RANCHO
SOSIEGO

Lo más escaso en estos cerros es *el terreno plano*.

Diez casas particulares sobre terreno plano arriba de Puerto Vallarta, donde casi dos terceras partes del predio no se venden a nadie.



PALMITA DE CACAO · JALISCO · MÉXICO

20°45′53.6″N 105°03′47.2″W

Casi todos los desarrollos le venden toda la tierra privada que alcanzan a meter.

Éste hace lo contrario.

Rancho Sosiego son 4,725.58 m² de terreno plano en Palmita de Cacao, tierra adentro de Ixtapa y a unos 380 metros sobre el nivel del mar, en un rincón de los cerros donde casi todos los demás predios tienen pendiente. Está dividido en diez lotes privados pequeños y una gran superficie que no se divide nunca.

Los lotes son pequeños a propósito. A cambio usted recibe el resto del predio: 3,076 m² de pradera, senderos, arbolado en pie y construcción común que pertenecen a las diez casas a la vez y a ninguna en particular. Los coches se quedan en la entrada, que tiene caseta con vigilancia. El centro del terreno se camina.

10	4,725 m²	65%	50+
LOTES PRIVADOS · QUEDAN 5	SUPERFICIE TOTAL	EN ÁREAS COMUNES	ÁRBOLES PLANTADOS

01 · LA NATURALEZA MANDA

La mitad de la superficie queda sin construir. El topógrafo registró treinta y nueve árboles en pie por especie antes de trazar una sola línea —parota, capomo, amapa, guamúchil— y desde entonces se han plantado más de cincuenta.

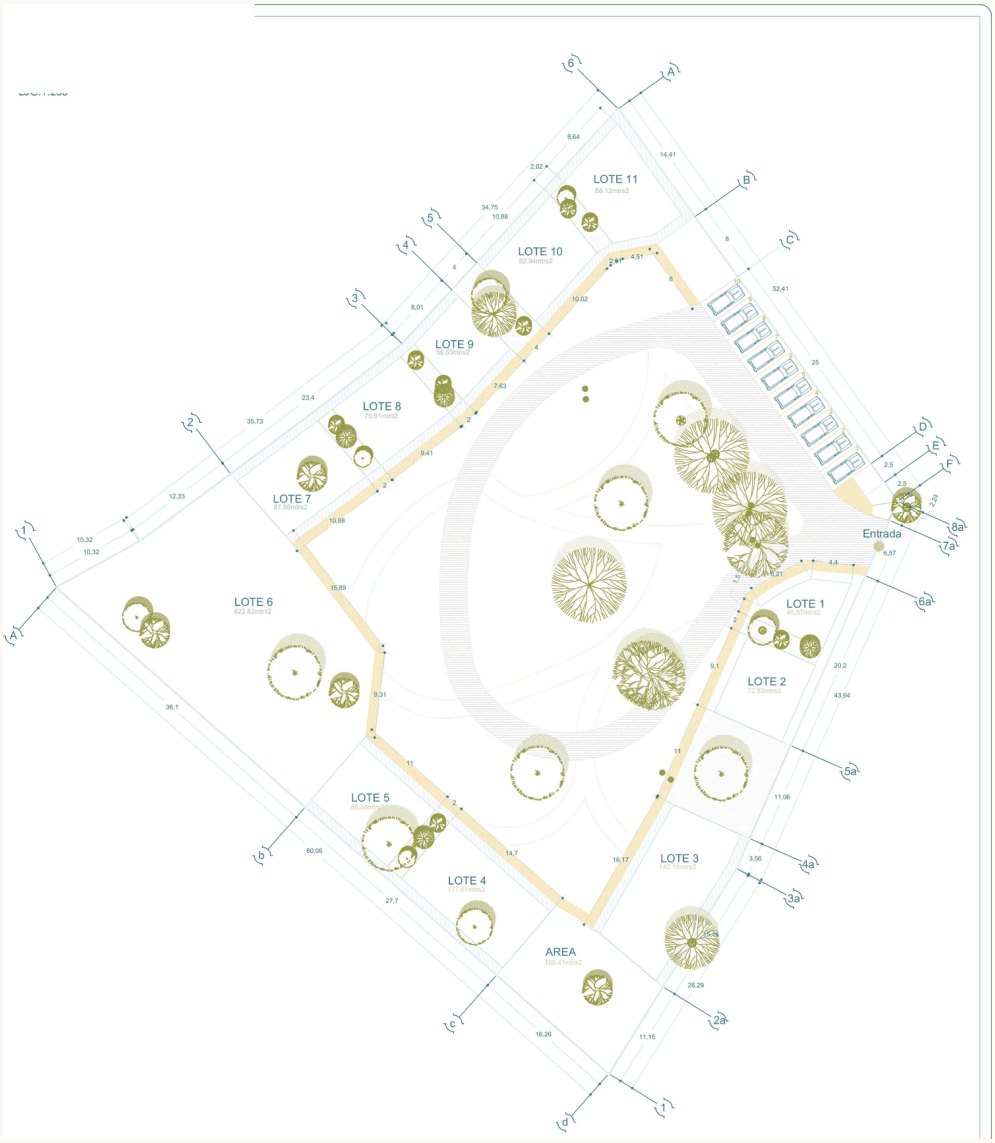
02 · EL CUERPO DESCANSA

Cada construcción se dibuja como refugio: huellas modestas, sombra profunda, ventilación cruzada. Aquí nada se construye para verse desde el camino.

03 · LA HUELLA ES LIGERA

Cada casa lleva su propio arreglo solar, dimensionado sobre su propio proyecto. El agua y la electricidad van bajo tierra hasta cada lote; la filtración y el tratamiento llegan con la casa común.

El conjunto completo, de un vistazo.



01	Caseta de vigilancia	**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**	Casa común
AB	Servicios y mantenimiento						

Una huella pequeña y una parte grande de todo lo que la rodea.

LOTES PRIVADOS	EN ÁREAS COMUNES
1,649.53 M² · 34.9% · DIEZ LOTES ESCRITURADOS	3,076.05 M² · 65.1%

SUYO, Y DE NADIE MÁS

El lote

De 73.28 m² a 622.82 m², escriturado a su nombre. Son diez, ubicados por Espacio56 alrededor de los árboles en pie y no a través de ellos.

SUYO, JUNTO CON LOS DEMÁS

3,076 m² en común

La pradera central, los senderos, la masa arbolada, la caseta de vigilancia en la entrada, la caseta de servicios y mantenimiento, el camino de acceso y la fila de estacionamiento.

SUYO, PARA USARLO

La casa común

165.41 m² bajo la sombra de los árboles: un espacio abierto para yoga, una biblioteca y arte. El espacio que usted no tiene que construir en su propio lote.



EL TERRENO ENTRE LOS LOTES 2 Y 3: UNA PAROTA Y EL ÁRBOL QUE LA ACOMPAÑA

Por qué los lotes son pequeños

Un fraccionamiento convencional aquí daría cinco o seis lotes de unos 700 m², cada uno con su barda y su franja de jardín que regar. Diez lotes pequeños alrededor de un área común alojan al doble de personas en el mismo terreno y dejan intacta la masa arbolada.

El lote que no dibujamos

Entre el lote 2 y el lote 3 hay una superficie amplia, plana y fácil de vender. No está en la lista y nunca lo estará. Sobre ella se levanta una parota —una de las cinco del predio— y el árbol vale más que el lote.

Qué significa en la práctica

Usted construye una casa compacta y sale a tres mil metros cuadrados. El mantenimiento de las áreas comunes, la planta, la caseta y el camino se comparte mediante una cuota mensual, y lo que puede construirse está establecido en el reglamento del condominio.

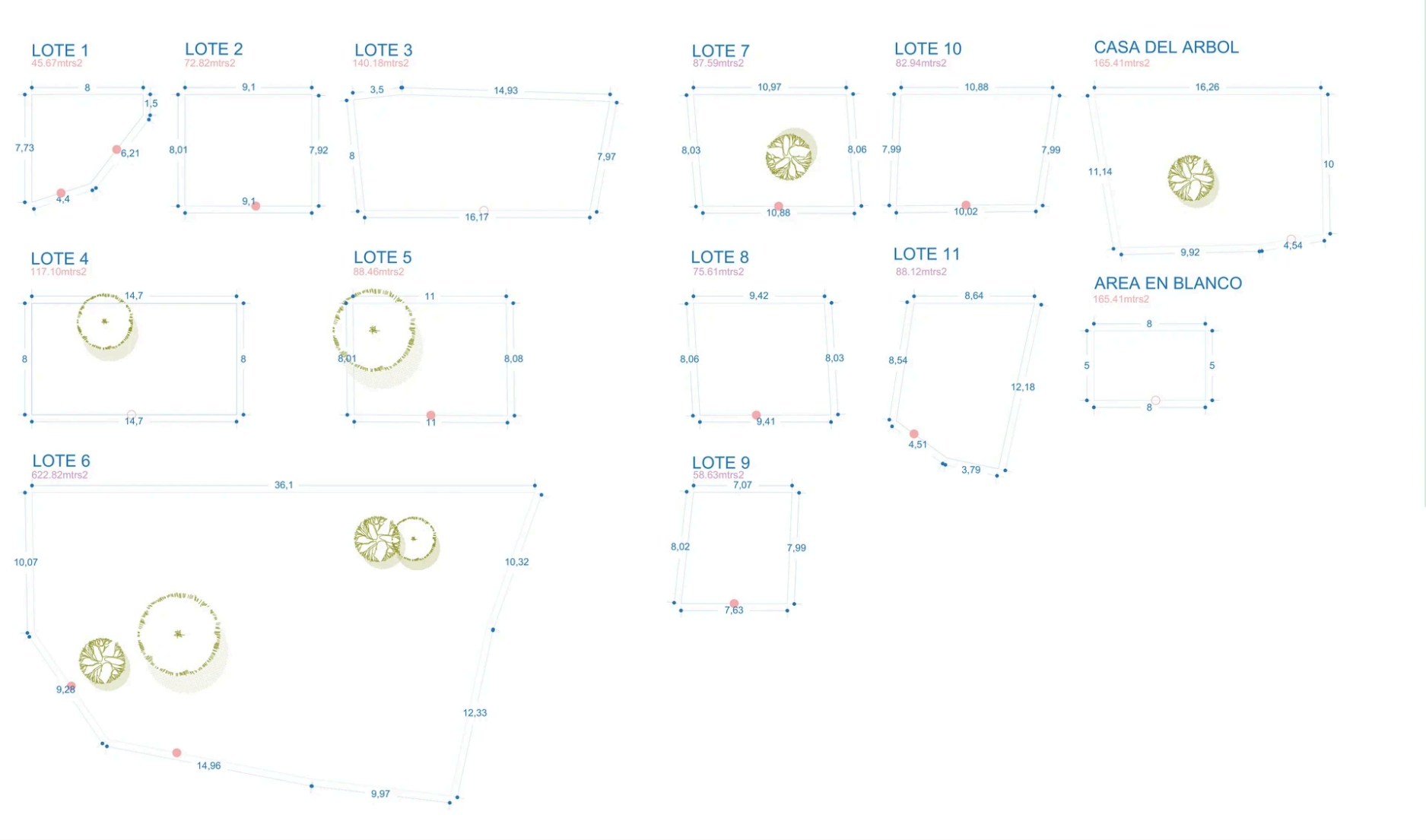
Cada lote, cada cifra.

LOTE	TERRENO M²	CONSTRUCCIÓN M²	UBICACIÓN	TERRENO MXN	TERRENO USD	ESTADO
Lote 2	91.01	72.82	Borde oriente	409,545	24,091	DISPONIBLE
Lote 3	174.81	140.18	Esquina sureste	786,645	46,273	VENDIDO
Lote 4	146.98	117.10	Borde sur	661,410	38,906	VENDIDO
Lote 5	110.58	88.46	Borde sur	497,610	29,271	VENDIDO
Lote 6	622.82	—	Linde poniente	2,802,690	164,864	DISPONIBLE
Lote 7	109.22	87.59	Borde noroeste	491,490	28,911	VENDIDO
Lote 8	97.57	75.61	Borde noroeste	439,065	25,827	APARTADO
Lote 9	73.28	58.63	Borde noroeste	329,760	19,398	DISPONIBLE
Lote 10	103.91	82.94	Borde norte	467,595	27,506	DISPONIBLE
Lote 11	119.35	88.12	Esquina norte	537,075	31,593	DISPONIBLE
Diez lotes	**1,649.53**			**7,422,885**	**436,640**	

Terreno a MXN 4,500 por m² de superficie del lote, precio fijo: se cobra el terreno, no el área de construcción. La columna de construcción es la huella que Espacio56 fijó para cada lote; dentro de ella puede construirse en uno o dos niveles. La construcción se cotiza aparte —vea la página 11—. La superficie del lote 5 se deriva de la proporción del esquema, en tanto llega su propio plano. USD a MXN 17.00 = USD 1.00, sólo indicativo; el tipo de cambio FIX de Banxico fue de 16.9560 el 3 de septiembre de 2026. Mantenimiento de MXN 950 al mes, o MXN 9,500 pagados por adelantado por el año. Los precios excluyen gastos de cierre, honorarios notariales e IVA cuando aplique. El lote 1 es la caseta de vigilancia y no está en venta; tampoco la casa común (CA), la caseta de servicios y mantenimiento (AB), ni el terreno de la parota entre los lotes 2 y 3. Disponibilidad correcta a la fecha de emisión.

Cada predio, acotado.

Levantado por Espacio56. Cotas en metros; los círculos son árboles existentes, conservados donde están.



El espacio que usted no tiene que construir.

165.41 m² de espacio compartido y de diseño abierto bajo los árboles, al sur del predio.

Una casa compacta es un buen lugar para vivir y uno malo para recibir a catorce personas en un cumpleaños, o para guardar una biblioteca, o para extender un lienzo. La casa común resuelve eso: un edificio abierto del que dispone cada propietario, para que nadie cargue en su propio lote con el costo de un estudio, un cuarto de huéspedes o una mesa larga.



LOS SENDEROS, TRAZADOS ALREDEDOR DE LOS ÁRBOLES Y NO A TRAVÉS DE ELLOS

Biblioteca

Libreros, una mesa y una lámpara: el cuarto tranquilo para el que una casa compacta rara vez tiene lugar.

Arte y taller

Lugar para trabajar a una escala que una casa pequeña no admite, y para dejar la obra montada de un día para otro.

Práctica

Piso libre para yoga y meditación, y despejado otra vez por la tarde para lo que la comunidad decida hacer con el espacio.

Reunión

Una mesa larga para las comidas que no caben en diez casas pequeñas, y donde los diez propietarios acuerdan lo que hay que acordar.

Otras dos piezas del plan son de todos: **Lot 1** en la entrada es la caseta de vigilancia, y **AB**, entre el lote 11 y el estacionamiento, es la caseta de servicios y mantenimiento que alojará la planta de filtración de agua y los servicios del condominio. Ninguna de las dos está en venta.

Construido para necesitar menos.

Solar

Cada casa lleva su propio arreglo fotovoltaico, dimensionado sobre su propio proyecto. Los lotes están en terreno abierto y plano, con los planos de cubierta orientados al sur, de modo que el arreglo tiene con qué trabajar antes de que se trace una sola línea de la casa.

Agua

El agua y la electricidad ya van bajo tierra y están conectadas a cada lote. Una planta de filtración y tratamiento alimentada por energía solar llega con la construcción de la casa común; a partir de entonces el agua se filtra y se trata en el sitio y llega potable a cada casa. Es propiedad común y se mantiene en común.

Conectado

Internet satelital ya está instalado y en funcionamiento en todo el predio. Desde una casa aquí se puede trabajar.

Entrada con vigilancia

Una caseta de vigilancia en el acceso, con una sola fila de cajones de estacionamiento a un lado —uno por casa—, de modo que los vehículos nunca entran al cuerpo del predio. El interior se camina.

Los árboles, por su nombre

El levantamiento registra treinta y nueve árboles en pie por especie: parota, capomo, amapa, guamúchil, tabachín, bonete, habillo. Los senderos se trazaron alrededor de ellos, no a través.

Mantenimiento

Una sola cuota mensual de MXN 950 —o MXN 9,500 pagados por adelantado por el año— cubre el mantenimiento de la planta solar y de agua, la caseta, el camino privado, el estacionamiento, los senderos, las plantaciones y la casa común. La fijan y la revisan los propietarios.

En Palmita de Cacao, casi todo tiene pendiente.

Este predio no. Es el dato menos romántico de este folleto y el de mayor consecuencia.

El cerro es hermoso de ver y caro de construir. Muros de contención, terraceo, excavación profunda, agua bombeada, escaleras que cada año pesan más: la pendiente le cobra todo eso, en silencio, durante la vida de la casa. Cuatro mil setecientos metros cuadrados de terreno plano en medio de ello no son un detalle. Son la razón por la que el resto de este documento cuadra.



EL MISMO TERRENO EN SECAS: SE CAMINA DE EXTREMO A EXTREMO

El precio de obra se sostiene

Sin muros de contención, sin terraceo, sin excavación profunda. Por eso la construcción se cotiza a una tarifa mediana en lugar de estimarse lote por lote.

Se sigue caminando

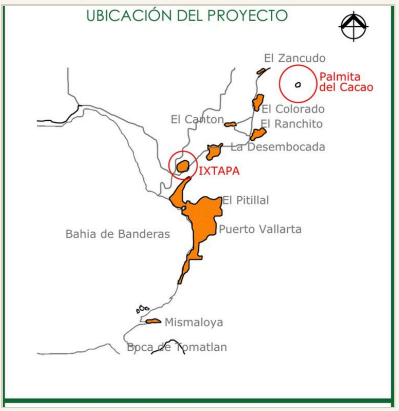
Ni una escalera entre el estacionamiento y su puerta, ni ahora ni dentro de veinte años, lo cual pesa más a los sesenta y cinco que a los cuarenta.

El área común es un lugar

Tres mil metros cuadrados que se pueden cruzar caminando, donde cabe una mesa larga o una cascarita. La misma superficie en pendiente es una vista, no un cuarto.

Todo corre sencillo

Agua, solar y drenaje tendidos a nivel. Menos bombas, menos pendientes que resolver, menos que falle en aguas.



Arriba en los cerros, sobre terreno plano.

El predio está en Palmita de Cacao, en los cerros tierra adentro de Ixtapa, a un costado de la Carretera Las Guacas, a unos 380 metros de altura, sobre suelo de selva baja caducifolia y sin tránsito de paso. En una zona donde casi toda propiedad tiene pendiente, ésta es plana.

Rancho Montalvo queda a unos minutos a pie de la entrada: un pequeño rancho con senderos y un buen restaurante, lugar de fin de semana para gente de la ciudad. Está tan cerca que aquí se usa para dar direcciones.

Norte	53.03 m · Carretera Las Guacas
Oriente	53.03 m · camino de acceso
Sur	73.74 m · Ejido Sta. Cruz de Quelitán
Poniente	80.83 m · zona urbana
Perímetro	284.47 m
Superficie	4,725.58 m² (levantamiento)
Aeropuerto	45 minutos por carretera
Costco	60–70 minutos, según el tráfico

EL TRAYECTO

Cuarenta y cinco minutos al aeropuerto. De una hora a una hora y diez a Costco, según el tráfico por la ciudad. Lo bastante lejos para estar tranquilo; lo bastante cerca para ser práctico.

TITULACIÓN

Dentro de la *zona restringida* de México, dentro de los 50 km de la costa, por lo que un comprador extranjero normalmente adquiere mediante *fideicomiso* bancario renovable a cincuenta años, con todos los derechos de propiedad. Su notario lo tramita.

LEVANTAMIENTO

Levantamiento topográfico y cuadro de construcción de febrero de 2024; el plano completo está disponible a solicitud.



PALMITA DE CACAO · EL PREDIO VISTO A TRAVÉS DEL ÁREA COMÚN

El terreno es fijo. La casa la define usted.

TERRENO · FIJO	+ OBRA · MEDIANA	+ MANTENIMIENTO	LO MÍNIMO, TODO INCLUIDO
MXN 4,500 /m²	**MXN 25,500** /m²	**MXN 950** /mes	**MXN 1.8M**
× el lote, no la construcción	≈ USD 1,500 / m²	o MXN 9,500 al año	Lote 9, un nivel · ≈ USD 107 mil

El precio del terreno está fijado y no se mueve, y se cobra sobre el lote mismo. Cada lote lleva además un área de construcción —la huella que Espacio56 fijó sobre él— y dentro de esa huella puede construir en uno o dos niveles. La obra se cotiza a una mediana de MXN 25,500 por m², que se acuerda cuando usted se sienta con Espacio56 a proyectar la casa; un partido sencillo queda por debajo de la mediana, uno ambicioso por encima.

LOTE 9 · LA ENTRADA MÁS ECONÓMICA

Terreno · 73.28 m² × 4,500	MXN 329,760
Un nivel · 58.63 m² × 25,500	MXN 1,495,065
Suma	**MXN 1,824,825 · ≈ USD 107,343**

LOTE 11 · LA ESQUINA TRANQUILA

Terreno · 119.35 m² × 4,500	MXN 537,075
≈150 m² en dos niveles × 25,500	MXN 3,825,000
Suma	**MXN 4,362,075 · ≈ USD 256,593**

¿De qué tamaño puede ser la casa?

El área de construcción es la huella. Constrúyala una vez y ésa es su casa; constrúyala en dos niveles y la casa se duplica, sobre el mismo lote y al mismo precio de terreno.

145 m²	**117** m²	**165** m²	**176** m²
LOTE 02 · CONSTRUCCIÓN 72.82	LOTE 09 · CONSTRUCCIÓN 58.63	LOTE 10 · CONSTRUCCIÓN 82.94	LOTE 11 · CONSTRUCCIÓN 88.12

Construcción máxima en dos niveles, en los cuatro lotes pequeños todavía disponibles. El lote 6, de 622.82 m², es la excepción: su área de construcción aún no se dibuja, y es el único lote que admite una casa grande en un solo nivel.

El terreno se cobra sobre la superficie del lote, no sobre el área de construcción. La obra a MXN 25,500/m² equivale aproximadamente a USD 1,500 por m², o USD 139 por pie cuadrado, y es una mediana, no un precio fijo: su cifra se acuerda con Espacio56 antes de comprometerse. Las casas pueden construirse en uno o dos niveles dentro del área fijada para el lote. Las cifras excluyen gastos de cierre, honorarios notariales, permisos e IVA cuando aplique. USD a MXN 17.00 = USD 1.00; FIX de Banxico 16.9560 al 3 de septiembre de 2026.

Cinco pasos, en orden.

01 **Elegir el lote**

Camine el predio y párese sobre la huella. Vea dónde cae el sol de la tarde y qué hacen los árboles con él. Los lotes se apartan sin costo por un plazo breve mientras usted decide.

02 **Firmar y apartar**

Un contrato de promesa de compraventa fija el precio del terreno y la tarifa de obra de su lote, contra un anticipo.

03 **Proyectar con Espacio56**

Espacio56 dibujó el plan maestro y cada huella sobre él. Su casa se proyecta dentro del área fijada para su lote, que es la forma en que diez casas distintas siguen siendo un solo lugar.

04 **Escriturar ante notario**

Se transmite la propiedad. Considere los gastos de cierre habituales en México además del precio de compra; su notario los detallará con precisión para su caso.

05 **Construir**

La obra se factura a MXN 25,500 por m² contra avances acordados. La cuota de mantenimiento comienza en la entrega.

Diez casas son pocas como para que importe quién vive aquí. Preferimos vender despacio a quien piensa usar el lugar que rápido a quien no.

RANCHO SOSIEGO

Venga y párese en él.

Quedan cinco lotes. El plan está dibujado, los servicios proyectados, y el terreno es exactamente como se ve en estas páginas. Escríbanos y organizamos una mañana allá arriba.

CORREO

hola@ranchososiego.com

TELÉFONO

+52 322 199 4278

UBICACIÓN

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

EN LÍNEA

ranchososiego.com