

BOESubastas AI

Haciendo la inversión en subastas accesible y sencilla para todos.

Acelerando procesos y análisis con Inteligencia Artificial para identificar mejores oportunidades y valoraciones.



El Equipo Fundador



Ivan Alexandrov

CEO & Co-Founder

Data Scientist & AI Engineer en Capgemini. Apasionado por transformar el sector inmobiliario mediante inteligencia artificial y análisis predictivo.



Benito Pastor

CEO & Co-Founder

Data Scientist & Data Engineer en Data Spurs. Experto en arquitecturas de datos escalables con una profunda visión del mercado Real Estate.



Contexto: ¿Qué es el Portal del **BOE**?

Es la **plataforma digital oficial del Gobierno de España** que centraliza todas las subastas públicas del país gestionada por la Agencia Estatal del Boletín Oficial del Estado.



¿Qué se subasta?

Bienes embargados o confiscados:

- **Inmuebles** (viviendas, locales)
- **Vehículos** (coches, furgonetas)
- **Otros bienes** (maquinaria, etc.)



¿Quiénes subastan?

Diversas entidades y organismos:

- **Administración de Justicia**
- **Seguridad Social**
- **Hacienda (AEAT)**
- **Notarías**



El Motivo (Año 2015)

Nació tras la reforma de la Ley para **acabar con los "subasteros"** (grupos cerrados presenciales), aumentar la transparencia, fomentar la competencia de precios y permitir a cualquier ciudadano participar.



Tamaño del Mercado (TAM)

50K+

**Subastas Anuales
(España)**



Un océano azul de ineficiencia

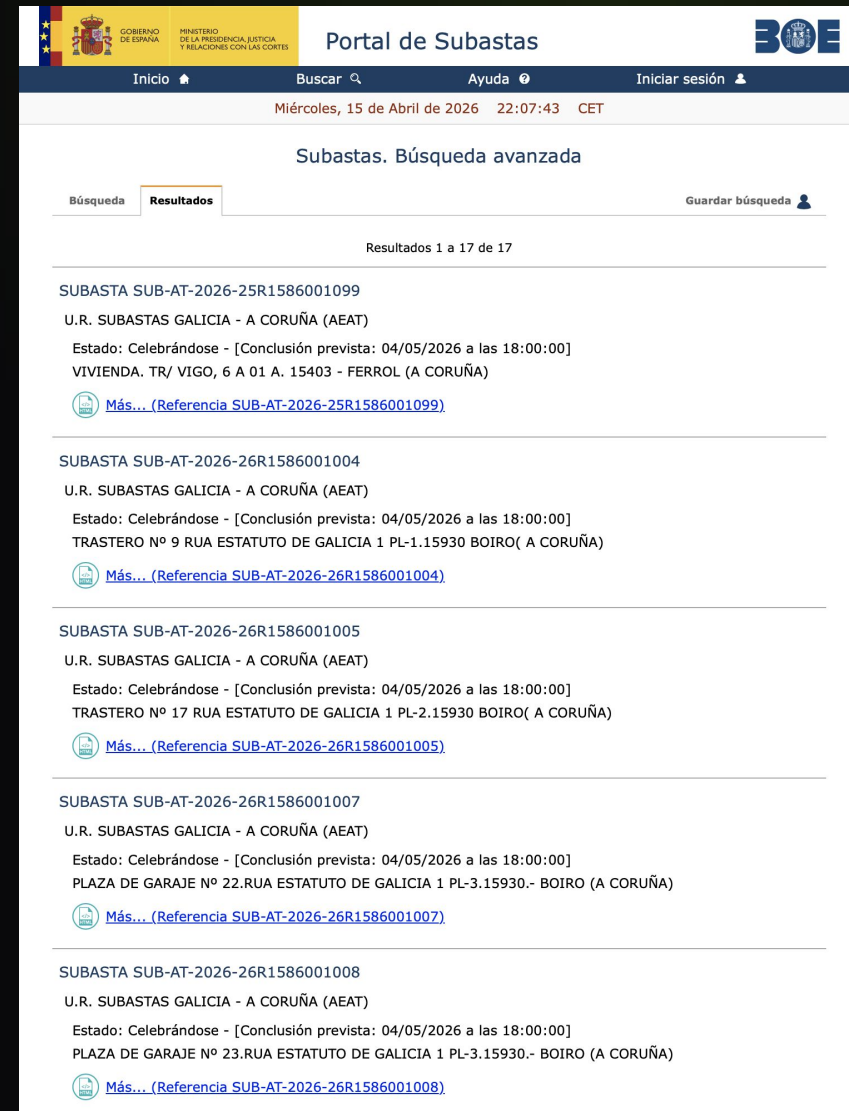
El mercado español procesa decenas de miles de activos anuales, desde inmuebles hasta vehículos e industria.

Debido al pánico y desinformación del inversor común, existe un margen recurrente de arbitraje con **descuentos entre el 20% y el 50%** frente al precio de mercado.

El Problema: Inaccesible y Hostil

El portal estatal (BOE) genera fricción e impide la entrada de capital al mercado debido a:

- ▶ **Caos de UX:** Diseño arcaico sin adaptación a dispositivos móviles.
- ▶ **Ceguera de Datos:** Información vital (m², cargas, ocupantes) enterrada en múltiples PDFs.
- ▶ **Barrera de Tiempo:** Un inversor puede perder días en encontrar la información mínima necesaria para considerar el análisis.
- ▶ **Subastas Basura:** Temor constante a comprar activos con ocupación, deudas o embargos ocultos y valoración incorrecta.



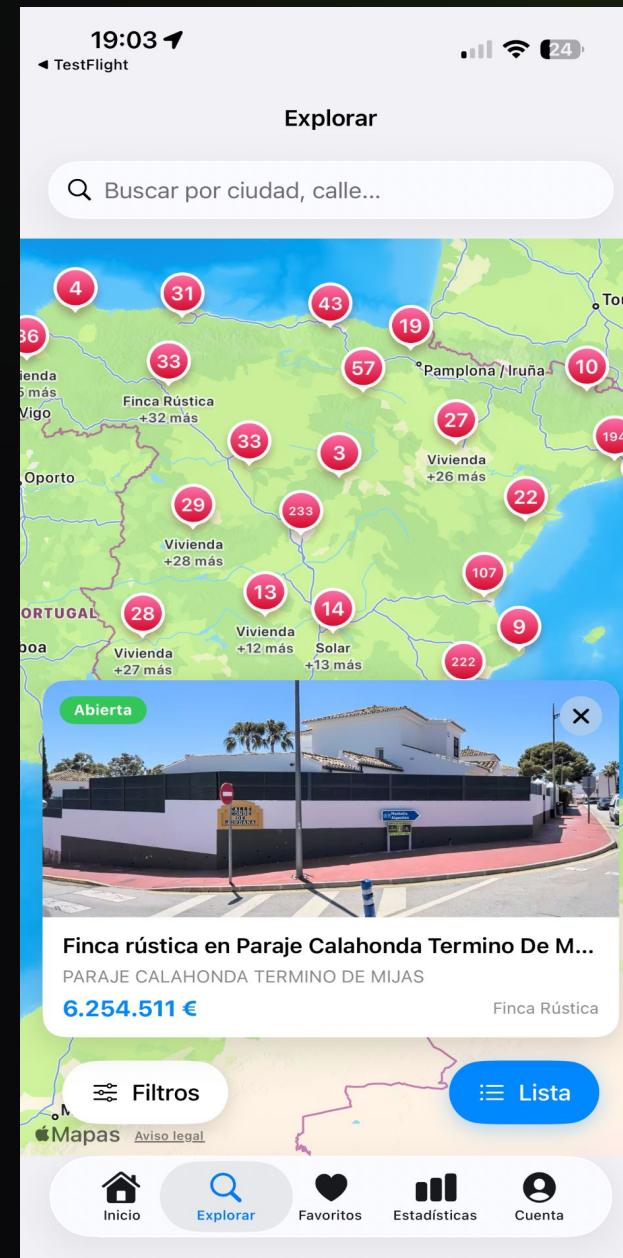
The screenshot displays the 'Portal de Subastas' (Auction Portal) of the BOE (Boletín Oficial del Estado). The header includes the Spanish government logo, the Ministry of the Presidency, Justice, and Relations with the Courts, and the BOE logo. Navigation links for 'Inicio', 'Buscar', 'Ayuda', and 'Iniciar sesión' are present. The date and time are shown as 'Miércoles, 15 de Abril de 2026 22:07:43 CET'. The main section is titled 'Subastas. Búsqueda avanzada' (Auctions. Advanced Search). Below this, there are tabs for 'Búsqueda' and 'Resultados', with 'Resultados' being the active tab. A 'Guardar búsqueda' button is also visible. The results section shows 'Resultados 1 a 17 de 17'. Five auction listings are displayed, each with a title, location, status, and a link to view more details. The listings are for properties in Galicia, including a house in VIGO, a warehouse in BOIRO, and two garages in BOIRO.

Subasta	Ubicación	Estado	Conclusión prevista
SUBASTA SUB-AT-2026-25R1586001099	U.R. SUBASTAS GALICIA - A CORUÑA (AEAT)	Celebrándose	04/05/2026 a las 18:00:00
SUBASTA SUB-AT-2026-26R1586001004	U.R. SUBASTAS GALICIA - A CORUÑA (AEAT)	Celebrándose	04/05/2026 a las 18:00:00
SUBASTA SUB-AT-2026-26R1586001005	U.R. SUBASTAS GALICIA - A CORUÑA (AEAT)	Celebrándose	04/05/2026 a las 18:00:00
SUBASTA SUB-AT-2026-26R1586001007	U.R. SUBASTAS GALICIA - A CORUÑA (AEAT)	Celebrándose	04/05/2026 a las 18:00:00
SUBASTA SUB-AT-2026-26R1586001008	U.R. SUBASTAS GALICIA - A CORUÑA (AEAT)	Celebrándose	04/05/2026 a las 18:00:00

La Solución: **Simplicidad y Datos**

Nuestra plataforma unifica, limpia y analiza la información para ofrecer oportunidades claras.

- ▶ **App iOS Nativa:** Filtros hiper-específicos y mapa interactivo.
- ▶ **Scraping Inteligente:** Cruce automático de datos entre BOE y la Sede Electrónica del Catastro.
- ▶ **Agente IA Integrado:** Modelos OCR que leen los PDFs jurídicos y extraen deudas y valor real.
- ▶ **Score y ROI:** Cálculo instantáneo de rentabilidad incluyendo impuestos (ITP) y reformas.





Funcionalidades Diferenciales

Herramientas avanzadas diseñadas para dar una ventaja competitiva "injusta" a nuestros inversores.



Mapa Dinámico y Radar

Búsqueda visual con filtros hiper-específicos y notificaciones inteligentes en tiempo real para no perder oportunidades.



Sincronización Catastral

Integración automática para extraer metros, uso, antigüedad y el valor de referencia oficial sin salir de la app.



Valoración IA y Dossiers

Algoritmos OCR que detectan cargas ocultas, generando al instante informes PDF profesionales listos para presentar a bancos.



Simulador de Costes

Calculadora inteligente que proyecta impuestos (ITP), deudas previas, Registro de la Propiedad y otros gastos ocultos.



Modelo de Negocio I: Planes de Suscripción

Estrategia de embudo: mostramos que hay "oro" de forma gratuita, pero monetizamos el acceso a las mejores herramientas.



Gratis

Plan EXPLORER

Público: Curiosos y novatos.

- ▶ **Acceso Base:** Listado completo y búsqueda por provincia.
- ▶ **Favoritos:** Limitado a 2 activos guardados.
- ▶ **Paywall:** Sin fotos Catastro ni análisis profundos. 🔒
- ▶ **El Gancho:** 1 Ejecución de prueba de IA Gratuita.



CORE

€19.99 /
mes

INVESTOR PRO

Público: Inversores en búsqueda activa.

- ▶ **Alertas Push:** Notificaciones tiempo real por zona/precio.
- ▶ **Full Catastro:** Fotos, metros reales y mapas.
- ▶ **Calculadora ROI:** Simulador de costes ilimitado.
- ▶ **IA Credits:** 10 análisis de Edictos (Dossiers) / mes.
- ▶ **Bonus:** Acceso a formación inmobiliaria.



Modelo de Negocio II: **Ecosistema Adicional**

Maximizamos el valor de cada usuario (incluso los gratuitos) mediante AdTech y micro-transacciones.



Rewarded Ads & Apple Ads

Usuarios del plan Explorer pueden desbloquear datos técnicos ocultos o ganar un "Token IA" temporal viendo anuncios integrados en la app.



Economía de Tokens (Upsell)

Si el usuario "Pro" consume sus 10 análisis mensuales, puede adquirir paquetes de *IA Credits* extra bajo demanda sin cambiar de plan.



Arbitraje y Referidos

Generación de ingresos cruzados al redirigir nuestro tráfico cualificado hacia servicios complementarios (gestorías, reformistas, brókers hipotecarios).

Nuestra Aplicación: **TEST FLIGHT**

Únete al Testeo Externo - Escanea para acceder a la Beta



**Versión Testeo Externo
PRE Lanzamiento**

Ciclo Final de QA: Sistema integrado de reporte de feedback y crashes para asegurar la máxima calidad técnica. Este paso previo al lanzamiento masivo nos permite depurar el rendimiento bajo condiciones reales de uso.

<https://testflight.apple.com/join/XhSEfghg>





Próximos Pasos (Roadmap)

Nuestro camino a corto y medio plazo para revolucionar las subastas.



1. Lanzamiento Beta

Validación de Product-Market Fit y optimización del LTV (Lifetime Value) del usuario.



2. Despliegue Oficial

Lanzamiento de la aplicación para la aceptación oficial de Apple App Store. Alta exigencia y muchas verificaciones.



3. Escalamiento

Activación de planes de suscripción (Pro y Premium), lanzamiento de campañas de marketing digital y partnerships estratégicos.



Estrategia de Crecimiento: **Scaling**

Queremos captar a las nuevas generaciones de inversores minoristas (Retail):

- ▶ **Contenido Orgánico (SEO/Social):** Guías gratuitas explicando cómo funciona una subasta, qué es una carga y cómo pujar.
- ▶ **Alianzas Estratégicas:** Colaboraciones con creadores de contenido financiero y de Real Estate.
- ▶ **Módulo de Educación in-app:** Onboarding paso a paso para inversores noveles.
- ▶ **Efecto Red:** Dossiers generados en PDF diseñados para ser compartidos fácilmente.





Escuchando a la Comunidad + Feedback

Hemos evaluado el problema real directamente donde están los inversores.



1. Inmersión en Foros

Nos infiltramos en foros y grupos de Telegram de inversores en subastas. Lanzamos encuestas para medir el dolor real en su operativa diaria y entender sus bloqueos.



2. Datos de Encuestas

Las evaluaciones confirmaron nuestra hipótesis: la barrera principal no es el capital, sino el miedo a las cargas ocultas y el tiempo cruzando datos con el Catastro.



3. Iteración Temprana

Basándonos en este feedback cualitativo, adaptamos nuestro Roadmap para que la IA priorice la detección de ocupantes y deudas, resolviendo lo que se demandaba.

Ciclo Final de QA Técnico

Pre-lanzamiento en entorno real (TestFlight) para garantizar una app robusta.



Monitoreo de Crashes: Utilizamos la telemetría de Apple TestFlight para recibir reportes automáticos. Esto nos permite detectar y solucionar cuelgues o cierres inesperados en distintos modelos de iPhone al instante.



Pulido de Interfaz (UI/UX): Los testers capturan pantallas directamente desde la app para señalar detalles de usabilidad, botones mal posicionados o textos cortados, asegurando una experiencia Premium.



Estrés de Backend y Scraping: El uso simultáneo de nuestros usuarios Beta nos ayuda a validar la carga en nuestros servidores y afinar los modelos de IA al procesar múltiples edictos a la vez.



Gracias!

Únete a la nueva era de la inversión inmobiliaria en España.



hola@boesubastas.ai



www.boesubastas.ai