

PROCESO · SOBRE PLANO

Comprar sobre plano en Bali: reserva, calendario de pagos y entrega

24 de septiembre de 2026 · 10 min de lectura

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

En Bali casi todas las villas se venden sobre plano. Entrás más barato y pagas por fases mientras se construye; a cambio, el riesgo se concentra en dos sitios: los papeles del proyecto y el calendario de pagos.

Leer en la web: <https://riserealbali.com/es/guias/buying-off-plan-villa-bali/>

EN RESUMEN

Una compra sobre plano en Bali tiene cuatro pasos: reserva, revisión de documentos, contrato con pagos ligados al avance de obra y entrega con acta de inspección. El calendario más habitual es 30/30/40, casi siempre sin intereses. Cada pago debe ir unido a una fase que se vea en la obra, y el último, a la llegada del certificado de habitabilidad (SLF).

30/30/40 el calendario de pagos más habitual	6–18 meses plazo normal de obra de una villa	Hasta 12 meses de pagos después de la entrega en algunos proyectos	1–5 % señal habitual para retirar la unidad del mercado
--	--	--	---

EN ESTE INFORME

- 01 Por qué en Bali casi todo se vende sobre plano
- 02 Señal, depósito y primer pago: tres cosas distintas
- 03 Qué dice la ley indonesia sobre las cancelaciones
- 04 Los documentos que debe tener el proyecto
- 05 Calendarios de pago y lo que cuestan
- 06 Liga los pagos a fases de obra, no a fechas
- 07 Si la obra se retrasa

- 08 La entrega: lista de inspección
- 09 Hipoteca y otras formas de financiar
- 10 Villas sobre plano que podemos revisar contigo
- 11 Qué significa para el comprador
- 12 Preguntas frecuentes
- 13 Cómo lo sabemos

01 / 10

Por qué en Bali casi todo se vende sobre plano

Hay poca oferta terminada que merezca la pena. En nuestro catálogo, más o menos uno de cada tres inmuebles está acabado y el resto sigue en obra. Las promotoras financian la construcción con los pagos de los compradores, así que ponen las primeras fases más baratas y reparten el calendario a lo largo de la obra.

El trato es este: pagas una casa que todavía no existe. Por eso al comprador le toca mirar menos el plano y más los papeles y el contrato.

6–18 meses

de obra por villa

0 %

de interés en la mayoría de los calendarios de promotora

Cerca de 1 de cada 3

inmuebles del catálogo ya terminados

Fuente: Catálogo y práctica de operaciones de Rise Real Bali, 2023–2026

02 / 10

Señal, depósito y primer pago: tres cosas distintas

Los vendedores llaman «depósito» a tres pagos diferentes, y si la operación se cae, cada uno corre una suerte distinta. La señal (tanda jadi), del 1 al 5 %, bloquea la unidad. El depósito de reserva, de cerca del 10 %, se paga con un acuerdo de intenciones (MOU) y cuenta como parte del precio. El primer pago (uang muka), del 20 al 30 %, abre el calendario del contrato de compraventa.

La señal es donde más dinero pierden los compradores. Si el acuerdo no dice por escrito que es reembolsable y en qué casos, se la queda la promotora cuando te echas atrás. No la confundas con las arras españolas: aquí manda lo que firmes, no el Código Civil. Lee la cláusula de devolución antes de pagar, no en el chat después.

Los primeros pagos de una compra sobre plano

PAGO	IMPORTE HABITUAL	¿DESCUENTA DEL PRECIO?	SI EL COMPRADOR SE ECHA ATRÁS
Señal (tanda jadi)	1–5 %	A menudo no	Se pierde, salvo devolución pactada por escrito
Depósito de reserva (MOU)	Cerca del 10 %	Sí	Se devuelve en los casos que recoge el MOU
Primer pago (uang muka)	20–30 %	Sí	Se retiene según el contrato

Fuente: Bank Mega Syariah, sección de formación, 22 de mayo de 2024; Excel Bali, edición 2026, 5 de septiembre de 2026

03 / 10

Qué dice la ley indonesia sobre las cancelaciones

Para las casas y los pisos que se venden bajo la normativa indonesia de vivienda, el PP 12/2021 dice qué pasa. Si el comprador cancela en la fase de comercialización, antes del contrato privado de compraventa (PPJB), la promotora puede quedarse al menos con el 20 % de lo cobrado. Después del PPJB, quien ha pagado el 10 % o menos lo pierde todo, y quien ha pagado más pierde el 10 % del precio. Si la culpa es de la promotora, se devuelve todo.

La misma norma pone condiciones para firmar el PPJB: certificado del suelo, licencia de obra (PBG) y al menos un 20 % de obra hecha. Hasta dónde alcanzan estas reglas a un contrato de leasehold firmado por un extranjero es una pregunta para el notario. En España, las cantidades entregadas a cuenta de una vivienda sobre plano van garantizadas con aval o seguro por ley; en Indonesia no hay un equivalente, y por eso tu protección son el contrato y unos pagos ligados a la obra.

Fuente: PP 12/2021, que modifica el PP 14/2016, artículos 22H y 22L, según Industri Properti y Hukumonline; en España, disposición adicional primera de la Ley 38/1999 (LOE), en la redacción de la Ley 20/2015, vigente desde el 1 de enero de 2016

04 / 10

Los documentos que debe tener el proyecto

Cada documento responde a una pregunta. Que falte uno no hace malo el proyecto, pero la operación no debe cerrarse hasta que ese papel exista.

El PBG tiene que existir antes de empezar la obra. El SLF llega solo cuando el edificio supera la inspección, así que en una compra sobre plano el contrato tiene que comprometerlo. Las licencias las explicamos en PBG y SLF en Bali, y la empresa que hay detrás, en cómo comprobar una promotora en Bali.

Los papeles del proyecto

DOCUMENTO	PREGUNTA A LA QUE RESPONDE
Certificado del suelo	Quién tiene la parcela y con qué derecho
Registro de la oficina del suelo (BPN)	Si hay hipoteca o un litigio de lindes
Plan urbanístico (RDTR)	Si la parcela admite vivienda y alquiler turístico
Licencia de obra (PBG)	Si este edificio está aprobado
Certificado de habitabilidad (SLF)	Si el edificio terminado pasó la inspección
Licencia de alquiler turístico (NIB)	Si la villa puede recibir huéspedes por noches

05 / 10

Calendarios de pago y lo que cuestan

Los calendarios que circulan son pocos. Se diferencian en cuánto de tu dinero sale antes de que empiece la obra, y esa parte es la que arriesgas.

Casi ninguno lleva intereses: el coste va dentro del precio, y por eso pagar todo de una vez suele traer descuento. Si te ofrecen pagos después de la entrega, compara dos precios, el de pago completo y el del plan. La diferencia es lo que te cuesta el plan. Si lo que la villa puede ingresar en ese periodo, con una ocupación prudente, cubre esa diferencia, gana el plan. Si no, quédate con el descuento.

Calendarios de pago habituales de las promotoras

CALENDARIO	CÓMO FUNCIONA	CUÁNDO ENCAJA
30/30/40	Reserva e inicio, estructura, entrega	El estándar durante la obra
Cuotas iguales	Mensuales durante la obra	Obras cortas y rápidas
Pagos tras la entrega	Parte del precio, de 6 a 12 meses después de las llaves	Cuando la villa puede ingresar desde el primer día
Pago completo	El 100 % por adelantado, con descuento	Cuando el descuento compensa el riesgo

Fuente: Condiciones de los proyectos del catálogo de Rise Real Bali, 2023–2026

06 / 10

Liga los pagos a fases de obra, no a fechas

Un calendario por fechas sigue corriendo aunque la obra esté parada. Uno por fases, no. Cada fase tiene que poder verse o medirse: cimentación hecha, muros levantados, cubierta puesta, SLF emitido. «Fase activa de construcción» no es una fase.

Los pagos van a la cuenta de empresa de la promotora que figura en el contrato. Si te piden pagar a la cuenta personal de un representante, para y pregunta.

Redacción que te protege

- Segundo pago al terminar la estructura de hormigón
- Último pago cuando firmas el acta de entrega y recibes el SLF
- Penalización por cada día de retraso
- Todos los pagos a la cuenta de empresa de la promotora que figura en el contrato

Redacción que no te protege

- Segundo pago tres meses después del primero, esté como esté la obra
- Último pago «cuando la villa esté lista»
- Fecha de entrega de palabra
- Pago a la cuenta personal de un representante

07 / 10

Si la obra se retrasa

En Bali las obras se pasan a menudo de la fecha prevista, y unas semanas de retraso son asumibles. El problema llega cuando el contrato no dice nada.

Un contrato que sirve dice qué pasa: fecha de entrega fija, penalización diaria a partir de ella, derecho a suspender los pagos mientras la obra esté parada y una vía de devolución con plazo si resuelves el contrato. Sin esas cláusulas no tienes con qué negociar, así que las buscamos antes de que firmes nada.

- ✓ Fecha de entrega fija en el texto del contrato
- ✓ Penalización por cada día de retraso
- ✓ Derecho a suspender los pagos mientras la obra esté parada
- ✓ Procedimiento y plazo de devolución si se resuelve el contrato

08 / 10

La entrega: lista de inspección

Aunque estés en la isla, revisa la villa acompañado de un representante. Deja cada defecto por escrito, con foto y plazo de reparación, y firma el acta final solo cuando esté todo arreglado.

- ✓ Superficies y distribución iguales a las del contrato
- ✓ Impermeabilización de piscina y baños, con pendiente hacia cada desagüe
- ✓ Potencia eléctrica, cuadro y toma de tierra
- ✓ Aire acondicionado
- ✓ Carpintería, cristales y mosquiteras
- ✓ Paquete de mobiliario (FF&E) revisado pieza a pieza frente a la memoria de calidades
- ✓ SLF y el juego completo de documentos

Hipoteca y otras formas de financiar

Si vives fuera, la financiación es el calendario de la promotora. Los bancos indonesios prestan a extranjeros solo en casos contados, normalmente a titulares de un permiso de residencia (KITAS o KITAP) con ingresos locales, y piden una entrada alta.

Presupuesta los gastos únicos aparte de las cuotas. En una transmisión del derecho, el impuesto de transmisión (BPHTB), de hasta el 5 %, se paga cuando el derecho pasa a tu nombre, no con el primer pago. Los honorarios del notario están en nuestra guía del notario.

Villas sobre plano que podemos revisar contigo

En nuestro catálogo hay villas y apartamentos sobre plano con el calendario de pagos y la fecha de entrega en cada ficha. Empieza por los inmuebles o filtra por zona. Antes de pagar ninguna señal, nuestro abogado comprueba gratis la titularidad, la zonificación y el PBG del inmueble que elijas, y leemos contigo las cláusulas de pago. El proceso completo está en cómo comprar una casa en Bali.

Qué significa para el comprador

-
- 01 Si te echas atrás, normalmente pierdes la señal del 1-5 %, salvo que el acuerdo diga otra cosa por escrito.
-
- 02 Liga las cuotas a fases de obra que se vean, y el último pago al acta de entrega y al SLF.
-
- 03 Los planes de las promotoras suelen ir sin intereses y su coste está en el precio: compara el precio del plan con el de pago completo.
-
- 04 Antes del primer pago, deja en el contrato una fecha de entrega fija, la penalización por retraso y la vía de devolución.
-

Preguntas frecuentes

¿Qué calendario de pagos es normal al comprar sobre plano en Bali?

El más habitual es 30/30/40: un primer pago con la reserva y el inicio de obra, otro con la estructura y el último en la entrega. También hay cuotas mensuales iguales y planes que siguen de 6 a 12 meses después de la entrega.

¿Se devuelve la señal de reserva en Bali?

Solo si el acuerdo lo dice. La señal (tanda jadi), del 1 al 5 %, se pierde cuando el comprador se retira sin causa pactada. El depósito de reserva con MOU se devuelve en los casos que recoge el MOU.

¿Cobran intereses las promotoras de Bali por pagar a plazos?

Normalmente no. El coste va en el precio, y pagar todo por adelantado suele traer descuento. La diferencia entre los dos precios es lo que cuesta el plan.

¿Qué pasa si la promotora no entrega en la fecha pactada?

Lo que diga el contrato: penalización por día de retraso, derecho a suspender los pagos o a resolver con devolución. Sin esas cláusulas tienes poco margen, así que compruébalas antes de firmar.

¿Es seguro comprar sobre plano en Bali si en España estoy acostumbrado al aval?

En Indonesia no existe el aval obligatorio de las cantidades entregadas a cuenta que conoces de España. La seguridad sale de revisar los papeles del proyecto, pagar a la cuenta de empresa de la promotora y ligar cada pago a una fase de obra comprobable.

Cómo lo sabemos

El orden de los pasos, los calendarios y la lista de inspección describen nuestras compras sobre plano en Bali entre 2023 y 2026 y las condiciones de los proyectos del catálogo. Los calendarios son orientativos: cada contrato fija el suyo. Las reglas de cancelación salen de los resúmenes del PP 12/2021 de Industri Properti y Hukumonline; advertimos de que están escritas para la venta de vivienda en Indonesia y quizá no alcancen a un contrato de leasehold. Las condiciones de la señal siguen a Bank Mega Syariah y Excel Bali. La referencia española es la disposición adicional primera de la LOE tras la Ley 20/2015. Los inmuebles terminados los contamos en nuestro catálogo publicado. No es asesoramiento jurídico: el contrato debe revisarlo tu notario.

- Reglamento del Gobierno 12/2021, que modifica el PP 14/2016, artículos 22H y 22L, según Industri Properti, 23 de febrero de 2021, y Hukumonline
- Bank Mega Syariah, qué son tanda jadi y uang muka, 22 de mayo de 2024
- Excel Bali, Master Guide to Leasehold Transactions in Bali, edición 2026, 5 de septiembre de 2026
- Reglamento del Gobierno 16/2021 sobre edificación (PBG y SLF)
- Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, disposición adicional primera, en la redacción de la Ley 20/2015 (BOE), vigente desde el 1 de enero de 2016
- Catálogo y práctica de operaciones 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.

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/buying-off-plan-villa-bali/