



FICHA ESTANDARIZADA DE HOTEL HEISS

1 IDENTIDAD BÁSICA DEL HOTEL (OBLIGATORIO)

- **Nombre del hotel:** Heiss Hotel (Heiss Hotel By Jalo)
 - **Marca / Cadena (si aplica):** By Jalo (según documentos del hotel)
 - **Categoría de hotel:** Urbano Boutique Corporativo Bienestar Vacacional
 - *Lectura de criterio:* aunque se llama “boutique” en percepción por diseño/estética, **operativamente es grande (176 habitaciones)** y con rooftop activo.
 - **Zona / Barrio:** El Poblado – **sector Manila**
 - **Ciudad:** Medellín
 - **Tipo de entorno:** Tranquilo Activo Mixto
 - *Razón:* Manila + cercanía a zonas de restaurantes/vida nocturna (y reseñas apuntan a ruido/ambiente activo).
-

2 SENSACIÓN Y RITMO DEL HOTEL (OBLIGATORIO – lenguaje humano)

- **Sensación general del hotel:** moderno, nuevo/reciente, diseño marcado (estética “lifestyle”), con foco en rooftop + gastronomía + ubicación caminable.
 - **Ritmo del hotel:** Dinámico (más que “lento”)
 - *Por qué:* rooftop con piscina/bar/desayuno + restaurantes + zona activa alrededor.
 - **Nivel de silencio nocturno:** Variable
 - *Patrón real:* comentarios sobre **paredes/puertas delgadas y ruido**; además, por ubicación en zona viva puede haber sonido externo.
 - **Tipo de huésped que más lo disfruta:** parejas, viajeros solos, viajes cortos urbanos, quienes quieren estar “a pie” de restaurantes/planes y valoran hotel nuevo con rooftop.
-

3 PERFIL DE HUÉSPED IDEAL (OBLIGATORIO)

Este hotel es ideal para:

- Quien prioriza **ubicación caminable** en El Poblado/Manila y moverse sin carro.
- Quien valora **hotel moderno** con rooftop, piscina pequeña para “rato”, y gimnasio nuevo.
- Quien viaja con equipaje ligero/medio (por reportes de habitaciones compactas en categorías base).

No es ideal si:

- Eres **sensible al ruido** o tu prioridad es sueño profundo (hay reseñas de ruido interno/externo y “paredes delgadas”).
- Necesitas **habitación amplia** para 2 maletas grandes o estancias largas (reportes de cuartos “tiny/cramped”).
- Vas en carro y quieres **parqueadero en el hotel**: el hotel **no cuenta con parqueadero para huéspedes** (se depende de parqueaderos del sector).

4 UBICACIÓN — LECTURA HUMANA (MAPS) (OBLIGATORIO – no técnica)

- **Dirección:** Carrera 43F #14–60, El Poblado (sector Manila).
- **Zona caminable:** Sí
 - *Soporte:* TripAdvisor lo marca como “Great for walkers” con **grado 97/100**, lo que suele corresponder a alta oferta de restaurantes y planes cercanos.
- **Cercanía a:**
 - **Restaurantes:** Alta
 - **Zonas de interés:** Media–Alta (zona urbana turística; accesible a puntos de El Poblado)
 - **Vida nocturna:** Alta (por zona y menciones de reseñas)
- **Nivel de actividad del entorno:**
 - **Día:** Medio–Alto
 - **Noche:** Alto
- **Alertas reales del entorno:** Ruido Fines de semana activos
 - **Matiz importante:** además del ruido externo, hay reseñas que hablan de **ruido por paredes/puertas delgadas** y comportamiento de otros huéspedes.

5 HABITACIONES — PERCEPCIÓN REAL (OBLIGATORIO)

- **Tamaño percibido:** Pequeño–Cómodo (según categoría; estándar tiende a compacto)

- **Enfoque principal:** Diseño + Funcionalidad (más que “descanso silencioso”)
-
- **Tipos de habitación más comunes:** Estándar Superior Otra: Junior Suite (3 categorías)

Observaciones importantes:

- Hay un patrón de huéspedes que sienten la habitación **más pequeña de lo esperado** (especialmente si llevan equipaje grande).
 - Se reportan casos de **Wi-Fi con fallas** o estabilidad variable (importante para viajes de trabajo).
 - Existe antecedente de **obra/zonas “en construcción / no listo del todo”** en reseñas (clave advertir si el cliente es sensible).
-

6 SERVICIOS QUE REALMENTE IMPACTAN LA DECISIÓN (OBLIGATORIO – solo los relevantes)

- **Desayuno:** Destacado (buffet en rooftop Alter; horarios definidos)
 - **Restaurante:** Sí (hay oferta gastronómica en el edificio: parrilla e italiano según documento del hotel)
 - **Spa / Bienestar:** Sí (servicio de spa/medicina estética indicado en documentos)
 - **Gimnasio:** Completo (por montaje visible en brochure/tarifario y reseñas que lo resaltan como nuevo)
 - **Rooftop / Terraza:** Sí (Alter Rooftop)
-

7 MOMENTOS DOMINANTES DE LA EXPERIENCIA (OBLIGATORIO – mínimo 3)

- Rooftop / Terraza** (Alter: ambiente, desayuno, piscina)
 - Desayuno** (buffet con vista/rooftop; relevante para percepción)
 - Habitaciones** (diseño moderno pero tamaño puede ser punto crítico)
 - Entorno inmediato** (Manila caminable; también puede traer ruido/actividad)
-

8 RANGO DE TARIFA ORIENTATIVO (OBLIGATORIO – nunca final)

Valores aproximados por noche – 2 personas (COP)

(Base orientativa construida desde tarifario corporativo 2026 del hotel + lectura de mercado. OJO: el tarifario adjunto está **sin IVA 19%** y condiciones tributarias aplican.)

- Temporada baja: \$320.000 a \$520.000
- Temporada media: \$380.000 a \$600.000
- Temporada alta / eventos: \$480.000 a \$750.000

Notas tarifarias:

- **Variación por tipo de habitación:** Estándar < Superior con balcón < Junior Suite (salto claro de precio).
 - **Desayuno:** puede cambiar el rango (en tarifario aparece con y sin desayuno).
 - **Impuestos:** el documento indica manejo de IVA 19% según nacionalidad/condición (esto siempre lo confirma VDA con el hotel).
 - **Fechas críticas:** ferias, conciertos y congresos en Medellín elevan el rango y reducen disponibilidad (advertir, no prometer).
-

9 PLANES ESPECIALES / EXPERIENCIAS DEL HOTEL (BLOQUE INTEGRADO)

¿El hotel ofrece planes especiales? No (no se evidencian “planes” tipo romántico/cumpleaños en los documentos analizados).

(Sí hay “componentes de experiencia” operables: rooftop, spa, restaurantes; pero no aparecen como paquetes.)

10 FRASES GUÍA GENERALES PARA EL AGENTE IA (OBLIGATORIO – mínimo 3)

- “Este hotel funciona bien si tu prioridad es **estar en Manila / El Poblado caminando a restaurantes** y te gusta un hotel moderno con rooftop.”
 - “Hay que tener en cuenta que **el silencio puede ser variable**: por zona activa y por reseñas de paredes/puertas delgadas. Si eres de sueño ligero, lo advertimos antes.”
 - “Si vienes por trabajo, confirmemos expectativa de **Wi-Fi**: hay comentarios de estabilidad variable; si es crítico para ti, lo validamos con VDA antes.”
 - “Si viajas en carro, ojo: **no hay parqueadero propio**; se usa parqueadero del sector.”
-

1 1 VALIDACIÓN OPERATIVA — Viajes Destino Antioquia (OBLIGATORIO)

- **Apto para descanso sensible:** No
 - **Requiere advertencia previa al cliente:** Sí
 - **Confirmar siempre disponibilidad con proveedor:** Sí
 - **Hotel activo para recomendación IA:** Sí (*con filtro: NO venderlo como “silencioso” ni como “habitación amplia”*)
-

1 2 CAMPOS OPCIONALES — VALOR AGREGADO

- **Concepto / diferenciadores reales:** edificio de estética muy marcada y reconocible; enfoque fuerte en rooftop (Alter) y oferta gastronómica en el mismo complejo.
- **Experiencia del desayuno (detalle):** buffet en rooftop Alter, con horarios amplios y componente de “vista/terraza” como parte del momento.
- **Experiencia del entorno (percepción):** zona altamente caminable, con restaurantes y bares alrededor; ideal para quien quiere “vida urbana”, menos ideal para quien busca silencio.
- **Reseñas – lectura sintetizada (positivos / alertas):**
 - **Positivos repetidos:** ubicación, limpieza/confort percibido, trato del staff, hotel nuevo, rooftop/gimnasio.
 - **Alertas repetidas:** tamaño de habitaciones (especialmente estándar), Wi-Fi variable, ruido (interno/externo), menciones puntuales de olor a marihuana en áreas comunes, y episodios de construcción/no estar 100% listo.
- **Matices entre habitaciones:** Superior con balcón y Junior Suite tienden a sostener mejor la expectativa si el cliente teme “cuarto pequeño”.
- **Servicios adicionales relevantes:**
 - Pet friendly (*con depósito reportado en documento*)

Parqueadero (*NO tiene*)

Accesibilidad (*no validada en fuentes adjuntas*)

Transporte (*no validado en fuentes adjuntas*)

1 3 HISTORIAL OPERATIVO Viajes Destino Antioquia (INTERNO)

- **Nivel de satisfacción histórica:** N/D (no hay data interna VDA en adjuntos)
 - **Incidencias recurrentes:** N/D (data interna no disponible; en reseñas externas destacan ruido/Wi-Fi/tamaño)
 - **Tipo de cliente más feliz:** parejas / viajeros urbanos que quieren ubicación + rooftop y toleran entorno activo.
 - **Tipo de cliente que genera fricción:** sueño ligero, expectativa de habitación amplia, viajeros “work heavy” que requieren Wi-Fi perfecto, huéspedes que buscan hotel “tranquilo” por encima de todo.
-

1 4 CONTROL DE LA FICHA

- **Estado de la ficha:** Activa (*con fuentes parcialmente limitadas por accesos*)
- **Fuente de información:** Hotel Web Booking TripAdvisor Instagram Experiencia Viajes Destino Antioquia
 - Hotel (brochure + condiciones + instalaciones + dirección + parqueadero + pet friendly + categorías + rooftop/piscina/spa/gym):
 - Web oficial (presencia/CTA; contenido limitado visible):
 - Booking (patrones de reseñas verificadas: tamaño, Wi-Fi, “no listo del todo”, rooftop/staff):
 - TripAdvisor (patrones: ruido/paredes delgadas, olor en áreas comunes, pool pequeña, walkability 97/100):
- **Última actualización:** 2026-01-21
- **Responsable:** Agente IA (HEM/HotelesEnMedellin.com)