



Miches : Investissement dans des terrains haut de gamme

Vue mer & Loi de défiscalisation Confotur



La nouvelle destination de luxe à seulement 1h30 de l'aéroport de Punta Cana

✓ **Titres de propriété sans charge | Impôt foncier à 0 % pendant 15 ans pour les projets Confotur |** ✓ **Liberté de construire**



Miches : investissez dans le nouvel « Eldorado » avant tout le monde

¡Hola a todos! ¡Bienvenidos!

Je m'appelle **Ramón Peña Corsino**. Je suis heureux de vous saluer et de vous accueillir dans notre rêve "**Vista Serena**", un endroit niché dans la destination unique de la mode, Miches, province d'El Seibo, République dominicaine.

Il y a plus de 30 ans, nous avons acquis ces 9 hectares auprès de M. Manuel Quintana, un homme d'affaires argentin qui, comme nous, en était amoureux et qui, dans **un cadre parfait**, nous offre **la majesté de la nature** à chaque point de vue. **Nous vous offrons tout cela.**

Une situation privilégiée sur le front de montagne, à une altitude de 60 à 130 mètres au-dessus du niveau de la mer, qui vous permet de jouir d'une vue spectaculaire sur l'océan Atlantique, Playa Esmeralda et ses nouveaux hôtels, Montaña Redonda et la majestueuse Cordillère orientale, avec la baie de Samaná en toile de fond.

Nous avons fait de cet espace notre refuge, profitant de chaque lever de soleil, en fonction de sa position, des couleurs changeantes de la végétation et de la mer. Les doubles arcs-en-ciel, l'enroulement des nuages comme des rideaux qui couvrent le soleil et le soleil qui se moque, reflétant sa puissante luminosité sur les côtés des nuages. Écoutez la joie dans le gazouillis des oiseaux ou la fin du jour, la beauté du crépuscule et la douceur de la lune qui scintille sur la mer.

Comme points extérieurs à visiter lors d'excursions relaxantes, la **Media Luna**, une piscine naturelle au milieu de la mer ; la **Montaña Redonda**, où l'on peut voler physiquement et imaginativement ; **la baie de Samaná** pour profiter des visites des baleines à bosse, qui chaque année nous rendent visite pour se socialiser, s'accoupler et mettre bas, déclarées par ce **Sanctuaire de Mammifères** en 1986; le couloir paysager Miches-Pedro Sanchez, pour profiter de l'aventure des montagnes de la **Cordillère orientale**, ainsi que de notre culture et de nos traditions dans la province d'El Seibo.

Originaires de la municipalité d'El Seibo, nous avons toujours été profondément liés à cette région et à ses traditions.

C'est pourquoi nous sommes particulièrement heureux de partager ce coin de paradis avec vous et de vous offrir la possibilité de réaliser votre propre rêve à l'adresse Vista Serena. **Ou tout ce que vous et votre imagination pourrez réaliser.**

J'espère que la beauté et l'authenticité de cet endroit vous émouvront autant qu'elles nous ont émus il y a 30 ans.

Avec mes cordiales salutations,

Ramón Peña Corsino.



Bienvenue à Vista Serena

Investissez l'esprit tranquille : bien plus qu'un vendeur, je suis votre voisin et votre partenaire expert sur place.

Chers investisseurs,

Depuis plus de 15 ans, je suis passionné par la République Dominicaine et son potentiel exceptionnel. En m'installant ici, j'ai découvert un joyau caché : **Miches**, une région encore préservée, authentique, et pleine d'avenir.

Aujourd'hui, je suis fier de vous présenter **Vista Serena**, un projet qui me tient particulièrement à cœur, et où j'ai moi-même choisi de construire ma villa ainsi que des bungalows pour la location touristique.

Sur la base de ma propre expérience et de mon investissement, je vous propose un véritable accompagnement : de l'acquisition du terrain jusqu'à la réalisation complète de votre projet. Que vous rêviez d'une villa, de bungalows ou d'un projet hôtelier, **je suis là pour vous guider à chaque étape**, grâce à mon expérience locale et à un réseau de professionnels de confiance.

Mon objectif est simple : vous offrir la possibilité d'investir dans un lieu de vie exceptionnel, où le luxe se conjugue avec le respect de l'environnement, et où **chacun peut réaliser son rêve caribéen, sereinement et en toute sécurité.**

Contactez-moi, et ensemble, **donnons vie à votre projet !**

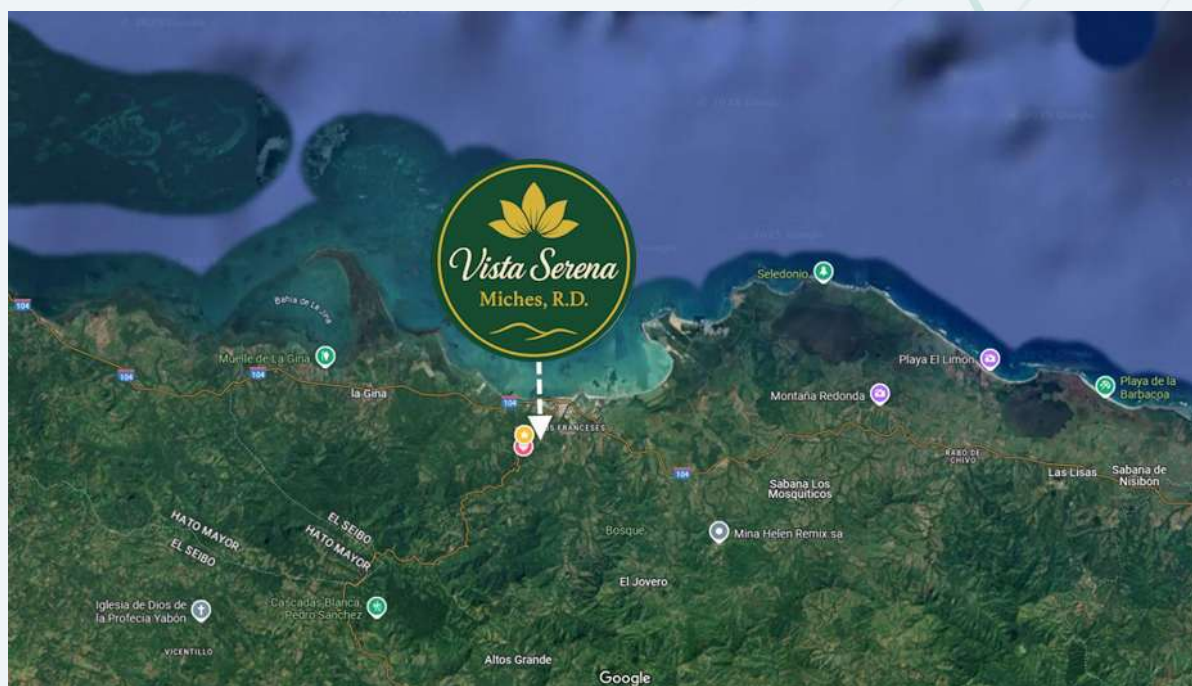
François BENARD *Fondateur de Talipot Ecolodge et premier investisseur dans Vista Serena*



Miches, le Paradis Tropical de la Caraïbe



<https://maps.app.goo.gl/2wRAoJr5yqTdnewc8>



Pourquoi Miches ?

Où les géants (Four Seasons, Hilton, Hyatt, Club Med) investissent



Miches n'est pas seulement une destination de vacances, **c'est le nouveau centre névralgique de l'investissement immobilier dans les Caraïbes**. Un refuge exclusif à l'abri de la surfréquentation, mais connecté au monde.

-  **Plus-value garantie** : investissement stratégique dans le « nouvel Eldorado ». Voisin direct des développements **Four Seasons, Hyatt, Hilton et Club Med**.
-  **Connectivité mondiale** : accès direct depuis **l'aéroport international de Punta Cana (PUJ)**, qui relie les principales capitales du monde par des vols directs.
-  **Paradis fiscal (loi Confotur)** : votre investissement touristique est exonéré d'impôts (0 % de taxe de transfert, 0 % d'IPI) pendant 15 ans.
-  **Plages de renommée mondiale** : à quelques minutes de la **luxueuse Playa Esmeralda** et de la plage vierge Playa Arriba.
-  **Éco-luxe et authenticité** : l'environnement idéal pour des projets de villas écologiques, la tendance actuellement la plus demandée sur le marché.

The New York Times

Miches est la nouvelle destination émergente de la République dominicaine, reconnue par le New York Times parmi les 52 endroits à visiter en 2026.

Vista Serena : 9 hectares titrés et prêts à être développés

Vista Serena est un domaine privé de **90.000 m² avec titre de propriété délimité** (garantie juridique totale).

📍 Élévation stratégique (60-130 m) : sa topographie unique offre non seulement un drainage naturel, mais garantit également une **vue mer imprenable à vie**, protégeant ainsi la valeur de votre bien immobilier face à de futurs développements.



🌴 Plus qu'une simple carte postale, cet emplacement offre **un double panorama incomparable**: l'océan Atlantique au nord et la cordillère orientale au sud.

Cette topographie unique garantit des **vues imprenables à vie**, un facteur clé pour maximiser la plus-value de votre terrain et le taux d'occupation de votre futur projet.

💎 Plus qu'une simple tranquillité, nous offrons une intimité totale: l'atout le plus recherché par le **tourisme de luxe actuel**.

La brise constante des alizés n'est pas seulement agréable, elle **garantit une ventilation naturelle** qui réduit considérablement les coûts de fonctionnement de la climatisation de votre future villa.



🌿 Cet environnement vierge offre les conditions idéales pour **développer des projets autosuffisants à faible densité**.

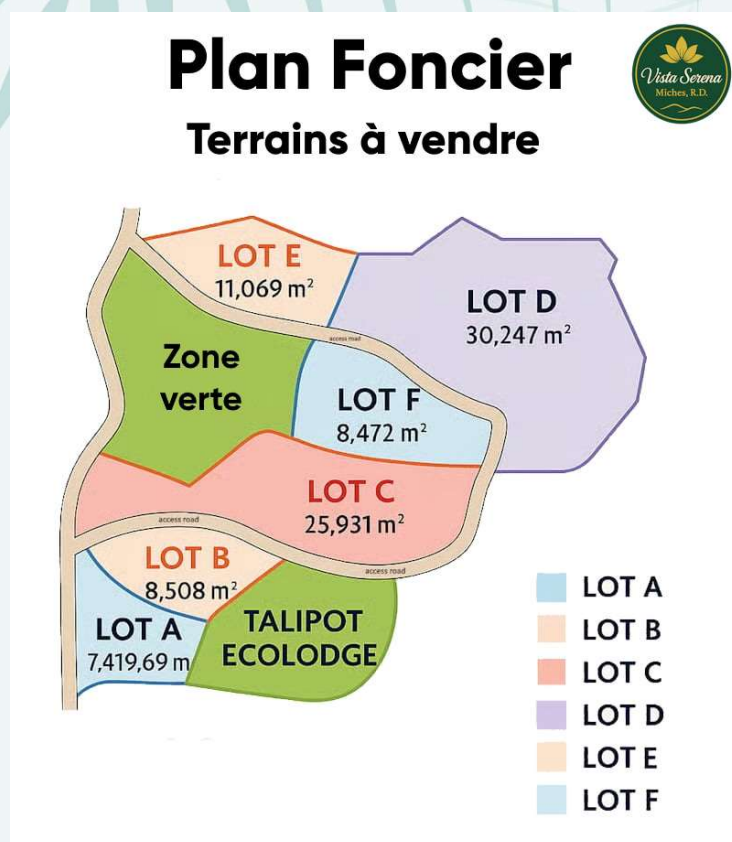
En intégrant **des solutions d'énergie renouvelable** et une conception bioclimatique dans votre construction, vous positionnez votre investissement sur le marché exclusif de l'« éco-luxe », **garantissant ainsi un actif de grande** valeur et une demande touristique maximale

Vista Serena propose 6 lots à la vente,

Les différentes parcelles sont délimitées et numérotées (Lots A, B, C, D, E, F).

Plan directeur: 6 macro-parcelles avec une sécurité juridique totale

Offre à faible densité et forte plus-value : seulement 6 lots exclusifs disponibles (de 8 500 m² à 30 000 m²) sur un domaine de 9 hectares. Sa topographie en pente garantit une vue imprenable sur à vie l'océan pour chaque parcelle, **assurant ainsi la valeur commerciale** de chaque mètre carré construit.



Lot	Superficie	Titre	Accès	Prix/m ²	Disponibilité
B	8,508 m ²	Titre final	Carretera titulada	\$85.00	☒ Disponible
C	25,931 m ²	Titre final	Carretera titulada	\$70.00	☒ Disponible
D	30,247 m ²	Titre final	—	\$60.00	☒ Disponible
E	11,069 m ²	En cours	—	\$65.00	☒ Disponible
F	8,472 m ²	En cours	—	\$50.00	☒ Disponible

Vista Serena : un domaine exclusif où 6 parcelles d'exception vous offrent un panorama unique, entre montagnes majestueuses et océan infini.

Imaginez : concevoir votre propre résidence de prestige, au cœur d'un havre de paix tropical.

Choisissez parmi des terrains de 8.500 m² à plus de 30.000 m². Chaque parcelle, nichée à flanc de colline, vous promet une vue à couper le souffle.

✅ **Statut juridique irréprochable** : éliminez le risque d'investissement. Nous offrons la sécurité juridique maximale disponible en République dominicaine :

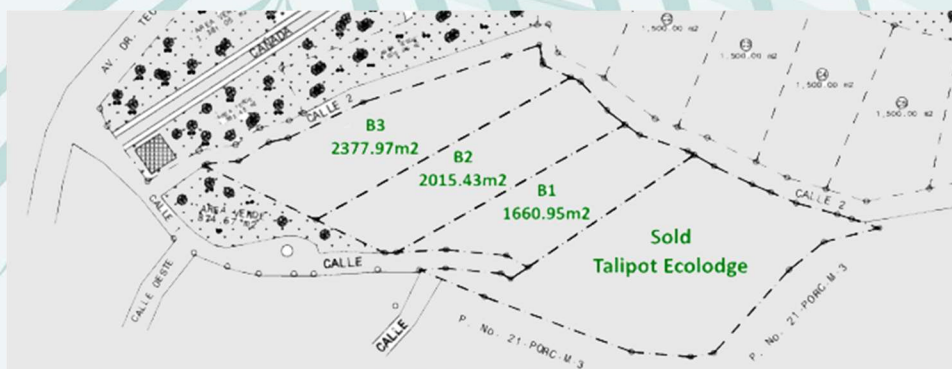
1. Traçabilité parfaite : un seul propriétaire depuis 33 ans.

2. Titres délimités : propriété avec certificat de titre définitif, avec des limites géoréférencées et reconnues par l'État.

3. Libre de charges : sans hypothèques ni litiges en cours. Prêt pour un transfert immédiat.

Lot B: flexibilité et évolutivité de l'investissement

Découvrez le potentiel d'un actif modulaire : le lot B se compose de trois parcelles titrées (B1, B2 et B3) qui **permettent d'adapter l'investissement à votre capacité financière :**



Lot	Superficie (m ²)	Titre	Accès	Prix/m ²	Disponibilité
B1	2 377	Titre final	Carretera titulada	\$95	☑ Disponible
B2	2 015	Titre final	Carretera titulada	\$120	☑ Disponible
B3	1 660	Titre final	Carretera titulada	\$95	☑ Disponible

Ce plan directeur vous offre un aperçu des possibilités offertes par les parcelles :

- **Option A - Résidentiel haut de gamme (parcelle individuelle) :** concevez une villa privée avec des bungalows satellites pour générer des revenus locatifs tout en préservant votre intimité.
- **Option B - Hôtel boutique (parcelles combinées) :** en regroupant deux ou trois parcelles, vous atteignez la taille idéale pour un petit complexe hôtelier. Cette configuration facilite l'accès aux incitations fiscales de la loi CONFOTUR et maximise le retour sur investissement.

Plus-value océanique : la vue sur l'Atlantique est le facteur n° 1 qui justifie les tarifs d'hébergement « Premium ».

Plan directeur A : modèle résidentiel à haut rendement

Visualisez le potentiel de votre actif : d'un terrain vierge à une propriété génératrice de revenus.

La stratégie « Villa + Satellites » : sur un terrain individuel (exemple : terrain B3 de 1 660 m²), nous maximisons la rentabilité en combinant une résidence principale de luxe avec des unités indépendantes.

 **Infrastructure suggérée pour le ROI** (retour sur investissement) : ce plan directeur illustre comment optimiser la topographie du terrain pour obtenir une vue sur l'océan Atlantique depuis toutes les pièces :

- **Villa principale** : conçue avec une piscine à débordement et des espaces sociaux ouverts pour justifier des loyers élevés.



Extension modulaire : l'ajout stratégique **de 2 à 3 bungalows indépendants** permet de diversifier son utilisation : profitez d'une retraite privée tandis que les unités annexes **génèrent un flux de trésorerie constant (Cash-Flow)** grâce à la location saisonnière.

Plan directeur B : évolutivité et exonérations fiscales

1. L'option résidentielle (lot B3) : plus qu'une maison, un sanctuaire privé. Le lot B3 offre la topographie idéale pour une résidence de luxe isolée, conçue pour profiter de la vie en plein air des Caraïbes en toute intimité.

2. La stratégie « hôtel boutique » (lots combinés) : maximisez votre taux de rendement interne (TRI) : en regroupant des parcelles (par exemple B1+B2 ou B2+B3), vous atteignez l'échelle nécessaire pour développer un écolodge boutique. Cette configuration est la clé pour bénéficier des avantages de **la loi CONFOTUR, qui vous accorde 15 ans d'exonération fiscale** sur la propriété et les bénéfices, réduisant considérablement votre investissement initial et augmentant votre marge nette.



 **Garantie d'exécution: le facteur « Talipot » :** nous ne vendons pas des promesses, nous vendons un modèle éprouvé. En tant que promoteur du Talipot Ecolodge (votre voisin immédiat), je mets à votre disposition mon expérience pratique et mon réseau de constructeurs pour reproduire ce succès. Des permis à l'exploitation, je vous aide à transformer ce terrain en un actif rentable et sûr.

Plan directeur intégral: éco-resort à échelle commerciale

L'opportunité « phare » : fusion de lots pour un **rendement maximal**. Pour l'investisseur institutionnel ou le promoteur, la fusion des lots B1, B2 et B3 libère une superficie totale de plus de 8 500 m², permettant un développement à haute densité et des économies d'échelle.

Infrastructure à haut rendement : ce plan directeur prévoit un éco-resort boutique conçu pour optimiser le revenu par chambre disponible.



- **3 villas Premium :** atouts phares pour attirer les familles à fort pouvoir d'achat.
- **11 à 17 bungalows :** unités à forte rotation qui maximisent le taux d'occupation sans sacrifier l'intimité ni la densité écologique.

Zones de service et F&B (restaurant) : infrastructure essentielle non seulement pour la logistique (parking), mais aussi pour générer des revenus supplémentaires récurrents grâce aux services de restauration.

 **Le levier fiscal Confotur:** en dépassant le seuil de chambres, ce projet est pleinement éligible aux incitations de la loi 158-01 (CONFOTUR). Cela signifie **0 % d'impôts sur la propriété et les bénéfices pendant 15 ans**, transformant ainsi les économies d'impôts en bénéfices nets directs pour vos actionnaires.



Talipot Ecolodge :

Le premier projet personnel de François Bénard développé sur un terrain à Vista Serena.

www.talipot-ecolodge.com

Talipot Ecolodge: la preuve de concept

Plus qu'une source d'inspiration, il s'agit d'une validation commerciale opérationnelle.

Développé personnellement par François Bénard sur le terrain adjacent, ce projet concret démontre **la viabilité technique et le fort potentiel de rentabilité** d'une construction à Vista Serena.

Architecture haute performance : Sous la signature de l'architecte Gonzalo Nicolau, le complexe fusionne la topographie du terrain avec une architecture à faible impact. Chaque bungalow est stratégiquement positionné pour offrir une intimité absolue et une vue imprenable, des facteurs clés pour **garantir des taux d'occupation élevés et des tarifs nocturnes premium** sur le marché exigeant de l'« éco-luxe ».

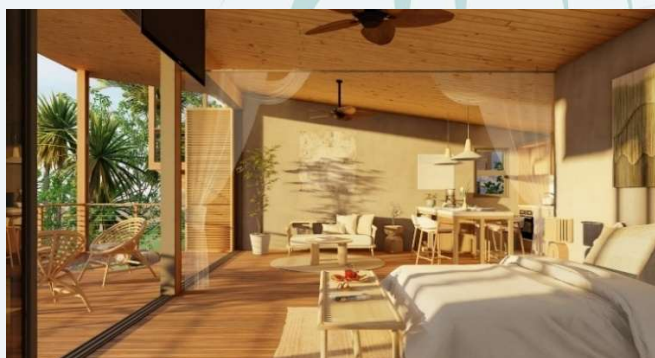


Talipot Ecolodge, c'est un ensemble de bungalows de luxe, nichés au cœur d'un écrin de verdure, offrant une vue imprenable sur l'océan et les montagnes.

Architecte : Gonzalo Nicolau



Chaque détail a été pensé pour créer une expérience inoubliable : des matériaux naturels et locaux, un design raffiné, des espaces de vie spacieux et lumineux, et un service personnalisé.



💎 Talipot : un modèle commercial reproductible

Talipot transcende le concept de vacances : c'est un actif financier stratégique conçu pour :

1. 💰 **Générer un rendement élevé (High Yield)** : capitalisez sur la **forte demande du tourisme « Eco-Luxury »**, en garantissant des taux d'occupation élevés et des tarifs à la nuitée positionnés dans le segment Premium.
2. ⚖️ **Maximiser l'effet de levier fiscal (CONFOTUR)** : profitez de cet outil public pour **réduire vos coûts d'investissement initiaux de plus de 30 %** et opérer en franchise d'impôt pendant 15 ans.
3. 🌍 **Investissement à impact et plus-value** : en participant à un projet durable, vous protégez non seulement l'environnement, mais vous assurez également la **réévaluation constante de votre propriété** sur un marché qui exige une responsabilité écologique.

🏡 À vous de jouer: reproduisez ce succès sur le lot B Vous avez la possibilité immédiate de développer un projet similaire sur les **parcelles contiguës du lot B** de Vista Serena.

Ne partez pas de zéro. Laissez Talipot vous servir de modèle et profitez de mon **soutien opérationnel et de mon expérience locale** pour transformer votre vision en un paradis rentable.

🚧 Travaux en cours : de la vision à la réalité technique

Chez Vista Serena, nous ne vendons pas des plans, nous construisons des actifs. Les images ci-jointes attestent du début des opérations sur le terrain de Talipot Ecolodge avec la phase critique d'ingénierie :



1. ✅ **Validation géotechnique (étude des sols)** : nous avons terminé les sondages mécaniques des sols. Cette étape technique est fondamentale car elle **garantit scientifiquement la stabilité du terrain** et définit les fondations exactes pour les constructions en pente.

2. 👤 **Supervision et gestion des travaux sur site** : François Bénard dirige personnellement chaque étape sur le terrain. Comme pour Talipot, nous proposons ce service de « **gestion de projet** » pour votre future villa : de la validation du sol à la remise des clés, nous garantissons la **qualité de la construction et le contrôle du budget** sans que vous ayez à vous en soucier à distance.

🏠 Une base solide pour un investissement durable

Selon l'**étude géotechnique** réalisée en décembre 2025 pour Talipot et le rapport **de la société IngeoCaribe**, le terrain sur lequel se développe Talipot repose sur une base naturelle de roche calcaire, présente en surface sur l'ensemble du site.

Cette condition offre **une stabilité structurelle exceptionnelle** et permet :

- Ø Des constructions reposant sur un sol ferme et fiable
- Ø L'absence de fondations profondes ou de solutions techniques complexes
- Ø Un risque minimal de tassement ou de mouvement du terrain
- Ø Un comportement sismique du terrain très favorable

Concrètement, cela se traduit par une construction plus sûre, plus efficace et mieux contrôlée, avec moins de risques techniques et une plus grande durabilité à long terme, en cohérence avec votre vision de la durabilité, de la sérénité et de la valeur patrimoniale.



CONFOTUR

Loi n° 158-01 relative à la promotion du développement touristique des zones sous-développées et des zones nouvelles dans les provinces et localités à fort potentiel

Optimisez votre investissement grâce à la loi Confotur

Maximisez votre rentabilité grâce à la loi 158-01 : Incitations pour le développement touristique. Chez Vista Serena, nous ne laissons pas la fiscalité au hasard. Grâce à nos partenariats avec des experts en gestion d'actifs, nous vous proposons une approche structurée pour bénéficier des deux phases d'avantages.

Les Avantages Fiscaux Confotur :



1.  Exonération totale de l'impôt sur les sociétés pendant 15 ans.
2.  Exonération de la TVA sur les investissements.
3.  Exonération des droits de douane sur les matériaux et les biens importés.
4.  Exonération de l'impôt sur les biens immobiliers IPI pendant 15 ans.
5.  Exonération de 3 % de l'impôt sur les transferts immobiliers
6. Cadre juridique sûr : investissez en toute confiance dans un environnement juridique stable et transparent.

Pourquoi Investir à Miches ?



Statut d'investisseur : résidence et services bancaires

Investissez en toute légalité : votre propriété à Vista Serena vous ouvre les portes du système juridique et financier dominicain.

1. 🏠 Accès direct à la résidence par investissement : l'achat d'un bien immobilier de grande valeur, dûment titré et enregistré, constitue la base légale pour demander la résidence permanente. Ce statut régularise non seulement votre séjour, mais protège également vos droits en tant que propriétaire étranger auprès de l'État.

2. 🇩🇪 La carte d'identité : votre outil commercial : Plus qu'un simple document d'identité, la carte d'identité vous confère une capacité juridique complète. Elle vous permet de signer des contrats sans restriction, de souscrire à des services publics à votre nom et d'accélérer les démarches fiscales, en éliminant les obstacles bureaucratiques habituels pour les non-résidents.

3. 🏦 Bancarisation et gestion des capitaux : en officialisant votre statut, vous accédez au solide système bancaire dominicain (banques telles que Popular, Banreservas ou Banco Vimenca...). Ceci est essentiel pour :

- **Gérer la trésorerie :** recevoir les revenus locatifs de votre villa directement dans le pays.
- **Historique de crédit :** faciliter les futurs financements pour l'expansion.

🤝 **Votre réussite, notre priorité: un partenariat opérationnel**

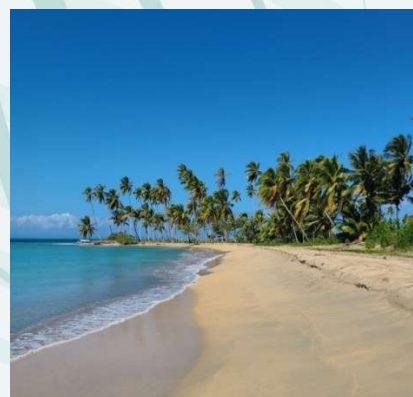
Chez Vista Serena, nous ne vendons pas de terrains, nous livrons des projets clés en main.

François Bénard n'est pas seulement un promoteur, il est **votre premier voisin et investisseur**. Installé depuis plus de 15 ans en République dominicaine et développant actuellement son propre projet hôtelier, **Talipot Ecolodge**, il partage vos risques et vos objectifs.



Nous vous proposons une structure de gestion professionnelle qui couvre les 5 étapes critiques de votre investissement :

1. **✓ Sécurité juridique (due diligence)** : nous garantissons des transactions transparentes avec des titres délimités, en nous assurant que le bien est libre de toute charge avant tout décaissement.
2. **✓ Permis intégral « sans stress »** : grâce à nos consultants techniques, nous gérons le cycle complet des autorisations obligatoires pour construire :
 - **Aucune objection municipale** (mairie).
 - **Licence environnementale** (ministère de l'Environnement).
 - **Aucune objection touristique** (MITUR).
 - **Permis de construire** (MIVED).
3. **✓ Ingénierie et validation technique** : nous n'improvisons pas. Nous effectuons une révision technique des plans architecturaux afin de garantir la cohérence structurelle, sanitaire et électrique avant de poser la première brique, minimisant ainsi les surcoûts.
4. **✓ Supervision des travaux (gestion de projet)** : nous supervisons l'exécution physique afin de garantir la qualité des finitions, le respect du calendrier et le contrôle du budget.
5. **✓ Optimisation fiscale et rentabilité (CONFOTUR)** : nous mettons en œuvre la stratégie de **classification définitive** afin que votre opération de location bénéficie d'un taux d'imposition **sur le revenu de 0 % et d'un taux d'IPI de 0 %**, transformant ainsi votre villa en un actif à haut rendement.



☀ **Vista Serena: un investissement sûr, un héritage durable**

Transformez votre vision en patrimoine tangible. Vista Serena n'est pas seulement une promesse de style de vie, c'est un actif financier structuré pour offrir une sécurité juridique et une rentabilité élevée au cœur des Caraïbes.

🤝 **Plus que des voisins, des partenaires stratégiques** En rejoignant notre communauté, vous n'investissez pas seul. Vous intégrez un écosystème techniquement validé où votre succès est aligné sur le nôtre :

- **Soutien technique** : nous garantissons la viabilité de votre projet grâce à des études d'ingénierie et d'architecture certifiées (révision des plans, cohérence structurelle).
- **Protection juridique et fiscale** : grâce à nos partenariats, nous vous guidons pas à pas pour obtenir tous les permis (environnement, tourisme) et la classification définitive de **CONFOTUR**, vous garantissant ainsi des exonérations fiscales pendant 15 ans.

🚀 **LA PROCHAINE ÉTAPE** Ne laissez pas votre capital inactif. Contactez-nous dès aujourd'hui pour planifier une **consultation en investissement** et évaluer quel lot (B1, B2 ou B3) correspond le mieux à votre stratégie financière.

François Bénard *Développeur de Talipot Ecolodge & Votre futur partenaire à Vista Serena.*



Informations de contact :

Réservez votre consultation privée pour découvrir le potentiel de
Vista Serena

Francois Bénard



+1.829.901.7011



miches.vistaserena@gmail.com



www.michesvistaserena.com

