

COMPROBACIONES · ZONIFICACIÓN

Zonificación en Bali (RDTR): cómo leer el plan de tu parcela

24 de septiembre de 2026 · 11 min de lectura

· **Propiedad e impuestos** · **Paso 2 de 4**

El certificado del suelo te dice quién tiene la parcela, pero nada sobre lo que puedes construir en ella. Eso lo dice el RDTR, y los vendedores lo enseñan mucho menos que el certificado.

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

EN RESUMEN

Lo que se puede construir en una parcela de Bali lo decide el plan urbanístico detallado de cada regencia, el RDTR, no el certificado del suelo. La norma provincial 2/2023 limita en zona turística la ocupación al 50 % de la parcela y la altura a 15 metros. El 12 de febrero de 2026 los planes detallados cubrían el 31,49 % de Bali; Badung, Gianyar y Denpasar, al completo.

15 m

altura máxima de los edificios en Bali (Perda Bali 2/2023, art. 95)

50 %

ocupación máxima de la parcela en zona turística

31,49 %

de Bali cubierto por planes detallados el 12 de febrero de 2026 (Tarubali)

5 años

de prisión como máximo por transformar suelo agrícola protegido (Ley 41/2009)

EN ESTE INFORME

01 El certificado dice de quién es el suelo; el RDTR, qué se puede hacer en él

02 Los límites provinciales: 50 % de ocupación, 15 metros, 20 % de aparcamiento

03 Cómo leer KDB, KLB, KDH y KTB

04 Qué significa la zona verde para un comprador

05 La moratoria de 2025 y las dos normas provinciales de 2026

06 Qué parte de Bali tiene plan detallado

07 KKPR: automático donde hay plan, más lento donde no

08 Sanciones por construir contra el plan

09 Cómo comprobar la zona de una parcela antes de la reserva

10 Dónde encaja la zonificación en la revisión completa

11 Qué significa para el comprador

12 Preguntas frecuentes

13 Cómo lo sabemos

01 / 10

El certificado dice de quién es el suelo; el RDTR, qué se puede hacer en él

Cada regencia de Bali elabora un RDTR, un plan urbanístico detallado que asigna una zona a cada manzana: vivienda, turismo, comercio, agrícola, protegida. Es la calificación del suelo que conoces del plan general de tu ayuntamiento, y decide si en la parcela cabe una villa, una casa de huéspedes o nada. En el mercado se habla de zona rosa (turística) y zona verde (agrícola), pero lo que cuenta es la clave exacta del plan.

Por encima del RDTR está el marco provincial. La norma provincial 2/2023, el plan territorial de Bali para 2023–2043, sustituyó a la Perda 16/2009 y a su modificación de 2020. Si un contrato o una presentación siguen citando el texto de 2020, alguien los redactó con reglas que ya no están en vigor.

Si compras en la zona equivocada, el resto de los papeles deja de importar: no hay licencia de obra para un uso que el plan no permite, y tampoco licencia de alquiler turístico (NIB).

Fuente: Perda Provinsi Bali 2/2023; Tarubali, portal urbanístico de la provincia de Bali

02 / 10

Los límites provinciales: 50 % de ocupación, 15 metros, 20 % de aparcamiento

El artículo 95 de la Perda 2/2023 fija tres cifras para las zonas turísticas. La planta baja no puede ocupar más del 50 % de la parcela. Ningún edificio puede superar los 15 metros desde el suelo. Y el alojamiento turístico tiene que reservar para aparcamiento al menos el 20 % de su superficie construida.

El límite de altura lleva décadas en pie. En la práctica, casi ningún edificio de la isla pasa de cuatro plantas.

50 %

ocupación máxima de la planta
baja en zona turística

15 m

altura máxima del edificio

20 %

de la superficie construida,
reservado a aparcamiento

Fuente: Perda Provinsi Bali 2/2023, artículo 95, publicada en el portal provincial Tarubali

03 / 10

Cómo leer KDB, KLB, KDH y KTB

Dentro de cada zona, el RDTR describe la manzana con cuatro coeficientes. Son la diferencia entre una parcela donde cabe una villa y otra donde solo cabe un jardín.

El KDB es la parte de la parcela que puede ocupar la planta baja. El KLB, la edificabilidad: la superficie construida total como múltiplo de la parcela. El KDH, la parte que tiene que quedar verde y sin pavimentar. El KTB limita la huella del sótano.

Haz la cuenta antes de la reserva. Una parcela de 800 m² con KDB 50 y KDH 30 te da 400 m² de huella y 240 m² de zona verde obligatoria. Después se restan los retranqueos a la calle y a los linderos, así que la superficie real para construir es todavía menor.

Qué significa cada coeficiente en una parcela de 1.000 m²

COEFICIENTE	QUÉ MIDE	EJEMPLO
KDB	Ocupación de la planta baja	KDB 50: huella de hasta 500 m ²
KLB	Superficie construida total frente a la de la parcela	KLB 2: hasta 2.000 m ² construidos
KDH	Zona verde sin pavimentar obligatoria	KDH 20: 200 m ² quedan verdes
KTB	Huella del sótano	KTB 30: sótano de hasta 300 m ²

Fuente: Permen ATR/BPN 11/2021 sobre planes urbanísticos; portal provincial Tarubali

04 / 10

Qué significa la zona verde para un comprador

Cuando alguien dice «zona verde» en Bali, casi siempre habla de suelo agrícola. Dentro de él hay una categoría protegida, el LP2B: suelo reservado a la producción de alimentos y blindado por su propia ley, la 41/2009.

El atractivo se entiende. Un arrozal con vistas cuesta una fracción de lo que vale una parcela en zona turística, y los vecinos ya han construido. Ese argumento no se sostiene: el 21 de julio de 2025 las autoridades empezaron a derribar 48 construcciones en la playa de Bingin, porque según ellas ninguna tenía licencia.

El suelo agrícola no siempre excluye una vivienda, y eso lo dice el RDTR. Lo que no permite es una villa comercial en una manzana calificada como agrícola.

Señales de que la parcela es zona verde

- El RDTR marca la manzana como agrícola o LP2B
- Acequias de subak en uso
- Un precio por área (100 m²) muy por debajo del de la manzana de al lado
- Te ofrecen «arreglar» la zonificación con contactos

Señales de que la parcela es edificable

- Calificada como vivienda o turismo
- OSS emite la conformidad urbanística de forma automática, porque la manzana está en un RDTR integrado
- Agua y luz a pie de parcela
- Al lado hay edificios del mismo tipo con licencia, cada uno con su PBG

Fuente: Ley 41/2009 sobre suelo agrícola protegido; ABC News, 22 de julio de 2025; Detik, 23 de julio de 2025

05 / 10

La moratoria de 2025 y las dos normas provinciales de 2026

En septiembre de 2025 las inundaciones en el sur de Bali causaron al menos 18 muertos. El gobierno provincial frenó entonces la transformación de suelo agrícola productivo en hoteles, villas y restaurantes. Las fuentes publicadas describen el alcance de la moratoria de forma distinta, unas por cuenca fluvial y otras por regencia, así que la única prueba fiable es la zona de la parcela.

El 24 de febrero de 2026 llegaron dos normas provinciales. La Perda 4/2026 controla la transformación de suelo productivo y prohíbe la propiedad a través de testaferro. La Perda 3/2026 protege las playas y la franja de servidumbre costera, con medidas administrativas que van del apercibimiento por escrito al derribo.

21 DE JULIO DE 2025

Bingin

Derribo de 48 construcciones en suelo costero protegido.

SEPTIEMBRE DE 2025

Inundaciones y moratoria

Al menos 18 muertos y, después, freno a la transformación de suelo agrícola productivo.

24 DE FEBRERO DE 2026

Firma de las Perda 3/2026 y 4/2026

Protección de la costa, transformación de suelo agrícola y testaferros.

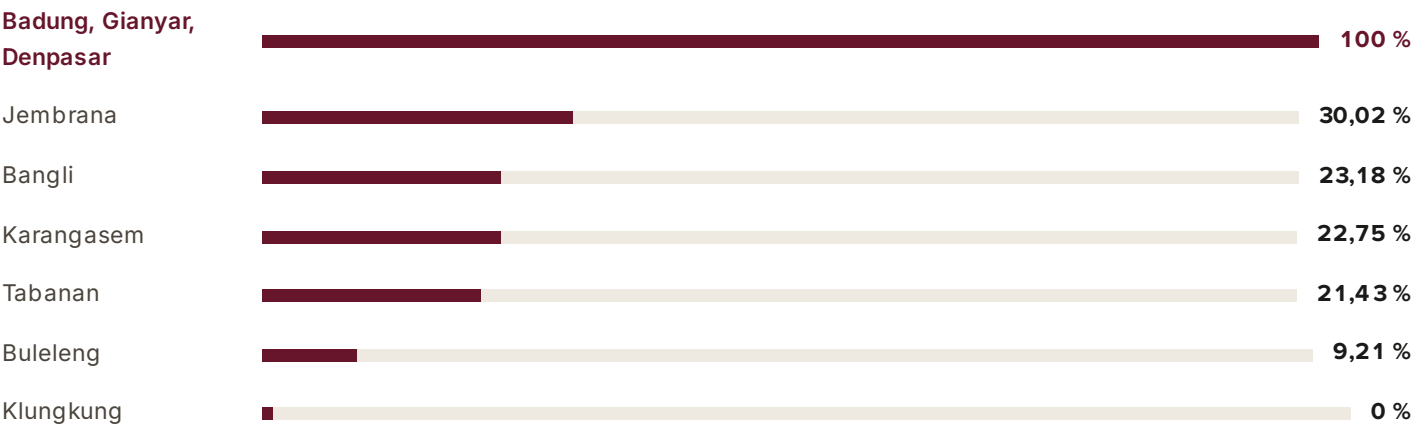
Fuente: ABC News, 19 de septiembre de 2025; Antara Bali y Balitopik, marzo de 2026; Bisnis Bali, 26 de febrero de 2026

Qué parte de Bali tiene plan detallado

Que tu parcela tenga RDTR depende de la regencia. El 12 de febrero de 2026 los planes detallados cubrían 176.005 de las 559.001 hectáreas de Bali, el 31,49 %. El sistema de licencias OSS tenía cargados 28 de ellos.

Las diferencias son grandes. Badung, Gianyar y Denpasar están cubiertas al completo. Tabanan se queda en el 21,43 %, y buena parte de su costa, donde la construcción se ha movido alrededor de Kedungu y más al oeste, está en la parte sin cubrir. Klungkung no tenía ningún plan detallado.

Parte de cada regencia cubierta por un RDTR



Bali en total: 31,49 %.

Fuente: Tarubali, estado del RTRW y el RDTR en Bali, 12 de febrero de 2026

KKPR: automático donde hay plan, más lento donde no

Antes de cualquier licencia de obra, el proyecto necesita el KKPR, la conformidad de que la actividad prevista encaja con el plan urbanístico. Sustituyó al antiguo permiso de ubicación.

Donde hay RDTR y está integrado en OSS, el sistema emite la conformidad de forma automática, a menudo en segundos. Donde no lo hay, el expediente pasa a una evaluación manual, el PKKPR. Tarda hasta 20 días hábiles desde una solicitud completa y pagada, y si vence el plazo OSS la emite de oficio.

Veinte días no tumban una compra, pero hay que meterlos en el calendario. Ata la reserva, o al menos su devolución, a la conformidad urbanística.

Fuente: PP 21/2021 sobre ordenación del territorio; IZIN.co.id y Easybiz sobre la tramitación del PKKPR, 2026

Sanciones por construir contra el plan

La Ley 26/2007 de ordenación del territorio, modificada por la ley de creación de empleo (Ley 6/2023), castiga penalmente usar el suelo en contra de su zona aprobada. Usarlo sin conformidad urbanística, si eso cambia la función del suelo, supone hasta 3 años de prisión y Rp 1.000 millones de multa. Si además causa daños materiales, el techo sube a 4 años y Rp 2.500 millones.

Transformar suelo agrícola protegido sin autorización es un delito aparte según el artículo 72 de la Ley 41/2009: hasta 5 años de prisión y Rp 1.000 millones. Los tribunales rara vez llegan a sentencia con estos artículos, pero son la base legal de las órdenes de derribo.

El vendedor se libra de este riesgo el día de la venta. El titular del derecho de uso de la parcela, no.

Sanciones penales de las leyes urbanísticas de Indonesia

INFRACCIÓN	PRISIÓN, MÁXIMO	MULTA, MÁXIMO
Usar el suelo contra su zona y cambiar su función (Ley 26/2007 modificada)	3 años	Rp 1.000 millones
Lo mismo, causando daños materiales	4 años	Rp 2.500 millones
Transformar suelo agrícola protegido, LP2B (Ley 41/2009)	5 años	Rp 1.000 millones

Fuente: Ley 26/2007, artículo 69, modificada por la Ley 6/2023, según Kontan y SIP Law Firm; Ley 41/2009, artículo 72

Cómo comprobar la zona de una parcela antes de la reserva

La comprobación lleva un día y cuesta muchísimo menos que cualquier arreglo legal a posteriori.

- 01

Toma las coordenadas en la parcela
Un punto GPS tomado sobre el terreno.
- 02

Abre GISTARU
El mapa interactivo del RDTR de ATR/BPN muestra la zona en ese punto.
- 03

Lee los coeficientes de la manzana
Calcula con el KDB y el KDH la huella y la zona verde obligatoria antes de que el arquitecto haga un boceto.
- 04

Pide el KKPR por OSS
Automático dentro de un RDTR integrado. Si no, PKKPR, hasta 20 días hábiles.

05 Déjalo escrito en el contrato

Una reserva que no depende de la conformidad urbanística es una apuesta.

Fuente: GISTARU RDTR Interaktif, ATR/BPN; PP 21/2021; PP 16/2021

10 / 10

Dónde encaja la zonificación en la revisión completa

La zonificación es el primer eslabón de la cadena de licencias. Después vienen la licencia de obra y el certificado de habitabilidad, que explicamos en PBG y SLF, y la licencia de alquiler turístico, en la guía de licencias. La lista de due diligence lo ordena todo.

Mándanos cualquier parcela o villa de nuestro catálogo y nuestro abogado comprueba su zona antes de la reserva. En las páginas de zonas ves dónde la calificación turística es amplia y dónde conviene mirar cada parcela con lupa.

Qué significa para el comprador

- 01 Lo que puedes construir en una parcela lo decide el RDTR, no el certificado del suelo.
 - 02 En zona turística, la Perda Bali 2/2023 permite como máximo un 50 % de ocupación y 15 metros de altura.
 - 03 En febrero de 2026 los planes detallados cubrían el 31,49 % de Bali. Donde no hay, la conformidad urbanística va por PKKPR, hasta 20 días hábiles.
 - 04 La villa del vecino no demuestra nada: en julio de 2025 se derribaron en Bingin 48 construcciones sin licencia.
-

Preguntas frecuentes

¿Cómo sé en qué zona está una parcela en Bali?

Toma las coordenadas GPS de la parcela y búscalas en GISTARU, el mapa interactivo del RDTR de ATR/BPN. El certificado del suelo no te lo dirá: acredita el derecho, no el uso permitido.

¿Puedo construir en zona verde si los vecinos ya tienen villas?

No. Los edificios de al lado no crean ningún derecho. En julio de 2025 las autoridades derribaron 48 construcciones en la playa de Bingin y dijeron que ninguna tenía licencia.

¿Qué significan KDB y KDH?

El KDB es la parte de la parcela que puede ocupar la planta baja, con un tope del 50 % en las zonas turísticas de Bali. El KDH es la parte que tiene que quedar verde: con KDH 20, en una parcela de 1.000 m² quedan 200 m² sin pavimentar.

¿Por qué en Bali no se puede construir más alto de 15 metros?

El artículo 95 de la Perda Bali 2/2023 limita los edificios a 15 metros desde el suelo. El límite marca el urbanismo de la isla desde hace décadas y se aplica en toda ella.

¿Qué es el KKPR y lo necesito?

El KKPR confirma que una actividad encaja con el plan urbanístico, y toda licencia de obra lo exige primero. Donde OSS tiene el RDTR cargado, la conformidad llega sola. En el resto va por PKKPR, hasta 20 días hábiles.

Cómo lo sabemos

Los puntos normativos salen del texto de la Perda Provinsi Bali 2/2023, la Ley 26/2007 modificada por la Ley 6/2023, la Ley 41/2009, el PP 21/2021 y el PP 16/2021, y del portal urbanístico provincial Tarubali. Dos resúmenes independientes confirman las cifras de las sanciones tras la modificación. La cobertura del RDTR es el resumen provincial del 12 de febrero de 2026. El derribo de Bingin y las inundaciones de septiembre de 2025 se recogen de ABC News y Detik, sin juzgar a nadie. Las descripciones publicadas del alcance de la moratoria no coinciden, y lo decimos en lugar de elegir una. No es un dictamen jurídico sobre una parcela concreta.

- Perda Provinsi Bali 2/2023, plan territorial de Bali 2023–2043, artículo 95
- Tarubali, estado del RTRW y el RDTR en Bali, 12 de febrero de 2026
- GISTARU RDTR Interaktif, Ministerio de ATR/BPN
- Ley 26/2007 de ordenación del territorio, artículos 69 y 74, modificada por la Ley 6/2023
- Ley 41/2009 sobre suelo agrícola protegido, artículo 72
- Perda Bali 3/2026 sobre playas y servidumbre costera y Perda Bali 4/2026 sobre suelo productivo y testafierros, firmadas el 24 de febrero de 2026
- ABC News, derribo en la playa de Bingin, 22 de julio de 2025, e inundaciones en Bali, 19 de septiembre de 2025
- Reglamento del Gobierno 21/2021 de ordenación del territorio (KKPR y PKKPR)

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?

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

Esta guía en la web: riserealbali.com/es/guias/bali-zoning-rdtr/