

# Verónica Villa

## Dossier de Inversión: 18 Exclusivas Villas en Kuta Lombok.

Un proyecto exclusivo de inversión inmobiliaria en una de las zonas turísticas de más rápido crecimiento de Indonesia. Descubra 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 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 la administración de la propiedad

05

## Seguro Recomendado

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 del Proyecto



# Introducción al Proyecto

## Características Principales

- Nombre: "Verónica Villa"
- Terreno de 2000 m<sup>2</sup> con **arrendamiento de 40 años**
- 18 casas independientes de 50 m<sup>2</sup> en dos plantas incluyen terraza
- Distribución: dormitorio con armario (1er piso), cocina + sala de estar y baño completo (planta baja) + ducha exterior

## Áreas Comunes

- Piscina común exclusiva de 50 metros de largo y 3 metros de ancho
- Restaurante
- Espacio de Coworking
- Estacionamiento
- Jardines
- Recepción

# Crecimiento Turístico en Kuta 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 una fuerte conciencia **eco-friendly** y sensibilidad hacia la sostenibilidad. Buscan **experiencias auténticas y locales**, desde el surf y la naturaleza virgen hasta la gastronomía y la 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 con 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 experiencial** marcan la nueva ola de inversión en el Sudeste Asiático.



# Potencial de Rentabilidad Operativa

## Rentabilidad Visible

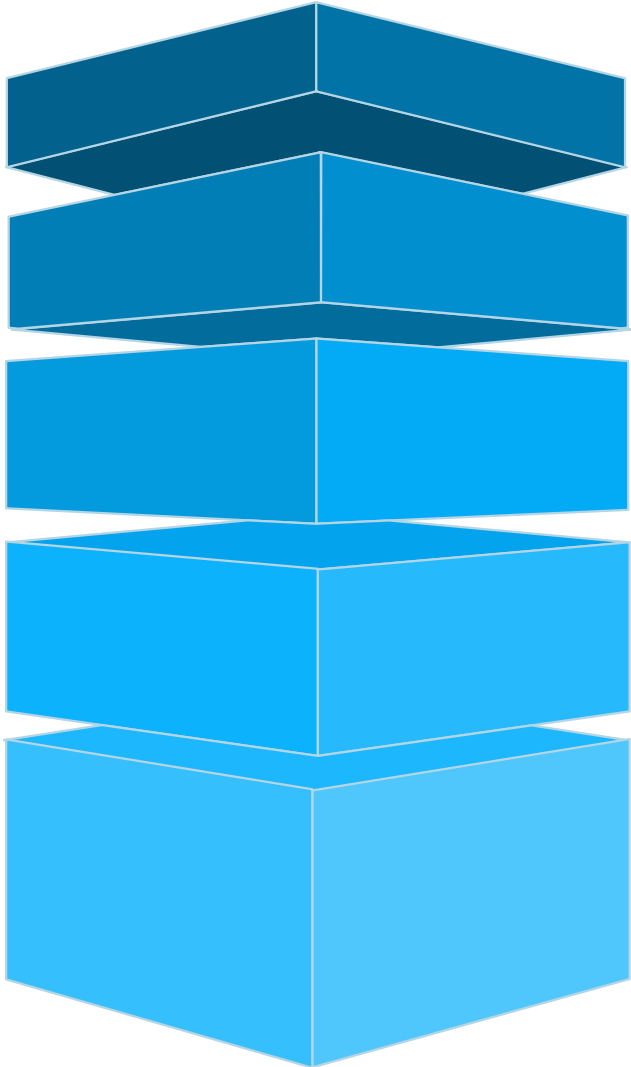
Análisis de la rentabilidad general y los indicadores clave de rendimiento.

## Tarifa Promedio y Demanda

Evaluación de la tarifa diaria promedio (ADR) y la demanda del mercado.

## Valoración y Proyecciones

Estudio de la valoración actual del activo y proyecciones financieras futuras.



## Ingresos y Ocupación

Seguimiento de las fuentes de ingresos y las tasas de ocupación.

## Costos Operativos y Gastos

Control de los costos operativos y la gestión de gastos fijos y variables.

**80%**

**Ocupación Promedio**

Estimación Anual

**desde 70€**

**Tarifa Promedio**

Por noche

**21.500€**

**Ingresos Brutos**

Estimado anual por unidad

**85.000€**

**Precio Mínimo**

Estimado para reventa

ROI estimado  
**18% anual**



# Gestión Operacional

## Gestión Externa Completa

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

Su ámbito de servicios incluye:

- **Limpieza y mantenimiento** de villas y áreas comunes, garantizando los más altos estándares de calidad en todo momento.
- **Gestión hotelera**, incluyendo check-in/out de huéspedes, atención al cliente y coordinación de reservas a través de las principales plataformas en línea.
- **Soporte administrativo**, cubriendo impuestos locales, informes y coordinación con proveedores.

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

**Tarifa de gestión estimada:** *25% del retorno bruto.*

# Seguro Recomendado

Protegido por las principales aseguradoras internacionales – **Allianz, AIG, Chubb, ERGO, FM Global** – todas con experiencia en **seguros de turismo y propiedad**.

Cobertura	Prima Anual (€)
Básico (estructura + contenido)	<b>180-260 €</b>
+ Responsabilidad civil + terremoto	<b>250-350 €</b>
+ Pérdida de ingresos (fuerza mayor)**	<b>350-460 €</b>

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



# Seguridad Fiscal y Legal

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

Aspecto	Descripción
<b>Estructura Legal</b>	Establecimiento de una <b>PMA (Penanaman Modal Asing)</b> para garantizar los derechos del inversor extranjero, la propiedad legal y el acceso a los sistemas bancario y fiscal de Indonesia.
<b>Escritura Legal</b>	Todas las unidades y arrendamientos de tierras son notariados y registrados en la <b>BPN (Oficina Nacional de Tierras)</b> , asegurando la trazabilidad y la seguridad de la propiedad.
<b>Gestión Operativa</b>	Todas las actividades administrativas y de alquiler se gestionan a través de la PMA para asegurar el cumplimiento de las regulaciones locales y la transparencia financiera.
<b>Protección</b>	La estructura de la PMA protege la inversión de reclamaciones de terceros y asegura el control sobre la propiedad y los ingresos.
<b>Fiscalidad</b>	Las nuevas empresas se benefician de un <b>impuesto del 0.5% sobre los ingresos brutos durante los primeros 3 años</b> , siempre que el volumen de negocios anual <b>no exceda aproximadamente los 275,000 €</b> ( $\approx$ 4.8 mil millones IDR). Después de este período o umbral, se aplica el <b>impuesto corporativo estándar del 11% sobre los beneficios netos</b> .

# Propuesta de Valor

## Llave en Mano

Producto completamente terminado listo para uso inmediato

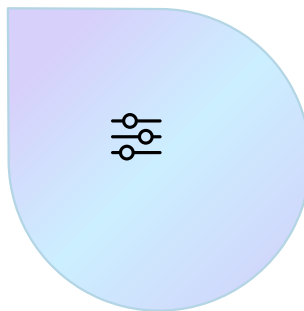
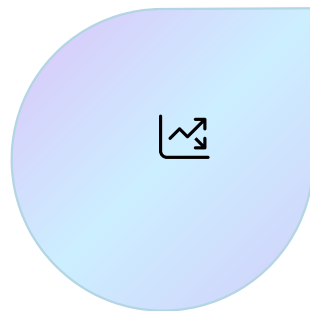


## Operación Inmediata

Comience a generar ingresos desde el momento de la entrega

## Alto Potencial

Crecimiento en el valor del activo y del destino turístico



## Gestión Completa

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

## Precios por Fases y Descripción General de la Inversión

Una estructura de precios progresiva asegura que los primeros inversores obtengan el mejor punto de entrada, con el valor aumentando a medida que avanzan las ventas.

Fecha estimada de entrega: Octubre – Noviembre 2026

Fase	Descripción	Precio (€)	Estado
Fase 1 – Lanzamiento	Lanzamiento inicial para inversores tempranos	€40.000	<del>9 unidades</del> <b>AGOTADO</b>
Fase 2 – Oportunidad Actual	Etapa de inversión estándar	€59.900	9 unidades disponibles

## Estructura de Arrendamiento (40 Años)

El **derecho de arrendamiento** otorga el uso completo, disfrute y transferibilidad de la propiedad por **40 años**.

Se deduce una **tarifa mensual de 45 €** directamente del ROI para cubrir el arrendamiento, asegurando una gestión sencilla y transparente.

## Crecimiento del Capital – Kuta, Lombok (Mandalika)

Valor de **reventa estimado desde €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:

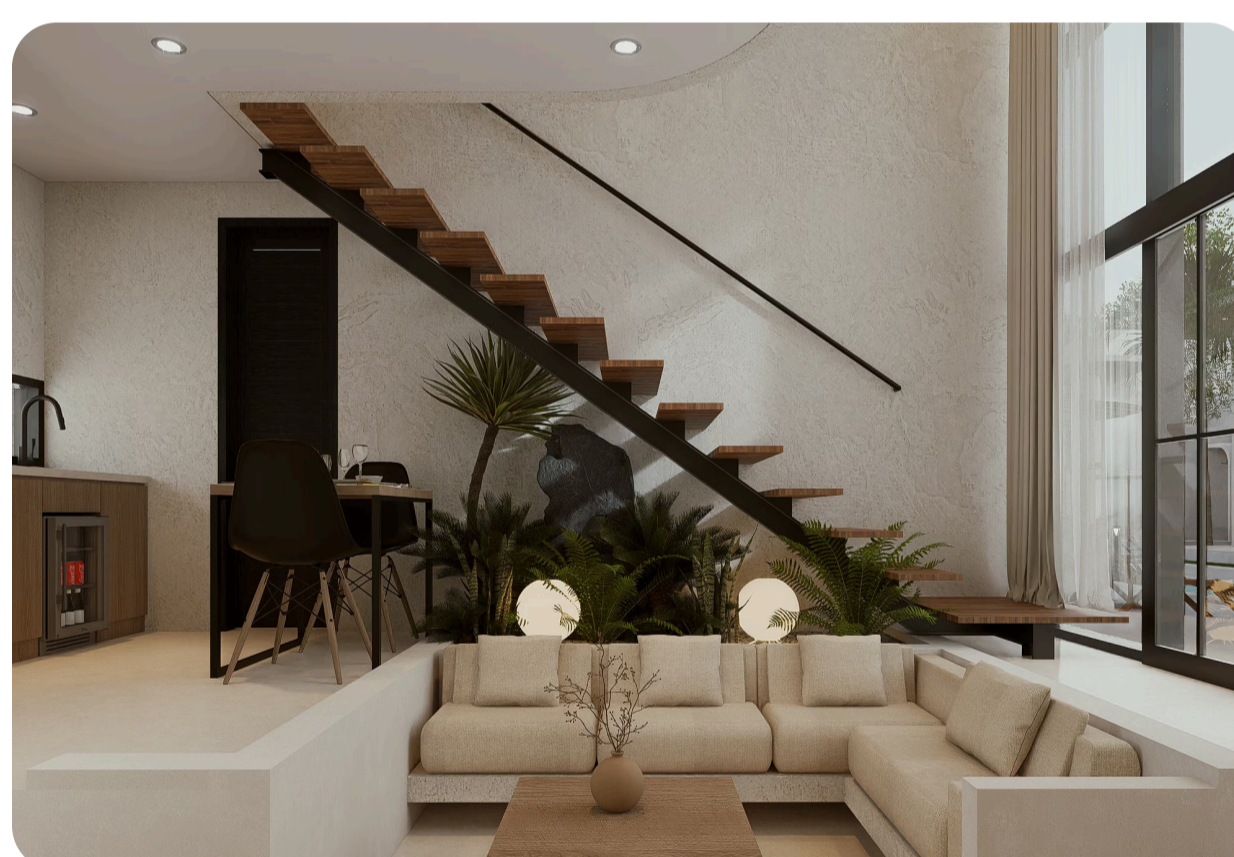
- Los **precios de la tierra** en Kuta Lombok han aumentado en **más del 100 % en los últimos 5 años**, con una demanda acelerada alrededor del **circuito de MotoGP de Mandalika** y el **corredor Torok-Selong Belanak**.
- El gobierno indonesio ha invertido **más de 3 mil millones de euros** en la infraestructura turística de Mandalika, incluyendo **nuevas autopistas, la expansión del aeropuerto internacional** y el **desarrollo de complejos turísticos de lujo**.
- Aumento continuo en las **llegadas de turistas (más de 2 millones en 2024)** y nuevas **marcas hoteleras internacionales** posicionándose en la zona (Pullman, Paramount Resort, Novotel).
- Creciente interés de **inversores extranjeros** que buscan oportunidades seguras y de alto rendimiento con precios de entrada asequibles y una sólida demanda de alquiler.

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

# Imágenes del Proyecto



# Interior



# Exterior

