RANCHO SOSIEGO

# Ce qu’il y a de plus rare dans ces collines, c’est *le terrain plat*.

Dix maisons privées sur terrain plat au-dessus de Puerto Vallarta, où près des deux tiers du domaine ne sont vendus à personne.



PALMITA DE CACAO · JALISCO · MÉXICO

20°45′53.6″N 105°03′47.2″W

# La plupart des programmes vous vendent autant de terrain privé qu’ils peuvent en caser.

Celui-ci fait l’inverse.

Rancho Sosiego, ce sont 4 725,58 m² de terrain plat à Palmita de Cacao, dans les terres au-dessus d’Ixtapa et à quelque 380 mètres d’altitude, dans un coin de collines où presque toutes les autres parcelles sont en pente. Le domaine est divisé en dix petits lots privés et une grande étendue qui, elle, n’est jamais divisée.

Les lots sont petits à dessein. En échange, vous recevez tout le reste : 3 076 m² de prairie, de sentiers, d’arbres sur pied et de bâtiments communs qui appartiennent aux dix maisons à la fois et à aucune en particulier. Les voitures s’arrêtent au portail, qui est gardé. Le cœur du domaine se parcourt à pied.

| 10 | 4 725 m² | 65% | 50+ |
|---|---|---|---|
| LOTS PRIVÉS · 5 RESTANTS | SURFACE TOTALE | EN ESPACES COMMUNS | ARBRES PLANTÉS |

### 01 · LA NATURE COMMANDE

La moitié de la surface reste non bâtie. Le géomètre a relevé trente-neuf arbres sur pied, espèce par espèce, avant qu’un seul trait ne soit tracé — parota, capomo, amapa, guamúchil — et plus de cinquante ont été plantés depuis.

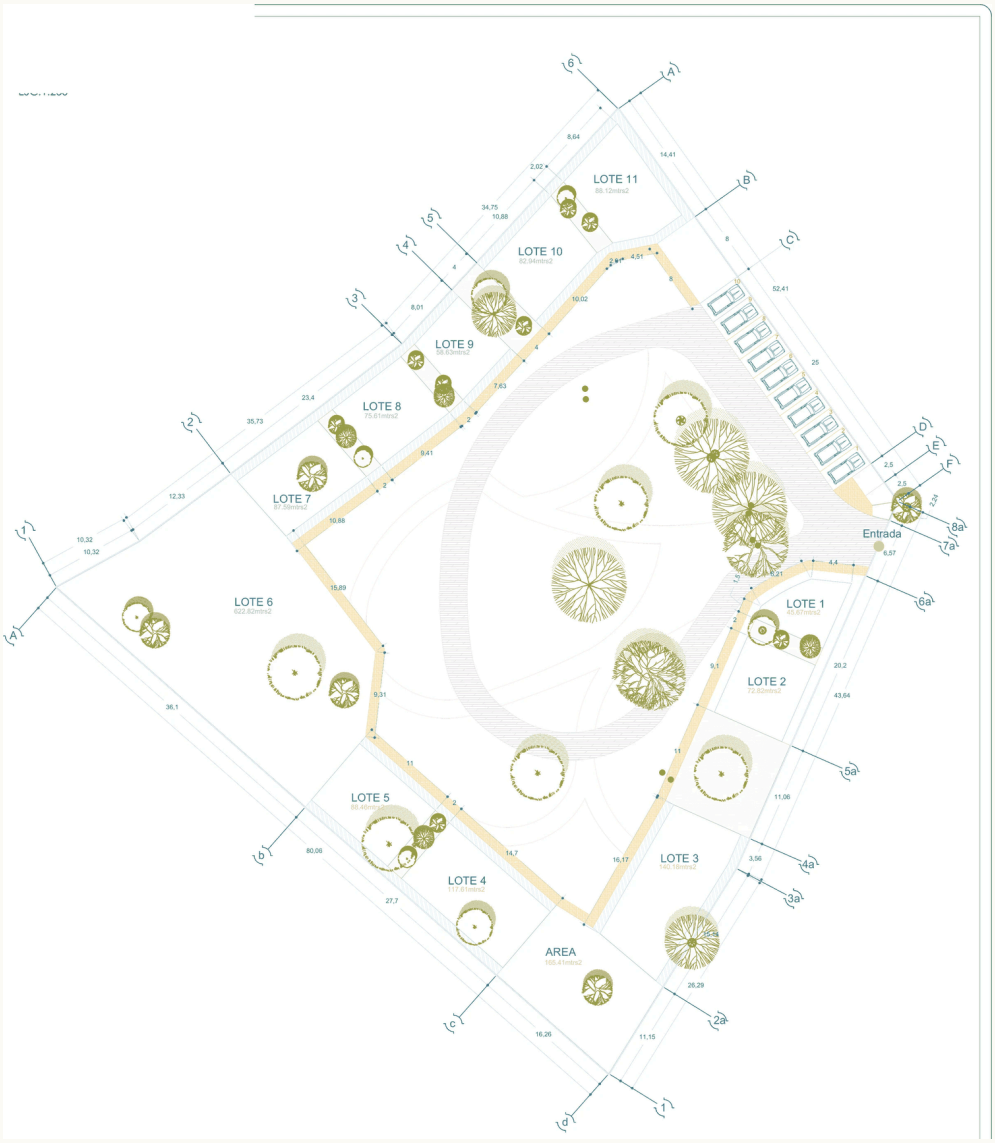
### 02 · LE CORPS SE REPOSE

Chaque construction est dessinée comme un abri : emprise modeste, ombre profonde, ventilation traversante. Rien ici n’est bâti pour être regardé depuis la route.

### 03 · L’EMPREINTE RESTE LÉGÈRE

Chaque maison porte son propre champ solaire, dimensionné sur son propre projet. L’eau et l’électricité arrivent en souterrain jusqu’à chaque lot ; la filtration et le traitement viennent avec la maison commune.

# L’ensemble, d’un seul regard.




| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **01** | Poste de garde | **02** | 72,82 m² | **03** | 140,18 m² | **04** | 117,10 m² |
| **05** | 88,46 m² | **06** | 622,82 m² | **07** | 87,59 m² | **08** | 75,61 m² |
| **09** | 58,63 m² | **10** | 82,94 m² | **11** | 88,12 m² | **CA** | Maison commune |
| **AB** | Technique et entretien | | | | | | |

# Une petite emprise, et une large part de tout ce qui l’entoure.

LOTS PRIVÉS

EN ESPACES COMMUNS

1 649,53 M² · 34,9 % · DIX LOTS TITRÉS

3 076,05 M² · 65,1%

À VOUS SEUL

### Le lot

De 73,28 m² à 622,82 m², titré à votre nom. Ils sont dix, implantés par Espacio56 autour des arbres sur pied plutôt qu’à travers eux.

À VOUS TOUS

### 3 076 m² en commun

La prairie centrale, les sentiers, le couvert arboré, le poste de garde au portail, le local technique et d’entretien, la voie d’accès et la rangée de stationnement.

À VOTRE USAGE

### La maison commune

165,41 m² sous les frondaisons : une salle ouverte pour le yoga, une bibliothèque et l’atelier. L’espace que vous n’avez pas à bâtir sur votre propre lot.



LE TERRAIN ENTRE LES LOTS 2 ET 3 — UN PAROTA, ET L’ARBRE À CÔTÉ DE LUI

### Pourquoi les lots sont petits

Un lotissement classique donnerait ici cinq ou six lots d’environ 700 m², chacun avec sa clôture et sa bande de jardin à arroser. Dix petits lots autour d’un espace commun logent deux fois plus de monde sur la même surface et laissent le couvert arboré intact.

### Le lot que nous n’avons pas dessiné

Entre le lot 2 et le lot 3 se trouve une étendue vaste, plate et facile à vendre. Elle ne figure pas au tableau et n’y figurera jamais. Un parota s’y dresse — l’un des cinq du domaine — et l’arbre vaut plus que le lot.

### Ce que cela donne en pratique

Vous bâtissez une maison compacte et vous sortez sur trois mille mètres carrés. L’entretien des espaces communs, des installations, du portail et de la voie est partagé par une charge mensuelle, et ce qui peut être bâti est fixé par le règlement de la copropriété.

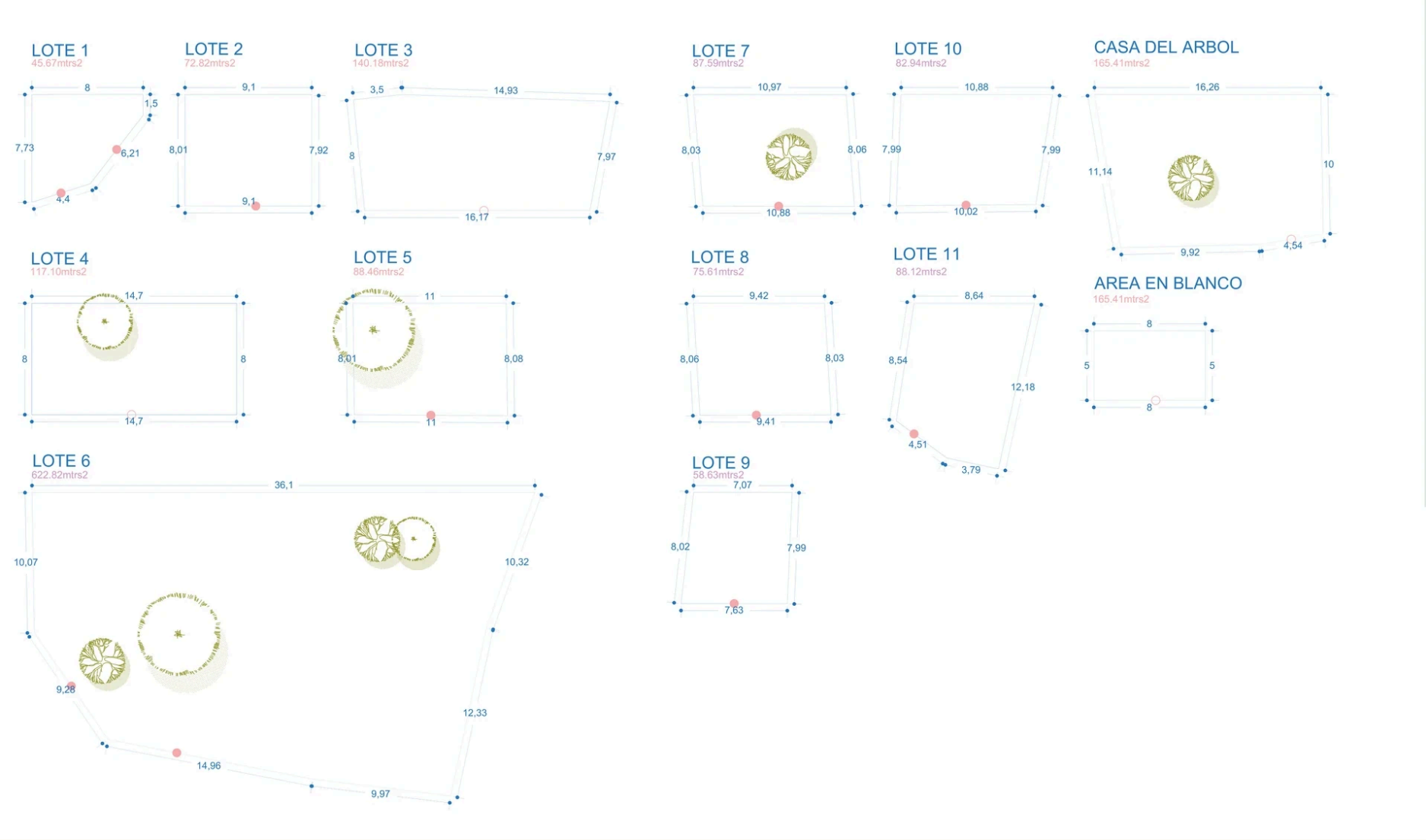
# Chaque lot, chaque chiffre.

| LOT | TERRAIN M² | EMPRISE M² | SITUATION | TERRAIN MXN | TERRAIN USD | ÉTAT |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Lot 2 | 91,01 | 72,82 | Bord est | 409 545 | 24 091 | LIBRE |
| Lot 3 | 174,81 | 140,18 | Angle sud-est | 786 645 | 46 273 | VENDU |
| Lot 4 | 146,98 | 117,10 | Bord sud | 661 410 | 38 906 | VENDU |
| Lot 5 | 110,58 | 88,46 | Bord sud | 497 610 | 29 271 | VENDU |
| Lot 6 | 622,82 | — | Limite ouest | 2 802 690 | 164 864 | LIBRE |
| Lot 7 | 109,22 | 87,59 | Bord nord-ouest | 491 490 | 28 911 | VENDU |
| Lot 8 | 97,57 | 75,61 | Bord nord-ouest | 439 065 | 25 827 | RÉSERVÉ |
| Lot 9 | 73,28 | 58,63 | Bord nord-ouest | 329 760 | 19 398 | LIBRE |
| Lot 10 | 103,91 | 82,94 | Bord nord | 467 595 | 27 506 | LIBRE |
| Lot 11 | 119,35 | 88,12 | Angle nord | 537 075 | 31 593 | LIBRE |
| **Dix lots** | **1 649,53** | | | **7 422 885** | **436 640** | |

Terrain à MXN 4 500 le m² de surface de lot, prix ferme : c'est le terrain qui est facturé, non l'emprise. La colonne emprise est la surface au sol qu'Espacio56 a fixée pour chaque lot ; on peut y bâtir sur un niveau ou deux. La construction est chiffrée à part, voir page 11. La surface du lot 5 est déduite du rapport d'emprise du projet, en attendant son propre plan. USD au taux de MXN 17,00 = USD 1,00, à titre indicatif ; le taux FIX de la Banxico était de 16,9560 le 3 septembre 2026. Charges de MXN 950 par mois, ou MXN 9 500 réglés d'avance pour l'année. Prix hors frais d'acquisition, honoraires de notaire et IVA le cas échéant. Le lot 1 est le poste de garde et n'est pas à vendre ; pas davantage la maison commune (CA), le local technique et d'entretien (AB), ni le terrain du parota entre les lots 2 et 3. Disponibilité exacte à la date d'édition.

# Chaque parcelle, cotée.

Dressé d’après relevé par Espacio56. Cotes en mètres ; les cercles sont les arbres existants, conservés là où ils sont.



# La pièce que vous n’avez pas à bâtir.

165,41 m² d’espace partagé, de conception ouverte, sous les arbres au sud du domaine.

Une maison compacte est un bon endroit pour vivre et un mauvais pour recevoir quatorze personnes à un anniversaire, ranger une bibliothèque ou étendre une toile. La maison commune répond à cela : un bâtiment ouvert dont chaque propriétaire dispose, pour que personne ne porte sur son propre lot le coût d’un atelier, d’une chambre d’amis ou d’une grande table.



LES SENTIERS, TRACÉS AUTOUR DES ARBRES PLUTÔT QU’À TRAVERS EUX

### Bibliothèque

Des rayonnages, une table et une lampe : la pièce calme pour laquelle une maison compacte a rarement la place.

### Art et atelier

De quoi travailler à une échelle qu’une petite maison ne permet pas, et laisser l’ouvrage monté d’un jour sur l’autre.

### Pratique

Sol libre pour le yoga et la méditation, dégagé de nouveau l’après-midi pour ce que la communauté décidera d’en faire.

### Réunion

Une grande table pour les repas qui ne tiennent pas dans dix petites maisons, et où les dix propriétaires règlent ce que des propriétaires ont à régler.

Deux autres pièces du plan appartiennent à tous : **Lot 1** au portail est le poste de garde, et **AB**, entre le lot 11 et le stationnement, est le local technique et d’entretien qui abritera la station de filtration d’eau et les réseaux de la copropriété. Ni l’un ni l’autre n’est à vendre.

# Bâti pour avoir besoin de moins.

### Solaire

Chaque maison porte son propre champ photovoltaïque, dimensionné sur son propre projet. Les lots occupent un terrain plat et dégagé, pans de toiture au sud, si bien que le champ a de quoi travailler avant qu’un seul trait de la maison ne soit tracé.

### Eau

L’eau et l’électricité sont déjà posées en souterrain et raccordées à chaque lot. Une station de filtration et de traitement alimentée à l’énergie solaire viendra avec la construction de la maison commune ; à partir de là, l’eau sera filtrée et traitée sur place et livrée potable à chaque maison. Propriété commune, entretien commun.

### Connecté

L’internet par satellite est installé et en service sur tout le domaine. On peut travailler depuis une maison ici.

### Un portail gardé

Un poste de garde à l’entrée, avec à côté une seule rangée de places — une par maison, de sorte que les véhicules n’entrent jamais dans le cœur du domaine. L’intérieur se parcourt à pied.

### Les arbres, par leur nom

Le relevé recense trente-neuf arbres sur pied par espèce : parota, capomo, amapa, guamúchil, tabachín, bonete, habillo. Les sentiers ont été tracés autour d’eux, non à travers.

### Entretien

Une seule charge mensuelle de MXN 950 — ou MXN 9 500 réglés d’avance pour l’année — couvre l’entretien des installations solaires et d’eau, du portail, de la voie privée, du stationnement, des sentiers, des plantations et de la maison commune. Elle est fixée et revue par les propriétaires.

# À Palmita de Cacao, presque tout est en pente.

Cette parcelle ne l’est pas. C’est le fait le moins romantique de cette brochure et celui qui pèse le plus.

Le pays de collines est beau à regarder et cher à bâtir. Murs de soutènement, terrassements, terrassement en profondeur, eau pompée, escaliers qui pèsent davantage chaque année : la pente vous facture tout cela, discrètement, sur la durée de vie de la maison. Quatre mille sept cents mètres carrés de terrain plat au milieu ne sont pas un détail. C’est la raison pour laquelle le reste de ce document tient debout.



LE MÊME TERRAIN EN SAISON SÈCHE — IL SE PARCOURT D’UN BOUT À L’AUTRE

### Le prix de construction tient

Pas de murs de soutènement, pas de terrassement en gradins, pas de fouilles profondes. C’est pourquoi la construction se chiffre à un taux médian au lieu d’être estimée lot par lot.

### Cela reste praticable

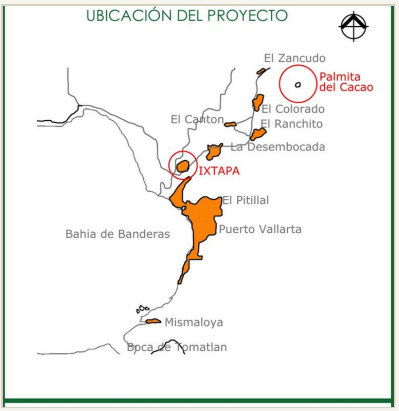
Pas une marche entre le stationnement et votre porte, et pas davantage dans vingt ans — ce qui compte plus à soixante-cinq ans qu’à quarante.

### L’espace commun est un lieu

Trois mille mètres carrés que l’on traverse à pied, où l’on pose une grande table, où l’on tape dans un ballon. La même surface en pente est une vue, pas une pièce.

### Tout fonctionne simplement

Eau, solaire et drainage posés à plat. Moins de pompes, moins de pentes à calculer, moins de choses qui lâchent sous la pluie.




# Là-haut dans les collines, sur terrain plat.

La parcelle se trouve à Palmita de Cacao, dans les collines en arrière d'Ixtapa, en bord de la Carretera Las Guacas, à quelque 380 mètres d'altitude, sur un sol de forêt tropicale sèche, sans trafic de passage. Dans un secteur où presque toute propriété est en pente, celle-ci est plate.

Rancho Montalvo est à quelques minutes à pied du portail : un petit ranch avec des sentiers et un bon restaurant, lieu de week-end pour les gens de la ville. Il est assez proche pour qu'on s'en serve ici pour indiquer le chemin.

| | |
|---|---|
| Nord | 53,03 m · Carretera Las Guacas |
| Est | 53,03 m · voie d'accès |
| Sud | 73,74 m · Ejido Sta. Cruz de Quelitán |
| Ouest | 80,83 m · zone urbanisée |
| Périmètre | 284,47 m |
| Surface | 4 725,58 m² (relevé) |
| Aéroport | 45 minutes par la route |
| Costco | 60–70 minutes selon le trafic |

### LE TRAJET

Quarante-cinq minutes de l'aéroport. Une heure à une heure dix du Costco, selon le trafic en ville. Assez loin pour être au calme ; assez près pour rester pratique.

### PROPRIÉTÉ

Située dans la *zona restringida* mexicaine, à moins de 50 km de la côte, la propriété se détient normalement, pour un acheteur étranger, par un *fideicomiso* : une fiducie bancaire de cinquante ans, renouvelable, conférant tous les droits du propriétaire. Votre notaire s'en charge.

### RELEVÉ

Relevé topographique et tableau des limites établis en février 2024 ; le plan complet est disponible sur demande.



PALMITA DE CACAO · LE DOMAINE VU À TRAVERS L'ESPACE COMMUN

# Le terrain est ferme. La maison vous revient.

| TERRAIN · FERME | + CONSTRUCTION · MÉDIANE | + CHARGES | MINIMUM, TOUT COMPRIS |
|---|---|---|---|
| **MXN 4 500** /m² | **MXN 25 500** /m² | **MXN 950** /mois | **MXN 1,8 M** |
| × le lot, non l'emprise | ≈ USD 1 500 / m² | ou MXN 9 500 par an | Lot 9, un niveau · ≈ USD 107 k |

Le prix du terrain est fixé et ne bouge pas, et il porte sur le lot lui-même. Chaque lot comporte en outre une emprise constructible — la surface au sol qu'Espacio56 y a fixée — et vous pouvez y bâtir sur un niveau ou deux. La construction est chiffrée à une médiane de MXN 25 500 le m², arrêtée quand vous vous asseyez avec Espacio56 pour dessiner la maison ; un plan simple passe sous la médiane, un plan ambitieux au-dessus.

**LOT 9 · L'ENTRÉE LA PLUS BASSE**

| | |
|---|---|
| Terrain · 73,28 m² × 4 500 | MXN 329 760 |
| 1 niveau · 58,63 m² × 25 500 | MXN 1 495 065 |
| **Total** | **MXN 1 824 825 · ≈ USD 107 343** |

**LOT 11 · L'ANGLE TRANQUILLE**

| | |
|---|---|
| Terrain · 119,35 m² × 4 500 | MXN 537 075 |
| ≈150 m², 2 niveaux × 25 500 | MXN 3 825 000 |
| **Total** | **MXN 4 362 075 · ≈ USD 256 593** |

### Quelle taille de maison ?

L'emprise, c'est la surface au sol. Construisez-la une fois et vous avez votre maison ; construisez-la sur deux niveaux et la maison double, sur le même terrain et au même prix de terrain.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **145** m² | **117** m² | **165** m² | **176** m² |
| LOT 02 · EMPRISE 72,82 | LOT 09 · EMPRISE 58,63 | LOT 10 · EMPRISE 82,94 | LOT 11 · EMPRISE 88,12 |

Surface bâtie maximale sur deux niveaux, pour les quatre petits lots encore libres. Le lot 6, de 622,82 m², fait exception : son emprise n'est pas encore dessinée, et c'est le seul ici qui accepte une grande maison de plain-pied.

Le terrain est facturé sur la surface du lot, non sur l'emprise constructible. La construction à MXN 25 500/m² représente environ USD 1 500 le m², soit USD 139 le pied carré, et constitue une médiane et non un prix ferme : votre chiffre est arrêté avec Espacio56 avant tout engagement. Les maisons peuvent être bâties sur un niveau ou deux dans l'emprise fixée pour le lot. Chiffres hors frais d'acquisition, honoraires de notaire, permis et IVA le cas échéant. USD au taux de MXN 17,00 = USD 1,00 ; FIX Banxico 16,9560 au 3 septembre 2026.

# Cinq étapes, dans l’ordre.

01 **Choisir le lot**

Parcourez le terrain et tenez-vous sur l’emprise. Voyez où tombe le soleil de l’après-midi et ce que les arbres en font. Les lots sont retenus sans frais pendant un court délai, le temps que vous décidiez.

02 **Signer et verser**

Une promesse de vente fixe le prix du terrain et le taux de construction de votre lot, contre un acompte.

03 **Concevoir avec Espacio56**

Espacio56 a dessiné le plan-masse et chaque emprise qui s’y trouve. Votre maison est conçue dans l’emprise fixée pour votre lot — c’est ainsi que dix maisons distinctes restent un seul lieu.

04 **Signer devant le notaire**

La propriété est transférée. Prévoyez, en plus du prix, les frais d’acquisition d’usage au Mexique ; votre notaire les chiffrera précisément pour votre cas.

05 **Construire**

La construction est facturée à MXN 25 500 le m² selon les jalons convenus. Les charges commencent à la livraison.

Dix maisons, c’est assez peu pour que l’on tienne à savoir qui y vivra. Nous préférons vendre lentement à des gens qui comptent habiter le lieu que vite à des gens qui ne le feront pas.

RANCHO SOSIEGO

# Venez vous tenir dessus.

Cinq lots restent libres. Le plan est dessiné, les réseaux sont conçus, et le terrain est exactement tel qu'il paraît dans ces pages. Écrivez-nous et nous organiserons une matinée là-haut.


COURRIEL

hola@ranchososiego.com

TÉLÉPHONE

+52 322 199 4278

ADRESSE

Palmita de Cacao
48265 Puerto Vallarta, Jal.
20°45′53.6″N 105°03′47.2″W

EN LIGNE

ranchososiego.com



PLAN-MASSE ET ARCHITECTURE · ESPACIO56