

ULUWATU, BALI · PROMOCIÓN & GESTIÓN

El Dossier y Portfolio Completo del promotor de *+200 villas*

Construidas, alquiladas y gestionadas para +100 inversores europeos.
Promoción & gestión en Bali, todo con equipo propio.

200+

PROPIEDADES
GESTIONADAS

15+

PROMOCIONES
ENTREGADAS

4,93★

VALORACIÓN MEDIA
DE TODO EL
PORTFOLIO

50+

PERSONAS
SOBRE EL TERRENO

AGMAKINAGROUP.COM

info@agmakinagroup.com

2026

EMPIEZA AQUÍ

Qué hay *dentro*

Quiénes somos, qué hemos construido, el mercado en el que operamos, y qué hacemos por los dueños de las villas que gestionamos. Termina con el coste y cómo empieza todo.

01	Sobre Agmakina	Sin intermediarios	03	08	Las playas del Bukit	Por qué Uluwatu, no Canggu	11
02	Hitos	De 2021 a hoy	04	09	Dónde construimos	Cinco zonas, una costa	12
03	Tres divisiones, un equipo	Obra · gestión · hospedaje	05	10	Dentro del portfolio	15 propiedades, una página	14
04	Misión, objetivos & valores	Cómo decidimos	06	11	En construcción	Ocho proyectos en obra	15
05	Las construimos y luego las operamos.	La diferencia, línea a línea	07	12	Para el propietario	Servicio completo	17
06	Potencial de inversión de Indonesia	El caso macro	09	13	Qué cuesta	El 15%, y qué incluye	18
07	Auge turístico en Bali	De 3,26M a 11,10M	10	14	De las llaves al pago	Cuatro pasos	19

EN UNA FRASE

No somos intermediarios, ni una gestora que heredó el edificio de otro. **Lo diseñamos, lo construimos, lo equipamos y luego lo operamos.**

01 • QUIÉNES SOMOS

Sobre *Agmakina*

Promovemos y gestionamos propiedades en Uluwatu, Bingin y Melasti desde 2021, y construimos en Bali desde 2016. Villas contemporáneas, hoteles boutique, restaurantes y residencias vacacionales, todo con equipo propio.

No somos intermediarios. Vivimos aquí. Supervisamos cada obra en persona y gestionamos cada propiedad directamente, con personal propio, no con subcontratas que no conocemos.

50+

EQUIPO PROPIO
EN BALI

5+

AÑOS
CONSTRUYENDO
EN ULUWATU

200+

PROPIEDADES
GESTIONADAS

10.000

M² DE
PORTFOLIO
ENTREGADOS

POR QUÉ IMPORTA AL PROPIETARIO

Cuando la bomba se avería en agosto, quien la arregla trabaja para nosotros y conoce la villa porque **la instalamos nosotros**. Esa es toda la diferencia, y se nota en el informe mensual.



OBRA PROPIA • ARRECIFE VILLAS EN CONSTRUCCIÓN, MELASTI



+50 PERSONAS. TODAS EN
PLANTILLA



DIEZ AÑOS CONSTRUYENDO EN
ESTA COSTA

02 • LA TRAYECTORIA

Hitos

21M€
CAPTADOS EN
INVERSIÓN

2016
CONSTRUYENDO EN
BALI DESDE



03 • ESTRUCTURA EMPRESARIAL

Tres divisiones, *un equipo*

La misma empresa coge un terreno en Uluwatu y lo convierte en una villa que se reserva, limpia, mantiene y paga cada mes. Nada se delega a terceros por el camino.



AGMAKINA
PROMOCIONES INMOBILIARIAS

La construimos

Terreno, permisos, arquitectura, obra y acabados. Más de 15 promociones entregadas en Uluwatu desde 2016, todas supervisadas por nuestro propio equipo de obra.



AGMAKINA
GESTIÓN DE PROPIEDADES

La gestionamos

Anuncios, precios, reservas, limpieza, mantenimiento, contabilidad y el informe mensual al propietario. Una sola tarifa, el 15% de los ingresos que generamos.



AGMAKINA
ESTANCIAS

La hospedamos

El lado del huésped: servicio 24/7, check-in, experiencias y las reseñas que mantienen bien posicionados los anuncios. Superhost, 4,93★ en todo el portfolio.

04 · CÓMO DECIDIMOS

Misión, objetivos & valores

OBJETIVOS

01	Entregar	Promoción de villas y propiedades de alta calidad, en el plazo firmado.
02	Operar	Buen rendimiento y una operación fluida en cada propiedad gestionada.
03	Hospedar	Experiencias que se convierten en reseñas y estancias repetidas.
04	Formar el equipo	Un equipo interno fiable, no una cadena de subcontratas.
05	Ganar la confianza	Confianza del inversor mediante transparencia y rentabilidad constante.

LA PRUEBA QUE APLICAMOS

Si no pondríamos nuestro propio dinero, no lo vendemos. **Gran parte de este portfolio es propiedad de inversores**

Gestionamos como un negocio, no como un hobby

Gestionamos con un estándar constante, desarrollamos con planificación precisa, maximizamos el rendimiento de cada propiedad, y tratamos igual a propietarios, huéspedes y personal.

VALORES

01	Calidad	Con el estándar que aceptamos en las villas que gestionamos nosotros mismos.
02	Integridad	Lo que prometemos por escrito es lo que se construye, y lo que se paga.
03	Transparencia	Cada coste detallado, cada mes, en el informe que recibes.
04	Compromiso	Seguimos tras la entrega. Operamos lo que construimos
05	Servicio	Propietarios, huéspedes y personal, un solo equipo

05 • LA DIFERENCIA

Las construimos. Luego las *operamos*.

	UNA GESTORA	AGMAKINA
De dónde viene la villa	La construyó otro	Construimos villas en Uluwatu. +15 promociones entregadas desde 2016
Cuando algo se rompe	Llama a un contratista y te pasa el precio	El nuestro equipo de +50 lo arregla, a coste, detallado en tu informe
Cuánto cuesta una reparación	Se entera por la factura, igual que tú	Construimos y equipamos +200 de estas villas
De dónde salen los datos	Un informe	Las +200 propiedades que operamos en esta costa
Dinero en juego	Una tarifa, pase lo que pase	15% de lo que generamos. Sin ingresos, sin tarifa

COMPRUÉBALO TÚ MISMO

Quince propiedades activas hoy en Airbnb y Booking.com con nuestra gestión, y cada reseña la escribió un huésped, no nosotros. **Léelas antes de hablar con nosotros.**



MUNDINA ULUWATU • MELASTI, UNO DE LOS OCHO PROYECTOS EN OBRA HOY

15+

PROMOCIONES ENTREGADAS

10.000 m²

YA CONSTRUIDOS

15.000 m²

EN MARCHA EN ULUWATU

EL MERCADO

Por qué invertir en *Bali*

Tres cosas sostienen el argumento: la economía de fondo, un turismo que no deja de crecer, y una costa donde el suelo edificable ya escasea.

11,10M

TURISTAS PREVISTOS
EN BALI, 2029

x1,4

TURISTAS VS
POBLACIÓN LOCAL

Top 4

ECONOMÍA MUNDIAL
EN 2045

10-14%

RENTABILIDAD
ANUAL OBJETIVO

06 • EL CASO MACRO

Indonesia, *potencial de inversión*

El cuarto país más poblado del mundo, la quinta economía por poder adquisitivo, y la única isla dentro de él que supera en atractivo a cualquier destino del sudeste asiático.

INDICADOR	CIFRA
Islas • superficie	17.000+ • 1.904.569 km²
Población	285,7 M • 4º del mundo
Crecimiento en 20 años	+61 millones
PIB por poder adquisitivo	5º hoy • Top 4 en 2045
Crecimiento PIB • IPC	5% • 2% interanual
Inversión extranjera, 2024	47.000M\$

EL DATO CLAVE

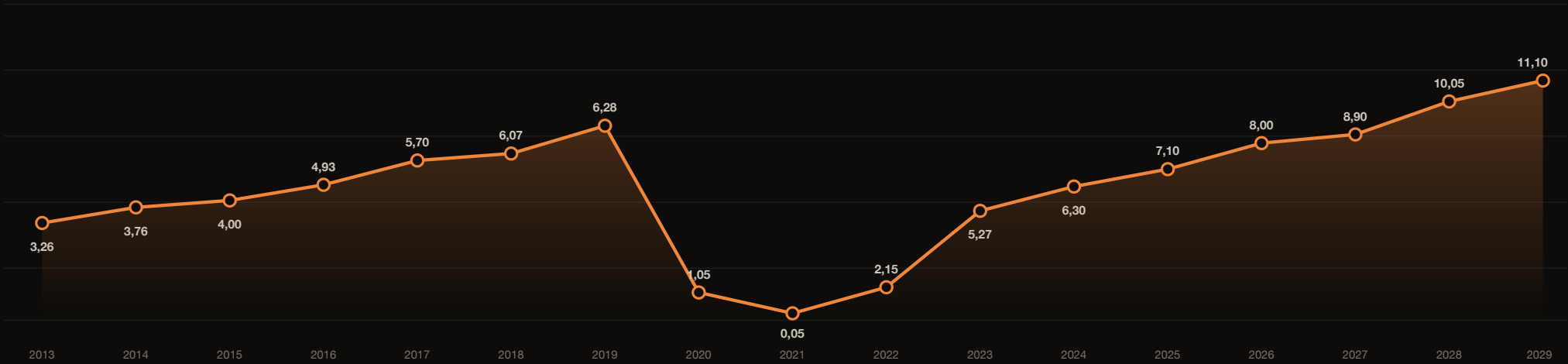
En Bali hay 1,4 turistas por cada residente.



07 • DEMANDA

Crecimiento turístico *en Bali*

3,26 millones de llegadas en 2013. 11,10 millones previstos para 2029. La pandemia le quitó dos años a la curva, y la curva tardó tres años en batir su propio récord.



QUÉ SIGNIFICA PARA UNA VILLA

Las llegadas ya están **77% sobre el pico de 2019** según la proyección a 2029, y el suelo edificable en la costa del Bukit no ha crecido igual. La demanda se acumula, el suelo no.

Llegadas de turistas a Bali, en millones de personas. Fuentes: Agencia de Estadística de la Provincia de Bali (BPS Bali); Ministerio de Turismo & y Economía Creativa de Indonesia; Organización Mundial del Turismo (UNWTO). 2026-2029 son proyecciones, no garantías.

08 • POR QUÉ ULUWATU, NO CANGGU

Las playas de *el Bukit*

Canggu y Seminyak son los nombres que todos conocen, y ese es el problema: todos están ya allí, compitiendo por precio. Los huéspedes vienen al Bukit por la costa, y una villa a quince minutos de siete playas como estas no necesita competir por precio.



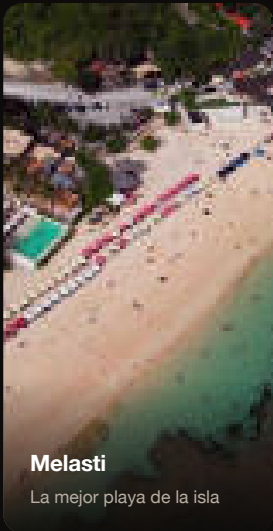
Bingin

La zona con más alquileres del Bukit



Balangan

Parcelas grandes, arena tranquila



Melasti

La mejor playa de la isla



Dreamland

Arena ancha, baño fácil



Impossible

Calas bajo el acantilado, casi sin gente



Uluwatu - Suluban

Bajo el acantilado, debajo del templo



Nyang-Nyang

El barco hundido, y casi nadie

LO ESTRUCTURAL

El Bukit es una meseta caliza con borde de acantilado. **No se puede fabricar más suelo**, y lo que se puede construir legalmente es solo una parte de lo que ves.

7

PLAYAS A
20 MINUTOS

5

ZONAS DONDE
CONSTRUIMOS

Nº1

COSTA DE SURF
DE INDONESIA

09 • EL MAPA

Dónde *construimos*

Solo una fracción de Bali puede urbanizarse legalmente, y las zonas que combinan demanda turística real con suelo edificable son pocas. Cada proyecto de Agmakina está en una de ellas, en la punta sur.

Bingin	Moraira • Malvarrosa • Ribamar • Jepun Sari • Bingin Hills • Villa Nova
Melasti	Masuka Loft • Arrecife • SDB Villas
Balangan	Kembali Villas • Santanyi Villas
Ungasan	Santanyi Ungasan
Nyang-Nyang	Kembali Villas 3BR

NOTA SOBRE EL MAPA

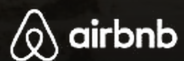
La costa sombreada es la zona **apta para el desarrollo** según la zonificación balinesa. Todo lo que tenemos y todo lo que construimos está en su punta sur.



● ZONAS APTAS PARA EL DESARROLLO

EL DESTINO

Bali, *premios internacionales*



TOP 1

El destino más deseado de Asia.

Forbes

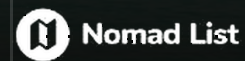
TOP 5

Los mejores lugares del mundo para invertir en inmobiliario.



Nº 1

Mejor destino de turismo cultural del mundo.



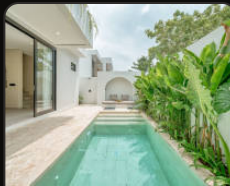
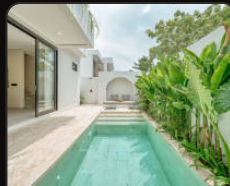
Nº 1

Mejor destino para nómadas digitales.

10 • LA PRUEBA

Dentro del *portfolio*

Cada propiedad que hemos construido y ahora operamos, en una página. Todas en alquiler hoy, todas reservables directamente en Airbnb, Booking.com y agmakinagroup.com.

 Masuka Loft Hotel MELASTI	 Jepun Sari Hotel BINGIN	 Elmon Ricefield TUMBAK BAYUH	 Moraira Villas BINGIN	 Malvarrosa Villas BINGIN	 Arrecife Villas MELASTI	 Ribamar Villas BINGIN	 Kembali Villas BALANGAN
 Kembali Villas 3BR NYANG-NYANG	 Santanyi Villas BALANGAN	 Santanyi Ungasan UNGASAN	 SDB Villas MELASTI	 Villa Nova BINGIN	 Bingin Hills Villas BINGIN	 Villa Salamanca TUMBAK BAYUH	4,93★ VALORACIÓN MEDIA DE TODO EL PORTFOLIO

200+ PROPIEDADES EN GESTIÓN	5 HOTELES BOUTIQUE EN FUNCIONAMIENTO	10.000 m² YA ENTREGADOS	10.000+ HUÉSPEDES HOSPEDADOS	4,93★ VALORACIÓN MEDIA DE TODO EL PORTFOLIO
--	---	---	---	--

11 • LA CARTERA EN OBRA

En construcción

Ocho proyectos en obra ahora mismo en Uluwatu. Todos se entregarán y luego los operará el mismo equipo que gestiona el portfolio de la página anterior.



Siroco Uluwatu

BINGIN • HOTEL, 15 HAB.



Mundina Uluwatu

MELASTI • HOTEL, 22 HAB.



The Arenal Suites

MELASTI • 16 APARTAMENTOS



Bolonia Residence

MELASTI • 7 VILLAS, 1 HAB.



Nerja Villas

MELASTI • 13 VILLAS, 1 HAB.



Sur Villas

ULUWATU • 12 VILLAS, 1 HAB.



Caletón Villas

ULUWATU • 12 VILLAS, 1 HAB.



Zahara Villas

ULUWATU • 14 VILLAS

8

PROYECTOS
EN OBRA AHORA

4

PROYECTOS NUEVOS
LANZADOS AL AÑO

6 meses

OBRA TÍPICA,
COMPLEJO DE VILLAS

15.000 m²

EN MARCHA
EN ULUWATU

PARA PROPIETARIOS

Tu villa, gestionada como *si fuera* *nuestra*

Porque la mayoría lo son. El mismo manual que mantiene lleno nuestro propio portfolio todo el año es el que seguiría tu villa, con el mismo equipo.

15%

DE LOS INGRESOS
QUE GENERAMOS

24/7

ATENCIÓN AL HUÉSPED
SOBRE EL TERRENO

Mensual

INFORME Y
PAGO DE INGRESOS

Zurich

CADA PROPIEDAD
GESTIONADA,
ASEGURADA

12 • EL SERVICIO

Qué hacemos *por el propietario*

ENTREGA DE LA PROPIEDAD

- Fotografía y vídeo profesional
- Alta del channel manager
- Alta y gestión del personal de la villa

MARKETING & RESERVAS

- Gestión de anuncios y plataformas
- Reservas y comunicación con huéspedes
- SEO y visibilidad del anuncio
- Estrategia de precios
- Estudio de competencia y mercado
- Gestión de reseñas

LIMPIEZA, PISCINA & JARDÍN

- Limpieza diaria
- Mantenimiento de piscina y jardín
- Mantenimiento preventivo
- Jardinería completa

INGRESOS, ADMINISTRACIÓN & LEGAL

- Contabilidad
- Gestión de suministros y gastos
- Cumplimiento fiscal local
- Informe mensual de ingresos y gastos
- Reparto mensual de ingresos
- Servicios legales · huésped 24/7

**Superhost 4,93★ · asegurada con Zurich**

Una valoración media de 4,93★ en los anuncios que operamos, más de 10.000 huéspedes atendidos, y cada propiedad gestionada, asegurada con Zurich. Nuestro equipo está sobre el terreno 24/7, para tu villa y tus huéspedes.

13 • QUÉ CUESTA

Una tarifa. *Todo* incluido.

15%

de los ingresos que generamos para ti, descontado cada mes de los ingresos brutos. El resto, tras costes de servicio e impuestos, se reparte contigo cada mes. **Si tu villa no gana, nosotros tampoco.** Sin cuota fija, sin coste de alta, sin permanencia disfrazada de sociedad.

QUÉ CUBRE EL 15%, Y QUÉ NO

LLENAR EL CALENDARIO

- Anuncios y channel manager
- Reservas y trato con huéspedes
- Estrategia de precios
- Gestión de reseñas

GESTIONAR LA VILLA

- Limpieza diaria
- Piscina, jardín, jardinería
- Mantenimiento preventivo
- Atención al huésped 24/7

DINERO Y PAPELEO

- Contabilidad
- Cumplimiento fiscal local
- Informe mensual de ingresos y gastos
- Reparto mensual de ingresos

NO INCLUIDO

- Cargo de servicio y nóminas
- Productos de limpieza y consumibles
- Electricidad, internet, basura, banjar
- Impuestos aplicables según ley local

NADA OCULTO

Lo que el 15% no cubre se paga con los ingresos de la propiedad, y **cada línea de ese gasto aparece en tu informe mensual.**

14 • CÓMO SE EMPIEZA

De las llaves *al pago*

Cuatro pasos. La mayoría de nuestros propietarios viven fuera y nunca pisan Bali en ninguno de ellos.

1

Auditoría gratuita

Analizamos tu villa, tu zona y tus números actuales, y te decimos qué debería ganar realmente, antes de que te comprometas a nada. Los números son tuyos, decidas lo que decidas.



01 • LA AUDITORÍA Y EL PAPELEO, ANTES DE COMPROMETERTE

2

Entrega en días

Fotografía y vídeo, anuncios en Airbnb, Booking.com y directo, configuración del channel manager, y el personal de la villa incorporado a nuestro equipo.



02 • FOTOGRAFAMOS Y PUBLICAMOS TU VILLA

3

La gestionamos, 24/7

Reservas, comunicación con huéspedes, limpieza, piscina y jardín, mantenimiento preventivo, y un equipo sobre el terreno en Uluwatu.

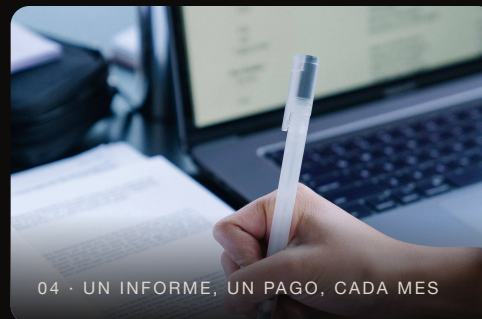


03 • EL EQUIPO SOBRE EL TERRENO, CADA DÍA

4

Cobras cada mes

Informe mensual de ingresos y gastos, reparto mensual, cumplimiento fiscal local resuelto. Bloqueas tus propias fechas y organizamos el año alrededor de ellas.



04 • UN INFORME, UN PAGO, CADA MES

HABLEMOS

Construyendo valor duradero en el mercado de Bali, *juntos*

agmakinagroup.com

PORTFOLIO, DISPONIBILIDAD
Y RESERVA DIRECTA

info@agmakinagroup.com

PROPIEDAD, GESTIÓN
E INVERSIÓN

+62 823 4283 4766

WHATSAPP,
CUALQUIER ZONA HORARIA

[@agmakinagroup](#)

INSTAGRAM · LINKEDIN
· FACEBOOK