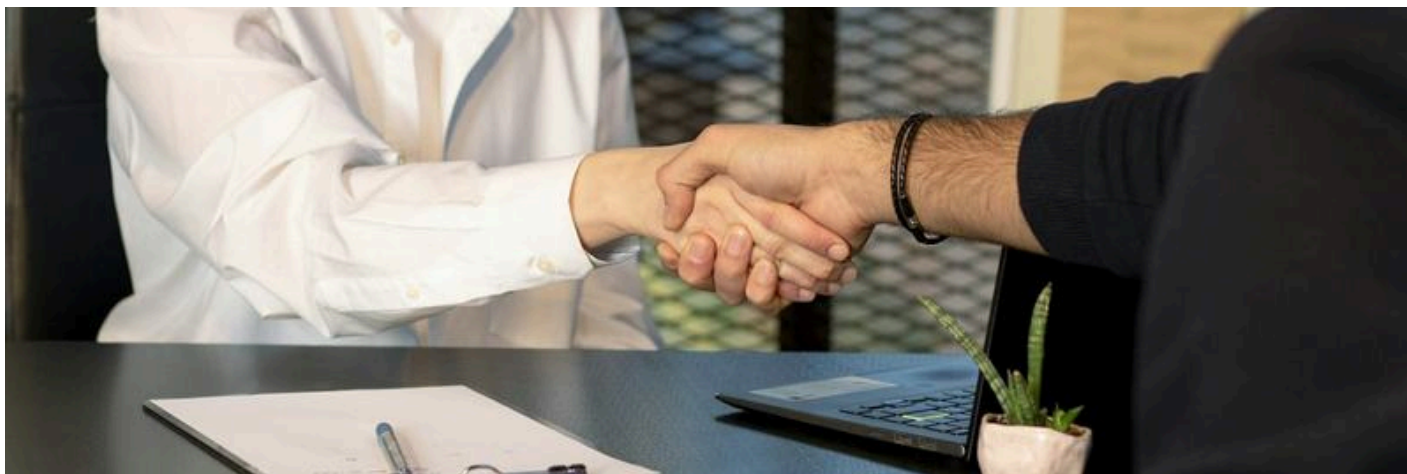




TITULARIDAD · PROTEGER EL ACTIVO

Asegurar una villa en Bali: las coberturas que importan, las tarifas y los huecos

3 de octubre de 2026 · 11 min de lectura · **Propiedad e impuestos**

Ninguna ley obliga al dueño de una villa en Indonesia a contratar un seguro, pero una póliza básica de incendio deja fuera los riesgos que de verdad hay en Bali: terremoto, inundación y un huésped que se lesiona. Esto es lo que cubre cada capa y a cuánto salen las tarifas reguladas.

Leer en la web: <https://riserealbali.com/es/guias/seguro-propiedad-bali/>

EN RESUMEN

El seguro de una villa en Bali empieza con una póliza de incendio que cubre fuego, rayo, explosión, impacto de aeronave y humo. Terremoto, erupción, tsunami e inundación son ampliaciones de pago. Con un coste de reconstrucción de Rp 2.000 millones en Badung, las tarifas reguladas dejan incendio, inundación y terremoto en unos Rp 4,2–4,5 millones al año (estimación nuestra).

1,35 %

tarifa anual de terremoto sobre la suma asegurada en Badung, Gianyar y Denpasar (zona 4)

1,04 %

la misma cobertura en Tabanan y las otras cinco regencias de la zona 3

0,294–0,328 %

tarifa base de incendio de una vivienda, clase de construcción 1 (OJK)

Rp 4,2–4,5 millones

estimación nuestra: incendio, inundación y terremoto en una reconstrucción de Rp 2.000 millones en Badung

EN ESTE INFORME

01 ¿Hay que asegurar una villa en Bali?

02 Qué cubre una póliza básica de incendio en Indonesia

03 Cuánto cuesta el seguro de una villa en Bali

04 Por qué la cobertura de terremoto es la que hay que mantener

05 Qué necesita además una villa de alquiler

06 Cómo funciona un siniestro

07 Seis comprobaciones antes de firmar la póliza

08 Qué significa para el comprador

09 Preguntas frecuentes

10 Cómo lo sabemos

01 / 07

¿Hay que asegurar una villa en Bali?

No. La ley indonesia no obliga a un propietario extranjero a asegurar la villa, y nadie lo comprueba al comprar. La obligación viene de los contratos: un prestamista hipotecario, las normas de un edificio o un contrato de leasehold pueden exigir una póliza. Los compradores extranjeros rara vez tienen un préstamo bancario (mira hipotecas para extranjeros), así que la pregunta práctica es qué dicen tu contrato de leasehold o tu contrato de gestión.

Una norma sí te obliga. La Ley 40/2014 manda que el seguro de bienes en Indonesia se contrate con aseguradoras locales, salvo que ninguna pueda cubrir el riesgo. Una póliza de una aseguradora extranjera es difícil de hacer valer aquí, y los bancos no la aceptan. Pide el número de licencia de la aseguradora ante la OJK, el regulador financiero indonesio, antes de pagar: publica un registro de las empresas autorizadas.

Fuente: Expatica, seguro de hogar en Indonesia, 12 de agosto de 2026; Ley 40/2014 de Seguros, según el resumen de Mondaq, 2014; Global Investments, guía de seguros de propiedades en Bali, 2026

02 / 07

Qué cubre una póliza básica de incendio en Indonesia

Cinco riesgos: incendio, rayo, explosión, impacto de aeronave y humo. Es el texto estándar de incendio, conocido como PSKI, y casi todas las pólizas de inmuebles que se venden aquí se construyen sobre él. Las tuberías reventadas, las inundaciones, los terremotos y el robo quedan fuera.

Todo lo demás llega como ampliación, con su propio precio. En Bali importan dos. Una es inundación y temporal de viento. La otra es el paquete que las aseguradoras llaman EQVET, de terremoto, erupción volcánica y tsunami, que Maybank y Tokio Marine venden juntos. El texto de Tokio Marine añade el incendio y la explosión que siguen a un terremoto. Una guía de corredores dice que muchos planes estándar dejan fuera la erupción, así que lee el condicionado, no el folleto. En España es al revés: el Consorcio de Compensación de Seguros cubre los riesgos extraordinarios (terremoto, maremoto, inundación) con un recargo que ya va en el recibo de las pólizas de daños. En Bali cada capa se contrata y se paga aparte.

Tarifas reguladas por capa, por mil de la suma asegurada al año

CAPA	QUÉ AÑADE	TARIFA ANUAL
Incendio (PSKI)	Incendio, rayo, explosión, impacto de aeronave, humo	0,294–0,328 ‰
Inundación y temporal de viento	Daños por tormenta e inundación	0,45–0,55 ‰
Terremoto, erupción, tsunami, zona 3	Tabanan, Buleleng, Karangasem, Klungkung, Bangli, Jembrana	1,04 ‰
Terremoto, erupción, tsunami, zona 4	Badung, Gianyar, Denpasar	1,35 ‰

Fuente: Circular OJK 6/SEOJK.05/2017, anexo I (tarifa de incendio de vivienda) y anexo III (zonas y tarifas de terremoto); resumen de la póliza de incendio de Chubb Indonesia (rango de inundación); páginas de producto de terremoto de Maybank y Tokio Marine, 2026; Real Decreto Legislativo 7/2004, de 29 de octubre (Consortio de Compensación de Seguros), como comparación con España

03 / 07

Cuánto cuesta el seguro de una villa en Bali

Cuenta con cerca del 0,2 % del coste de reconstrucción al año por incendio, inundación y terremoto juntos. En una villa de Rp 2.000 millones en Badung son Rp 4,2–4,5 millones (estimación nuestra, con las tarifas de vivienda de la OJK de arriba). Pon la misma villa en Tabanan y la línea de terremoto baja de Rp 2,7 millones a Rp 2,08 millones.

Asegura el edificio, no el solar. La suma asegurada es lo que costaría reconstruir, así que parte del coste de obra. Nuestra guía de cuánto cuesta construir una villa sitúa a los constructores indonesios en Rp 5,5–15 millones por m² en 2026. Una villa de 200 m² queda entre Rp 1.100 y 3.000 millones. Si aseguras el precio de compra, pagas prima por un suelo que ningún incendio puede quemar.

Las guías de corredores hablan de un 0,1–0,3 % del valor asegurado todo incluido, que encuadra esa cifra. Las aseguradoras suman gastos de póliza y timbre, así que pide el total, no solo la tarifa. Las tarifas son de abril de 2017. Las asociaciones del sector pidieron una revisión en 2025, y en marzo de 2026 el regulador dijo que seguía evaluándola, con consulta pública por venir. Confirma qué tarifario se aplica en la renovación.

Ejemplo calculado: coste de reconstrucción de Rp 2.000 millones, Badung (zona 4)

CAPA	TARIFA	PRIMA ANUAL
Incendio	0,294–0,328 ‰	Rp 0,59–0,66 millones
Inundación y temporal de viento	0,45–0,55 ‰	Rp 0,90–1,10 millones
Terremoto, erupción, tsunami	1,35 ‰	Rp 2,70 millones
Total		Rp 4,2–4,5 millones

Fuente: Circular OJK 6/SEOJK.05/2017; tarifario de Chubb Indonesia; Bali Villa Realty, seguro de propiedades de alquiler, actualizado el 26 de febrero de 2026; Bisnis, 17 de enero de 2025; Kontan, 21

Por qué la cobertura de terremoto es la que hay que mantener

Es la línea más grande de la factura y la primera que se quitan los propietarios. Bali registró 547 terremotos en 2025, y la gente notó diez. Esas cifras suenan tranquilas. El peligro está en cómo está construida la casa.

El sismo de magnitud 4,8 que sacudió Karangasem el 16 de octubre de 2021 dejó tres muertos (BMKG, el servicio meteorológico y sísmico; BNPB, la agencia de catástrofes). Con esa magnitud, el balance muestra cuánto pesa la calidad de la construcción. Pregunta a cualquier constructor qué norma sísmica sigue la villa. La nacional vigente es la SNI 1726:2019, y el cálculo de un ingeniero con arreglo a ella tiene que ir en el mismo expediente que la licencia de obra.

La inundación es la segunda. Las inundaciones de septiembre de 2025 mataron a 18 personas en la isla, con Denpasar como zona más golpeada, y la ampliación de inundación cuesta más o menos un tercio de la línea de terremoto. Quitar cualquiera de las dos para ahorrar Rp 1 millón al año es una falsa economía.

Fuente: BBMKG Wilayah III Denpasar, a través de Metro TV y ANTARA, enero de 2026; datos del BMKG y del BNPB sobre el sismo de Karangasem (octubre de 2021); BNPB, a través de Antara, septiembre de 2025; SNI 1726:2019

Qué necesita además una villa de alquiler

Una villa que alquilas necesita tres capas que una vivienda no: responsabilidad civil, pérdida de ingresos por alquiler y contenido. La responsabilidad civil paga cuando un huésped se lesiona en la piscina o en la escalera. La de ingresos paga mientras los daños mantienen la villa vacía. La de contenido repone el paquete de mobiliario con el que se vendió la villa.

Calcula la capa de ingresos con tus propios números. Una guía de corredores la sitúa en un 0,5–1,5 % de los ingresos de alquiler asegurados al año, y un paquete de una aseguradora paga Rp 500.000 al día hasta 90 días mientras la villa es inhabitable. Compara las dos con un mes realista usando nuestras guías de ocupación y de gastos de mantenimiento. Quien alquila necesita también condiciones claras sobre villa vacía, así que pregunta qué cuenta como vacía.

Si una gestora lleva la villa, comprueba quién asegura el contenido y quién carga con la franquicia. La guía del contrato de gestión enumera lo que debe decir el contrato, y la guía de la licencia de alquiler turístico cubre el NIB.

Fuente: Global Investments, guía de seguros de propiedades en Bali, 2026; Bali Villa Realty, seguro de propiedades de alquiler, 2026; Expatica, 12 de agosto de 2026

Cómo funciona un siniestro

Avisa a la aseguradora o al corredor el día en que aparezca el daño y manda después los detalles por escrito. Los textos estándar de incendio en Indonesia los piden en siete días naturales, aunque cada aseguradora fija su plazo. Fotografía todo antes de que nadie repare o retire nada. Un perito inspecciona, valora la pérdida contra la suma asegurada y la franquicia, y la aseguradora confirma o rechaza.

Ten a mano el expediente del edificio: planos, la licencia de obra (PBG), el certificado de habitabilidad (SLF), las facturas del constructor y la lista del mobiliario. Juntos demuestran qué había, que estaba permitido y cuánto cuesta reconstruirlo. Los siniestros se tramitan en indonesio, así que un corredor que hable inglés ahorra semanas. Nuestra guía del PBG y el SLF explica los dos papeles.

Fuente: Expatica, 12 de agosto de 2026; Global Investments, 2026

Seis comprobaciones antes de firmar la póliza

Lee el condicionado en seis puntos antes de firmar. Empieza por la suma asegurada, que debe ser una cifra de reconstrucción. Mira después si la póliza nombra los riesgos o cubre todo riesgo, cuál es la franquicia por siniestro y si el paquete de terremoto incluye erupción y tsunامي. Busca las cláusulas sobre tejados de paja y villas vacías, porque algunas aseguradoras rechazan la paja sin más y un tejado tradicional de alang-alang puede reducir tus opciones. Por último, comprueba la licencia de la aseguradora ante la OJK.

El seguro médico es otro mercado, que tratamos en salud y seguros en Bali. Para el resto de lo que cuesta mantener una villa, parte de nuestro catálogo de propiedades, donde cada ficha muestra la fase de obra y el derecho sobre el que vas a contratar el seguro.

Fuente: Global Investments, 2026; OJK; Rise Real Bali

Qué significa para el comprador

- 01 El seguro no es obligatorio, pero los prestamistas, los contratos de leasehold y las gestoras suelen exigirlo, y la cobertura debe venir de una aseguradora local con licencia de la OJK.
- 02 Asegura el coste de reconstrucción, no el precio de compra: el suelo no arde y la prima sigue a la suma asegurada.
- 03 Añade terremoto, erupción, tsunami e inundación a la póliza de incendio. En una reconstrucción de Rp 2.000 millones en Badung, las tres cuestan unos Rp 4,2–4,5 millones al año.
- 04 Quien alquila necesita además responsabilidad civil, pérdida de ingresos y contenido, y una definición clara de villa vacía.

Preguntas frecuentes

¿Es obligatorio el seguro de una villa en Bali?

Ninguna ley lo exige. Un prestamista hipotecario, un contrato de leasehold o las normas del edificio pueden hacerlo obligatorio, así que mira antes esos contratos. Si aseguras, la Ley 40/2014 manda que los bienes en Indonesia se contraten con aseguradoras locales salvo que ninguna pueda cubrir el riesgo, y una póliza extranjera es difícil de hacer valer aquí. Comprueba que tu aseguradora tiene licencia de la OJK.

¿Cuánto cuesta el seguro de una villa en Bali?

Cuenta con un 0,1–0,3 % del coste de reconstrucción al año por incendio más terremoto e inundación. Con las tarifas reguladas de la OJK, una reconstrucción de Rp 2.000 millones en Badung cuesta unos Rp 4,2–4,5 millones (estimación nuestra). Las aseguradoras suman gastos de póliza, así que pide la prima total, y calcula aparte la responsabilidad civil y los ingresos por alquiler.

¿El seguro de hogar de Bali cubre los terremotos?

No en la póliza base. El terremoto llega como ampliación, normalmente junto con erupción volcánica y tsunami. La OJK fija la tarifa por zonas: 1,35 ‰ de la suma asegurada en Badung, Gianyar y Denpasar, y 1,04 ‰ en las otras seis regencias. Lee en el condicionado las franquicias y las exclusiones.

¿Puedo asegurar mi villa de Bali con una aseguradora extranjera?

En la práctica, no. La Ley 40/2014 exige que la cobertura de bienes en Indonesia pase por aseguradoras locales salvo que ninguna pueda cubrir el riesgo, y las pólizas extranjeras son difíciles de hacer valer ante los tribunales indonesios. Los prestamistas también las rechazan. Usa una aseguradora con licencia de la OJK, a poder ser a través de un corredor que hable inglés y pueda tramitar siniestros en indonesio.

¿Qué seguro necesita una villa de alquiler?

Aparte de la cobertura del edificio: responsabilidad civil por lesiones a huéspedes, pérdida de ingresos mientras la villa sea inhabitable y contenido para el paquete de mobiliario. Mira cómo define la póliza una villa vacía y acuerda con tu gestora quién paga la franquicia. Una guía de corredores sitúa la cobertura de ingresos en un 0,5–1,5 % de los ingresos asegurados.

Cómo lo sabemos

Las tarifas salen de la Circular OJK 6/SEOJK.05/2017 (tarifa de incendio de vivienda en el anexo I, zonas y tarifas de terremoto en el anexo III), contrastadas con la tabla de tarifas de terremoto de Maybank y el folleto de producto de 2026 de Tokio Marine. El rango de inundación sale del tarifario de una sola aseguradora, así que tómallo como orientativo. Los ejemplos de prima son aritmética nuestra sobre esas tarifas, antes de gastos de póliza, y valen para una vivienda, no para una explotación comercial. Las guías de corredores aportan el rango todo incluido, el precio de la cobertura de ingresos y las exclusiones de la paja, y cada una refleja el mercado de ese corredor. La OJK seguía revisando los tarifarios en marzo de 2026, así que un tarifario nuevo podría cambiar todas las cifras de aquí. La comparación con el Consorcio de Compensación de Seguros español es solo orientativa. No es asesoramiento en seguros. Pide un presupuesto por escrito a una aseguradora con licencia.

- Circular OJK 6/SEOJK.05/2017 sobre las tarifas de prima del seguro de bienes, anexos I y III (en vigor desde el 1 de abril de 2017)
- Ley 40/2014 de Seguros, norma de aseguradora local, según el resumen de Mondaq
- Maybank y Tokio Marine, información de producto del seguro de terremoto, 2026
- Expatica, seguro de hogar en Indonesia, 12 de agosto de 2026
- Global Investments y Bali Villa Realty, guías de seguros de propiedades en Bali, 2026
- BBMKG Denpasar, estadísticas de terremotos a través de Metro TV, enero de 2026; datos del BMKG y del BNPB sobre el sismo de Karangasem (octubre de 2021)
- Real Decreto Legislativo 7/2004, de 29 de octubre, Estatuto legal del Consorcio de Compensación de Seguros, solo como comparación con España

Rise Real Bali es una agencia inmobiliaria en Bali. Escribimos a partir de las operaciones que llevamos y de datos públicos, y citamos nuestras fuentes.

Por Dmitrii Rogov, Rise Real Bali.

Este informe se publica con licencia CC BY 4.0. Puedes citar, republicar y usar las cifras y el texto con fines comerciales si mencionas a «Rise Real Bali», indicas la licencia y enlazas a esta página. Las fotos y los renders no están cubiertos por la licencia: sus derechos pertenecen a las promotoras y a otros titulares.

Aviso legal

Este documento tiene fines exclusivamente informativos. No constituye una oferta, ni asesoramiento de inversión personalizado, ni una promesa de ingresos. Las cifras de rentabilidad son estimaciones propias basadas en las hipótesis indicadas en el texto; el resultado real depende del mercado, de la gestión, de la estacionalidad y de los cambios normativos. Los precios, las distribuciones y las condiciones pueden cambiar sin previo aviso y no forman parte de ningún contrato. Antes de pagar una reserva, conviene revisar los documentos, la estructura de titularidad y la carga fiscal con un abogado y un asesor fiscal indonesios. Los precios se expresan en rupias indonesias (IDR, Rp), conforme a la Ley n.º 7 de 2011 sobre la Moneda y al Reglamento del Bank Indonesia n.º 17/3/PBI/2015, artículo 11. Aviso completo: <https://riserealbali.com/es/legal/disclaimer/>

¿Tienes preguntas sobre esta guía?

Escríbenos por WhatsApp: +62 812 3769 2133 · wa.me/6281237692133

Esta guía en la web: riserealbali.com/es/guias/seguro-propiedad-bali/