



GESTIÓN · ELEGIR GESTORA

Cómo elegir una empresa de gestión de villas en Bali: contrato, informes y señales de alarma

8 de octubre de 2026 · 13 min de lectura · Rentabilidad

La gestora que elijas decide cuánto del alquiler te llega y cuánto sabrás de lo que pasa. Aquí tienes qué comprobar antes de firmar, qué deben recoger el contrato y el informe mensual, y qué señales de alarma hay que tomarse en serio.

Leer en la web: <https://riserealbali.com/es/guias/gestora-de-villas-en-bali/>

EN RESUMEN

Antes de firmar con una gestora de villas en Bali, comprueba cinco cosas: un NIB consultable en el portal OSS, referencias de propietarios actuales, un extracto mensual de muestra, un contrato escrito con la base de la comisión clara y una cláusula de salida. Las comisiones publicadas van del 10 al 30 % de la facturación (2026).

10–30 %

horquilla de comisiones en las guías de 2026

15,5 %

comisión de Airbnb solo para el anfitrión, en anfitriones con software conectado, desde octubre de 2025

30–90 días

preaviso habitual para poner fin a un contrato de gestión

Unos 1.600

operadores que el Ministerio de Turismo marcó como sin licencia en las plataformas de reservas, junio de 2026

EN ESTE INFORME

01 Qué hace en realidad una gestora de villas en Bali

02 Cómo elegir una gestora de villas en Bali

03 Licencia de la gestora y a nombre de quién está el anuncio

04 Qué debe incluir el contrato de gestión de una villa

05 En qué idioma y bajo qué ley debe estar el contrato

06 Qué debe mostrar el informe mensual al propietario

07 Señales de alarma al comparar gestoras de villas

08 Cómo cambiar de gestora sin perder las reseñas

09 Qué significa para el comprador

10 Preguntas frecuentes

11 Cómo lo sabemos

01 / 08

Qué hace en realidad una gestora de villas en Bali

La gestora lleva por ti el negocio del alquiler. Publica la villa, fija las tarifas por noche, atiende a los huéspedes, organiza la limpieza y las reparaciones y te transfiere el dinero neto. Eso es el núcleo de todos los contratos. Los sueldos del personal, los suministros y las reparaciones suelen ir aparte de la comisión.

El alcance varía más que el porcentaje. Algunas empresas venden solo marketing y precios, y el personal lo pones tú. Otras lo llevan todo, hasta la piscina y el jardín. Una comparativa de operadores de septiembre de 2026 señala que las propuestas suelen cubrir servicios distintos, así que dos presupuestos pueden no ser comparables en absoluto.

Decide qué servicio necesitas antes de pedir presupuestos. Si vives en el extranjero, casi siempre querrás la gestión completa. Los porcentajes están en nuestra guía de comisiones de gestión. Esta guía trata de cómo elegir.

Fuente: Comparativa de operadores de gestión de villas en Bali, septiembre de 2026; práctica de Rise Real Bali, 2023–2026

02 / 08

Cómo elegir una gestora de villas en Bali

Comprueba siete cosas y pide prueba de cada una. La guía de una agencia de junio de 2026 describe un mercado de gestión sin organismo propio de licencias y sin protección del dinero del cliente, así que tu propia comprobación es el único filtro.

Pide resultados de villas como la tuya: misma zona, mismo número de dormitorios, misma tarifa por noche y misma fecha de apertura. Quien te cita una media de toda la isla no ha respondido. Compara lo que te enseñen con la ocupación por zonas de nuestra guía de ocupación.

Qué comprobar y cómo comprobarlo

QUÉ COMPROBAR	CÓMO DEBERÍA SER	CÓMO VERIFICARLO
Registro de la empresa	Una PT indonesia con NIB propio	Pide el NIB y búscalo en el portal OSS
Cartera	Más de 50 villas en tu zona indica sistemas que funcionan; con menos de 10 puede que no los tenga	Pide el número de villas en tu zona
Trayectoria	Un relato claro de 2020–2022, cuando el turismo se detuvo	Pregunta qué pasó con los pagos a los propietarios
Reseñas de huéspedes	Notas constantes por encima de 4,5 en Airbnb y Booking.com en las estancias recientes	Lee las reseñas recientes de tres villas gestionadas
Referencias de propietarios	Propietarios actuales que aceptan hablar	Llama a dos y pregunta por los retrasos en los pagos
Informes	Extracto mensual con justificantes	Pide una muestra antes de firmar
Personal	Un equipo de limpieza y atención al huésped que se mantiene	Pregunta cuánto tiempo lleva el equipo base

Fuente: Global Investments, guía para encontrar un gestor de propiedades en Bali, actualizada el 13 de junio de 2026 (los criterios son de la propia agencia)

03 / 08

Licencia de la gestora y a nombre de quién está el anuncio

Hace falta. Todo alquiler de corta estancia necesita un NIB con el código de actividad correcto, y ese número va en el anuncio de la plataforma. Pregunta qué NIB usa el anuncio, de quién es y si cubre la dirección de tu villa.

Ahora los controles son reales. En junio de 2026, el Ministerio de Turismo de Indonesia dijo que había identificado a unos 1.600 operadores en las plataformas de reservas sin las licencias exigidas, y que la retirada de anuncios podía empezar el 1 de agosto de 2026. Participan nueve plataformas, entre ellas Airbnb, Booking.com y Agoda. Desde el 1 de junio de 2027 la comprobación pasa a ser automática mediante un enlace API con el sistema OSS.

Un propietario extranjero suele tener dos vías. Una es su propia PT PMA. La otra, una gestora con licencia cuyo NIB cubra tus alquileres. En la segunda vía, una gestora sin licencia pone en riesgo tus ingresos, porque una villa retirada de las plataformas casi no recibe reservas hasta que se arreglan los papeles. La guía de la licencia de alquiler recoge los códigos y los requisitos del edificio.

Fuente: TTG Asia, 3 de junio de 2026, sobre declaraciones del Ministerio de Turismo; Antara y Bisnis Indonesia, 3 de junio de 2026; Permenpar 6/2025; Reglamento 5/2025 del BKPM

Qué debe incluir el contrato de gestión de una villa

Un acuerdo por escrito, firmado antes de que la gestora acepte una sola reserva. Lo que falte en el papel se convierte después en una negociación, cuando tienes menos fuerza. El contrato de gestión debe cubrir cada línea de la tabla.

La base de la comisión mueve tus ingresos más que el porcentaje. Un 20 % sobre la facturación después de las comisiones de la plataforma cuesta menos que un 20 % sobre las reservas brutas. En nuestra guía de comisiones lo calculamos con una villa de Rp 600 millones, donde la elección de la base cambia los ingresos del propietario en cerca de un 10 %.

Cláusulas que conviene dejar por escrito

CLÁUSULA	QUÉ ESCRIBIR
Alcance	Los servicios incluidos y excluidos, en forma de lista
Comisión y base	El porcentaje, y si se aplica antes o después de las comisiones de la plataforma
Costes	Quién paga el personal, los suministros, las reparaciones y el material, y si las reparaciones se facturan a coste con justificantes
Límite de gasto	Aprobación del propietario por encima de un importe fijado, por ejemplo unos Rp 3,6 millones en una guía
Personal	Quién emplea a la limpiadora, al jardinero y al encargado de la piscina
Estancias del propietario	Las noches que puedes usar la villa y con cuánta antelación las reservas
Pago	Día del mes, cuenta bancaria y divisa
Duración	Entre 6 y 12 meses es lo habitual, y mejor un primer plazo más corto
Salida	Preaviso, resolución por incumplimiento y qué pasa con las reservas ya confirmadas
Cuentas	Las cuentas del anuncio y de las reseñas, abiertas a nombre del propietario, no de la gestora

Fuente: Global Investments, junio de 2026; comparativa de operadores de gestión de villas en Bali, septiembre de 2026; revisiones de contratos de Rise Real Bali, 2023–2026. El ejemplo de Rp 3,6 millones es el umbral en divisa extranjera de la fuente, pasado al cambio que usa la web.

En qué idioma y bajo qué ley debe estar el contrato

Usa un texto en indonesio firmado junto al inglés. El artículo 31 de la Ley 24/2009 exige el bahasa indonesio en los acuerdos con una parte indonesia. El artículo 26 del Reglamento Presidencial 63/2019 permite añadir una versión en inglés como traducción o equivalente. Si las dos versiones dicen cosas distintas, prevalece el idioma que eligieron las partes.

Los comentarios de los despachos de abogados apuntan a la misma solución. Firma las dos versiones a la vez, o firma un documento bilingüe que dé a los dos textos el mismo valor. Después lee el texto indonesio buscando cláusulas que el inglés no tenga. El reglamento no fija sanción por saltarse esto, pero hay tribunales que han anulado acuerdos por ello, así que no te la juegues.

Pide a un notario o a un abogado indonesio que revise el borrador antes de firmar. En la guía del abogado inmobiliario explicamos quién hace qué.

Fuente: Ley 24/2009, artículo 31; Reglamento Presidencial 63/2019, artículo 26; ABNR, 11 de octubre de 2019; HBT Law, noviembre de 2019; Global Investments, junio de 2026

06 / 08

Qué debe mostrar el informe mensual al propietario

Cada línea entre la reserva del huésped y la transferencia a tu banco. Un total en una sola línea no es un informe. Pide un extracto de muestra antes de firmar y compáralo con el esquema de abajo. Debe incluir también la ocupación, la tarifa media por noche (ADR) y tus noches de propietario.

La comisión de la plataforma, en una línea aparte. En octubre de 2025 Airbnb pasó a los anfitriones con software conectado a una única comisión del 15,5 % solo para el anfitrión, así que una gestora que use un gestor de canales paga esa comisión con tus ingresos. Pregunta con qué modelo de comisión funciona tu anuncio.

Pide también la prueba de los impuestos. El PBJT, el impuesto regional sobre el alojamiento, es del 10 % en Badung. Lo pagan los huéspedes sobre el precio de la habitación y el operador lo traslada a la regencia. Pide justificante de cada presentación, porque un impuesto regional sin pagar puede costarle a una villa su estado de actividad. Tu impuesto sobre la renta es otro asunto, que explica nuestra guía del impuesto sobre el alquiler. Quién lo retiene y lo presenta depende del contrato.

Extracto mensual de muestra para el propietario, ilustración nuestra

LÍNEA	IMPORTE
Reservas brutas, precio de la habitación antes del PBJT	Rp 52.000.000
Comisión de la plataforma, 15,5 %	-Rp 8.060.000
Ingresos tras la comisión de la plataforma	Rp 43.940.000
Comisión de gestión, 20 % de los ingresos tras la plataforma	-Rp 8.788.000
Personal, suministros y material	-Rp 9.500.000
Reparaciones, con justificante de cada partida	-Rp 1.200.000
Pago al propietario antes del impuesto sobre la renta	Rp 24.452.000

Fuente: Ilustración de Rise Real Bali con datos elegidos por nosotros; Hostfully sobre la tarifa simplificada de Airbnb, 25 de septiembre de 2025; Ley HKPD (1/2022); Perda de Badung 7/2023;

Señales de alarma al comparar gestoras de villas

Una señal de alarma merece una segunda mirada, y varias juntas son motivo para marcharte. Juzga el comportamiento y olvida la marca. La mayoría de los propietarios que se meten en problemas firmaron algo vago, así que un contrato claro y un extracto que se pueda auditar protegen a las dos partes.

Señales de alarma y por qué importan

SEÑAL DE ALARMA	POR QUÉ IMPORTA
No puede enseñar un NIB	Puede que el alquiler no tenga licencia y que retiren el anuncio
No da referencias de propietarios	No puedes comparar los resultados con las promesas
Promete más del 15 % neto después de todos los costes	Nuestro modelo da un 6–10 % neto a una villa gestionada, mira la guía de rentabilidad
Extractos opacos o pagos con retraso	Apunta a problemas de caja o a costes inflados sin justificantes
Presión para firmar mucho antes de ver resultados	Te ata antes de conocer el rendimiento
Sin acuerdo por escrito	No tienes nada que reclamar si empieza una disputa
Recargos sin justificante	Las guías citan un 5–10 % sobre el coste en un caso y un 15–30 % en otro
Anuncio abierto en la cuenta de la propia gestora	Las reseñas se quedan allí cuando te vas

Fuente: Global Investments, junio de 2026; Bali Villa Select, 8 de junio de 2026; modelo de rentabilidad de Rise Real Bali

Cómo cambiar de gestora sin perder las reseñas

Mantén el anuncio en tu propia cuenta, avisa por escrito y acuerda una lista de traspaso. El anuncio de una plataforma de reservas pertenece a la cuenta que lo creó. Si lo abrió tu gestora, las reseñas se quedan en esa cuenta cuando te vas.

El preaviso suele ir de 30 a 90 días. Un gran operador publica 60 días, y las reservas dentro del preaviso siguen su curso para que los huéspedes presentes terminen su estancia. Incluye en un acta de traspaso la lista de reservas confirmadas, con fechas e importes pagados. En nuestra experiencia, el cambio lleva de cuatro a doce semanas.

Recoge todas las llaves, los códigos de acceso y las contraseñas, y los contratos del personal. ¿Todavía estás eligiendo villa? Mándanos el borrador del contrato de gestión y comprobamos cómo se calcula la comisión, qué costes asumes y cómo sales. Mira el catálogo o empieza por Canggu y Uluwatu, donde son habituales las villas gestionadas.

Fuente: Bukit Vista, política de resolución de contratos, 12 de diciembre de 2025; revisiones de contratos de Rise Real Bali, 2023–2026

Qué significa para el comprador

- 01 Pide el NIB, dos referencias de propietarios y un extracto mensual de muestra antes de firmar nada.
- 02 Compara la base de la comisión antes que el porcentaje, y deja por escrito los costes, los límites de gasto y las condiciones de salida.
- 03 Firma juntas la versión en indonesio y la inglesa, y que un abogado indonesio revise el borrador.
- 04 Mantén el anuncio en tu propia cuenta para que las reseñas se queden con la villa si cambias de gestora.

Preguntas frecuentes

¿Cuánto cobra una empresa de gestión de villas en Bali?

Las guías publicadas en 2026 van del 10 al 30 % de la facturación, según el nivel de servicio. Los presupuestos de servicio completo se concentran en el 18–25 % en la guía de una agencia, y nosotros vemos un 15–20 % en el segmento medio. El personal, los suministros, las reparaciones y la comisión de la plataforma suelen ir aparte, así que compara la base de la comisión antes que el porcentaje.

¿Tengo que contratar una gestora para una villa en Bali?

Ninguna ley te obliga. Pero un alquiler con licencia necesita un NIB, atención al huésped, limpieza, reparaciones y declaraciones de impuestos, todo en la isla. Si vives en el extranjero, una gestora o una PT PMA con equipo propio cubre ese trabajo. Gestionarla uno mismo desde fuera es la excepción.

¿Cuánto dura un contrato de gestión de villa?

Lo habitual son de seis a doce meses, y mejor un primer plazo corto mientras evalúas los resultados. El preaviso para terminar suele ser de 30 a 90 días, y un gran operador publica 60. Añade la resolución por incumplimiento, para poder salir si baja el nivel.

¿Puedo alojarme en mi villa con un contrato de gestión?

Sí, si el contrato lo permite. Escribe cuántas noches de propietario tienes, con cuánta antelación debes reservarlas y si quedan excluidas las fechas de temporada alta. Esas estancias te cuestan ingresos de alquiler, así que fija el número antes de firmar y comprueba que el extracto las refleje.

¿Qué pasa si a mi gestora le falta la licencia?

Las plataformas pueden retirar el anuncio de tu villa. El ministerio dijo que la retirada podía empezar el 1 de agosto de 2026. No hay multa por la retirada, pero las reservas se detienen hasta que el operador complete la licencia. Un operador que termine los trámites puede volver a las plataformas. Pide el NIB antes de firmar.

Cómo lo sabemos

Las horquillas de comisiones salen de guías publicadas en 2026: Global Investments (18–25 %, junio de 2026), una comparativa de operadores de septiembre de 2026 (10–20 %) y Own Property Abroad (10–30 %, actualizada en mayo de 2026). Nuestra propia visión del segmento medio, 15–20 %, sale de los contratos que hemos revisado. La lista de comprobación y las señales de alarma están adaptadas de Global Investments, junio de 2026, y contrastadas con nuestra práctica. Los datos de licencias salen de declaraciones del Ministerio de Turismo que recogieron TTG Asia, Antara y Bisnis Indonesia en junio de 2026. Las reglas del idioma salen de la Ley del Idioma (24/2009) y de su norma de desarrollo, el Perpres 63/2019, según la explicación de ABNR y HBT Law. La comisión de Airbnb es de Hostfully, septiembre de 2025. Los artículos comparativos de operadores los escriben los propios operadores, así que los usamos para los hechos que afirman sobre los contratos, no para clasificaciones. El extracto del propietario es una ilustración nuestra con datos que elegimos. El ejemplo del límite de gasto se pasó a rupias al cambio que usa la web. No puntuamos ni nombramos empresas de gestión. Esto no es asesoramiento jurídico.

- Global Investments, guía para encontrar un gestor de propiedades en Bali, actualizada el 13 de junio de 2026
- Own Property Abroad, Bali villa management companies, actualizado en mayo de 2026
- Comparativa de septiembre de 2026 de operadores de gestión de villas en Bali, con modelos de comisión y alcance
- Bukit Vista, política de resolución de contratos, 12 de diciembre de 2025
- TTG Asia, Indonesia targets unlicensed short-term accommodation listings, 3 de junio de 2026
- Permenpar 6/2025, estándares de actividades turísticas
- Ley n.º 24 de 2009 sobre la bandera, el idioma, el escudo y el himno nacionales, artículo 31
- Reglamento Presidencial n.º 63 de 2019 sobre el uso del idioma indonesio, artículo 26
- ABNR, reglamento presidencial sobre la Ley del Idioma, 11 de octubre de 2019
- HBT Law, requisitos de idioma indonesio en los contratos, noviembre de 2019
- Hostfully, Airbnb simplified pricing, 25 de septiembre de 2025
- Ley HKPD (1/2022), tributos regionales
- Revisiones de contratos y modelo de rentabilidad de Rise Real Bali, 2023–2026

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.

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: +62 895 7032 66474 · wa.me/62895703266474

Esta guía en la web: riserealbali.com/es/guias/gestora-de-villas-en-bali/