

INFORMES DE GESTIÓN

Nov 2020 - Abril 2021

COMITÉ MEDICO

Constanza Vallenas
Eduardo Gotuzzo
Mauricio León
Fernando Salazar
Hans Vásquez

COMITÉ DE DEPORTES

Jaime Becerra
Manuel Ángeles
Camila Kafka

COMITÉ DE SEGURIDAD

David Murphy
Miguel Mosto
Augusto García

COMITÉ DE ECOLOGIA Y LAGUNA ARTIFICIAL

Álvaro Carpio
Eloy Campero
Lucia Kafka
Simón Meldrum
Hernán Torres

COMITÉ DE OBRAS PRIVADAS Y ESTETICAS

Jorge Villalta
Roberto Guerra
Manuel Ángeles
Liliana Carrasco

COMITÉ DE JARDINES Y ORNATO

Liliana de Macher
Susana Madrid
Willer Galván
Chela de Marroquin
Maripili de Torres

COMITÉ DE EVENTOS

María Elena Alva
Daniel Arrisueño

COMITÉ DE DISCIPLINA

Edgar Coello
Luis Sifuentes
Augusto García
Jorge Vines

COMITÉ FINANCIERO

José Antonio De Rivero
Wieland Kafka
Guillermo Rubini
Daniel Arrisueño

COMITÉ LEGAL

Cyntia Serra
Gonzalo Casapia

INFORME COMITÉ DE DEPORTES

Antes de iniciar la temporada de verano nos encargamos de hacer las coordinaciones para dejar habilitadas las 4 canchas de tenis a las cuales se les hizo un mantenimiento integral que incluyó el retiro y puesta de nuevo polvo de ladrillo, así mismo supervisamos la instalación de los flejes en las 4 canchas y la instalación de un tanque cisterna con dos líneas de agua alternativa que se acondicionaron a los costados de las bancas de las canchas 2 y 3.

Así mismo coordinamos para que se realicen los arreglos en ambas paredes de las canchas de frontón de la zona Sur.

Impulsamos y concretamos para las Academias de Natación, Remo y Fútbol para menores (entrenamientos personalizados y por categorías) que se brindaron durante todo el mes de Enero'21 y se retomaron durante este mes de marzo.

Elaboramos las reglas básicas para el correcto uso de las canchas de tenis, así como también las pautas de salubridad para su uso por parte de los laguneros. Fijamos las pautas para los horarios de inicio de las prácticas de los deportes de tenis y del frontón, así como su respectiva comunicación de diferentes vías.

INFORME COMITE DE SEGURIDAD INTEGRAL Y DEFENSA CIVIL

ACCIONES REALIZADAS

Con la finalidad de contar con un plan de trabajo y recomendar prioridades de ejecución, se efectuó una evaluación inicial de la situación real del sistema de seguridad de Las Lagunas de Puerto Viejo, determinándose las siguientes prioridades:

Completar el equipo básico del personal y puestos de seguridad, en lo que corresponde a uniformes, con radios, bicicletas, linternas y celulares.

Recuperar la operatividad de las cámaras de vigilancia, por encontrarse operando de manera limitada, con un porcentaje de inoperatividad aproximada del 30%, debido principalmente a la antigüedad de los equipos y a la falta de un plan de mantenimiento. Se logró el funcionamiento de todas las cámaras (20).

Optimizar el sistema de monitoreo del sistema de video vigilancia, que venía siendo realizado por 4 operadores. Luego de verificar las condiciones inadecuadas del centro de monitoreo, la pericia de los operadores y el costo de su contratación, por razones de eficacia y eficiencia se recomendó que el servicio sea efectuado por una empresa especializada, que brinde los servicios de monitoreo, desarrolle una red de coordinación (PNP y bomberos) y recomiende protocolos de prevención y acción en situaciones de riesgo o emergencia. Luego del estudio de mercado correspondiente, se contrató a la empresa Tuku Seguridad Corporativa, a un costo considerablemente inferior a la planilla de 4 operadores.

Optimizar el sistema integral de Seguridad: Luego de recuperar la operatividad de las cámaras de video vigilancia, se determinó la necesidad de mejorar el sistema, por lo que luego de efectuar una nueva evaluación con el apoyo de la empresa de monitoreo contratada, se presentó una propuesta que considera lo siguiente:

Adquisición de 26 cámaras de video vigilancia (priorizando 12) y redistribución de las cámaras de vigilancia actuales, con la finalidad de ampliar las áreas de vigilancia.

Implementación de red de alarmas: Que permita alertar la presencia de intrusos en las zonas perimétricas donde no hay cobertura de cámaras de video vigilancia, así como alertar situaciones de riesgos por desastres naturales o vandalismo.

Incremento y redistribución de puestos de vigilancia, para cubrir las áreas vulnerables: El escenario actual, permite proyectar que al igual que el año 2020, el 2021 tendrá una buena cantidad de propietarios (o inquilinos) permaneciendo en el condominio, aun en temporada de invierno, por lo que es necesario mantener el dispositivo de seguridad de verano durante todo el año.

EVENTOS NO DESEADOS RESALTANTES

Durante el periodo se han registrado los siguientes eventos no deseados:

1. Grafitis no autorizados en diversas partes del condominio: Luego del análisis de las imágenes registradas en las cámaras de video vigilancia, así como de información de las redes sociales, algunas proporcionada por propietarios, se determinó quien fue el presunto responsable (inquilino), comunicando a la Junta Directiva el nombre y propiedad en la que estaba habitando, para las acciones correspondientes.
2. Daño a la propiedad privada: Durante las fiestas navideñas hubo reportes de daños a adornos navideños instalados en los jardines externos de las propiedades y en áreas comunes, no pudiéndose determinar quiénes fueron los presuntos autores, debido a que no fue registrado por ninguna cámara de video vigilancia del condominio ni de los propietarios próximos a la zona.
3. Robo de bicicletas: Se recibieron reportes de robo de 4 bicicletas, de las cuales hubo registro en las videocámaras del último robo. El ladrón fue capturado en el siguiente intento de robo, gracias al funcionamiento de la alarma instalada (que alertó su presencia) y de la cámara de video vigilancia (que permitió seguirlo y atraparlo). El ladrón, luego de confesar el robo de las 4 bicicletas, fue puesto a disposición de la PNP y estos a su vez de la fiscalía de Mala, siendo liberado por la fiscalía a las 48 horas. Debido a que solo el robo de la última bicicleta fue registrado por una cámara de video vigilancia del condominio, el costo de esta fue asumida por la empresa contratada para el monitoreo.

OTROS ASPECTOS

Con el apoyo de vecinos (donación de material y equipos), se ha implementado un comedor para el personal de seguridad, en el que consumen sus alimentos por grupos máximo de 4, como medida de precaución para evitar el contagio del COVID - 19

LECCIONES APRENDIDAS

1. Es necesario revisar, regular y recordar las obligaciones y responsabilidades de los propietarios e inquilinos, sobre todo en lo que corresponde a las normas de convivencia básicas.
2. Es necesario establecer y difundir que cualquier requerimiento de información o acción de carácter personal y que no sea de emergencia, debe ser

canalizado mediante el administrador general del condominio, con la finalidad de no distraer al personal de seguridad en actividades ajenas a sus funciones.

3. Es necesario evaluar las alternativas que la ley faculta para hacer efectivo el cobro de las multas impuestas.
4. Es necesario desarrollar un programa de difusión de las normas de convivencia, derechos y atribuciones de los propietarios, de forma tal que se entiendan que no están facultados a modificar rutinas ni disponer acciones de carácter o interés personal.

INFORME COMITÉ DE SALUD PÚBLICA

1. Ampliación de las funciones del Comité Médico para incluir el desarrollo de medidas de salud pública, especialmente con relación a la protección de los habitantes de Las Lagunas frente a la pandemia de SARS-CoV-2.
2. Selección de empresa médica para la atención de la Posta durante la temporada de verano (diciembre 2020 a abril 2021), siguiendo un proceso de evaluación de 3 propuestas a sobre cerrado, con criterios predeterminados. A mediados de febrero, luego de presentarse quejas por parte de los usuarios, se cambió inmediatamente de empresa.
3. Desarrollo de un plan integral de prevención y control de Covid-19 en Las Lagunas:
 - Comunicados: comunicado general al inicio de la temporada con recomendaciones detalladas, siguiendo las disposiciones de los Decretos Supremos emitidos por el Gobierno; comunicados especiales de acuerdo con las circunstancias.
 - Conferencia virtual sobre el Covid-19, las disposiciones del Gobierno y las disposiciones de Las Lagunas. Ponentes: Dr. Eduardo Gotuzzo, Dr. Hans Vásquez y Dra. Constanza Vallenás. Se contó con la participación de alrededor de 35 Laguneros.
 - Elaboración de posters y gigantografías.
 - Instalación de (10) dispensadores de alcohol gel en las áreas comunes de mayor circulación de personas.

INFORME COMITÉ DE JARDINES Y ORNATO

JARDINES

Empezamos con mucho entusiasmo nuestro trabajo el 25 de octubre, haciendo un recorrido por la urbanización para ver que se necesitaba hacer

Trabajos realizados

1. Arreglo del ingreso desde la carretera, con algunas plantas suculentas que no requieren mucho cuidado. Se pintaron también los muros de la entrada.



2. Al ingreso antes de la garita, se han sembrado bignonias, enredadera que tiene unas flores rosadas muy bonitas y que debería cubrir la reja para que no se vea el terreno baldío que hay atrás.



3. En el lugar donde se estacionan las bicicletas, se sembraron mioporos con el mismo propósito.



4. En el jardín antes de la garita se sembraron 3 palmeras robelinas para que la entrada a la playa se viera mejor.



5. Se han colocado macetas con buganvillas a todo lo largo del camino de entrada para hacerlo más alegre.



6. Se colocaron 6 palmeras rubelinas en las macetas al borde de la piscina.



7. En el sendero detrás de la laguna, se sembraron también mioporos para cubrir también la parte posterior detrás de la reja que es un terreno donde no hay nada.



8. Se pintaron las piedras que delimitan el sendero de blanco, logrando darle un lindo aspecto.

9. A lo largo de este sendero, se recuperó una buganvilia silvestre que estaba en el suelo y se pusieron unas guías y se levantaron quedando muy bonitas.



10. En la entrada se sembró una buganvilia adicional (en la pared posterior de la garita).

11. Se cambiaron varios arbolitos de mioporos en el malecón, que estaban muy deteriorados.



12. En la capilla se sembró un jazmín y al pie del altar unas buganvillas.



13. Se sembraron mioporos en la entrada del puente para delimitar la subida y también por seguridad para los niños.



14. Se ha sembrado como prueba una buganvilia en una de las pérgolas del malecón para ver si resiste la brisa marina. Si lo logramos, se verá muy bonito.

15. Hicimos varios recorridos con el Jefe de Jardines dando las indicaciones para mejorar algunas zonas que estaban un poco deterioradas.

16. Se sembraron molles costeños en el área alrededor de la cancha de futbol, los cuales cuando crezcan darán un lindo aspecto y darán sombra para los padres que se sientan en esas áreas para ver a sus niños jugar fútbol.



ORNATO

1.- Ingreso a la playa, zona Carretera: Estaba en muy mal estado, ya que por la pandemia no se realizó ningún trabajo. Se ha hecho limpieza total de la superficie de las piedras y se ha sembrado las plantas adecuadas. Se pintó la zona izquierda q corresponde a Lagunas y también la de la derecha de Pto Nuevo, (esto para que presente un ingreso adecuado y digno.)

2.- Zona de garita: Se ha determinado que los empleados no estacionen sus motos ni mototaxis en la garita 1, para que haya orden y limpieza.

3.- Zona de estacionamiento “el hueco”. Se pidió al concesionario que limpie y retire todo tipo de aparatos, muebles viejos y otros, que estaban dando un aspecto muy malo a la zona.

4.- Basureros en esquina con la Avenida. Se retiró los dos basureros, containers, para desechos orgánicos e inorgánicos. Se colocaron detrás de unas plantas para que no estén a la vista.

5.- Se ha pedido a propietarios que deben de acatar la regla de NO Estacionar motos o automóviles en la zona de jardín común de las esquinas. Algunos cumplen y otros lamentablemente han tenido actitudes inadecuadas y de un talante muy ofensivo para la urbanización.

CONOCIENDO ALGUNAS PLANTAS

Agradecemos a Chelita Marroquin por preparar los artículos informativos sobre algunas plantas y que fueron publicados en los boletines semanales.

INFORME COMITÉ DE EVENTOS

En diciembre, se colocaron algunos adornos navideños en las vías principales, así como luces en los árboles de los malecones de playa y laguna para crear un ambiente navideño, inspirando a que los laguneros hicieran lo mismo adornando sus casas.

Se realizó el evento Flamin Hot, en la explanada de la laguna, por auspicio de la empresa Lays, que consistió en concurso de canto y premios, donde se mantuvo el distanciamiento y protocolo.

En marzo, se realizó un evento virtual de parrilla, con la entrega de boxes parrilleros promovido por la empresa Filo.

En abril, por semana santa se hizo entrega, de huevitos de pascua para los niños.

INFORME COPE

El cope hizo un análisis de la zona de comidas adjunta a la Mezquita llegando a la conclusión que el área asignada a la pizzería el sushi bar y el café era insuficiente y todo estaba muy apretado.

También se vio que la actual tienda o supermercado había quedado muy estrecha por las limitaciones impuestas por el COVID.

Por ello ha recomendado llevar adelante un concurso arquitectónico para mejorar esta área incluyendo la zona donde están los carritos de comidas en forma tal detener un Food Court digno de nuestra urbanización. Esta tarea será sugerida a la nueva directiva.

Como la asamblea aprobó la movilización del centro de calistenia, el COPE ha diseñado la losa de concreto, pues no se contaba con planos de construcción El traslado sin costo para la urbanización será hecho en abril.

El COPE ha llevado a cabo un concurso de arquitectos para la ampliación de la casa del Administrador que es muy pequeña y con un solo dormitorio y no da comodidades para que viva nuestro administrador con su familia.

También se ha incluido en este proyecto la construcción de un techo sol y sombra que se utilizara como comedor de nuestro personal.

El proyecto está a cargo del arquitecto Alberto Reynaga da Silva quien trabajo para Lagunas hace muchos años.

INFORME CELA

- Como es conocido, a principios de gestión de la vigente Junta Directiva, se encargaron estudios de Laboratorio. Resultados conocidos y muy favorables, incluso publicados en Boletín, para conocimiento de Laguneros.

- Todo el verano se logró mantener transparencia de hasta 86 cm en grande como 65 cm en la pequeña.



- La amenazante plaga de mosquitos Chironomidae se logró controlar temprano con colocación de banderolas blancas, las mismas que se reemplazaron hace 5 semanas ya y la captura es mínima, mostrando que es mínima la actividad reproductiva.



- Nuestro colaborador Marcial Quijano sembró cantidad de Guppies que logró conseguir. Estos ya se multiplicaron y ayer mismo pudimos comprobar presencia de muchísimas crías de esta especie, el mejor control natural de larvas. Así mismo se logró mantener la mayor cantidad posible de crías de Tilapia, al evitar que Cormoranes tengan lugar de descanso en laguna chica.



- Sorpresivamente, a fines de Feb. al haber dejado el control de la Mita por la Junta de Regantes, se colmató la laguna al sur de nuestra urbanización, lo que permitió el ingreso de agua nueva por vía subterránea, la que sigue hasta la fecha, habiendo recuperado 10 cm. del máximo de baja de nivel que se experimentó el año pasado: -73 cm de cota cero. Al día de hoy -63.



- El ingreso de agua, a través de laguna chica, nos hizo perder transparencia, en esa laguna, llegando a - 52, más no afectó en igual nivel al otro cuerpo de agua. Actualmente en la grande tenemos 80 y en chica, recuperamos y tenemos 55cm. de transparencia.

- Este ingreso de agua del río, ocasionó, desde hace 1 mes, que se formen, y se mantengan por algún tiempo, burbujas en lugares adyacentes a parrillas de aireación. Algún elemento desconocido está ocasionando que el agua tenga mayor tensión superficial, lo que logra mantener estas burbujas sin reventar. Por esta razón se solicitó pruebas de laboratorio, y se obtuvo autorización, para lo cual el día de mañana se recogen las muestras para ese fin. Básicamente se estudiarán parámetros biológicos, no será un examen completo.



- Cabe mencionar que este año no se inocularon bacterias en silos alrededor de lagunas. Estas pruebas nos permitirán conocer más a fondo el comportamiento de uso de silos. También hay que recordar que estamos ad-ortas de empezar tratamiento de fondos (invierno), para reducción y transformación de lodos, con bacterias bio-digestoras (WD), de las cuales no tenemos stock, y sería aconsejable su próxima adquisición.

- Deseo resaltar la llegada al Cella, este año pasado, de nuestro amigo Simón Meldrum, incansable amante de la naturaleza e imparable ejecutor del reciclaje y limpieza del ambiente.

Por último, no menos importante, resaltar un par de iniciativas de Laguneros, llamando a limpiezas colectivas, algo que deberíamos apoyar decididamente, así como mejorar de alguna forma el muy pequeño reciclaje que practicamos.

INFORME COMITÉ DE DISCIPLINA

Durante el periodo de funcionamiento recibimos cuatro denuncias que nos fueron alcanzadas por la Administración de la Playa, las mismas que fueron analizadas y resueltas en un plazo de cinco días en promedio. Los informes correspondientes fueron entregados a la Junta Directiva.

Asimismo, en febrero de este año propusimos realizar una campaña de difusión del Reglamento Interno orientada al cumplimiento de las normas por los propietarios, inquilinos e invitados a nuestra Urbanización. La campaña incluye la entrega de un folleto (físico y virtual) conteniendo las principales disposiciones reglamentarias; la intervención del personal de seguridad de la playa ante una falta cometida, inicialmente sólo con un comentario sobre el hecho, para luego de unos días empezar a aplicar las sanciones establecidas en el Reglamento Interno.

INFORME COMITÉ FINANCIERO

El comité financiero tuvo a su cargo la revisión del presupuesto elaborado por el administrador y después de un análisis lo elevo a la junta directiva para su aprobación por asamblea.

AGRADECEMOS A TODOS LOS COMITES POR SU INVALORABLE APOYO...j