报告的裁决中，法院维持了委员会关于圣地亚哥某地块的评估报告 *tasación*，并驳回了业主的两项主张：其一，委员会选用的 2,500 m 以上可比实例²未能体现通过与毗邻土地合并所能实现的更大、更优的土地利用价值；其二，现有租赁合同下的租金损失可予追偿。潜在的土地合并并非既得权利，且 *lucro cesante* 除非其本身即构成征用所导致的直接且即时的财产损害，否则不属于第 38 条下的独立赔偿项目。

普丘恩卡夫 í — 以及卡萨西 ó n. 的边界 最高法院，案号 29.007-2025，2026 年 4 月 30 日，关于诺加莱斯—普丘恩卡夫 í 公路：部分征用 4,343 m²。委员会将该征用地段的估值定为约 2,807

万智利比索。初审法院认为委员会的报告在方法论上不够严谨，因此采纳了业主提出的每平方米 10,000 智利比索的估值标准，总金额约为 4,544 万智利比索。最高法院拒绝推翻该判决：权衡两项 *peritajes* 属于一审法官的职权范围，除非存在违反逻辑或既定评估技术的情况。因此，智利并非一个评估委员会意见始终占上风的司法管辖区——而是一个必须对评估方法进行说明的司法管辖区，说明后，单价即为最终结果。

Copiapó — homologación, 以及不得被穿透的分区规划。 最高法院，案号 15.141-2024, 2025 年 12 月 29 日作出的撤销原判并改判的判决 (2026 年 1 月 10 日报告)，涉及埃尔帕洛马尔 (El Palomar) SERVIU 道路项目第 5 地块：5,693 m² 每平方米 10,800 CLP。这是关于城市土地公认评估方法的最清晰阐述。评估委员会收集了该区域的销售数据和报价，并通过 *homologación* 因素对这些数据进行了修正，考虑了区位、分区、当前用途、城市化程度、交通便利性、地形和土壤等因素；其可比实例大多位于与估价对象相同的区域，且均位于 5,000 m²。业主方专家承认了河畔地块的限制性分区规定，在缺乏依据的情况下声称该规划正在更新，并从 B 区和 C 区选取了可比实例。法院将分区视为决定价值的因素，以缺乏技术严谨性为由驳回了该报告，撤销了下级法院的判决并全盘驳回了该索赔请求，最终采纳了评估委员会的估值。

对估价师的启示。智利目前采用了一套不同寻常的具体指导方针。应首先列出已成交交易的销售价格网格，并说明为何剔除任何待售房源。需针对分区和城市化情况进行明确调整，并将限制性规划区视为估价对象的一部分，而非应予以忽略的障碍。应将植被及其他改良项目与土地分开列项，正如委员会在 Rol 15.141-2024 案中所做的那样（林木品种估值为 CLP 1,973,855；判决书未说明具体方法），且除非能将其与第 38 条所规定的直接且即时的损害相关联，否则不得附加折现后的租赁收入。部分征用应按被征用的地块进行定价；关于剩余部分，已公布的裁决意见中理论依据不足，因此对其造成的损害必须采用相同的销售比较方法加以证明，而非凭空假设。

核查说明。“尊严殖民地” (Colonia Dignidad) /“巴维耶拉村” (Villa Baviera) 约 117 公顷土地的征收，依据的是未公开的专家报告 *tasación*，估价约为 470 亿智利比索，该估价在政治上存在争议，并在 2026 年政府更迭后陷入停滞。这是一项政策及未公开的估算数据，并非法院最终裁定的金额，仅作为参考列出。关于圣地亚哥、Reajustes 及 Catemu 案件的裁决均摘自 *Diario Constitucional* 的报告，其中注明了具体日期；相关判决书未被查阅，其具体日期及案号亦无法确定。普丘恩卡夫 (Puchuncav) í 案中的 CLP 数据按报告内容照录；对征用面积所适用的业主费率与报告的总金额并不完全吻合。

根据一审判决数额进行调整；仅在判决生效时计息。在 2025 年 10 月 7 日报告的裁决中，针对在圣佩德罗德拉帕斯 (San Pedro de la Paz) 为普恩特工业特许权 (Puente Industrial concession) 选定的 1,979 米² 地块，最高法院 (Corte Suprema) 厘清了此前被混为一谈的两个日期。通货膨胀调整 (*reajuste*) ——即通胀调整——自确定每平方米价值的一审判决之日起计算，因此一审法院认定的数值自认定之日起即以实际价值形式予以保留。相比之下，利息仅在判决生效后才开始计算。这一区别不仅仅是算术上的：它将上诉的费用归于提起上诉的一方。

卡特穆水库案——超出请求范围，且利润损失被驳回。在 2025 年 11 月 29 日报告的一项裁决中，最高法院以“超出诉讼请求” (*ultra petita*) 为由，撤销了一项裁决——该裁决曾将利润损失计入被征收赔偿中，而被征收当局此前已放弃了该项索赔。2016 年的 *tasación* 裁决金额为 813,636,452 智利比索。撤销征收 (*desistimiento*) ——即撤回征收决定——使土地所有者既保留土地所有权，又可就未遂征收程序产生的费用提出索赔，但法院不得就未在诉状中主张的损失项目作出裁决，而针对从未完成的征收所产生的预期利润损失，并未在诉状中主张。

来源 — Walmart / SERVIU Quilicura (西班牙语版本) : <https://actualidadjuridica.doe.cl/corte-suprema-rechazo-reclamacion-de-walmart-chile-por-el-monto-de-la-indemnizacion-en-expropiacion-de-terreno-en-quilicura/>; 圣地亚哥地块: <https://www.diarioconstitucional.cl/2025/09/04/corte>

-suprema-ratifica-tasacion-en-expropiacion-y-rechaza-indemnizacion-por-lucro-cesante/; 普丘恩卡夫 í: <https://actualidadjuridica.doe.cl/corte-suprema-confirma-indemnizacion-en-expropiacion-por-valoracion-de-prueba-pericial/>; 科皮亚波 ó, 2026 年 1 月 10 日报: <https://www.diarioconstitucional.cl/2026/01/10/corte-suprema-fija-exigente-estandar-de-fundamentacion-en-juicios-de-reclamacion-de-indemnizacion-por-expropiacion/>; 替代判决, 案号 15.141-2024 (PDF): <https://www.diarioconstitucional.cl/wp-content/uploads/2026/01/Sentencia-de-reemplazo.pdf>; <https://iura.cl/dl-2186-ministerio-de-justicia/>; 调整额及利息, 2025 年 10 月 7 日报: <https://www.diarioconstitucional.cl/2025/10/07/corte-suprema-fija-desde-cuando-aplican-intereses-y-reajustes-en-indemnizacion-por-expropiacion/>; 卡特穆水库, 2025 年 11 月 29 日报: <https://www.diarioconstitucional.cl/2025/11/29/corte-suprema-anula-fallo-por-ultra-petita-en-caso-de-expropiacion-desistida/>; 维拉·巴维拉报告: <https://www.dw.com/es/ex-colonia-dignidad-frenar-expropiaci%C3%B3n-es-un-grave-error/a-76626285>。

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.

税收是该地区第二重要的类别,与征收不同,税收的调整是通过法律法规和部长决议来实现的,而非通过法院判决:圭亚那废除了某项税收,秘鲁重置了其计税单位值,而哥伦比亚则有一项法案正在国会审议中。未能找到该时期内任何关于财产税评估依据的法院判决。

财产税废除,差饷保留:圭亚那 2026 年预算案。2026 年预算案废除了圭亚那税务局对个人征收的净财产税。市政差饷继续沿用估价局的年租金价值。

Source — <https://592hub.com/guides/property-tax-guide>

秘鲁——2026 年的税率。2025 年 10 月 29 日发布的第 514-2025-EF/15 号部长决议 ó 规定了 2026 年用于计算 *predial* 的全国土地 *aranceles*。这些是行政规定的单位价值,而非价值评估意见,秘鲁业主的应税基数即以此为基础计算。当官方税率与市场价值出现偏差——正如实际所见,这种偏差是系统性的且出于设计——该偏差即构成在评估复议中可援引的争议依据。

哥伦比亚——*Avalúo Justo*, 且为一条横条而非一个数字。《*Avalúo Justo* 法案》(2025 年第 188 号和第 291 号提案,刊载于 2026 年《Gaceta》第 378 期)将要求 *catastro* 介于商业价值的 60% 至 80% 之间,并对由此产生的 *predial* 设定上限。法定区间是一种不寻常的制度,其本身就值得关注:它承认地籍数值仅为近似值,进而对该近似值的大小进行规范,而非假装将其废除。

哥伦比亚——上限维持不变。由 Auto 1915 发布于 2025 年 11 月 26 日,全体会议以缺乏论据为由,驳回了针对拒绝受理对 2019 年《1995 号法》第 2 条(部分)的挑战申请——该条款对 *predial* 的年度涨幅设定了上限;该挑战至此终结,且上限规定未经实质性审查即维持有效。随同分发的 2026 年 SU-047 号裁决涉及卡利和约帕尔的工商业税(ICA)——法院裁定各省会城市不受波哥大 á 税率约束——且该裁决并非关于财产税的裁决。

Source — Auto 1915/25, 宪法法院(官方文件,请阅读西班牙语版本): <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/autos/a1915-25.htm>; SU-047/26: <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2026/su047-26.htm>。

智利——由谁确定 *avalúo*。关于该地区的整体情况:在智利, Servicio de Impuestos Internos 每四年进行一次 *reavalúo*, 而各市镇则完全不负责确定 *avalúo*。在评估权属于国家而支出权属于地方的情况下,评估上诉的对象是一个对税收收入没有利害关系的机构——这与美国估价师与县评估员之间的谈判截然不同。

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

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

这些司法管辖区在 2025—26 年间的任何判决，都没有像加拿大 *Letterio* 案那样，将贷款方置于与 *tasador* 对立的立场。这是一种认定，而非检索中的疏漏：该地区的征收档案中出现了抵押价值——智利的卡特穆案部分取决于业主在征收程序进行期间无法办理抵押——以及在止赎实践中，但并非作为评估师对贷款人应尽的独立义务。该地区确实反复出现的问题是：在止赎出售时，应以哪个官方数值作为最低限价。

智利——税务估值仅为下限，而非衡量标准。在 2026 年 6 月 29 日报告的一项裁决中，宪法法院裁定一项针对将 *avalúo fiscal* 作为止赎拍卖基准价的异议不予受理，该债务人将税务估值定为约 1.41 亿智利比索，而市场价值约为 5 亿智利比索；关于 *tasación* 的私人申请已逾期。该税务估值仍作为强制拍卖的底价保留。它并非征收措施。

阿根廷——该单户住宅可强制执行。在 *Pasquali c/ Scurzi* (Cámara 2ª Civil y Comercial de La Plata, Sala II, 2026 年 9 月 3 日报告) 一案中，*vivienda única* 认定省法 Ley 14.432 所规定的保护条款并不阻碍针对不可分割份额的强制执行，该省法中的不可转让规则因符合布宜诺斯艾利斯最高法院的判例法而失效。一项旨在保护住宅的豁免条款，并不意味着共同所有人的份额可免于拍卖。

对估价师的启示。这两项裁决都涉及债务人与强制出售之间存在什么因素，而这两者中都没有涉及估值问题。在智利，官方数据起到了底价的作用，而债务人 141 比 500 的对比数据恰恰说明了该底价的价值：其设定为市场价值的 28%，这并非防止贱卖的保护措施，反而是对贱卖的许可。本可取代该下限的评估报告其实已备妥；只是申请得太晚了。受委托为面临强制执行的债务人进行评估的估价师，应首先询问通过 *tasación* 进行私人出售的程序窗口何时关闭。

Source — *Avalúo fiscal* 作为拍卖基准，2026 年 6 月 29 日的报告 (西班牙语): <https://www.diarioconstitucional.cl/2026/06/29/tc-declara-derechamente-inadmisibile-impugnacion-de-norma-procesal-civil-fija-e-l-avaluo-fiscal-para-subasta-de-inmueble/>; *Pasquali* (西班牙语): <https://www.diariojudicial.com/news-104317-vivienda-unica-pero-ejecutable>.

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.

在此期间，这十个司法管辖区的法院均未对评估师判处损害赔偿。这一情况值得特别指出，因为本季度规模最大的两起征收裁决曾一度接近这一结果，但最终并未实施。

被驳回，但不承担责任。在智利的 *Puchuncaví* 一案中，初审法院认定征收委员会的报告在方法论上存在缺陷，并采纳了业主方专家的意见；在乌拉圭的 *E rosur* 案中，最高法院撤销了法院指定专家的报告，该专家虽指明了方法却未予应用。在这两起案件中，被驳回的报告均被弃用，但其作者本人未受追究。在专家之间进行选择并不构成对未被选中者过失的认定，且两份判决均未暗示其他结论。该地区若有一名评估师的报告无法接受检验，则会输掉案件——或者，若是法院指定的，则会失去法院的支持；也就是说，迄今为止，这就是全部的制裁。

巴西——IBAPE-SP 于 2025 年发布的征收与地役权规范。圣保罗州 ã 研究所于 2025 年发布了一项关于征收 *çã* 和 *servidão* 评估的规范。这是一项专业标准而非司法判决，在此记录是为了说明标准对责任归属的影响：一旦被认可的机构为特定目的制定了方法，偏离该方法的行为便必须予以说明。该规范明确规定了在征用和地役权情况下，城乡房产应如何进行评估，而且在为估价师提供支持之前，该规范很早就会被用来对他们进行质证。

Source — IBAPE-SP, *Norma para avaliação de imóveis urbanos e rurais para desapropriação e servidão* (2025 年, 官方 PDF 文件, 葡萄牙语版本): <https://www.ibape-sp.org.br/wp-content/uploads/2025/12/1757361705-norma-para-desapropriacao.pdf>.

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

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

酌情分割，公开数据寥寥：圭亚那。《婚姻诉讼（修正）法》2024，该法适用期至 2025—26 年度，规定了性别平等的酌情分割，不实行自动均分。公开的财产分割裁决意见仍寥寥无几。

Source — <https://592hub.com/guides/divorce-guide>

Estate, Trust, and Probate

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

López Sánchez — 该公寓位于布宜诺斯艾利斯。2025 年 11 月 10 日，阿根廷国家民事法院（Cá mara Nacional Civil）拒绝承认巴拉圭针对布宜诺斯艾利斯一套公寓所作的继承人声明，依据 *lex rei sitae* 规定：不动产的继承适用该不动产所在地法律，且外国法院关于继承人的裁定本身并不能改变阿根廷不动产登记记录。

对估价师的启示。该裁决虽涉及管辖权问题，但明确了哪一份“死亡之日”评估报告具有法律效力。一项跨境遗产可能产生两份评估报告：一份是在被继承人居住地及遗产管理地编制的，另一份则是“*situs*”管辖地所认可的。在适用“*situs*”规则的情况下，只有后者才能履行法定义务；而仅委托前者的遗嘱执行人，所购买的评估报告所解答的问题，任何登记机构都不会询问。

Source — 阿根廷关于外国判决执行的实践，包括 López Sánchez（英文）: <https://iclg.com/practice-areas/enforcement-of-foreign-judgments-laws-and-regulations/argentina/>.

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.

Codelco v Enami EP — 索赔金额为 528，裁决金额为 34 至 50。2025 年 7 月 11 日的最终裁决对厄瓜多尔某采矿项目中 49% 的合资权益进行了估值。索赔方提出的高达 \$ 528 百万美元的数字被驳回；仲裁庭转而基于可比实例和成本法进行评估，得出的结果在 \$ 34 至 50 百万美元之间。

Not real property — this decision measures a joint-venture interest in a mining project. It is carried for its reasoning on the measure of value, not as authority on the appraisal of land and improvements.

之所以提及这一点，是因为争议的性质——这正是估价师在收入法与成本法相互对立且两者之间的差距达到一个数量级时所面临的情况。仲裁庭并未采取折中方案，也未对两种方法取平均值。它驳回了基于收益法得出的估值，因为该估值所依据的假设未得到证实，随后采纳了两种基于可观察事实的方法。这是一种协调原则，且在此案中的表述比大多数关于土地的裁决更为清晰。

Agrometal — 一项已获承认的和解协议。 2025 年 6 月 27 日，Cá mara Nacional en lo Contencioso Administrativo 联邦法院（C mara Nacional en lo Contencioso Administrativo）就一笔 1500 万美金（\$）的和解金，对巴拿马的一项判决作出了 *exequatur*。其价值意义虽间接但切实：经协商确定的金额，一旦体现在外国判决中并获得承认，即以该数额具有可执行力，而无需任何法院对该数额的计算过程进行审查。

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.

本章节收录了该地区关于私有财产损害赔偿的案例，其中阿根廷的案例尤为具有参考价值：该时期的三项判决分别通过三种不同途径对房产损失进行了评估，其中均不涉及征收。

损害赔偿裁决中的成本法：拉普拉塔。 据 *Infobae* 于 2026 年 9 月 1 日报告，拉普拉塔民事与商业上诉法院第二分庭（á mara Segunda de Apelació n en lo Civil y Comercial de La Plata）将针对两名建筑师和一家保险公司因一栋未完工的多户住宅存在结构缺陷而作出的损害赔偿金额提高至约 7800 万比索——其中 6000 多万用于拆除和重建，1800 万为精神损害赔偿——另加利息和诉讼费用，该赔偿金额将根据国家统计与人口普查局（í）的建筑成本指数（*índice del costo de la construcción*，ICC）进行调整 Censos（INDEC）的建筑成本指数（，ICC）进行更新——而非阿根廷建筑商协会（á mara Argentina de la Construcció n，CAC）的指数——并适用布宜诺斯艾利斯最高法院（Suprema Corte de Buenos Aires）的“巴里奥斯”（Barrios）判例。

标注。此信息仅基于单一来源，该来源发布于本部门进行核查当天，且报告中未注明判决书本身的日期。该信息系在此前提下刊载。

对估价师的启示。成本法 的意义有两方面：其计算标准是基于拆除和重建而非维修，且评估结果需根据指定的建筑成本指数进行更新——而应适用何种指数本身便是一个存在争议且与结果密切相关的问题。

以市场租金为基准计算的占用损失。 内乌肯 é 的一家民事法院于 2026 年 9 月 4 日报告了裁决结果，对逾期占用设定了每月赔偿金额：租客若在租赁期满后继续占用，自 2024 年 8 月 2 日起需就占用造成的损失支付每月超过 100 万阿根廷比索的赔偿金，该数额系因剥夺使用权而产生，其计算依据为可比实例房产的市场租金价值，并根据租金市场的波动进行调整。法院驳回了房东必须证明具体租赁机会损失的论点：“El perjuicio indemnizable no radica en la frustració n de una contratació n especí fica sino en la privació n misma de la disponibilidad econó mica del inmueble”——应予补偿的损害并非特定合同的落空，而是该房产经济可用性的剥夺本身（引自报告）。市场租金是衡量标准；失去租户并非其构成要件。

以美元计价、以比索结算的租赁合同：CSJN，2025 年 11 月。 据 *Ámbito* 于 2025 年 11 月 19 日报告——该消息源自媒体报道，目前尚未获得引文出处；刊载时已标注此提示——最高法院推翻了联邦最高法院（á mara Federal de Tucumán：一项以美元计价的房地产租赁合同（2006 年签订

的、涉及圣地亚哥-德尔埃斯特罗地区房产的合同，附有不可撤销的购买期权）可根据合同中的替代支付条款，按 Banco Nación 所列付款当日的汇率以比索结算；下级法院未予采纳 “la literalidad de la cláusula pactada”——即约定条款的字面条款。

乌拉圭——蒙特康项目终止。 关于蒙得维的亚港特许经营权延期的国际投资争端解决中心 (ICSID) 索赔案已于 2026 年 9 月 4 日由大股东撤回。

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

之所以记录此事，是因为撤诉本身也是一种估值事件：未经裁决即放弃的索赔无法确定赔偿金额，若读者在其他地方看到此事的引用，应知悉仲裁庭并未对任何事项进行估值。

相关判例。 、*Lupaka Gold v Peru* 以及 *Webuild v Argentina*，这两起案件均在上文“征收”部分中有所讨论，也应归入本节：每起案件实质上都是依据条约标准作出的损失测算裁决，且在每起案件中，当事方均主张的是损害赔偿而非补偿。

核查说明。 未查到玻利维亚在 2025—26 年间关于征收补偿金额或保险评估的任何裁决。较早的投资者-国家争端材料——*Aguas del Tunari* 及其后续文件——仍是玻利维亚文献中引用的内容，而该材料并非该时期的裁决。此缺失已作为缺失情况予以报告。

Source — 《拉普拉塔建筑缺陷案》，*Infobae*, 2026 年 9 月 1 日（单一来源；判决日期未注明，原文为西班牙语）：<https://www.infobae.com/>；内乌肯 é 号案（关于拒不搬离的案件，西班牙语）：<https://www.lmneuquen.com/neuquen/no-pago-el-alquiler-y-ocupo-un-departamento-despues-terminado-el-contrato-debera-indemnizar-al-propietario-n1252123>；最高法院 (CSJN) 美元租赁案，*Ámbito*, 2025 年 11 月 19 日（新闻报道；尚未获取引文）：<https://www.ambito.com/>；*Montecon* / 内尔图梅港口终止案（西班牙语）：<https://www.prensa-latina.cu/2026/09/04/uruguay-consigue-fin-de-arbitraje-en-demanda-internacional/>。

覆盖范围说明——苏里南和法属圭亚那

苏里南。 宪法基准已得到核实；但该法规尚未得到核实。苏里南共和国《宪法》第 34 条，参照《国家议会》Assemblée (dna.sr) 发布的文本中，保障了房产不受干扰的享有权，并在其第二款中规定：“Onteigening kan alleen geschieden in het algemeen belang volgens regels bij wet te stellen en tegen 事先保证的补偿”——征收只能出于公共利益，依据法律规定的规则，并须提供事先保证的补偿——但紧急情况需立即征收的情形除外（第 3 款），以及当房产因主管当局为公共利益而被毁坏、无法使用或受到限制时，依法享有获得补偿的权利（第 4 款）。这一源自荷兰的民法体系中关于征收的实施法规——即从殖民时期的《政府公报》(Gouvernementsblad) 沿袭而来的《征收法》(Onteigeningswet)——目前无法通过可获取的一手资料查阅：该法未收录于国民议会公布的现行法规汇编中，且政府门户网站也未检索到相关结果；因此，其征收措施、估价日期及估价员在此均未列明，且 2024 至 2026 年期间关于私有产权估价的判例较为稀少。苏里南于 1987 年 11 月 12 日加入《美洲人权公约》，并接受了美洲人权法院的诉讼管辖权；该国不是欧盟成员国。

法属圭亚那 (Guyane)。 法属圭亚那并非一个独立的司法管辖区：它是法国的一个海外领土集体，在那里，《法国公共利益征用法典》(Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique) 与在法国本土一样适用，该部门关于欧洲篇中关于该地区的条目，明确列出了相关措施、日期及负责该案的征用法官。作为欧盟最外缘地区，它通过法国隶属于欧盟及《欧洲人权公约》的管辖范围——在本篇地图所示的各领土中，唯有该地区符合这一条件。已确定的行政法领域之一，适用法国法律而非独立体系：冲突法院，2026 年 2 月 9 日，编号 C4366，该案涉及雷米尔-蒙乔利 (圭亚那) 一处地块纠纷的管辖权分配，系根据编辑提供的资料确定的，本次尚未通过原始来源进行核实。

覆盖范围和完成情况

- 阿根廷。上述内容系首次进行调研。《法规》以及最高法院（CSJN）、圣菲省法院和 Río Negro 法院的判决均从官方文本中查阅；SCBA I. 73.795 号案件的审理结果尚未，而拉普拉塔、内乌肯 é n 以及最高法院（CSJN）的租赁相关条目基于媒体报道，并在使用处标注了来源。
- 厄瓜多尔、玻利维亚、巴拉圭、乌拉圭和圭亚那。关于征收法的基础研究，每项均附有独立的核查说明。2024—2026 年的国内赔偿金额裁决仅在乌拉圭（2026 年第 183 号判决）中查到，以及根据新闻报告在厄瓜多尔（“第五大桥”诉讼案）中查到；未在玻利维亚、巴拉圭或圭亚那查到相关裁决。圭亚那的研究涵盖了 2024 年第 19 号法案，依据的是政府公报刊载的文本。
- 智利和秘鲁。上文已作概述。智利是该地区 2025—26 年 *tasación* 记录最完整的国家，相关内容在方法层面进行了论述；其中三项裁决仅标注了报告日期。秘鲁条目则围绕土地债券的指数化以及支持依据紧急法令作出的征收授权的判决展开。这两个部分均未涉及部分征收中的剩余部分，这一问题在已公布的智利意见书中理论论述不足，因此予以保留。
- 哥伦比亚。宪法法院的判决书和裁定书已在其网站上查阅；《*Avalúo Justo*》法案被作为法案报告。
- 苏里南和法属圭亚那。仅为覆盖说明；未涉及苏里南的征收法规。委内瑞拉未被纳入调查范围。
- 墨西哥、危地马拉、哥斯达黎加和巴拿马。未收录于本期：请参阅本专栏的北美和中美洲期内容。
- 巴西的判决书原文。上述事项摘自法庭公布的公告及巴西法律报告。判决书尚未研读，且在付印时，占有权问题尚待裁决。
- 美洲人权法院。第 1 期曾探讨过土著社区财产界线问题；本文未作更新。