



## II MARQUÈS DE SALAMANCA

**Beyond Expectations**



---

Esplendor clásico y excelencia actualizada definen 11 Marqués de Salamanca, 16 residencias únicas, en su mayoría de tres dormitorios, con superficies que oscilan desde los 274m<sup>2</sup> hasta los 662m<sup>2</sup>, componen este proyecto icónico de rehabilitación integral en dónde se mantendrá la emblemática fachada.

Todas las residencias contarán con área de servicio independiente, gimnasio, spa, wellness área, una plaza de garaje, trastero y un servicio de concierge inspirado en hoteles de gran lujo.



## Convertir lo excepcional en extraordinario.

---

**11** *Marqués de Salamanca* será la principal referencia inmobiliaria del barrio más excelso de Madrid y de España, el Barrio de Salamanca. Contará con un nivel de servicios único, capaz de adaptarse a las necesidades de sus propietarios de forma personalizada y predictiva.

El edificio, su localización y sus acabados de primer nivel, reflejarán de manera orgullosa la zona en la que se encuentran y a quien representan.

**H**oy en día el Barrio de Salamanca es el centro de la elegancia, no sólo en España sino en Europa.

El epicentro de la Milla de Oro madrileña en lo que a sofisticación se refiere.

Transcurrir por sus calles es disfrutar de las tendencias más actuales en moda y joyería, mientras que la gastronomía y el ocio están cada vez más presentes con continuas propuestas, algunas renovadas y clásicas otras.

La calle José Ortega y Gasset, epítome de la elegancia y a la altura de las grandes avenidas de la moda europeas, parte la plaza por la mitad lanzando su perspectiva hacia el oeste en un paseo jalonado por algunas de las mejores marcas del mundo.

---







## Asomados a la elegancia.

---

**L**a Plaza del Marqués de Salamanca, compuesta por palacetes de arquitectura clásica, es el punto más alto de este barrio de referencia en Madrid.

El edificio original de 1932 va ser rehabilitado en su totalidad para garantizar la conservación de su arquitectura exterior, específicamente su fachada de ladrillo y molduras, con grandes ventanales y balaustradas afrancesadas; así como las alturas de los interiores, que superan en la mayoría de los casos los 3 metros.

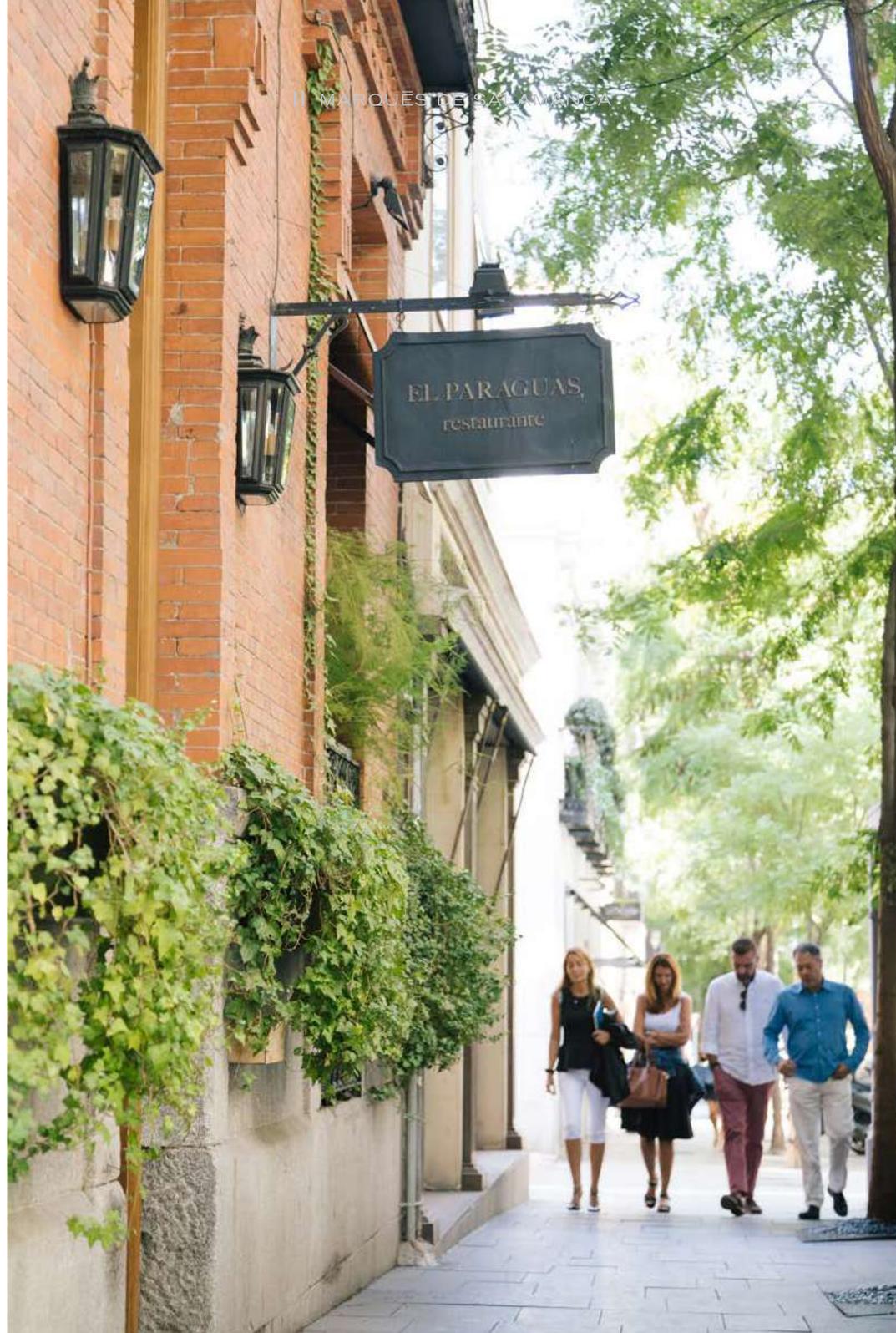


---

Poseer una de las residencias de MS11 es poseer un concepto muy por encima de lo habitual.

En primer lugar por los espacios, conformados por altas estancias coronadas por elegantes molduras y amplios ventanales que en conjunto enmarcan con su calidad y refinamiento cada una de los diferentes ambientes.

Además de las calidades que harán que sólo tenga cabida no sólo lo mejor para cumplir con las expectativas sino que su aplicación e integración serán tanto discretas como acordes con los gustos de los propietarios. Porque la posibilidad de personalización en MS11 es extensa hasta conformar una residencias con una personalidades únicas.





II MARQUÉS DE SALAMANCA





## Esplendor clásico y excelencia actualizada

**E**l proyecto lo conforman **16 residencias únicas divididas en 4 tipologías y un rango de superficies de entre 274m<sup>2</sup> hasta 662m<sup>2</sup>**, para cubrir las expectativas de los compradores más exigentes.

Además, *11 Marqués de Salamanca* contará con un nivel de personalización sin igual en distribución, a la medida del propietario. La mayoría de las residencias actualmente están configuradas con 3 dormitorios y tendrán área de servicio independiente, plaza de garaje y trastero.

---



## II MARQUÉS DE SALAMANCA

**T**echos altos con molduras llenas de luz y espacios muy amplios. Distribución clásica con un gran hall, salón con comedor separado, y maravillosas terrazas.

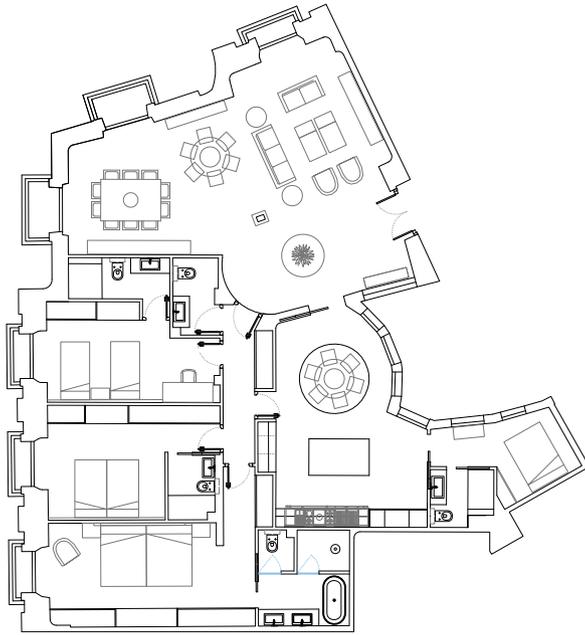
---



Acabadas con los mejores materiales y el máximo detalle, serán un fiel reflejo de las exigencias de sus propietarios. Concebidas para ser vividas y disfrutadas al máximo contarán con diferentes ambientes pensados para recibir y vivir con la mayor sofisticación y comodidad.

---





### Tipología A

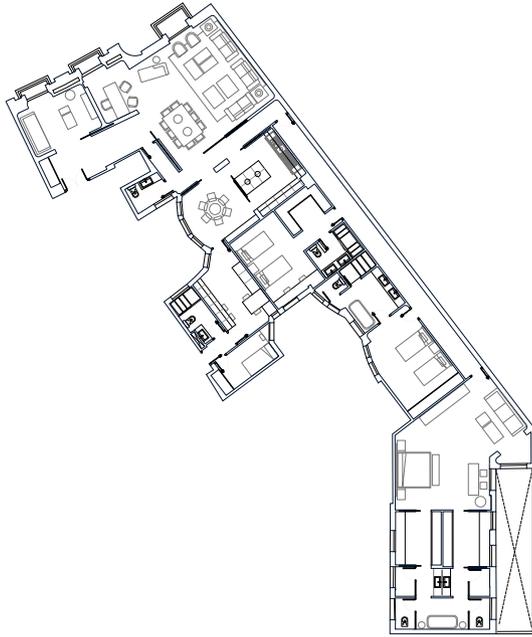
Viviendas exteriores, todas ellas asomadas a dos fachadas donde la luz es claramente la protagonista inundando las estancias gracias a los seis balcones orientados a la Plaza del Marqués de Salamanca y Príncipe de Vergara.

Con una distribución perfecta, a través de un amplio hall, se accede a un magnífico salón - comedor independiente.

Por un lado, descubrimos tres dormitorios exteriores con cuarto de baño ensuite y dos grandes balcones. Por el otro, diferenciamos la zona de servicio con una espaciosa cocina - office independiente, cuarto de plancha y dormitorio de servicio con su correspondiente cuarto de baño, creando de esta forma un área privada y recogida que dará servicio discreto a las zonas principales de la vivienda.







### Tipología B

Viviendas espaciaosas enmarcadas por tres balcones con maravillosas vistas a la Plaza del Marqués de Salamanca.

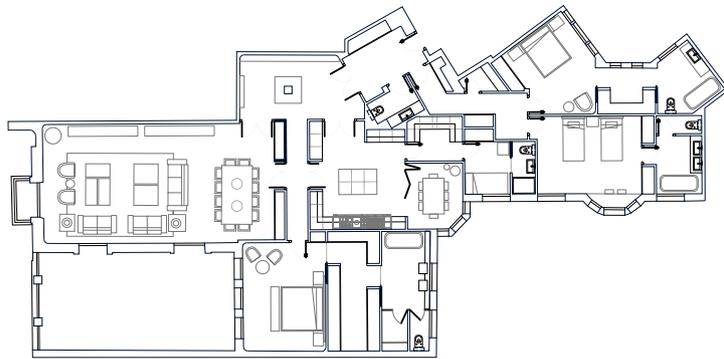
El hall da paso a un gran salón comedor de manera natural y perfectamente integrado así como a un cuarto de estar, bañados por la luz y perfectos para recibir y vivir el día a día.

El dormitorio principal está complementado por dos vestidores y un amplio cuarto de baño. Además, otros dos dormitorios con cuarto de baño ensuite, completan la zona de noche creando un ambiente recogido y especial .

Y por supuesto, una gran cocina con office integrado, cuarto de servicio con cuarto de baño y cuarto de plancha para dar soporte a todas las necesidades de manera práctica y optimizada.







### Tipología C

Viviendas con un gran salón comedor que fluye con elegancia en un espacio común y que desemboca en una espectacular terraza perfecta para disfrutar de los días soleados de Madrid, con su maravilloso cielo formando parte integral de la vivienda.

El dormitorio principal con acceso directo a la terraza, está complementado por un gran vestidor y un amplio cuarto de baño creando una zona elegante y espaciosa.

En la otra zona se encuentran dos dormitorios ensuite con entrada independiente, perfecta para quienes deseen más privacidad.

Por último cuenta con una gran cocina con office, dormitorio de servicio con cuarto de baño y cuarto de plancha haciendo un conjunto práctico, perfectamente integrado y funcional.





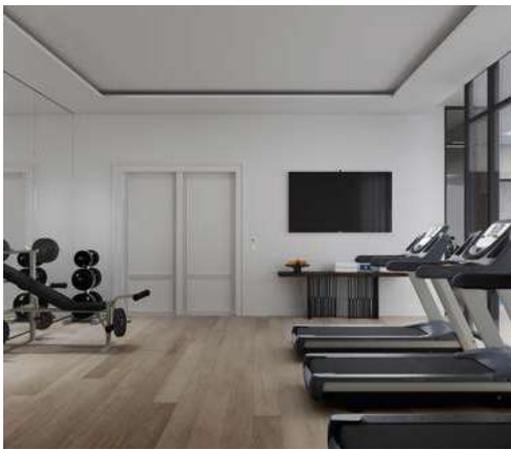


## II MARQUÉS DE SALAMANCA



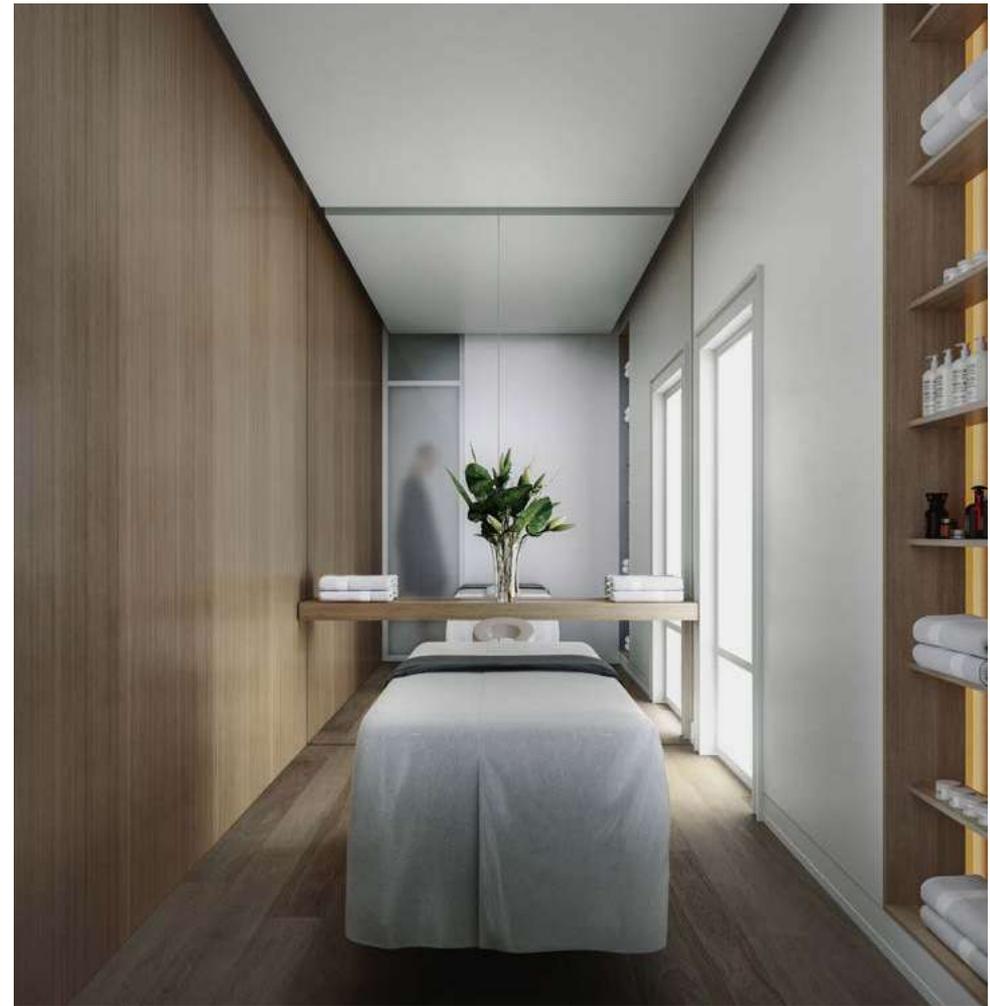
***11*** Marqués de Salamanca contará con una selección de amenities y servicios a la altura de los mejores proyectos de Londres, París o Nueva York.

---



Un moderno gimnasio y piscina, completamente equipado con las mejores instalaciones para mantenerse en forma.

Un wellness center para hacer que cualquier propietario disfrute sin salir de *11 Marqués de Salamanca* de momentos de relajación y cuidado.



## Viviendo un día a día único.

---

**A**demás de las amenities, *11 Marqués de Salamanca* ofrece los servicios propios de un proyecto de su nivel: Servicio ConciERGE, aparcamiento privado con control de acceso restringido, acceso de servicio independiente y seguridad 24h.

Además contará con un garaje robotizado perfectamente integrado en las instalaciones, complementado por espaciosos trasteros que servirán de apoyo.

---



# MEMORIA DE CALIDADES

## ESTRUCTURA

- Rehabilitación y refuerzo de la estructura actual, de entramado ortogonal a base de pilares y vigas metálicas.
- Rehabilitación de las escaleras principal y secundarias existentes.

## FACHADAS

- Las fachadas mantendrán su aspecto actual, se trata de una rehabilitación integral del edificio catalogado con protección total.
- Se realizarán las labores de conservación y restauración, para respetar su arquitectura original mediante un escrupuloso respeto a la historia del emblemático edificio, y su restauración con los mismos elementos constructivos.

## CUBIERTAS

- Cubierta plana invertida, transitable de uso privado y público, con colocación de suelo técnico elevado para exteriores, con acabado antideslizante en zonas comunes de instalaciones y trasteros. Uso de tarima sintética de exterior en zonas privativas.
- En los casos donde la cubierta es inclinada se respetará la teja con el color existente, sobre panel sándwich thermochip o similar.

## TABIQUERÍA INTERIOR

- Tabiquería interior entre las diferentes estancias, compuestas por doble placa de yeso laminado sobre estructura de acero galvanizado intermedia, en ambas caras, y aislamiento interior térmico-acústico.
- Reacondicionamiento de los muros de carga existentes, trasdosado de tabiquería de pladur con estructura en acero galvanizado en los casos que fuera necesario.
- Las separaciones entre viviendas estarán formadas por ladrillo macizo perforado fonoresistente, trasdosado a ambos lados mediante placa de yeso laminado sobre estructura de acero y aislamiento térmico-acústico.

## CARPINTERÍA EXTERIOR Y VIDRIERÍA

- Carpintería exterior de madera con contraventanas, replica de la carpintería existente en la actualidad, pero mejorando sus características de aislamiento acústico, térmico, resistencia a la carga del viento y seguridad.
- Con molduras clásicas, junquillos, tapajuntas de madera maciza y vierteaguas en el perfil interior. Incluso herraje perimetral de cierre y seguridad y apertura de ventilación en premarco.
- Los vidrios de ventanas serán de doble acristalamiento con cámara intermedia,

de "baja emisividad" y control del factor solar, transparentes en todos los casos.

- Acabado idéntico al original tanto de balconeras al exterior, como de ventanas, así como en la rehabilitación de barandillas de hierro forjado.

## CARPINTERÍA INTERIOR

- Puerta de acceso a vivienda acorazada, con dintel recto en madera siguiendo el diseño original, con panel interior para cumplimiento de la protección de incendios, incluso mecanismo de cierre automático por detección de incendios. Acabado de madera laca satinada en cara interior, así como los tapajuntas verticales y horizontales, largueros y dintel respectivamente. Manillas y herrajes en acero inoxidable.
- Puertas de paso interiores con dintel recto y madera lacada satinada, ciegas en dormitorios y baños y con vidrio transparente en zonas comunes. Altura especial de puertas de 240 cm., salvo casos especiales, herrajes y manivela de acero inoxidable.
- En el caso de las zonas comunes tendrán cuarterones plafonados con vidrio, respetando la esencia del edificio. En los dormitorios y baños puertas ciegas plafonadas.
- El edificio contará con dos tipologías de puerta con forma curva para

entrada y salida de pasillos, y forma recta en el resto de las estancias, serán de una o dos hojas y anchos variables de 62, 72 y 82 cm.

- Las puertas de paso correderas en salones, cocinas y vestidores serán metálicas lacadas en color negro y acabado satinado, con despiece de cuarterones y vidrio, y anchos variables de 62, 72 y 82 cm.
- Los armarios serán todos empotrados con altura de suelo a techos con puertas plafonadas según proyecto, de terminación en madera de roble acabado natural según muestra. Todos los armarios estarán vestidos interiormente, con diseño de interiores adaptado a cada armario, para conseguir un óptimo funcionamiento.
- Se utilizará rodapié de altura 20 cm con acabado en pecho paloma y lacado en el mismo color que las puertas.

## HALL

- El hall de entrada tendrá un despiece en suelos con piedras naturales, creando pavimentos con alfombras intercalando distintos mármoles naturales en color blanco y gris, acabado pulido.
- Los paramentos verticales estarán tratados con pintura con veladura acabado estuco, con despiece de molduras. Los techos contarán con candilejas iluminadas y molduras replica de las existentes. Techos en acabado pintura blanco mate.

## MEMORIA DE CALIDADES

### SALÓN-COMEDOR-ESTAR TV

- En salones, comedores, zonas de biblioteca, estar y zonas de TV, se utilizará para el suelo madera natural, solado con recuperación y posterior colocación de tarima similar a la original para reposición de las piezas dañadas, con dos manos de barniz de secado ultravioleta y dos manos de terminación de barniz de poliuretano a base de isocianato, colocadas a rompejuntas.
- Los paramentos verticales estarán tratados con pintura con veladura acabado estuco, con despiece de molduras.
- Para los techos se recuperará el diseño de las molduras actuales para desarrollo de moldura perimetral cornisa, diseño de cortineros y candilejas retroiluminadas en techos para mayor profundidad decoradas con moldura.

### PASILLOS

- Recuperación de bóvedas en pasillos, con molduras para iluminación indirecta, paredes con revestimiento vinílico tipo Vescom o similar y techos en acabado pintura blanco mate.

### COCINAS - OFFICE (SEGÚN PLANOS)

- Los suelos de la cocina y office se reutilizarán, en los casos que fuera posible, el material hidráulico del edificio actual y en el resto de las cocinas se optará por un suelo hidráulico de diseño personalizado siguiendo la línea del resto de cocinas. Las zonas de plancha y lavandería se utilizará un pavimento porcelánico de la casa Ascot o similar.
- Las paredes, en su casi totalidad, irán revestidas con mobiliario y encimeras en material porcelánico de gran formato.
- La cocina contará con falso techo de placa de yeso laminado, y en su caso con registros según proyecto, e iluminación empotrada en el mismo y diseño con candilejas según los casos.
- La cocina se amueblará con mobiliario de alta gama de acabado estratificado de gran dureza, combinando colores en blanco, negro, madera natural y acero inoxidable.
- La encimera será combinada de acero inoxidable en zonas de cocción y piezas de porcelánico en gran formato, realizándose del mismo material la zona sobre encimera de paramento vertical de la campana extractora y de los muebles altos.
- El fregadero de acero inoxidable se encontrará bajo encimera y tendrá grifería monomando con caño extraíble.



### DORMITORIOS

- Dormitorios principales y secundarios, tendrán suelo de tarima flotante de madera con tabla de ancho y longitud especial de casa comercial, replica de la madera actual de la vivienda.
- Los paramentos verticales estarán tratados con pintura con veladura acabado estuco, con despiece de molduras.
- Los dormitorios se dotarán de falso techo de placa de yeso laminado, contando con foseado para cortinero, acabado techos en dormitorios secundarios pintura plástica blanca y en dormitorios principales foseado para candileja con diseño decorativo con moldura.

### BAÑOS PRINCIPAL Y SECUNDARIOS

- Las paredes y el solado irán revestidos según el diseño del baño con mármol natural en color blanco o negro según los casos, con piezas especiales retroiluminadas para bañeras, duchas y encimeras, y revestimiento tipo estuco para el resto de los paramentos.
- Contará con falso techo de placa de yeso laminado pintado en plástico e iluminación empotrada en el mismo, con registros según proyecto.

## MEMORIA DE CALIDADES



- Los lavabos serán de distintos diseños e irán ubicados sobre y bajo encimera según proyecto, trabajando con lavabos porcelánicos en acabado mate en baños secundarios, en distintos colores, y lavabos de piedras naturales en acabados mate en baños principales y aseos de cortesía, bien sobre encimera bien en pedestal.
- El inodoro será en todos los casos suspendido de la colección by Stark de duravit o similar, y en cuartos de baño principales se optará por un inodoro eléctrico con sensowash suspendido de la misma casa comercial y colección o similar.
- El plato de ducha será plano, de gran formato con tratamiento antideslizante clase tres, y en los baños principales se contará con sistema de baño turco, así como según proyecto, se utilizarán bañeras exentas de Hydrobox y Villeroy and Boch o de diseño similar.
- La grifería de cuartos de baño será en todos los casos grifería de Gessi, de la serie Rettangolo acabado 706 o de diseño similar.
- El baño estará dotado de espejo empotrado sobre lavabo, con o sin marco según diseño de proyecto de interiorismo.

### ASEO DE CORTESÍA (SEGÚN PLANOS)

- El aseo estará realizado con suelo de piedra natural en mármol blanco o negro, continuación del diseño realizado en el hall principal de acceso a la vivienda, y parámetros verticales revestidos estas mismas piedras o revestimiento tipo estuco.
- El aseo contará con falso techo de yeso laminado e iluminación empotrada en el mismo con registros (según proyecto).

### TERRAZAS ÁTICOS (SEGÚN PLANOS)

- Las terrazas de las viviendas estarán soladas con material porcelánico adecuado a exteriores con terminación de imagen madera tratamiento antideslizante o bien mediante madera sintética para exteriores, para las piscinas se optará por granito apomazado o abujardado o similar.
- Las terrazas llevarán petos de barandilla de vidrio, (en aquellas viviendas que lo contengan según planos) y los petos irán en revoco interior con el color del paramento de fachada.

### CLIMATIZACIÓN

- El sistema de calefacción será mediante Suelo Radiante-Refrescante, que transmite tanto el frío como el calor a través del suelo, consiguiendo el más alto confort.
- A parte contará con un sistema adicional de aire, la producción de frío y calor se conseguirá mediante bomba de calor por aerotermia, lo que permite la obtención de una energía ecológica y de bajo coste de mantenimiento.

### INSTALACIONES

#### Agua caliente sanitaria.

- La producción de agua caliente sanitaria se realizará mediante sistema de aerotermia, bomba de calor y acumulador de instalación y control de gasto individual.

#### Iluminación Eléctrica.

- Según planos y proyecto de interiorismo e iluminación se utilizarán luminarias de la casa comercial Porsche Design o similar.
- Los mecanismos serán en acero negro cepillado, nombre comercial bronce. Para dimmers, tomas de corriente, entradas de USB, TV, teléfono, datos, HDMI, persianas, termostatos, potenciómetro iluminación, se utilizará la colección 6 de icónico en el mismo acabado.

## MEMORIA DE CALIDADES

### Electricidad, Televisión y Telefonía.

- La instalación eléctrica de las viviendas se realizará en cumplimiento del reglamento electrónico de BT y con potencia suficiente, según cada vivienda, para satisfacer la potencia de los aparatos eléctricos incluidos. Se dota a la promoción de antena parabólica de TV, así como antena colectiva de TDT y FM (digital).
- Preinstalación de televisión por cable hasta la caja de conexión en vivienda, con dos puntos de TV en salón – comedor y un punto en dormitorios y cocina.
- Instalación de fibra óptica hasta la caja pau en el interior de la vivienda. La conexión desde ésta hasta las tomas de datos o telefonía (rj45) en Salón Comedor, dormitorios y cocina será con cable de Ethernet.
- Instalación de Video Portero integrado en el aparato de domótica según proyecto.

### DOMÓTICA

- Las viviendas contarán con un sistema de domótica que permitirá el control de las siguientes funciones:
  1. Detección de humo.
  2. Detección de inundación con corte automático de electroválvula.

3. Conexión con conserjería
4. Función de vídeo portero integrada.
5. Control de calefacción (suelo radiante).
6. Sirena interior vivienda.
7. Pulsador pánico.
8. Control remoto telefónico.

### SEGURIDAD DEL EDIFICIO

- El conjunto de la edificación estará dotado de un sistema de seguridad integral, mediante la coordinación de la seguridad física y la protección electrónica. Todo ello respetando el derecho a la intimidad de sus ocupantes.
- En la portería se centralizará el sistema de vigilancia visual por cámaras de TV de los elementos comunes, así como en el acceso exterior y del interior de los garajes.
- También se tendrá centralizado el control electrónico de los accesos a cubiertas para mejorar la seguridad de las viviendas.

### PORTALES Y ESCALERAS

- El solado de los portales principales de acceso exterior a porterías se realizará en piedra natural reutilizando y restaurando en la mayor medida las piedras existentes, y si no fuese posible, reemplazando por un material de igual acabado y calidad. Se trata de una escalera protegida.
- La pintura en los portales y zonas comunes será estucada.

### ASCENSORES

- Se colocarán ascensores con puertas automáticas y cabina adaptada a uso de personas con movilidad reducida. Sistema de rescate automático en caso de corte del suministro eléctrico.

### GARAJES Y TRASTEROS

- Los paramentos horizontales de las zonas del garaje irán con revestimientos vinílicos y el techo en pintura esmaltada.



## MEMORIA DE CALIDADES

- El garaje estará dotado de preinstalación de recarga eléctrica de vehículos eléctricos.
- El solado de los trasteros será cerámico de gres.
- Las zonas comunes de espera y acceso a garajes y zonas comunes se utilizará revestimiento vinílico tipo Vescom o similar.
- Para el suelo se utilizarán pavimentos porcelánicos de la casa Ascot o similar.

### ZONAS COMUNES

#### Spa – Gimnasio

- Zonas comunes cubiertas compuesta por área de relajación – gimnasio, Hamman (Baño turco), y área de SPA, formada por vaso de jacuzzi, y vaso de natación con grifería de relajación mediante chorro de agua.
- Para los vasos de agua se opta por un pavimento porcelánico Atlas Concorde de Marvel Pro, floor and wall, acabado grey fleury o similar, con tratamiento antideslizante.

- Paramentos verticales se utilizará material porcelánico Atlas Concorde de Marvel Pro, floor and wall, acabado Noir St Laurent o similar. En zonas puntuales uso de jardines verticales.
- Techos de revestimiento vinílico en acabado espejo y negro gloss.
- Dotación de vestuarios comunitarios, masculinos y femeninos en zona común, uso de Marvel pro con distintos o similar acabados, y estuco tipo tadelakt en color blanco/gris o similar.
- Respecto a los techos en la zona común área cubierta – SPA, se utilizará revestimiento en acabado negro gloss y acabado espejo. Revestimiento gloss estrellado en la zona de tumbonas, resto del techo con pintura plástica acabado satinado.
- En la zona del gimnasio se opta por un perímetro en revestimiento espejo, candileja retroiluminada y bandeja central en pintura acabado satinado.
- En el Hamman revestimiento con piezas de porcelánico de gran formato.

#### Notas:

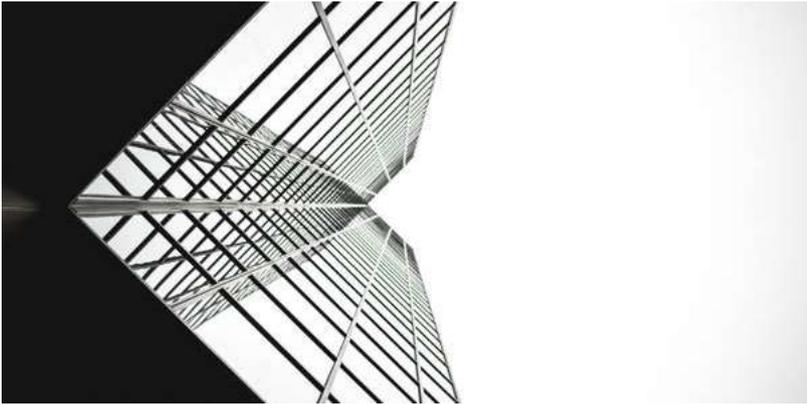
La dirección facultativa se reserva el derecho de modificar estas calidades por otras similares en el transcurso de la obra, por razones técnicas.

Esta memoria de calidades se supeditará al plano y características físicas de cada vivienda, describiendo y afectando únicamente lo reflejado en aquel.

El presente documento sólo tiene carácter publicitario siendo susceptible de variación o modificación. Las calidades y materiales incluidos en el presente documento son susceptibles de modificación a criterio de la promotora, dirección facultativa y/o Administración competente por razones de orden legal, comercial, técnica o de insuficiencia de materiales.



## Equipo



PROMOTOR

### Terralpa Inversiones

Un vehículo de inversión inmobiliario, enfocado en oportunidades del sector residencial de lujo en el mercado español.

Constituido por una asociación entre los grupos empresariales líderes: Terraforma, Aralpa Capital y Ramón Hermosilla. Con amplia experiencia en el sector, habiendo realizado inversiones de manera conjunta que ascienden a 350 millones de dólares. Terralpa cuenta con inversiones ejecutadas así como un pipeline identificado y analizado de cara a continuar adquiriendo activos que encajen con los criterios y filosofía del fondo.



SALES ADVISOR

### Colliers

En Colliers International ponemos a disposición del promotor y del cliente final a un equipo de expertos único en el mercado, que genera valor añadido en la conceptualización, marketing y comercialización del producto residencial. Con una amplia experiencia en el diseño y gestión de proyectos emblemáticos, que han supuesto “un antes y un después” en el mercado inmobiliario residencial. Reinventando la comercialización de proyectos residenciales con un asesoramiento personal y profesional.

## Equipo



ARQUITECTO

### Jose Antonio Menéndez-Morán

La obra la lleva a cabo el prestigioso estudio Jose Antonio Menéndez-Morán Reverte, especializado en edificación y urbanismo residencial aunque también ha realizado arquitectura pública, comercial, industrial, terciaria y hotelera.

En el ámbito de la arquitectura residencial, desde su fundación en 1980 el estudio ha diseñado, y lo que es más importante, construido y finalizado, más de 11.500 viviendas solo en la comunidad de Madrid, de toda tipología, desde vivienda pública hasta a promociones de lujo recientes, y muchas de ellas en edificios catalogados como B.I.C. o grados de protección inferiores.



ARQUITECTURA DE INTERIORES

### INNER XXI y CUAIK

En INNER XXI ofrecemos un servicio integral desde el concepto inicial hasta la revisión y ejecución de los cambios necesarios que tenga el proyecto y los elementos de diseño. Nuestra combinación de soporte técnico, aportación de diseño y habilidad para interpretar las necesidades de nuestros clientes son nuestra razón de ser.

Cuaik Arquitectos es un despacho que proyecta en todas las escalas, desde urbanismo, arquitectura, diseño de interiores, mobiliario y branding, destacándonos siempre por otorgar un máximo nivel de calidad en cada detalle, y brindando una atención personalizada a cada cliente.

## II MARQUÉS DE SALAMANCA

(+34) 910 485 655 · (+34) 608 785 695

[clientes@terralpa.es](mailto:clientes@terralpa.es)

[ms11.es](http://ms11.es)

By



TERRALPA  
INVESTMENTS

Sales advisor



La información incluida en este documento es provisional y por tanto sujeta a posibles modificaciones debido a necesidades técnicas, comerciales, normativas o de tramitación de licencias. Queda totalmente prohibida la reproducción o distribución total o parcial de esta información.

Todas las imágenes, elementos y contenidos incluidos en el presente documento, textos, fotografías, logotipos o cualesquiera otros signos susceptibles de utilización comercial, son propiedad de sus respectivos propietarios /titulares, quienes han autorizado su inclusión en el mismo, protegidos por la legislación vigente, eximiendo en todo caso a la promotora, ARATERRA MONTESQUINZA, S.L.