

SIMON — INTELIGENCIA INMOBILIARIA

INFORME DE INTELIGENCIA COMERCIAL

Condominio MARE

Mariscal Construcciones

17 de febrero de 2026

TC Paralelo: Bs 9.16 venta / 9.07 compra (Binance P2P)

TC Normalización sistema: Bs 9.26

316 propiedades venta activas · 167 alquileres · Fuentes: Century21 + Remax Bolivia
Precios normalizados a USD real vía TC paralelo

Sobre este informe

Qué es y qué no es

Este informe analiza 316 propiedades activas en venta y 167 alquileres en Equipetrol y zonas aledañas. Los datos provienen del scraping automatizado diario de Century21 Bolivia y Remax Bolivia.

Limitaciones críticas:

- Esto NO es todo el mercado. Solo vemos lo publicado en C21 + Remax. El inventario directo de desarrolladoras NO está en esta base.
- "Absorbida" = desapareció del portal. Puede ser vendida, retirada, expirada o transferida. No es sinónimo de venta cerrada.
- Los precios son de lista (publicados), no precios de cierre real.
- Las unidades de MARE en esta BD son de revendedores externos, no del equipo comercial de Mariscal.

Normalización de precios

Muchas propiedades se publican en bolivianos al TC oficial (Bs 6.96). En un mercado donde el dólar paralelo cotiza a Bs 9.16–9.26, esos precios en "USD" están inflados. Este informe normaliza TODOS los precios a USD real usando el TC paralelo del sistema (Bs 9.26).

Los precios del PDF de disponibilidad de MARE están en "dólares paralelo" (TC 6.96). Se normalizaron multiplicando por 1.3305 (9.26/6.96).

Absorción: datos limpios al 17 Feb 2026

El sistema de tracking se activó el 12 Feb 2026. Durante la puesta en marcha se identificó contaminación por backlog retroactivo en las métricas de absorción. Al 17 Feb, la absorción de venta ya está limpia (ventana de 30 días reales). La absorción de alquiler se limpia el ~14 Mar.

Panorama general del mercado

316
ACTIVAS EN VENTA

84
ABSORBIDAS 30D

21.0%
TASA ABSORCIÓN

3.8
MESES INVENTARIO

\$1,735
MEDIANA \$ / M²

\$112K
TICKET MEDIANO

Un mercado con casi 4 meses de inventario. No es "caliente" ni está en crisis — se mueve a velocidad moderada. A este ritmo, las 316 unidades activas tardarían ~4 meses en vaciarse si no entrara nuevo inventario.

Absorción por tipología — 30 días limpios

TIPOLOGÍA	ACTIVAS	ABSORB. 30D	TASA	MESES INV.	\$/M ²	TICKET
Studio (0d)	40	15	27.3%	2.7	\$1,801	\$67K
1 dormitorio	133	38	22.2%	3.5	\$1,673	\$97K
2 dormitorios	105	18	14.6%	5.8	\$1,819	\$168K
3 dormitorios	31	11	26.2%	2.8	\$1,556	\$282K

Los 2 dormitorios son la tipología más lenta del mercado por amplio margen.

14.6% de absorción vs 22–27% de las demás. Con 5.8 meses de inventario, tardan casi el doble que studios o 3 dormitorios. MARE ofrece exclusivamente 2 dormitorios.

Absorción por zona

ZONA	ACTIVAS	ABSORB. 30D	TASA	MESES INV.	\$/M ² MED.
Eq. Centro	103	36	25.9%	2.9	\$1,871
Villa Brígida	41	12	22.6%	3.4	\$1,688
Eq. Norte	22	5	18.5%	4.4	\$2,129
Eq. Oeste	35	3	7.9%	11.7	\$1,697
Sirari	37	2	5.1%	18.5	\$2,001

Sirari: 18.5 meses de inventario.

Solo 2 propiedades se movieron en 30 días. Caveat: Sirari es zona donde desarrolladoras venden directo — es probable que la absorción real (incluyendo ventas directas) sea mayor, pero no tenemos ese dato.

El cruce crítico: Sirari × 2 dormitorios

COMBINACIÓN	ACTIVAS	ABSORB. 30D	TASA
Sirari + 2 dorms	7	0	0.0%
Sirari + 1 dorm	18	2	10.0%
Sirari + 3 dorms	7	0	0.0%
Eq. Centro + 2 dorms	39	6	13.3%
Villa Brígida + 2 dorms	14	4	22.2%

Entrega inmediata vs preventa — 2 dormitorios

ESTADO	ACTIVAS	ABSORB. 30D	TASA	VENTAJA
Entrega inmediata	22	6	21.4%	3x más rápido
Preventa	25	2	7.4%	— base —

Entrega inmediata triplica la velocidad de absorción.

Si MARE efectivamente entrega ya, esta es su principal arma competitiva frente a todos los proyectos en preventa del segmento premium.

MARE en el mercado

Precio de la desarrolladora vs revendedores vs mercado

Disponibilidad directa — PDF Mariscal (7 unidades 2 dorms)

TIPO	PISO	ÁREA	PRECIO PDF	PRECIO REAL USD	\$/M ² REAL
Tipo 3	P5	73.08m ²	\$119,038	\$158,367	\$2,167
Tipo 12	P5	83.37m ²	\$135,799	\$180,670	\$2,168
Tipo 12	P10	83.19m ²	\$135,505	\$180,279	\$2,167
Tipo 6	P7	84.96m ²	\$138,388	\$184,115	\$2,168
Tipo 12	P22	83.31m ²	\$141,713	\$188,539	\$2,264
Tipo 4	P8	86.76m ²	\$143,109	\$190,396	\$2,194
Tipo 2	P12	137.41m ²	\$226,656	\$301,582	\$2,195

Markup del revendedor

CANAL	\$/M ²	VS DESARROLLADORA
Mariscal directo (PDF)	\$2,185	— base —
C21 (ID 175, 142m ²)	\$2,251	+3%
Remax (ID 9, 80m ²)	\$3,401	+56%
C21 (ID 158, 1d 70m ²)	\$3,535	+62%

MARE vs mercado de 2 dormitorios

REFERENCIA	\$/M ²	VS MARE
MARE desarrolladora	\$2,185	— base —
Mediana mercado 2d	\$1,819	MARE +20%
Mediana entrega inm. 2d	\$1,826	MARE +20%
Mediana Sirari 2d	\$1,865	MARE +17%
Mediana Eq. Norte 2d	\$2,337	MARE 7%

Competidores ultra-premium (\$2,000/m², 2 dorms)

EDIFICIO	ZONA	\$/M ²	AMEN. ESTADO	ACT.	ABS. 30D
Sky Moon	Eq. Norte	\$3,265	17Entrega	2	0
Sky Lux	Eq. Norte	\$3,218	11Entrega	1	0
Luxe Suites	Eq. Centro	\$2,996	11Preventa	2	0
Las Dalias	Sirari	\$2,514	12Preventa	1	0
Domus Infinity	Eq. Centro	\$2,463	15Preventa	1	0
Sky Eclipse	Eq. Oeste	\$2,297	13No espec.	4	0
MARE (brokers)	Sirari	\$2,251	19Entrega*	1	0
MARE (directa)	Sirari	\$2,185	19Entrega*	7	?
La Foret	Eq. Centro	\$2,183	13Entrega	1	0
OMNIA PRIME	Sirari	\$2,131	5Entrega	1	0
Uptown NUU	Eq. Centro	\$2,112	13Entrega	1	1
Sky Level	Eq. Centro	\$2,055	12Preventa	2	0
Platinum II	V. Brígida	\$2,004	7Nuevo	2	0

*En BD figura como preventa, pero edificio en retoques finales según broker

De 13 edificios ultra-premium, solo Uptown NUU registró una absorción en 30 días.

Esto puede significar que el segmento se vende directo (desarrolladoras, no portales), que es genuinamente lento, o ambas cosas. MARE tiene el mayor paquete de amenidades (19) al menor precio del top tier.

Renta y retorno de inversión

Mercado de alquiler por tipología

TIPOLOGÍA	UNIDADES	MEDIANA	P75	MEDIA
Studio	27	\$489	\$546	\$539
1 dorm	70	\$503	\$691	\$598
2 dorm	59	\$862	\$1,214	\$984
3 dorm	11	\$1,509	\$1,798	\$1,494

Yield bruto del mercado

TIPOLOGÍA	TICKET VENTA	RENTA ANUAL	YIELD	AÑOS RET.
Studio	\$67K	\$5,868	8.8%	11.4
1 dorm	\$97K	\$6,036	6.2%	16.1
2 dorm	\$168K	\$10,344	6.2%	16.2
3 dorm	\$282K	\$18,108	6.4%	15.6

Yield estimado de MARE (2 dormitorios)

Basado en 2 alquileres reales de MARE: studio +6% vs mercado, 1 dorm +57% vs mercado

ESCENARIO	RENTA/MES	RENTA/AÑO	TICKET	YIELD	AÑOS
Conservador	\$862	\$10,344	\$184K	5.6%	17.8
Moderado (+30%)	\$1,120	\$13,440	\$184K	7.3%	13.7
Optimista (+57%)	\$1,353	\$16,236	\$184K	8.8%	11.3

Ventaja de renta inmediata

Con 18 meses de alquiler a \$1,120/mes, el inversionista acumula ~\$20,160. El costo efectivo baja de \$184K a \$164K' \$/m² efectivo de ~\$1,950 — al nivel de la mediana del mercado.

Conclusiones y recomendaciones

Lo que los datos dicen con confianza

- 2 dormitorios es la tipología más lenta del mercado (14.6%, 5.8 meses inventario). Dato duro de 30 días limpios.
- Sirari es la zona más lenta en portales (5.1%, 18.5 meses). Caveat: no sabemos cuánto se vende directo.
- Entrega inmediata triplica la absorción de preventa en 2 dormitorios (21.4% vs 7.4%). Principal arma de MARE.
- MARE tiene el mayor paquete de amenidades del segmento ultra-premium (19) al segundo precio más bajo (\$2,185/m²).
- Todo el segmento ultra-premium de 2 dorms está congelado en portales — solo 1 absorción en 30 días de 13 edificios.
- Las rentas de MARE ya muestran premium (+6% studios, +57% 1 dorm vs mercado). Prometedor con 2 datapoints.
- Los revendedores distorsionan el precio de MARE en portales (markup de 3% a 62%).

Argumentos para el equipo comercial

Argumento #1 — Entrega inmediata

"Mientras la competencia premium vende promesas, MARE entrega llaves. Los datos muestran que en 2 dormitorios, la entrega inmediata se vende 3 veces más rápido que la preventa."

Argumento #2 — Mejor relación valor/precio

"MARE ofrece 19 amenidades a \$2,185/m². Sky Moon cobra \$3,265 con 17. Luxe Suites cobra \$2,996 con 11. MARE entrega más por menos."

Argumento #3 — Para el inversionista

"Con entrega inmediata y renta estimada de \$1,100+/mes, MARE genera retorno desde el día 1. En 18 meses de renta, el costo efectivo baja al nivel de la mediana del mercado."

Precaución honesta

La combinación Sirari + 2 dormitorios es la celda más lenta del mercado visible. Si la venta directa de Mariscal también está lenta, considerar incentivos, planes de pago agresivos, o paquetes con renta garantizada.

Lo que no sabemos

Datos que Mariscal puede aportar para completar el análisis

PREGUNTA	POR QUÉ IMPORTA	QUIÉN TIENE LA RESP.
Unidades totales de MARE	Calcular % vendido real	Mariscal
Unidades vendidas directo	Saber si Sirari se mueve fuera de portales	Mariscal
Velocidad venta mensual	Contrastar vs 0% de portales	Mariscal
Precio cierre real	Saber si hay descuentos vs lista	Mariscal
% inversionistas vs usuario final	Calibrar argumento de renta	Mariscal
Renta real de 2 dorms MARE	Solo tenemos 0d y 1d	Propietarios

S I M O N — I N T E L I G E N C I A I N M O B I L I A R I A

316 propiedades venta · 167 alquileres · Century21 + Remax Bolivia

Precios normalizados a USD real vía TC paralelo Bs 9.26

Absorción calculada con ventana limpia de 30 días al 17 Feb 2026

simonbo.com

Documento confidencial — Preparado para Mariscal Construcciones