

# Mónica Villa

Dossier para Inversores: 25 villas exclusivas Kuta Lombok.

Un proyecto exclusivo de inversión inmobiliaria en una de las zonas con mayor crecimiento turístico de Indonesia. Descubra las oportunidades que ofrecen estas 25 villas independientes en un entorno paradisíaco a tan solo 200 metros del circuito internacional Mandalika y 5 minutos de Kuta central.



# Estructura del Dossier

01

---

## Introducción del Proyecto

Detalles básicos sobre las villas y el terreno

02

---

## Crecimiento del Turismo

Datos sobre el auge turístico en Kuta Lombok

03

---

## Potencial de Rentabilidad

Estimaciones de ocupación e ingresos

04

---

## Opciones de Gestión

Alternativas para administrar la propiedad

05

---

## Seguros Recomendados

Protección para su inversión

06

---

## Fiscalidad

Aspectos legales y tributarios

07

---

## Propuesta de Valor

Beneficios clave de la inversión

08

---

## Precio por fases

09

---

## Imágenes Proyecto



# Introducción del Proyecto

## Características Principales

- Nombre: "Mónica Villa"
- Terreno de 2.500 m<sup>2</sup> en **leasing por 40 años**
- 25 casas independientes de 50 m<sup>2</sup> en dos plantas
- Distribución: habitación + baño en suite (1ª planta), cocina + salón y ducha exterior (planta baja)

## Zonas Comunes

- Piscina
- Restaurante
- Gimnasio
- Coworking
- Parking
- Jardines
- Recepción

# Crecimiento del Turismo en Ruta Lombok (Mandalika)

## 20%

### Crecimiento Anual

Aumento sostenido del turismo en la región según datos oficiales 2023-2025

#### Perfil del Turista

Viajeros **jóvenes y digitales**, muchos de ellos **nómadas remotos**, con fuerte conciencia **eco-amigable** y sensibilidad hacia la sostenibilidad. Buscan **experiencias auténticas y locales**, desde surf y naturaleza virgen hasta gastronomía y cultura sasak, priorizando destinos menos masificados y con una oferta más personalizada.

#### Revalorización del Destino

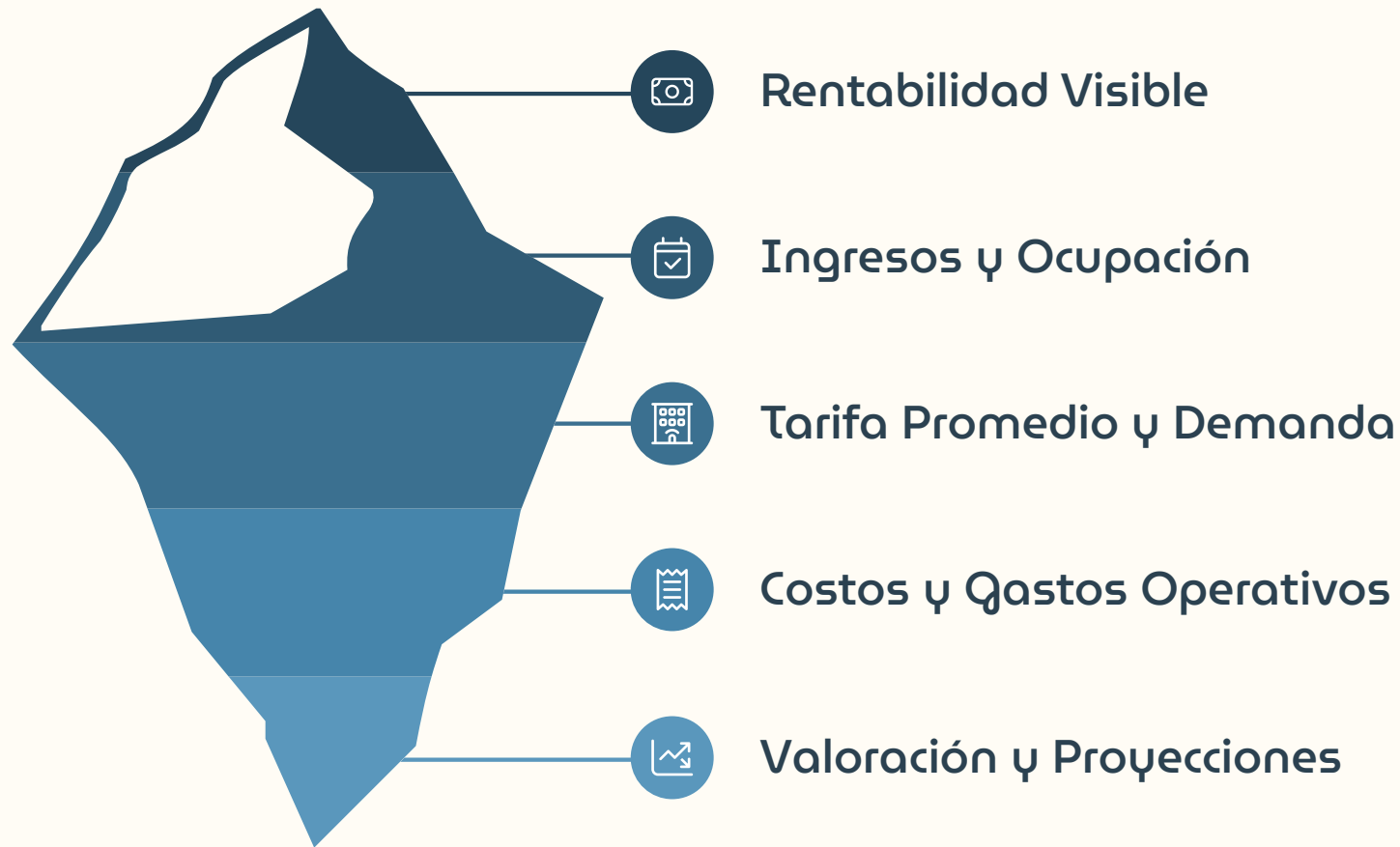
Impulso tras eventos internacionales como MotoGP y G20. Nuevas carreteras, ampliación del **Aeropuerto Internacional de Lombok** y proyectos de desarrollo hotelero de cadenas internacionales. Todo ello posiciona a Lombok como un **destino emergente de alto potencial**.

#### Nueva Frontera

Lombok, un **refugio natural y auténtico**, se convierte en el escenario ideal para proyectos hoteleros exclusivos y sostenibles. Una isla en plena expansión, donde el **lujo discreto y el turismo de experiencias** marcan la nueva ola de inversión en el sudeste asiático.



# Potencial de Rentabilidad por Explotación



**80%**

**Ocupación Media**

Estimación anual

**desde 70€**

**Tarifa Media**

Por noche

**20.440€**

**Ingresos Brutos**

Estimados anuales por unidad

**85.000€**

**Precio Mínimo**

Estimado para reventa

**18%**

ROI anual estimado



# Opciones de Gestión Operativa

1

## Gestión Operativa

### Gestión Externa Completa

Una empresa local profesional con sede en Lombok se encargará de la **gestión externa integral** de la propiedad, garantizando una experiencia fluida y sin preocupaciones para propietarios e inversores.

El alcance de sus servicios incluye:

- **Limpieza y mantenimiento** de las villas y las zonas comunes, asegurando siempre los más altos estándares de calidad.
- **Gestión hotelera**, que abarca el check-in/check-out de huéspedes, atención al cliente y coordinación de reservas a través de las principales plataformas en línea.
- **Soporte administrativo**, incluyendo impuestos locales, reportes periódicos y coordinación con proveedores.

Esta solución integral permite a los propietarios disfrutar de **ingresos pasivos**, asegurando al mismo tiempo que las villas mantengan un **rendimiento óptimo y una alta satisfacción de los huéspedes**.

**Comisión estimada de gestión:** *25 % del rendimiento bruto.*

# Seguros Recomendados

Aseguradora internacional con experiencia en viviendas turísticas

Coste anual estimado (según cobertura y valor asegurado: 80.000€)

Cobertura	Prima anual estimada (€)
Básico (estructura + contenido)	160–220€
+ Responsabilidad civil + terremoto	220–300€
+ Pérdida de ingresos por fuerza mayor	300–400€



# Fiscalidad y Seguridad Jurídica

## Recomendación

Creación de PMA (Sociedad Indonesia con capital extranjero)



## Escritura Legal

Seguridad jurídica en la propiedad de la unidad



## Gestión Operativa

Formalización de todos los aspectos operativos



## Protección

Salvaguarda de la inversión ante terceros

# 11%

## Impuesto

Tasa sobre beneficios brutos anuales

# Propuesta de Valor

## Llave en Mano

Producto completamente terminado y listo para su uso inmediato



## Explotación Inmediata

Comience a generar ingresos desde el momento de la entrega

## Alto Potencial

Crecimiento del valor del activo y del destino turístico



## Gestión Integral

Servicio integral, totalmente adaptado al perfil y las preferencias de cada inversor, garantizando una **propiedad sin complicaciones y la máxima rentabilidad.**

# Precios por fases

Los precios irán subiendo en función de las unidades vendidas. Entrega estimada septiembre-octubre 2026

~~Fase 1 Lanzamiento: 39.900€ - 5 unidades~~ **VENDIDO**

~~Fase 2 Media: 59.900€ - 7 unidades~~ **VENDIDO**

Fase 3 Final: 64.900€ - 13 unidades

## LEASEHOLD 40 años

### Leasehold

Derecho de uso de la propiedad por 40 años, con plena facultad de disfrute y transmisión.

### Cuota mensual

50 € deducidos directamente del ROI para cubrir el lease.

### Revalorización de la Vivienda en Kuta, Lombok (Mandalika)

Valor estimado de reventa desde 85.000 €, con un **incremento anual proyectado del 8-10%**, impulsado por la creciente demanda de villas privadas, el desarrollo turístico de Mandalika y eventos internacionales como el **MotoGP**.

# Imágenes proyecto



# Interior



# Exterior

