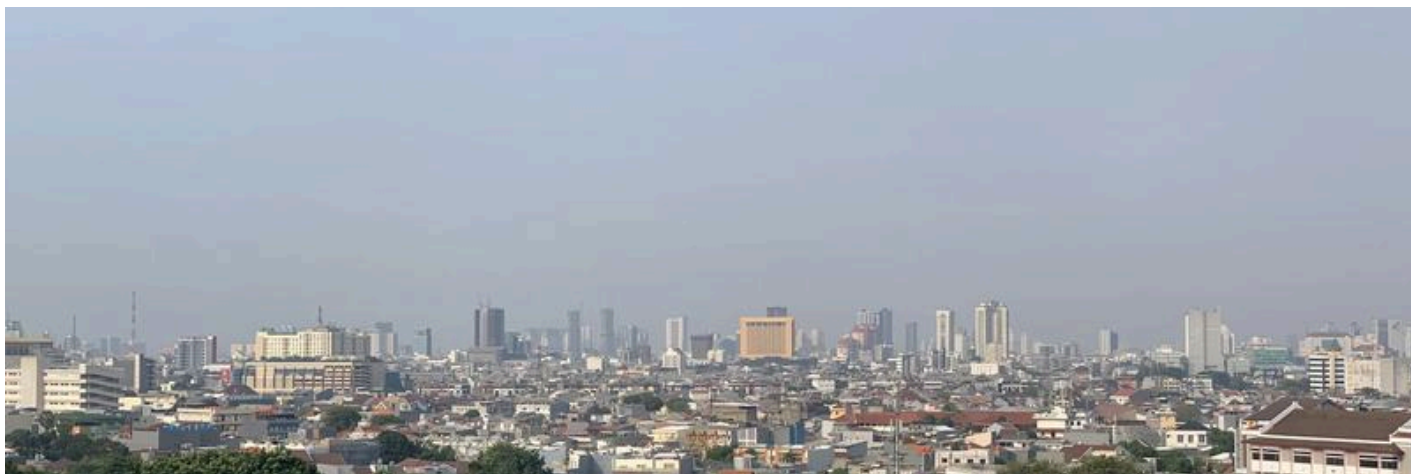




TITULARIDAD · REGLAS DE INVERSIÓN EXTRANJERA

# La lista positiva de inversión de Indonesia: sectores abiertos, sectores cerrados y el caso de Bali

3 de octubre de 2026 · 11 min de lectura · **Propiedad e impuestos**

Desde 2021 Indonesia trabaja con una lista positiva: todo sector está abierto a los inversores salvo que la lista diga lo contrario. La lista nacional de sectores cerrados es corta, pero una restricción de Bali de 2026 importa ahora más a quien compre villas o monte allí una sociedad.

Leer en la web: <https://riserealbali.com/es/guias/lista-positiva-inversion-indonesia/>

## EN RESUMEN

Seis sectores están cerrados en la lista positiva de Indonesia (Perpres 10/2021, modificada por la 49/2021); el resto están abiertos, muchos a la propiedad extranjera total. Una PT PMA exige Rp 2.500 millones desembolsados e inversión prevista superior a Rp 10.000 millones por código y emplazamiento. Bali bloquea desde mayo de 2026 las sociedades extranjeras nuevas en 18 códigos.

6

sectores cerrados del todo por la Perpres 10/2021

Rp 2.500 millones

capital desembolsado por PT PMA (Reglamento BKPM 5/2025)

Rp 10.000 millones

inversión prevista por código KBLI y lugar, normalmente sin contar suelo ni edificios

18

códigos KBLI cerrados a nuevas PT PMA en Bali (Antara Bali, 23 de julio de 2026)

## EN ESTE INFORME

01 Qué es la lista positiva de inversión de Indonesia

02 Qué sectores están cerrados a los inversores extranjeros

|           |                                                                    |
|-----------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>03</b> | Cuánto capital necesita una sociedad de capital extranjero en 2026 |
| <b>04</b> | Qué es un código KBLI y por qué lo decide todo                     |
| <b>05</b> | Qué cerró Bali a las sociedades extranjeras en 2026                |
| <b>06</b> | Qué significa si compras una villa y no montas una sociedad        |

|           |                                          |
|-----------|------------------------------------------|
| <b>07</b> | Cómo comprobar si tu sector está abierto |
| <b>08</b> | ¿Cambiará la lista positiva?             |
| <b>09</b> | Qué significa para el comprador          |
| <b>10</b> | Preguntas frecuentes                     |
| <b>11</b> | Cómo lo sabemos                          |

01 / 08

## Qué es la lista positiva de inversión de Indonesia

Es el Reglamento Presidencial 10/2021 (Perpres 10/2021) sobre sectores de actividad para la inversión, firmado el 2 de febrero de 2021 y en vigor desde el 4 de marzo de 2021. Sustituyó a la lista negativa de 2016, que restringía veinte actividades. La lógica se dio la vuelta: un sector está abierto salvo que el reglamento lo cierre o lo condicione.

Los sectores abiertos se dividen en cuatro grupos. Los sectores prioritarios reciben incentivos. Algunos pertenecen a cooperativas y pequeñas empresas, o admiten a extranjeros solo como socios de estas. Otro grupo lleva condiciones especiales. Todo lo demás está abierto. Los recuentos por categoría difieren entre los resúmenes de los despachos (245 o 246 sectores prioritarios), así que comprueba el anexo para tu propio código.

Fuente: Perpres 10/2021, [peraturan.bpk.go.id](http://peraturan.bpk.go.id) (firmada el 2 de febrero de 2021; en vigor desde el 4 de marzo de 2021); PwC Omnibus Flash, 2021; CMS, febrero de 2021

02 / 08

## Qué sectores están cerrados a los inversores extranjeros

Seis. La Perpres 10/2021 cierra el cultivo y la fabricación de estupefacientes de clase 1, el juego y los casinos, la pesca de especies incluidas en CITES, la extracción de coral y roca marina para materiales de construcción o recuerdos, las armas químicas y el sector de productos químicos industriales y sustancias que agotan la capa de ozono.

La Perpres 49/2021, firmada el 24 de mayo de 2021, añadió la producción de alcohol (KBLI 11010, 11020 y 11031). El primer reglamento la había dejado abierta en cuatro provincias, entre ellas Bali. Hoteles, villas, restaurantes e inmuebles no están en la lista de cerrados. Sus límites vienen por las condiciones de cada código de actividad, por las licencias y, ahora, por normas provinciales.

Fuente: Perpres 10/2021 y 49/2021, [peraturan.bpk.go.id](http://peraturan.bpk.go.id); PwC Omnibus Flash, 2021; Tempo, junio de 2021

## Cuánto capital necesita una sociedad de capital extranjero en 2026

Los inversores extranjeros operan a través de una sociedad de capital extranjero (PT PMA). El Reglamento BKPM 5/2025, publicado el 1 de octubre de 2025, fijó su capital mínimo desembolsado en Rp 2.500 millones en efectivo, frente a los Rp 10.000 millones anteriores. El dinero debe quedarse 12 meses en la cuenta bancaria de la sociedad, salvo para activos, obra y gastos de funcionamiento.

A su lado hay una segunda prueba. La inversión prevista tiene que superar los Rp 10.000 millones por código de actividad KBLI de cinco dígitos y emplazamiento del proyecto, y normalmente no se computan ni el suelo ni los edificios. Dos despachos dicen que los inmuebles, el alojamiento, la agricultura y sectores parecidos pueden contarlos. Los despachos tampoco coinciden en la propia regla del capital: tres leen los Rp 2.500 millones por sociedad y uno, por actividad. Seguimos a la mayoría, y manda el texto del propio reglamento.

Nuestra guía de la PT PMA calcula lo que cuesta la sociedad para quien compra una villa, y negocios en Indonesia para extranjeros cubre lo que hacen los inversores más allá de las villas.

Fuente: Emerhub, SSEK, Withers y A&O Shearman sobre el Reglamento BKPM 5/2025, octubre de 2025

## Qué es un código KBLI y por qué lo decide todo

Un código KBLI es el número de cinco dígitos que dice al sistema de licencias OSS a qué se dedica una sociedad. Cada código lleva un nivel de riesgo y sus propias condiciones, y la lista positiva funciona código por código. Si eliges el equivocado, el registro falla.

Los códigos han cambiado hace poco. El Reglamento BPS 7/2025, aprobado el 18 de diciembre de 2025, sustituyó la clasificación de 2020 por la KBLI 2025, y las sociedades tenían hasta el 18 de junio de 2026 para ajustar sus registros. Por debajo está el Reglamento del Gobierno 28/2025 sobre licencias basadas en el riesgo, que sustituyó al GR 5/2021. Así que un código citado en un artículo antiguo puede haberse movido.

Fuente: Reglamento BPS 7/2025, a través de Hogan Lovells y Emerhub; Reglamento del Gobierno 28/2025, a través de ASEAN Briefing y XPND

## Qué cerró Bali a las sociedades extranjeras en 2026

Antara Bali informó el 23 de julio de 2026 de que el gobierno provincial había anunciado un veto a las licencias nuevas de PT PMA en 18 sectores de actividad. La restricción estaba en vigor desde la tercera semana de mayo, cuando OSS empezó a rechazar solicitudes extranjeras nuevas con

domicilio en Bali en los códigos de bajo riesgo de la lista. Las licencias existentes siguen vigentes, y esas sociedades deben seguir presentando sus informes de actividad LKPM. El objetivo declarado es proteger a los pequeños negocios locales de la competencia desleal.

Las informaciones discrepan sobre el alcance. La carta del gobernador del 28 de enero de 2026 nombraba nueve códigos problemáticos. Una consultora enumera siete en revisión. Antara Bali publicó 18. Emerhub cuenta que OSS rechaza todos los códigos de riesgo bajo y medio-bajo con domicilio en Bali, mientras que los de riesgo medio-alto y alto siguen abiertos. Toma la tabla como la lista pública y prueba tu propio código en OSS. Los códigos siguen la numeración de 2020, así que busca el equivalente en la KBLI 2025.

18 códigos KBLI cerrados a nuevas PT PMA en Bali, según lo publicado el 23 de julio de 2026

| KBLI  | ACTIVIDAD                                             |
|-------|-------------------------------------------------------|
| 68111 | Inmobiliaria, bienes propios o alquilados             |
| 55110 | Hoteles de categoría (estrellas) de menos de 6.000 m² |
| 55120 | Hoteles económicos de menos de 6.000 m²               |
| 55900 | Otros alojamientos                                    |
| 56303 | Cafeterías                                            |
| 56305 | Tiendas de medicina tradicional                       |
| 77100 | Alquiler de coches, autobuses y camiones              |
| 77311 | Alquiler de motocicletas                              |
| 70209 | Consultoría de gestión general                        |
| 70204 | Consultoría de gestión industrial                     |
| 47711 | Comercio minorista de ropa                            |
| 47511 | Comercio minorista de textil                          |
| 47249 | Comercio minorista de alimentos                       |
| 47991 | Comercio de productos agrícolas                       |
| 14120 | Sastrería a medida                                    |
| 93111 | Instalaciones de estadios                             |
| 93116 | Centros de fitness                                    |
| 93191 | Promoción de eventos deportivos                       |

Fuente: Antara Bali, 23 de julio de 2026; Emerhub, cierre de licencias PMA en Bali, 2026; Let's Move Indonesia, 2026

## Qué significa si compras una villa y no montas una sociedad

Una compra a tu propio nombre, como un leasehold o un derecho de uso, no es el registro de una sociedad, así que el cierre no la afecta. Es lectura nuestra, no una resolución. Las vías abiertas a compradores extranjeros están en una sola tabla.

El cierre afecta cuando piensas comprar la villa a través de una PT PMA nueva. El sector inmobiliario (6811), los hoteles de categoría y otros códigos de alojamiento están en la lista. Una sociedad registrada antes de mayo conserva su licencia, y una nueva puede necesitar otro código. Pregunta a un consultor con licencia qué código acepta OSS para tu plan. Nosotros no registramos sociedades. Si la villa se va a alquilar por noches, la guía de la licencia de alquiler turístico explica el NIB, y nuestra guía de zonificación cubre la parcela.

Fuente: Lectura de Rise Real Bali de Antara Bali, 23 de julio de 2026, y del Reglamento BKPM 5/2025

## Cómo comprobar si tu sector está abierto

Sigue el orden, y parte del código, no del nombre del negocio. Primero, busca el código KBLI 2025 que corresponda a lo que de verdad vas a hacer. Después lee su ficha en OSS para ver el nivel de riesgo y las condiciones. Tercero, compáralo con la lista nacional de cerrados y, si el domicilio de la sociedad está en Bali, con los 18 códigos de la tabla de arriba.

Cuarto, prueba tus cifras: el capital desembolsado contra los Rp 2.500 millones y la inversión prevista contra los Rp 10.000 millones. Por último, comprueba en qué zona está la parcela según el plan urbanístico detallado, porque una actividad permitida sigue necesitando suelo que la permita. La guía de zonificación explica cómo leer ese plan. Guarda las capturas de OSS con tus papeles.

Fuente: Reglamento BKPM 5/2025; lista de comprobación de Rise Real Bali

## ¿Cambiará la lista positiva?

Probablemente. El Decreto Presidencial 38/2025, de 22 de diciembre de 2025, abrió un proceso de un año para redactar un nuevo reglamento sobre los sectores de inversión. Abarca los criterios de incentivos, los sectores reservados a pequeñas empresas, los que tienen límites de capital extranjero y el sector del alcohol.

Un alto cargo del Ministerio Coordinador de Asuntos Económicos dijo en marzo de 2026 que la revisión debería acabar en el segundo semestre del año. A 3 de octubre de 2026 no hemos encontrado ningún texto sustituto publicado, así que sigue rigiendo la Perpres 10/2021 modificada. Vuelve a comprobar el texto el día en que registres. Si comparas destinos, Bali frente a Dubái pone las reglas de propiedad una al lado de la otra.

## Qué significa para el comprador

- 01 Seis sectores siguen cerrados en todo el país: estupefacientes, juego, pesca de especies CITES, extracción de coral, armas químicas y sustancias que agotan la capa de ozono. Una modificación de 2021 añadió la producción de alcohol.
- 02 Una sociedad de capital extranjero debe desembolsar Rp 2.500 millones y prever una inversión superior a Rp 10.000 millones por cada código de actividad y emplazamiento.
- 03 Desde mayo de 2026 Bali bloquea las PT PMA nuevas en 18 códigos, entre ellos el sector inmobiliario (68111) y varios de alojamiento.
- 04 Comprar un leasehold o un derecho de uso a tu nombre no es registrar una sociedad. La regla de Bali afecta cuando la villa va a una sociedad nueva.

## Preguntas frecuentes

### ¿Qué sectores veta Indonesia a los inversores extranjeros?

Seis según la Perpres 10/2021: estupefacientes de clase 1, juego, pesca de especies CITES, extracción de coral y roca marina, armas químicas y productos químicos que agotan la capa de ozono. La Perpres 49/2021 añadió la producción de alcohol. Todo lo demás está abierto, aunque las cooperativas y las pequeñas empresas se reservan algunos sectores y otros exigen un socio local.

### ¿Puede un extranjero ser dueño del 100 % de una sociedad en Indonesia?

En la mayoría de los sectores, sí, a través de una PT PMA, porque la lista parte de que todo está abierto. Las cooperativas y las pequeñas empresas se reservan algunos sectores, otros solo se abren en asociación con ellas, y unos pocos llevan condiciones especiales. Comprueba tu código KBLI de cinco dígitos en el anexo de la Perpres 10/2021 antes de planear la estructura.

### ¿Cuál es el capital mínimo de una PT PMA en 2026?

El Reglamento BKPM 5/2025 fijó Rp 2.500 millones de capital desembolsado por sociedad, en efectivo, bloqueados 12 meses salvo para activos, obra y gastos de funcionamiento. La sociedad debe además acreditar una inversión prevista superior a Rp 10.000 millones por cada código KBLI y emplazamiento, normalmente sin contar suelo ni edificios. Un despacho lee la cifra del capital por actividad.

## ¿Pueden los extranjeros registrar ahora una sociedad inmobiliaria u hotelera en Bali?

No como PT PMA nueva con domicilio en Bali en los códigos cerrados. El sector inmobiliario (68111), los hoteles de categoría (55110), los hoteles económicos (55120) y otros alojamientos (55900) están en la lista de 18 publicada el 23 de julio de 2026. Las sociedades con licencia anterior siguen operando. Pregunta a un consultor con licencia qué código acepta hoy OSS.

---

## ¿Qué es un código KBLI?

Es el código de cinco dígitos de la clasificación de actividades de Indonesia que dice a OSS a qué se dedica una sociedad. Cada código tiene un nivel de riesgo y unas condiciones, y la lista positiva funciona por códigos. La KBLI 2025 sustituyó a la versión de 2020 con el Reglamento BPS 7/2025, y las sociedades tenían hasta el 18 de junio de 2026 para actualizarse.

---

## Cómo lo sabemos

El contenido de la lista sale de las Perpres 10/2021 y 49/2021 tal como se publican en la base de datos nacional de normas, contrastadas con los resúmenes de PwC y CMS. Las fechas de la Perpres 10/2021 y la 49/2021 son las oficiales, que difieren de algunas informaciones de prensa. Las reglas de capital salen de cuatro resúmenes de despachos del Reglamento BKPM 5/2025 que discrepan en dos puntos, señalados en el texto. El cierre de Bali sale de la información de Antara Bali sobre el anuncio del gobierno provincial; las crónicas de consultoras y prensa difieren en el número de códigos y en cuáles son, y algunos códigos pueden haber cambiado con el paso a la KBLI 2025. Nuestra lectura de que un leasehold o un derecho de uso personal escapa al cierre es una interpretación, no una resolución. No hemos encontrado ninguna sustitución publicada de la lista positiva a 3 de octubre de 2026. No es asesoramiento jurídico.

- Perpres 10/2021 sobre sectores de actividad para la inversión (firmada el 2 de febrero de 2021) y Perpres 49/2021 (firmada el 24 de mayo de 2021), [peraturan.bpk.go.id](https://peraturan.bpk.go.id)
- Reglamento BKPM 5/2025 sobre licencias de actividad basadas en el riesgo (1 de octubre de 2025), según lo recogen Emerhub, SSEK, Withers y A&O Shearman
- Antara Bali, 18 sectores cerrados a la PMA en Bali, 23 de julio de 2026; Emerhub sobre el cierre de PMA en Bali
- Reglamento BPS 7/2025 (KBLI 2025) y Reglamento del Gobierno 28/2025, a través de Hogan Lovells, Emerhub y ASEAN Briefing
- Keppres 38/2025 a través de DDTC, 3 de febrero de 2026; Bisnis.com, 4 de marzo de 2026, sobre la revisión prevista

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](https://wa.me/6281237692133)

Esta guía en la web: [riserealbali.com/es/guias/lista-positiva-inversion-indonesia/](https://riserealbali.com/es/guias/lista-positiva-inversion-indonesia/)