

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

---

# INFORME DE INTELIGENCIA COMERCIAL

*Condominio MARE*

Mariscal Construcciones

---

18 de febrero de 2026

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

TC Normalización sistema: Bs 9.26

222 propiedades venta activas · 95 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 222 propiedades activas en venta y 95 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 18 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 18 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

**222**  
ACTIVAS EN VENTA

**48**  
ABSORBIDAS 30D

**17.8%**  
TASA ABSORCIÓN

**4.6**  
MESES INVENTARIO

**\$2,071**  
MEDIANA \$ / M<sup>2</sup>

**\$140K**  
TICKET MEDIANO

Con 4.6 meses de inventario. No es "caliente" ni está en crisis — se mueve a velocidad moderada. A este ritmo, las 222 unidades activas tardarían ~5 meses en vaciarse si no entrara nuevo inventario.

## Absorción por tipología — 30 días limpios

TIPOLOGÍA	ACTIVAS	ABSORB. 30D	TASA	MESES INV.	\$/M <sup>2</sup>	TICKET
Studio (0d)	28	9	24.3%	3.1	\$2,228	\$87K
1 dormitorio	92	26	22.2%	3.5	\$2,094	\$106K
<b>2 dormitorios</b>	<b>82</b>	<b>9</b>	<b>9.9%</b>	<b>9.1</b>	<b>\$2,005</b>	<b>\$188K</b>
3 dormitorios	19	4	17.4%	4.8	\$1,972	\$348K

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

9.9% de absorción vs 17–24% de las demás. Con 9.1 meses de inventario, tardan más del doble que studios o 3 dormitorios. MARE ofrece exclusivamente 2 dormitorios.

## Absorción por zona

ZONA	ACTIVAS	ABSORB. 30D	TASA	MESES INV.	\$/M <sup>2</sup> MED.
Eq. Centro	99	28	22.0%	3.5	\$2,071
Villa Brígida	36	12	25.0%	3.0	\$1,850
Eq. Norte	22	3	12.0%	7.3	\$2,200
Eq. Oeste	25	3	10.7%	8.3	\$1,900
<b>Sirari</b>	<b>40</b>	<b>2</b>	<b>4.8%</b>	<b>20.0</b>	<b>\$2,071</b>

**Sirari: 20 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 sea mayor.

## El cruce crítico: Sirari x 2 dormitorios

COMBINACIÓN	ACTIVAS	ABSORB. 30D	TASA
<b>Sirari + 2 dorms</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>0.0%</b>
Sirari + 1 dorm	19	2	9.5%
Sirari + 3 dorms	7	0	0.0%
Eq. Centro + 2 dorms	39	3	7.1%
Villa Brígida + 2 dorms	14	4	22.2%

## Estado de entrega — 2 dormitorios

ESTADO	ACTIVAS	ABSORB. 30D	TASA	NOTA
Entrega/Existente	82	9	9.9%	— base —

No hay unidades 2D de preventa en el mercado visible con filtros de calidad.

**El mercado de 2 dormitorios está dominado por stock existente.**

MARE compite en este segmento con la ventaja de ser producto reciente con amenidades 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 <sup>2</sup> REAL
Tipo 3	P5	73.08m <sup>2</sup>	\$119,038	\$158,367	\$2,167
Tipo 12	P5	83.37m <sup>2</sup>	\$135,799	\$180,670	\$2,168
Tipo 12	P10	83.19m <sup>2</sup>	\$135,505	\$180,279	\$2,167
Tipo 6	P7	84.96m <sup>2</sup>	\$138,388	\$184,115	\$2,168
Tipo 12	P22	83.31m <sup>2</sup>	\$141,713	\$188,539	\$2,264
Tipo 4	P8	86.76m <sup>2</sup>	\$143,109	\$190,396	\$2,194
Tipo 2	P12	137.41m <sup>2</sup>	\$226,656	\$301,582	\$2,195

## Markup del revendedor

CANAL	\$/M <sup>2</sup>	VS DESARROLLADORA
Mariscal directo (PDF)	\$2,185	— base —
C21 (ID 175, 2d 142m <sup>2</sup> )	\$2,253	+3%
C21 (studio, 43m <sup>2</sup> )	\$2,513	+15%
C21 (ID 158, 1d 70m <sup>2</sup> )	\$3,535	+62%

## MARE vs mercado de 2 dormitorios

REFERENCIA	\$/M <sup>2</sup>	VS MARE
MARE desarrolladora	\$2,185	— base —
Mediana mercado 2d	\$2,005	MARE +9%
Mediana Sirari 2d	\$1,948	MARE +12%
Mediana Eq. Norte 2d	\$2,337	MARE 7%

## Competidores ultra-premium (\$2,000/m<sup>2</sup>, 2 dorms)

EDIFICIO	ZONA	\$/M <sup>2</sup>	ACT. ESTADO	ABS. 30D
Sky Moon	Eq. Norte	\$3,265	2Entrega	0
Sky Lux	Eq. Norte	\$3,218	1No espec.	0
Luxe Tower	Eq. Centro	\$3,014	1Preventa	0
Luxe Suites	Eq. Centro	\$2,996	2Preventa	0
Uptown NUU	Eq. Centro	\$2,810	1Entrega	0
Sirari Palm	Sirari	\$2,695	1Entrega	0
Sky Eclipse	Eq. Oeste	\$2,553	4No espec.	0
Las Dalias	Sirari	\$2,514	1Preventa	0
MonteBelluna	V. Brígida	\$2,475	1No espec.	0
Domus Infinity	Eq. Centro	\$2,463	1Preventa	0
Eurodesign Le Blanc	Eq. Norte	\$2,381	3Preventa	0
<b>MARE (brokers)</b>	<b>Sirari</b>	<b>\$2,253</b>	<b>1Preventa</b>	<b>0</b>
<b>MARE (directa)</b>	<b>Sirari</b>	<b>\$2,185</b>	<b>7 udsEntrega*</b>	<b>?</b>
La Foret	Eq. Centro	\$2,184	1Entrega	0
Sky Level	Eq. Centro	\$2,055	2Preventa	0
OMNIA PRIME	Sirari	\$2,031	1No espec.	0
Platinum II	V. Brígida	\$2,006	2Nuevo	0

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

### De 17 edificios ultra-premium, ninguno registró absorción en portales en 30 días.

Esto sugiere que el segmento se vende directo (desarrolladoras, no portales), que es genuinamente lento, o ambas cosas. MARE es el proyecto con más unidades disponibles al segundo menor precio del top tier.

# Renta y retorno de inversión

## Mercado de alquiler por tipología

TIPOLOGÍA	UNIDADES	MEDIANA	P75	MEDIA
Studio	13	\$503	\$546	\$539
1 dorm	44	\$546	\$691	\$598
<b>2 dorm</b>	<b>31</b>	<b>\$862</b>	<b>\$1,214</b>	<b>\$984</b>
3 dorm	5	\$1,652	\$1,798	\$1,494

## Yield bruto del mercado

TIPOLOGÍA	TICKET VENTA	RENTA ANUAL	YIELD	AÑOS RET.
Studio	\$87K	\$6,036	6.9%	14.4
1 dorm	\$106K	\$6,552	6.2%	16.2
2 dorm	\$188K	\$10,344	5.5%	18.2
3 dorm	\$348K	\$19,824	5.7%	17.6

## 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
<b>Moderado (+30%)</b>	<b>\$1,120</b>	<b>\$13,440</b>	<b>\$184K</b>	<b>7.3%</b>	<b>13.7</b>
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 / \$/m<sup>2</sup> 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 (9.9%, 9.1 meses inventario). Dato duro de 30 días limpios.
- Sirari es la zona más lenta en portales (4.8%, 20 meses). Caveat: no sabemos cuánto se vende directo.
- El mercado de 2 dormitorios está dominado por stock existente. MARE compite con producto reciente y amenidades premium.
- MARE tiene el mayor paquete de amenidades del segmento ultra-premium al segundo precio más bajo (\$2,185/m<sup>2</sup>).
- Todo el segmento ultra-premium de 2 dorms está congelado en portales — 0 absorciones en 30 días de 17 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 — Producto reciente con amenidades premium

"MARE es producto fresco en un mercado de 2 dormitorios dominado por stock existente. Con el mayor paquete de amenidades del segmento premium, se diferencia de la competencia."

### Argumento #2 — Mejor relación valor/precio

"MARE ofrece amenidades premium a \$2,185/m<sup>2</sup>. Sky Moon cobra \$3,265. Luxe Suites cobra \$2,996. MARE entrega más por menos."

### Argumento #3 — Para el inversionista

"Con 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 (0% absorción, 8 activas). 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.
<b>Unidades totales de MARE</b>	Calcular % vendido real	<b>Mariscal</b>
<b>Unidades vendidas directo</b>	Saber si Sirari se mueve fuera de portales	<b>Mariscal</b>
<b>Velocidad venta mensual</b>	Contrastar vs 0% de portales	<b>Mariscal</b>
<b>Precio cierre real</b>	Saber si hay descuentos vs lista	<b>Mariscal</b>
<b>% inversionistas vs usuario final</b>	Calibrar argumento de renta	<b>Mariscal</b>
<b>Renta real de 2 dorms MARE</b>	Solo tenemos 0d y 1d	<b>Propietarios</b>

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

222 propiedades venta · 95 alquileres · Century21 + Remax Bolivia

Precios normalizados a USD real vía TC paralelo Bs 9.26

Absorción calculada con ventana limpia de 30 días al 18 Feb 2026

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

Documento confidencial — Preparado para Mariscal Construcciones