Liberia, Guanacaste. 11 de noviembre de 2026.

COMISIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.
ALCALDÍA MUNICIPAL DE LIBERIA.
CONCEJO MUNICIPAL DE LIBERIA.
MUNICIPALIDAD DE LIBERIA.

REF.: OBSERVACIÓN TÉCNICA Y APORTE CIUDADANO A LA PROPUESTA DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT) LIBERIA 2026.

ASUNTO: Solicitud de incorporación de un **Coeficiente de Infiltración Mínima (CIM) no menor al 15% del área del predio (no canjeable por incentivos)**, y el fomento de áreas verdes absorbentes, arborización privada obligatoria y superficies semipermeables de bajo costo en los transectos de media y alta densidad (T4, T5, T6 y ZE1).

Estimados señores:

Yo, **Alejandro Soto Barquero**, cédula de identidad 1-0643-0396, vecino del cantón de Liberia, en mi condición de ciudadano y administrado, presento formalmente el siguiente aporte y observación técnica al Plan de Ordenamiento Territorial (POT) Liberia 2026.

I. HECHOS Y DIAGNÓSTICO TÉCNICO: EL COSTO DE LA IMPERMEABILIZACIÓN Y LA BÚSQUEDA DE SOLUCIONES ADAPTADAS A NUESTRA REALIDAD

1. **El Problema del Sellado Total y el Conflicto con los Incentivos Urbanísticos:**

El POT actual incluye políticas de "incentivos" que permiten a los desarrolladores aumentar su área de construcción (cobertura) a cambio de mejoras. Si bien la densificación es positiva, el reglamento omite proteger una base de suelo natural. Al permitir que estos incentivos se canjeen por el total del espacio libre del terreno, se fomenta que los desarrolladores pavimenten o "chorreen" con cemento el 100% del predio. Esta práctica tradicional encarece la construcción y envía de golpe toda el agua de lluvia a la calle, provocando el colapso de nuestras alcantarillas y anulando la infiltración hacia los acuíferos sobreexplotados de Liberia.

2. **La Alternativa de Bajo Costo: Fijar un Coeficiente de Infiltración Mínima (CIM) Infranqueable:**

Para solucionar esto, se propone adoptar un **Coeficiente de Infiltración Mínima (CIM)**. Se trata de exigir por reglamento que un porcentaje específico del terreno quede libre de concreto, funcionando como un límite base de permeabilidad que **no puede ser reducido ni canjeado por los incentivos de construcción**. Para el casco urbano y zonas de densidad media/alta, se propone que este CIM **no sea inferior al 15% del área total del predio**. Dejar un 15% de áreas en tierra, césped o grava es significativamente más barato para el constructor que pavimentar, y le ahorra a la Municipalidad millones en la reparación de calles y alcantarillados colapsados.

3. **Fomento de Soluciones Rústicas y Vinculación con el Plan de Arborización:**

El borrador del POT omite promover alternativas económicas y adaptadas a nuestro clima para el manejo de los retiros y zonas de estacionamiento privado. Es necesario que el reglamento impulse:

- **Superficies rústicas o semipermeables:** Uso de lastre, grava, "zacate block" o piedra quintada en lugar de planchas de concreto sólido para áreas de parqueo.
- **Áreas verdes absorbentes:** Zonas de jardín hundidas (tipo cuneta de tierra) que reciban el agua del techo temporalmente para que se filtre despacio.
- **Arborización en predios privados:** Vincular la siembra en retiros privados con el esfuerzo del Plan de Arborización Municipal, exigiendo el uso de especies locales para generar sombra y mitigar las extremas "islas de calor" sin requerir tecnologías costosas.

II. MARCO LEGAL Y TÉCNICO.

- **Ley de Planificación Urbana (Ley N.º 4240):** Faculta al gobierno local para dictar regulaciones orientadas a proteger el ambiente, la seguridad y la infraestructura pública.
- **Reglamento para la Transición y Aprobación de Planes Reguladores (Decreto Ejecutivo N.º 39150-MINAE-MAG-MIVAH-PLAN-TUR):** Exige la incorporación de la Fragilidad Ambiental (IFA) y la protección hidrológica como ejes transversales del ordenamiento.
- **Principio de Prevención y Desarrollo Sostenible (Ley Orgánica del Ambiente, Ley N.º 7554):** Obliga a integrar criterios de sostenibilidad ambiental en la planificación territorial.

III. PETITORIA CONCRETA.

Por todo lo expuesto, respetuosamente solicito a la Comisión del POT, a la Alcaldía y al Concejo Municipal:

- **PRIMERO:** Incorporar en los reglamentos de construcción y zonificación del POT 2026 el concepto y aplicación obligatoria de un **Coeficiente de Infiltración Mínima (CIM)** para los nuevos desarrollos en los transectos T4, T5, T6 y ZE1. Este CIM debe **asegurar que un porcentaje no menor al 15% del área total del lote permanezca sin sellar** (libre de losas de concreto o asfalto) para operar como área absorbente. **Se debe estipular expresamente que este 15% constituye una norma base de protección ambiental que no podrá ser reducida ni canjeada mediante la aplicación de incentivos urbanísticos**.
- **SEGUNDO:** Incluir disposiciones normativas que autoricen y promuevan el uso de soluciones constructivas rústicas y económicas, tales como parqueos en grava, "zacate block" y áreas de jardín absorbentes dentro de la propiedad.
- **TERCERO:** Establecer directrices normativas para que los nuevos desarrollos privados en los transectos T4, T5, T6 y ZE1 deban incluir arborización obligatoria en sus áreas de retiro y parqueos, **exigiendo que dichas siembras se realicen en estricto apego a las especies nativas dictadas por el Plan de Arborización Municipal vigente**.
- **CUARTO:** Agradezco tomar en consideración el presente aporte técnico e incorporar este documento al expediente oficial del proceso de consulta pública del POT 2026.

Notificaciones: Señalo el correo electrónico oasotob@gmail.com para recibir notificaciones sobre este trámite.

Atentamente,

Alejandro Soto Barquero
Cédula: 1-0643-0396
Liberia, Guanacaste
(Firmado digitalmente)