



Preguntas y Respuestas Frecuentes - The Startup Island

1. ¿Cuál es la ubicación exacta del terreno comprado?.

A tan solo 5 minutos del aeropuerto. No es una zona ruidosa puesto que tan solo hay 1-3 vuelos diarios. Puedes ver la ubicación [aquí](#) y el avance de las obras, [aquí](#).

2. ¿Cuál es el clima habitual de la isla?

Como ocurre en regiones similares de Asia, la temporada seca es de Abril a Octubre, y la temporada de lluvia, de Noviembre a Marzo. En temporada de lluvia, suele haber 3-4 horas de lluvia por las tardes/noches y el resto del día suele estar despejado/soleado. Karimunjawa presume de tener 300 días de sol al año con una temperatura media de 28 grados.

3. ¿Afecta la lluvia a este tipo de construcción?

No, de hecho, elegimos este tipo de construcción por su resistencia. Nueva Zelanda, por ejemplo, es uno de los países del mundo donde más llueve y donde más casas de superadobe se fabrican.

4. ¿Qué documento legal de Indonesia garantiza el derecho del comprador sobre la propiedad?

Nuestra empresa, PT. Levels Hotels Indonesia, creada por la clasificación:

"Company under business classification real estate with the business classification number 68110: This group includes the business of buying, selling, leasing and operating of real estate which is owned by the company directly or leased. The real estate includes apartment buildings, residential buildings and buildings not used for living (such as exhibition space, storage facilities, malls, shopping centers and other). This business classification includes selling of the real estate, the development of the building for its own operation (for the leasing of the spaces in the building)."

Tenemos capacidad legal para vender y alquilar apartamentos a extranjeros y locales en Indonesia. Si requieres documentos sobre nuestra empresa, licencias, etc... escríbenos para hacértelos llegar.

5. ¿Cómo se declaran los ingresos recibidos por una propiedad en Indonesia?

Si tienes residencia fiscal en España, solo es obligatorio declarar bienes en el extranjero cuando éstos superen los 50.000€. Fuente: Chávarri Abogados, [El País](#). ó [El Periódico](#). En cada caso, aparte de esto, según los ingresos percibidos, en ocasiones hay que pagar irpf o impuesto de sociedad. Recomendamos



consultar cada situación con un asesor.

en Indonesia, por ejemplo, en el banco Danamon en Bali, y recibir allí todos los ingresos por el alquiler sin gastos de mantenimiento y con una tarjeta para poder pagar en todo el mundo.

Un extranjero puede abrir una cuenta gratuita

6. Los ingresos previstos mensuales por alquiler son de 500€/mes. ¿la estimación es neta o bruta? es decir ¿están descontados los gastos de comunidad y otros (agua, luz, etc)?

La estimación es bruta, gastos aparte. Es un cálculo aproximado, difícil de hacer con exactitud, ya que, por ejemplo, los alquileres en el año 2.080 serán al menos x2/x3 el precio sobre los de ahora, ya que el IPC siempre tiende a subir. Como empresa somos los primeros interesados en tener una ocupación alta ya que obtenemos una comisión por cada alquiler: ejemplo, 600€ alquiler (100€ como comisión, 500€ para el propietario antes de gastos). Esto quiere decir que está previsto que en tan solo 6 años de alquiler ya se amortice la inversión y se pague la totalidad de la vivienda.

7. ¿Tenéis pensado dar visibilidad de los avances del proyecto a los socios de algún modo? (ej: nºs de reservas, estado de las obras, etc).

Sí, uno de nuestros principios es la transparencia. Cada 3 meses compartimos información relevante sobre los avances del proyecto (fotos, videos, primeros apartamentos amueblados, evento inauguración, etc...).

8. ¿Es posible firmar el contrato ante notario en España?

No es posible. Al igual que los bienes inmuebles construidos en España deben firmarse en España y haciendo referencia a la ley española, en Indonesia deben firmarse con normativa indonesia. Firmamos primero un contrato referente a la reserva digitalmente a través de la plataforma Pandadoc, que es un tercero de confianza y hace de figura notarial. Opcionalmente, si el propietario lo requiere, se puede firmar también presencialmente en Bali. Más adelante, y una vez finalizada la construcción, se firma otro contrato haciendo referencia a la vivienda con su domicilio exacto.

9. ¿Se puede contratar algún tipo de seguro para el apartamento?

Sí, una vez hacemos la entrega del apartamento, opcionalmente el propietario podrá adquirir un seguro para ésta. Recomendaremos diferentes opciones con diferentes presupuestos.

10. Factores a tener en cuenta:

- Indonesia es un país musulmán, y por todo el país, islas incluidas, cuenta con mezquitas, donde 6 veces al día, durante aprox. 10-15 minutos, llaman al rezo con una oración-canción. Uno de los beneficios del sistema de construcción elegido para los apartamentos es que el material usado, la tierra, es uno de los mejores aislantes del sonido. Esto hará que el ruido externo sea mínimo. Además, la zona de coworking, gimnasio, restaurante y lounge serán cerradas, y la zona de beachclub-piscinas, tendrán música tropical de ambiente. Generalmente, para turistas, esto no resulta un problema, todo lo contrario, porque es una nueva cultura/circunstancia interesante de experimentar y además, a la que uno suele



acostumbrarse a los pocos días.

- Puntualmente se puede producir algún corte de luz. Cada vez ocurre menos ya que la infraestructura de la isla está avanzando y el sistema mejorando año tras año. Como solución a esto, el edificio principal contará con paneles solares ofreciendo electricidad 24/7 en las zonas comunes de: coworking, restaurante, lounge y gimnasio.

- Algunos productos como el queso, jamón, carne, tomate, yogur, chocolate, etc... se consideran un producto premium. Están disponibles en la isla, pero a un precio más elevado que el que estamos acostumbrados en España.

11. ¿Cómo vais a alquilar los apartamentos?

Por lo general los alquilaremos "en paquetes" a empresas que organizan retiros/experiencias, etc... También los tendremos en portales como Booking y hoteles.com al estilo de un hotel. Tenemos un plan de marketing con presupuesto propio en la empresa para llevar diferentes acciones tanto para organizar experiencias propias como con empresas externas: yoga, crossfit, inglés intensivo, buceo, programación, marketing, etc... con el objetivo de que la ocupación sea alta durante todo el año. Entre estas acciones de marketing, vamos a crear un MBA, con profesores internacionales, con una duración aproximada de 6 meses, 2 veces al año. Ésto nos permitirá tener un retorno alto y ocupación alta durante todo el año.

12. Si me ayudáis a alquilar mi apartamento, ¿cómo se gestiona el consumo de agua, luz y wifi?

En este caso, el gasto de agua, luz y wifi no se pagará individualmente por el consumo, sino que se hará una media del gasto entre todo lo consumido, en los apartamentos puestos a disposición nuestra para alquilar. Por ejemplo, si se obtienen de ingresos, de media 470€ por apartamento, y de gastos medios, 70€, el propietario recibirá 400€ por ese mes.

13. ¿Qué ocurre si quiero alojarme en mi apartamento?

Si por lo general, pones tu apartamento a disposición nuestra para que te ayudemos alquilarlo, pero puntualmente, quieres alojarte en el apartamento en el que inviertes, nos lo tienes que notificar, con al menos, 4 meses de antelación, para bloquear las fechas. No obstante, pasada esta fecha, puedes igualmente contactarnos para indicarte si ya han sido alquilados todos o todavía lo tenemos disponible. Si no tenemos ningún apartamento disponible significa que estamos haciendo bien nuestro trabajo con la ocupación al 100%.

14. ¿Cómo puedo amueblar el apartamento?

Hay 5 opciones posibles:

- 1- Lo amueblamos nosotros de manera económica,
- 2- Lo amueblamos nosotros de manera estándar,
- 3- Lo amueblamos nosotros de manera lujo
- 4- Compra los muebles el inversor y nosotros hacemos la instalación.
- 5- Compra e instala el inversor.



No tenemos todavía los precios establecidos pero la opción económica tendrá un coste en torno a los 4.000€. Si el propietario decide comprar los muebles para su apartamento tendrán que tener un mínimo de calidad para que podamos alquilarlo junto al resto.

Unos meses antes de la apertura, contactaremos con cada uno de los propietarios para gestionarlo. Enviaremos fotos y videos de las opciones 1, 2 y 3, en 3 apartamentos ya amueblados, para que sea más sencilla tomar una decisión. Tras esto, el propietario tendrá que decidir qué opción prefiere y hacer el pago de la opción elegida.

15. ¿Hay alguna obligación en torno al equipamiento de la casa?

Todos los apartamentos deben estar amueblados, contar con internet y con aire acondicionado para poder alquilar la vivienda a través de nosotros. Así mismo, queda prohibida la instalación de una lavadora por tema de gestión de residuos. Tendremos una lavandería en la residencia con un coste económico (aprox. 0.8€/kg incluido lavado, secado y doblado).

En cuanto a la instalación de internet, contactaremos con antelación para la contratación de éste, entre varias viviendas, para que resulte económico.

16. ¿Cuántas personas pueden dormir en un apartamento?

Son tipo estudios, esto quiere decir que el espacio es limitado. No obstante, los apartamentos que amueblamos nosotros contarán con una cama doble, y un sofá cama, para que puedan alojarse hasta un total de 4 personas.

17. ¿Cómo funcionará el mantenimiento?

Todos los huéspedes que alquilen un apartamento tendrán que dejar una fianza obligatoria antes de acceder a él. Si hubiera algún desperfecto, se descontará de éste.

El desgaste de muebles por uso a lo largo del tiempo correrá a cargo del propietario/inversor que será el responsable de actualizar o reparar. Cuando se diera, avisaremos por mail al propietario.

18. ¿Puedo vender el apartamento en cualquier momento?

Sí, una vez se han abonado por completo las cuotas de la compra. La venta se podrá hacer por libre, o a través de nosotros (con comisión). Se estima que el valor de los apartamentos en buen estado, en 2040, será superior a 100.000€.

19. ¿Qué ocurre con la residencia y los apartamentos pasados los 80 años?

La tierra la compramos con nuestra empresa de por vida, freehold, pero legalmente solo podemos cederla a inversores/particulares por 80 años. Tras esta duración, al año 79, mes 11, vendemos el complejo desde nuestra empresa PMA a otra empresa PMA (puede ser incluso nuestra). Este proceso es bastante común y tiene validez jurídica en indonesia.

Llegado el momento, ofrecemos, si es posible, a cada propietario que esté interesado la posibilidad de



extender la compra del apartamento nuevo, pueda tener un retorno cada mes.

otros 80 años con un descuento para que, de

20. ¿Las experiencias que se organicen en la residencia, puedo asistir gratuitamente si soy el inversor de una de las casas?

Por normal general no (experiencias de yoga, inglés, cocina, buceo, etc...), sí y en su mayoría, las que estén relacionadas con el mundo del marketing, previa reserva. Por ejemplo, vamos a crear un MBA, con un valor aproximado de 10.000€, cuya participación es gratuita para los que adquieren uno de los apartamentos (previa inscripción). Opcionalmente, si estás interesado, podrás participar en el [reto SEO](#) para que la casa tenga un coste cero para ti. Para ello deberás estar presencialmente en la isla durante 1 de los ciclos de MBA (duración de 6 meses)

21. ¿Los pagos mensuales de la compra de la vivienda son mediante transferencia, o girando un recibo?

Es necesario hacer los pagos mediante la plataforma Transferwise. Tiene una comisión muy baja, y se puede pagar con tarjeta o mediante transferencia bancaria. Además, Transferwise permite programar un pago el día que asignemos.

22. ¿Puedo pagar en menos plazos?

Sí, puedes, por ejemplo, pagar una entrada de 20.000€ y abonar menos durante el resto de las cuotas.

23. ¿Qué ocurre si, por cualquier razón, el proyecto no se lleva a cabo?

En el contrato se especifica que ante cualquier circunstancia ordinaria o extraordinaria, si el proyecto no se lleva a cabo, hacemos la devolución total del importe abonado. No obstante, es complicado que esto ocurra ya que se están reservando apartamentos cada día debido a alto retorno, ubicación, instalaciones y bajo coste. Solo en España, por la campaña de marketing realizada en FB e Instagram desde Octubre de 2020 hemos conseguido más de 145 reservas. A partir de Mayo 2021, empezamos con las acciones de marketing en Reino Unido, Alemania, Francia, Italia y Australia. Prevemos que en Agosto de 2021 el 90% de las unidades ya habrán sido reservadas.

24. ¿Es una buena inversión?

Como cualquier otro proyecto, una inversión siempre puede tener cierto riesgo. El retorno mensual previsto hasta el año 2100 es variable, puede ser entre los 300€/mes y los 2.000€/mes, superior a medida que pasen los años. No obstante, muchos estudios indican que Indonesia es actualmente uno de los mejores países para invertir. En 2035 se convertirá en la cuarta potencia mundial tras Estados Unidos, India y China. Es uno de los países que más crece económicamente, de manera constante y el retorno de las inversiones en bienes inmuebles es de los más altos actualmente. Fuente: [McKinsey](#).

Sólo recomendamos invertir una vez se entienda el proyecto al 100%.



*Ejemplo previsto haciendo una inversión de 200.000€ comparando España con Karimunjava, alquilando la vivienda de España por 12 meses al año, y las viviendas de Karimunjava, con 70% de ocupación anual.

	Años para abonar la vivienda pagando 695€/mes por vivienda	Retorno anual previsto por alquiler
Compra de una casa en España de 200.000€	≈ 27 años con intereses	8.000€
Compra de 6 casas en Karimunjava por un total de 200.000€ (6x33.000)	≈ 3 años	35.000€

25. ¿Tenéis un programa de referidos donde pueda ganar por recomendar este proyecto?

Sí. Por cada persona que recomiendes y adquiera una propiedad, te ofrecemos una comisión de 500€-1000€.

Número de apartamentos recomendados	Comisión obtenida
2-9	500€ por apartamento
10-19	750€ por apartamento
+20	1.000€ por apartamento

*Condición: mínimo 2 propiedades.

**Para saber que viene por tu recomendación, al inscribirse en la web www.thestartupisland.com debe responder a la pregunta de ¿cómo nos conociste? tu nombre o el de tu empresa/medio.

*** La comisión se podrá descontar de las últimas mensualidades en el caso de que adquieras una de las casas, o por transferencia bancaria al realizar el pago completo de la vivienda el referido.

26. Quiero reservar uno de los apartamentos. ¿Cuál es el siguiente paso?

Una vez analizado el contrato que puedes ver [aquí](#) y quieras reservar uno de los apartamentos, el siguiente paso es enviarnos un mail con tu nombre completo, número de DNI y dirección.

IMPORTANTE: solicita el contrato con tus datos para realizar la firma, solo si vas a proceder a la firma y al pago de la reserva el mismo día, ya que en este se encuentra reflejado el número de la reserva, X sobre 300.



¿Tienes alguna otra pregunta que no encuentres aquí?

Escríbenos un mail a info@thestartupisland.com

¡Gracias por tu interés!