



VERÓNICA VILLA

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

18 villas independientes · 50 m² · 2 plantas · Entrega: Febrero 2027

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

Verónica Villa · Kuta Mandalika, Lombok

Verónica Villa es un complejo residencial de 18 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 con 50 m² de superficie: salón, cocina y baño completo en la planta baja, y dormitorio y vestidor en la planta superior. El diseño arquitectónico es totalmente distintivo: formas orgánicas blancas con grandes ventanales de marco negro y vegetación integrada que fusionan el interior con el entorno 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.



18

VILLAS
INDEPENDIENTES

50 m²

POR VILLA
2 PLANTAS

200 m

AL CIRCUITO
MOTOGP

Feb 2027

ENTREGA
ESTIMADA

ZONAS COMUNES DEL COMPLEJO

Piscina comunitaria de diseño lineal · Restaurante · Zona de coworking · Recepción 24 horas · Gestión profesional centralizada

PROGRESO DE OBRA

Registro fotográfico · Enero 2026 - Abril 2026

FASE 1

Preparación del terreno

FASE 2

Cimentación y piscina

FASE 3

Estructuras

FASE 1 — Preparación del Terreno · Enero 2026

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.



Excavadora XCMG · elevación del terreno · Ene 2026



Nivelación del terreno · progreso de elevación



Movimiento de tierras · excavadora en acción

FASE 1b — Cimentación y Muro Perimetral · Enero 2026

Excavación de zanjas para la cimentación de la piscina comunitaria lineal, colocación de ladrillos batako como base e instalación del muro perimetral de bloques de hormigón que delimita todo el complejo. El equipo de obra trabaja en paralelo en múltiples zonas.



Zanja de cimentación de la piscina · colocación de base



Muro perimetral · operarios sobre andamios de bambú

PROGRESO DE OBRA

Cimentación avanzada y armado de pilares · Abril 2026

FASE 2 — Cimentación de Piscina y Villas · Febrero-Marzo 2026

Avance significativo en la cimentación de la piscina comunitaria lineal — elemento central del diseño del complejo — con muros de bloques ya ejecutados y armado en progreso. Vista panorámica de la obra mostrando el avance global de las excavaciones y primeras cimentaciones de villas a lo largo del perímetro.



Vista panorámica · armado de pilares y cimentación · Abril 2026

FASE 3 — Armado de Pilares y Estructura · Abril 2026

Ejecución del armado de pilares con barras de acero y entibación de bambú, cimentación de la piscina lineal con muros de bloques ya terminada y avance de las zanjas estructurales de las villas. El complejo avanza según calendario para la entrega en febrero de 2027.



Piscina lineal · cimentación y muros de bloques



Cimentación de piscina · vista longitudinal con armado

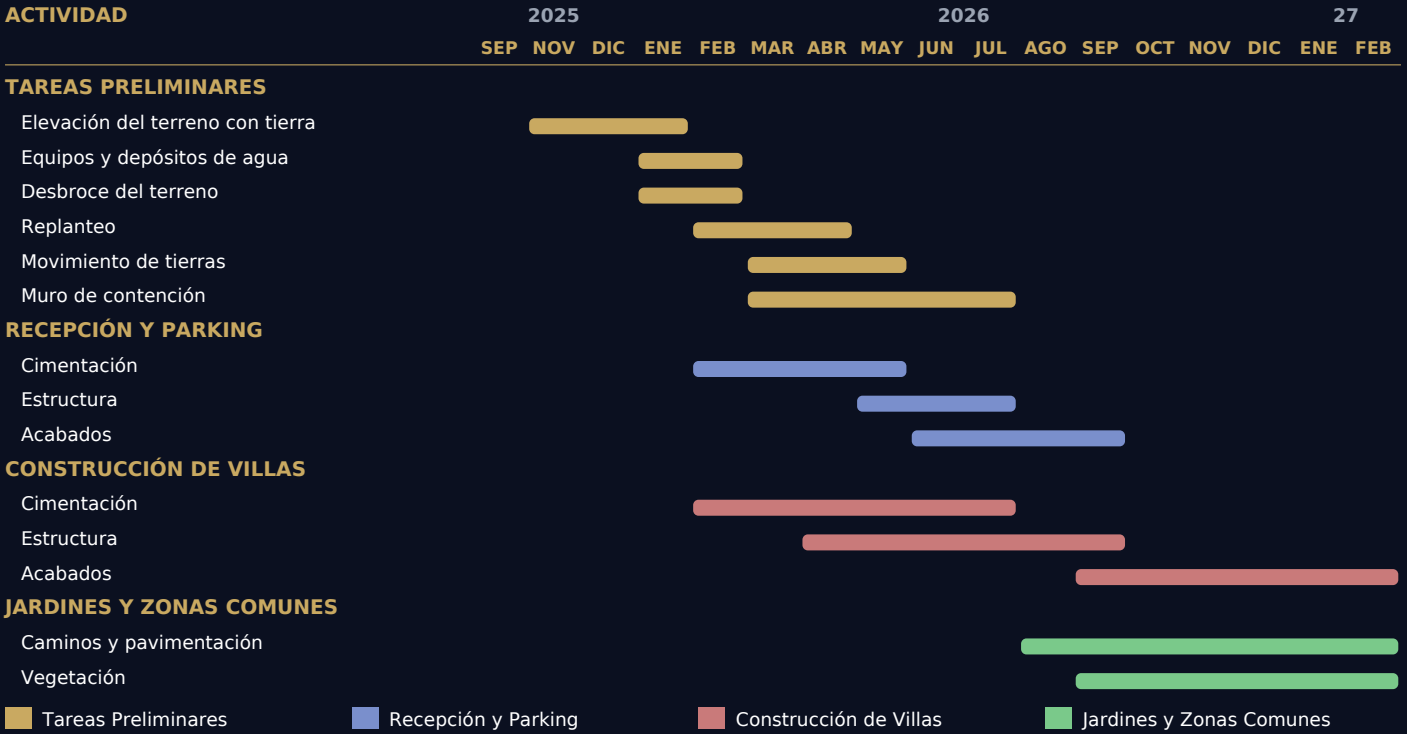


Pilares armados con bambú · vista lateral de obra

CRONOGRAMA DE OBRA

Noviembre 2025 – Febrero 2027 · Calendario oficial del proyecto

El cronograma consta de cuatro bloques de actividad para garantizar la entrega en febrero de 2027. Las tareas preliminares se inician en noviembre de 2025, la cimentación y la estructura se solapan progresivamente desde diciembre, y los acabados de las villas y la jardinería concluyen en el tramo final de 2026.



ZONAS COMUNES Y SERVICIOS

Renders oficiales · Vista general del complejo, piscina lineal y villas



Vista general · piscina comunitaria lineal y villas · Render oficial



Fachada principal · entrada del complejo · arquitectura orgánica blanca



Villa individual · grandes ventanales y vegetación tropical

ZONAS COMUNES Y SERVICIOS

Renders oficiales · Recepción, restaurante y lobby



Recepción · mostrador de madera y muro de piedra natural



Lobby · vista amplia de recepción con techo de madera



Restaurante comunitario · sillas verdes y mesas de mármol

Las zonas comunes de Verónica Villa combinan arquitectura de curvas orgánicas con materiales nobles — piedra natural, madera tropical y microcemento — creando espacios sociales que elevan la experiencia del huésped al nivel de un resort de alta gama. La recepción opera 24 horas con gestión profesional centralizada que optimiza la ocupación de todas las villas mediante el modelo Rental Pool.



Acceso principal · cartel "Verónica Villa" en piedra · arquitectura escultural

INTERIORES

Render oficial · Distribución interior de la villa · 50 m² en dos plantas

Cada villa distribuye sus 50 m² en dos plantas. La planta baja integra salón, cocina y baño completo alrededor de un patio interior con vegetación; la planta superior alberga el dormitorio principal y vestidor en formato loft abierto, conectados por una escalera flotante de madera. Acabados en microcemento, madera tropical y piedra natural.



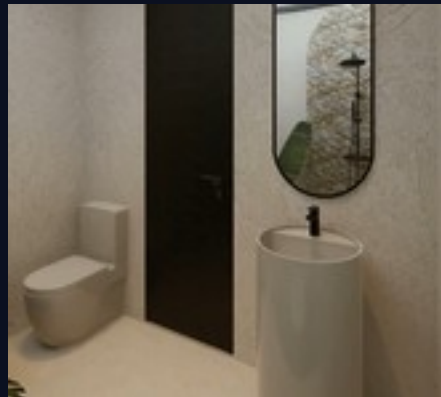
Salón y escalera flotante · planta baja



Dormitorio y vestidor · planta superior



Cocina y comedor · planta baja



Baño completo · lavabo de pedestal



Vista aérea · distribución de dos plantas

RENTABILIDAD

Proyección financiera · Base conservadora: 65% de ocupación · 80€/noche · Precio unitario: 59.900€

19,1%

ROI NETO
AÑOS 1-3

17,1%

ROI NETO
AÑOS 4+

+51,4%

CRECIMIENTO
VISITANTES 2024

76%

OCUPACIÓN MEDIA
HOTELERA KEK

5,2 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 ≈ 540€
= BASE ANTES DE IMPUESTOS	~61% de ingresos brutos = 11.524€/año
(-) Impuesto Años 1-3	0,5% sobre facturación bruta · PT PMA Indonesia = 95€
= NETO NETO AÑOS 1-3	ROI 19,1% sobre precio de entrada (59.900€) · 11.429€/año
(-) Impuesto Años 4+	11% efectivo · 22% CIT con descuento PYME del 50% = 1.268€
= NETO NETO AÑOS 4+	ROI 17,1% sobre precio de entrada (59.900€) · 10.256€/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: 59.900€ · Entrega: Febrero 2027

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 18 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% 5.990€	1. RESERVA Inmediato al reservar Unidad reservada y bloqueada	10% recaudado 5.990€ de 59.900€
40% 23.960€	2. BUILDING SERVICE AGREEMENT Máximo 30 días tras la reserva Instrumento legal clave firmado	50% recaudado 29.950€ de 59.900€
15% 8.985€	3. OBRAS DE CIMENTACIÓN Diciembre 2025 - Enero 2026 65% acumulado — la obra acelera	65% recaudado 38.935€ de 59.900€
15% 8.985€	4. OBRAS ESTRUCTURALES Abril - Mayo 2026 80% acumulado — estructura terminada	80% recaudado 47.920€ de 59.900€
15% 8.985€	5. FINALIZACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN Agosto - Septiembre 2026 95% acumulado — entrega próxima	95% recaudado 56.905€ de 59.900€
5% 2.995€	6. ENTREGA DE LLAVES Noviembre - Diciembre 2026 100% — propiedad entregada al propietario	100% recaudado 59.900€ de 59.900€

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%

VERÓNICA VILLA

KEK MANDALIKA · LOMBOK, INDONESIA

Zona Económica Especial · Kuta Mandalika · Sur de Lombok

18 villas independientes · 50 m² · Entrega Febrero 2027