

# Mónica Villa

Dossier del inversor: 25 villas exclusivas en Ruta Lombok.

Un proyecto de inversión inmobiliaria exclusivo en una de las zonas turísticas de mayor crecimiento de Indonesia. Descubra las oportunidades que ofrecen estas 25 villas independientes en un entorno paradisíaco a solo **200 metros del Circuito Internacional de Mandalika** y a **5 minutos del centro de Ruta**.



# Estructura del dossier

01

---

## Introducción al 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 la gestión de la propiedad

05

---

## Seguro recomendado

Protección de su inversión

06

---

## Fiscalidad

Aspectos jurídicos y fiscales

07

---

## Propuesta de valor

Ventajas clave de la inversión

08

---

## Precio por fases

09

---

## Imágenes del proyecto



# Introducción del proyecto

## Características principales

- Nombre: "Monica Villa"
- Terreno de 2.500 m<sup>2</sup> con **arrendamiento de 40 años**
- 25 villas independientes de 50 m<sup>2</sup> en dos plantas
- Distribución: dormitorio + baño en suite (primer piso), cocina + salón y ducha exterior (planta baja)

## Espacios comunes

- Piscina
- Restaurante
- Gimnasio
- Espacio de coworking
- Estacionamiento
- Jardines
- Recepción

# Crecimiento turístico en Ruta Lombok (Mandalika)

## 20%

### Crecimiento anual

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

#### Perfil del turista

**Viajeros jóvenes y conectados**, muchos de ellos **nómadas digitales**, con una fuerte **conciencia ecológica** y sensibilidad hacia la sostenibilidad. Buscan **experiencias auténticas y locales**, desde el surf y la naturaleza preservada hasta la gastronomía y la cultura sasak, priorizando destinos menos saturados y una oferta más personalizada.

#### Revalorización del destino

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

#### Nueva frontera

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

# Potencial de rentabilidad de las operaciones



**65%**

**Ocupación media**

Estimación anual

**80€**

**Tarifa media**

Por noche

**18.980€**

**Ingresos brutos**

Estimación anual por unidad

**85.000€**

**Precio mínimo**

Estimado para la venta en 2026

**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 los propietarios y los inversores.

El alcance de sus servicios incluye:

- **Limpieza y mantenimiento** de las villas y de las áreas comunes, garantizando siempre los más altos estándares de calidad.
- **Gestión de la hospitalidad**, que cubre el check-in/check-out de los huéspedes, la atención al cliente y la coordinación de las reservas a través de las principales plataformas en línea.
- **Apoyo administrativo**, incluyendo los impuestos locales, los informes periódicos y la coordinación con los proveedores.

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

**Honorarios de gestión estimados:** *25% del rendimiento bruto.*

# Modelo de reparto de beneficios (Rental Pool)

Los ingresos de todas las villas se agrupan en un fondo común y se distribuyen de manera igualitaria entre todas las unidades del proyecto.

Esto permite:

**Estabilizar ingresos y reducir riesgo individual.**

**Maximizar la ocupación global.**

**Garantizar una gestión profesional centralizada**

A partir del rendimiento conjunto (ocupación + precio medio + costes), se calculan:

**Beneficio neto anual estimado por villa.**

**Beneficio mensual estimado.**

**ROI anual proyectado en base a nuestras estimaciones.**

Un modelo diseñado para ofrecer ingresos mas predecibles, estables y optimizados para el inversor.

# Seguro Recomendado

Aseguradora internacional con experiencia en alojamientos turísticos

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

Cobertura	Prima Anual Estimada (€)
Básica (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 (empresa indonesia con capital extranjero)



## Acto Jurídico

Seguridad jurídica en la propiedad



## Gestión Operativa

Formalización de todos los aspectos operativos



## Protección

Protección de la inversión frente a terceros

# 11%

## Impuesto

Tasa sobre los beneficios netos anuales

# Propuesta de valor

## Llave en mano

Producto completamente terminado, listo para utilizarse de inmediato



## Operación inmediata

Comience a generar ingresos desde la entrega

## Alto potencial

Crecimiento del valor del activo y del destino turístico



## Gestión integral

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

# Precio por fase

Los precios aumentarán según las unidades vendidas. Entrega estimada en diciembre de 2026

~~Fase 1 Lanzamiento~~: VENDIDO

~~Fase 2 Intermedia~~: VENDIDO

Fase 3 Final : €64.900

## ARRENDAMIENTO ENFITEÚTICO DE 40 AÑOS

**Arrendamiento enfiteútico** Derecho de uso de la propiedad durante 40 años, con pleno poder de disfrute y transmisión.

**Cuota mensual** €50 deducidos directamente del ROI para cubrir el arrendamiento enfiteútico.

**Revalorización de la propiedad en Kuta, Lombok (Mandalika)** Valor de reventa estimado a partir de €85.000, con un aumento anual proyectado del 8-10%, impulsado por la creciente demanda de villas privadas, el desarrollo turístico de Mandalika y eventos internacionales como el **MotoQP**.

# Imágenes del proyecto

# Interior



# Exterior



# Contacto

 [quintaraholding@gmail.com](mailto:quintaraholding@gmail.com)  **+34 650 480 572 — Alex**