CARTA DE PRESENTACIÓN

Oportunidad de Inversión Hotelera – Represa de Prado, Tolima

Fecha: [Ciudad], [Fecha]

Estimado(a) señor(a):

Reciba un cordial saludo.

Tenemos el gusto de presentar una excelente oportunidad de inversión en uno de los destinos turísticos con mayor proyección del departamento del Tolima: un exclusivo hotel ubicado a orillas de la Represa de Prado, reconocida como el "Mar Interior de Colombia" por su belleza natural, su potencial turístico y la creciente demanda de visitantes nacionales e internacionales.

Este inmueble combina una ubicación privilegiada con una infraestructura diseñada para la operación hotelera y el desarrollo de actividades recreativas y ecoturísticas. Su entorno ofrece un atractivo permanente para el turismo de descanso, deportes náuticos, pesca deportiva, eventos empresariales y reuniones familiares, lo que representa una fuente de ingresos durante gran parte del año.

Entre sus principales características se destacan:

- Excelente ubicación con acceso a la Represa de Prado.
- Infraestructura hotelera completamente desarrollada.
- Habitaciones cómodas y equipadas.
- Áreas sociales, recreativas y zonas verdes.
- Espacios destinados para restaurante, eventos y actividades al aire libre.
- Amplio potencial para ampliar la capacidad instalada o desarrollar nuevos proyectos turísticos.
- Entorno natural de alto valor paisajístico.

Además de las condiciones físicas del inmueble, esta inversión ofrece importantes ventajas estratégicas gracias al crecimiento sostenido del turismo en la región y al posicionamiento de Prado como uno de los principales destinos de naturaleza y recreación del centro del país.

La propiedad puede ser adquirida para continuar con la operación hotelera existente o para desarrollar un proyecto turístico de mayor escala, aprovechando las oportunidades que brinda el mercado actual.

Nos complacería presentar personalmente esta propiedad y coordinar una visita para conocer sus instalaciones y el potencial que ofrece.

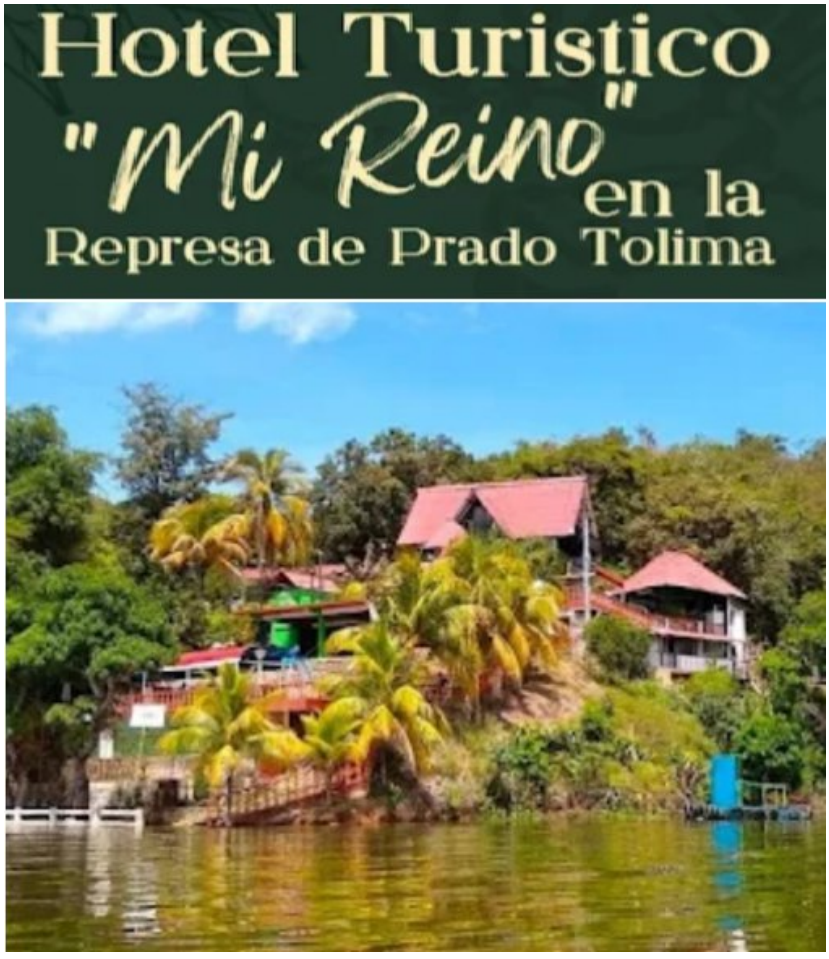
Agradecemos su atención y quedamos atentos a la oportunidad de conversar sobre esta interesante inversión.

Cordialmente,

RAÚL ANTONIO ACOSTA GARZON
Cel: 3115766874
Correo: sofrologia49@gmail.com
Ciudad: Bogotá

DOSSIER COMERCIAL

1. **PORTADA**



2. RESUMEN EJECUTIVO.

Hotel Mi Reino es un establecimiento turístico ubicado en un entorno privilegiado de la Represa de Prado, Tolima, uno de los destinos de naturaleza y turismo náutico con mayor proyección del centro del país. Su ubicación exclusiva, con acceso privado por vía acuática a tan solo quince minutos del muelle principal, ofrece una experiencia diferenciadora de tranquilidad, privacidad y contacto directo con la naturaleza.

El proyecto comprende un predio de aproximadamente **22 hectáreas**, con una infraestructura hotelera consolidada de cerca de **1.000 m² construidos**, integrada por **13 habitaciones con capacidad para alojar hasta 45 huéspedes**, restaurante, piscina, zonas sociales, mirador panorámico, muelle privado, senderos naturales y amplias áreas destinadas al descanso y la recreación. Adicionalmente, el inmueble cuenta con recursos propios de abastecimiento de agua, infraestructura técnica instalada y un importante potencial para el desarrollo de nuevos proyectos turísticos.

La Represa de Prado, reconocida como el "Mar Interior de Colombia", registra una creciente demanda turística gracias a su riqueza paisajística, actividades náuticas, ecoturismo y clima cálido durante todo el año. Estas condiciones convierten al Hotel Mi Reino en un activo estratégico para inversionistas interesados en el sector hotelero y de experiencias de naturaleza.

Además de su operación actual, el inmueble ofrece importantes oportunidades de valorización mediante la expansión de su oferta de alojamiento y servicios, incluyendo el desarrollo de cabañas ecológicas, glamping, hotel boutique, restaurante panorámico, marina turística, senderos interpretativos y proyectos agroecoturísticos que aprovechan la extensión del terreno disponible.

El presente dossier comercial tiene como propósito presentar de manera integral las características físicas, operativas, legales y comerciales del Hotel Mi Reino, permitiendo a potenciales inversionistas evaluar el valor del activo, su capacidad de generación de ingresos y las oportunidades de crecimiento que ofrece uno de los destinos turísticos con mayor potencial del departamento del Tolima.

El Hotel Mi Reino representa una oportunidad de inversión en un activo inmobiliario y turístico con infraestructura en funcionamiento, ubicación estratégica y alto potencial de desarrollo, orientado tanto a la explotación hotelera como a proyectos de expansión que permitan incrementar su rentabilidad y valorización en el mediano y largo plazo.

3. UBICACIÓN ESTRATÉGICA Y MAPA.

3.1. Ubicación Estratégica

Un destino privilegiado en el corazón turístico del Tolima

El Hotel Mi Reino se encuentra ubicado en la Represa de Prado, departamento del Tolima, uno de los destinos ecoturísticos y náuticos más importantes del centro de Colombia. Conocida como el "Mar Interior de Colombia", la represa cuenta con aproximadamente 4.200 hectáreas de espejo de agua navegable, rodeadas por montañas, bosques y paisajes de gran riqueza natural, convirtiéndose en un escenario ideal para el descanso, el turismo de naturaleza y los deportes acuáticos.

La ubicación del hotel ofrece una combinación única de privacidad, exclusividad y conectividad. Su acceso se realiza mediante un recorrido de aproximadamente 15 minutos en lancha desde el muelle turístico de Prado, permitiendo a los visitantes disfrutar de una experiencia diferenciadora desde su llegada.

Gracias a su cercanía con importantes centros urbanos del país, el Hotel Mi Reino se posiciona como una excelente alternativa para turismo vacacional, corporativo y de fines de semana, con un mercado potencial conformado por millones de habitantes del centro de Colombia.

3.2. Ventajas estratégicas de la ubicación

Ubicación dentro de uno de los principales destinos turísticos del Tolima.

Acceso exclusivo por vía acuática, característica que incrementa el valor y la diferenciación del proyecto.

Clima cálido durante todo el año, favoreciendo la operación permanente del establecimiento.

Entorno natural de alto valor paisajístico y ambiental.

Cercanía a importantes mercados emisores de turistas como Bogotá, Ibagué, Neiva, Girardot y Medellín.

Alto potencial de valorización derivado del crecimiento turístico de la región.

3.3.1. Rutas de Acceso - Mapas viales con las principales rutas desde Bogotá, Ibagué, Medellín y Neiva.

El Hotel Mi Reino cuenta con una ubicación estratégica que facilita el desplazamiento desde las principales ciudades del país hasta el municipio de Prado, Tolima. Una vez en el casco urbano, el acceso al hotel se realiza mediante transporte fluvial desde el muelle turístico.

Desde Bogotá

Distancia aproximada: 216 km

Tiempo estimado: 4.5 horas por vía terrestre hasta Prado.

Acceso final en lancha desde el muelle turístico de Prado.



Desde Ibagué

Distancia aproximada: 112 km

Tiempo estimado: 2 horas.

Acceso final en lancha desde el muelle turístico de Prado.



Desde Medellín

Distancia aproximada: 484 km

Tiempo estimado: 8 horas por vía terrestre.

Acceso final en lancha desde el muelle turístico de Prado.



Desde Neiva Distancia aproximada: 155 km

Tiempo estimado: 2.5 horas por vía terrestre.

Acceso final en lancha desde el muelle turístico de Prado.



3.1. Localización del Hotel

El Hotel Mi Reino se encuentra estratégicamente ubicado sobre la ribera de la Represa de Prado, con acceso directo al embalse y muelle privado, permitiendo una operación turística permanente y una experiencia exclusiva para los huéspedes.

Su entorno ofrece acceso inmediato a los principales atractivos turísticos de la represa, entre ellos:

Islas turísticas.

Senderos ecológicos.

Zonas para deportes náuticos.

Áreas de pesca deportiva.

Miradores naturales.

Recorridos panorámicos por el embalse.

La ubicación del hotel constituye uno de sus principales atributos competitivos, al integrar naturaleza, tranquilidad, conectividad y un importante potencial de crecimiento para futuros desarrollos turísticos.

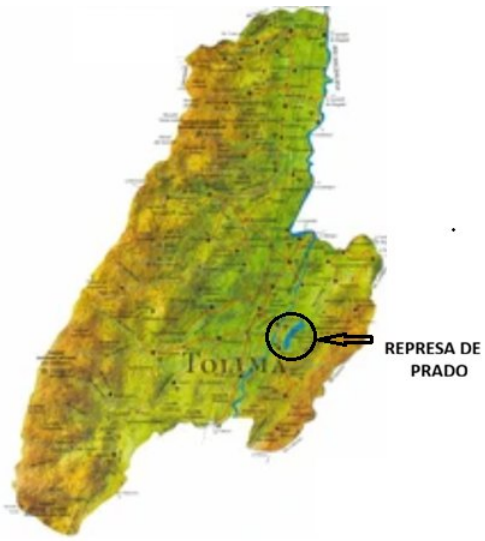
3.1. Mapas de Ubicación

Para facilitar la comprensión de la localización del proyecto se presenta a continuación los siguientes elementos cartográficos:

Mapa de Colombia destacando la ubicación del departamento del Tolima.



Mapa del departamento del Tolima indicando la ubicación de la represa de Prado.



Plano general de la Represa de Prado señalando la ubicación exacta del Hotel Mi

Reino.

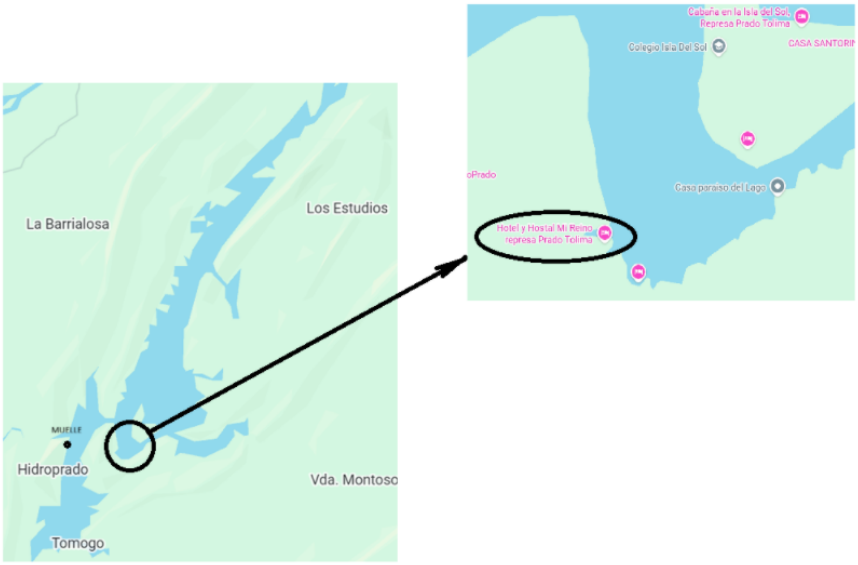
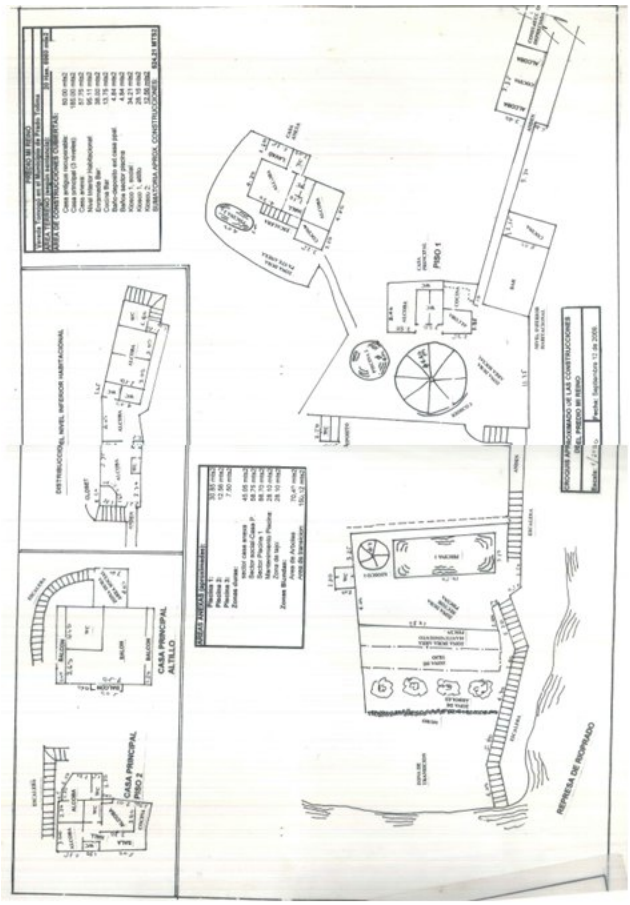


Imagen satelital del hotel y su entorno inmediato.



Fotografía aérea del predio con identificación de las principales zonas e infraestructura.

3.1. Plano General del Hotel



1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL HOTEL

El Hotel Mi Reino es un exclusivo complejo turístico ubicado en un entorno natural privilegiado, diseñado para ofrecer una experiencia de descanso, recreación y conexión con la naturaleza. La propiedad integra una infraestructura hotelera completamente funcional con un amplio terreno de gran potencial para el desarrollo de proyectos turísticos, agrícolas y ecoturísticos.

La infraestructura principal cuenta con 13 habitaciones amplias y confortables, distribuidas para garantizar privacidad y comodidad a los huéspedes, complementadas por 15 baños estratégicamente ubicados para atender tanto las áreas privadas como las zonas comunes.

El hotel dispone de una cocina completamente dotada, equipada para atender la operación del servicio de alimentación, así como una amplia zona social, ideal para reuniones familiares, eventos corporativos, celebraciones y actividades recreativas.

Entre sus principales atractivos se encuentra una piscina de 14 metros de largo por 3,5 metros de ancho, diseñada para el disfrute de visitantes de todas las edades, rodeada de espacios verdes que invitan al descanso y la relajación.

La propiedad cuenta además con un espectacular mirador panorámico de

aproximadamente 100 m², desde el cual se pueden apreciar los paisajes naturales que rodean el predio, convirtiéndose en uno de los principales puntos de encuentro para los visitantes. A este espacio se suma una acogedora zona de hamacas, concebida para el descanso, la contemplación y el contacto directo con la naturaleza.

En materia de abastecimiento hídrico, el hotel posee una infraestructura que garantiza autonomía y disponibilidad permanente de agua, conformada por:

Dos (2) pocetas de almacenamiento de agua.

Un tanque de almacenamiento con capacidad de 64 metros cúbicos, que asegura el suministro continuo para toda la operación del hotel.

Abastecimiento mediante agua proveniente de un pozo alimentado por un nacimiento natural ubicado en la montaña, lo que representa una importante ventaja ambiental y operativa.

Uno de los mayores valores de la propiedad es su extensión total de 22 hectáreas, las cuales ofrecen múltiples posibilidades de aprovechamiento. Además de las áreas actualmente destinadas a la actividad hotelera, el terreno posee excelentes condiciones para el desarrollo de proyectos agropecuarios, agroforestales y de turismo sostenible.

Las características climáticas y del suelo permiten el establecimiento de diversos cultivos de alta rentabilidad, entre ellos: Coco brasilero, limón, papaya, banano, aguacate, granadilla, mandarina.

Igualmente, el predio presenta un importante potencial para proyectos forestales mediante la siembra de especies maderables como: Teca, iguá, otras especies de alto valor comercial.

Esta combinación entre infraestructura turística, abundancia de recursos hídricos, amplias zonas verdes y un extenso terreno productivo convierte al Hotel Mi Reino en una oportunidad única de inversión. El inmueble ofrece la posibilidad de fortalecer la actividad hotelera existente o desarrollar un modelo integral de turismo ecológico, turismo de bienestar, glamping, agroturismo, producción agrícola sostenible o proyectos inmobiliarios de baja densidad, aprovechando al máximo las condiciones naturales y el crecimiento del sector turístico en la región.

1. REGISTRO FOTOGRÁFICO





























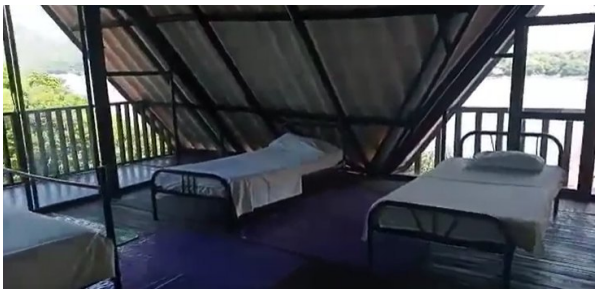










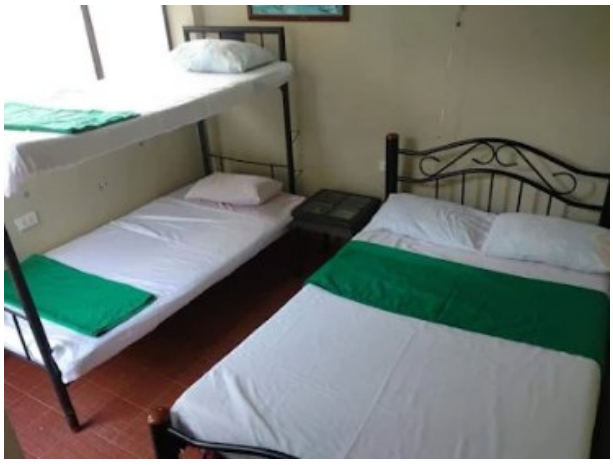




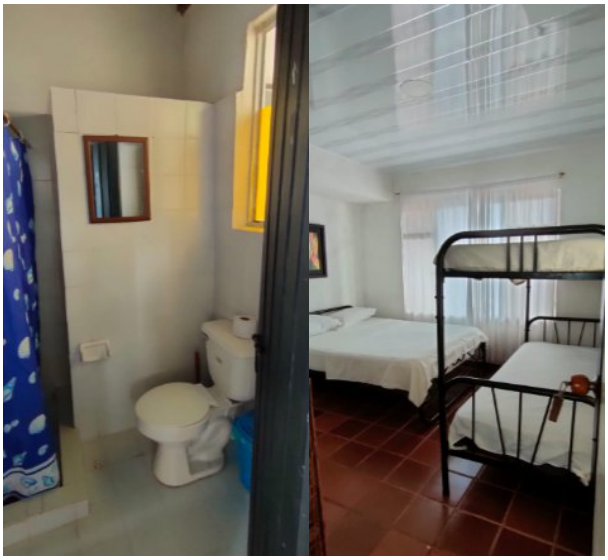


















2. OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN

El **Hotel Mi Reino** representa una excelente oportunidad para inversionistas, empresarios del sector turístico y personas interesadas en desarrollar proyectos de alto impacto en una de las zonas con mayor proyección turística y agroecológica de la región.

Con una infraestructura hotelera en funcionamiento, amplias zonas recreativas, disponibilidad permanente de agua, una extensión de **22 hectáreas** y un importante potencial para el desarrollo de actividades turísticas, agrícolas y forestales, esta propiedad reúne características difíciles de encontrar en un solo inmueble.

Su capacidad para combinar la operación hotelera con proyectos de ecoturismo, agroturismo, glamping, producción agrícola sostenible, reforestación comercial o futuras expansiones convierte esta propiedad en una inversión con excelentes perspectivas de valorización y generación de ingresos.

Valor de Venta

Precio de venta: $2.400.000.000 COP

Valor negociable.

Se reciben propuestas serias de negociación y se brinda acompañamiento durante todo el proceso de venta, garantizando transparencia, seguridad jurídica y la información necesaria para facilitar la toma de decisiones del comprador.

Una propiedad con un potencial extraordinario , donde convergen el turismo, la naturaleza y el aprovechamiento productivo del suelo, ofreciendo múltiples alternativas para quienes buscan una inversión sólida, rentable y con proyección de crecimiento a mediano y largo plazo.

