

COMPROBACIONES · PROMOTORAS

Cómo comprobar una promotora en Bali antes del primer pago

24 de septiembre de 2026 · 10 min de lectura

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

En Bali no hay una lista oficial de promotoras fiables ni un depósito en garantía regulado para la compra de vivienda. Lo que sí hay son cuatro registros públicos donde se ven la empresa, su licencia y su suelo. Una hora con ellos te dice más que cualquier presentación comercial.

Leer en la web: <https://riserealbali.com/es/guias/how-to-check-a-bali-developer/>

EN RESUMEN

Una promotora de Bali se comprueba en cuatro registros públicos y gratuitos: AHU para la sociedad, OSS para su licencia de actividad (NIB), GISTARU para la zona de la parcela y ATR/BPN para el certificado del suelo. Después se confirma la cadena de licencias: KKPR, PBG y SLF. Según el PP 12/2021, el contrato privado de compraventa (PPJB) exige tener construido el 20 % del proyecto.

4	20 %	Rp 2.500 millones	0
registros públicos y gratuitos donde se ven la sociedad, la licencia, la zona y el suelo	del proyecto construido antes de poder firmar un contrato privado de compraventa (PP 12/2021)	capital desembolsado mínimo de una PT PMA (Reglamento BKPM 5/2025)	sistemas regulados de depósito en garantía para la compra de vivienda en Indonesia

EN ESTE INFORME

01 Empieza por el nombre de la sociedad que firma el contrato

02 Cuatro registros públicos y qué enseña cada uno

03 La cadena de licencias que ningún proyecto puede saltarse

04 Venta sobre plano: la regla del 20 % del PP 12/2021

05 Dónde está tu dinero hasta la entrega

06 La propia sociedad: capital, códigos y licencias

07 Opiniones sobre promotoras de Bali: cuáles merece la pena leer

08 Comprueba también el suelo que hay debajo del proyecto

09 Qué significa para el comprador

10 Preguntas frecuentes

11 Cómo lo sabemos

01 / 08

Empieza por el nombre de la sociedad que firma el contrato

Un proyecto tiene una marca comercial, y el contrato lo firma una sociedad. Muchas veces no se llaman igual, y es normal. Lo importante es que la misma sociedad aparezca en todas partes: en el certificado del suelo o el contrato de leasehold, en la licencia de obra, en el borrador del PPJB y en la cuenta bancaria a la que te piden transferir.

Si vende una PT y la factura la emite otra, para y pregunta por qué. Puede haber una respuesta limpia, como una sociedad titular del suelo y una constructora aparte. Pide que te la den por escrito antes de la primera transferencia.

02 / 08

Cuatro registros públicos y qué enseña cada uno

Los cuatro son oficiales y gratuitos. Para una búsqueda básica ninguno exige cuenta indonesia, aunque la aplicación de ATR/BPN pide registrarse.

AHU, el registro de sociedades del Ministerio de Justicia, confirma que la PT existe y muestra su estado y las modificaciones presentadas; viene a ser el Registro Mercantil. OSS, el sistema de licencias, dice si la sociedad tiene número de identificación empresarial (NIB) y para qué códigos de actividad (KBLI) está autorizada. En GISTARU, el mapa urbanístico de ATR/BPN, ves la zona de la parcela. Y la aplicación Sentuh Tanahku de la agencia del suelo cubre el certificado: qué derecho, cuántos metros cuadrados y hasta cuándo.

Dónde comprobar una promotora

REGISTRO	QUÉ COMPRUEBAS
AHU (ahu.go.id)	Que la PT existe, su estado, sus socios y sus estatutos
OSS (oss.go.id)	Que tiene NIB y que sus códigos KBLI cubren promoción inmobiliaria y construcción
GISTARU (gistaru.atrbpn.go.id)	La zona de la parcela en el plan urbanístico detallado (RDTR)
ATR/BPN, Sentuh Tanahku	Tipo de derecho sobre el suelo, superficie, plazo y plano de la parcela

Fuente: Ministerio de Justicia, AHU; OSS RBA; ATR/BPN, GISTARU y Sentuh Tanahku

03 / 08

La cadena de licencias que ningún proyecto puede saltarse

En Indonesia las licencias de obra van en un orden fijo. Primero el KKPR, que confirma que el uso previsto encaja con el plan urbanístico. Después el PBG, la licencia de obra, que solo se tramita por el sistema estatal SIMBG. Al terminar la obra, el SLF, el certificado de habitabilidad. Y una villa que vaya a alquilarse por noches necesita además la licencia de alquiler turístico (NIB).

Un extranjero no puede pedir el PBG a título personal. Lo solicita el titular del derecho sobre el suelo, normalmente una sociedad indonesia con HGB. Los consultores con los que trabajamos calculan entre 14 y 30 días hábiles para tramitar un expediente de PBG completo, y unos tres meses y medio para todo el ciclo, con proyecto y papeles.

- PASO 1**
KKPR
La zona de la parcela permite el uso previsto.
- PASO 2**
PBG
Licencia de obra por SIMBG, a nombre del titular del suelo.
- PASO 3**
Obra
De siete a nueve meses para una villa de 250–300 m² con piscina, proyecto y obra en un solo contrato, según nuestra experiencia.
- PASO 4**
SLF
Certificado de habitabilidad tras la inspección del edificio terminado.

«Empezamos el mes que viene, la licencia está en trámite» significa que la licencia todavía no existe. Pide el número del PBG y comprueba que corresponde a la misma parcela que el certificado.

Fuente: PP 16/2021 sobre edificaciones; Tata Ruang Bali, portal urbanístico de la provincia; plazos de tramitación de consultores, estimación nuestra

04 / 08

Venta sobre plano: la regla del 20 % del PP 12/2021

En Indonesia la vivienda sobre plano se vende con un PPJB, un contrato privado de compraventa vinculante que precede a la escritura definitiva. El PP 12/2021 solo permite a la promotora firmar un PPJB cuando cumple cinco condiciones: derechos sobre el suelo claros, unidad definida, PBG concedido, infraestructuras disponibles y al menos el 20 % del proyecto construido.

En casas y adosados, el 20 % se cuenta en unidades del conjunto previsto. En edificios de apartamentos, en volumen de obra de la torre que está a la venta. Lo certifica el informe de una dirección facultativa independiente.

Muchas ventas en Bali empiezan antes, con una hoja de reserva y un depósito. Es práctica habitual, pero no es un PPJB. Lee a qué obliga de verdad ese primer documento a cada parte y cuándo lo sustituirá el PPJB.

Fuente: PP 12/2021 sobre vivienda y zonas residenciales, según el resumen de Industri Properti, febrero de 2021

05 / 08

Dónde está tu dinero hasta la entrega

Indonesia no tiene un depósito en garantía (escrow) regulado para la compra de vivienda, nada parecido a los avales de las cantidades entregadas a cuenta que exige la ley en España. En la práctica, los pagos pasan por el notario o PPAT, van a una cuenta de depósito pactada en el contrato o llegan directamente a la promotora según el avance de obra.

Ninguna de las tres fórmulas es incorrecta. Cada una tiene su riesgo, y el contrato decide cuál asumes. Busca pagos ligados al avance de obra que puedas verificar: cimentación, estructura, cubierta y entrega. Revisa qué pasa con tu dinero si el PBG o el SLF no llegan en una fecha fijada. Y confirma el mecanismo con un notario en ejercicio, porque ninguna ley concreta lo regula.

- ✓ La cuenta de destino está a nombre de la misma sociedad que firma el contrato
- ✓ Cada pago va ligado a una fase de obra que puedes visitar o ver en fotos
- ✓ Una fecha límite para el SLF, por escrito
- ✓ Condiciones de devolución si se deniega una licencia, con fecha e importe
- ✓ El derecho sobre el suelo y su plazo, escritos con cifras

La propia sociedad: capital, códigos y licencias

Una promotora de capital extranjero opera como PT PMA. El Reglamento BKPM 5/2025 bajó el capital desembolsado mínimo a Rp 2.500 millones por sociedad. El plan de inversión, en cambio, tiene que superar los Rp 10.000 millones por cada código KBLI de cinco dígitos y ubicación, sin contar suelo ni edificios.

También cambió el marco de licencias. El PP 28/2025 entró en vigor el 5 de junio de 2025 y sustituyó al PP 5/2021 como base de las licencias por nivel de riesgo, que pasaron de 16 sectores regulados a 22. Que el registro de OSS de una sociedad parezca desactualizado no es por fuerza un problema, pero es una pregunta legítima para el equipo comercial, y la respuesta tiene que llegar con documentos. En la guía de la PT PMA ponemos cifras a lo que cuesta mantenerla.

Fuente: Reglamento BKPM 5/2025; PP 28/2025, según SmartLegal.id y Ombudsman RI

Opiniones sobre promotoras de Bali: cuáles merece la pena leer

Las opiniones están en grupos de chat y foros, y tiran a los extremos. Los documentos están en los registros. Usa las opiniones para sacar preguntas y respóndelas con papeles.

La opinión más útil es la que recoges tú. Pregunta qué proyectos ha entregado ya la promotora, visita uno y, si puedes, habla con algún propietario. Pregunta si esos edificios tienen SLF y cuánto tardó en llegar después de la entrega. Una promotora con obra terminada suele enseñarla con gusto.

Tenemos fichas de las promotoras cuyos proyectos vendemos, con su logotipo y las promociones a la venta. Con cualquier proyecto de nuestro catálogo hacemos contigo estas comprobaciones antes del primer pago.

Comprueba también el suelo que hay debajo del proyecto

Los papeles de una promotora valen lo que vale el suelo sobre el que construye. Un extranjero no puede tener plena propiedad (Hak Milik), y cualquier operación que intente dársela es nula según el artículo 26 de la Ley Agraria Básica. Las vías que funcionan son el leasehold, el Hak Pakai y el HGB a través de una PT PMA.

El plazo del derecho importa tanto como el tipo. Un HGB sobre suelo del Estado puede llegar a 30 + 20 + 30 años. Un HGB concedido sobre el Hak Milik de un particular dura hasta 30 años, y luego hace falta un nuevo acuerdo con el dueño. Los folletos rara vez dicen cuál de los dos es, así que pregúntalo. El precio mínimo para que un extranjero compre en Bali una casa con suelo es de Rp 5.000 millones, y de Rp 2.000 millones para un apartamento (Kepmen ATR/BPN 1241/2022).

La lista de due diligence repasa las comprobaciones del suelo paso a paso, y la guía de zonificación explica cómo leer la zona de una parcela.

- ✓ La PT del contrato es la misma que la de la cuenta de destino
- ✓ PBG concedido para la misma parcela que figura en el certificado del suelo
- ✓ La zona en GISTARU permite vivienda o alojamiento turístico
- ✓ El plazo del derecho, en años, nunca «a largo plazo»

Fuente: UUPA 5/1960; PP 18/2021; Kepmen ATR/BPN 1241/2022

Qué significa para el comprador

- 01 Comprueba la sociedad, no la marca: AHU, OSS, GISTARU y el registro del suelo son gratuitos y llevan una hora.
- 02 Sin PBG no hay obra legal. El KKPR y el PBG van antes del primer hormigonado, y el SLF, al terminar.
- 03 El PP 12/2021 solo permite un PPJB con el 20 % del proyecto en pie y con PBG, derechos sobre el suelo e infraestructuras en regla.
- 04 Indonesia no tiene depósito en garantía regulado para la vivienda: liga los pagos a fases de obra y confirma el mecanismo con un notario.

Preguntas frecuentes

¿Cómo compruebo que una promotora de Bali existe?

Busca el nombre de la sociedad en el registro AHU (ahu.go.id), que muestra su estado y las modificaciones presentadas. Después mira en OSS su NIB y los códigos KBLI para los que tiene licencia. Los dos registros son oficiales y gratuitos.

¿Qué diferencia hay entre el PBG y el IMB?

El PBG es la licencia de obra actual. Sustituyó al antiguo IMB con el PP 16/2021, y la promotora solo puede pedirlo por el sistema SIMBG, después de que el KKPR confirme que la zona de la parcela permite ese uso.

¿Puedo firmar un contrato antes de que empiece la obra?

Puedes firmar una hoja de reserva y pagar un depósito. El PPJB, el contrato privado de compraventa vinculante, solo se permite con el 20 % del proyecto construido y con PBG, derechos sobre el suelo e infraestructuras en regla (PP 12/2021).

¿Hay depósito en garantía (escrow) al comprar en Bali?

No como sistema regulado para vivienda. Los pagos suelen pasar por un notario o PPAT, ir a una cuenta de depósito pactada en el contrato o llegar a la promotora por fases de obra. Confirma el mecanismo con un notario en ejercicio.

¿Es seguro invertir en Bali?

Tan seguro como los papeles de lo que compras. Con suelo comprobado, PBG concedido, una promotora que ya ha entregado obra y pagos ligados a fases, el riesgo se acota. Sin eso no hay rentabilidad que lo compense: haz las comprobaciones antes de la reserva.

¿Dónde encuentro opiniones sobre promotoras de Bali?

En foros y grupos de chat de expatriados hay muchas, y muy desiguales. Es más fiable visitar un proyecto que la promotora ya haya entregado, preguntar a sus propietarios cómo fue la entrega y comprobar si ese edificio tiene SLF.

Cómo lo sabemos

Los registros y procedimientos salen de los portales oficiales: AHU del Ministerio de Justicia, OSS RBA, GISTARU de ATR/BPN y el portal urbanístico de la provincia de Bali. Las condiciones del PPJB son del PP 12/2021 según el resumen de Industri Properti. Las reglas de capital vienen del Reglamento BKPM 5/2025, y el marco de licencias del PP 28/2025, confirmado por dos resúmenes independientes. Los plazos del PBG y de obra son estimaciones de consultores y de nuestras propias operaciones, y así los marcamos. No puntuamos ni clasificamos promotoras. Tómallo como una lista de comprobación, no como un dictamen jurídico sobre un proyecto concreto.

- Ministerio de Justicia de Indonesia, registro de sociedades AHU
- OSS RBA, sistema indonesio de licencias por nivel de riesgo
- ATR/BPN, mapa urbanístico GISTARU y aplicación Sentuh Tanahku
- Reglamento del Gobierno 16/2021 sobre edificaciones (PBG y SLF)
- Reglamento del Gobierno 12/2021 sobre vivienda, según Industri Properti, 23 de febrero de 2021
- Reglamento BKPM 5/2025 sobre el capital de la PT PMA
- Reglamento del Gobierno 28/2025 sobre licencias por nivel de riesgo, según SmartLegal.id, junio de 2025
- Kepmen ATR/BPN 1241/SK-HK.02/IX/2022 sobre precios mínimos para extranjeros

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/how-to-check-a-bali-developer/