RANCHO SOSIEGO

Das Seltenste in diesen Hügeln ist *ebener Boden*.

Zehn private Häuser auf ebenem Boden über Puerto Vallarta, wo knapp zwei Drittel des Geländes nie an irgendjemanden verkauft werden.



PALMITA DE CACAO · JALISCO · MÉXICO

20°45′53.6″N 105°03′47.2″W

Die meisten Projekte verkaufen so viel privates Land, wie sich unterbringen lässt.

Dieses macht das Gegenteil.

Rancho Sosiego sind 4.725,58 m² ebener Boden in Palmita de Cacao, landeinwärts von Ixtapa und rund 380 Meter über dem Meer, in einem Winkel der Hügel, in dem fast jedes andere Grundstück am Hang liegt. Das Gelände ist in zehn kleine private Grundstücke geteilt und eine große Fläche, die überhaupt nicht geteilt wird.

Die Grundstücke sind bewusst klein. Dafür gehört Ihnen der Rest: 3.076 m² Wiese, Wege, stehender Baumbestand und gemeinschaftliche Gebäude, die allen zehn Häusern zugleich gehören und keinem im Besonderen. Autos bleiben am besetzten Tor. Die Mitte des Geländes wird gegangen.

10 PRIVATE GRUNDSTÜCKE · 5 FREI	**4.725** m² GESAMTFLÄCHE	**65**% GEMEINSCHAFTSFLÄCHE	**50**+ BÄUME GEPFLANZT

01 · DIE NATUR FÜHRT

Die Hälfte der Fläche bleibt unbebaut. Der Vermesser hat neununddreißig stehende Bäume nach Art erfasst, bevor eine einzige Linie gezogen wurde — Parota, Capomo, Amapa, Guamúchil — und seither sind über fünfzig weitere gepflanzt worden.

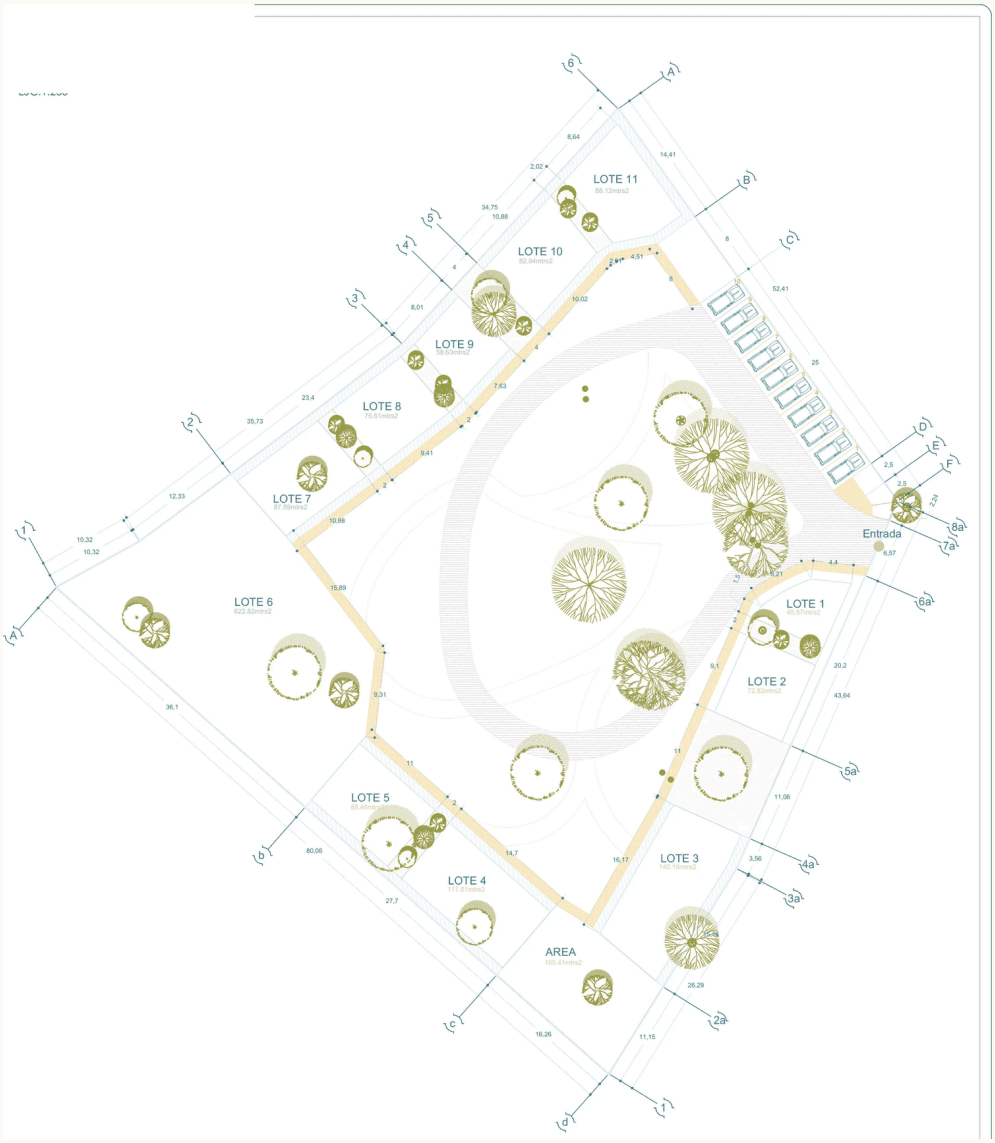
02 · DER KÖRPER KOMMT ZUR RUHE

Jedes Gebäude ist als Schutz gedacht: bescheidene Grundflächen, tiefer Schatten, Querlüftung. Hier wird nichts gebaut, um von der Straße aus betrachtet zu werden.

03 · DER FUSSABDRUCK BLEIBT LEICHT

Jedes Haus trägt seine eigene Solaranlage, ausgelegt auf seinen eigenen Entwurf. Wasser und Strom liegen unterirdisch an jedem Grundstück an; Filterung und Aufbereitung kommen mit dem Gemeinschaftshaus.

Das Ganze, auf einen Blick.



01	Pförtnerhaus	**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**	Gemeinschaftshaus
AB	Technik und Wartung						

Eine kleine Grundfläche und ein großer Anteil an allem ringsum.

PRIVATE GRUNDSTÜCKE

GEMEINSCHAFTSFLÄCHE

1.649,53 M² · 34,9 % · ZEHN VERBRIEFTE GRUNDSTÜCKE

3.076,05 M² · 65,1%

IHNEN ALLEIN

Das Grundstück

Von 73,28 m² bis 622,82 m², auf Ihren Namen verbrieft. Zehn Stück, von Espacio56 um die stehenden Bäume herum gesetzt statt durch sie hindurch.

IHNEN GEMEINSAM

3.076 m² gemeinschaftlich

Die zentrale Wiese, die Wege, der Baumbestand, das Pförtnerhaus am Tor, das Technik- und Wartungsgebäude, die Zufahrt und die Stellplatzreihe.

IHNEN ZUR NUTZUNG

Das Gemeinschaftshaus

165,41 m² unter den Kronen: ein offener Raum für Yoga, eine Bibliothek und Kunst. Der Raum, den Sie auf Ihrem eigenen Grundstück nicht bauen müssen.



DIE FLÄCHE ZWISCHEN GRUNDSTÜCK 2 UND 3 — EINE PAROTA UND DER BAUM DANEBEN

Warum die Grundstücke klein sind

Eine übliche Parzellierung ergäbe hier fünf oder sechs Grundstücke von rund 700 m², jedes mit eigenem Zaun und eigenem Gartenstreifen, der bewässert werden will. Zehn kleine Grundstücke um eine Gemeinschaftsfläche bringen doppelt so viele Menschen auf derselben Fläche unter und lassen den Baumbestand unversehrt.

Das Grundstück, das wir nicht gezeichnet haben

Zwischen Grundstück 2 und Grundstück 3 liegt eine große, ebene, leicht verkäufliche Fläche. Sie steht nicht in der Liste und wird nie darin stehen. Auf ihr steht eine Parota — eine von fünf auf dem Gelände — und der Baum ist mehr wert als das Grundstück.

Was das praktisch bedeutet

Sie bauen ein kompaktes Haus und treten hinaus auf dreitausend Quadratmeter. Die Unterhaltung der Gemeinschaftsflächen, der Anlagen, des Tors und der Straße wird über eine monatliche Pauschale geteilt, und was gebaut werden darf, regelt die Gemeinschaftsordnung.

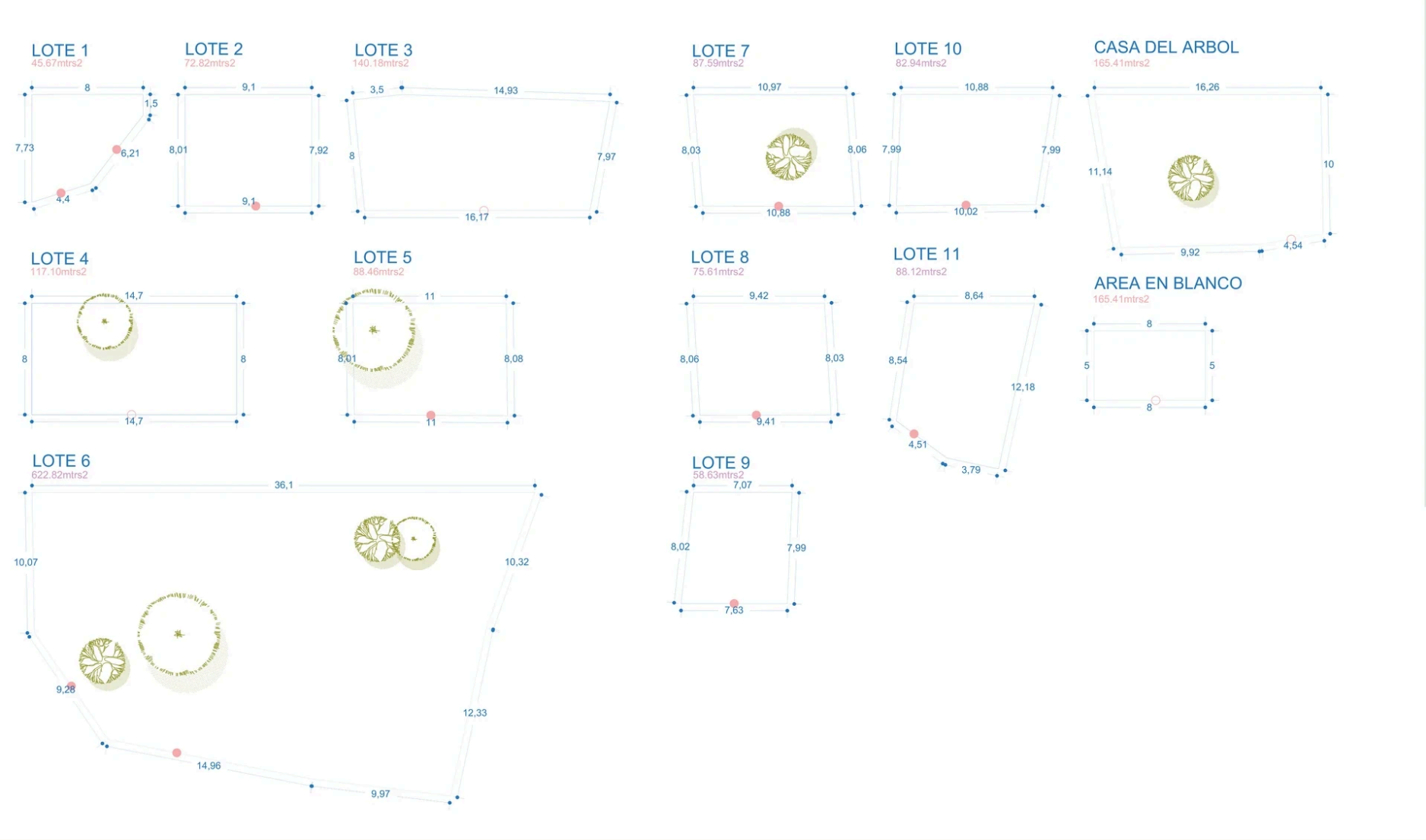
Jedes Grundstück, jede Zahl.

NR.	GRUNDSTÜCK M²	BAUFENSTER M²	LAGE	GRUND MXN	GRUND USD	STATUS
Nr. 2	91,01	72,82	Ostrand	409.545	24.091	FREI
Nr. 3	174,81	140,18	Südostecke	786.645	46.273	VERKAUFT
Nr. 4	146,98	117,10	Südrand	661.410	38.906	VERKAUFT
Nr. 5	110,58	88,46	Südrand	497.610	29.271	VERKAUFT
Nr. 6	622,82	–	Westgrenze	2.802.690	164.864	FREI
Nr. 7	109,22	87,59	Nordwestrand	491.490	28.911	VERKAUFT
Nr. 8	97,57	75,61	Nordwestrand	439.065	25.827	RESERVIERT
Nr. 9	73,28	58,63	Nordwestrand	329.760	19.398	FREI
Nr. 10	103,91	82,94	Nordrand	467.595	27.506	FREI
Nr. 11	119,35	88,12	Nordecke	537.075	31.593	FREI
Zehn	**1.649,53**			**7.422.885**	**436.640**	

Grund zu MXN 4.500 je m² Grundstücksfläche, fest — berechnet wird das Grundstück, nicht das Baufenster. Die Spalte Baufenster ist die Grundfläche, die Espacio56 für jedes Grundstück festgelegt hat; darin darf ein- oder zweigeschossig gebaut werden. Der Bau wird gesondert kalkuliert, siehe Seite 11. Die Fläche von Grundstück 5 ist aus dem Flächenverhältnis des Entwurfs abgeleitet, bis das eigene Blatt vorliegt. USD zu MXN 17,00 = USD 1,00, nur als Anhaltspunkt; der FIX-Kurs der Banxico lag am 3. September 2026 bei 16,9560. Instandhaltung MXN 950 im Monat oder MXN 9.500 im Voraus für das Jahr. Preise ohne Kaufnebenkosten, Notargebühren und gegebenenfalls IVA. Grundstück 1 ist das Pförtnerhaus und steht nicht zum Verkauf, ebenso wenig das Gemeinschaftshaus (CA), das Technik- und Wartungsgebäude (AB) oder die Parota-Fläche zwischen Grundstück 2 und 3. Verfügbarkeit zum Ausgabedatum.

Jede Parzelle, bemaßt.

Nach Vermessung gezeichnet von Espacio56. Maße in Metern; die Kreise sind vorhandene Bäume, erhalten an ihrem Standort.



Der Raum, den Sie nicht bauen müssen.

165,41 m² gemeinschaftlicher, offen gestalteter Raum unter den Bäumen im Süden des Geländes.

Ein kompaktes Haus ist gut zum Wohnen und schlecht dafür, vierzehn Leute zum Geburtstag zu empfangen, eine Bibliothek unterzubringen oder eine Leinwand auszubreiten. Das Gemeinschaftshaus ist die Antwort darauf: ein offenes Gebäude, das jedem Eigentümer zur Verfügung steht, damit niemand die Kosten für ein Atelier, ein Gästezimmer oder eine lange Tafel auf dem eigenen Grundstück trägt.



DIE WEGE, UM DIE BÄUME HERUM GEFÜHRT STATT DURCH SIE HINDURCH

Bibliothek

Regale, ein Tisch und eine Lampe — der stille Raum, für den ein kompaktes Haus selten Platz hat.

Kunst und Werkstatt

Platz, um in einem Maßstab zu arbeiten, den ein kleines Haus nicht hergibt, und die Arbeit über Nacht stehen zu lassen.

Übung

Freie Fläche für Yoga und Meditation, nachmittags wieder geräumt für das, wofür die Gemeinschaft den Raum nutzen will.

Zusammenkunft

Eine lange Tafel für die Essen, die in zehn kleine Häuser nicht passen, und an der die zehn Eigentümer regeln, was Eigentümer regeln müssen.

Zwei weitere Teile des Plans gehören allen: **Lot 1** am Tor ist das Pförtnerhaus, und **AB**, zwischen Grundstück 11 und den Stellplätzen, ist das Technik- und Wartungsgebäude das die Wasseraufbereitung und die Haustechnik der Gemeinschaft aufnehmen wird. Beide stehen nicht zum Verkauf.

Gebaut, um weniger zu brauchen.

Solar

Jedes Haus trägt seine eigene Photovoltaikanlage, ausgelegt auf seinen eigenen Entwurf. Die Grundstücke liegen auf offenem, ebenem Gelände mit nach Süden gerichteten Dachflächen, sodass die Anlage etwas zu arbeiten hat, bevor die erste Linie des Hauses gezeichnet ist.

Wasser

Wasser und Strom liegen bereits unterirdisch an und sind an jedes Grundstück angeschlossen. Eine solarbetriebene Filter- und Aufbereitungsanlage kommt mit dem Bau des Gemeinschaftshauses; von da an wird das Wasser vor Ort gefiltert und aufbereitet und als Trinkwasser an jedes Haus geliefert. Gemeinschaftlicher Besitz, gemeinschaftlich unterhalten.

Angebunden

Satelliten-Internet ist installiert und läuft auf dem gesamten Gelände. Von einem Haus hier aus lässt sich arbeiten.

Ein besetztes Tor

Ein Pförtnerhaus an der Einfahrt, daneben eine einzige Reihe Stellplätze — einer je Haus, sodass Fahrzeuge nie in den Kern des Geländes fahren. Das Innere wird gegangen.

Bäume, mit Namen

Die Vermessung erfasst neununddreißig stehende Bäume nach Art: Parota, Capomo, Amapa, Guamúchil, Tabachín, Bonete, Habillo. Die Wege wurden um sie herum gelegt, nicht durch sie hindurch.

Instandhaltung

Eine einzige monatliche Pauschale von MXN 950 — oder MXN 9.500 im Voraus für das Jahr — deckt die Unterhaltung von Solar- und Wasseranlage, Tor, Privatstraße, Stellplätzen, Wegen, Bepflanzung und Gemeinschaftshaus. Sie wird von den Eigentümern festgelegt und überprüft.

In Palmita de Cacao ist fast alles Hang.

Dieses Grundstück nicht. Das ist die unromantischste Tatsache in dieser Broschüre und die folgenreichste.

Hügelland ist schön anzusehen und teuer zu bebauen. Stützmauern, Terrassierung, tiefer Aushub, gepumptes Wasser, Treppen, die jedes Jahr schwerer werden — ein Hang stellt Ihnen all das in Rechnung, still, über die Lebensdauer des Hauses. Viertausendsiebenhundert Quadratmeter ebener Boden mittendrin sind kein Detail. Sie sind der Grund, warum der Rest dieses Dokuments aufgeht.



DASSELBE GELÄNDE IN DER TROCKENZEIT — VON EINEM ENDE ZUM ANDEREN BEGEHBAR

Der Baupreis hält

Keine Stützmauern, keine Terrassierung, kein tiefer Aushub. Deshalb lässt sich der Bau zu einem mittleren Satz kalkulieren, statt Grundstück für Grundstück geschätzt zu werden.

Die Gemeinschaftsfläche ist ein Ort

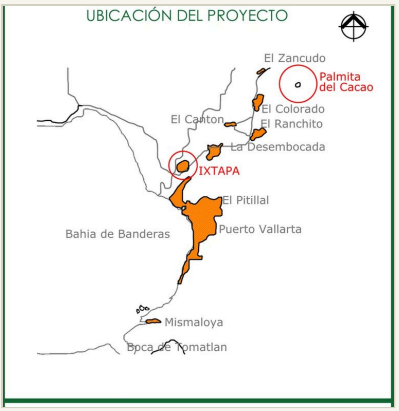
Dreitausend Quadratmeter, die man überqueren, auf die man eine lange Tafel stellen, über die man einen Ball spielen kann. Dieselbe Fläche am Hang ist eine Aussicht, kein Raum.

Es bleibt begehbar

Keine Treppe zwischen Stellplatz und Haustür, auch in zwanzig Jahren nicht — was mit fünfundsechzig mehr zählt als mit vierzig.

Alles läuft einfach

Wasser, Solar und Entwässerung eben verlegt. Weniger Pumpen, weniger Gefälle zu planen, weniger, das im Regen schiefgeht.



Oben in den Hügeln, auf ebenem Boden.

Das Grundstück liegt in Palmita de Cacao, in den Hügeln landeinwärts von Ixtapa, an der Carretera Las Guacas, rund 380 Meter hoch, auf trockenem Tropenwaldboden, ohne Durchgangsverkehr. In einer Gegend, in der fast jedes Grundstück am Hang liegt, ist dieses eben.

Rancho Montalvo liegt wenige Gehminuten vom Tor: eine kleine Ranch mit Wegen und einem guten Restaurant, ein Wochenendziel für Leute aus der Stadt. Sie ist so nah, dass man hier den Weg über sie beschreibt.

Norden	53,03 m · Carretera Las Guacas
Osten	53,03 m · Zufahrt
Süden	73,74 m · Ejido Sta. Cruz de Quelitán
Westen	80,83 m · Siedlungsgebiet
Umfang	284,47 m
Fläche	4.725,58 m² (Vermessung)
Flughafen	45 Minuten mit dem Auto
Costco	60–70 Minuten, je nach Verkehr

DIE FAHRT

Fünfundvierzig Minuten zum Flughafen. Eine Stunde bis eine Stunde zehn zum Costco, je nach Verkehr durch die Stadt. Weit genug, um ruhig zu sein; nah genug, um praktisch zu sein.

EIGENTUM

Innerhalb der mexikanischen *zona restringida*, also innerhalb von 50 km zur Küste, hält ein ausländischer Käufer das Eigentum in der Regel über einen *fideicomiso*, einen verlängerbaren Bankstreuhandvertrag über fünfzig Jahre mit allen Eigentümerrechten. Ihr Notar richtet ihn ein.

VERMESSUNG

Topografische Vermessung und Grenzverzeichnis von Februar 2024; der vollständige Plan auf Anfrage.



PALMITA DE CACAO · BLICK ÜBER DIE GEMEINSCHAFTSFLÄCHE

Der Grund steht fest. Das Haus bestimmen Sie.

GRUND · FEST	+ BAU · MITTELWERT	+ INSTANDHALTUNG	MINIMUM, ALLES DRIN
MXN 4.500 /m²	**MXN 25.500** /m²	**MXN 950** /Mon.	**MXN 1,8 Mio.**
× Grundstück, nicht Baufenster	≈ USD 1.500 / m²	oder MXN 9.500 im Jahr	Nr. 9, eingeschossig · ≈ USD 107 Tsd.

Der Grundpreis steht fest und bewegt sich nicht, und er wird auf das Grundstück selbst berechnet. Jedes Grundstück trägt zudem ein Baufenster — die von Espacio56 festgelegte Grundfläche — und innerhalb dieses Fensters dürfen Sie ein- oder zweigeschossig bauen. Der Bau wird mit einem Mittelwert von MXN 25.500 je m² kalkuliert, festgelegt, wenn Sie sich mit Espacio56 zum Entwurf zusammensetzen; ein einfacher Grundriss liegt darunter, ein anspruchsvoller darüber.

NR. 9 · DER GÜNSTIGSTE EINSTIEG

Grund · 73,28 m² × 4.500	MXN 329.760
1 Gesch. · 58,63 m² × 25.500	MXN 1.495.065
Summe	**MXN 1.824.825 · ≈ USD 107.343**

NR. 11 · DIE STILLE ECKE

Grund · 119,35 m² × 4.500	MXN 537.075
≈150 m², 2 Gesch. × 25.500	MXN 3.825.000
Summe	**MXN 4.362.075 · ≈ USD 256.593**

Wie groß darf das Haus sein?

Das Baufenster ist die Grundfläche. Bauen Sie sie einmal aus, ist das Ihr Haus; bauen Sie zweigeschossig, verdoppelt sich das Haus — auf demselben Grundstück, zum selben Grundpreis.

145 m²	**117** m²	**165** m²	**176** m²
NR. 02 · BAUFENSTER 72,82	NR. 09 · BAUFENSTER 58,63	NR. 10 · BAUFENSTER 82,94	NR. 11 · BAUFENSTER 88,12

Höchstmögliche Bebauung über zwei Geschosse, auf den vier kleineren noch freien Grundstücken. Grundstück 6 mit 622,82 m² ist die Ausnahme: sein Baufenster ist noch nicht gezeichnet, und es ist das einzige hier, das ein großes eingeschossiges Haus aufnimmt.

Der Grund wird auf die Grundstücksfläche berechnet, nicht auf das Baufenster. Der Bau zu MXN 25.500/m² entspricht rund USD 1.500 je m² oder USD 139 je Quadratfuß und ist ein Mittelwert, kein Festpreis — Ihre Zahl wird vor der Bindung mit Espacio56 vereinbart. Häuser dürfen innerhalb des für das Grundstück festgelegten Baufensters ein- oder zweigeschossig gebaut werden. Angaben ohne Kaufnebenkosten, Notargebühren, Genehmigungen und gegebenenfalls IVA. USD zu MXN 17,00 = USD 1,00; Banxico FIX 16,9560 am 3. September 2026.

Fünf Schritte, der Reihe nach.

01

Grundstück wählen

Gehen Sie über das Gelände und stellen Sie sich auf die Grundfläche. Sehen Sie, wo die Nachmittagssonne hinfällt und was die Bäume damit machen. Grundstücke werden für eine kurze Frist kostenfrei zurückgehalten, während Sie entscheiden.

02

Unterzeichnen und anzahlen

Ein Vorvertrag hält den Grundpreis und den Bausatz für Ihr Grundstück fest, gegen eine Anzahlung.

03

Mit Espacio56 entwerfen

Espacio56 hat den Masterplan und jede Grundfläche darin gezeichnet. Ihr Haus wird innerhalb des für Ihr Grundstück festgelegten Baufensters entworfen — so bleiben zehn einzelne Häuser ein Ort.

04

Beim Notar beurkunden

Das Eigentum geht über. Rechnen Sie zusätzlich zum Kaufpreis mit den in Mexiko üblichen Kaufnebenkosten; Ihr Notar beziffert sie für Ihren Fall genau.

05

Bauen

Der Bau wird zu MXN 25.500 je m² nach vereinbarten Bauabschnitten abgerechnet. Die Instandhaltungspauschale beginnt mit der Übergabe.

Zehn Häuser sind wenig genug, dass es darauf ankommt, wer hier wohnt. Wir verkaufen lieber langsam an Menschen, die den Ort nutzen wollen, als schnell an solche, die das nicht vorhaben.

RANCHO SOSIEGO

Kommen Sie und stellen Sie sich darauf.

Fünf Grundstücke sind frei. Der Plan ist gezeichnet, die Technik geplant, und das Gelände ist genau so, wie es auf diesen Seiten aussieht. Schreiben Sie uns, und wir richten einen Vormittag dort oben ein.

E-MAIL

hola@ranchososiego.com

TELEFON

+52 322 199 4278

ANSCHRIFT

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

IM NETZ

ranchososiego.com

MASTERPLAN UND ARCHITEKTUR · ESPACIO56