CIRCULAR MH-DGT-ONT-CIR-0002-2025

De: Juan Carlos Gómez Sánchez
Subdirector General de Tributación

JUAN CARLOS GOMEZ SANCHEZ (FIRMA)
Firmado digitalmente por JUAN CARLOS GOMEZ SANCHEZ (FIRMA)
Fecha: 2025.11.12 13:54:21 -06'00'

Para: Municipalidades
Concejos Municipales de Distrito

Asunto: Procedencia del uso de aeronaves no tripuladas (DRONES) para la valoración de bienes inmuebles

Fecha: 12de noviembre de 2025

****

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 12 de la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, el Órgano de Normalización Técnica remite la siguiente información sobre la procedencia del uso de aeronaves no tripuladas (DRONES) en los procesos de valoración de bienes inmuebles:

Iniciamos recordando que toda actuación de la Municipalidad debe contar con una norma habilitante que le permita ajustarse al Principio de Legalidad establecido en el artículo 11 de la Constitución Política y desarrollado en el artículo 11.1 de la Ley General de la Administración Pública, que disponen lo siguiente:

> *"**Artículo 11.**–Los funcionarios públicos son simples depositarios de la autoridad. Están obligados a cumplir los deberes que la ley les impone y **no pueden arrogarse facultades no concedidas en ella**. (...)"*
> *"**Artículo 11.–***
> ***1.–** La Administración actuará sometida al ordenamiento jurídico y **sólo podrá realizar aquellos actos** o prestar aquellos servicios públicos **que autorice dicho ordenamiento**, según la escala jerárquica de sus fuentes. (...)"*

(el resaltado no corresponde al original

En relación con el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, el artículo 3 de la Ley 7509 otorga a las Municipalidades el carácter de Administración Tributaria para su gestión, lo que las obliga a cumplir una serie de deberes entre los que se encuentra la valoración de los bienes inmuebles, siendo que la norma habilitante para realizar esta tarea se encuentra en los artículos 15, 16 y 17 de la misma Ley, que establecen las causales que justifican la modificación de los valores registrados en la base municipal, mediante un avalúo en el que se deben aplicar los criterios técnicos y las herramientas de valoración suministrados por el

Órgano de Normalización Técnica, de conformidad con lo dispuesto en los numerales 10 y 10 Bis.

Recuérdese entonces que las herramientas de valoración están diseñadas para una generalidad dentro de cada zona homogénea por lo que, al momento de su aplicación, deben ajustarse a las características específicas del inmueble a valorar, lo que debe documentarse como prueba de que el valor que se determine está técnicamente sustentado y, como recae sobre el perito la responsabilidad de reflejar fielmente las condiciones del bien, puede utilizar todos los recursos que tenga a su disposición, entre los que se encuentra la visita a campo en la que podría utilizar, como un instrumento de verificación, una **aeronave no tripulada (DRON)** para realizar la inspección del inmueble, pero considerando lo siguiente:

De conformidad con la Ley General de Aviación Civil, N°5150 del 14 de mayo de 1973, **el Consejo Técnico de Aviación Civil y la Dirección General de Aviación Civil** son los órganos competentes para la regulación y control de la aviación civil dentro del territorio nacional y, en el ejercicio de esas competencias y lo dispuesto en el artículo 10 de dicha Ley, dicho Consejo emitió el Reglamento de Operaciones con el procedimiento técnico aeronáutico aprobado por la Organización de la Aviación Civil Internacional para el Sistema de **Aeronave Piloteada a Distancia (RPAS)**, que constituye un nuevo componente del sistema aeronáutico con innovaciones tecnológicas aeroespaciales de última generación.

En ese sentido el artículo 143 de la Ley General de Aviación Civil señala que, para explotar cualquier servicio aéreo **se requiere un certificado de explotación**, siendo que las RPAS están reguladas en el Decreto Ejecutivo N°44615 del 24 de octubre de 2023, *"Reglamento RAC- RPAS Regulaciones Aeronáuticas Costarricenses, Operaciones con el Sistema de Aeronave piloteadas a Distancia"* que, en el punto 2, indica lo siguiente:

> ***"RAC-RPAS 2-Aplicabilidad***
> *2.1. El presente RAC-RPAS aplica exclusivamente para las operaciones con: (a) Sistemas de Aeronaves Pilotadas a Distancia (RPAS) civiles; (por sus siglas en inglés, Remotely Piloted Aircaft) (...)"*

El Departamento de Operaciones de la Dirección General de Aviación Civil, encargado de este tema, señala que para el uso de Aeronaves piloteadas a Distancia (RPAS), las Municipalidades deben tramitar un Permiso de Uso **"No comercial"** que requiere de una licencia que otorga esa oficina, y para esto, la persona que va a pilotear la aeronave debe cumplir con una serie de requisitos y con el pago de un monto establecido para esos efectos, así como registrar el DRON ante Aviación Civil e identificarlo según lo establece el punto 4.3 del Reglamento de cita:

*"**4.3 Registro, identificación, matrícula y operación de las Aeronaves Pilotadas a Distancia (RPAS)***
4.3.1. Todas las Aeronaves Pilotadas a Distancia (RPAS) con un peso menor a 25 Kg deben llevar fijada a su estructura una placa de identificación en la que debe constar, de forma legible a simple vista, indeleble, la identificación de la aeronave, la cual constará de número de serie, así como el nombre de la empresa operadora o propietario y el número de teléfono para ponerse en contacto con la misma.
(...)
el propietario de la aeronave no tripulada, el solicitante o el titular de un certificado operativo, deberá inscribir el RPAS en la página de la Dirección General de Aviación Civil, en el enlace adjunto http://drones.dgac.go.cr/Presentacion/PaginaPrincipal.aspx. en la cual obtendrá el registro correspondiente. (...)"

Aunado a lo anterior es necesario también que se tenga presente lo señalado en el **RAC-RPAS 5- Requerimientos de operación con RPAS**, que indica :

*"**5.1.** El cumplimiento de lo dispuesto en esta regulación no exime al operador, que es, en todo caso, el responsable de la aeronave y de la operación, del cumplimiento del resto de la normativa aplicable, en particular en relación con el uso del espectro radioeléctrico, **la protección de datos o la toma de imágenes aéreas**, ni de su responsabilidad por los daños causados por la operación o la aeronave.*
5.2 Operación con sistemas de aeronaves pilotadas a distancia (RPAS).
Las operaciones con Sistemas de Aeronaves Pilotadas a Distancias sobre el territorio nacional están sujetas a los siguientes requisitos:
(a) OPERACIONES VLOS: Las aeronaves civiles pilotadas a Distancia cuya masa máxima al despegue no exceda de 25 Kg., sólo pueden operar en zonas fuera de aglomeraciones de edificios en ciudades, pueblos o lugares habitados o de reuniones de personas al aire libre, en espacio aéreo no controlado, dentro del alcance visual del piloto (VLOS), a una distancia de este no mayor de 500 metros, y a una altura sobre el terreno no mayor de 120 metros (400 pies).
(b) OPERACIONES BVLOS: Las aeronaves civiles pilotadas a Distancia cuya masa máxima al despegue no exceda de 25 Kg., sólo pueden operar en zonas fuera de aglomeraciones de edificios en ciudades, pueblos o lugares habitados o de reuniones de personas al aire libre, en espacio aéreo no controlado, más allá del alcance visual del piloto (BVLOS), dentro del alcance de la emisión por radio de la estación de control y a una altura máxima sobre el terreno no mayor de 120 metros (400 pies), siempre que cuenten con medios para poder conocer la posición de la aeronave. La realización de los vuelos debe estar condicionada a la emisión de un NOTAM

por AIS de la DGAC, a solicitud del operador o propietario debidamente certificado, para informar de la operación al resto de los usuarios del espacio aéreo de la zona en que ésta vaya a tener lugar.
(c) OPERACIONES ESPECIALES: La DGAC, basado en estudios de análisis de riesgo y procedimientos operacionales establecidos por el operador o propietario, puede permitir operaciones en el espacio aéreo no controlado en los siguientes casos:

(1) Vuelos con Aeronaves Civiles Pilotadas a Distancia más allá de la línea de radio (BRLOS). (...)
(4) Vuelos con RPAS a distancias menores de 30 metros de edificios en ciudades, pueblos o lugares habitados o de reuniones de personas al aire libre. (...)"

(el resaltado no corresponde al original)

A continuación, el Apéndice C del Reglamento de cita:

Apéndice C

LIMITACIONES DE OPERACIÓN

	Que la operación se realice a una distancia mínima de 8 km. respecto de cualquier aeropuerto o aeródromo, la realización de vuelos a menos de 8 km debe estar condicionada a la aprobación de los procedimientos por la Dirección General de Aviación Civil e incluirá la emisión del respectivo NOTAM.
	Pueden realizarse actividades aéreas con aeronaves civiles pilotadas a distancia solo de día y en condiciones meteorológicas visuales, la realización de vuelos nocturnos está sujeta a la aprobación de la DGAC.
	Sólo pueden operar en zonas fuera de aglomeraciones de edificios en ciudades, pueblos o lugares habitados o de reuniones de personas al aire libre, en espacio aéreo no controlado
	A una altura máxima sobre el terreno no mayor de 400 pies (120 m.)

Debe tenerse presente que, a pesar de que alguna de la información de los administrados, que recabe la Municipalidad a través de los sobrevuelos por la propiedad privada, pudiera considerarse pública, también **podría estar teniendo acceso a datos de carácter privado que deben ser protegidos** en cumplimiento de su obligación de resguardar **el Derecho a la Intimidad** consagrado en el artículo 24 de la Constitución Política, en la Convención Americana de los Derechos Humanos y en la Ley de Protección de la persona frente al tratamiento de sus datos personales, N° 8968 conocida como Hábeas Data, entendiendo intimidad como todo aquello que el individuo tiene derecho de sustraer del conocimiento público, en el que se protege su persona física, su círculo familiar, su tranquilidad personal y su autonomía de acción, así como el derecho de controlar la información que se ha puesto en poder de terceros.

Además, en materia tributaria, el **derecho de intimidad de los particulares** está protegida por el artículo 117 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios, en cuanto a la información con carácter confidencial y la responsabilidad de los funcionarios con respecto a ésta, al indicar lo siguiente:

> *"**Artículo 117.- Carácter confidencial de las informaciones.** Las informaciones que la Administración Tributaria obtenga de los contribuyentes, responsables y terceros, **por cualquier medio, tienen carácter confidencial**: sus funcionarios y empleados no pueden divulgar en forma alguna la cuantía u origen de las rentas, ni ningún otro dato que figuren en las declaraciones, ni deben permitir que estas o sus copias, libros o documentos, que contengan extractos o referencia de ellas sean vistos por otras personas que las encargadas en la Administración de velar por el cumplimiento de las disposiciones legales reguladoras de los tributos a su cargo.*
> *No obstante, lo dispuesto en el párrafo anterior, el contribuyente, su representante legal, o cualquier otra persona debidamente autorizada por aquel, pueden examinar los datos y anexos consignados en sus respectivas declaraciones juradas, lo mismo que cualquier expediente que contemple ajustes o reclamaciones formuladas sobre dichas declaraciones"*

(el resaltado no corresponde el original)

El cumplimiento de lo anterior se encuentra también establecido en el punto **RAC-RPAS 10- Protección de datos y privacidad** del reglamento de repetida cita:

> *"(...) Los propietarios u operadores de Aeronave Piloteada a Distancia (RPA), deben de cumplir con las disposiciones establecidas en el marco jurídico nacional en lo relativo a la **protección de datos y el derecho a la privacidad**.*
> *Las empresas que poseen un certificado de explotación y un Certificado Operativo CO, ante denuncia interpuesta por captación y difusión de*

imágenes, la DGAC debe ser la encargada de efectuar cualquier investigación técnica de captación y/ o difusión de imágenes sin consentimiento.
Para tales efectos, la DGAC, por medio de la Unidad de Operaciones Aeronáuticas, se debe realizar una investigación preliminar al efecto, en donde se debe recabar la prueba pertinente y se debe conformar un expediente administrativo al efecto.
En este mismo sentido, el inspector procederá a rendir un informe al CETAC recomendando la apertura de un procedimiento administrativo de cancelación de certificado de explotación de aeronave piloteada a distancia (RPA) de conformidad con el artículo 13 y siguientes de la Ley General de Aviación Civil.
Ante la eventualidad de una denuncia por captación y difusión de algún video o fotografía inapropiada, la DGAC no puede responsabilizarse por el uso o difusión que se le dé en el ámbito privado y en ausencia del interés público de la difusión. No obstante, podrá el denunciante solicitar la cancelación del certificado de explotación, sin menoscabar las acciones legales que pueda emprender en sede judicial. (...)"

Por las razones expuestas, es indispensable que la Municipalidad llene las bitácoras de cada sobrevuelo que realice de manera que, en el momento de que Aviación Civil las solicite, estén firmadas por el funcionario que estuvo a cargo y que éstas se agreguen al expediente administrativo que deben llevar para esos efectos, recordando que los datos que se recopilen con esos DRONES para efectos de la valoración de bienes inmuebles deben ser utilizados exclusivamente para esos efectos y **el resto de la información que no esté directamente vinculada con el respaldo de los factores utilizados al momento de elaborar el avalúo deberá ser eliminada**, con el fin de proteger los datos personales y el derecho a la intimidad señalado.

FLORYAN VIALES CENTENO (FIRMA) PERSONA FISICA, CPF-01-0884-0617. Fecha declarada: 12/11/2025 01:43:51 PM Esta es una representación gráfica únicamente, verifique la validez de la firma.	ROCIO DE LOS ANGELES ESPINOZA JIMENEZ (FIRMA) Firmado digitalmente por ROCIO DE LOS ANGELES ESPINOZA JIMENEZ (FIRMA) Fecha: 2025.11.12 13:47:28 -06'00'
Elaborado por: **Floryan Viales Centeno**	Revisado por: **Rocío Espinosa Jiménez**