



MINISTERIO DE EDUCACIÓN PÚBLICA
Viceministerio Administrativo
Oficialía Mayor

14 de mayo de 2021
DVM-A-OM-0192-2021

Lic. Christian Umaña Calderón.
Administrador del Edificio Raventós.
Ministerio de Educación Pública.

Asunto: Inspección del inmueble San Pedro Business Center para el cumplimiento de la normativa en Salud Ocupacional para efectos de alquilar dicho edificio donde se ubicaran algunas oficinas centrales del Ministerio de Educación Pública para iniciar contrato de arrendamiento.

La visita se realiza el día 21 de abril del 2021 en horas de la mañana y se cuenta con la presencia de los señores Wagner Moya Núñez, cédula de identidad #112220783, Asesor Comercial y Daniel Solano Álvarez, cédula de identidad #303550787, Gerente General de la empresa inmobiliaria, el inmueble se ubica en la **Ciudad de San Pedro de Montes de Oca, provincia de San José, de la Fuente de la Hispanidad 100 metros al este**. El área ofrecida como oficinas corresponde a 5268,70 metros cuadrados que concierne a 3 pisos completos y que conlleva a un proceso de entrega de llave en mano y 115 espacios de parqueo que equivale a 1850,90 metros cuadrados aproximadamente. El propietario del inmueble es la sociedad anónima San Pedro Business Center, cédula jurídica # 3-101-771122, representado por el presidente y representante legal señor Donald Formal Arias, cédula de identidad # 400730488.

- **Motivo.**

En respuesta a gestión realizada por medio del correo electrónico del Administrador del Edificio Raventós Lic. Christian Umaña Calderón y que es recibido el día 15 de abril de 2021 a las 11:40 a.m., en el cual se solicita la inspección y preparación de informe en Salud Ocupacional para cumplir con los requisitos del proceso de alquiler del inmueble.

Transformación curricular, una apuesta por la calidad educativa.

MINISTERIO DE EDUCACIÓN PÚBLICA
Viceministerio Administrativo
Oficialía Mayor

- **Situaciones observadas durante la inspección en el sitio.**

Durante la visita presencial se pudo observar las siguientes condiciones del edificio: la construcción tiene 13 pisos, de los cuales el Ministerio de Educación Pública utilizaría 3 pisos que de momento podrían ser 4, 5, y 6 completos. Para ingresar a las instalaciones se posee parqueo en el sótano del edificio para los funcionarios del Ministerio de Educación Pública de aproximadamente 115 espacios para vehículos y para las personas foráneas que nos visitan se posee espacios en el sótano donde se debe pagar parqueo si hacen uso del mismo, o bien la persona llega al sótano en el vehículo respectivo particular y se traslada a la oficina referida de interés, siguiendo el protocolo de uso y registro y control que tiene la administración del edificio. Además, dicho control de los vehículos se hace por medio de máquinas programadas para la entrada y salida de vehículos, y del sótano se pasa al lobby del edificio para el registro de las personas que ingresan al edificio, según protocolo establecido y el piso o área que desea ser atendido. Se posee rampa para la población en situación de discapacidad para ingresar o salir del inmueble.

El edificio posee 2 escaleras de emergencias y son internas, tiene 2 generadores de electricidad de 750 KVA y solo se ocupan 1000 para el funcionamiento normal del edificio, el tanque de agua potable tiene capacidad para 20 metros cúbicos y dura dos días en uso, de igual manera las aguas residuales poseen bombas que las trasladan inmediatamente a la tubería principal que pasa por la calle principal de la vía San Pedro a la Fuente de la Hispanidad y de ahí son conducidas a la planta de tratamiento de Acueductos y Alcantarillados en la Carpio. Se posee 9 elevadores, dos que son para las visitas que conectan al piso 1 o 2 y los otros 7 elevadores se manejan con identificación y equipo de sensores que determinan el ingreso y salida de cada piso, los ascensores tienen capacidad para 16 personas. Las paredes perimétricas en cada piso son de vidrios de última tecnología adaptados a las condiciones climáticas, rayos ultravioleta, ruido y cada piso posee aire acondicionado y ductos de aires para ventilar cada piso. Se sugiere en cada piso, oficinas en el centro y esquinas y se trabajaría por estaciones de trabajo, se señaló de forma verbal que por cada piso deben laborar 170 personas, pues según la certificación LEED y otras que posee dicha inmobiliaria por lo que deben ajustarse a un mínimo

Transformación curricular, una apuesta por la calidad educativa.

MINISTERIO DE EDUCACIÓN PÚBLICA
Viceministerio Administrativo
Oficialía Mayor

y máximo de personas en cada piso. Según la visita realizada se encontró en cada piso la siguiente cantidad de servicios sanitarios: para hombres 4 inodoros, donde uno cumple con Ley 7600, 4 mingitorios y 3 lavatorios y para el sector femenino 5 inodoros, donde uno cumple con la Ley 7600 y 4 lavatorios, pero se puede ampliar la cantidad de servicios sanitarios pues se dispone de tuberías y espacios en cada piso para la situación que demanda el inquilino en este y otros aspectos según necesidades del inquilino.

Todos los demás aspectos de la entrega del edificio con llave en mano, involucra adaptar los 3 pisos respectivos que se ofrecen al Ministerio de Educación Públicas a las necesidades de cada área de trabajo y según las tareas de cada oficina, departamento o dirección. Es importante considerar la atención y demanda de los servicios que se van a trasladar a esa edificación y desde luego considerar el criterio de cada jefatura y de los empleados respectivos para el traslado hasta ese edificio y luego el traslado de los empleados hasta los hogares respectivo de cada uno. Es necesario un proceso de inducción sobre esta temática a los empleados que se van a trasladar y desde luego considerar el teletrabajo como una medida para hacer ese cambio de edificación, dado la modernidad, la tecnología que se usa en las labores de oficinas, a nivel gerencial, administrativo y curricular en el mundo.

- **Recomendaciones para mejorar las condiciones laborales en el sitio.**

El acuerdo del contrato de llave en mano de parte de la inmobiliaria San Pedro Business Center y el MEP debe pactarse de tal manera que se considere todos los aspectos que puedan perjudicar y beneficiar a los empleados de esta cartera educativa y todo el proceso de adaptación de las oficinas, departamentos y direcciones, de tal manera que exista un mutuo acuerdo de beneficio entre todos los interesados en ese alquiler y el trasladado de los funcionarios a ese sitio como sede laboral.

Adicionalmente, una vez concluido el contrato de llave en mano de parte de la inmobiliaria al MEP, debe hacerse otra inspección para determinar si se cumplieron los aspectos del contrato y si se mejoraron las condiciones laborales a los empleados del MEP y demás aspectos de la población usuaria que demanda los servicios de este ministerio.

Transformación curricular, una apuesta por la calidad educativa.

MINISTERIO DE EDUCACIÓN PÚBLICA
Viceministerio Administrativo
Oficialía Mayor

Es importante considerar al dueño del inmueble el mantenimiento preventivo programado anual y otras mejoras por realizar a las instalaciones con el paso del tiempo.

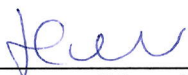
- **Conclusión.**

De acuerdo al artículo 289 del Código de Trabajo y a las disposiciones reglamentarias vigentes en Salud Ocupacional **el centro de trabajo: ubicado en los tres pisos: 4,5,6 del edificio San Pedro Business Center ofrecido al Ministerio de Educación Pública (MEP) en la Ciudad de San Pedro de Montes de Oca, provincia de San José, de la Fuente de la Hispanidad 100 metros al este, sí cumple y sí se ajusta a las disposiciones en Salud Ocupacional, siempre y cuando se cumpla con el contrato de llave en mano ofrecido por la inmobiliaria San Pedro Business Center al Ministerio de Educación Pública y a las anotaciones señaladas en el punto de observaciones y recomendaciones de este informe.** Para verter este criterio se ha considerado que la Salud Ocupacional es un área interdisciplinaria y que existe un marco legal que lo regula y se admitió la siguiente normativa: el artículo 289 del Título IV del Código de Trabajo, que versa sobre la protección de los trabajadores durante el ejercicio del trabajo, Reglamento General de Seguridad e Higiene del Trabajo, decreto n. 1 del 2 de enero de 1967 y decreto sin número del 04 de mayo de 1970, Reglamento para El Control de Ruido y Vibraciones, “Decreto #10541-TSS, del 14/09/79”, Recomendaciones 164 y 171 y Convenios 120, 161 de la Organización Internacional del Trabajo, entre otros. Decreto # 39048-MTSS, artículos 1,9, 34,36 38 inciso decreto 40007-MEP artículo 169 y cuestionario de inspección Oficina de Salud Ocupacional del MEP.

Transformación curricular, una apuesta por la calidad educativa.

MINISTERIO DE EDUCACIÓN PÚBLICA
Viceministerio Administrativo
Oficialía Mayor

Atentamente.


Lic. Hermes Chacón Gutiérrez
Oficialía Mayor
Departamento de Salud Ocupacional
Ministerio de Educación Pública



Elaborado por Hermes Chacón Gutiérrez.
CC: Lic. Wilber Ching Sojo, Oficial Mayor del MEP.
Archivo Consecutivo.

Transformación curricular, una apuesta por la calidad educativa.