

Torre de los Bustamante

La Costana,
Campoo de Yuso

Proyecto de rehabilitación,
puesta en valor y uso.



Patrimonio
cultural

Torre de los Bustamante



La Torre de los Bustamante es una **edificación construida en el siglo XV** y desde **1985** está **declarada Bien de Interés Cultural**. Forma parte del conjunto arquitectónico del pueblo de La Costana, al sur de Cantabria, y está integrado en un terreno de 16 hectáreas de extensión que con ribera al Pantano del Ebro se sitúa sobre las aguas que dan origen al río del mismo nombre.

Junto a la torre se sitúa la iglesia de San Pablo, de origen románico. A La Costana se llega por la A-67, a 80 km de Santander, a 119 km de Burgos y a 139 km de Palencia.

Torre de los Bustamante | La Costana, Campoo de Yuso
Proyecto de rehabilitación, puesta en valor y uso

El proyecto



Alrededor del conjunto que forman la torre y sus edificios anexos, **se propone crear un establecimiento apto para recibir a quienes desean saber y sentir más de esos tiempos e imbuirse de costumbres y modos regionales** que persisten hoy en día.

El proyecto



Ubicación privilegiada

El conjunto arquitectónico incluye acceso directo al Pantano del Ebro, la mayor concentración de agua dulce de España. Quienes nos visiten podrán disfrutar de todo tipo de actividades acuáticas y de pesca. Asimismo alrededor de la finca se pueden realizar otras actividades: senderismo, paseos en carruaje, equitación, deportes de invierno... Sin olvidar la interacción para los más pequeños en la huerta, la granja y el bosque.

El proyecto



Espacio para alojamiento

40 habitaciones, zonas comunes, salones de actos sociales, etc.



Espacio gastronómico

Exposición y venta de productos regionales. Gran salón de eventos.



Espacio cultural

Sala de exposiciones, visitas y centro de interpretación

- Torre de los Bustamante
- Edificio anexo a la torre
- Molino original junto al arroyo

Además, el entorno ofrece múltiples posibilidades para completar la experiencia:

En los alrededores, en Corconte, se ofrecen actividades de aventura y una senda peatonal que discurre por La Costana.

La situación privilegiada de la estación de esquí de Alto Campoo, enclavada en el Valle de Campoo y una destacada orientación Norte-Noreste, permite disfrutar de unas formidables vistas que incluyen tierra, mar y aire. Desde el Pico Tres Mares, el Cornón o el Cuchillón, se divisan las anchas tierras de Castilla, los Picos de Europa y hasta el mar Cantábrico de fondo.



Plan de negocio

Bajo una modalidad inédita en la región, **proponemos reunir en un solo complejo de edificios históricos y gran extensión de tierra**, las posibilidades para que nuestros visitantes puedan sentirse y respirar aires de historias y leyendas de la Edad Media y sus personajes. Con detalles de atención, comodidades y servicios detallados en el Plan de Empresa..

Análisis interno

Se cuenta con la aprobación de los propietarios para las distintas opciones de negocio:

- a)** Venta, en su estado actual, de la torre, fortaleza militar, casona y molino anexo, junto a las 16 Ha. de terreno.
- b)** Inversor para rehabilitación y uso, con alquiler a determinar plazo.
- c)** Inversor para rehabilitación y uso, con alquiler y opción de compra





Estudio de mercado

En toda Cantabria no existe un establecimiento del tipo e importancia que se presenta: mezcla de alojamiento, descanso y actividades de turismo y deporte todo el año. Para sumergirse en el 'aire medieval', en los usos y costumbres que lo hacen único. Especialmente indicado para aquellas personas que deseen unir descanso, aventura, deporte y un poco de historia, todo en un solo establecimiento.



Plan de negocio

Plan de inversión empresarial

Inversión inicial:

Valor actual de la propiedad sin restauración: 2.600.000€

Valor de la propiedad, más proyecto detallado de la rehabilitación y puesta en marcha: 4.835.000€

Alternativas de negocio:

- a) Venta de la finca, y/o con su proyecto completo incorporado al precio.
- b) Persona/s con capital interesada/s en su historia y posibilidades.
- c) Clubs privados, para descanso de sus socios o integrantes.
- d) Grupo inversor en hostelería.
- e) Gestionar todos los subsidios y ayudas previstas en la legislación comunitaria, nacional y europea para bienes de esta magnitud comprendidos en el Patrimonio Cultural e Histórico.

Subvenciones B.I.C. (Bienes de Interés Cultural) a particulares, con límite de hasta el 50% de la inversión (con un máximo) - Créditos ICO y subvenciones de la UE para planes de desarrollo comarcales.

Plan de inversión empresarial

Costes del proyecto y puesta en marcha: 2.235.000€

Rehabilitación arquitectónica: 2.025.000€

2.250m² x 900€/m²

Rehabilitación y decoración interior: 210.000€

Habitaciones (40 x 2.000€ c/u): 80.000€

Salones y recepción: 100.000€

Jardinería, granja, exteriores, luminotecnia: 30.000€



Plan de inversión empresarial

Previsión de ingresos anuales: 1.953.000€

- Estimación de ingresos mensuales: 162.750€
- 40 habitaciones dobles AD, 100€/día: 120.000€
- Eventos, bodas, comuniones, aniversarios, convenciones, etc: 30.000€
- Venta de productos de productores locales (artesanía/gastronomía): 4.000€
- Excursiones, actividades: 8.750€

Previsión de gastos anuales: 351.000€

- Estimación de gastos mensuales: 29.250€
- Gastos de personal (12 personas): 20.000€
- Servicios (luz, gas, teleco): 4.000€
- Seguros: 250€
- Gastos de mantenimiento: 5.000€

Líquido mensual: $133.500€ \times 12 = 1.602.000€/año$

Cargas impositivas (30%): 480.600€

Total neto anual: 1.121.400€

Plan de negocio



Plan de negocio

Retorno de la inversión:
4 años (4.835.000€)

Umbral de rentabilidad:
23,19%

Torre de los Bustamante | La Costana, Campoo de Yuso
Proyecto de rehabilitación, puesta en valor y uso

Contacto

Responsable del proyecto:
M^a Benigna González Ceballos.

+34 600 79 66 28 | beni_ceballos@hotmail.com