



TITULARIDAD · LÍMITES URBANÍSTICOS

La regla de los 15 metros: hasta dónde puedes construir en Bali, quién se libra y si va a cambiar

3 de octubre de 2026 · 10 min de lectura · **Propiedad e impuestos**

Bali limita los edificios a 15 metros sobre el suelo, un tope escrito en el plan territorial de la provincia. Villas, apartamentos y hoteles entran en él, y los 45 metros de los que se habló en 2026 siguen siendo solo una idea.

Leer en la web: <https://riserealbali.com/es/guias/limite-altura-edificios-bali/>

EN RESUMEN

El límite de altura en Bali es de 15 metros sobre el suelo (Perda 2/2023, artículo 100), medidos hasta donde la pared se une con el tejado inclinado. Torres de telecomunicaciones, templos, hospitales y pocas categorías más pueden superarlo. Villas y apartamentos, no. Una propuesta de 2026 para llegar a 45 metros en algunas zonas costeras sigue sin decisión.

15 m

altura máxima de un edificio sobre el suelo (Perda 2/2023, artículo 100)

4–5 plantas

lo que caben en 15 m con alturas de planta habituales, cálculo nuestro

5 plantas

tope de los hospitales, que pueden pasar de 15 m

45 m

altura que se planteó en 2026 para algunas zonas costeras; no es ley

EN ESTE INFORME

01Cuál es el límite de altura de los edificios en Bali

02Cómo se miden los 15 metros

03Cuántas plantas permiten 15 metros

04Quién puede construir por encima de 15 metros en Bali

05 Por qué Bali limita la altura de los edificios

06 Qué protege el límite al comprador y qué no

07 ¿Podría subir el límite a 45 metros?

08 Qué pasa con un edificio que supera el límite

09 Cómo comprobar la altura de una villa antes de pagar

10 Qué significa para el comprador

11 Preguntas frecuentes

12 Cómo lo sabemos

01 / 09

Cuál es el límite de altura de los edificios en Bali

Quince metros sobre el suelo. El artículo 100.2 del plan territorial de la provincia de Bali, el Reglamento provincial 2/2023 (Perda 2/2023) para 2023–2043, dice que la altura de los edificios se limita, con carácter general, a 15 metros sobre la superficie del terreno donde se levantan. Afecta por igual a villas, apartamentos y hoteles.

Todavía verás artículos antiguos que citan el artículo 95 de la Perda 16/2009. Era el plan anterior, y la Perda 2/2023 lo sustituyó. La cifra no cambió, pero sí el número del artículo, así que cita el vigente en cualquier contrato. Nuestra guía de zonificación muestra dónde encaja este límite entre los demás topes de Bali.

Fuente: Perda Bali 2/2023, artículo 100, a través de Tarubali (portal de ordenación territorial de la provincia de Bali), 17 de enero de 2024; IDN Times Bali, 13 de julio de 2026; detikProperti

02 / 09

Cómo se miden los 15 metros

Desde el suelo hasta el punto donde el plano vertical de la pared se encuentra con el plano inclinado del tejado. Es el artículo 100.3, y el portal Tarubali lo presenta como margen para las cubiertas tradicionales balinesas. Leído al pie de la letra, es la línea del alero, no la cumbrera. Comprueba cómo lo interpreta la oficina de licencias para tu tejado antes de proyectar nada.

El nivel del suelo también puede moverse. El texto habla de la superficie del terreno en el solar del edificio, así que pregunta si los planos miden desde el terreno natural o desde un relleno. Según el PP 16/2021, artículos 19 y 22, la altura es uno de los cinco límites de intensidad de edificación, junto con la ocupación, la superficie construida, la zona verde y la ocupación del sótano, todos recogidos en la información urbanística de la parcela (KRK).

Fuente: Perda Bali 2/2023, artículo 100.3; PP 16/2021, artículos 19 y 22; Tarubali, 17 de enero de 2024

Cuántas plantas permiten 15 metros

Cuatro o cinco. Con 3 metros de suelo a suelo caben cinco niveles, sin margen para una cubierta inclinada. Con un zócalo elevado y la estructura del tejado, lo más habitual son cuatro. Detik habla de unas cuatro plantas.

Bisnis, el diario económico indonesio, publicó en 2020 que los hoteles y condotels de Bali tenían de media cinco plantas como máximo. El número de plantas sale de la regla de altura, y los coeficientes urbanísticos que se suman encima, que explicamos en coeficientes de edificación, suelen recortarlo todavía más.

Niveles que caben en 15 m (cálculo nuestro)

ALTURA DE SUELO A SUELO	NIVELES DENTRO DE 15 M
3,0 m	5
3,5 m	4
4,0 m	3

Fuente: detikProperti; Bisnis.com, 12 de mayo de 2020; cálculo de Rise Real Bali

Quién puede construir por encima de 15 metros en Bali

Una lista corta de edificios de interés público. El artículo 100 exime las instalaciones aeroportuarias y de navegación, los edificios religiosos, las estructuras de defensa y seguridad, la mitigación y vigilancia de catástrofes, las torres de telecomunicaciones y de seguridad marítima, y la generación y el transporte de electricidad. Los hospitales también pueden subir, hasta cinco plantas. Los reglamentos del gobernador pueden añadir otros edificios especiales en zonas determinadas.

Las viviendas y los hoteles no están en la lista. Una antena de telecomunicaciones puede pasar con mucho el límite, y un ejemplo citado es la torre Turyapada, de 115 metros. Una villa o un bloque de apartamentos, no. Si en un render aparece una torre, o una planta en la azotea por encima de la quinta, pregunta qué licencia lo permite antes de pagar.

Fuente: Perda Bali 2/2023, artículo 100, a través de Tarubali e IDN Times Bali, 13 de julio de 2026; detikProperti

Por qué Bali limita la altura de los edificios

El propio reglamento da sus motivos: la armonía del espacio aéreo y la seguridad aérea, el carácter sagrado de los lugares santos, la comodidad de la comunidad y el paisaje natural de Bali. Detrás está

el Tri Hita Karana, la idea balinesa de equilibrio entre las personas, la naturaleza y el mundo espiritual. El cocotero es la vara de medir cultural, y 15 metros es más o menos su altura.

El tope tiene su coste. Si las promotoras no pueden construir hacia arriba, construyen hacia los lados, y REI Bali, la asociación inmobiliaria, advirtió en 2020 de que esa expansión se come tierra de cultivo. Llevaba seis años pidiendo una revisión sin lograr un acuerdo. Nuestro informe de mercado sigue cómo se nota la presión urbanística en los precios.

Fuente: Perda Bali 2/2023, artículo 100; detikProperti; Bisnis.com, 12 de mayo de 2020

06 / 09

Qué protege el límite al comprador y qué no

Mantiene fuera las torres. No se va a levantar un rascacielos en la parcela de al lado, así que un perfil bajo es lo previsible a largo plazo. Eso respalda el carácter por el que pagó la mayoría de los propietarios.

No protege tu vista. Un vecino puede construir igualmente cuatro o cinco niveles, dentro de los retranqueos y coeficientes de su parcela. Si la vista está en el precio, comprueba qué pueden albergar legalmente las parcelas que tienes delante. El plan detallado se consulta gratis en el mapa de GISTARU. Después escribe en el contrato la posición de la parcela y los retranqueos.

Fuente: Práctica de due diligence de Rise Real Bali

07 / 09

¿Podría subir el límite a 45 metros?

El parlamento lo planteó. Nadie lo ha decidido. En mayo de 2026, la comisión especial del parlamento provincial sobre ordenación del territorio, patrimonio y licencias propuso una zonificación por alturas que permitiría hasta 45 metros en partes de la costa. Las noticias citan las costas de Tabanan y Gianyar, partes de Sanur, Nusa Dua y el sur de Kuta. El objetivo declarado eran edificios altos que sirvieran también de refugio ante un tsunami, y los de más de cinco plantas pagarían una compensación a la administración local.

Su presidente dijo que era solo una idea. El consejo hindú de Bali calificó de drástico el salto de 15 a 45 metros y pidió antes un estudio científico. Flexibilizar no es nuevo: en 2018 el parlamento planeó una excepción limitada a hospitales, edificios educativos y oficinas públicas. El límite de 15 metros sigue en pie, y cambiarlo exigiría un nuevo reglamento. Si quieres seguir el debate, mira Sanur y Nusa Dua.

Fuente: WhatsNewIndonesia, 7 de mayo de 2026; IDN Times Bali, 3 de junio de 2026; IDN Times Bali, 13 de diciembre de 2018

Qué pasa con un edificio que supera el límite

Una villa más alta de lo que dice su licencia de obra (PBG) se aparta de lo autorizado. Las sanciones por construir contra el plan van del apercibimiento al derribo, y nuestra guía de zonificación explica la escala. El certificado de habitabilidad (SLF) llega tras una inspección que compara el edificio terminado con lo aprobado.

Para el comprador la conclusión es sencilla. Si un vendedor te entrega un edificio más alto que sus planos aprobados, heredas ese problema junto con las llaves. Pide el SLF, comprueba el número de plantas con los planos del PBG y plantea cualquier diferencia al vendedor por escrito antes de pagar.

Fuente: PP 16/2021; guías de zonificación y de PBG de Rise Real Bali

Cómo comprobar la altura de una villa antes de pagar

Pide la licencia de obra (PBG) y los planos de alzado. Localiza las cotas de altura y el número de plantas. Pregunta desde qué nivel del suelo se cuenta y compara el total con 15 metros. En un proyecto sobre plano, repite la comprobación con un metro en la entrega. Nuestra lista de entrega indica dónde encaja.

Una diferencia entre los planos y el edificio es una pregunta para la promotora, por escrito. La guía del PBG y el SLF explica los papeles. Para comparar villas terminadas y sobre plano, mira nuestro catálogo de propiedades.

Fuente: PP 16/2021, artículos 19 y 22; práctica de Rise Real Bali

Qué significa para el comprador

- 01 El límite es de 15 metros sobre el suelo según el artículo 100 de la Perda 2/2023. Alcanza a villas, apartamentos y hoteles.
- 02 La altura se mide hasta donde la pared se une con el tejado inclinado. Eso da unas cuatro o cinco plantas.
- 03 Torres, templos, hospitales y algunos edificios de interés público están exentos. Viviendas y hoteles, no.
- 04 Una idea de 45 metros para algunas zonas costeras no tiene decisión. El límite no protege tu vista, así que comprueba las parcelas de alrededor.

Preguntas frecuentes

¿Por qué no se puede construir más alto que un cocotero en Bali, y es eso lo que dice la ley?

El reglamento cita la seguridad del espacio aéreo, el carácter sagrado de los lugares santos, la comodidad de la comunidad y el paisaje de Bali, todo ligado al Tri Hita Karana. El cocotero es una vara de medir cultural: 15 metros es más o menos su altura. La ley fija la cifra, no el árbol, así que el límite legal es de 15 metros sobre el suelo.

¿Cuántas plantas se pueden construir en Bali?

La ley limita la altura, no las plantas. Con 3 metros de suelo a suelo, 15 metros dan cinco niveles sin cubierta inclinada, y lo más habitual son cuatro al añadir zócalo y estructura del tejado. Los hospitales son la excepción: pueden pasar del límite, hasta cinco plantas.

¿Pueden los hoteles y los apartamentos superar los 15 metros en Bali?

No. El artículo 100 de la Perda 2/2023 solo exime edificios de interés público, como instalaciones aeroportuarias, edificios religiosos, estructuras de defensa, vigilancia de catástrofes, torres de telecomunicaciones, instalaciones eléctricas y hospitales de hasta cinco plantas. Hoteles y apartamentos siguen el tope general de 15 metros, así que un render con una torre alta merece preguntas.

¿Va a subir el límite de altura de Bali a 45 metros?

Todavía no. En 2026 una comisión especial del parlamento planteó hasta 45 metros en partes de la costa, entre ellas Tabanan, Gianyar, Sanur, Nusa Dua y el sur de Kuta. Su presidente lo calificó de idea, y el consejo hindú de Bali pidió antes un estudio científico. El límite de 15 metros sigue siendo ley.

¿Protege la regla de los 15 metros mi vista al mar?

Solo en parte. Impide las torres, pero un vecino puede construir cuatro o cinco niveles dentro de los retranqueos y coeficientes de su parcela. Mira en el mapa de zonificación GISTARU qué pueden albergar las parcelas que tienes delante, y escribe en el contrato la posición de la parcela y los retranqueos.

Cómo lo sabemos

El límite de 15 metros, su regla de medición y las exenciones salen del artículo 100 del Reglamento Provincial 2/2023, tal como lo citan el portal provincial de ordenación territorial de Bali (Tarubali, enero de 2024) e IDN Times Bali (julio de 2026). Fuentes más antiguas, incluidas algunas que consultamos al

principio, citan el artículo 95 de la Perda 16/2009, el plan sustituido. La lectura de la regla de medición como línea del alero y el número de plantas son interpretación y cálculo nuestros, y manda la lectura de la oficina de licencias. La propuesta de 45 metros viene de dos informaciones de prensa que difieren un poco en las zonas y en la fecha, 7 de mayo frente a 3 de junio de 2026. Las cifras de Bisnis son de 2020. No hemos comprobado la cifra de la torre de 115 metros más allá de una noticia. No es asesoramiento jurídico.

- Perda Bali 2/2023 sobre el plan territorial de Bali 2023–2043, artículo 100, a través de Tarubali, 17 de enero de 2024
- IDN Times Bali, sobre la regla de los 15 metros y sus exenciones, 13 de julio de 2026
- PP 16/2021 sobre la ejecución de edificaciones, artículos 19 y 22, límites de intensidad y KRK
- WhatsNewIndonesia, Bali debate una nueva política de altura de edificios, 7 de mayo de 2026; IDN Times Bali, 3 de junio de 2026
- Bisnis.com, por qué cuesta construir apartamentos en Bali, 12 de mayo de 2020; detikProperti sobre la regla del cocotero

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/limite-altura-edificios-bali/