

Verónica Villa

Dossier de inversión: 18 villas exclusivas en Kuta Lombok.

Un exclusivo proyecto de inversión inmobiliaria en una de las zonas turísticas de más rápido crecimiento de Indonesia. Descubre las oportunidades que ofrecen estas 18 villas independientes en un entorno paradisíaco a solo **200 metros del Circuito Internacional de Mandalika** y a **5 minutos del centro de Kuta**.



Estructura del documento

01

Resumen del proyecto

Información básica 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 de gestión de la propiedad

05

Seguro recomendado

Protección para su inversión

06

Fiscalidad

Consideraciones legales y fiscales

07

Propuesta de valor

Beneficios clave de la inversión

08

Precios por fases

09

Imágenes del proyecto



Resumen del proyecto

Características clave

- Nombre: "Verónica Villa"
- Terreno de 2.000 m² con un **arrendamiento de 40 años**
- 18 unidades independientes de 50 m² en dos niveles con terraza
- Distribución: dormitorio con armario (segunda planta), cocina + salón y baño completo (planta baja) + ducha exterior

Zonas comunes

- Piscina compartida exclusiva, de 50 m de largo y 3 m de ancho
- Restaurante
- Espacio de coworking
- Aparcamiento
- Jardines
- Recepción

Crecimiento turístico en Kuta Lombok (Mandalika)

20%

Crecimiento anual

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

Perfil del visitante

Jóvenes viajeros digitales, muchos de ellos **nómadas remotos**, con una fuerte **mentalidad eco-consciente** y una clara preferencia por la sostenibilidad. Buscan **experiencias auténticas y locales**, surf y paisajes preservados, así como gastronomía y cultura sasak, además de destinos menos concurridos con una oferta más personalizada.

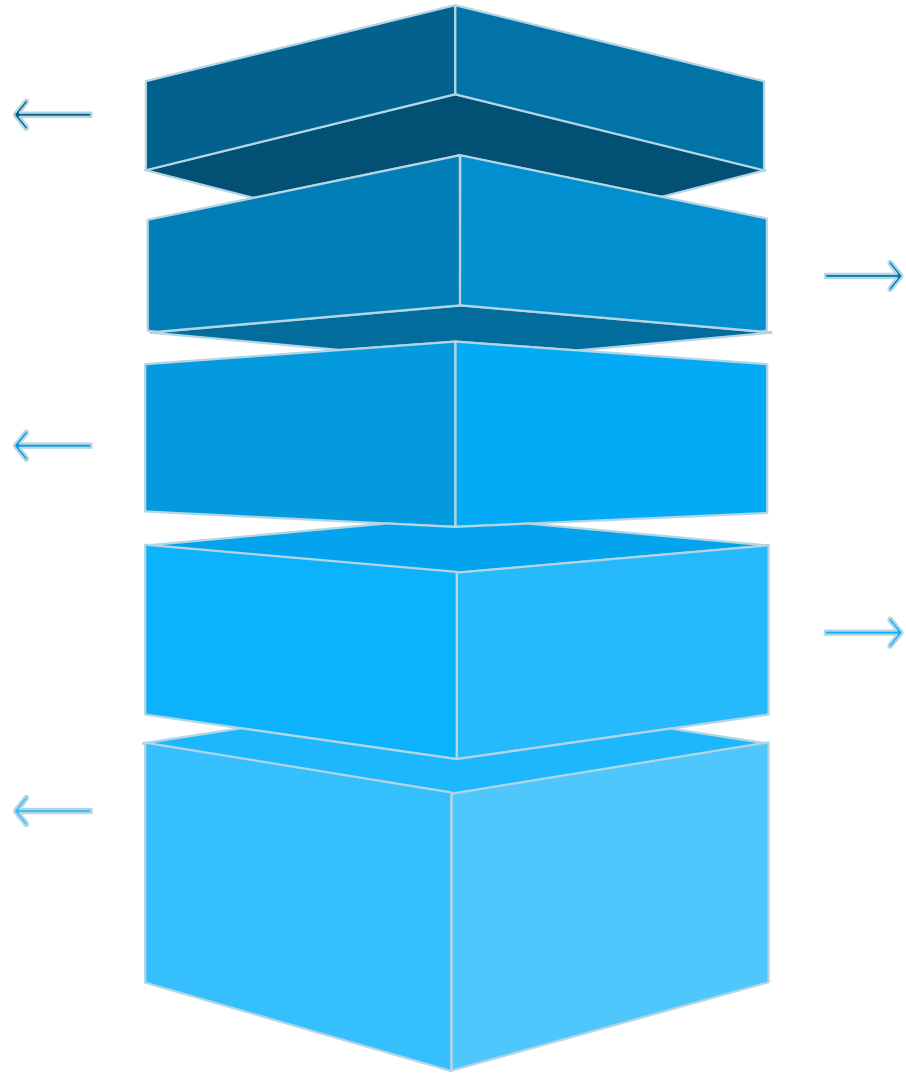
Reposicionamiento del destino

El impulso está impulsado por grandes eventos internacionales como MotoGP y el G20. Nuevas carreteras, la ampliación del **Aeropuerto Internacional de Lombok** y proyectos de desarrollo hotelero de marcas internacionales están posicionando a Lombok como un **destino emergente con gran potencial**.

Nueva frontera

Lombok, un **refugio natural y auténtico**, se está convirtiendo en el escenario ideal para proyectos hoteleros exclusivos y sostenibles. Una isla en rápido crecimiento, donde el **lujo tranquilo y el turismo experiencial** definen la próxima ola de inversión en el Sudeste Asiático.





Potencial de Rentabilidad Operativa

65%

Tasa media de ocupación

Estimación anual

€80

Tarifa media

Por noche

€18.980

Ingresos brutos

Ingresos anuales estimados
por unidad

€85,000..

Precio mínimo

Valor estimado de reventa

18%

**ROI anual
estimado**



Gestión Operativa

Gestión Externa Completa

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

Su alcance de servicios incluye:

- **Limpieza y mantenimiento** de las villas y áreas comunes, garantizando de forma constante los más altos estándares de calidad.
- **Gestión de hospitalidad**, incluyendo el check-in y check-out de huéspedes, la atención al cliente y la coordinación de reservas en las principales plataformas online.
- **Apoyo administrativo**, cubriendo impuestos locales, informes y coordinación con proveedores.

Esta solución integral permite a los propietarios disfrutar de **ingresos pasivos** mientras las villas mantienen un **rendimiento óptimo y la satisfacción de los huéspedes**.

Comisión estimada de gestión: *25% de los ingresos brutos.*

Modelo de reparto de beneficios (Rental Pool)

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

Esto permite:

Estabilizar los ingresos y reducir el riesgo individual

Maximizar la ocupación general.

Garantizar una gestión profesional centralizada

En función del rendimiento general (ocupación + precio medio + costes), se calculan los siguientes:

Beneficio neto anual estimado por villa.

Beneficio mensual estimado.

ROI anual proyectado según nuestras estimaciones.

Seguro Recomendado

Protegido por aseguradoras internacionales líderes – **Allianz, AIG, Chubb, ERGO, FM Global** – todas con experiencia en **seguros de turismo e inmobiliarios**.

Cobertura	Prima Anual (€)
Básica (estructura + contenidos)	180-260 €
+ Responsabilidad civil + terremoto	250-350 €
+ Pérdida de ingresos (fuerza mayor)**	350-460 €

Basado en un valor asegurado de 90.000 € – protección total para su inversión y tranquilidad.



Fiscalidad y seguridad jurídica

Una sólida estructura legal y fiscal garantiza transparencia, protección y pleno cumplimiento para todos los inversores. El proyecto opera bajo una **PMA (Compañía de Inversión Extranjera)** – la entidad oficial indonesia que permite la propiedad extranjera, la generación de ingresos y el control operativo total.

Aspecto	Descripción
Estructura legal	Constitución de una PMA (Penanaman Modal Asing) para garantizar los derechos del inversor extranjero, la titularidad legal y el acceso a los sistemas bancarios y fiscales de Indonesia.
Documentación legal	Todas las unidades y los contratos de arrendamiento del terreno están notariados y registrados ante el BPN (Agencia Nacional de Tierras) , lo que garantiza la trazabilidad y la seguridad de la propiedad.
Gestión operativa	Todas las actividades administrativas y de alquiler se gestionan a través de la PMA para asegurar el cumplimiento de la normativa local y la transparencia financiera.
Protección	La estructura PMA protege la inversión frente a reclamaciones de terceros y garantiza el control sobre los activos y los ingresos.
Fiscalidad	Las nuevas empresas se benefician de un impuesto del 0,5% sobre los ingresos brutos durante los primeros 3 años , siempre que la facturación anual no supere aproximadamente €275.000 (≈ IDR 4.8 billion). Después de este periodo o una vez superado ese umbral, se aplica el tipo estándar del 11% de impuesto sobre sociedades sobre el beneficio neto .

Propuesta de valor

Solución llave en mano

Producto totalmente terminado, listo para usar de inmediato



Fuerte potencial de revalorización

Crecimiento tanto en el valor del activo como en el destino turístico



Lanzamiento inmediato

Empieza a generar ingresos en cuanto se complete la entrega

Gestión integral

Gestión de servicio completo, **totalmente adaptada al perfil y las preferencias de cada inversor**, garantizando una propiedad sin esfuerzo y la máxima rentabilidad.



Resumen de precios por fases e inversión

Una estrategia de precios progresiva garantiza que los primeros inversores aseguren el mejor punto de entrada, con un valor que aumenta a medida que avanzan las ventas. **Entrega estimada: febrero de 2027**

Fase	Precio (€)
Fase 1 -	AGOTADA
Fase 2 -	Desde €59,900

Estructura de arrendamiento a largo plazo de 40 años

El **derecho de arrendamiento a largo plazo** otorga uso pleno, disfrute y transferibilidad de la propiedad durante **40 años**. Las **cuotas mensuales de €45** se deducen directamente del ROI para cubrir el arrendamiento, garantizando una gestión simple y transparente.

Apreciación del capital - Kuta, Lombok (Mandalika)

Valor de reventa estimado a partir de **€85,000**, con una **apreciación anual proyectada del 8-10%**, impulsada por la rápida transformación de Lombok en uno de los destinos inmobiliarios más prometedores de Indonesia.

Indicadores clave de crecimiento:

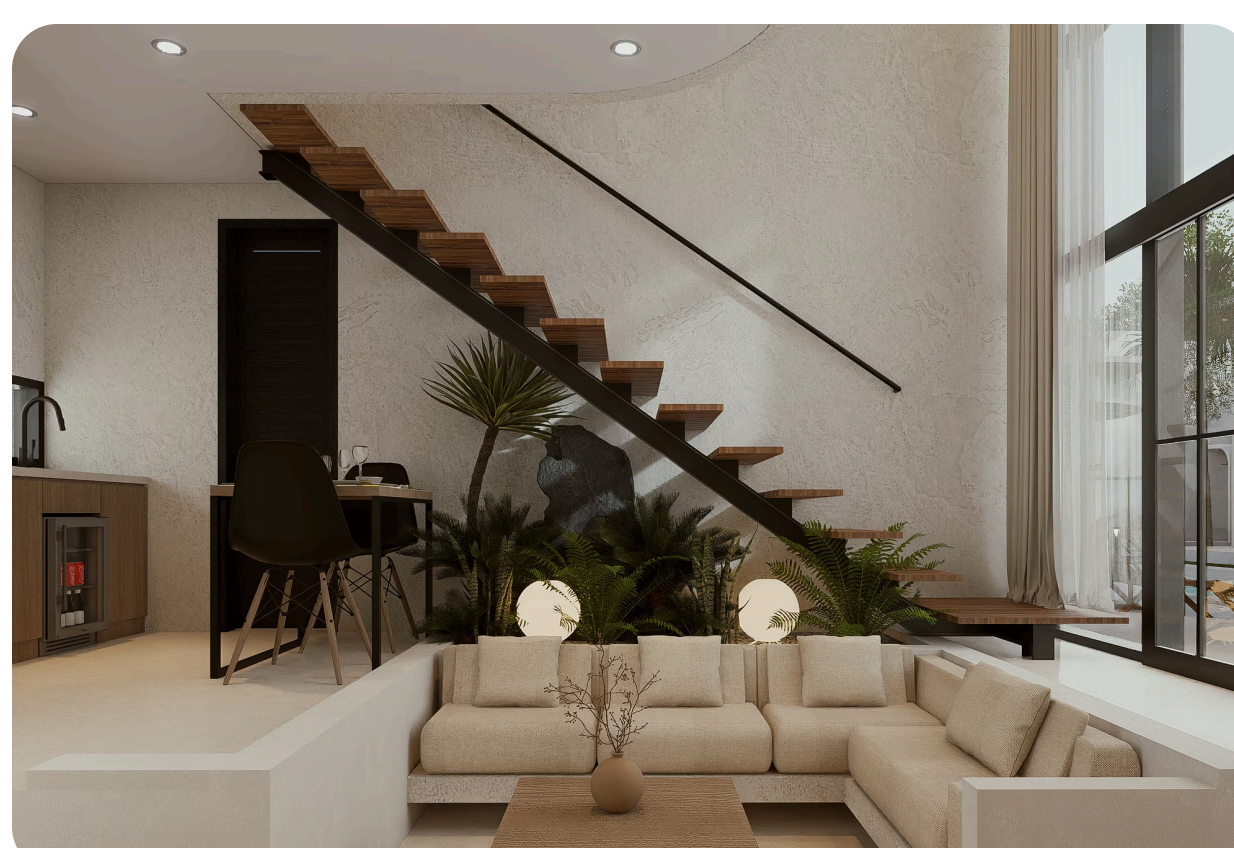
- Los **precios del suelo** en Kuta Lombok han aumentado en **más del 100% en los últimos 5 años**, con una demanda en aceleración en torno al **circuito Mandalika MotoGP** y al corredor **Torok-Selong Belanak**.
- El gobierno de Indonesia ha invertido **más de €3 mil millones** en la infraestructura turística de Mandalika, incluyendo **nuevas autopistas, la ampliación del aeropuerto internacional** y el **desarrollo de complejos turísticos de lujo**.
- Crecimiento continuo en las **llegadas de turistas (más de 2 millones en 2024)** y la llegada de nuevas **marcas hoteleras internacionales** a la región (Pullman, Paramount Resort, Novotel).
- Interés creciente de **inversores extranjeros** que buscan oportunidades seguras y de alto rendimiento, con precios de entrada asequibles y una fuerte demanda de alquiler.

En conjunto, estos factores refuerzan el potencial a largo plazo de Lombok para la **apreciación del capital y los retornos por alquiler**, posicionándola como la **próxima Bali** en la expansión turística de Indonesia.

Imágenes del proyecto



Interior



Exterior

