



MÓNICA VILLA

Zona Económica Especial · Kuta Mandalika · Sur de Lombok, Indonesia

25 villas independientes · 50 m² · 2 plantas · Entrega: Diciembre 2026

INVIERTE EN LOMBOK

Lombok es la gran oportunidad del sudeste asiático: lo que Bali era hace 20 años, con precios 3-5x más bajos y +51% de crecimiento turístico en 2024.

POR QUÉ LOMBOK, POR QUÉ AHORA

La oportunidad de inversión más relevante del sudeste asiático en 2025



Lombok es la isla hermana de Bali. Separadas por el Estrecho de Lombok — uno de los más biodiversos del mundo —, comparten clima, naturaleza y atractivo tropical con una diferencia clave: Lombok permanece intacta.

Mientras Bali acumula décadas de sobreturismo con más de 6 millones de visitantes internacionales anuales, Lombok vive ahora lo que Bali vivió hace veinte años. Los precios de entrada son 3 a 5 veces más bajos, la competencia es mínima y el respaldo institucional es histórico.

El Gobierno de Indonesia ha designado Mandalika como uno de sus 5 “Destinos Súper Prioritarios” dentro del programa “Los 10 Nuevos Balis”, con inversión pública y privada superior a 3.000 millones de USD. No es una apuesta especulativa — es una apuesta con el Estado como socio estratégico.

+51,4%

CRECIMIENTO
VISITANTES
MANDALIKA 2024

12M

TURISTAS
PROYECTADOS
LOMBOK 2045

3.000M USD

INVERSIÓN TOTAL
PROYECTO
MANDALIKA

76%

OCUPACIÓN MEDIA
HOTELERA
KEK

12-20%

RENTABILIDAD
BRUTA ALQUILER
ANUAL

+278%

AUMENTO INGRESOS
FISCALES
NTB

BALI VS. LOMBOK · EL CASO PARA EL INVERSOR INTELIGENTE

	BALI · Mercado Maduro	LOMBOK · Mercado Emergente
Precio de entrada	250.000-350.000 USD (zonas prime)	Precio accesible · 3-5x más bajo
Rentabilidad bruta	6-15% anual (con saturación)	12-20% anual · mercado en expansión
Turistas 2024	6,3 millones (+19,5%)	1,24 millones (+51,4%) · curva ascendente
Competencia	Alta · oferta saturada	Baja · inventario de calidad escaso
Respaldo institucional	Marco establecido · sin incentivos	KEK · Tax Holiday · 3.000M USD comprometidos
Potencial de plusvalía	Moderado · mercado maduro	Alto · etapa inicial de desarrollo

EL PROYECTO

Mónica Villa · Kuta Mandalika, Lombok

Mónica Villa es un complejo residencial de 25 villas independientes de obra nueva, ubicado en pleno corazón de la Zona Económica Especial de Mandalika, a tan solo 200 metros del Circuito Internacional de MotoGP y a menos de 10 minutos de Kuta Mandalika.

Cada villa se distribuye en dos plantas: salón de planta abierta, cocina y aseo de cortesía en la planta baja, y dormitorio, baño completo y terraza en la planta superior. Los acabados premium combinan madera cálida, piedra local y acristalamiento de doble altura que disuelve la frontera entre interior y exterior tropical.

El complejo dispone de zonas comunes de alta calidad gestionadas profesionalmente bajo el modelo Rental Pool, garantizando ingresos estables y ocupación optimizada para todos los propietarios.



25

VILLAS
INDEPENDIENTES

50 m²

POR VILLA
2 PLANTAS

200 m

AL CIRCUITO
MOTOGP

Dic 2026

ENTREGA
ESTIMADA

ZONAS COMUNES DEL COMPLEJO

Piscina comunitaria de diseño orgánico · Gimnasio totalmente equipado · Restaurante · Zona de coworking
Recepción 24 horas · Gestión profesional centralizada

PROGRESO DE OBRA

Registro fotográfico · Septiembre 2025 - Abril 2026

FASE 1

Preparación del terreno

FASE 2

Cimentación y piscina

FASE 3

Estructuras

FASE 1 — Preparación del Terreno · Septiembre-Noviembre 2025

Las obras se iniciaron con la excavación y nivelación del terreno, la elevación del suelo con tierra de aporte, la instalación de servicios básicos y el acondicionamiento perimetral mediante un muro de contención de piedra local. Los primeros movimientos de tierra marcan el inicio oficial del proyecto.



Vista general de obra · inicio de excavación



Camiones de entrega · terreno elevado



Aporte de tierra y nivelación de superficie

FASE 2 — Cimentación y Construcción de la Piscina · Noviembre 2025 - Enero 2026

Ejecución de las cimentaciones del complejo y trazado de la piscina comunitaria de diseño orgánico. Las tomas aéreas muestran el avance global dentro del perímetro ya completado, con la forma bilobulada de la piscina empezando a tomar forma en el terreno.



Vista aérea · inicio de cimentación



Trazado de piscina comunitaria · vista aérea



Vista frontal · progreso de obra

PROGRESO DE OBRA

Construcción de piscina y obras estructurales



Construcción de piscina · hormigón y perfilado orgánico



Vista aérea · progreso de cimentación

FASE 3 — Estructura Metálica y Elevación · Febrero-Abril 2026

Montaje de la estructura metálica de dos plantas de las villas, completando la retícula de pilares y vigas que define la geometría abierta y la característica doble altura del proyecto. En paralelo, avanzan las losas de hormigón armado y las instalaciones bajo rasante. El complejo avanza según calendario para la entrega en diciembre de 2026.



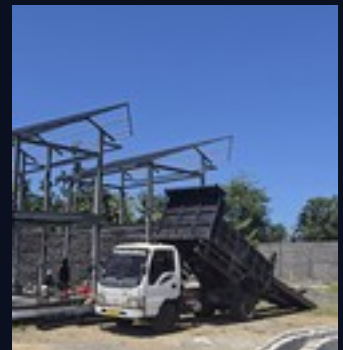
Cimentación · armado de pilares



Estructura metálica · planta baja



Elevación de estructura · dos plantas



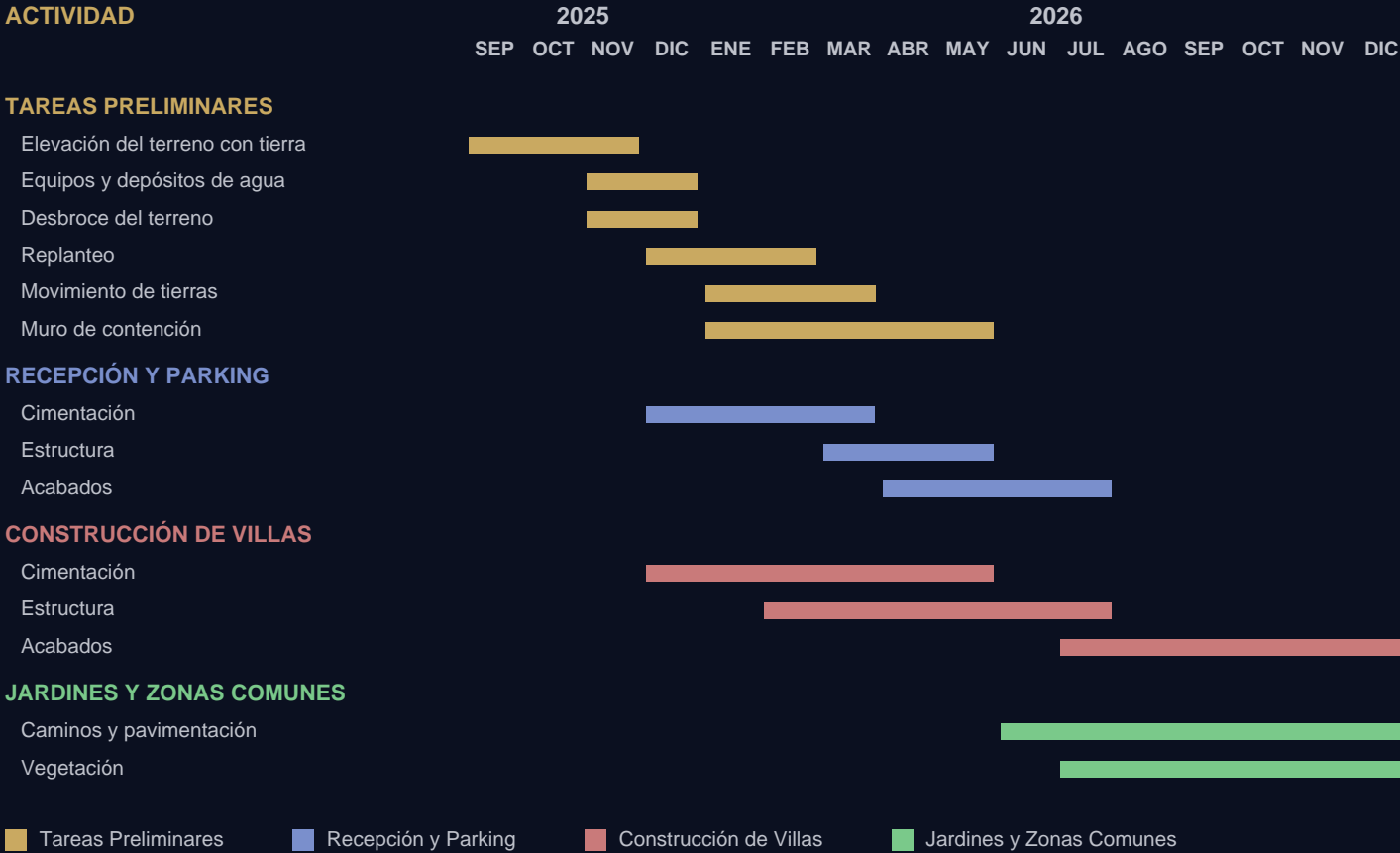
Materiales · avance de piscina

CRONOGRAMA DE OBRA

Septiembre 2025 - Diciembre 2026 · Calendario oficial del proyecto

El cronograma consta de cuatro bloques de actividad para garantizar la entrega en diciembre de 2026. Las tareas preliminares se inician en septiembre de 2025, la cimentación y la estructura se solapan progresivamente desde noviembre, y los acabados de las villas y la jardinería concluyen en el tramo final de 2026.

ACTIVIDAD



ZONAS COMUNES Y SERVICIOS

Renders oficiales · Vista general del complejo, piscina y zonas comunes



Vista general · piscina comunitaria y villas · Render oficial



Fachada de la villa · terraza y entrada



Piscina comunitaria · diseño orgánico bilobulado · vista aérea

ZONAS COMUNES Y SERVICIOS

Renders oficiales · Recepción, restaurante, gimnasio y jardines



Entrada y recepción · fachada de madera y piedra



Lobby · diseño premium en piedra natural



Restaurante comunitario · salón interior



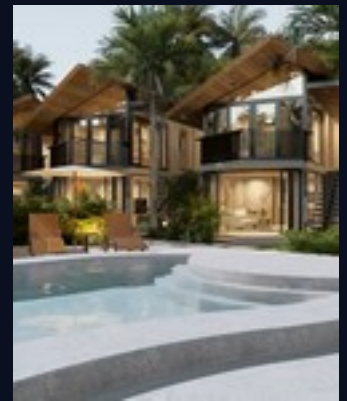
Terraza del restaurante · zona nocturna



Gimnasio · equipamiento con jardín tropical



Jardines · palmera central iluminada



Vista lateral · villas desde el jardín

INTERIORES

Render interior · Zona de día · Salón, cocina y vistas a la piscina

La planta baja integra un salón abierto con acceso directo al jardín y a la piscina comunitaria, una cocina de diseño con barra de desayuno empotrada y un aseo de cortesía. Los acabados combinan microcemento, madera cálida y superficies acristaladas de doble altura que disuelven la frontera entre el interior y el entorno tropical.



Salón · vista hacia jardín y piscina



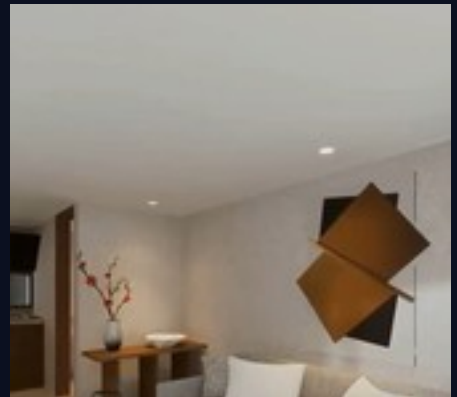
Salón · integración interior-exterior con piscina



Salón · sofá y decoración artística



Cocina · barra de desayuno y mobiliario



Vista desde cocina · salón y piscina exterior

INTERIORES

Render interior · Suite principal · Baño y acabados de planta superior

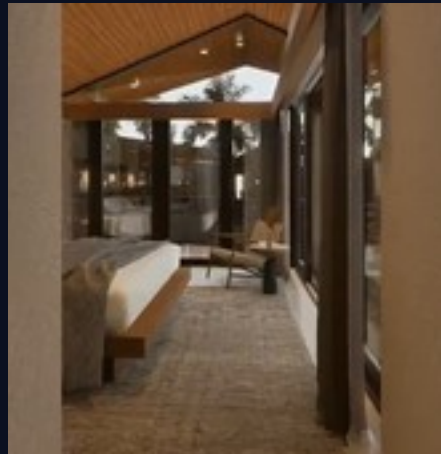
La planta superior se dedica íntegramente a la suite principal: dormitorio de doble altura con techo inclinado de madera, ventanales panorámicos y terraza privada. El baño principal cuenta con bañera exenta, ducha de lluvia, lavabo de diseño y apertura cenital con vistas a la vegetación tropical. Un vestidor walk-in integrado completa una experiencia de alojamiento a nivel de hotel boutique.



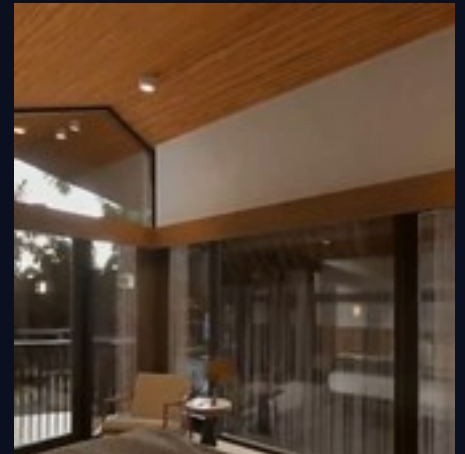
Suite principal · planta superior · techo de madera y ventanales panorámicos



Baño principal · bañera exenta y ducha de lluvia



Vestidor walk-in · apertura cenital y madera



Aseo de cortesía · planta baja

RENTABILIDAD

Proyección financiera · Base conservadora: 65% de ocupación · 80€/noche · Precio unitario: 64.900€

17,5%

ROI NETO
AÑOS 1-3

15,7%

ROI NETO
AÑOS 4+

+51,4%

CRECIMIENTO
VISITANTES 2024

76%

OCUPACIÓN MEDIA
HOTELERA KEK

5,7 AÑOS

PERIODO
DE RETORNO

ESTRUCTURA ESTIMADA DE INGRESOS Y GASTOS

(+) Ingresos Brutos	65% ocupación · 237 noches/año · 80€/noche = 18.960€/año
(-) Gestión, plataformas y administración	30% de ingresos brutos = 5.688€
(-) Mantenimiento / reserva de contingencia	5% de ingresos brutos = 948€
(-) Seguro anual de la villa	Coste anual fijo ≈ 260€
(-) Canon del terreno — Leasehold	Coste anual fijo ≈ 600€
= BASE ANTES DE IMPUESTOS	~60% de ingresos brutos = 11.464€/año
(-) Impuesto Años 1-3	0,5% sobre facturación bruta · PT PMA Indonesia = 95€
= NETO NETO AÑOS 1-3	ROI 17,5% sobre precio de entrada (64.900€) · 11.369€/año
(-) Impuesto Años 4+	11% efectivo · 22% CIT con descuento PYME del 50% = 1.261€
= NETO NETO AÑOS 4+	ROI 15,7% sobre precio de entrada (64.900€) · 10.203€/año

* Proyección basada en parámetros conservadores. No garantiza rendimientos futuros. ROI calculado sobre ingresos netos reales. No incluye revalorización del activo. Estructura fiscal indonesia PT PMA, 2025.

INVERSIÓN Y PLAN DE PAGOS

Condiciones pre-lanzamiento · Rental Pool · Marco fiscal Zona Económica Especial KEK

CALENDARIO DE PAGOS — PRE-LANZAMIENTO

La inversión se distribuye en seis hitos alineados con el avance de la obra, minimizando el riesgo del inversor y facilitando la planificación financiera. Cada etapa está vinculada a un hito de construcción verificado, garantizando transparencia durante toda la edificación.

Precio unitario: 64.900€ · Entrega: Diciembre 2026

Disponibilidad limitada · Condiciones pre-lanzamiento

RENTAL POOL — MODELO COLABORATIVO

Los ingresos por alquiler de todas las villas del complejo se centralizan y reparten equitativamente entre los propietarios cada mes. Este modelo garantiza ingresos estables, reduce el riesgo individual y optimiza la ocupación global mediante una gestión profesional centralizada.

Rentabilidad neta estimada con un 65% de ocupación, con crecimiento progresivo alineado con las proyecciones de visitantes de KEK Mandalika.

HITOS DE PAGO — DISTRIBUCIÓN Y PROGRESO ACUMULADO

10% 6.490€	1. RESERVA Inmediato al reservar Unidad reservada y bloqueada	10% recaudado 6.490€ de 64.900€
40% 25.960€	2. BUILDING SERVICE AGREEMENT Máximo 30 días tras la reserva Instrumento legal clave firmado	50% recaudado 32.450€ de 64.900€
15% 9.735€	3. OBRAS DE CIMENTACIÓN Diciembre 2025 - Enero 2026 65% acumulado — la obra acelera	65% recaudado 42.185€ de 64.900€
15% 9.735€	4. OBRAS ESTRUCTURALES Abril - Mayo 2026 80% acumulado — estructura terminada	80% recaudado 51.920€ de 64.900€
15% 9.735€	5. FINALIZACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN Agosto - Septiembre 2026 95% acumulado — entrega próxima	95% recaudado 61.655€ de 64.900€
5% 3.245€	6. ENTREGA DE LLAVES Noviembre - Diciembre 2026 100% — propiedad entregada al propietario	100% recaudado 64.900€ de 64.900€

INCENTIVOS FISCALES · ZONA ECONÓMICA ESPECIAL MANDALIKA (KEK)

Tax Holiday

Exención corporativa para actividades prioritarias KEK

0% IVA

Importación de bienes de capital y producción

Aduanas Cero

Importación sin aranceles dentro de la zona KEK

0,5% Años 1-3

Impuesto facturación bruta PT PMA Indonesia

11% Años 4+

Tipo efectivo · 22% CIT con descuento PYME 50%

MÓNICA VILLA

KEK MANDALIKA · LOMBOK, INDONESIA

Zona Económica Especial · Kuta Mandalika · Sur de Lombok

25 villas independientes · 50 m² · Entrega Diciembre 2026