

ESTUDIO DE RISE REAL BALI · ZONIFICACIÓN Y PERMISOS

Zonificación y permisos de la obra nueva en Bali: dónde funciona el alquiler vacacional y cómo están el PBG y el SLF

9 de octubre de 2026 · 5 min de lectura · **Estudios de mercado**

El 63% de la obra nueva en Bali está en zonas turísticas o mixtas, y el 33% en zonas residenciales. En Ungasan, la mayoría de los proyectos es residencial. Explicamos por qué la zona importa más que la vista si compra para alquilar, y en qué punto están los permisos PBG y SLF.

Leer en la web: https://riserealbali.com/es/guias/zonificacion-permisos-bali-datos/

EN RESUMEN

En la base de Rise Real Bali, a 9 de octubre de 2026, el 63% de la obra nueva con zona conocida (308 de 486 proyectos) está en zona turística o mixta. El 33% está en zona residencial. La proporción residencial va del 14% en Seseh y el 19% en Uluwatu al 54% en Ungasan. El 61% de los proyectos sobre plano tiene el permiso de construcción PBG, y otro 31% lo está tramitando.

63%	33%	54%	61%
proyectos en zona turística o mixta	proyectos en zona residencial	proporción residencial en Ungasan	proyectos sobre plano con permiso PBG

EN ESTE INFORME

01 ¿Por qué importa la zonificación al comprar en Bali?

02 ¿En qué zonas está la obra nueva de Bali?

03 ¿Qué zonas tienen más proyectos en suelo residencial?
04 ¿Qué son el PBG y el SLF, y quién los tiene?
05 Qué comprobar antes de pagar la reserva
06 Qué significa para el comprador
07 Preguntas frecuentes
08 Cómo lo sabemos

01 / 05

¿Por qué importa la zonificación al comprar en Bali?

Cada parcela de Bali pertenece a una zona del plan territorial detallado, el RDTR. La zona decide para qué se puede usar la parcela: vivienda, hotel o alquiler vacacional. El alquiler vacacional necesita una licencia, y en zona residencial es más difícil y a veces imposible conseguirla.

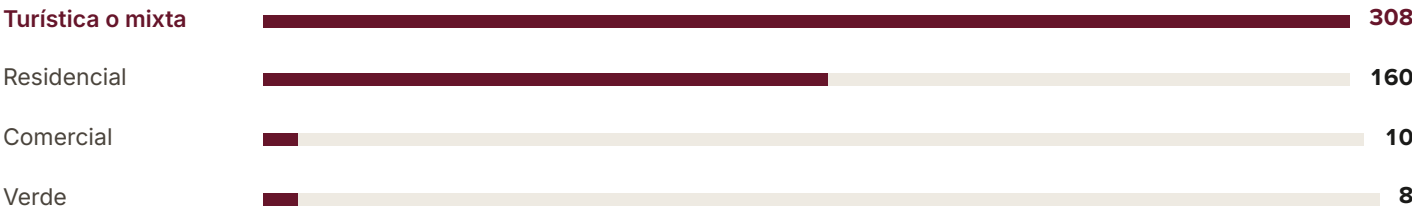
Si compra para alquilar, compruebe la zona antes de pagar la reserva. Vea zonificación en Bali (RDTR).

02 / 05

¿En qué zonas está la obra nueva de Bali?

Conocemos la zona de 486 proyectos de nuestra base: turística o mixta 308 (63%), residencial 160 (33%), comercial 10, verde 8.

Zona de la parcela, número de proyectos



Fuente: Base de proyectos de Rise Real Bali (Airtable), listas de precios y presentaciones de los promotores, corte del 9 de octubre de 2026

03 / 05

¿Qué zonas tienen más proyectos en suelo residencial?

En Uluwatu, solo el 19% de los proyectos es residencial. En Canggu y Ubud, el 42–43%; en Ungasan, el 54%. Eso no descarta Ungasan. Significa que allí los proyectos encajan más a menudo con vivir o alquilar a largo plazo. Para el alquiler vacacional, la zona requiere una revisión detallada.

Proporción de proyectos en suelo residencial por zona en Bali

ZONA	PROYECTOS CON ZONA CONOCIDA	PROPORCIÓN RESIDENCIAL
Uluwatu	192	19%
Seseh	14	14%
Pererenan	24	25%
Nusa Dua	18	28%
Ubud	40	42%
Canggu	54	43%
Ungasan	52	54%

Fuente: Base de Rise Real Bali, zonas con 14 proyectos o más con zona conocida

04 / 05

¿Qué son el PBG y el SLF, y quién los tiene?

El PBG es la aprobación de construcción, que sustituyó a la antigua IMB en 2021. El SLF es el certificado de habitabilidad que se emite tras la obra. Vea PBG y SLF.

Conocemos el estado de los permisos de 283 proyectos. Sobre plano: PBG emitido en 39 de 64, y 20 en trámite. Terminados: SLF emitido en 28 de 114, y 38 en trámite.

Estado del PBG y el SLF según la etapa del proyecto

ETAPA	PBG EMITIDO	PBG EN TRÁMITE	SLF EN TRÁMITE	PBG Y SLF	TOTAL
Sobre plano	39	20	3	2	64
En construcción	40	10	16	4	70
Terminado	43	5	38	28	114

> Una casa en construcción todavía no tiene SLF, y es lo normal. Lo importante es tener el PBG y un contrato que diga quién obtiene el SLF y cuándo.

Fuente: Base de Rise Real Bali, 283 proyectos con estado de permisos; 35 sin etapa no figuran en la tabla

05 / 05

Qué comprobar antes de pagar la reserva

- ✓ La zona RDTR de la parcela y si permite el alquiler vacacional

- ✓ Si el PBG está emitido y coincide con lo que le venden
- ✓ Quién obtiene el SLF tras la obra y en qué plazo, según el contrato
- ✓ Quién solicita la licencia de alquiler: el promotor, la gestora o usted

Qué significa para el comprador

01 Dos tercios de la obra nueva está en zonas turísticas o mixtas, y un tercio en zonas residenciales.

02 La proporción residencial varía por zona: 14–19% en el oeste y el sur, 54% en Ungasan.

03 Para el alquiler vacacional, compruebe la zona antes de pagar la reserva.

04 El 61% de los proyectos sobre plano tiene PBG; pregunte primero por su estado.

05 No tener SLF durante la obra es normal; la fecha y el responsable deben figurar en el contrato.

Preguntas frecuentes

¿Qué es la zonificación RDTR en Bali?

Es el plan territorial detallado que fija el uso de cada parcela: vivienda, hoteles, alquiler vacacional o zona verde.

¿En qué zonas está la obra nueva de Bali?

Según la base de Rise Real Bali (486 proyectos, 9 de octubre de 2026): 63% turística o mixta, 33% residencial y cerca del 4% comercial y verde.

¿Puedo alquilar una villa por días en una zona residencial de Bali?

En zona residencial, la licencia de alquiler vacacional es más difícil y a veces imposible de obtener. Si compra para alquilar, compruebe la zona antes de pagar la reserva.

¿Qué zona de Bali tiene más suelo residencial?

Entre las zonas grandes, Ungasan: el 54% de los proyectos con zona conocida. Las más bajas son Seseh (14%) y Uluwatu (19%).

¿Qué son el PBG y el SLF?

El PBG es la aprobación de construcción (sustituye a la IMB desde 2021). El SLF es el certificado de habitabilidad que se emite tras la obra.

¿Los proyectos sobre plano en Bali tienen PBG?

En nuestra base, 39 de 64 proyectos sobre plano tienen PBG y 20 lo están tramitando.

Cómo lo sabemos

Fuente: base de proyectos de Rise Real Bali (Airtable), datos de zona y permisos según materiales de los promotores y verificaciones; corte del 9 de octubre de 2026. Zona RDTR: 486 proyectos; permisos: 283 proyectos. Zonas con 14 proyectos o más con zona conocida. No se publican datos de proyectos concretos.

— Base de proyectos de Rise Real Bali (Airtable), listas de precios y presentaciones de los promotores, corte del 9 de octubre de 2026

— PP 16/2021: PBG y SLF sustituyen a la IMB

— Planes territoriales detallados RDTR de Bali

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/zonificacion-permisos-bali-datos/