

FICHA ESTANDARIZADA DE 23 LIVING

HotelesEnMedellin.com / Viajes Destino Antioquia

Hotel analizado: 23 LIVING (Medellín)

Nota de fuentes:

- **Brochure + Tarifario (PDF):** usados como base dura para inventario, tipos de apartamento, condiciones y alertas.
- **Web oficial 23living.co:** narrativa de concepto + espacios (Cala Roca / Terraza del Sol) y enfoque (coliving / nómadas / calma).
- **Booking:** solo fue posible acceder a “snippets” (bloqueo por verificación JS al abrir reseñas completas). Se usaron los extractos visibles de reseñas y reglas básicas (sin profundizar en “contras” porque no cargó).
- **TripAdvisor:** la propiedad aparece como “23 Hotel” (probable marca relacionada/rebranding del ecosistema 23). Se usó como **matiz** por coincidencia de concepto/ubicación y porque reporta alertas de experiencia (ruido, tamaño, operación).
- **Instagram:** no fue posible abrir la URL con la herramienta (error de fetch). **No se afirma contenido específico del feed;** se infiere “energía” únicamente por repetición en web/brochure.

1 IDENTIDAD BÁSICA DEL HOTEL

(OBLIGATORIO)

- **Nombre del hotel:** 23 Living Medellín (23 LIVING)
- **Marca / Cadena (si aplica):** Independiente (ecosistema “23” – convive con marca 23 Hotel en otros canales)
- **Categoría de hotel:**
 - Urbano Boutique Corporativo Bienestar Vacacional
(es más “residencia turística / apartamentos” que hotel clásico)
- **Zona / Barrio:** El Poblado – **Provenza / entorno Lleras–Manila** (zona caminable de restaurantes)
- **Tipo de producto real:** Apartamentos amoblados + 2 suites tipo hotel (inventario limitado)

2 SENSACIÓN Y RITMO DEL HOTEL

(OBLIGATORIO)

- **Sensación dominante:** “Vivir” más que “alojarse”: espacios de diseño, calma estética, rutina de mañana (café/cowork) + atardecer (rooftop).
- **Ritmo:**
 - **Día:** Medio (movimiento de Provenza + huéspedes entrando/saliendo + café/cowork)
 - **Noche:** Medio–Alto (Provenza activa; potencial ruido externo / vida nocturna cercana)
- **Lo que el marketing promete:** silencio, “lujo consciente”, conexión con memoria/arquitectura, rooftop contemplativo.
- **Lo que la experiencia real repite (reseñas):** diseño bonito, comodidad de cama/almohadas, limpieza, ubicación muy conveniente.

Alertas reales del entorno:

- Ruido Fines de semana activos Eventos frecuentes (*zona Poblado/Provenza*)
 - **Alerta operativa adicional:** el propio tarifario advierte **posible ruido por obra/expansión** durante la estadía.
-

3 PERFIL DE HUÉSPED IDEAL / NO IDEAL

(OBLIGATORIO)

Huésped ideal (a quién sí le funciona)

- **Parejas o viajeros** que priorizan **diseño, estética, cama cómoda y ubicación caminable** a restaurantes/barras.
- **Nómadas / estancias medias** que valoran apartamento amplio con cocina y rutina (café/cowork).
- **Grupos/familias pequeñas** (según categoría) que realmente usan sala/comedor/cocina (no solo “dormir y salir”).

No ideal (a quién NO le funciona)

- Quien necesita **silencio garantizado** (zona activa + posible obra).
- Quien espera **hotel tradicional “todo resuelto”** (restaurante/bar/servicio constante): hay señales mixtas en reseñas externas sobre expectativas de F&B/operación (ojo con cómo se vende).
- Quien viaja con bebé/niños y requiere **cuna o cama adicional**: el tarifario indica que **no brindan cuna ni cama adicional**.

- Quien se frustra fácil con **tecnología/automatización** (en TripAdvisor aparecen quejas históricas de “demasiado tecno” y fallas operativas).

Tipo de cliente que genera fricción:

- Cliente que llega esperando “hotel boutique clásico” (habitaciones estándar + restaurante completo + bar + cero ruido) y no un **producto híbrido** (apartamentos + espacios de marca + entorno activo).
-

4 UBICACIÓN — LECTURA HUMANA (MAPS)

(OBLIGATORIO)

- **Lectura humana:** Provenza/El Poblado = la zona más caminable para gastronomía y vida nocturna. Funciona perfecto para “hacer ciudad a pie”, pero **no es zona de silencio total**.
 - **Proximidad útil (referencias públicas):** cerca de Parque Lleras / El Poblado Park y movilidad rápida al aeropuerto Olaya Herrera (trayecto corto en carro).
 - **Dirección (referencia encontrada en fuentes web):** Cra 33 #5G-23 (confirmar con Viajes Destino Antioquia al cerrar).
-

5 HABITACIONES — PERCEPCIÓN REAL

(OBLIGATORIO)

- **Tamaño percibido:** Amplio (*en apartamentos*) / Cómodo (*en suite tipo hotel, más compacta*)
 - Web muestra **suite hotelera de 26 m²**, mientras brochure reporta tipologías grandes (68 m² a 334,5 m²) → **hay mezcla real**.
- **Enfoque principal:** Descanso Diseño Funcionalidad (cocina + sala/comedor en la mayoría de tipologías)
- **Tipos de habitación más comunes:** Otra → **Apartamentos por categoría** (Sunset Junior / Sunset / Senior / Plus / Jacuzzi / Solsticio + suite hotelera)

Observaciones importantes (lo que evita errores):

- **No es “todas las unidades iguales”:** hay salto grande entre 26 m² (suite) y 116–150–334 m² (aptos). Esto cambia la experiencia (luz, amplitud, vista, uso real).
- Reseñas repetidas valoran **cama/almohadas, closets y espacio para maletas** (punto fuerte para estancias de varios días).

6 SERVICIOS QUE REALMENTE IMPACTAN LA DECISIÓN

(OBLIGATORIO – solo los relevantes)

- **Desayuno:** Destacado (*hay reseñas que lo resaltan y el ecosistema Cala Roca lo centra*)
- **Restaurante:** Sí (Cala Roca aparece como restaurante/café/cowork en canales oficiales)
- **Spa / Bienestar:** No (no se presenta como spa; el “bienestar” es más de estilo de vida/ambiente)
- **Gimnasio:** No / (no aparece como promesa central en fuentes analizadas)
- **Rooftop / Terraza:** Sí (Terraza del Sol, enfoque atardecer; también hay tipologías con jacuzzi en balcón)

- **Parqueadero:** Sí (mencionado en condiciones del tarifario)

- **Mascotas:** Sí (pet friendly; puede aplicar cargo)

7 MOMENTOS DOMINANTES DE LA EXPERIENCIA

(OBLIGATORIO – mínimo 3)

Marcar los que aplican con lectura real:

- **Habitaciones / Apartamentos** (diseño + cama + amplitud)
- **Desayuno / Cala Roca** (ritual de mañana + café + cowork)
- **Rooftop / Terraza del Sol** (atardecer, conversación; ojo expectativas de “rumba vs calma”)
- **Entorno inmediato** (Provenza: restaurantes, bares, caminabilidad; también ruido)

8 RANGO DE TARIFA ORIENTATIVO

(OBLIGATORIO – nunca final)

Valores aproximados por noche – 2 personas

Basado en tarifario observado (mínimos ~0.6M y máximos ~2.3M COP antes de IVA según categoría/fechas) + naturaleza de producto (apartamentos premium en Provenza).

- **Temporada baja: \$650.000 a \$1.050.000 COP**
- **Temporada media: \$750.000 a \$1.450.000 COP**
- **Temporada alta / eventos: \$950.000 a \$2.450.000 COP**

Notas tarifarias (preventivas):

- En el tarifario se indica que **tarifas no incluyen IVA (19%)** y que aplica para nacionales o extranjeros residentes en Colombia (validar caso a caso).
- **Fechas especiales** pueden cambiar por conciertos/eventos de ciudad (no dar por sentado “tarifa normal”).
- **No cuna / no cama adicional:** limita ocupación familiar (se debe confirmar acomodación máxima por categoría).

9 FRASES GUÍA PARA EL AGENTE IA

(para recomendar con criterio + evitar errores)

1. “Antes de elegir 23 Living, confirmemos si tu prioridad es **caminabilidad y diseño o silencio total**; esta zona es muy buena para moverse, pero puede tener ruido.”
 2. “¿Buscas una unidad tipo hotel (más compacta) o un apartamento grande con sala/cocina? En 23 Living **la experiencia cambia mucho por categoría.**”
 3. “Si viajas con bebé o necesitas cama extra, este hotel suele **no ofrecer cuna/cama adicional**; lo confirmamos antes de avanzar.”
 4. “Hay una nota de operación sobre **posible ruido por obra/expansión**; si vienes a descansar en horarios diurnos, mejor lo validamos con Viajes Destino Antioquia.”
 5. “Tu presupuesto por noche (rango) me ayuda a decirte si encaja: aquí hay categorías desde premium medio hasta penthouse muy alto.”
-

10 VALIDACIÓN OPERATIVA — VIAJES DESTINO ANTIOQUIA

(para que Viajes Destino Antioquia cierre con realidad)

Checklist de confirmación obligatoria (Viajes Destino Antioquia):

- Confirmar **categoría exacta** (Suite hotelera vs Sunset Junior/Sunset/Senior/Plus/Jacuzzi/Solsticio) y **metraje**.
- Confirmar **ocupación máxima real por categoría** (especialmente si van 3–4 pax).
- Confirmar **impacto de obra/ruido** para las fechas del cliente (si sigue activo y en qué horarios).
- Confirmar si **desayuno** está incluido o es adicional (varía por opción) y horarios.
- Confirmar **parqueadero** (cupó, costo si aplica) y política **pet friendly** (costo/condiciones).
- Reconfirmar condiciones de **cancelación/no show** (son estrictas).
- Advertencia comercial interna: el tarifario indica “**no comisionables**” (revisar estructura Viajes Destino Antioquia y canal).

Contacto comercial hallado en brochure:

- Comercial: Comercial@23hotel.co / Cel: 324 673 6744

1 1 CAMPOS OPCIONALES — VALOR AGREGADO

(si aplica)

- **Concepto / diferenciadores reales:** producto híbrido “apto premium + espacios de marca” (Cala Roca / Terraza del Sol) orientado a vida urbana creativa (trabajo + descanso + atardecer).
- **Experiencia del desayuno (detalle):** se perfila como “café/desayuno” tipo espacio social/cowork (no solo buffet hotelero). En reseñas aparece como punto alto para algunos.
- **Experiencia del entorno (percepción):** Provenza es “plan a pie” (restaurantes/barras), pero puede ser ruidoso según habitación/fin de semana.
- **Reseñas – lectura sintetizada (positivos / alertas):**
 - **Positivos repetidos:** diseño bonito, limpieza, cama/almohadas, ubicación, atención.

- **Alertas repetidas en fuentes externas:** ruido nocturno, expectativas de hotel tradicional (F&B/operación), y quejas históricas de tecnología/operación.
 - **Matices entre habitaciones:** diferencia crítica por metraje (26 m² vs 68–334 m²) y presencia de jacuzzi/balcón.
 - **Servicios adicionales relevantes:**
 - Prohibición/condición: **no usar áreas comunes/apartamentos para sesiones fotográficas comerciales con equipos profesionales** sin autorización/cotización.
-

1 2 CONTROL Y ESTADO DE LA FICHA

- **Estado de la ficha:** En revisión (*por limitación de Instagram + reseñas completas de Booking no accesibles con herramienta*)
- **Fuente de información:** Hotel (brochure/tarifas) Web Booking (parcial) TripAdvisor (marca “23 Hotel”) Instagram (no accesible) Experiencia Viajes Destino Antioquia
- **Última actualización:** 2026-01-20
- **Responsable:** Analista IA – HEM/Viajes Destino Antioquia
- **Hotel activo para recomendación IA:** Sí No (*pendiente cerrar: verificación de ruido de obra + validación de consistencia entre “23 Living” y “23 Hotel” + extracción completa de patrones de Booking cuando sea posible*)