



ALCANCE JUNTA DIRECTIVA

P.H. RIVERWALK VILLAS

PRIMERA JUNTA DIRECTIVA DE PROPIETARIOS

Elsa Quirós

Presidenta

Ricardo Velásquez

Vicepresidente

Eider Gómez

Secretario

Sueli Caballero

Subsecretaria

Emilia López

Tesorera

Publio Valencia

Fiscal

Noelia Chávez

Vocal de Finanzas

Juan Vergara

Vocal de Seguridad

Eric Wu

Vocal de Mantenimiento

Mensaje a nuestra Comunidad

Apreciados vecinos,

Quiero aprovechar estas palabras para agradecer especialmente a cada uno de los miembros de esta Junta Directiva, quienes han trabajado de la mano conmigo desde que iniciamos como comités de apoyo, siempre con el deseo genuino de aportar y lograr cosas positivas para nuestra comunidad.

No ha sido una tarea sencilla. Detrás de cada decisión y de cada logro han existido muchas horas de trabajo, reuniones, seguimiento y tiempo personal dedicado voluntariamente. Todo con un mismo propósito: buscar lo mejor para Riverwalk Villas, la hermosa comunidad que también es nuestro hogar.

Sabemos que no siempre vamos a coincidir, que podemos equivocarnos y que siempre habrá oportunidades para mejorar. Las diferencias y las críticas también son necesarias cuando nos ayudan a crecer; pero, por encima de cualquier posición, nunca debemos perder el respeto ni olvidar que todos somos vecinos y queremos lo mejor para nuestra comunidad.

También quiero exhortar a nuestros vecinos a unirse, participar y aportar de manera constructiva. Una comunidad no se construye únicamente señalando lo que hace falta; se fortalece cuando cada uno, desde sus posibilidades, aporta ideas, tiempo, disposición y voluntad para encontrar soluciones. Riverwalk Villas es de todos y construir la comunidad que queremos también es una responsabilidad compartida.

Me siento muy agradecida por todo lo que hemos logrado juntos, por el compromiso de quienes han estado presentes desde aquellos primeros comités y por cada persona que ha sumado con su tiempo, sus ideas y su esfuerzo.

Sigamos construyendo, aprendiendo y aportando, siempre desde el respeto, la unión y pensando en el bienestar de nuestra comunidad Riverwalk Villas.

Elsa Quirós

Presidenta

Junta Directiva

PH Riverwalk Villas

REPORTE DE ALCANCES Y GESTIÓN REALIZADA

Hasta Agosto 2026

Con el compromiso de mantener una comunicación transparente, responsable y cercana con nuestra comunidad, presentamos a los propietarios un resumen de los principales alcances, gestiones, negociaciones y resultados obtenidos por la Junta Directiva durante este período.

El trabajo desarrollado ha requerido reuniones permanentes, seguimiento a proveedores, coordinación con la Administración, negociación con el Promotor, revisión de procesos administrativos y financieros y, en diferentes casos, aportes voluntarios de integrantes de la Junta Directiva. El propósito ha sido proteger la inversión de los propietarios, mejorar las áreas comunes, fortalecer la seguridad, ordenar la gestión administrativa y defender los intereses generales del P.H. Riverwalk Villas.

GESTIONES EJECUTADAS Y MEJORAS IMPLEMENTADAS

. Instalación de señalización vial

Se gestionó la fabricación e instalación de la señalización vial del P.H., contribuyendo al ordenamiento de la circulación interna y a una mayor seguridad para residentes, visitantes y peatones.

Costo para el P.H.: \$0.00

Aporte donado por el Lcdo. Publio Valencia: \$1,219.80

Estado: Concluido 100%

. Embelllecimiento de las entradas principales

La Junta Directiva gestionó con el Promotor la creación de jardines ornamentales en las dos entradas principales del residencial, mejorando la imagen y presentación de Riverwalk Villas.

- Plantas donadas por el Sr. Juan Vergara: \$2,400.00.
- Mano de obra de jardinería aportada por los Sres. Juan Vergara y Eider Gómez: \$400.00.
- Iluminación donada por el Sr. Juan Vergara: \$148.00.

Total de aportes y donaciones: \$2,948.00

Estado: Concluido 100%

. Automatización de las puertas del sendero del río

Se gestionó la automatización de las puertas de acceso al sendero del río, mejorando la seguridad y el control de ingreso. El sistema se encuentra instalado en su mayor parte y está pendiente su integración con los demás sistemas que debe entregar Global para culminar la operación mediante una tarjeta automatizada unificada.

Costo para el P.H.: \$805.32

Avance: 80%

. Control de acceso a la Casa Club

Se realizó la verificación y activación del sistema de control de acceso entregado por el Promotor. Como parte de la gestión se negoció la entrega de una tarjeta por unidad residencial, para un total de 118 tarjetas. Se encuentra pendiente completar la configuración individual por vivienda.

Avance: 90%. Costo para el P.H.: \$0.00.

. Creación del vivero para áreas comunes

Se impulsó la creación de un pequeño vivero al lado de la Casa Club, destinado a la producción y conservación de plantas para el mantenimiento y recuperación de las áreas verdes comunes.

Costo: Menor a \$200.00, con aportes de miembros de la Junta Directiva y del P.H.

Estado: Concluido 100%

. Adecuación y mejoramiento del gimnasio

La Junta Directiva negoció con el Promotor el reemplazo de la máquina de hombro por un equipo Multigimnasio / Functional Trainer, ampliando las posibilidades de entrenamiento y mejorando el aprovechamiento del espacio.

Costo adicional para el P.H.: \$0.00

Estado: Concluido 100%

. Adquisición de sillas para el Salón de Eventos

Se adquirieron 40 sillas para el Salón de Eventos de la Casa Club, destinadas al uso de propietarios, reuniones, asambleas y actividades comunitarias. La compra fue sufragada con recursos obtenidos mediante actividades realizadas por la Junta Directiva.

Inversión: \$772.54

Estado: Concluido 100%

. Fortalecimiento integral de la seguridad

La seguridad ha sido uno de los principales ejes de trabajo. Como resultado de las gestiones con el Promotor y los proveedores responsables, se lograron o dejaron formalmente encaminadas las siguientes acciones:

- Instalación de reductores de velocidad (resaltos), concluida 100%. Costo para el P.H.: \$0.00.
- Instalación de letreros de Vecinos Vigilantes, concluida 100%. Costo para el P.H.: \$0.00.
- Fabricación de portones de acero para ambas garitas, concluida; instalación de motores importados en curso. Costo para el P.H.: \$0.00.
- Mantenimiento integral del sistema de videovigilancia, gestionado sin costo para el P.H. y en ejecución. Costo para el P.H.: \$0.00.
- Ampliación de la cobertura del perímetro del río mediante nuevas cámaras; instalación en proceso. Costo para el P.H.: \$0.00.
- Mantenimiento y optimización del sistema de acceso mediante Sticker/PanaPass, incluyendo reinstalación y seguimiento de antenas de comunicación y componentes pendientes por garantía del proveedor. Costo para el P.H.: \$0.00.
- Mantenimiento del cercado eléctrico perimetral entre Garita 1 y Garita 2, concluido como garantía y sin costo para el P.H.
- Seguimiento y mantenimiento del cercado eléctrico entre Garita 1 y el sector de nuevas casas Ámbar. Costo para el P.H.: \$0.00.
- Activación del cuarto de monitoreo durante el período de entrega de nuevas viviendas, cubierta por el Promotor. Costo para el P.H.: \$0.00.
- En el P.H. originario, gestión para reemplazar lámparas solares por sistemas de iluminación cableada en puntos estratégicos vinculados a la seguridad.

Mejoramiento de iluminación en zonas deficientes

Se identificaron zonas comunes con iluminación insuficiente y se gestionó con el Promotor su mejoramiento, logrando que asumiera las intervenciones necesarias.

- Gazebo del parque.
- Skatepark.
- Otros puntos comunes identificados con iluminación deficiente.

Responsable del costo: Promotor

. Mejoramiento de acabados en las áreas sociales de la Casa Club

Se gestionaron mejoras en los acabados y terminaciones de las áreas sociales de la Casa Club, incluyendo iluminación, intervenciones en áreas techadas y cambios o mejoras de baldosas por superficies antideslizantes, buscando elevar la seguridad, funcionalidad y presentación de estos espacios.

GESTIÓN ADMINISTRATIVA, CONTRACTUAL Y FINANCIERA

. Formalización de contratos y reorganización de proveedores

Se trabajó en la formalización de contratos de proveedores para establecer con mayor claridad las condiciones de servicio, responsabilidades, obligaciones y mecanismos de seguimiento. También se gestionó el reemplazo de proveedores que presentaban deficiencias en el servicio o que habían renunciado, varios de ellos provenientes de la gestión anterior, con el objetivo de garantizar continuidad operativa y elevar los estándares de cumplimiento del P.H.

Estado: Gestión implementada

. KPIs de Administración, encuesta de satisfacción y exigencia a proveedores

Se impulsó la medición de la gestión administrativa mediante indicadores de desempeño (KPIs) y una encuesta de satisfacción, con el fin de contar con criterios objetivos para evaluar resultados, identificar oportunidades de mejora y fortalecer la rendición de cuentas.

Asimismo, se realizaron llamados formales y se establecieron exigencias concretas de mejoramiento a proveedores cuyo desempeño no estaba cumpliendo las expectativas de la comunidad, especialmente en los servicios de jardinería y recolección de basura.

Estado: Implementado y en seguimiento

. Auditoría financiera, conciliación y subsanación de hallazgos

Se realizó la auditoría financiera del P.H. con el propósito de revisar la situación contable y financiera recibida, identificar diferencias, partidas pendientes y aspectos que requieren aclaración o corrección.

Como resultado, se mantiene una mesa de trabajo con el Promotor, la Administración y las partes involucradas para revisar y subsanar los puntos identificados y conciliar la contabilidad actual con la información proveniente de la gestión de la Junta Directiva anterior.

El proceso comprende la revisión de registros contables, saldos, soportes, obligaciones correspondientes al Promotor, documentación heredada y demás partidas necesarias para que la contabilidad refleje de manera clara y sustentada la realidad financiera de Riverwalk Villas.

Estado: Auditoría realizada; conciliación y subsanación en curso

ORDENAMIENTO, REGLAMENTO Y RESPONSABILIDADES DEL PROMOTOR

. Cumplimiento de la Ley y del Reglamento en modificaciones de viviendas

Se fortaleció el cumplimiento de la Ley y del Reglamento del P.H. en los procesos relacionados con modificaciones de viviendas, con el objetivo de proteger la inversión de todos, preservar la armonía del residencial y asegurar que las intervenciones se tramiten de manera ordenada y bajo criterios iguales para todos.

La finalidad de esta gestión no es impedir mejoras, sino garantizar que las intervenciones cumplan con los procedimientos aplicables y que, cuando corresponda, puedan entrar en procesos de revisión y regularización.

. Seguimiento de áreas verdes bajo responsabilidad del Promotor

Se aclaró y se continúa dando seguimiento para que el Promotor mantenga adecuadamente las áreas verdes que continúan siendo de su responsabilidad, evitando que obligaciones que aún no corresponden al P.H. sean trasladadas prematuramente a los gastos ordinarios de la comunidad.

Estado: Responsabilidad aclarada y seguimiento activo

. **Compromisos y acuerdos logrados con el Promotor**

Como resultado de reuniones, notas, solicitudes y negociaciones sostenidas desde la etapa de comités de apoyo y posteriormente como Junta Directiva, se obtuvieron compromisos y avances relevantes para la comunidad:

- Compromiso del Promotor de que no se construirán más casas dentro del residencial.
- Obtención y revisión de un mapa topográfico para dar claridad sobre las áreas privadas y las reservas que el Promotor mantiene dentro de los muros del P.H.
- Compromiso para la cancha de fútbol con grama sintética; el proyecto se encuentra en proceso de aprobación de planos.
- Reforzamiento del cerco perimetral del río, negociado con Pacific Hills.
- Gestión y seguimiento de la intervención del talud del sector Aquamarinas.
- Cambio de iluminación de mecanismo solar a eléctrico en áreas comunes.
- Soterramiento eléctrico del cableado en los sectores correspondientes.
- Asunción temporal de la facturación del agua por Pacific Hills como resultado de las negociaciones sostenidas.
- Mejoras en Casa Club, incluyendo iluminación, techado, acabados y baldosas antideslizantes.
- Cambio de grama con sistema de riego en el parque infantil y el parque de perros.
- Donación por parte del Promotor de un árbol de Navidad de 6 metros de altura, incluyendo su decoración completa, para las áreas comunes del P.H., con una inversión estimada de \$6,000.00, obtenida como parte de las gestiones y negociaciones realizadas con el Promotor
- Implementación de un **sistema de transporte interno** gestionado con el Promotor, orientado a brindar mayor bienestar, comodidad y facilidades de movilización dentro del residencial para **nuestro personal** de servicios domésticos y los residentes, fortaleciendo la accesibilidad y la calidad de vida de la comunidad.
- Mejoramiento de la cobertura de telecomunicaciones, internet y telefonía móvil: mediante la gestión y el seguimiento de la Junta Directiva ante el Promotor, así como la coordinación con distintos operadores, se logró agilizar una solución para fortalecer la conectividad dentro de Riverwalk Villas y concretar la inversión del Promotor en infraestructura propia. La antena de telecomunicaciones fue instalada y actualmente se encuentra operativa, mejorando la cobertura y disponibilidad de los servicios de comunicación para los residentes. Estado: Concluido y en funcionamiento

TEMAS EN SEGUIMIENTO

. Garantías y pendientes constructivos

La Junta Directiva mantiene seguimiento a garantías y trabajos que corresponden al Promotor, procurando que estas obligaciones no sean trasladadas al P.H. Entre los asuntos gestionados se encuentran:

- Filtraciones en las Garitas 1 y 2.
- Conexiones eléctricas y puntos de iluminación pendientes en ambas garitas.
- Sistemas de seguridad y acceso pendientes de completar por garantía o por entrega de proveedor.
- Correcciones y terminaciones relacionadas con áreas comunes.

PROYECTOS EN EVALUACIÓN Y DESARROLLO

Además de las gestiones ejecutadas, se han evaluado iniciativas orientadas a seguir fortaleciendo las áreas comunes, buscando alternativas que prioricen la funcionalidad, la sostenibilidad y el menor impacto posible sobre las finanzas del P.H.

. Paneles solares para la Casa Club

Se encuentran en análisis propuestas para la instalación de paneles solares en la Casa Club, considerando alternativas de negociación con el Promotor o entidades que puedan apoyar su financiamiento. El objetivo es reducir progresivamente el consumo energético y los costos operativos futuros del P.H.

Estado: En evaluación

. Segunda etapa de equipamiento del gimnasio

Se analiza la adquisición, sustitución o venta de determinados equipos para continuar mejorando el gimnasio. La prioridad es encontrar mecanismos de financiamiento, actividades o donaciones que permitan ejecutar estas mejoras procurando no generar incrementos innecesarios en los gastos ordinarios del P.H.

Estado: En evaluación

. Proyecto de mejoramiento del parque infantil

Se encuentra en evaluación un proyecto para transformar y complementar el parque infantil mediante la incorporación de nuevos elementos recreativos, buscando un espacio más natural, seguro, atractivo y funcional para los niños de la comunidad. La visión contempla juegos de madera, circuitos de equilibrio, puentes, estructuras para escalar, recorridos de exploración y elementos integrados al paisaje.

Estado: En evaluación y cotización

(Su ejecución estará sujeta a la disponibilidad de recursos obtenidos mediante actividades, iniciativas de recaudación, donaciones y otros aportes voluntarios).



Imágenes de referencia conceptual para el proyecto de parque infantil.

Proyecto de mejoramiento del parque de perros

Se encuentra en evaluación la renovación del parque destinado a mascotas, contemplando la incorporación de rampas, plataformas, obstáculos, túneles, circuitos de actividad y elementos de salto y equilibrio. El objetivo es disponer de un espacio mejor equipado, seguro y funcional tanto para las mascotas como para sus propietarios.

Estado: En evaluación y cotización

(Su ejecución estará sujeta a la disponibilidad de recursos obtenidos mediante actividades, iniciativas de recaudación, donaciones y otros aportes voluntarios).



Imagen de referencia conceptual para el proyecto de parque de perros.

NUESTRO COMPROMISO

Cada avance que hoy podemos compartir es el resultado de meses de trabajo, dedicación y esfuerzo conjunto de la Junta Directiva, con el acompañamiento de la Administración, los propietarios, proveedores y todas las personas que, de una u otra manera, han contribuido al bienestar de nuestra comunidad.

Sabemos que no todos los resultados se ven de inmediato. Detrás de muchos de ellos ha habido reuniones, seguimiento constante, revisión de documentos, búsqueda de alternativas y conversaciones orientadas a alcanzar soluciones responsables y favorables para el P.H. Por eso, ver hoy muchos de estos esfuerzos materializados nos permite sentir tranquilidad y satisfacción por el camino recorrido.

Nuestro compromiso siempre ha sido actuar con responsabilidad, cuidar los recursos de todos, procurar que cada parte asuma las obligaciones que le corresponden y tomar decisiones pensando en el bienestar común y en la protección de nuestro patrimonio.

Riverwalk Villas continúa creciendo y consolidándose como comunidad. Aún tenemos retos por delante y aspectos que siempre podrán mejorarse, pero también tenemos razones para valorar todo lo que juntos hemos logrado.

Seguiremos aportando con responsabilidad, respeto y disposición al diálogo, convencidos de que una buena comunidad se construye entre todos, sumando esfuerzos y trabajando de manera constructiva por un Riverwalk Villas cada vez más ordenado, seguro, transparente y agradable para todas las familias.

Junta Directiva
P.H. Riverwalk Villas