

COMPROBACIONES · LICENCIAS DE OBRA

PBG y SLF en Bali: la licencia de obra y el certificado de habitabilidad

24 de septiembre de 2026 · 8 min de lectura

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

El PBG aprueba una villa de Bali antes de construirla, y el SLF la certifica cuando está terminada. Hay muchas villas acabadas que tienen lo primero y no lo segundo. El comprador suele enterarse después de pagar la reserva.

Leer en la web: <https://riserealbali.com/es/guias/pbg-slf-building-permits-bali/>

EN RESUMEN

El PBG es la licencia de obra de Indonesia: sustituyó al IMB con el PP 16/2021 y tiene que estar concedido antes de empezar a construir. El SLF, el certificado de habitabilidad, llega tras inspeccionar el edificio terminado. Según el PP 16/2021, el SLF dura 20 años en una vivienda unifamiliar y 5 en el resto de edificios, y después se renueva.

2021

año en que el PBG
sustituyó al IMB
(PP 16/2021)

20 años

validez del SLF en una
vivienda unifamiliar
o adosada

5 años

validez del SLF en el resto
de edificios, también los de
uso comercial

2

documentos que hay que
pedir por separado: PBG
y SLF

EN ESTE INFORME

01 PBG: la aprobación del edificio antes de levantarlo

02 SLF: la prueba de que el edificio terminado pasó la inspección

03 Cuánto dura un SLF

04 PBG o IMB: ¿sigue valiendo un IMB antiguo?

05 Por qué hay villas terminadas con PBG y sin SLF

06 Qué pedir al vendedor

07 Si falta el SLF

08 Sobre plano: el SLF tiene que ir en el contrato

09 Quién emite el PBG y el SLF, y cuánto cuestan

10 Lo siguiente: la licencia de alquiler turístico

11 Qué significa para el comprador

12 Preguntas frecuentes

13 Cómo lo sabemos

01 / 10

PBG: la aprobación del edificio antes de levantarlo

El PBG (Persetujuan Bangunan Gedung) es la aprobación del proyecto de un edificio conforme a las normas técnicas locales. Lo concede la regencia antes de empezar la obra, a través de SIMBG, el sistema estatal de edificación en línea. Lo introdujo el PP 16/2021, que desarrolla la Ley de Edificación 28/2002, en sustitución del antiguo IMB.

El PBG demuestra que la administración aprobó el proyecto. No demuestra que lo construido coincida con los planos ni que haya pasado una inspección: eso es otro documento.

Para que un PBG avance, la parcela necesita antes el KKPR, la conformidad de que la zona permite ese uso. Ese paso lo explicamos en la guía de zonificación.

Fuente: PP 16/2021, que desarrolla la Ley 28/2002 de edificación; Tarubali, portal de la provincia de Bali

02 / 10

SLF: la prueba de que el edificio terminado pasó la inspección

El SLF (Sertifikat Laik Fungsi) llega después de la obra. Confirma que los inspectores revisaron la estructura, la protección contra incendios y las instalaciones, y que el edificio sirve para el uso aprobado. Viene a ser la licencia de primera ocupación que conoces en España, aunque solo como orientación: el procedimiento no es el mismo.

Sin SLF, el edificio no ha entrado formalmente en servicio, aunque alguien viva en él. Donde más pesa es en el alquiler. La licencia de alquiler turístico (NIB) se apoya en requisitos básicos que incluyen las aprobaciones del edificio, así que una villa sin SLF no puede obtener con un expediente limpio la licencia para alquilar por noches.

El PBG responde a si el edificio se podía construir. El SLF, a si se puede usar hoy. Si vas a alquilar, pesa más el segundo.

Cuánto dura un SLF

El SLF no es para siempre. Según el PP 16/2021, dura 20 años en una vivienda unifamiliar o adosada. El resto de edificios tiene cinco años, y después el propietario lo renueva tras una nueva inspección.

Qué plazo se aplica depende de la función aprobada del edificio. Una villa aprobada como vivienda familiar está en el primer grupo. Si está aprobada como alojamiento turístico, es un edificio de actividad y va al segundo. Lee la función en el PBG y la fecha de vencimiento en el propio SLF, en lugar de fiarte de un folleto.

20 años

vivienda unifamiliar o adosada

5 años

el resto de edificios

Renovación

tras una nueva inspección

Fuente: PP 16/2021, artículo 297, según los resúmenes de SmartLegal.id y Taalenta, 2026; Tarubali

PBG o IMB: ¿sigue valiendo un IMB antiguo?

El IMB (Izin Mendirikan Bangunan) era la licencia de obra antes de la reforma de 2021, y el PBG es su sustituto. En la cadena cumplen el mismo papel: la autorización para construir.

La administración suele reconocer un IMB concedido antes de la reforma, así que una villa construida en 2018 no necesita un PBG nuevo solo porque haya cambiado el nombre. Lo que sí necesita es que el edificio siga coincidiendo con los planos del IMB. Una ampliación, una planta más o un garaje convertido en habitación rompen esa coincidencia, y suelen ser lo que atasca el SLF más tarde. Pide a un notario o a un consultor de licencias que confirme la situación de una licencia antigua en tu caso.

Fuente: Disposiciones transitorias del PP 16/2021; práctica de Rise Real Bali en operaciones, 2023–2026

Por qué hay villas terminadas con PBG y sin SLF

Lo vemos a menudo. Alguien construyó la villa hace años con un IMB o un PBG, y la inspección del SLF nunca se hizo. A veces nadie la pidió. A veces se pidió y se fue aplazando. Y a veces el edificio creció más allá de sus planos y el propietario lo dejó ahí.

Nada de eso convierte la villa en una mala compra, pero cambia lo que compras. El certificado que falta pasa a ser una tarea con plazo y coste. Si la villa se alquila sin licencia, el riesgo es de quien la tenga el día de la inspección, no de quien la vendió.

Qué pedir al vendedor

Pide los dos documentos por su nombre, en archivos separados. El vendedor que manda uno y lo llama «las licencias» casi siempre ha mandado el PBG.

- ✓ El PBG, con los planos aprobados
- ✓ El SLF, con la fecha de emisión, la de vencimiento y la función aprobada del edificio
- ✓ Una visita que compare la distribución real con los planos del PBG
- ✓ Si falta el SLF: el motivo y quién paga
- ✓ Sobre plano: una fecha límite por escrito para el SLF después de la entrega

Si falta el SLF

Un SLF que falta o ha caducado no es motivo automático para irse, sobre todo si la villa es para uso propio. Si la idea es alquilarla, significa que todavía no se puede alquilar por noches con licencia. Mete el tiempo y el coste del certificado en tus números antes de cerrar el precio.

Averigua por qué falta. Un expediente que nunca se presentó es papeleo. Un edificio distinto de sus planos puede exigir planos nuevos, una nueva aprobación y a veces obras antes de que un inspector firme.

Los dos documentos en regla

- Inspeccionado frente a un proyecto aprobado
- La licencia de alquiler turístico puede seguir adelante sin obras extra
- Riesgo mucho menor de una orden de modificar o derribar parte del edificio más adelante

PBG sin SLF

- Nada de alquiler por noches con licencia hasta que se emita el SLF
- Pregunta por qué: nunca se presentó o no pasó la inspección
- Deja en el contrato quién paga y en qué plazo, antes de la reserva

Sobre plano: el SLF tiene que ir en el contrato

Si compras antes de que la obra termine, el PBG ya tiene que existir: las reglas del PPJB del PP 12/2021 lo exigen antes de firmar el contrato privado de compraventa. El SLF todavía no puede existir, así que es el contrato el que tiene que recogerlo.

Pide una cláusula que incluya el SLF entre lo que se entrega con las llaves o que fije una fecha firme después de la entrega, con una retención o una devolución si se retrasa. Lo que hace cumplir esa

cláusula es ligar el último pago al SLF. En cómo comprobar una promotora en Bali repasamos el resto de papeles de una compra sobre plano.

Fuente: PP 12/2021 sobre vivienda, según Industri Properti; práctica contractual de Rise Real Bali

09 / 10

Quién emite el PBG y el SLF, y cuánto cuestan

Los dos los emite el gobierno de la regencia, a través de SIMBG. Cada regencia fija su propia tasa del PBG por norma local, así que no hay una tarifa nacional. Calcula con la de la regencia donde está la parcela, no con una cifra de una presentación.

La mayoría de los propietarios contrata a un consultor para los planos y la inspección. Sus honorarios son privados y negociables, y no hemos encontrado ninguna tarifa publicada que podamos citar. Pide un presupuesto por escrito que separe la tasa pública de los honorarios del consultor.

Fuente: PP 16/2021; normas locales de tasas de las regencias; Tarubali

10 / 10

Lo siguiente: la licencia de alquiler turístico

Con el PBG y el SLF en regla, la villa puede pasar a la licencia que le permite alquilar por noches. En licencia de alquiler turístico en Bali explicamos el NIB, los códigos de actividad y lo que cambió en las plataformas de reservas en 2026. La lista de due diligence cubre el suelo y la titularidad.

Elige un inmueble de nuestro catálogo y te confirmamos cómo están su PBG y su SLF antes de que pagues nada. En las zonas donde trabajamos hay villas terminadas y listas para alquilar.

Qué significa para el comprador

-
- 01 El PBG aprueba el proyecto antes de la obra; el SLF confirma que el edificio terminado pasó la inspección.
 - 02 El SLF dura 20 años en una vivienda y 5 en el resto de edificios, incluidas las villas aprobadas como alojamiento turístico.
 - 03 Una villa sin SLF no puede tener una licencia de alquiler turístico limpia: pon precio al arreglo antes de la reserva.
 - 04 Si compras sobre plano, liga el último pago al SLF.
-

Preguntas frecuentes

¿Qué diferencia hay entre el PBG y el SLF?

El PBG aprueba el proyecto del edificio antes de la obra. El SLF lo emite la regencia al terminarla, cuando los inspectores confirman que el edificio coincide con lo aprobado y es seguro para su uso.

¿Puedo alquilar una villa que tiene PBG pero no SLF?

Con una licencia limpia, no. La licencia de alquiler turístico (NIB) se apoya en requisitos básicos que incluyen las aprobaciones del edificio, así que alquilar por noches sin SLF te expone a perder el anuncio y la licencia.

¿El IMB y el PBG son lo mismo?

Cumplen la misma función. El IMB era la licencia de obra antes de 2021, y el PP 16/2021 lo sustituyó por el PBG. Un IMB antiguo suele reconocerse, siempre que el edificio siga coincidiendo con sus planos.

¿Cuánto tiempo es válido un SLF en Bali?

Veinte años en una vivienda unifamiliar o adosada y cinco en el resto de edificios, según el PP 16/2021. Se renueva tras una nueva inspección. Mira la fecha de vencimiento impresa en el propio certificado, no la que diga un anuncio.

¿Quién emite el PBG y el SLF en Bali?

El gobierno de la regencia, a través del sistema en línea SIMBG. Cada regencia fija su propia tasa del PBG, y los plazos de tramitación cambian de una a otra.

Cómo lo sabemos

El marco legal sale del PP 16/2021, que desarrolla la Ley 28/2002 de edificación, y del portal urbanístico de la provincia, Tarubali. Los plazos del SLF por tipo de edificio se confirmaron en dos resúmenes jurídicos indonesios independientes que citan el artículo 297. El vínculo entre las aprobaciones del edificio y la licencia de alquiler turístico sigue las reglas de licencias por nivel de riesgo. Lo que contamos sobre villas terminadas sin SLF sale de nuestras operaciones y no describe ningún inmueble ni vendedor concreto. No es un dictamen jurídico sobre ningún inmueble.

— Reglamento del Gobierno 16/2021, que desarrolla la Ley 28/2002 de edificación

— Tarubali, portal de la provincia de Bali, sobre el PBG y el SLF

— SmartLegal.id, por qué importan el PBG y el SLF a las empresas, 27 de febrero de 2026

— Taalenta, validez y renovación del SLF, 2026

— Reglamento del Gobierno 12/2021 sobre vivienda, según Industri Properti

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/pbg-slf-building-permits-bali/