

ANÁLISIS COMPLETO: MEJORAS POR PERFIL Y VERTICAL

INMOVA - Software Inmobiliario de Próxima Generación

Fecha: Diciembre 2024

Versión: 2.0

Clasificación: Estratégico

ÍNDICE

1. Resumen Ejecutivo
2. Perfiles de Usuario Identificados
3. Verticales de Negocio
4. Mejoras por Perfil de Usuario
5. Mejoras por Vertical de Negocio
6. Mejoras Transversales Críticas
7. Roadmap de Implementación
8. Análisis de Competencia y Gaps
9. Matriz de Priorización
10. Conclusiones y Recomendaciones

1. RESUMEN EJECUTIVO

Estado Actual de INMOVA

INMOVA cuenta actualmente con **88 módulos profesionales** organizados en **7 verticales de negocio**, lo que representa una oferta muy completa en el mercado PropTech. Sin embargo, para consolidarse como el software #1 en Europa, necesita:

1. Profundizar en nichos específicos que los competidores no cubren
2. Mejorar la experiencia de usuario para perfiles no técnicos
3. Añadir capacidades de automatización que reduzcan trabajo manual
4. Integrar con más ecosistemas externos (APIs de terceros)
5. Optimizar para dispositivos móviles (PWA completa)

Oportunidades Detectadas

- ⌚ Gap #1: Falta de módulos específicos para **co-working spaces** y **oficinas flexibles**
- ⌚ Gap #2: Limitaciones en **gestión de activos industriales** y **naves logísticas**
- ⌚ Gap #3: Ausencia de **herramientas para fondos de inversión** (SOCIMI, REITs)
- ⌚ Gap #4: **Inteligencia de mercado** insuficiente para pricing y análisis competitivo
- ⌚ Gap #5: **Automatización de procesos legales** (desahucios, reclamaciones)

2. PERFILES DE USUARIO IDENTIFICADOS

2.1. ADMINISTRADOR DE FINCAS (Property Manager)

Características:

- Gestiona **comunidades de propietarios**
- Necesita cumplimiento normativo estricto
- Maneja contabilidad compleja y derramas
- Requiere comunicación constante con junta

Necesidades Específicas:

Ya Cubierto:

- Gestión de edificios y unidades
- Contabilidad básica
- Comunicación con propietarios
- Gestión de proveedores

MEJORAS CRÍTICAS NECESARIAS:

1. Módulo de Derramas Automáticas

- Cálculo automático según coeficientes de participación
- Generación de liquidaciones personalizadas
- Trazabilidad de pagos fraccionados
- Integración con bancos para domiciliación SEPA

2. Gestión de Juntas de Propietarios

- Convocatorias automáticas por correo certificado digital
- Sistema de delegación de votos online
- Actas con firma digital múltiple
- Portal de transparencia para propietarios

3. Compliance y Normativas

- ITE/IEE automática (Inspección Técnica de Edificios)
- Auditorías energéticas obligatorias
- Libro del edificio digital
- Alertas de vencimientos de seguros y certificados

4. Presupuesto y Liquidación Anual

- Comparativa presupuesto vs. real por partida
- Cierre de ejercicio automatizado
- Generación de certificados fiscales (Modelo 347)
- Dashboard financiero para junta ordinaria

2.2. AGENTE INMOBILIARIO (Real Estate Agent)

Características:

- Alta movilidad (trabajo en calle)
- Necesita captación y conversión de leads
- Gestiona visitas y seguimiento de clientes
- Requiere materiales de marketing profesionales

Necesidades Específicas:

Ya Cubierto:

- CRM básico con pipeline
- Gestión de unidades disponibles
- Portal de inquilinos

MEJORAS CRÍTICAS NECESARIAS:

1. App Móvil Nativa Completa

- Captura de propiedades in-situ (fotos, medidas, descripción)
- Firma de contratos en tablet
- Escaneo de DNI/documentos con OCR
- Modo offline con sincronización

2. Marketing Automation

- Generación automática de dossiers de propiedad (PDF)
- Email drip campaigns para leads fríos
- Landing pages personalizadas por propiedad
- Integración con redes sociales (publicación automática)

3. Gestión de Visitas Inteligente

- Agenda compartida con otros agentes
- Rutas optimizadas (Google Maps integration)
- Check-in/check-out con geolocalización
- Feedback instantáneo del cliente post-visita

4. Comparador de Propiedades

- Herramienta para mostrar 2-3 propiedades lado a lado
- Scoring automático según preferencias del cliente
- Generación de informes comparativos branded

2.3. INVERSOR / PROPIETARIO (Real Estate Investor)

Características:

- Busca maximizar rentabilidad
- Necesita reportes financieros claros
- Quiere visibilidad sin gestionar operativa
- Toma decisiones basadas en datos

Necesidades Específicas:

Ya Cubierto:

- Dashboard de KPIs
- Reportes financieros
- Portal de propietario

MEJORAS CRÍTICAS NECESARIAS:

1. Dashboard de Inversión Avanzado

- ROI por propiedad en tiempo real
- Gráfica de cash flow histórico y proyectado

- Comparativa portfolio (qué propiedades rinden más)
- Alertas de underperformance

2. Simulador de Inversiones

- Calculator de “qué pasaría si...” (sube renta 10%, se vacía 3 meses, etc.)
- Análisis de sensibilidad
- Comparación con benchmarks de mercado

3. Reportes para Hacienda

- Generación automática de anexos para IRPF
- Cálculo de amortizaciones
- Resumen de ingresos y gastos deducibles
- Export para gestoría/asesor fiscal

4. Marketplace de Oportunidades

- Alertas de propiedades en venta que matchean su perfil
 - Análisis automático de rentabilidad de nuevas propiedades
 - Integración con Idealista/Fotocasa para captar leads
-

2.4. DIRECTOR FINANCIERO (CFO)

Características:

- Responsable de la salud financiera de la empresa
- Necesita consolidación multi-propiedad
- Requiere integración con ERP/contabilidad
- Maneja auditorías y compliance fiscal

Necesidades Específicas:

✓ Ya Cubierto:

- Módulo de contabilidad
- Business Intelligence
- Integraciones contables (ContaSimple, Sage, Holded, etc.)

● MEJORAS CRÍTICAS NECESARIAS:

1. Consolidación Multi-Empresa

- Vista global de todas las empresas del grupo
- Eliminación de operaciones intercompany
- Reportes consolidados para holding

2. Tesorería y Cash Flow

- Previsión de tesorería a 12 meses
- Alertas de déficit de caja
- Optimización de cobros (anticipos, descuentos por pronto pago)
- Integración con banca online (lectura de movimientos)

3. Control de Morosidad Avanzado

- Scoring de riesgo de morosidad por inquilino
- Workflow automático de reclamaciones (llamada → burofax → demanda)
- Provisiones contables automáticas
- Gestión de impagados con abogados externos

4. Auditoría y Compliance

- Trail de auditoría completo (quién cambió qué y cuándo)
 - Segregación de funciones (maker-checker)
 - Informes SOX/IFRS para empresas cotizadas
-

2.5. TÉCNICO DE MANTENIMIENTO

Características:

- Trabajo de campo constante
- Necesita acceso rápido a órdenes de trabajo
- Gestiona inventario de repuestos
- Coordina con proveedores externos

Necesidades Específicas:

Ya Cubierto:

- Órdenes de trabajo
- Portal de proveedores
- Mantenimiento preventivo

MEJORAS CRÍTICAS NECESARIAS:

1. App Móvil para Técnicos

- Lista de órdenes asignadas con navegación
- Check-in/check-out con foto del trabajo realizado
- Firma digital del inquilino tras intervención
- Escaneo de códigos QR en equipos (histórico de mantenimiento)

2. Gestión de Inventario de Repuestos

- Stock mínimo con alertas de reposición
- Trazabilidad de uso de materiales por orden
- Integración con proveedores (pedidos automáticos)

3. Mantenimiento Predictivo con IA

- Predicción de fallos según datos históricos
- Recomendaciones de reemplazo preventivo
- Análisis de costes: ¿reparar o reemplazar?

4. Gestión de Garantías y Servicios Post-Venta

- Registro de equipos con fecha de compra y garantía
 - Alertas de vencimiento de garantía
 - Histórico de reparaciones por equipo
-

2.6. SUPERADMINISTRADOR (Super Admin)

Características:

- Gestiona múltiples clientes (modelo B2B SaaS)
- Necesita facturación y suscripciones
- Monitoriza uso y performance del sistema
- Ofrece soporte técnico

Necesidades Específicas:

Ya Cubierto:

- Dashboard de super admin
- Gestión de empresas clientes
- Impersonation (login como cliente)
- Actividad y auditoría

MEJORAS CRÍTICAS NECESARIAS:

1. Billing y Subscripciones Avanzado

- Integración con Stripe Billing para suscripciones
- Facturación automática por consumo (usage-based)
- Gestión de descuentos y promociones
- Self-service upgrade/downgrade para clientes

2. Monitorización y Observabilidad

- Dashboard de métricas de sistema (uptime, latencia)
- Alertas de errores críticos (Sentry integration)
- Uso de recursos por cliente (CPU, memoria, storage)
- Logs centralizados con búsqueda

3. Onboarding Automático de Clientes

- Wizard de configuración inicial
- Importación de datos desde Excel/CSV
- Templates de configuración por vertical
- Videos tutoriales contextuales

4. Portal de Soporte Integrado

- Ticketing system dentro de la app
- Knowledge base con artículos de ayuda
- Chat en vivo con equipo de soporte
- Changelog de nuevas funcionalidades

3. VERTICALES DE NEGOCIO

3.1. ALQUILER RESIDENCIAL TRADICIONAL

Estado Actual:  MUY COMPLETO

Módulos Existentes:

- Gestión de propiedades, unidades, inquilinos, contratos
- Pagos y morosidad
- Mantenimiento
- Portal del inquilino
- CRM

MEJORAS NECESARIAS:

1. Renovaciones Automáticas de Contratos

- Alertas 3 meses antes del vencimiento

- Propuesta de renovación con ajuste IPC automático
- Firma digital de anexos

2. Garantías Alternativas

- Integración con Aval Bank
- Integración con seguros de impago (Mapfre, Zurich)
- Scoring de solvencia integrado (Experian, Equifax)

3. Mudanzas y Check-in/Check-out

- Checklist de inspección con fotos comparativas
 - Gestión de inventario de muebles
 - Cálculo automático de deducciones de fianza
-

3.2. ALQUILER POR HABITACIONES (COLIVING)

Estado Actual:  **COMPLETO** (implementado recientemente)

Módulos Existentes:

- Gestión de habitaciones
- Prorratoe de suministros
- Normas de convivencia
- Calendario de limpieza

MEJORAS NECESARIAS:

1. Matching de Compañeros (Roommate Matching)

- Cuestionario de personalidad y hábitos
- Algoritmo de compatibilidad
- Chat entre candidatos antes de firmar

2. Gestión de Espacios Comunes

- Reserva de sala de TV, terraza, etc.
- Reglas de uso por espacio
- Incidencias específicas de zonas comunes

3. Comunidad y Eventos

- Tablón de anuncios interno
- Organización de eventos sociales
- Sistema de valoraciones entre compañeros

4. Facturación Individual Ultra-Detallada

- Desglose de: habitación + suministros + internet + limpieza
 - Ajustes por días reales de ocupación
 - Justificantes de gastos (facturas de luz, agua, etc.)
-

3.3. SHORT-TERM RENTAL (STR / VACACIONAL)

Estado Actual:  **BIEN CUBIERTO**

Módulos Existentes:

- Listings STR

- Reservas STR
- Channel Manager (Airbnb, Booking, VRBO)

MEJORAS NECESARIAS:

1. Pricing Dinámico para STR

- Ajuste automático según ocupación, eventos, temporada
- Integración con PriceLabs o Wheelhouse
- Recomendaciones de mínimo de noches

2. Check-in Automático

- Integración con cerraduras inteligentes (Nuki, August, Yale)
- Envío de códigos de acceso temporales
- Instrucciones automáticas para huéspedes

3. Gestión de Reviews y Reputación

- Consolidación de reviews de todas las plataformas
- Respuestas automáticas con IA
- Alertas de reviews negativas

4. Limpieza y Turnover

- Coordinación automática con equipo de limpieza
- Checklist de limpieza con fotos
- Inspección de inventario (toallas, sábanas, amenities)

5. Cumplimiento Normativo STR

- Registro de huéspedes (Policía Nacional en España)
- Declaración de estancias a autoridades
- Gestión de tasas turísticas por ciudad

3.4. HOUSE FLIPPING (COMPRA-REFORMA-VENTA)

Estado Actual:  BÁSICO IMPLEMENTADO

Módulos Existentes:

- Proyectos de flipping
- Seguimiento de renovaciones
- Cálculo de ROI

MEJORAS NECESARIAS:

1. Deal Analyzer (Analizador de Inversiones)

- Calculadora de ARV (After Repair Value)
- Estimación de costes de reforma por m² y nivel de acabado
- Costes de financiación (intereses, notaría, registro)
- Profit calculator: compra + reforma + venta - costes = beneficio

2. Gestión de Obra y Subcontratistas

- Presupuestos comparativos de reformas
- Certificaciones de obra y pagos por hitos
- Control de desviaciones presupuestarias
- Fotos de antes/durante/después

3. Análisis Comparativo de Mercado (CMA)

- Scraping de portales (Idealista, Fotocasa) para comps
- Cálculo automático de precio de venta óptimo
- Tiempo estimado en mercado (days on market)

4. Financiación y Rentabilidad

- Simulador de hipotecas y créditos puente
 - Cálculo de TIR y VAN
 - Comparativa con otros proyectos del portfolio
-

3.5. CONSTRUCCIÓN Y PROMOCIÓN

Estado Actual:  BÁSICO IMPLEMENTADO

Módulos Existentes:

- Proyectos de construcción
- Gestión de subcontratistas
- Certificaciones

● MEJORAS NECESARIAS:

1. Gestión de Proyectos Estilo Primavera P6

- Diagrama de Gantt interactivo
- Ruta crítica y holguras
- Asignación de recursos por tarea
- Alertas de retrasos

2. Control de Costes por Capítulos de Obra

- Presupuesto vs. Certificado vs. Real
- Curva S de avance de obra
- Reserva para imprevistos

3. Gestión de Licencias y Permisos

- Checklist de trámites urbanísticos
- Seguimiento de plazos de alegaciones
- Alertas de caducidad de licencias

4. BIM Integration (Building Information Modeling)

- Visor 3D de modelos IFC
- Extracción de mediciones automáticas
- Clash detection (interferencias)

5. Comercialización de Promociones

- Lista de reservas y ventas
 - Configurador de acabados para compradores
 - Calculadora de financiación in-app
 - Estado de escrituración y entrega
-

3.6. SERVICIOS PROFESIONALES (ARQUITECTOS, APAREJADORES)

Estado Actual:  BÁSICO IMPLEMENTADO

Módulos Existentes:

- Proyectos profesionales
- Entregables
- Reuniones con clientes

MEJORAS NECESARIAS:

1. Gestión de Horas por Proyecto

- Time tracking integrado
- Facturación por horas trabajadas
- Informes de rentabilidad por proyecto

2. Gestión Documental Técnica

- Versionado de planos (CAD, PDF)
- Registro de revisiones y cambios
- Firma digital de planos por colegio profesional

3. Visados Electrónicos

- Integración con colegios profesionales
- Envío automático para visado
- Descarga de planos visados

4. Certificaciones Energéticas

- Integración con CE3X / CERMA
- Generación automática de certificados
- Registro telemático ante administración

3.7. GESTIÓN DE ACTIVOS CORPORATIVOS (CORPORATE REAL ESTATE)

Estado Actual:  **NO IMPLEMENTADO** (GRAN OPORTUNIDAD)

MÓDULOS A DESARROLLAR:

1. Portfolio de Activos Corporativos

- Gestión de oficinas, tiendas, almacenes
- Clasificación por tipo de uso (operativo, inversión)
- Valuación periódica (mark-to-market)

2. Gestión de Espacios de Trabajo (IWMS - Integrated Workplace Management)

- Planos interactivos de plantas
- Asignación de puestos de trabajo
- Reserva de salas de reuniones
- Gestión de hotdesking y flex spaces

3. Facility Management

- Gestión de servicios generales (limpieza, seguridad, jardinería)
- KPIs de satisfacción de empleados
- Gestión de incidencias corporativas

4. Análisis de Costes por Departamento

- Imputación de costes de espacio por centro de coste

- Benchmarking con mercado (€/m² por ciudad)
 - Recomendaciones de optimización de espacios
-

4. MEJORAS TRANSVERSALES CRÍTICAS

4.1. INTELIGENCIA ARTIFICIAL

1. Chatbot Multimodal Avanzado

- **Voz:** Comandos por voz (“muéstrame impagados de diciembre”)
- **Imágenes:** Análisis de fotos de incidencias con IA (“detectar humedad”, “grieta en pared”)
- **Predicciones:** “¿Cuándo se vacía la unidad 3B según datos históricos?”

2. Clasificación Automática de Documentos

- Subir PDF de contrato y que lo clasifique: “Contrato de alquiler, inquilino Juan Pérez, inicio 01/01/2024”
- Extracción de datos clave (fechas, importes, partes)
- Generación de alertas basadas en contenido (“este contrato vence en 90 días”)

3. Asistente de Redacción Legal

- Generación de contratos personalizados desde plantillas
- Revisión de cláusulas conflictivas
- Traducción automática de contratos (inglés, francés, alemán)

4. Recomendaciones Proactivas

- “Tienes 3 unidades vacías hace más de 60 días, considera bajar precio 5%”
 - “El inquilino de 2A lleva 2 retrasos, activa plan de seguimiento”
 - “Temporada alta en 30 días, sube precios STR un 20%”
-

4.2. MOVILIDAD (PWA Y APP NATIVA)

1. Progressive Web App (PWA) Completa

- Funcionar 100% offline con sincronización inteligente
- Push notifications nativas
- Instalable en home screen
- Velocidad de carga < 2 segundos

2. App Nativa iOS/Android

- Acceso a cámara, GPS, micrófono
- Sincronización en background
- Widgets de home screen (próximos pagos, incidencias pendientes)

3. Wearables (Smartwatch)

- Notificaciones críticas en Apple Watch / Galaxy Watch
 - Quick actions desde muñeca
-

4.3. INTEGRACIONES EXTERNAS

1. Integraciones Bancarias

- **Open Banking (PSD2):** Conciliación automática de pagos
- **SEPA Direct Debit:** Domiciliación masiva
- **Bizum Empresas:** Cobros rápidos a inquilinos

2. Integraciones con Administración Pública

- **Catastro:** Consulta de referencia catastral y datos fiscales
- **Registro de la Propiedad:** Estado de cargas y notas marginales
- **AEAT:** Validación de NIE/NIF, estado de alta en Hacienda

3. Integraciones con Portales Inmobiliarios

- **Idealista, Fotocasa, Pisos.com:** Publicación automática
- **Importación de leads:** Captura de consultas desde portales
- **Sincronización de estado:** Alquilado/disponible en tiempo real

4. Integraciones con Marketplaces de Servicios

- **Glovo, Uber:** Envío de llaves a inquilinos
- **HomeServe, Reparalia:** Contratación de reparaciones urgentes
- **Holded, A3, Sage:** Sincronización contable bidireccional

4.4. EXPERIENCIA DE USUARIO (UX/UI)

1. Modo Oscuro (Dark Mode)

- Reducir fatiga visual
- Ahorro de batería en móviles OLED

2. Accesibilidad (WCAG 2.1 AA)

- Soporte para lectores de pantalla
- Navegación por teclado completa
- Alto contraste para usuarios con baja visión

3. Personalización Avanzada

- Dashboards configurables (drag & drop widgets)
- Temas de color corporativos
- Idiomas adicionales (portugués, francés, italiano, alemán)

4. Onboarding Gamificado

- Tutorial interactivo de primeros pasos
- Checklist de configuración con progreso
- Recompensas por completar acciones (badges)

4.5. SEGURIDAD Y COMPLIANCE

1. Autenticación Multifactor (MFA)

- Código SMS, TOTP (Google Authenticator), Biometría

2. Encriptación End-to-End

- Documentos sensibles encriptados en reposo
- Comunicaciones cifradas (chat, emails)

3. Gestión de Consentimientos GDPR

- Registro de consentimientos por inquilino
- Derecho al olvido (eliminación de datos)
- Exportación de datos personales

4. Auditoría Completa (Audit Trail)

- Log de todas las acciones críticas
 - Reportes de auditoría para certificaciones ISO/SOC2
-

4.6. RENDIMIENTO Y ESCALABILIDAD

1. Optimización de Velocidad

- Carga inicial < 1 segundo
- Lazy loading de imágenes y componentes
- CDN global para assets estáticos

2. Escalabilidad para Grandes Portfolios

- Soporte para 10,000+ unidades por cliente
- Búsquedas y filtros ultra-rápidos (Elasticsearch)
- Informes que se generan en background (jobs async)

3. Backups y Disaster Recovery

- Backups automáticos diarios
 - Restauración point-in-time
 - Multi-región para alta disponibilidad
-

5. ANÁLISIS DE COMPETENCIA Y GAPS

Competidores Principales:

| Feature | INMOVA | Homming | Rentger | Buildium | Yardi | Propify |
|------------------------|--------|---------|---------|----------|----------|---------|
| Alquiler Residencial | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| STR/Vacacional | ✓ | ✗ | ⚠ | ⚠ | ✗ | ✗ |
| House Flipping | ✓ | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ |
| Construcción | ✓ | ✗ | ✗ | ✗ | ⚠ | ✗ |
| Room Rental | ✓ | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ |
| CRM Avanzado | ✓ | ⚠ | ⚠ | ✓ | ✓ | ⚠ |
| Contabilidad Integrada | ✓ | ⚠ | ✗ | ✓ | ✓ | ⚠ |
| IA/ML | ✓ | ✗ | ✗ | ✗ | ⚠ | ✗ |
| Block-chain | ✓ | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ |
| IoT | ✓ | ✗ | ✗ | ✗ | ⚠ | ✗ |
| White Label | ✓ | ✗ | ✗ | ✗ | ⚠ | ⚠ |
| Multi-vertical | ✓ | ✗ | ✗ | ✗ | ✓ | ✗ |
| Precio/mes | €149 | €80 | €60 | \$200 | \$\$\$\$ | €90 |

Gaps vs. Competencia:

- **Yardi** (líder enterprise): Mejor en **corporate real estate** y grandes portfolios
- **Buildium** (líder USA): Mejor en **integración con contabilidad QuickBooks**
- **Homming** (España): Mejor en **simplicidad para pequeños propietarios**

Ventajas de INMOVA:

1. **Único verdaderamente multi-vertical** (7 modelos de negocio)
 2. **IA más avanzada** que cualquier competidor
 3. **Tecnologías disruptivas** (Blockchain, IoT) que nadie más tiene
 4. **Precio muy competitivo** para la funcionalidad ofrecida
-

6. ROADMAP DE IMPLEMENTACIÓN

FASE 1: QUICK WINS (1-2 meses)

Prioridad: ALTA

Impacto: ALTO

Esfuerzo: BAJO

1. Renovaciones automáticas de contratos con ajuste IPC
 2. Generación de dossiers de propiedad en PDF
 3. Modo oscuro (dark mode)
 4. Mejoras en app móvil (PWA)
 5. Integración con Bizum para cobros
-

FASE 2: DIFERENCIADORES CLAVE (3-4 meses)

Prioridad: ALTA

Impacto: MUY ALTO

Esfuerzo: MEDIO

1. **Módulo de Derramas Automáticas** (administradores de fincas)
 2. **Dashboard de Inversión Avanzado** (inversores)
 3. **Deal Analyzer para Flipping** (inversores flippers)
 4. **Roommate Matching** (coliving)
 5. **Check-in Automático STR** (cerraduras inteligentes)
-

FASE 3: ENTERPRISE FEATURES (5-8 meses)

Prioridad: MEDIA

Impacto: MUY ALTO para segmento enterprise

Esfuerzo: ALTO

1. **Corporate Real Estate (IWMS)**
 2. **Consolidación Multi-Empresa** (grupos)
 3. **Gestión de Proyectos Estilo Primavera P6**
 4. **BIM Integration** (construcción)
 5. **Certificaciones ISO/SOC2** (seguridad)
-

FASE 4: INNOVACIÓN DISRUPTIVA (9-12 meses)

Prioridad: BAJA

Impacto: DIFERENCIACIÓN a largo plazo

Esfuerzo: MUY ALTO

1.  Chatbot Multimodal con Voz e IA
 2.  Wearables (Apple Watch, Galaxy Watch)
 3.  Integración con Registro de la Propiedad
 4.  Marketplace de Tokenización (inversión fraccionada)
 5.  Gemelo Digital de Edificios (IoT + BIM)
-

7. MATRIZ DE PRIORIZACIÓN

Criterios de Evaluación:

- **Impacto en Usuarios:** ¿Cuántos usuarios se benefician?
- **Ventaja Competitiva:** ¿Nos diferencia de la competencia?
- **Esfuerzo de Desarrollo:** Semanas de desarrollo estimadas
- **Potencial de Ingresos:** ¿Permite subir precio o captar nuevos clientes?

Top 10 Mejoras Prioritarias:

| # | Mejora | Impacto | Ventaja Competitiva | Esfuerzo | Score |
|----|--|---------|---------------------|----------|-------|
| 1 | Módulo de Derramas Automáticas | 🔥🔥🔥 | ★★★ | 6 sem | 95 |
| 2 | Dashboard de Inversión Avanzado | 🔥🔥🔥 | ★★★ | 4 sem | 92 |
| 3 | Check-in Automático STR | 🔥🔥🔥 | ★★★ | 8 sem | 90 |
| 4 | Deal Analyzer (Flipping) | 🔥🔥 | ★★★ | 6 sem | 88 |
| 5 | Roommate Matching | 🔥🔥 | ★★★ | 8 sem | 85 |
| 6 | App Móvil Nativa | 🔥🔥🔥 | ★★ | 12 sem | 83 |
| 7 | Pricing Dinámico STR | 🔥🔥 | ★★★ | 6 sem | 82 |
| 8 | Control de Morosidad Avanzado | 🔥🔥🔥 | ★★ | 8 sem | 80 |
| 9 | Corporate Real Estate (IWMS) | 🔥 | ★★★ | 16 sem | 75 |
| 10 | Consolidación Multi-Empresa | 🔥🔥 | ★★ | 12 sem | 72 |

8. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Principales Conclusiones:

1. **INMOVA ya es muy completo** (88 módulos, 7 verticales) pero necesita **profundizar en nichos específicos** para ganar.
2. **Administradores de fincas** es el perfil con mayores carencias y donde hay gran demanda.
3. **STR/Vacacional** necesita urgentemente **pricing dinámico** y **check-in automático** para competir.
4. **House Flipping** tiene potencial pero necesita un **Deal Analyzer** profesional.
5. **Corporate Real Estate (IWMS)** es una **oportunidad de oro sin explotar** donde Yardi domina pero es carísimo.

Recomendaciones Estratégicas:

🎯 Recomendación #1: Focus en Administradores de Fincas

Razón: España tiene **50,000+ administradores de fincas** que gestionan 700,000+ comunidades. Es un mercado enorme, regulado y con poder adquisitivo.

Acción:

- Desarrollar **Módulo de Derramas** completo
- Añadir **Gestión de Juntas** con convocatorias electrónicas
- Crear **Compliance normativo** (ITE, IEE, Libro del Edificio)
- Asociarse con **Colegios de Administradores de Fincas** (COAPI)

Resultado esperado:

- Captar 500 administradores en 12 meses
- ARR de €600,000 (500 * €100/mes * 12)

🎯 Recomendación #2: Apostar Fuerte por STR

Razón: Mercado STR en España crece 15% anual. Airbnb tiene 300,000+ anuncios solo en España.

Acción:

- Desarrollar **Pricing Dinámico** propio (sin depender de PriceLabs)
- Integrar **cerraduras inteligentes** (Nuki, August)
- Añadir **gestión de limpieza** con app para equipos
- **Cumplimiento normativo** por ciudades (tasas turísticas, registro de Policía)

Resultado esperado:

- Captar 1,000 propietarios STR en 12 meses
- ARR de €1,200,000 (1,000 * €100/mes * 12)

🎯 Recomendación #3: Liderar en Tecnología (IA, IoT, Blockchain)

Razón: Ningún competidor tiene IA tan avanzada. Es un diferenciador clave para marketing.

Acción:

- **Chatbot con GPT-4:** Resolver dudas y ejecutar comandos por voz

- **Mantenimiento Predictivo:** Predecir averías antes de que ocurran
- **Smart Home Integration:** Controlar termostatos, luces, cerraduras desde la app

Resultado esperado:

- Ganar **premios PropTech** (visibilidad)
 - Posicionar como **software más innovador**
 - Subir precio a **€199/mes** (premium)
-

Recomendación #4: Entrar en Corporate Real Estate

Razón: Yardi cobra €10,000+/mes a empresas grandes. Hay espacio para un player más asequible.

Acción:

- Desarrollar **módulo IWMS** (gestión de espacios de trabajo)
- Añadir **facility management** (limpieza, seguridad, mantenimiento)
- Crear **dashboards C-level** para CFOs

Target: Empresas con 50+ oficinas/tiendas (Inditex, Mercadona, Banco Santander)

Resultado esperado:

- Firmar 10 clientes enterprise en 18 meses
 - ARR de €1,200,000 ($10 * €10,000/\text{mes} * 12$)
-

Resumen de Ingresos Proyectados:

| Segmento | Clientes | Precio Medio | ARR |
|-----------------------------|-----------------|---------------------|-------------------|
| Administradores de Fincas | 500 | €100/mes | €600,000 |
| Propietarios STR | 1,000 | €100/mes | €1,200,000 |
| Inmobiliarias (base actual) | 500 | €149/mes | €894,000 |
| Corporate Real Estate | 10 | €10,000/mes | €1,200,000 |
| TOTAL | 2,010 | - | €3,894,000 |

KPIs de Éxito:

- 1. Clientes activos:** 2,000+ en 18 meses
 - 2. ARR (Annual Recurring Revenue):** €3.5M+ en 18 meses
 - 3. Churn rate:** < 5% mensual
 - 4. NPS (Net Promoter Score):** > 50
 - 5. Premios ganados:** 2+ premios PropTech europeos
-

ANEXO: TABLA RESUMEN DE TODAS LAS MEJORAS

Por Perfil de Usuario:

| Perfil | Mejoras Críticas | Prioridad |
|-------------------------|--|-----------|
| Administrador de Fincas | <ul style="list-style-type: none"> Derramas automáticas Juntas de propietarios Compliance ITE/IEE Presupuesto anual | ALTA |
| Agente Inmobiliario | <ul style="list-style-type: none"> App móvil nativa Marketing automation Rutas optimizadas Comparador de propiedades | MEDIA |
| Inversor / Propietario | <ul style="list-style-type: none"> Dashboard inversión Simulador inversiones Reportes Hacienda Marketplace oportunidades | ALTA |
| CFO | <ul style="list-style-type: none"> Consolidación multi-empresa Tesorería y cash flow Control morosidad Auditoría | MEDIA |
| Técnico Mantenimiento | <ul style="list-style-type: none"> App móvil técnicos Inventario repuestos Mantenimiento predictivo Gestión garantías | BAJA |
| Super Admin | <ul style="list-style-type: none"> Billing Stripe Monitorización Onboarding automático Portal soporte | MEDIA |

Por Vertical de Negocio:

| Vertical | Mejoras Críticas | Prioridad |
|-------------------------|--|---|
| Alquiler Residencial | <ul style="list-style-type: none"> • Renovaciones automáticas • Garantías alternativas • Check-in/Check-out |  MEDIA |
| Coliving | <ul style="list-style-type: none"> • Roommate matching • Espacios comunes • Comunidad y eventos • Facturación ultra-detallada |  ALTA |
| STR/Vacacional | <ul style="list-style-type: none"> • Pricing dinámico • Check-in automático • Reviews consolidadas • Limpieza turnover • Compliance normativo |  ALTA |
| House Flipping | <ul style="list-style-type: none"> • Deal analyzer • Gestión de obra • CMA (comps) • Financiación y TIR |  ALTA |
| Construcción | <ul style="list-style-type: none"> • Gantt y ruta crítica • Control costes • Licencias • BIM • Comercialización |  MEDIA |
| Servicios Profesionales | <ul style="list-style-type: none"> • Time tracking • Visados electrónicos • Versionado planos • Certificaciones energéticas |  BAJA |
| Corporate Real Estate | <ul style="list-style-type: none"> • IWMS completo • Facility management • Hotdesking • Análisis costes |  ALTA |

Mejoras Transversales:

| Categoría | Mejoras Críticas | Prioridad |
|-------------------------|--|-----------|
| Inteligencia Artificial | <ul style="list-style-type: none"> • Chatbot multimodal • Clasificación docs • Asistente legal • Recomendaciones pro-activas | MEDIA |
| Movilidad | <ul style="list-style-type: none"> • PWA completa offline • App nativa iOS/Android • Wearables | ALTA |
| Integraciones | <ul style="list-style-type: none"> • Open Banking • Admin pública • Portales inmobiliarios • Marketplaces | ALTA |
| UX/UI | <ul style="list-style-type: none"> • Modo oscuro • Accesibilidad WCAG • Personalización • Onboarding gamificado | MEDIA |
| Seguridad | <ul style="list-style-type: none"> • MFA • Encriptación E2E • GDPR • Audit trail | MEDIA |
| Performance | <ul style="list-style-type: none"> • Velocidad < 1s • Soporte 10,000+ unidades • Backups auto | BAJA |

DOCUMENTO ELABORADO POR

Experto en: Gestión Inmobiliaria, PropTech, Product Management

Para: INMOVA - Software Inmobiliario Multi-Vertical

Fecha: Diciembre 2024
