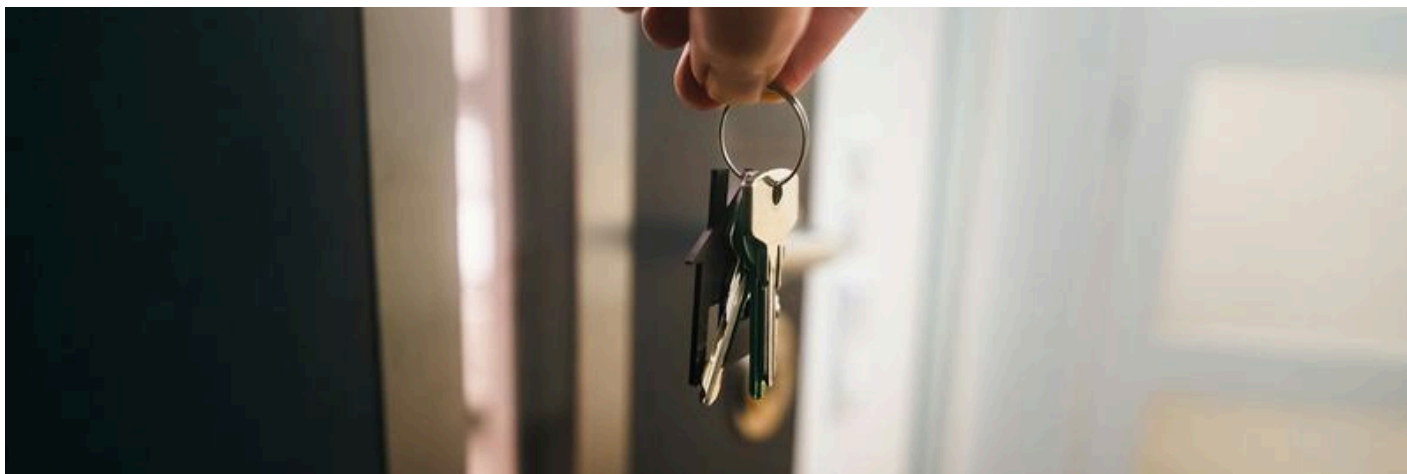




INTERMEDIARIOS · ANTES DE PAGAR

Agente inmobiliario en Bali: qué exige la ley y cuánto cobra

5 de octubre de 2026 · 12 min de lectura · **Propiedad e impuestos**

Cualquiera puede presentarse como agente inmobiliario en Bali, pero desde octubre de 2025 las normas sobre quién puede ejercer son más estrictas. Esto es lo que tiene que tener una agencia legal, lo que te cuesta y adónde debe ir tu dinero.

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

EN RESUMEN

Un agente inmobiliario legal en Bali trabaja para una empresa con licencia de actividad (NIB) de intermediación, y sus agentes tienen certificado de la BNSP. La comisión legal es del 2–5 % en ventas y del 5–8 % en alquileres (Reglamento 33/2025), con contrato escrito. Tu dinero va al notario o a la promotora, nunca al agente.

2–5 %

comisión legal en ventas según el Reglamento 33/2025

Octubre de 2026

la norma empieza a aplicarse a los agentes sin certificado

Unas 110 de 200

agencias de Bali inscritas en AREBI, noviembre de 2025

26 %

de 216 agencias inspeccionadas cumplían todas las normas, 2021–2024

EN ESTE INFORME

01 ¿Quién puede ejercer como agente inmobiliario en Bali?

02 ¿Cómo compruebo una agencia inmobiliaria en Bali?

- 03 ¿Cuánta comisión cobra un agente inmobiliario en Bali?
- 04 ¿Adónde debe ir tu dinero cuando compras con un agente?
- 05 ¿Ser socio de AREBI garantiza que el agente es de fiar?

- 06 ¿Cuál es la mejor agencia inmobiliaria de Bali?
- 07 ¿Cómo trabaja Rise Real Bali?
- 08 Qué significa para el comprador
- 09 Preguntas frecuentes
- 10 Cómo lo sabemos

01 / 07

¿Quién puede ejercer como agente inmobiliario en Bali?

Una agencia legal es una empresa registrada, con licencia de actividad (NIB) bajo el código de intermediación, y sus agentes tienen un certificado nacional de competencia. Lo fija el Reglamento 33/2025 del Ministro de Comercio, en vigor desde principios de octubre de 2025, que derogó el de 2017.

Con el Reglamento del Gobierno 28/2025, la intermediación pasó de riesgo bajo a riesgo medio-alto, así que la empresa necesita un certificado estándar además del NIB. Por otro lado, la lista de 2025 del código de actividad KBLI dividió en cuatro el código 68200, y la intermediación pura quedó en el 68210.

Cada agente necesita un certificado de competencia de la BNSP, la agencia nacional de certificación profesional, y cada cliente recibe un contrato escrito. La empresa publica su licencia en la web y presenta un informe anual al Ministerio de Comercio. En España, en cambio, el Real Decreto-ley 4/2000, de 23 de junio, liberalizó la profesión: no se exige titulación y la comisión se pacta libremente.

JUNIO DE 2025

Reglamento 28/2025

La intermediación (KBLI 68200) pasa de riesgo bajo a riesgo medio-alto. Las empresas necesitan NIB y certificado estándar.

OCTUBRE DE 2025

Reglamento 33/2025

Entran en vigor las nuevas normas para agentes y se deroga el reglamento de 2017. El rango de comisión sigue en el 2-5 % y el 5-8 %.

18 DE DICIEMBRE DE 2025

KBLI 2025

El código 68200 se divide en cuatro y la intermediación pasa al 68210. Las empresas debían actualizar su NIB antes del 18 de junio de 2026.

Fin del periodo de gracia

Según funcionarios del Ministerio de Comercio, la norma empieza a aplicarse este mes, y la primera medida es un apercebimiento por escrito.

Fuente: Reglamento 33/2025 del Ministro de Comercio (registro del BPK, artículo 17); Reglamento del Gobierno 28/2025; Reglamento del BPS 7/2025; Bisnis.com, 19 de noviembre de 2025; RRI Denpasar, 28 de julio de 2025; AFU, 18 de julio de 2026; Real Decreto-ley 4/2000, de 23 de junio, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes

02 / 07

¿Cómo compruebo una agencia inmobiliaria en Bali?

Haz ocho comprobaciones antes de pagar nada. La ronda entera lleva una hora y no cuesta nada. Comprueba que el nombre de la empresa sea el mismo en todos los documentos: con una sola letra de diferencia, ya toca parar.

Las dos primeras usan los mismos registros de la guía cómo comprobar una promotora de Bali. En una agencia se suman el código de actividad y el certificado del agente. El AHU es el registro de personas jurídicas, y el OSS, el sistema estatal de licencias.

Ocho comprobaciones a una agencia de Bali

QUÉ COMPROBAR	DÓNDE MIRAR	QUÉ DEBES VER
Empresa	AHU Online (ahu.go.id)	Una PT con el mismo nombre que el contrato, con directores y estatutos que incluyan la intermediación inmobiliaria
Licencia	OSS (oss.go.id), buscando por el NIB de 13 dígitos	Un NIB activo con el código 68200 o 68210, y el certificado estándar
Identificación fiscal	El contrato y la factura de la comisión	El NPWP de la empresa impreso en los dos
Agente	El certificado de la BNSP	Un número de certificado y el organismo que lo emitió
Asociación	La sección de Bali de AREBI	Un número de socio. La ley no lo exige
Contrato	Antes de cualquier pago	Por escrito, con la comisión en porcentaje, quién la paga y el plazo
Oficina	La dirección que figura en el AHU y el OSS	Una dirección real donde te reciba alguien
Datos de pago	Dentro del contrato firmado	La cuenta de un notario o de la promotora, no la cuenta personal de un agente

Fuente: AHU Online; búsqueda de NIB en el OSS, Kontrak Hukum, 9 de julio de 2026; Reglamento 33/2025; Villa Bali Sale, 22 de abril de 2026

¿Cuánta comisión cobra un agente inmobiliario en Bali?

El Reglamento 33/2025 fija un rango del 2–5 % del precio en las ventas y del 5–8 % en los alquileres. La norma de 2017 usaba el mismo, según el explicativo de Hukumonline de 2021. En la práctica, las ventas de Bali suelen cerrarse entre el 3 y el 5 %.

Quién paga lo decide el contrato, no la ley: el reglamento habla del usuario del servicio, o sea, de quien firma con el agente. En la mayoría de las ventas de Bali es el vendedor o la promotora, y la comisión ya va dentro del precio de lista. Si un agente quiere cobrarte algo más, exige la cifra por escrito.

Una agencia puede pasar hasta el 70 % de la comisión a un empleado certificado, y el resto se queda en la empresa. Para ver la misma cuenta desde el lado del vendedor, mira cuánto cobra neto quien vende una villa en Bali.

Comisión sobre un inmueble de Rp 5.000 millones, según el rango legal (cálculo nuestro)

PORCENTAJE	IMPORTE	NOTA
2 %, el mínimo del rango en ventas	Rp 100 millones	Suelo del rango legal
3 %, el extremo bajo de la práctica en Bali	Rp 150 millones	Extremo bajo del margen habitual
5 %, el máximo del rango en ventas	Rp 250 millones	Techo del reglamento
70 % para el empleado, sobre una comisión del 5 %	Rp 175 millones	Lo máximo que una agencia puede pasar a un empleado certificado

La comisión del vendedor forma parte del precio, no es un cargo extra. Pregunta quién la paga y pide la respuesta por escrito.

Fuente: Bisnis.com, 19 de noviembre de 2025; SIP Law Firm; Hukumonline, 29 de abril de 2021; Global Investments, 13 de junio de 2026; cálculo nuestro sobre un precio ilustrativo de Rp 5.000 millones

¿Adónde debe ir tu dinero cuando compras con un agente?

Tu dinero va al notario o a la promotora, nunca al agente. El agente cobra su comisión y nada más. Toma los datos de cuenta solo del contrato firmado y comprueba el nombre de la empresa en el AHU.

Un depósito de reserva suele quedar en manos del notario, que lo retiene hasta que termina la revisión de los documentos. Los impuestos llegan al Estado por medio del notario o del PPAT, notario de la propiedad de la tierra. Para ver cómo funciona, lee nuestras guías sobre el notario y el PPAT y sobre los errores más habituales al comprar.

Adónde va cada pago en una compra de Rp 5.000 millones

PAGO	IMPORTE	QUIÉN LO RECIBE
Reserva inicial (booking fee), 1–5 %	Rp 50–250 millones	La cuenta que figura en el MOU, no la del agente
Depósito de reserva, cerca del 10 %	Rp 500 millones	La cuenta del notario que figura en el MOU
Pagos del contrato	El resto, según el calendario	La promotora o el vendedor, con el nombre del contrato y del AHU
Impuestos y tasas	Impuesto de transmisión (BPHTB) del comprador, hasta el 5 %; impuesto del vendedor, 2,5 %	El Estado, por medio del notario o del PPAT
Comisión del agente	Rp 100–250 millones	La agencia, que la cobra de quien firmó su contrato

Si te llegan por chat unos datos de cuenta distintos de los del contrato, llama al notario antes de transferir nada.

Fuente: Ley 1/2022; Reglamento del Gobierno 34/2016; Excel Bali, 5 de septiembre de 2026; Reglamento 33/2025; Villa Bali Sale, 22 de abril de 2026

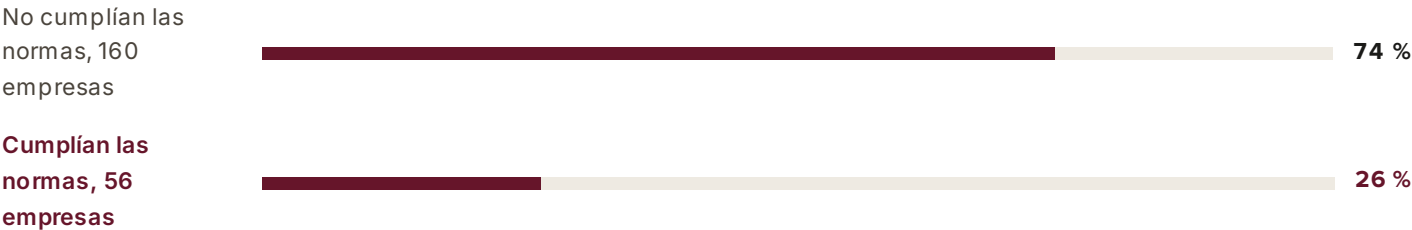
05 / 07

¿Ser socio de AREBI garantiza que el agente es de fiar?

Es buena señal, pero no sustituye a la licencia. AREBI es la asociación indonesia de agentes inmobiliarios, y sus socios siguen un código ético. La ley exige NIB y agentes certificados, no ser socio.

La sección de Bali estima que en la isla hay unas 200 agencias, de las que unas 110 están inscritas en la asociación, y más de 3.000 agentes en total, muchos de ellos sin certificar. A escala nacional, el Ministerio de Comercio inspeccionó 216 empresas de intermediación entre 2021 y 2024, y 56 cumplían las normas.

Inspecciones del Ministerio de Comercio a 216 agencias, 2021–2024



Cifras del Ministerio según RRI Denpasar, 28 de julio de 2025. Es una muestra nacional, no solo de Bali.

Fuente: NusaBali, 14 de noviembre de 2025; RRI Denpasar, 28 de julio de 2025; Bisnis.com, 24 de noviembre de 2021

¿Cuál es la mejor agencia inmobiliaria de Bali?

No hay un ranking oficial, así que «la mejor» se reduce a cinco cosas que puedes comprobar: su situación legal, a quién sirve la agencia, cómo revisa un inmueble, con cuánta transparencia maneja el dinero y un historial que pueda documentar. Cualquier lista de «mejores agencias» es opinión o publicidad, también la nuestra.

Haz por escrito las preguntas de abajo. Un buen agente responde sin dudar, y sus respuestas coinciden con lo que dicen los registros. Después pasa el inmueble por nuestra lista de revisión legal (due diligence).

Señales de alarma en su comportamiento

- te pide dinero en una cuenta personal, o en cualquier cuenta que no figure en el contrato
- no te da el nombre de la empresa ni el NIB
- te mete prisa con una «última unidad» antes de que hayas podido leer el contrato
- promete una sola cifra de rentabilidad sin desglosar los gastos
- propone poner el suelo a nombre de un indonesio, sin una vía legal que lo respalde

Comportamiento normal

- da el nombre de la empresa y el NIB en la primera respuesta
- te manda primero el contrato
- te enseña desde el principio los datos de cuenta del notario o de la promotora, que coinciden con el contrato
- deja por escrito la comisión y quién la paga

- ✓ ¿Con qué empresa firmo el contrato y cuál es su NIB?
- ✓ ¿Qué código de actividad figura en el NIB?
- ✓ ¿Quién de tu equipo tiene certificado de la BNSP y cuál es el número?
- ✓ ¿Quién firma por la agencia y quién lleva mi operación día a día?
- ✓ ¿Cuál es la comisión?
- ✓ ¿En qué cuenta se ingresan mis pagos y dónde consta por escrito?
- ✓ ¿Quién revisa los documentos del inmueble, tú o un abogado independiente?

Fuente: Villa Bali Sale, 22 de abril de 2026; Bisnis.com, 19 de noviembre de 2025

¿Cómo trabaja Rise Real Bali?

Rise Real Bali opera como agencia desde 2023, aunque el equipo conoce la isla desde 2010. El precio de cada ficha es el que pone la promotora o el vendedor. Ellos pagan nuestra comisión, y a ti no te cobramos nada.

Compruébanos con los mismos ocho puntos. Después mira el catálogo de propiedades o lee el proceso completo en nuestra guía de compra.

Cualquier agencia, también la nuestra, tiene que pasar estas comprobaciones antes de tu primer pago.

Qué significa para el comprador

- 01 Haz ocho comprobaciones antes del primer pago: AHU, OSS, identificación fiscal, certificado del agente, AREBI, contrato, oficina y datos de pago.
- 02 El rango legal de comisión es del 2–5 % en ventas. En un inmueble de Rp 5.000 millones son Rp 100–250 millones, y los paga quien firmó el contrato con el agente.
- 03 El dinero de la compra va a la cuenta de un notario o de la promotora, la que nombra el contrato. Una cuenta personal del agente es una señal de stop.
- 04 El Ministerio de Comercio empieza a aplicar la exigencia del certificado en octubre de 2026, así que pide el número de certificado de tu agente antes de firmar.

Preguntas frecuentes

¿Necesita licencia un agente inmobiliario en Bali?

Sí. Hace falta un NIB con el código de actividad de intermediación (68200 o 68210 en la lista de 2025) y un certificado estándar, porque el Reglamento 28/2025 subió el nivel de riesgo. Cada agente necesita un certificado de competencia de la BNSP. El Ministerio de Comercio empieza a aplicar la norma en octubre de 2026, primero con apercibimientos por escrito.

¿Cuánta comisión cobra un agente inmobiliario en Bali?

El rango legal del Reglamento 33/2025 es del 2–5 % del precio en ventas y del 5–8 % en alquileres. Las ventas de Bali suelen cerrarse entre el 3 y el 5 %. Paga quien firma el contrato con el agente, normalmente el vendedor o la promotora, así que la comisión ya está dentro del precio de lista.

¿Cómo compruebo una agencia inmobiliaria de Bali por internet?

Pide el nombre legal de la empresa y su NIB. Busca la empresa en el registro AHU, que lleva el Ministerio de Derecho, y la licencia en el sistema OSS. El nombre, la dirección y el código de intermediación deben coincidir. Después lee el contrato: la misma empresa, una comisión por escrito y los pagos dirigidos a la cuenta de un notario o de la promotora.

¿Qué es AREBI y me conviene un agente que sea socio?

AREBI es la asociación indonesia de agentes inmobiliarios, con un código ético y una sección en Bali. Ser socio no es obligatorio por ley y no sustituye al NIB ni a los agentes certificados. La sección dice que unas 110 de las 200 agencias de la isla son socias.

¿Es seguro pagar un depósito a un agente en Bali?

No. El depósito va a la cuenta del notario o de la promotora indicada en el contrato firmado. El agente cobra una comisión y no debería custodiar el dinero de tu compra. El Reglamento 33/2025 obliga además a los agentes a liquidar los pagos por el sistema nacional de pagos. Una cuenta personal es motivo para parar.

Cómo lo sabemos

El marco legal sale de la ficha del Reglamento 33/2025 del Ministro de Comercio en el registro del BPK y de los resúmenes de Bisnis.com, RRI Denpasar y SIP Law Firm. No abrimos el anexo completo con los estándares de las agencias, así que los detalles se apoyan en esos resúmenes. Las fuentes difieren en un día en las fechas del reglamento: el BPK da el 3 de octubre (firma) y el 5 de octubre de 2025 (entrada en vigor), y Hukumonline, un día antes. Por eso escribimos «principios de octubre de 2025». Tres medios confirman el rango del 2–5 % y del 5–8 % y el 70 %. Los recuentos de agencias de Bali son una estimación de AREBI Bali, y la inspección de 216 empresas es una cifra del Ministerio de Comercio recogida por RRI. La tabla de comisiones es nuestra aritmética sobre un precio ilustrativo de Rp 5.000 millones. La referencia española es el Real Decreto-ley 4/2000. Esta guía no es asesoramiento jurídico: los registros, AHU y OSS, confirman la situación de cada agencia.

- Reglamento 33/2025 del Ministro de Comercio (registro del BPK): firmado el 3 de octubre de 2025 y en vigor desde el 5 de octubre de 2025; el artículo 17 deroga el Reglamento 51/2017 sobre las empresas de intermediación inmobiliaria
- Reglamento del Gobierno 28/2025 (licencias por nivel de riesgo): el código de intermediación 68200 pasa a riesgo medio-alto, según RRI Denpasar, 28 de julio de 2025
- Reglamento del BPS 7/2025 (KBLI 2025), firmado el 17 de diciembre de 2025 y en vigor desde el 18 de diciembre de 2025, con seis meses de transición; el código 68210 cubre la intermediación inmobiliaria
- Bisnis.com, «Perubahan Regulasi Perkuat Kualitas Broker Properti», 19 de noviembre de 2025, e «Implementasi Permendag 33/2025», 4 de diciembre de 2025: requisitos de los agentes, rango de comisión, parte del 70 %
- NusaBali, 14 de noviembre de 2025: recuento de agencias y agentes de AREBI Bali
- RRI Denpasar, «Regulasi Jadi Cara Adang Broker Properti Bodong», 28 de julio de 2025: inspección del Ministerio de Comercio a 216 empresas, 2021–2024
- AFU, 18 de julio de 2026, y Bisnis.com, 19 de mayo de 2026: periodo de gracia hasta octubre de 2026 y aplicación después
- Hukumonline, «Intip ini besaran komisi makelar properti», 29 de abril de 2021: rango de comisión
- Real Decreto-ley 4/2000, de 23 de junio, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes (BOE): ejercicio libre de la intermediación, sin exigir titulación

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?

Esríbenos por WhatsApp: +62 895 7032 66474 · wa.me/62895703266474

Esta guía en la web: riserealbali.com/es/guias/agente-inmobiliario-bali/