

# LA VISTA

Posada turística boutique de bienestar · Resumen Ejecutivo  
Finca Halcones, Pereira (Risaralda) · Paisaje Cultural Cafetero — UNESCO · Julio 2026

## El proyecto

La Vista es una posada boutique de bienestar sobre un mirador natural del Eje Cafetero, con vista al cañón del Río Consota, a Cartago y Pereira, y a los Nevados del Ruiz y Santa Isabel. En una zona de 8 de las 44 hectáreas del predio se ubican 10 cabañas (8 estándar + 2 familiares) y un conjunto de pabellones sociales de guadua —recepción, comedor y café volados sobre el cañón, coworking— junto a una piscina con vista y un completo circuito de bienestar: yoga mirando al cañón, spa en el bosque de guadua, tres jacuzzis y aguas de contraste, cabalgatas y avistamiento de fauna. La arquitectura en guadua y piedra integra el proyecto al paisaje.

## La oportunidad

Pereira alcanzó en 2024 su récord histórico de visitantes extranjeros (47.448) y el gasto en spa creció +237,7% interanual. ProColombia prioriza el wellness para atraer inversión hotelera. El 84,4% de la oferta de Pereira es boutique (<30 habitaciones): el formato exacto de La Vista, con un diferenciador premium (la vista, la guadua, el bienestar y la exclusividad) que sostiene una tarifa de gama alta.

## El modelo: 3 etapas, autofinanciado

Se levanta capital UNA sola vez para abrir la Etapa Inicial (10 cabañas). El crecimiento a 13 cabañas (el tope legal de 15 habitaciones de la Ficha CP 08) se financia con el EBITDA reinvertido — sin nueva ronda y sin diluir a los inversionistas. El Founder aporta el terreno y dirige el proyecto; un socio operador con experiencia se encarga de la operación.

## Cifras clave · USD (tipo de cambio 3.500 COP/USD)

Concepto	Valor
CAPEX total (contingencia 15%)	USD \$2,42 M (COP \$8.474 M)
Equity a levantar	USD \$1,83 M (COP \$6.390 M)
Deuda bancaria (Findeter/Bancóldex)	USD \$596 mil (COP \$2.084 M)
Ingreso estimado (Etapa Inicial)	USD \$94,7 mil / mes
EBITDA estimado · margen	~USD \$37,9 mil / mes · ~40%
Tarifa (premium, diferenciador)	USD 400–500 / 600–750 por noche
Ocupación de equilibrio / meta	~21% / 50%
Payback simple estimado	~5 años
MOIC inversionistas (medio 9x)	~3,1x (rango 2,9–3,5x)
Etapas 2 y 3	Autofinanciadas con EBITDA
Cronograma estimado a apertura	20–28 meses

## Estructura de capital y retorno

Método de NAV acumulado. El Founder aporta el terreno (COP \$1.200 M ≈ USD \$343 mil, ~15,8%) y alinea su retorno con un promote del 15% sobre un retorno preferente del 8% a los inversionistas. Las cifras de retorno ya descuentan el costo del operador y una reserva de reposición (FF&E). Distribuciones del 40% del EBITDA y salida a múltiplo de 8–10x sobre el EBITDA maduro de la Etapa 3. Como las tarifas están en USD, el ingreso y el EBITDA en dólares son estables ante el tipo de cambio; los montos de capital (CAPEX, equity, deuda) se expresan a 3.500 COP/USD.

Los supuestos de ingreso y retorno son preliminares (julio 2026), a validar con estudio de mercado y tarifario y con cotizaciones formales. La tarifa premium refleja el posicionamiento diferenciado de La Vista. Fuentes de mercado: ProColombia, DANE, Migración Colombia, Credibanco.

Contacto: administrador@brothers120.com · Recorrido inmersivo: la-vista-experiencia.netlify.app