

# Reporte de **sostenibilidad** 2022

**NIEMER**  
soluciones habitacionales



# Reporte de **sostenibilidad** 2022

**NIEMOYER**  
soluciones habitacionales

Elaborado por:



## CONTENIDO

<b>01</b>	<b>Declaración del Gerente General</b>	<b>Página 1</b>
-----------	--	-----------------

<b>02</b>	<b>Acerca del Reporte</b>	<b>Página 3</b>
-----------	---------------------------	-----------------

<b>03</b>	<b>Perfil Organizacional</b>	<b>Página 7</b>
-----------	------------------------------	-----------------

<b>04</b>	<b>Nuestros Proyectos</b>	<b>Página 31</b>
-----------	---------------------------	------------------

<b>05</b>	<b>Responsabilidad Social y Desarrollo Sostenible</b>	<b>Página 43</b>
-----------	---	------------------



# 1. DECLARACIÓN DEL GERENTE GENERAL

El mundo está viviendo muchos cambios y se prevé una recesión mundial que seguro nos afectará a Bolivia como país y a NIEMEYER. Hay mucho que queda por hacer, por lo tanto, en este informe de Sostenibilidad queremos mostrar nuestro compromiso para seguir trabajando en lograr los objetivos que nos hemos trazado, así ser una empresa que contribuya a la sociedad desde nuestro campo de acción.

Con este reporte queremos confirmar nuestro alineamiento a los 10 Principios del Pacto Global de las Naciones Unidas que

se basan en 4 pilares fundamentales: Derechos Humanos, Trabajo Decente, Medio Ambiente y Anticorrupción, y sobre todo, el enfoque de nuestras acciones a los Objetivos de Desarrollo Sostenible.

Nuestro compromiso está orientado a cumplir con 3 factores fundamentales:

1. Nuestro clientes, a los cuales nos debemos y en los cuales nos enfocamos para la realización de un trabajo de calidad y que satisfaga sus sueños y necesidades, ya que sabemos que invertir en su vivienda es uno de los pasos más grandes en la construcción de su historia familiar y saber que nosotros podemos contribuir en ello nos llena de satisfacción.
2. Nuestro trabajadores (clientes internos), el motor que impulsa nuestro trabajo, dado a que sin ellos los sueños de nuestros clientes no se pueden materializar.
3. Nuestros Stakeholders. Todos los grupos de interés que estimulan, ayudan y motivan para que lo que hagamos tenga un propósito de triple impacto (Social Ambiental y Económico).

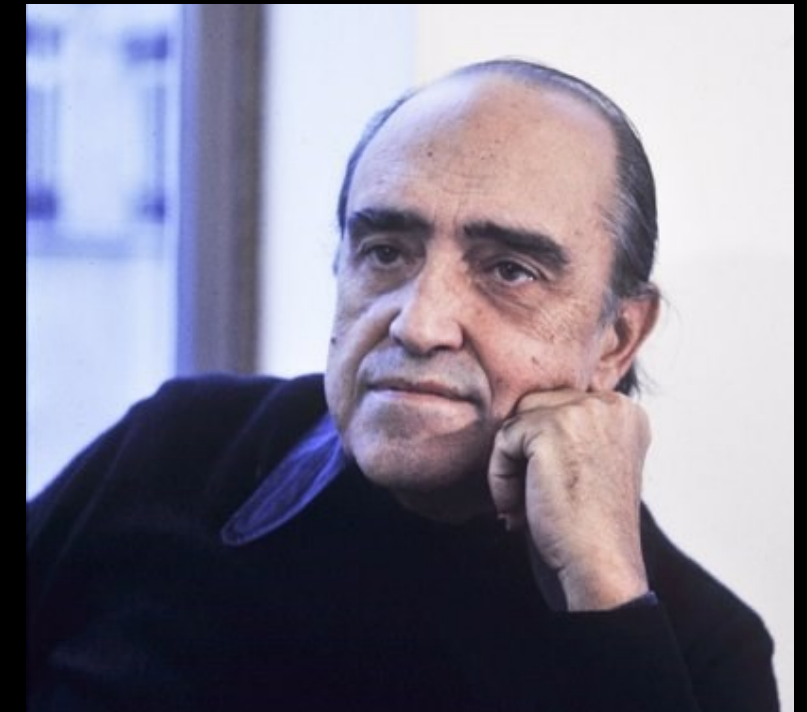
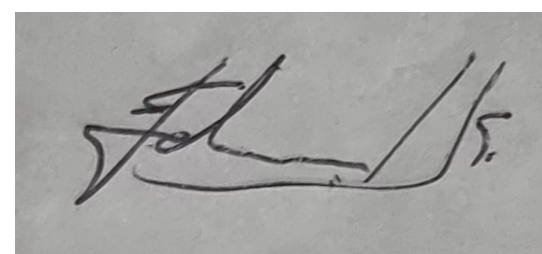
Sabemos que los tiempos de crisis son tiempos de oportunidades y creemos que los valores de resiliencia, nuestra capacidad de innovación y la creatividad con la que enfrentamos el día a día nos llevarán a seguir cosechando logros y ser líderes en nuestro sector.

Es para mi un gran honor poder presentarles a nuestros grupos de interés este reporte de nuestra gestión de Sostenibilidad, en el cual hemos trabajado a conciencia para poder reflejar nuestra posición real y para mostrar el compromiso de nuestra acciones en los siguientes años.

Este trabajo no se hubiera podido realizar sin la colaboración de todo el equipo de NIEMEYER, que siempre da más de lo que se le pide.

Me siento muy orgulloso de poder dirigir este equipo de trabajo que ha roto paradigmas en el desarrollo inmobiliario en Bolivia y que tiene mucho para dar todavía.

Esperemos que vengan tiempos mejores y confiamos en que así será, de tal modo que podamos seguir trabajando en una Bolivia mejor, más inclusiva y próspera.



“La arquitectura tiene siempre una función social, y las nuevas utilidades y recursos de una sociedad se incorporan ahora como ha ocurrido siempre en una comunidad. El arquitecto no se puede negar a las nuevas posibilidades. Personalmente me gustan los ambientes de proximidad, los espacios colectivos, lo que no es elitista. Pero eso no va en contra de las nuevas tecnologías. No hay que despreciar ningún recurso ni ninguna herramienta”.

*Oscar Niemeyer*



## 2. ACERCA DEL REPORTE

Estamos contentos de presentarles nuestro compromiso hacia la transparencia de nuestra acciones con respecto a la triple cuenta de resultados (Económico, Social y Ambiental) y para ello hemos desarrollado nuestro primer Reporte de Sostenibilidad, el cual se enmarca dentro de los 4 Pilares del Pacto Global (Derechos Humanos, Trabajo Digno, Medio Ambiente y Anticorrupción) y sus 10 principios, sin olvidar la importancia de trabajar hacia el cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible.

Para NIEMEYER es un gran paso el desarrollar este documento ya que nos encamina a construir un modelo de negocio sostenible dentro del campo de la construcción. Nuestro enfoque es ser una empresa del sector de la construcción pionera en

la incorporación de un modelo de negocio con propósito y que nuestras acciones beneficien y contribuyan a nuestros stakeholders.

En el reporte de Sostenibilidad se presentan todas las acciones realizadas durante nuestros inicios hasta mediados del 2022, enfocadas al trabajo con la sociedad, el medio ambiente y en la construcción de un modelo de negocio que se abre a integrar estos elementos a su desarrollo económico.

Estamos convencidos que nos estamos encaminando a un proceso de mejora continua permanente, que hay mucho por construir y el reto que hemos asumido de incorporar dentro de nuestra cadena de valor un modelo sostenible, será nuestra prioridad.





## Nuestro camino hacia la Sostenibilidad

Uno de los hitos más importante en el camino hacia la construcción de un modelo de negocio Sostenible fue la decisión de solicitar nuestra adhesión al Pacto Global, es en ese momento que asumimos uno de los retos más importantes a nivel mundial, y ese reto significó decidir hacer un cambio en nuestra manera de trabajar orientándose a construir un modelo económico con propósito.

## Trabajando en la ODS

Como empresa hemos identificado en función a nuestra actividades y el impacto que generamos, el poder trabajar con los siguientes Objetivos de Desarrollo Sostenible:

- ◆ Ciudades y Comunidades Sostenibles
- ◆ Trabajo Decente y Crecimiento Económico
- ◆ Industria, Innovación e Infraestructura

Es importante entender como negocio que hay que tomar un marco referencial para la construcción de un modelo económico con propósito, orientado a cumplir con nuestros grupos de interés y sobre todo con el medio ambiente, bajo parámetros universales.

- ◆ Agua Limpia y Saneamiento
- ◆ Energía Asequible y No Contaminante

Nuestro siguiente paso en la construcción de un modelo más Sostenible en la empresa, es mediante un análisis más exhaustivo identificar las ODS prioritarias y secundarias en las que NIEMEYER puede contribuir con sus acciones.



## Trabajando con el Pacto Global

Dentro de nuestro trabajo constructivo hacia los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), se ha participado en la siguiente iniciativa del Pacto Global Red Bolivia:

- ◆ Mesa de ciudades Sostenibles



**Pacto Global**  
Red Bolivia

## 3. PERFIL DE LA ORGANIZACIÓN



### 3.1 CULTURA ORGANIZACIONAL

En NIEMEYER, la cultura organizacional es un proceso de constante evolución, manteniendo siempre rasgos que hacen que nos distingamos entre otras constructoras, los cuales se centran en nuestra misión, visión y valores corporativos.

Estos factores nos ha permitido fortalecer nuestra cultura organizacional y de manera conjunta ir consolidando en nuestro entorno interno los valores y principios organizacionales, los cuales guían todas nuestras acciones, interacciones y decisiones que nos permite construir el futuro que deseamos sin comprometer a el entorno de las generaciones futuras y contribuyendo de manera positiva a nuestros grupos de interés.

Uno de nuestros grandes propósitos como empresa del rubro de la construcción es ser parte de la construcción de Ciudades Sostenibles en todas las regiones donde NIEMEYER tiene proyectos.

**”Una Ciudad Sostenible es una ciudad resiliente a los impactos adversos del cambio climático que identifica y reduce las vulnerabilidades de su población e incrementa la capacidad adaptativa, así como gestiona los riesgos de desastre” (G. Arg.).**

## QUIENES SOMOS Y QUE HACEMOS

### NUESTRA MISIÓN

NIEMEYER tiene como MISIÓN la búsqueda del desarrollo de proyectos inmobiliarios con altos niveles de calidad, impulsando el crecimiento urbanístico y mejorando la calidad de vida de nuestros clientes. En base a una estrategia comercial basada en elementos diferenciadores (precio, diseño vanguardista y acabados en zonas de construcción residenciales), ofreciendo a nuestros clientes un portafolio de productos que satisfagan sus necesidades, expectativas y den cumplimiento al sueño de un hogar de calidad.

## QUE ASPIRAMOS SER

### NUESTRA VISIÓN

Nuestra VISIÓN es ser la empresa líder en el rubro inmobiliario, con una destacada trayectoria de proyectos de alta calidad, sobresaliendo por prestar un servicio integral a nuestros clientes con soluciones inteligentes, óptimas y perdurables en el tiempo, basadas en la responsabilidad social. hacia todos nuestros grupos de interés.

## QUE ASPIRAMOS SER

### NUESTROS VALORES

#### CONFIABILIDAD

*Cumplimos, somos  
puntuales y estables*

#### PASIÓN

*Tenemos pasión por  
lo que hacemos*

#### CREATIVIDAD Y FLEXIBILIDAD

#### RESPONSABILIDAD

*Nos preocupamos por el  
desarrollo de las personas y  
nuestros clientes*

#### CALIDAD

*Nos orientamos a la  
satisfacción del cliente*



### 3.2 ESTRATEGIAS ORGANIZACIONALES

En la actualidad nuestras líneas estratégicas están enfocadas a fortalecer 4 áreas importantes para el modelo de negocio de NIEMEYER:



■ Consolidar la empresa como líder en el mercado paceño

■ Abrir nuevos mercados en departamentos y ciudades intermedias

■ Certificar el 50% de nuestros proyectos EDGE para el 2024

■ Prestar servicios de construcción a otros desarrolladores en La Paz.

### 3.3 POLÍTICAS EMPRESARIALES

Somos una empresa especializada en el desarrollo inmobiliario. En NIEMEYER ejecutamos nuestros proyectos considerando políticas de calidad acorde

a las necesidades y exigencias de nuestro mercado objetivo garantizando tiempos de entrega, optimizando costos y conservando altos niveles de calidad en todos los procesos, lo que nos permite mantener un compromiso permanente de mejora continua en el sistema de calidad. Poseemos un equipo humano joven, dinámico y en proceso de crecimiento, comprometidos con la calidad de los productos ofrecidos y con un excelente servicio de atención hacia el cliente, durante todo el proceso de desarrollo de nuestros proyectos.

Como empresa constructora nos encontramos trabajando en las Políticas de Medio Ambiente, Seguridad y Sostenibilidad, con el objetivo de alinear nuestras acciones hacia un entorno que responda a nuestros grupos de interés internos y externos y demuestra nuestro compromiso hacia la construcción de una Cultura de Sostenibilidad.

### 3.4 NUESTRA HISTORIA

NIEMEYER es una empresa joven en el rubro de la construcción, sin embargo, nos sentimos orgullosos por el crecimiento rápido y la proyección que tenemos hacia el futuro. A continuación, nos gustaría contarte un poco de nuestra historia.

**NIEMEYER**  
soluciones habitacionales



Hitos en la historia  
de nuestra empresa



### 3.5 GOBIERNO CORPORATIVO

NIEMEYER cuenta con la siguiente estructura corporativa:



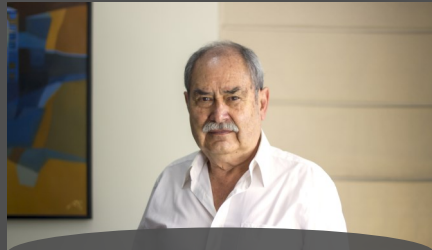
Alejandro Tineo Fernández  
GERENTE COMERCIAL



Darío Martínez Leyes  
GERENTE LEGAL



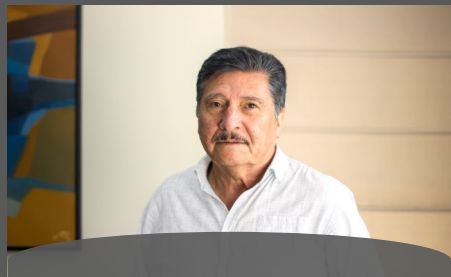
Pablo Andrés Torrico Gonzales  
GERENTE FINANCIERO



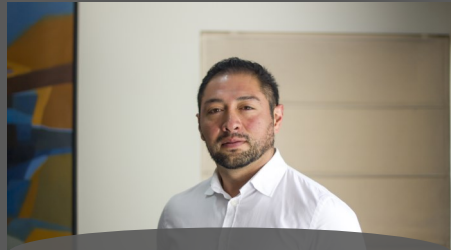
Roger Tejada Figueroa  
SUPERINTENDENTE



Juan Raúl Choque Loaiza  
DIRECTOR DE OBRA



Félix Villegas Michell  
GERENTE TÉCNICO



Sergio Villegas  
DIRECTOR DE OBRA



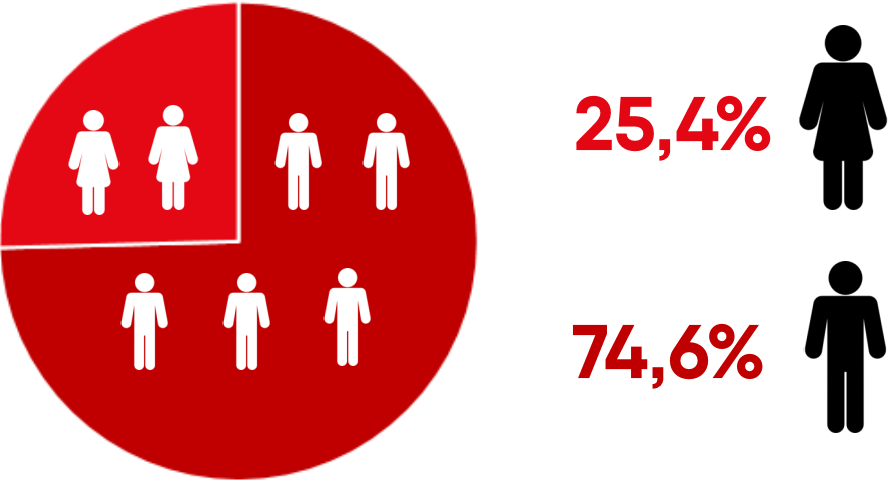
### 3.6 NUESTRO TALENTO HUMANO

En NIEMEYER creemos que la calidad del servicio y producto que realizamos se centra en el equipo de colaboradores que conforman nuestra estructura organizacional, por ello nos enfocamos en crear empleos de calidad que dinamizan la economía local y nacional aportando al desarrollo de las regiones donde operamos.

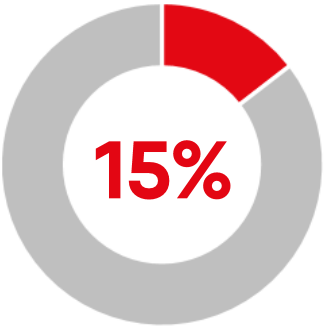
#### ESTADÍSTICAS DE TRABAJADORES

39 Empleados fijos

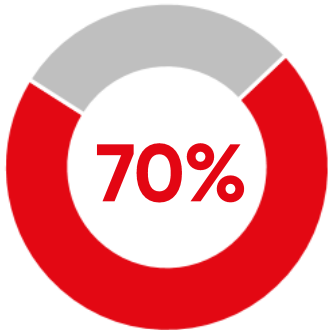
21 Empleados eventuales



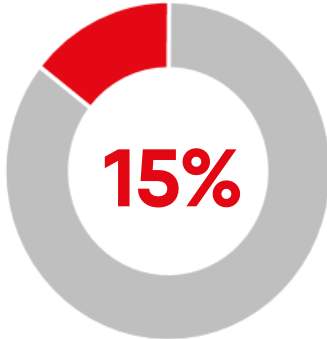
De 18 a 30 años



Entre 30 y 50 años



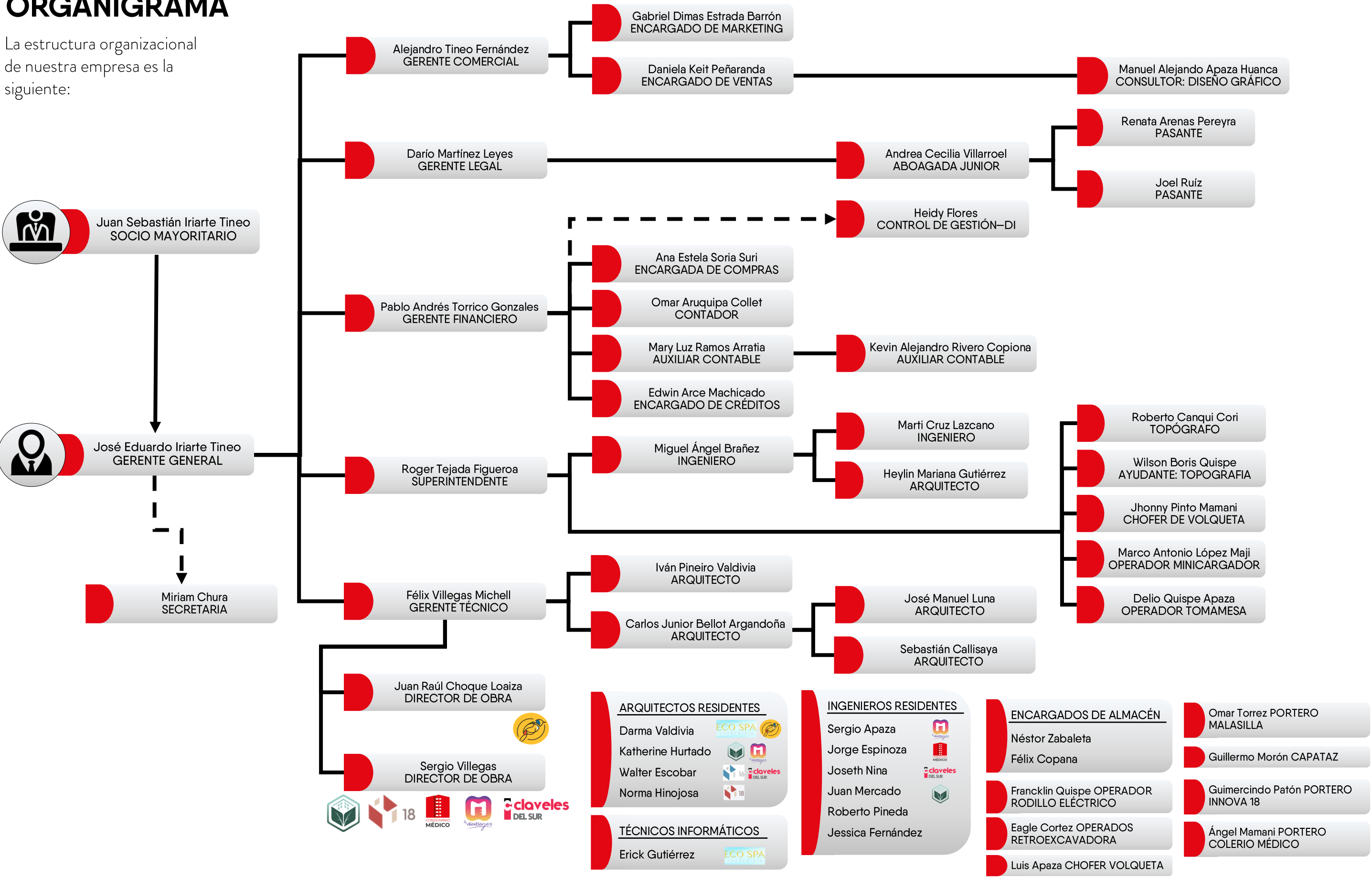
Mayores de 50 años





# ORGANIGRAMA

La estructura organizacional de nuestra empresa es la siguiente:



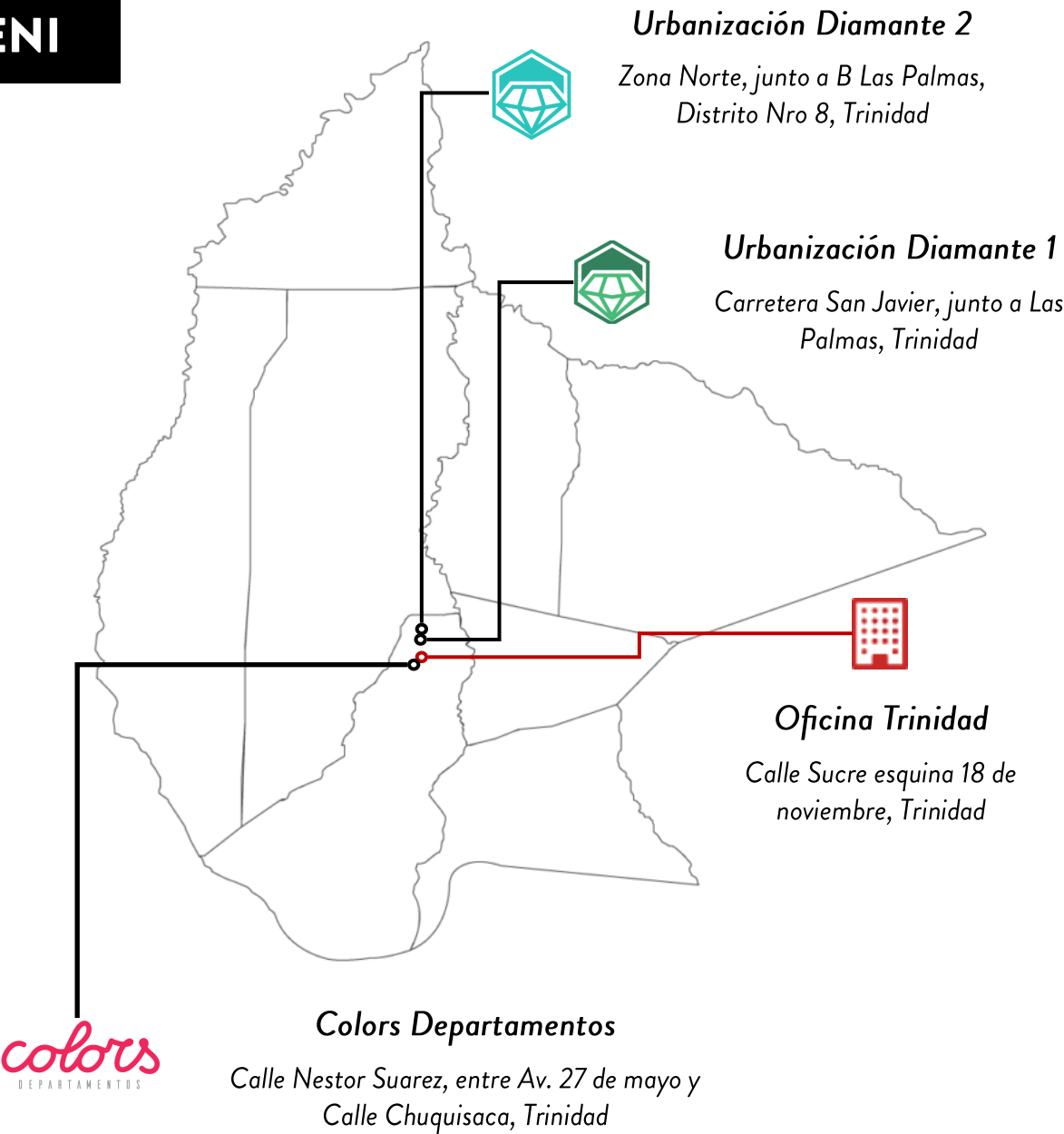


# 3.7 NUESTRA PRESENCIA

Nuestra empresa se enfoca en construir ciudades y sobre todo a ayudar a materializar sueños con el fin de hallar un bienestar manteniendo estándares altos de calidad. Uno de nuestros enfoques se centra en la mejora de la calidad de vida de nuestro entorno, a partir de la diseño del proyecto, gerencia, construcción y venta de proyectos inmobiliarios.

Nuestro enfoque como empresa es lograr a mediano plazo ser parte de un proceso de construcción de "Ciudades Sostenibles" al incorporar muchos más proyectos arquitectónicos verdes, siendo la pionera en el sector de la construcción.

## BENI



## LA PAZ



# 3.8 MODELO DE NEGOCIO Y CADENA DE PRODUCCIÓN

Uno de los factores más importantes para NIEMEYER es velar que cada uno de los eslabones de nuestra cadena productiva funcionen con estándares altos de calidad, además de cuidar a nuestro talento humano, que se mantenga una muy buena relación con nuestros grupos de interés y sobre todo se trate de manejar los recursos de manera eficiente y sostenible.

Estamos trabajando en la incorporación de un proceso de análisis para una producción más limpia y ágil, que deriven en acciones orientadas a cumplir con nuestra aspiración de contar con un sistema sostenible que contribuya a la construcción de ciudades



## DESARROLLO INMOBILIARIO

- Planeación integral de un proyecto
- Estructuración financiera de proyectos
- Supervisión de Construcción
- Comercialización de inmuebles



## DISEÑO

- Elaboración de proyectos arquitectónicos
- Modelo y renderizado en 3D
- Diseño de interiores



## CONSTRUCCIÓN

- Obra Civil
- Edificación
- Restauración



## MANTENIMIENTO

- Conservación de equipos e instalaciones
- Mantenimiento preventivo
- Conservación de inmuebles

# PROCESO DE COMPRA DE TERRENO

## INSPECCIÓN DEL LUGAR

Donde interviene todo el personal



## EVALUACIÓN PREVIA GEOLÓGICA

A través de la experiencia técnico



## REVISIÓN DE DOCUMENTACIÓN

Realizado por el departamento legal



## VERIFICACIÓN TOPOGRÁFICA

Levantamiento topográfico del área del lote



## CONCEPCIÓN ARQUITECTÓNICA DEL PROYECTO

Pre diseño y elección de la edificación, de acuerdo a ciertos parámetros



10 días calendario

## PRESUPUESTO ESTIMADO

Aproximación del costo de la obra



5 días calendario

## RENTABILIDAD DEL PROYECTO

Análisis de viabilidad del proyecto y toma de decisión



22 días calendario

# ELABORACIÓN DE PROYECTOS

Los trabajos que se describen a continuación deben tener un control muy riguroso a cargo de la Gerencia Técnica, especialmente en el cumplimiento de los plazos de ejecución.

## Estudio Geológico Geotécnico

Se realiza un estudio, por un consultor externo, tanto para la ratificación del anteproyecto determinado con anterioridad, como también para su utilización en la aprobación de la entidad correspondiente.

## Proyecto arquitectónico

### Proyecto estructural

### Proyecto hidrosanitario

### Proyecto eléctrico

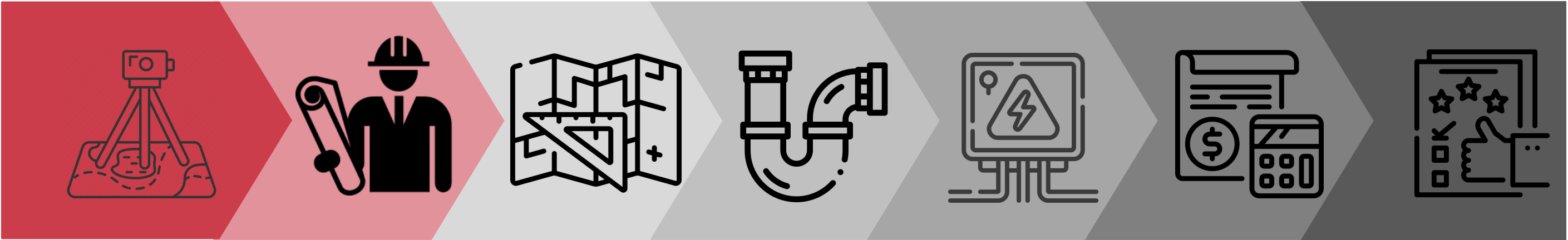
### Proyecto de instalación de gas

## Elaboración del presupuesto

Con la totalidad de la información generada, el Coordinador procederá con el ajuste final del presupuesto generado hasta aquí en sus diferentes fases, para ser presentado a la Gerencia General de la empresa vía Gerencia Técnica.

## Valoración final

Al concluir con todas las actividades arriba detalladas. Se debe hacer un análisis del desarrollo de todo el proceso, determinando todas las desviaciones de las metas trazadas para que sirvan de retroalimentación para su corrección y prevención en los futuros proyectos.



“Crear un entorno Resiliente en el cual cada uno de los procesos, materiales y personas que interviene en la construcción de los sueños de nuestros clientes están tan bien gestionados que su impacto al medio ambiente y la sociedad sea mínimo, ese es el propósito de NIEMEYER”.



### 3.9 RESPONSABILIDAD SOBRE EL PRODUCTO

En NIEMEYER centramos nuestro trabajo considerando la “Mejora Continua” de nuestros procesos con el fin de desarrollar un producto que supere los estándares de calidad establecidos por nuestros clientes de manera constante. Para ello nuestro sistema de gestión se centra en los siguientes pasos:





### 3.12 RECONOCIMIENTOS

#### CERTIFICACIÓN EDGE

En la búsqueda de incorporar práctica dentro del área de la construcción que impacten positivamente con el medio ambiente y la sociedad, NIEMEYER desarrolló un proyecto que buscaba incorporar desde el diseño buenas prácticas con el ahorro energético, consumo del agua y uso eficiente de materiales.

De ahí nace el proyecto “ME”, en el cual se incorpora el desarrollo de un proyecto de construcción de viviendas más sostenible y que se llevó el reconocimiento con la certificación EDGE (Excellence in Design For Greater Efficiencies), en mayo del 2021.



**“EDGE es un sistema de certificación de construcción sostenible que se focaliza en hacer edificios más eficientes. EDGE permite a los arquitectos y propietarios de proyectos evaluar los costos de incorporar opciones de ahorro en energía y agua en sus edificios”.**

Nuestro Proyecto Me fue finalista dentro de la categoría de Proyecto Sustentable y de Triple Impacto.



#### GREAT PLACE TO WORK

Somos un gran lugar para trabajar Nuestro buen clima laboral ha sido reconocido con la Certificación™ Internacional de Great Place to Work®. En el mes de mayo Niemeyer comenzó con el proceso de certificación del Great Place to Work con la intención de conocer la opinión del personal sobre el ambiente laboral, 53 empleados llenaron el cuestionario online expresando sus opiniones y experiencias dentro de esta familia llamada Niemeyer SRL. Con alegría podemos decir que en junio nuestra empresa es oficialmente reconocida como un gran lugar de trabajo y cumplimos con todos los requisitos que certifican que el personal considera a Niemeyer como una segunda casa. Algunos de los datos más importantes que deja esta certificación



son los siguientes: 96% de los colaboradores de esta organización se sienten orgullosos cuando ven lo que logran. 90% del personal opina que Niemeyer es un lugar físicamente seguro para trabajar. 89% del personal opina que en Niemeyer a las personas se las trata con equidad, cualquiera sea su orientación sexual.



#### Reconocimiento ODS por el Pacto Global Bolivia

Premios Latinoamericanos de Desarrollo Inmobiliario. Nuestro Proyecto ME recibió el premio en la categoría “La construcción de ciudades y comunidades sostenibles” en su versión 2021.

### 3.10 ASOCIACIONES

Como NIMEYER, mantenemos una relación estrecha y directa con instituciones y cámaras, la cual nos permitirá desarrollar alianzas estratégicas para el logro de la sostenibilidad y otras acciones de interés mutuo, entre ellas se encuentran:

- ◆ CADECO La Paz
- ◆ La Cámara Boliviana de Desarrolladores Inmobiliarios
- ◆ Green Building Council de Bolivia
- ◆ Pacto Global Red Bolivia



### 3.9 CANALES DE COMUNICACIÓN

Para poder estar muy bien conectados con nuestros grupos de interés y mantener una relación de comunicación fluida para cualquier iniciativa y acción de la organización tenemos los siguientes:

#### Internos:

- ◆ Buzones de sugerencias
- ◆ Pizarras informativas
- ◆ Reuniones semanales y mensuales
- ◆ Juntas directivas
- ◆ Grupo de mensajería interna

#### Externos:

- ◆ Página web
- ◆ Whatsapp corporativo
- ◆ Redes sociales
- ◆ Línea de teléfonos
- ◆ Vallas y banners corporativos





### 3.11 INNOVACIÓN TECNOLÓGICA

La empresa Niemeyer se ha establecido como meta a corto plazo, incorporar la tecnología BIM en todo el proceso de diseño de sus proyectos, en este entendido la empresa ha capacitado a su personal técnico de arquitectos, ingenieros en un curso relacionado a softwares que permiten iniciar con el proceso BIM.

BIM (Building Information Modeling) es, sin duda, un aporte muy importante del proyecto en materia de planeación y presupuestos, conseguir ventajas en términos de sostenibilidad y en pro del cuidado del medio ambiente, además que permite realizar un control preciso de los tiempos de ejecución.



Permite calcular con anticipación la energía que será utilizada para edificar y que usará la construcción durante su vida útil.



Permite al arquitecto, ingeniero o diseñador, hacer las pruebas necesarias, basadas en la información de los materiales y soluciones constructivas a utilizar a fin de lograr las metas en materia de eficiencia energética, consumo de agua, aire acondicionado, ventilación natural, iluminación, entre otras.



Garantiza el uso óptimo de los materiales, evitando grandes mermas o desperdicios y analizando previamente aspectos como cantidades, medidas, especificaciones y, por supuesto, su instalación.



Minimiza fallas en todos los sistemas considerados en el proyecto al conocer perfectamente las áreas de instalación y el recorrido, por ejemplo, de tuberías o conductos de aire, instalaciones eléctricas, accesibilidad y servicios generales.



Permite tener un presupuesto claro y transparente de materiales, mano de obra e instalaciones, así como asegurar que no habrá sobrecostos sorpresa en el proyecto.

Otro aspecto importante a destacar es que la empresa Niemeyer ha decidido incorporar a sus diseños innovaciones en cuanto a la elección de materiales de fachada, materiales de acabados, y artefactos utilizados que van de la mano de la certificación EDGE, a continuación se presenta el listado de elementos constructivos incorporados para alcanzar la precalificación EDGE.

N°	ITEM
1	Aislamiento térmico en paredes exteriores
2	Colocación de vidrios de baja emisividad
3	Colocado de luminarias Led
4	Energía
5	Cabezales de duchas de bajo consumo
6	Inodoros de doble descarga
7	Grifería de bajo consumo



# 4. NUESTROS DE PROYECTOS





Superficie del terreno:  
25.899,30 m2




Construido:  
76.353,75 m2




Costo del proyecto:  
\$us. 26.923.945,64


33 bloques de construcción, con un total de 396 departamentos, dividido en 3 Terrazas; 7 pisos de construcción (1 de garaje y 6 de departamentos, 2 por planta); muros perimetrales; y casetas de seguridad. Áreas compartidas: Sauna seca y de vapor, gimnasio, salón de eventos para copropietarios. micro mercados, parques Infantiles, cancha Múltiple.








Superficie del terreno:  
12.622,69 m2



Construido:  
40.262,70 m2



Costo del proyecto:  
\$us. 13.264.656,22

12 bloques de construcción, con un total de 192 departamentos; 9 pisos de construcción (1 de garaje y 8 de departamentos, 2 por planta); casetas de seguridad; muros perimetrales; áreas compartidas: 3 piscinas, sauna seca, gimnasios, salón de eventos para copropietarios, micromercado, parques Infantiles, parque para mascotas y parrilleros.







**Innova**



**Superficie del terreno:**  
3.100,00 m<sup>2</sup>



**Construido:**  
3.072,38 m<sup>2</sup>



**Costo del proyecto:**  
\$us. 2.082.312,00

16 residencias unifamiliares, agrupados en 3 conjuntos separados por vías internas y en 2 tipologías constructivas.

13 residencias de 182,23 m<sup>2</sup> y 3 residencias de 235,00 m<sup>2</sup>





**Innova**



**Superficie del terreno:**  
4.500,00 m<sup>2</sup>



**Construido:**  
3.470,94 m<sup>2</sup>



**Costo del proyecto:**  
\$us. 2.586.157,00

18 residencias unifamiliares, agrupadas en 3 conjuntos separadas por vías internas.







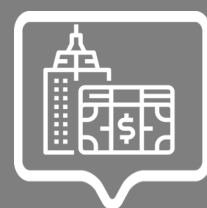
Proyecto ME es el 1er edificio en Bolivia en contar con una recertificación EDGE a nivel internacional.



**Superficie del terreno:**  
1.335,78 m2



**Construido:**  
10.062,00 m2



**Costo del proyecto:**  
\$us. 3.283.144,71

Me es un complejo de apartamentos de 7 pisos y 96 unidades en el barrio Achumani de La Paz con un tamaño promedio de apartamento de 46 metros cuadrados. Cuenta con:

- 7 plantas, con 12 de departamentos en cada una
- Cowork, con 2 áreas de lectura, una sala de reuniones y un área de self-coffee
- Gimnasio Crossfit
- Lavandería, con sala de máquinas de lavado y secado

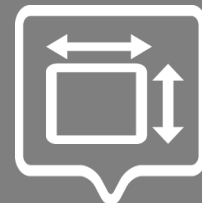
- Lavandería, con sala de máquinas de lavado y secado
- Biblioteca de objetos
- Plazuela, en medio del edificio con área verde
- Ascensores
- 3 núcleos: Balcón pet friendly, balcón parrillero y balcón taller
- 4 sectores: Zen, Lounge, Warm-up y paseo terraza
- 6 tipos de departamentos







CONDOMINIO  
MÉDICO



Superficie del  
terreno:  
9.880,00 m<sup>2</sup>



Construido:  
34.706,25 m<sup>2</sup>

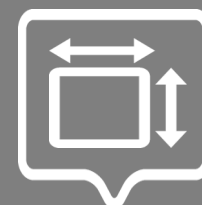


Costo del  
proyecto:  
\$us. 12.739.980,00

15 bloques de construcción, con un total de 180 departamentos; 7 pisos de construcción (1 de garaje y 6 de departamentos, 2 por planta); muros perimetrales; casetas de seguridad; y áreas compartidas: cancha múltiple, Gimnasio, salón de eventos para copropietarios, micromercados, parques Infantiles y sauna seca y de vapor.



CONDOMINIO NATURA  
Ecosistema Familiar



Superficie del  
terreno:  
2.776,00 m<sup>2</sup>



Construido:  
16.754,24 m<sup>2</sup>



Costo del  
proyecto:  
\$us. 5.434.110,77

2 torres de construcción, con un total de 70 departamentos, 7 plantas con 5 departamentos; área comercial en un moderno “strip mall”, ascensores, estacionamientos, bauleras, fachadas con vegetación, núcleos verdes de esparcimiento, patios interiores, zona de parrilleros, sala de copropietarios, candy bar y sala de juegos.







**Superficie del terreno:**  
1.4916,00 m2



**Construido:**  
6.535,74 m2



**Costo del proyecto:**  
\$us. 4.110.552,00

27 viviendas divididas en los tres prototipos: A, B y C, cuenta con portón y caseta de seguridad. Tendrá un área de amenities compuesto por una piscina techada, una zona de camping y fogata, parrilleros y espacios de confraternización rodeados de jardines.

El conjunto del condominio gozará de una propuesta paisajística completa, con vías pavimentadas y espacios verdes de diferentes características.



**Superficie del terreno:**  
9.761,43 m2



**Costo del proyecto:**  
\$us. 2.679.221,97

64 departamentos: 8 departamentos de 1 dormitorio, 8 departamentos de 3 dormitorios y 48 departamentos de 2 dormitorios.









Superficie del terreno:  
1.106,92 m2




Construido:  
3.895,00 m2




Costo del proyecto:  
\$us. 1.374.562,47

2 bloques de construcción, con un total de 60 departamentos, 4 plantas con 15 departamentos cada uno. Cuenta con: áreas verdes, supermercado, piscina, gimnasio y lavandería con lavadoras







Urbanización  
**DIAMANTE 1**



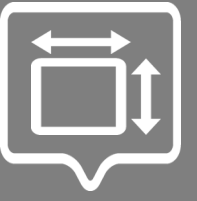
Superficie del terreno:  
210.000,06 m2




M2 Comercializables:  
109.218,42 m2



Urbanización  
**DIAMANTE 2**



Superficie del terreno:  
396.952,42 m2



M2 Comercializables:  
153.046,89 m2

Diamante 1: 318 lotes, cada lote de 300 m2. Proyecto dividido en 3 fases.

Diamante 2: 428 lotes, de tamaño desde 312 m2 a 1.800 m2





# 5. RESPONSABILIDAD SOCIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE

## 4.1 ACTIVIDADES SOCIALES

La empresa Niemeyer siempre ha colaborado y contribuido al desarrollo del barrio y comunidad donde emplaza sus proyectos.

### Construcción puente de Hormigón armado sobre quebrada Jithita

Se realizo la construcción de gaviones y torrenteras para la contención del material de arrastre, la disminución de velocidad del agua y la estabilización de taludes.



Hormigón: H21	Material: Gaviones y piedra	Luz de puente: 4.8 m
Volumen del hormigón: 26.8 m	Ancho del puente: 6,0 m	Volumen: 230 m <sub>3</sub>

### Canalización Río Chajtiri

Se realizó la construcción de un canal de hormigón ciclópeo en ambos lados del rio chajtiri ubicado en la calle 31 de Achumani.

Como principales beneficiarios se tiene a todos los condominios, viviendas particulares y urbanizaciones colindantes

al rio Chajtiri, esta obra permitió consolidar la vía principal de acceso, controlar el nivel de la base del rio para proteger los puentes existentes y evitar la erosión de los bordes del río, permitió establecer la rasante de la vía para la instalación del alcantarillado sanitario y pluvial.

Largo de canalización: 208 m	Altura canal: 2,8 m	Tipo de hormigón: Ciclópeo
		



Cunetas de hormigón zona Brisas del Sur Achumani

Se realizó la construcción de una cuneta de hormigón ciclópeo para el control de agua de lluvias proveniente de las cuencas cercanas.

Esta obra beneficio directamente a los vecinos del barrio brisas del sur, protegiendo su vía principal de acceso de la erosión causada por el flujo de agua de

Esta obra beneficio directamente a los vecinos del barrio brisas del sur, protegiendo su vía principal de acceso de la erosión causada por el flujo de agua de lluvias, el sistema de cunetas cuenta con cámaras desarenadoras que contienen el arrastre proveniente de las cuencas de la quebrada Jithita.

5.2 DERECHOS LABORALES

Uno de los pilares fundamentales en NIEMEYER es nuestro personal y la elección del mismo es una tarea muy importante para la empresa, por lo tanto seguimos un proceso estandarizado de contratación que sigue los siguientes pasos:

- 1 Se elige entre el área al personal que va a hacer la selección y se prepara el perfil que se necesita incorporar;
- 2 Se hace una publicación en medios masivos (redes sociales y periódico);
- 3 Se hace una evaluación de las postulaciones;
- 4 Se hacen las entrevistas a las personas seleccionadas;
- 5 Se procede a contratar a la persona seleccionada por un periodo de prueba de tres meses;
- 7 Se efectúa el proceso de inducción (conocer el proceso, aspectos de seguridad industrial, las instalaciones de la empresa y a todo el equipo de NIEMEYER);
- 8 Posterior a los tres meses se hace la evaluación y se procede a hacer un contrato indefnido.

“El eslabón más importante del modelo productivo de NIEMEYER es su personal, gestionar y motivar es una de las prioridades de la organización ya que sin ellos no podríamos hacer felices a nuestros clientes”

CAMPAÑAS DE SALUD Y COVID

La Salud y el bienestar de nuestros trabajadores es un factor muy importante ya que somos conscientes de que si ellos están bien el producto que realizamos será de calidad y el resultado se refleja en la satisfacción del cliente. Por lo tanto desde el inicio de la Pandemia hemos aplicado medidas para evitar que el personal se

contagie de COVID-19 e incentivar la prevención mediante campañas de vacunación, se han implementado mecanismos de concientización por medio de capacitaciones.

Todo este proceso ha logrado que el riesgo de contagio sea mínimo y las personas se cuiden y protejan su entorno.



Sección cuneta  
aproximada:

50 x 80 cm

Longitud de  
cuneta:

405 m

Tipo de  
hormigón:

Ciclópeo



COMITÉ MIXTO

Como parte del cumplimiento del Programa de Seguridad y Salud en el Trabajo es contar con un Comité Mixto en el cual la paridad de los participantes es el factor fundamental. El comité es el encargado de velar por los aspectos de seguridad en cada una de las

aspectos de seguridad en cada una de las actividades y procesos que realizamos. Este comité tiene programado realizar mensualmente reuniones y trimestralmente entregar un informe al Ministerio de Trabajo y Previsión Social.

CAPACITACIONES

NIEMEYER tiene como base del proceso de mejora continua la Gestión del Conocimiento en el cual se identifica, incorpora, comunica y capitaliza los conocimientos claves de los colaboradores para construir capacidades organizacionales que agreguen valor y aporten en el proceso de construcción del modelo de Sostenibilidad de la Empresa.

La industria de la construcción es un sector con un nivel de riesgo alto de accidentabilidad laboral, nosotros somos conscientes de eso por lo tanto estamos empeñados en construir una “Cultura de seguridad”, para ello se necesita generar conciencia en los trabajadores de la importancia de minimizar riesgos de accidentes.



Nuestro lugar de trabajo la fuente de conocimientos basado en la experiencia:

- ◆ Actividades diarias
- ◆ Lecciones aprendidas
- ◆ Resolución de problemas
- ◆ Observación de otras personas
- ◆ Rotación de puestos de trabajo
- ◆ Pasantías
- ◆ Nuevos Roles

Nuestras interacciones sociales generadoras de conocimientos:

- ◆ Mentoring
- ◆ Feedback
- ◆ Entrenamiento en el cargo
- ◆ Trabajo en equipo
- ◆ Reuniones de trabajo
- ◆ Asociaciones profesionales
- ◆ Evaluación de competencias

Tiempo empleado en cursos y otras actividades educativas:

- ◆ Cursos internos o externos (presenciales/virtuales)
- ◆ Talleres
- ◆ Seminarios
- ◆ Conferencias
- ◆ Lecturas
- ◆ Convención anual
- ◆ Eventos generadores de conocimiento
- ◆ Podcast - Webinar

Para ello tenemos diferentes actividades enfocadas a preservar la vida de nuestros trabajadores, entre ellas se encuentran:

Charlas informativas y capacitaciones a los obreros todos los días martes después del mediodía, estas

capacitaciones están a cargo del Responsable de Seguridad Industrial.

Se realiza una Planificación de las charlas y capacitaciones en función a los temas que se identifican como necesarios de ser abordados.



518

Número de personas capacitadas



Bs. 110.347

Total de inversión en capacitaciones



13

Capacitaciones realizadas en el último año

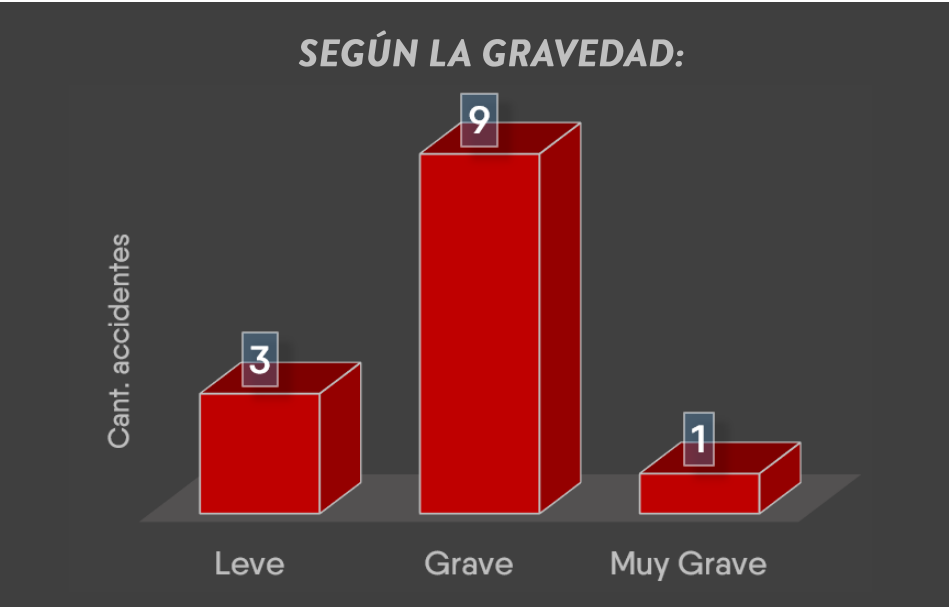
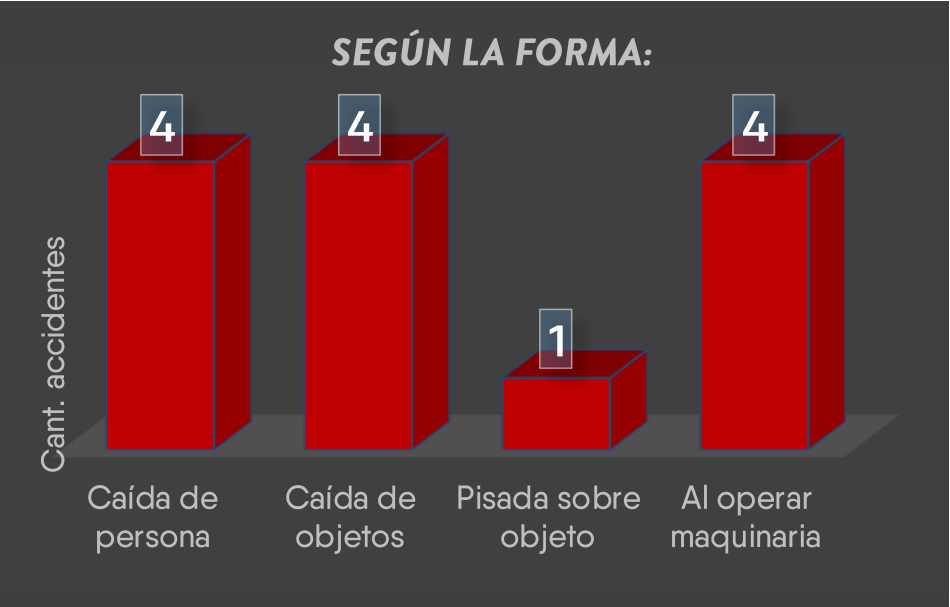


**CANTIDAD DE ACCIDENTES LABORALES**

13

Accidentes reportados en los últimos 3 años

Si bien buscamos permanentemente la seguridad de nuestros trabajadores, sabemos que hay mucho trabajo por realizar en este proceso de creación de la “Cultura de Seguridad”.



- ◆ Guantes de trabajo
- ◆ Botas de agua
- ◆ Anteojos protectores
- ◆ Audífonos protectores
- ◆ Arnéses de seguridad.

Los EPP se entregan a solicitud del

contratista y según la labor que realiza el obrero, en el caso de los cascos se entregan a todos los obreros.

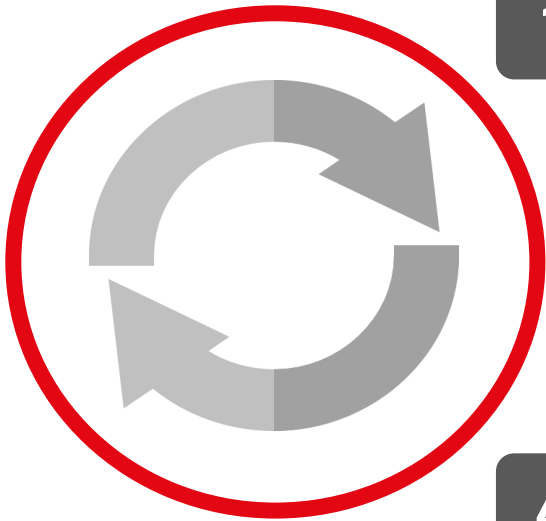
Entre los elementos de mayor rotación están los guantes de manipuleo, anteojos protectores.

**5.3 MEDIO AMBIENTE**

**MANEJO DE RESIDUOS EN CONSTRUCCIONES**

El reúso de materiales de construcción en Niemeyer, básicamente contempla los materiales empleados en la fase de obra gruesa, utilizados para encofrado.

Básicamente los materiales de madera son los únicos elementos como material de construcción que pueden tener una vida útil mayor a un solo uso.



- 1 Puntales de madera, tipo rodillo. Más de 15 usos
- 2 Tablas de madera para construcción. Máximo de 5 usos
- 3 Soleras de madera. Máximo de 8 usos
- 4 Tablero Fenólico multi laminado. Máximo de 15 usos

Los materiales utilizados o donados como leña son los mismos anteriormente mostrados a excepción del multi laminado, el mismo al final termina en trozos para uso menor.

Estos materiales se desechan justamente cuando han cumplido su vida útil y no se puede continuar empleándolos más.

**DOTACIÓN DE EQUIPOS DE PROTECCIÓN PERSONAL**

La empresa realiza la dotación de equipos de protección personal a todo personal técnico y personal de obra.

Entre los accesorios que se entrega son:

- ◆ Cascos de obra





## AHORROS DE NUESTRO PROYECTO ME

En Niemeyer nos preocupamos el medio ambiente y estamos interesados que nuestros proyectos obtengan la certificación EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies), que consolide el esfuerzo de la empresa en este rubro, en el Proyecto Condominio ME que ya cuenta con la pre certificación hemos optado por la colocación e instalación de un sistema fotovoltaico con paneles en la terraza transitable , con el fin de abastecer de energía a nuestras áreas

comunes tales como: Parqueos, escaleras, pasillo de circulación, Co work y portería

Las áreas detalladas anteriormente representan aproximadamente un 10 % del consumo total del edificio. El dimensionamiento del sistema fotovoltaico fue diseñado para cubrir esta demanda, al abarcar casi todas las áreas comunes se pretende reducir al máximo el gasto en expensas en temas de energía eléctrica.

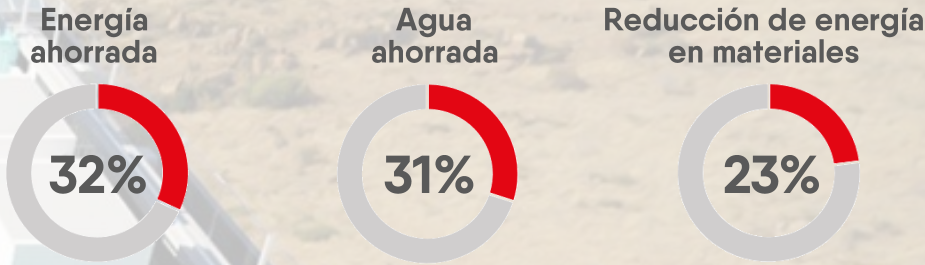
### Reducción: ME—unidades de 35 m2



### Reducción: ME—unidades de 41 m2



### Reducción: ME—unidades de 77 m2





**Energía)** Pintura reflectante para paredes externas, aislamiento de techos, aislamiento de paredes externas, vidrio revestido de baja emisividad, refrigeradores y lavadoras de ropa de bajo consumo, máquinas, bombillas de bajo consumo: espacios internos, bombillas de bajo consumo: espacios exteriores, controles de iluminación para Pasillos y Escaleras, Solar Fotovoltaic.

**Agua)** Cabezales de ducha de bajo flujo, grifos de bajo flujo para fregaderos de cocina, grifos de bajo flujo para lavabos, doble descarga para inodoros

**Materiales)** Losas de piso: losa de relleno de hormigón con bloques de poliestireno, construcción de techos: losa de relleno de hormigón con bloques de poliestireno, paredes externas con núcleo (con orificios) Ladrillos con yeso interno y externo, paredes externas: bloques de hormigón denso sólido, paredes internas con núcleo (con orificios) Ladrillos con Yeso por Ambos Lados, Pisos – Baldosa Cerámica, Pisos – Pisos Vinílicos

DEMANDA TABLERO DE DISTRIBUCION SERVICIOS DEL EDIFICIO -SISTEMA FOTOVOLTAICO

42.150,00 W\*h/dia

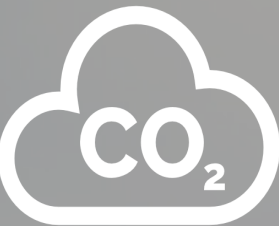
CÁLCULO DE PANELES SOLARES

ENERGÍA REQUERIDA:

42.150,00 W\*h/dia

ENERGÍA COMPENSADA

50.580,00 W\*h/dia



112,8

Ahorro total de CO2 anual

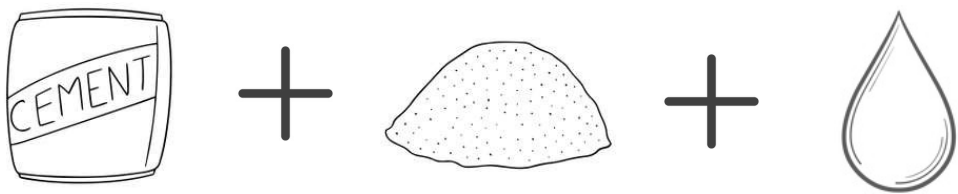


GESTIÓN DE AGUA

En el proceso de incorporar buenas prácticas ambientales enfocadas a la reducción de consumo de agua, hemos identificado un producto denominado “Pega Ladrillo” el cual posee las siguientes característica y ahorro en agua:

*El producto pegaladrillo es un sustituto del mortero de cemento que utiliza solo **5 litros** de agua por cada **20 kilos** de producto que dan para realizar **10 metros cuadrados** de mortero de cemento y su ahorro a diferencia del método tradicional es **150 litros** de agua.*

*Estos 150 litros de agua se dividen entre la mezcla de cemento, arena y*





## OTROS PROYECTOS SUSTENTABLES

Tenemos el objetivo de obtener el certificado EDGE para nuestro proyecto Estancia 7 Colores. Este proyecto

localizado en la zona de Mallasilla lleva este nombre en honor a un ave característica de lugar (ave 7 Colores

o Tachuris rubrigastra) La Estancia combina el lujo y lo rústico, nuestras casas mantienen un diseño elegante

y los espacios comunes tienen un estilo conectado con la naturaleza. Una de las ideas principales del

proyecto es poder devolver un poco del ambiente natural que se ha avasallado en la zona con diferentes

construcciones, se plantará un árbol por casa y se tendrán espacios verdes con bebederos para los animales

de la zona.





# 5.4 ANTICORRUPCIÓN

## DEBIDA DILIGENCIA (CADENA DE VALOR)

Sabemos que el trabajo coordinado con nuestros proveedores es indispensable para el logro de nuestros objetivos, y contar con empresas confiables que manejen estándares de calidad que nosotros requerimos es fundamental. Por ello dentro de nuestro proceso de identificación de proveedores que se ajusten a las exigencias de nuestros

clientes y los requerimientos de nuestro proceso y cultura organizacional es trabajo constante.

Sin embargo contamos tanto a nivel nacional como internacional con muy buenos aliados estratégicos, con los cuales mantenemos una relación de ganar-ganar y es con ellos con los que queremos seguir trabajando.

N	PROVEEDORES
1	FABOCE S.R.L..
2	SOCIEDAD BOLIVIANA DE CEMENTO S.A.
3	IMPORTADORA CAMPERO S.R.L.
4	LAS LOMAS S.R.L.
5	TIGRE S.A.
6	ALGAR S.A.
7	COMPAÑÍA GENERAL ELECTROMECAÁNICA S.A.
8	TECNOPOR S.A.
9	SOCIEDAD SYNERGT L..T.D.A.
10	SYNEREX S.R.L.
11	ELECTRORED BOLIVIA S.R.L..

N	PROVEEDORES
12	GROUTING BOLIVIA S.R.L.
13	LUZAM S.R.L..
14	BOLIVIAN TROPICAL WOODS S.R.L.
15	MUNGUIA ROCA GROUP S.R.L.
16	DIGCORP L.T.D.A.
17	TUMPAR L.T.D.A.
18	JUAN CARLOS BALLON MONTERO
19	STI SERVICIOS TECNOLÓGICOS DE INGENIERA S.R.L.
20	ERICK CONDORI QUISPE
21	RENE CHIPANA
22	MONOPOL .T.D.A



“La escucha permanente de nuestros clientes hace que nuestro proceso de Mejora Continua eleve nuestros estándares de calidad permanentemente”

## CANAL DE ATENCIÓN A RECLAMOS Y SUGERENCIAS

En NIEMEYER contamos con mecanismos establecidos y estandarizados de atención a reclamos y sugerencias por parte del cliente, estos son atendidos de la siguiente manera:

Los reclamos y/o sugerencias se reciben por el servicios de atención al cliente y los mecanismos de recepción son vía correo electrónico y carta que el cliente deja en las oficinas de la empresa.

Normalmente los reclamos se enfocan en alguna falla en la construcción o en el acabado de la vivienda.

Una vez recepcionado el reclamos se envía al director de obra que tiene a su cargo un residente que es el que ejecutará los cambios o reparaciones de reclamos durante un año de garantía de entrega de la vivienda.

Al realizar la reparación de la falla se recibe la conformidad del cliente del arreglo mediante un acta de conformidad, que es debidamente firmada por el cliente.

El proceso se cierra dando respuesta por la misma vía que se recibió el reclamo y/o sugerencia.



# NIEMSEYER

soluciones habitacionales

Nuestra página web:

[niemeyerbolivia.com](http://niemeyerbolivia.com)

Elaborado por:



**FIKAGROUP**

*Consultora de Negocios Sostenibles y Responsables*

[gpinaya@gmail.com](mailto:gpinaya@gmail.com)

