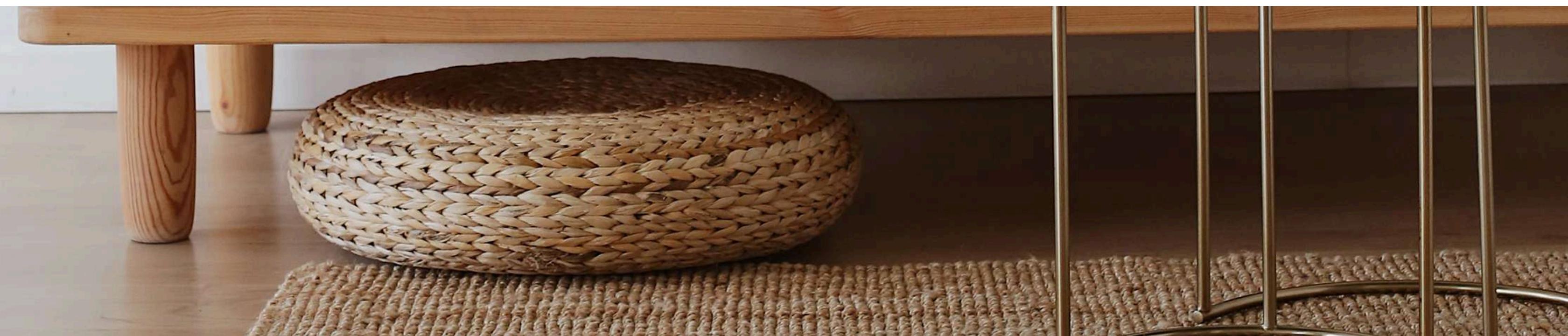




tu necesidad inmobiliaria, nuestro mejor proyecto.



# QUIENES SOMOS



**¡Hola! Somos Lledicia Real Estate:**

- Un grupo de empresas que se crea en 2022 para hacer una gestión Integral y Profesional en el sector de REAL ESTATE.
- El grupo abarca gestión Inmobiliaria, Sociedad de Inversión, Gestión Apartamentos Turísticos, Hotelería y Promoción Inmobiliaria.

# LA HISTORIA DE LEDICIA

2009

## EXPERIENCIA PREVIA

Comenzamos nuestra trayectoria en el sector inmobiliario con experiencia en Gestión Inmobiliaria, Activos Bancarios, Banca y Promoción de Obra nueva.

2021

## LEDICIA REAL ESTATE SL

Tras detectar las carencias del mercado y escasez de producto, damos el salto y creamos un sociedad de inversión para compra de activos bancarios (fundamentalmente wips) y creamos una agencias para su comercialización.

2022

## ABRIMOS NUESTRA OFICINA EN VIGO

Ampliamos nuestro equipo y abrimos nuestra oficina en García Barbón 101, consolidando nuestra presencia en la ciudad.

ACTUALIDAD

## EXPANSIÓN ACTIVIDADES

Seguimos creciendo con un equipo directo de 7 personas más indirecto de 3 más, creamos dos sociedades para promoción inmobiliaria, un sociedad para gestión de apartamentos turístico y otra para la gestión de un Hostal.

# NUESTRO EQUIPO



## EQUIPO GRUPO LEDICIA

**INVERSIONES**  
ROBERTO GARCÍA FORTES

**ADMINISTRACIÓN**  
ORIANA CARRIZO

**DIRECCIÓN COMERCIAL**  
ANDREA TUBIO GARCÍA

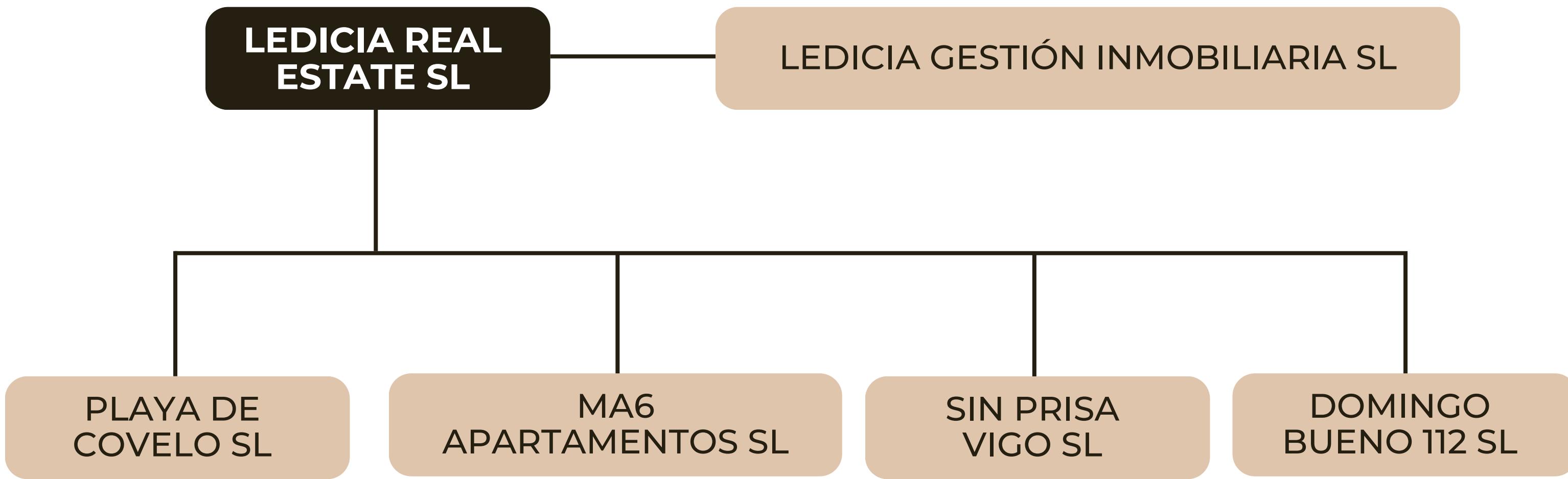
**DEPARTAMENTO MARKETING**  
IRIA ABALDE

**ESTUDIO ARQUITECTURA**  
TECSENPLAN

**DEPARTAMENTO FINANCIERO**  
PAULA TABOADA

**LEGAL**  
JULIO DORADO -TEDER ABOGADOS

**FISCAL**  
ON TAX LEGAL



# SERVICIOS QUE OFRECEMOS



# ¿POR QUÉ TRABAJAR CON NOSOTROS?

## INNOVACIÓN Y DIFERENCIA

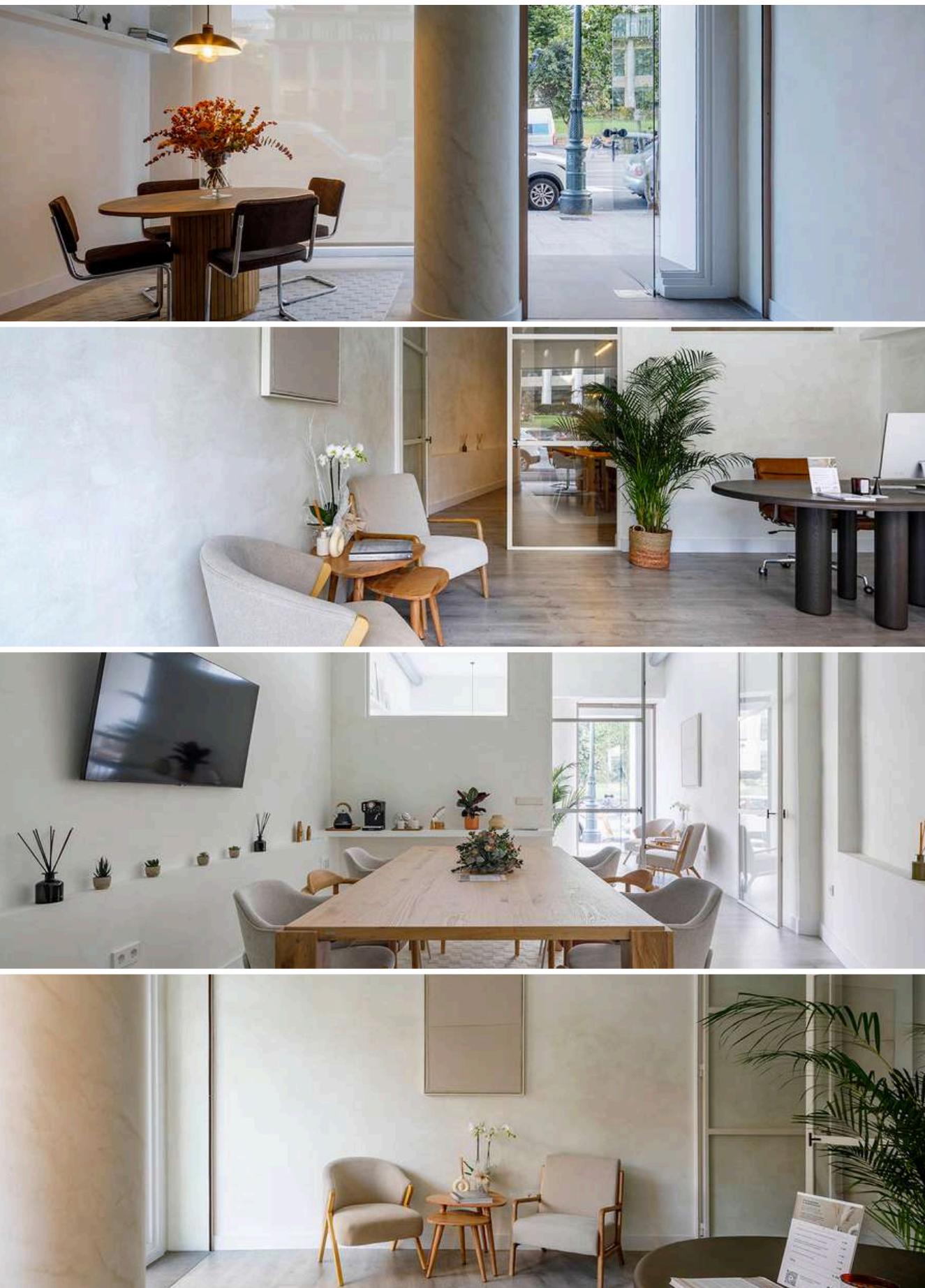
- **No somos una empresa común.** No ofrecemos un servicio convencional ni nos limitamos a los estándares de siempre.
- **Somos innovación.** Atendemos las necesidades reales de nuestros clientes ofreciendo el servicio que realmente precisan. Nos diferenciamos realizando: cambios de uso, reformas, flyping house, servicios de Personal Shopper Inmobiliario...

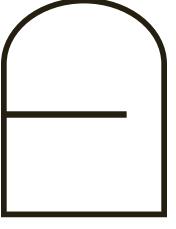
## EXPERTOS EN EL SECTOR

- Buscamos ir más allá como profesionales. Por eso, estamos siempre al día, **actualizándonos y formándonos** en todo lo relacionado con nuestro sector. Esto nos permite dar a nuestros clientes la tranquilidad de contar con **expertos en financiero, comercial y marketing inmobiliario**.

## ASESORAMIENTO

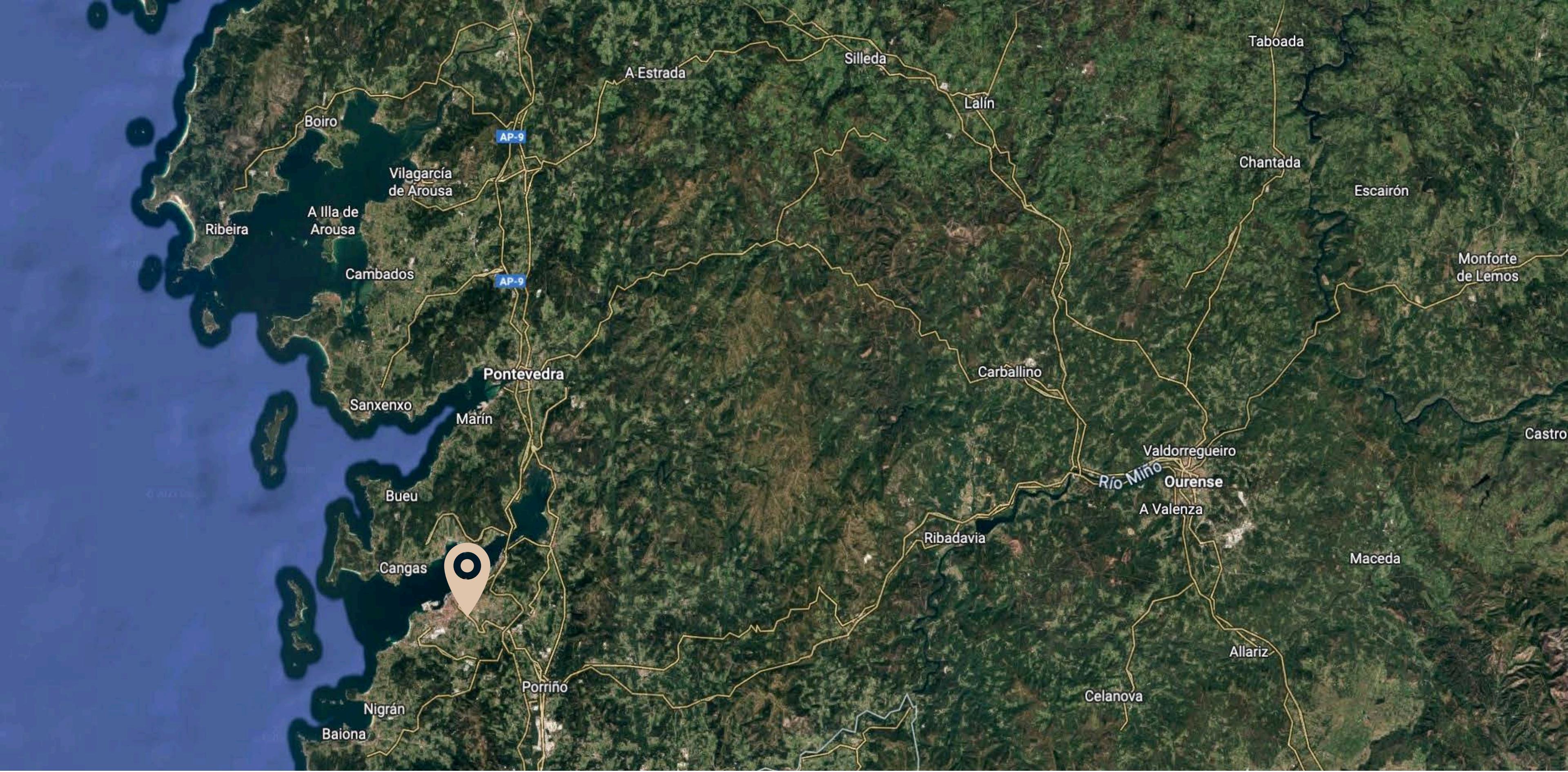
- Somos conocedores que al igual que cada persona es única, con las propiedades pasa lo mismo. Por este motivo, ofrecemos **un servicio personalizado y adaptado** a las necesidades de cada cliente y cada propiedad. **Un servicio con valor añadido**.





# PROYECTO PIZARRO 50





| UBICACIÓN



| UBICACIÓN

## | UBICACIÓN

### 📍 PIZARRO, 50

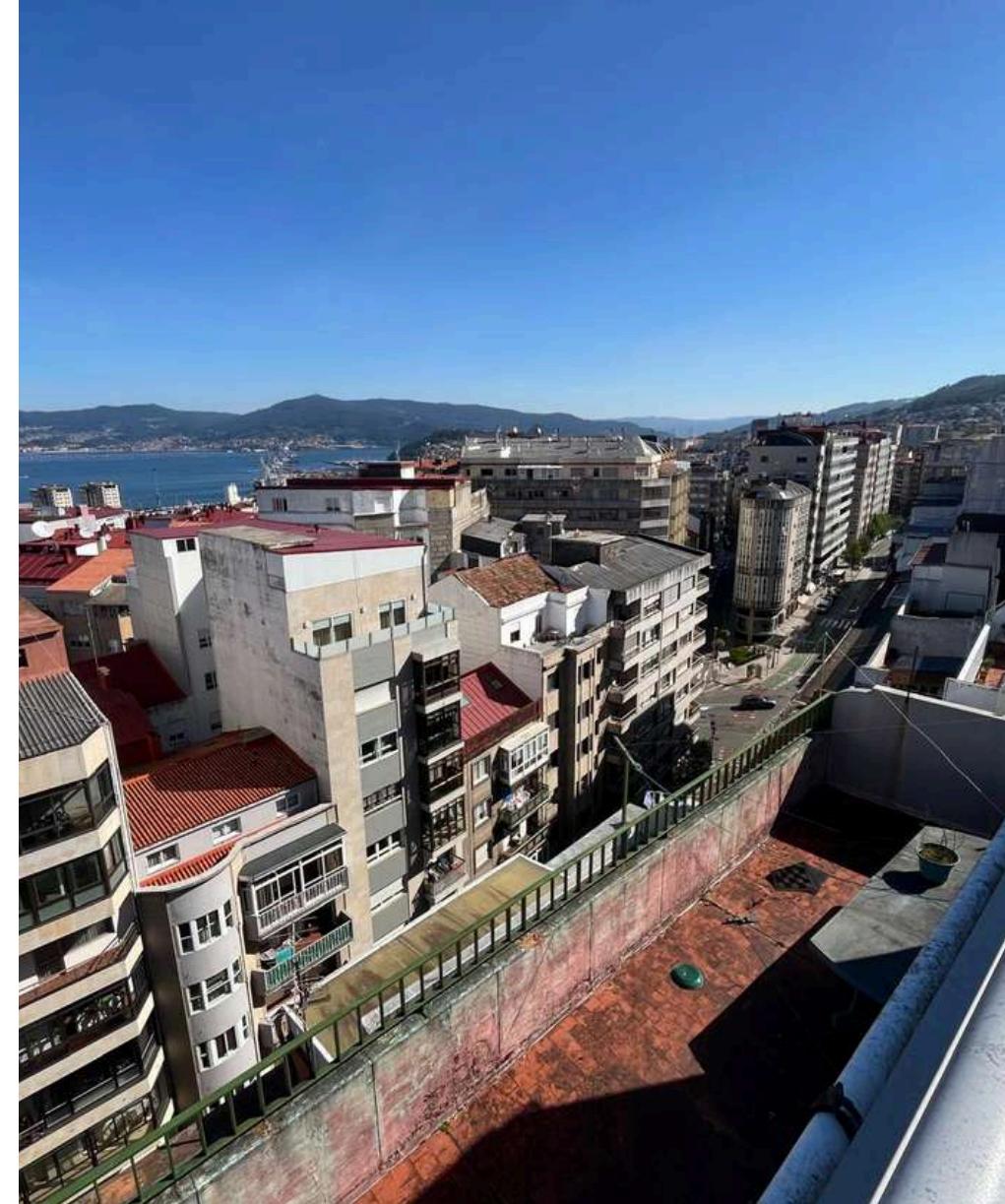
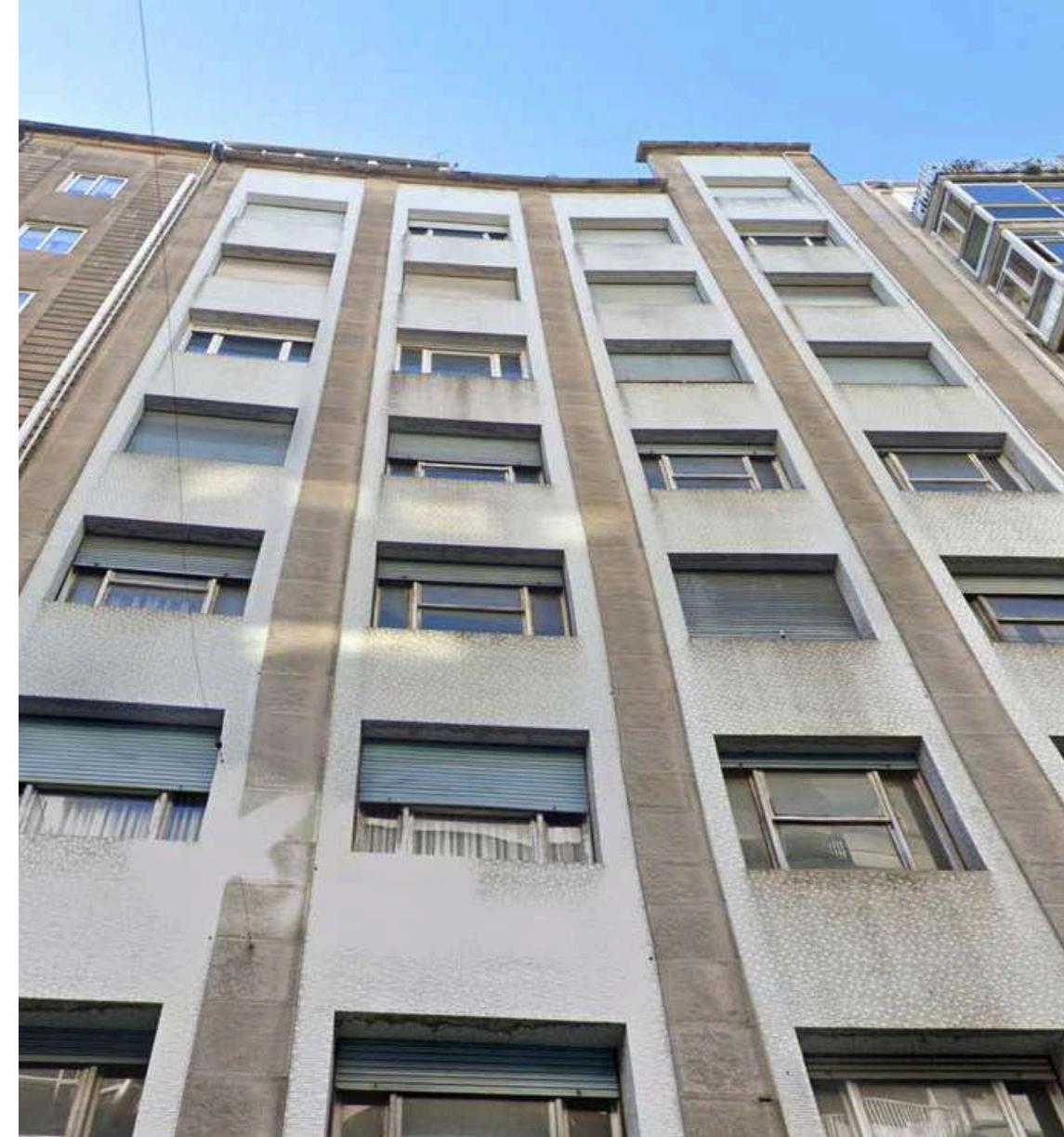
El edificio se sitúa en una de las áreas con mayor proyección urbana de Vigo, en el eje estratégico que conecta Ciudad de la Justicia, Vialia – Estación AVE y el centro urbano. Este entorno se ha consolidado como uno de los focos de inversión más sólidos de la ciudad, impulsado por la renovación urbanística, la mejora de infraestructuras y el desarrollo de proyectos residenciales de alto interés.

En los últimos años, este eje ha experimentado una transformación notable con numerosas promociones de obra nueva que han alcanzado una alta absorción comercial, llegando a venderse en muchos casos en menos de 6 meses. Esto demuestra una demanda real, sostenida y con poder adquisitivo, que apuesta por viviendas de calidad en entornos urbanos bien conectados.

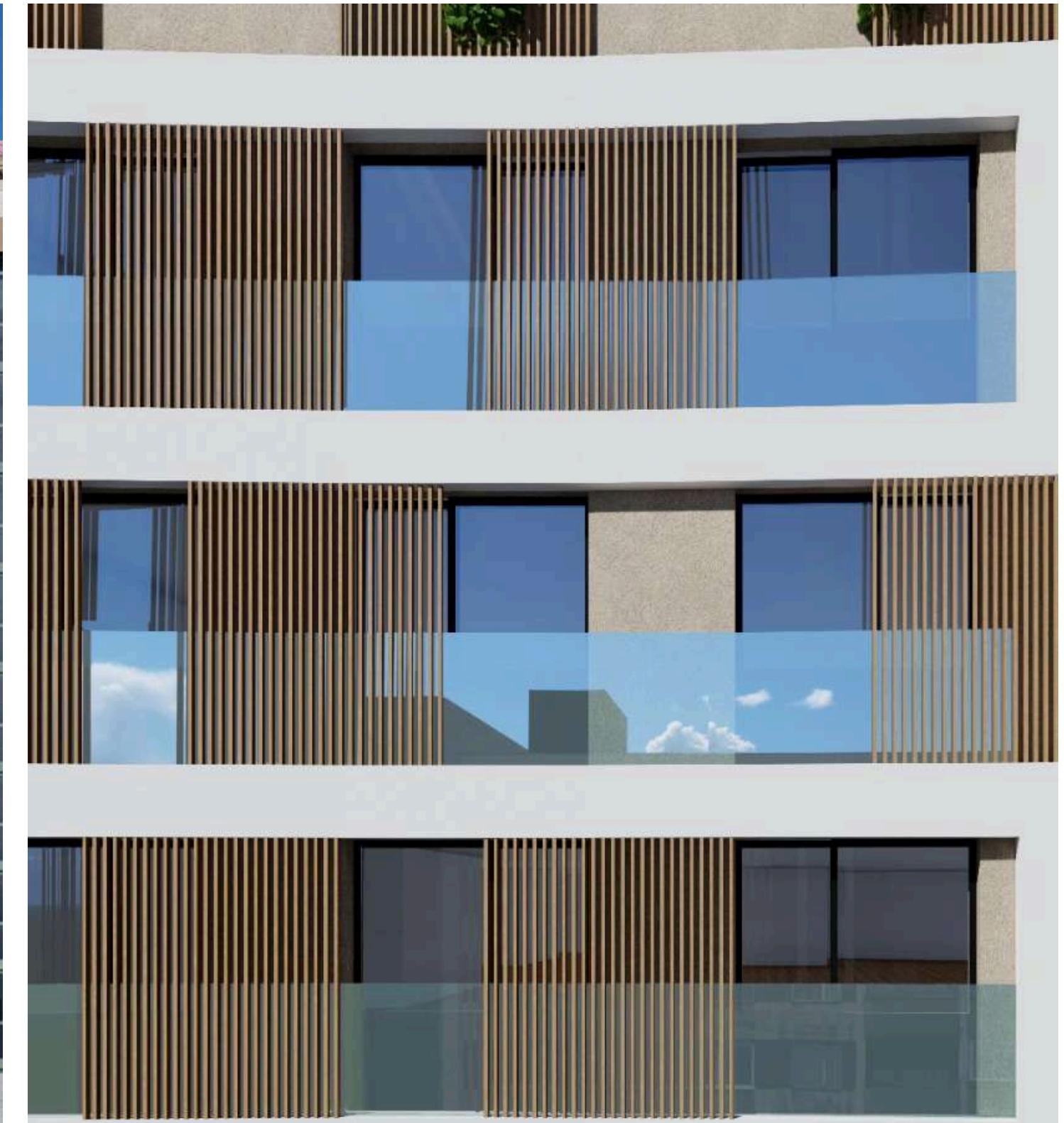
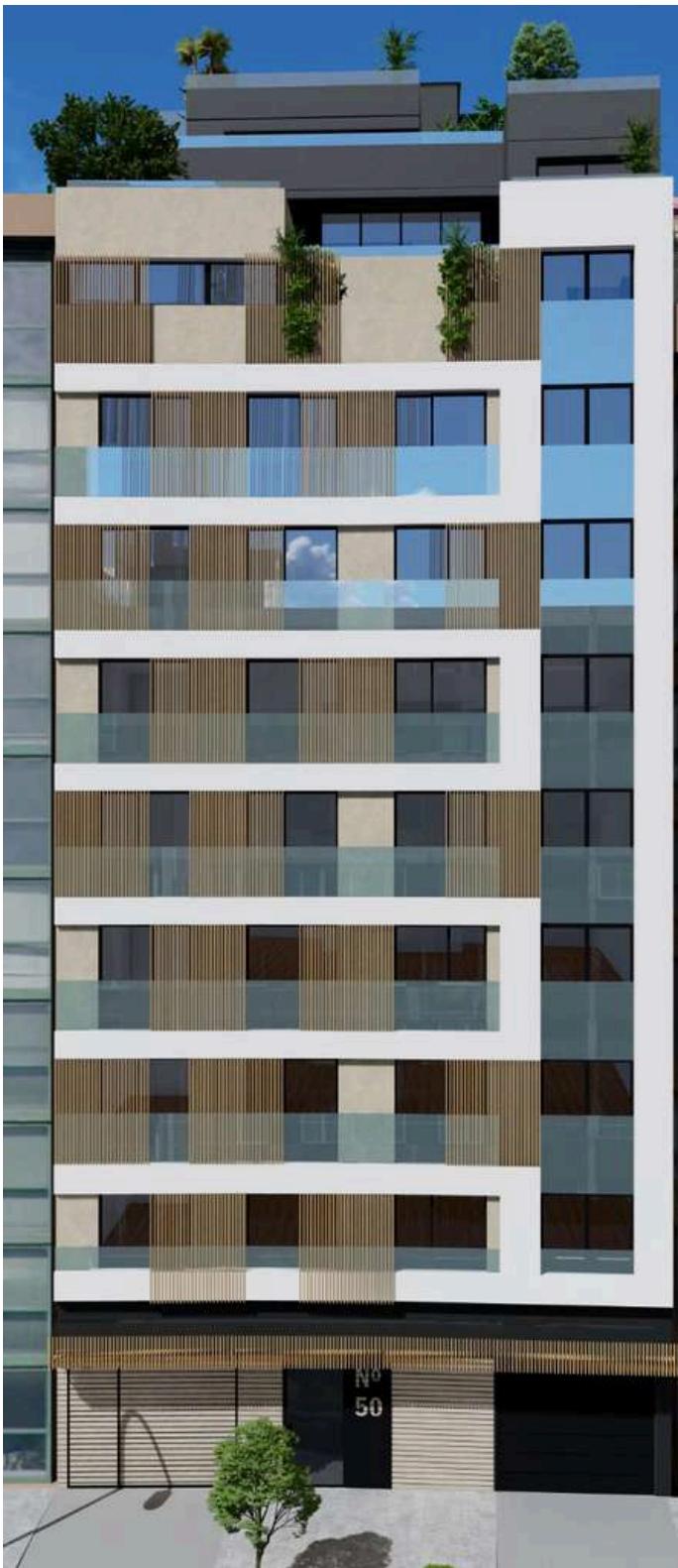
Además, tanto los proyectos ya vendidos como los actualmente en comercialización en esta zona muestran excelentes resultados de mercado en cuanto a precio, ritmo de venta y rentabilidad, reforzando el atractivo de la ubicación como oportunidad de inversión.

**Más adelante en este dossier se incluye un análisis detallado de testigos de mercado —tanto de viviendas vendidas como en comercialización— que avalan el potencial de Pizarro 50.**





| RENDERS

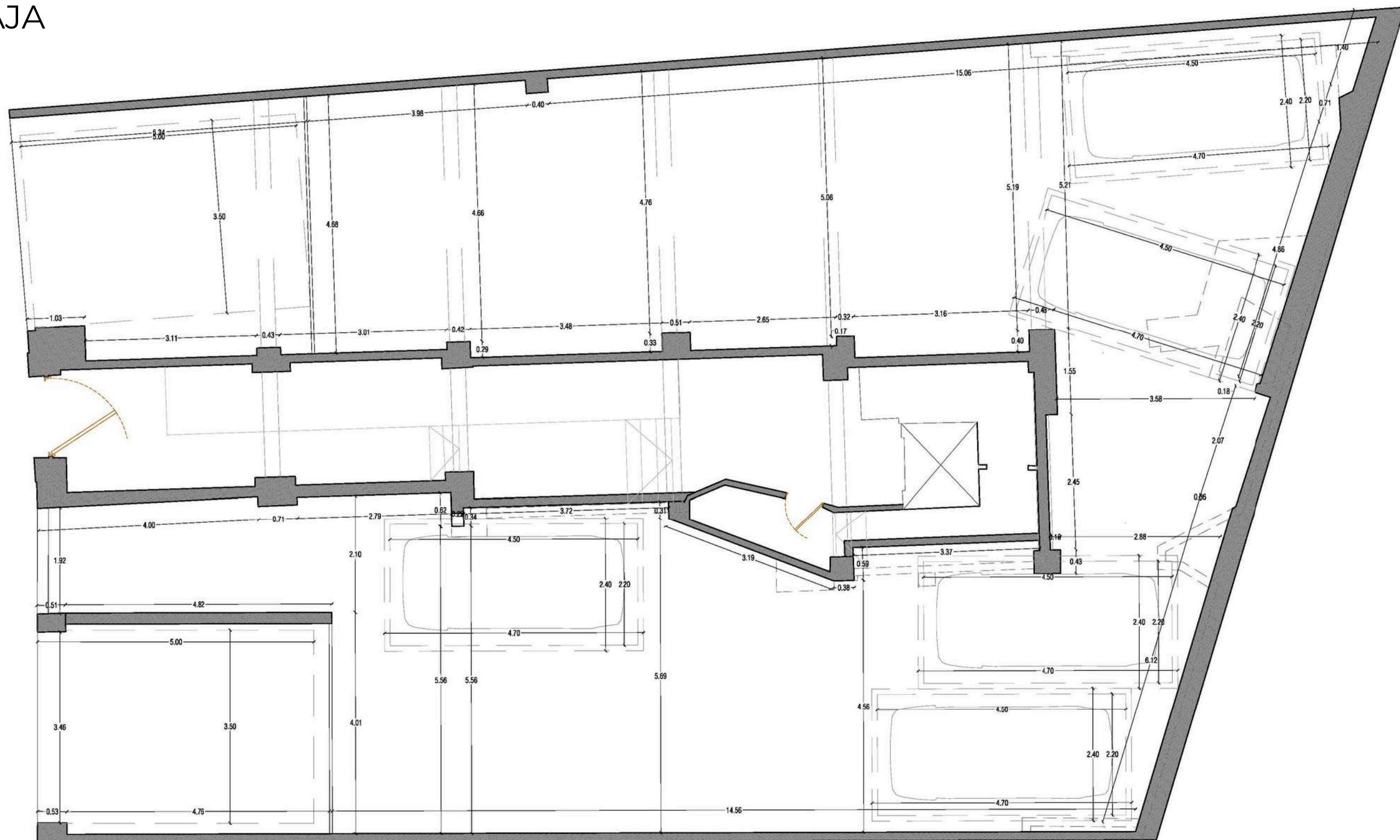


| RENDERS



| RENDERS

## | PLANTA BAJA

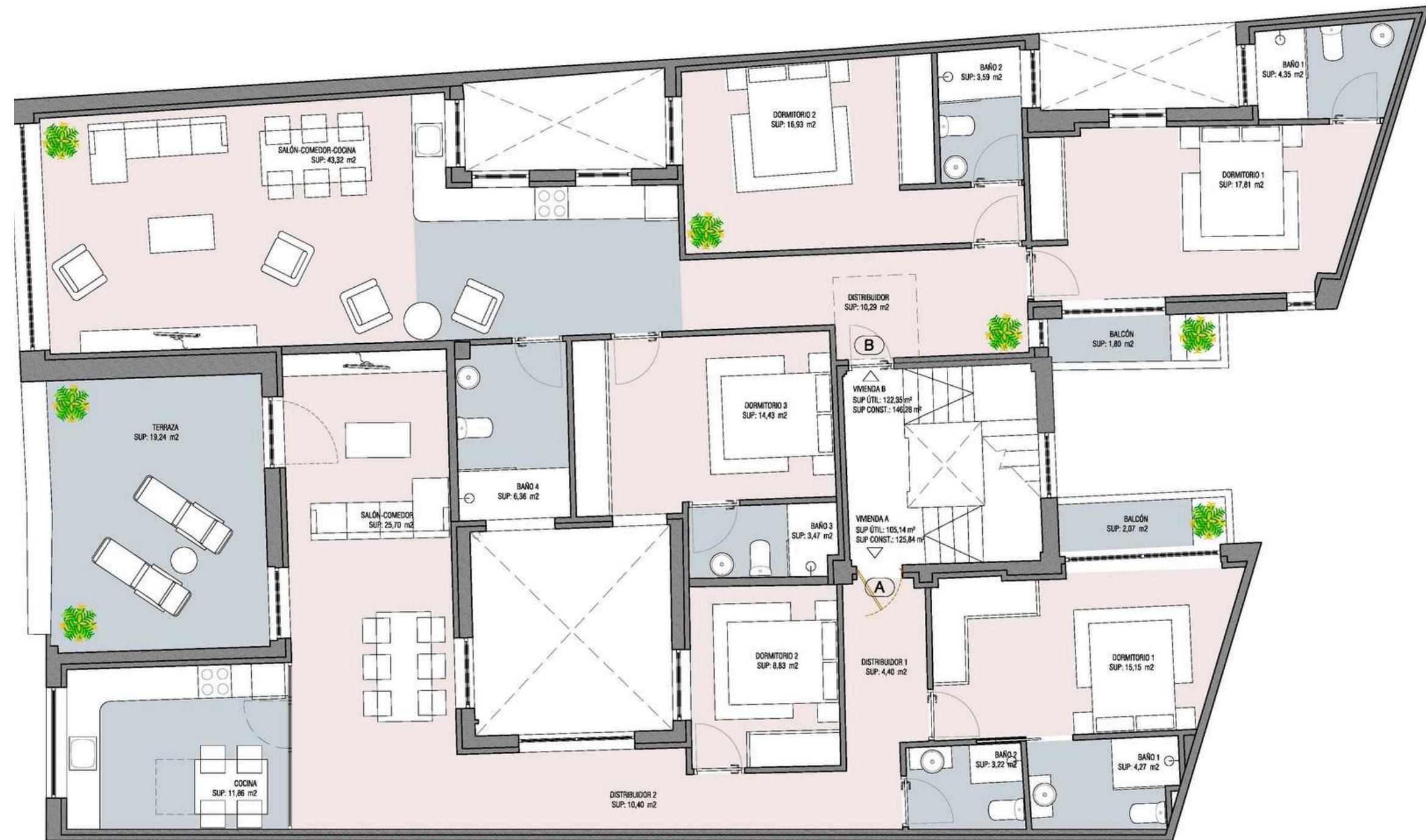


# | PLANOS

| PLANTA 1<sup>a</sup>-7<sup>a</sup>



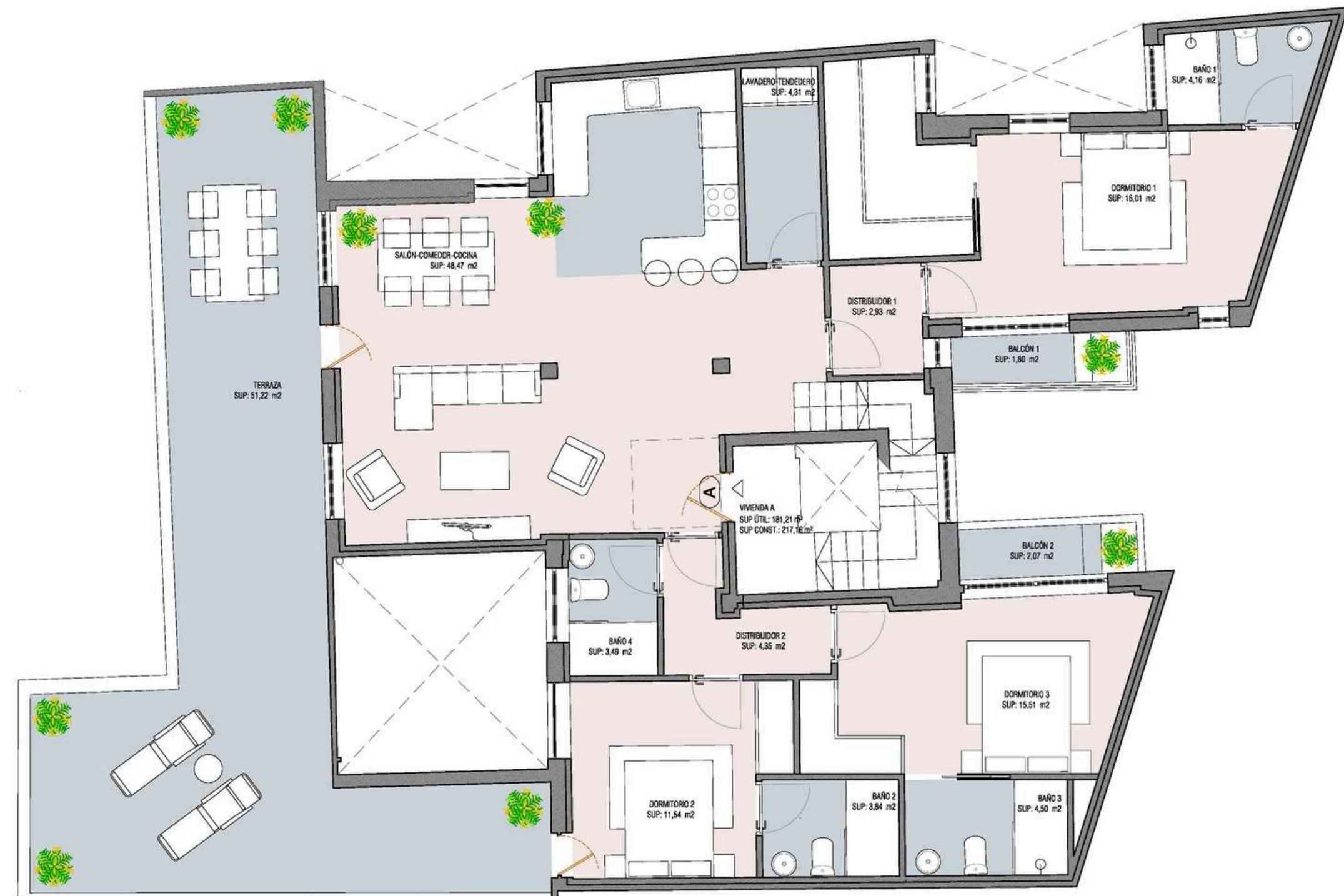
## | PLANTA OCTAVA



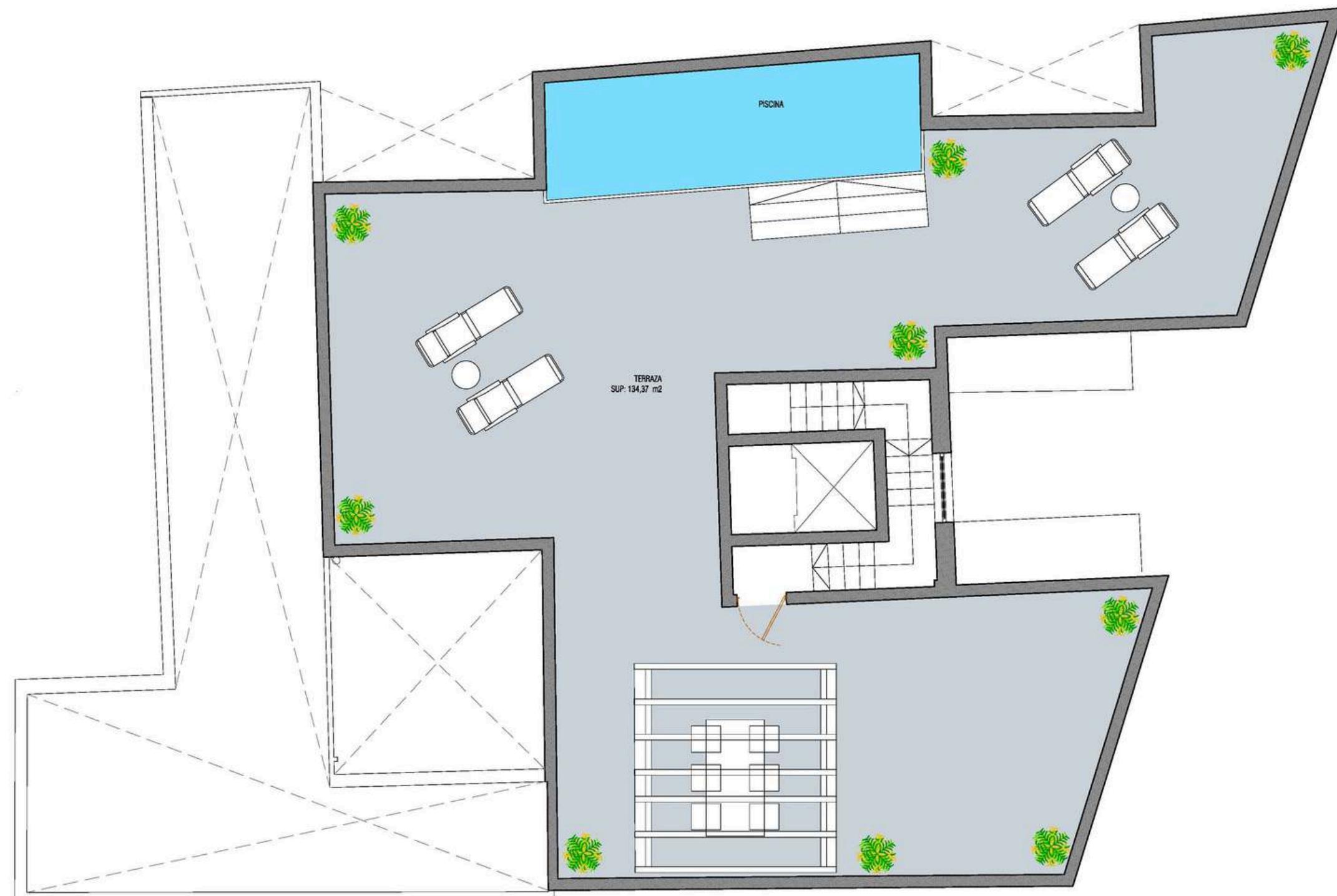
## | PLANTA NOVENA



## | PLANTA DÉCIMA



## | PLANTA CUBIERTA



| PRECIOS DE VENTA

**EDIFICIO PIZARRO 50**

PLANTA	LETRA	DORM	WC	M2 CONST	M2 UTILES	TERRAZA	TERRAZA 2	GARAJES	PVP FINAL
1	A	3	2	102,69	89,39				369.000€
	C	3	2	102,69	94,72				413.000€
	B	1	1	102,69	48,02				224.200€
2	A	3	2	102,69	89,39				373.000€
	C	3	2	102,69	94,72				417.000€
	B	1	1	102,69	48,02				229.000€
3	A	3	2	102,69	89,39				377.000€
	C	3	2	102,69	94,72				421.000€
	B	1	1	102,69	48,02				234.000€
4	A	3	2	102,69	89,39				381.000€
	C	3	2	102,69	94,72				425.000€
	B	1	1	102,69	48,02				239.000€
5	A	3	2	102,69	89,39				385.000€
	C	3	2	102,69	94,72				429.000€
	B	1	1	102,69	48,02				244.000€
6	A	3	2	102,69	89,39				389.000€
	C	3	2	102,69	94,72				433.000€
	B	1	1	102,69	48,02				249.000€
7	A	3	2	102,69	89,39				393.000€
	C	3	2	102,69	94,72				437.000€
	B	1	1	102,69	48,02				254.000€
8	A	2	3	102,69	105,14	19,24		1	594.000€
	B	3	3	102,69	122,35			1	561.000€
9	A	4	4	102,69	201,72	27,21		1	910.000€
10	A	3	3	102,69	181,21	51,22	131,27	2	1.200.000€

## | TESTIGOS OBRA NUEVA

Para la elaboración del estudio de mercado se han analizado diferentes testigos de obra nueva en centro urbano de Vigo (área metropolitana), tomando como referencia proyectos actualmente en curso y vendidos y con tipologías comparables.

En concreto, se han considerado:

- Testigos de mercado de la zona de referencia del edificio, con viviendas de 3 y 4 dormitorios.
- Testigos de obra nueva en el centro urbano de Vigo, también con tipologías de 3 y 4 dormitorios.
- Testigos de obra nueva de 1 dormitorio en el centro urbano de Vigo, dado que no existen actualmente tipologías de este tipo en la zona de referencia del edificio.





## EXTREMADURA, 4

<b>385.000€</b>	3	137 m <sup>2</sup>	2 <sup>a</sup> planta ext.	Plaza de garaje incluida en el precio	Terraza
-----------------	---	--------------------	----------------------------	---------------------------------------	---------



## PUERTO RICO, 8

<b>545.000€</b>	3	100 m <sup>2</sup>	2 <sup>a</sup> planta ext.	Plaza de garaje incluida en el precio	No incluye terraza
<b>795.000€</b>	3	160 m <sup>2</sup>	4 <sup>a</sup> planta ext.	Plaza de garaje incluida en el precio	No incluye terraza



## FAISÁN, CASABLANCA

<b>330.000€</b>	3	129 m <sup>2</sup>	11 <sup>a</sup> planta ext.	No incluye plaza de garaje	Terraza
<b>406.500€</b>	4	157 m <sup>2</sup>	9 <sup>a</sup> planta ext.	No incluye plaza de garaje	Terraza

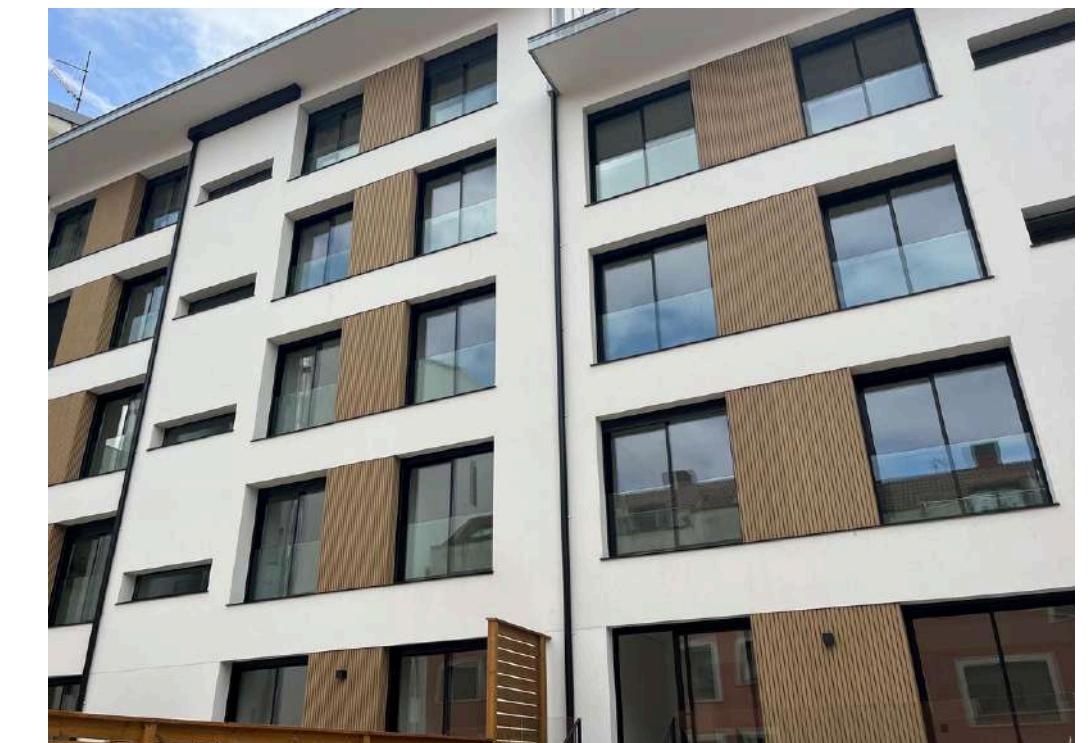


## URZÁIZ, 138

<b>450.000€</b>	3	116 m <sup>2</sup>	3 <sup>a</sup> planta ext.	Plaza de garaje incluida en el precio	No incluye terraza
<b>450.000€</b>	3	120 m <sup>2</sup>	2 <sup>a</sup> planta ext.	Plaza de garaje incluida en el precio	No incluye terraza

## NICARAGUA, 43-45

<b>460.000€</b>	3	100 m <sup>2</sup>	2 <sup>a</sup> planta ext.	Plaza de garaje incluida en el precio	Terraza
-----------------	---	--------------------	----------------------------	---------------------------------------	---------





## GRAN VÍA, 55

<b>525.000€</b>	3	151 m <sup>2</sup>	5 <sup>a</sup> planta ext.	No incluye plaza de garaje	No incluye terraza
<b>530.000€</b>	3	160 m <sup>2</sup>	3 <sup>a</sup> planta ext.	No incluye plaza de garaje	No incluye terraza

Este testigo corresponde a una promoción ubicada en la misma zona de referencia, caracterizada por no disponer de plazas de garaje ni trasteros. A pesar de ello, la demanda ha sido muy elevada y todas las viviendas han sido vendidas, quedando únicamente 2 unidades disponibles en comercialización.

Este comportamiento confirma que en esta área concreta de Vigo la ausencia de garaje no supone una barrera de compra, ya que el perfil de cliente (target) prioriza la ubicación y la calidad de la vivienda por encima del aparcamiento. El segmento comprador de esta zona, equivalente al del proyecto que se presenta en este dossier, acepta y asume esta condición como habitual, demostrando una fuerte disposición a adquirir vivienda en este entorno incluso sin anexos.



## ARAGÓN, 38

<b>380.000€</b>	3	101 m <sup>2</sup>	1 <sup>a</sup> planta ext.	Plaza de garaje incluida en el precio	Terraza
<b>390.000€</b>	3	103 m <sup>2</sup>	3 <sup>a</sup> planta ext.	Plaza de garaje incluida en el precio	Terraza
<b>390.000€</b>	3	108 m <sup>2</sup>	3 <sup>a</sup> planta ext.	Plaza de garaje incluida en el precio	Terraza
<b>410.000€</b>	3	108 m <sup>2</sup>	4 <sup>a</sup> planta ext.	Plaza de garaje incluida en el precio	Terraza
<b>410.000€</b>	3	103 m <sup>2</sup>	4 <sup>a</sup> planta ext.	Plaza de garaje incluida en el precio	Terraza
<b>420.000€</b>	3	103 m <sup>2</sup>	5 <sup>a</sup> planta ext.	Plaza de garaje incluida en el precio	Terraza

# BEIRAMAR

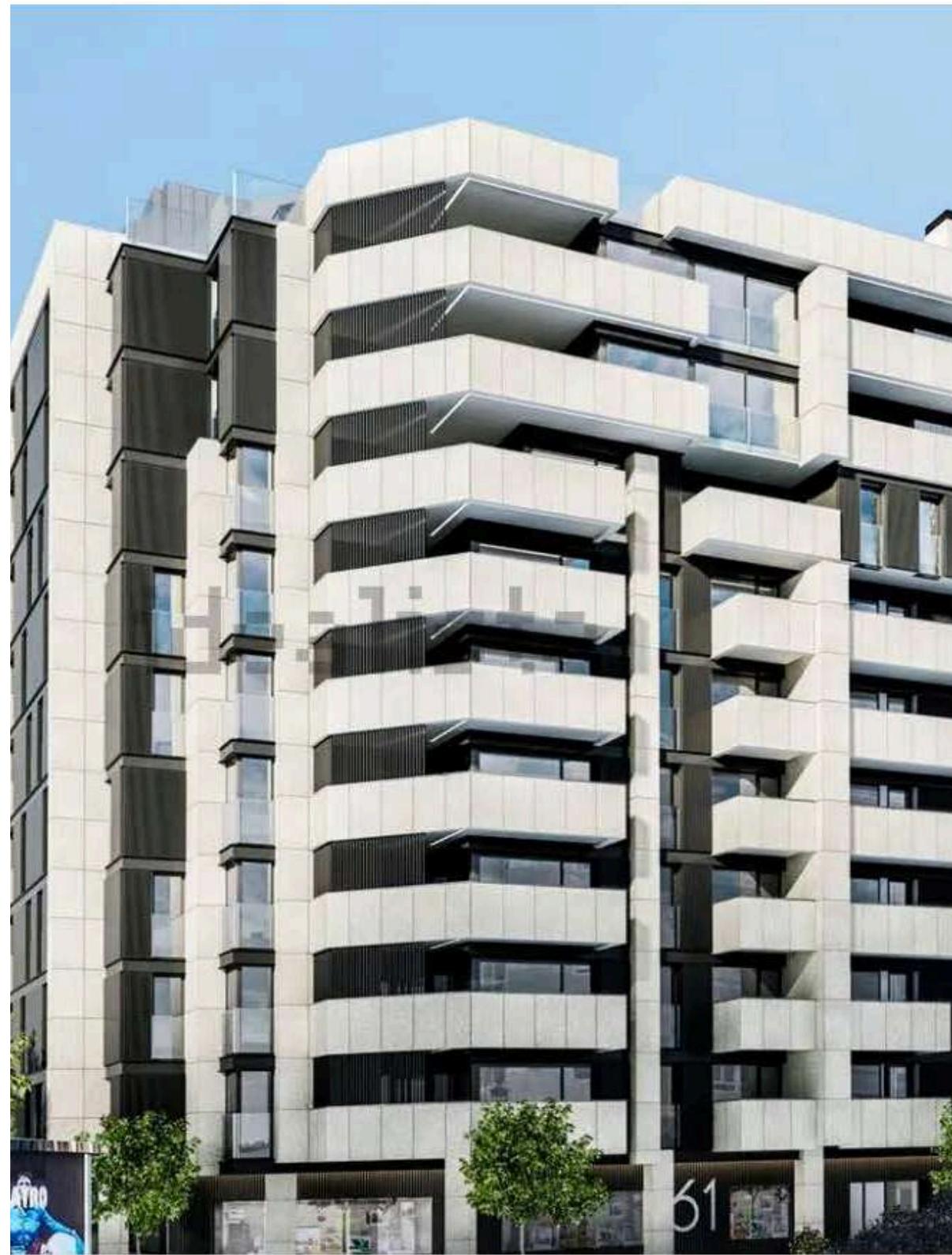
<b>180.000€</b>	1	44 m <sup>2</sup>	1 <sup>a</sup> planta ext.	Plaza de garaje 25.000€ adicionales	Terraza
<b>190.000€</b>	1	44 m <sup>2</sup>	2 <sup>a</sup> planta ext.	Plaza de garaje 25.000€ adicionales	No incluye terraza
<b>200.000€</b>	1	44 m <sup>2</sup>	3 <sup>a</sup> planta ext.	Plaza de garaje 25.000€ adicionales	No incluye terraza
<b>235.000€</b>	1	52 m <sup>2</sup>	1 <sup>a</sup> planta ext.	Plaza de garaje 25.000€ adicionales	Terraza
<b>420.000€</b>	3	89 m <sup>2</sup>	1 <sup>a</sup> planta ext.	Plaza de garaje 25.000€ adicionales	Terraza
<b>430.000€</b>	3	89 m <sup>2</sup>	2 <sup>a</sup> planta ext.	Plaza de garaje 25.000€ adicionales	No incluye terraza
<b>440.000€</b>	3	89 m <sup>2</sup>	3 <sup>a</sup> planta ext.	Plaza de garaje 25.000€ adicionales	No incluye terraza



# DR. CADAVAL

<b>640.000€</b>	4	144 m <sup>2</sup>	2 <sup>a</sup> planta ext.	Plaza de garaje incluida en el precio	Terraza
<b>640.000€</b>	3	133 m <sup>2</sup>	3 <sup>a</sup> planta ext.	Plaza de garaje incluida en el precio	Terraza
<b>750.000€</b>	4	1057 m <sup>2</sup>	1 <sup>a</sup> planta ext.	Plaza de garaje incluida en el precio	Terraza
<b>820.000€</b>	3	185 m <sup>2</sup>	2 <sup>a</sup> planta ext.	Plaza de garaje incluida en el precio	Terraza
<b>830.000€</b>	3	168 m <sup>2</sup>	2 <sup>a</sup> planta ext.	Plaza de garaje incluida en el precio	Terraza
<b>880.000€</b>	4	188 m <sup>2</sup>	3 <sup>a</sup> planta ext.	Plaza de garaje incluida en el precio	Terraza
<b>1.250.000€</b>	3	186 m <sup>2</sup>	3 <sup>a</sup> planta ext.	Plaza de garaje incluida en el precio	Terraza





## ROSALÍA DE CASTRO

<b>660.000€</b>	4	154 m <sup>2</sup>	9 <sup>a</sup> planta ext.	Plaza de garaje incluida en el precio	Terraza
<b>835.000€</b>	4	195 m <sup>2</sup>	9 <sup>a</sup> planta ext.	Plaza de garaje incluida en el precio	Terraza
<b>995.000€</b>	3	174 m <sup>2</sup>	10 <sup>a</sup> planta ext.	Plaza de garaje incluida en el precio	Terraza
<b>1.000.000€</b>	3	180 m <sup>2</sup>	10 <sup>a</sup> planta ext.	Plaza de garaje incluida en el precio	Terraza



## CÁNOVAS DEL CASTILLO

<b>790.000€</b>	4	180 m <sup>2</sup>	3 <sup>a</sup> planta ext.	Plaza de garaje 60.000€ adicionales	Terraza
<b>800.000€</b>	4	180 m <sup>2</sup>	4 <sup>a</sup> planta ext.	Plaza de garaje 60.000€ adicionales	Terraza
<b>810.000€</b>	4	180 m <sup>2</sup>	5 <sup>a</sup> planta ext.	Plaza de garaje 60.000€ adicionales	Terraza
<b>1.200.000€</b>	4	180 m <sup>2</sup>	6 <sup>a</sup> planta ext.	Plaza de garaje 60.000€ adicionales	Terraza



## HISPANIDAD, 64

<b>390.000€</b>	3	130 m <sup>2</sup>	Entreplanta ext.	Plaza de garaje incluida en el precio	No incluye terraza
<b>449.250€</b>	4	150 m <sup>2</sup>	1 <sup>a</sup> planta ext.	Plaza de garaje incluida en el precio	No incluye terraza
<b>573.160€</b>	3	184 m <sup>2</sup>	4 <sup>a</sup> planta ext.	Plaza de garaje incluida en el precio	No incluye terraza



## SANJURJO BADÍA, 27

<b>335.000€</b>	3	90 m <sup>2</sup>	2 <sup>a</sup> planta ext.	Plaza de garaje 25.000€ adicionales	No incluye terraza
<b>345.000€</b>	3	90 m <sup>2</sup>	3 <sup>a</sup> planta ext.	Plaza de garaje 25.000€ adicionales	No incluye terraza
<b>345.000€</b>	3	100 m <sup>2</sup>	2 <sup>a</sup> planta ext.	Plaza de garaje 25.000€ adicionales	Terraza
<b>575.000€</b>	3	130 m <sup>2</sup>	6 <sup>a</sup> planta ext.	Plaza de garaje 25.000€ adicionales	Terraza
<b>695.000€</b>	4	130 m <sup>2</sup>	7 <sup>a</sup> planta ext.	Plaza de garaje 25.000€ adicionales	Terraza



## BALAÍDOS, 43

<b>230.000€</b>	1	82 m <sup>2</sup>	Bajo ext.	No incluye plaza de garaje	Terraza
<b>315.000€</b>	3	111 m <sup>2</sup>	2 <sup>a</sup> planta ext.	No incluye plaza de garaje	Terraza
<b>315.000€</b>	3	105 m <sup>2</sup>	3 <sup>a</sup> planta ext.	No incluye plaza de garaje	Terraza
<b>325.000€</b>	3	118 m <sup>2</sup>	1 <sup>a</sup> planta ext.	No incluye plaza de garaje	Terraza
<b>335.000€</b>	3	111 m <sup>2</sup>	4 <sup>a</sup> planta ext.	No incluye plaza de garaje	Terraza
<b>440.000€</b>	3	137 m <sup>2</sup>	6 <sup>a</sup> planta ext.	No incluye plaza de garaje	Terraza



## MONTERO RÍOS

<b>1.055.000€</b>	4	204 m <sup>2</sup>	1 <sup>a</sup> planta ext.	Plaza de garaje incluida en el precio	Terraza
<b>1.065.000€</b>	4	204 m <sup>2</sup>	2 <sup>a</sup> planta ext.	Plaza de garaje incluida en el precio	No incluye terraza
<b>1.075.000€</b>	3	166 m <sup>2</sup>	5 <sup>a</sup> planta ext.	Plaza de garaje incluida en el precio	No incluye terraza





## COLÓN, 22

<b>975.000€</b>	3	151 m <sup>2</sup>	4 <sup>a</sup> planta ext.	No incluye plaza de garaje	No incluye terraza
<b>1.100.000€</b>	3	132 m <sup>2</sup>	4 <sup>a</sup> planta ext.	No incluye plaza de garaje	No incluye terraza
<b>1.250.000€</b>	3	253 m <sup>2</sup>	2 <sup>a</sup> planta ext.	No incluye plaza de garaje	No incluye terraza





## COIA

<b>370.000€</b>	3	145 m <sup>2</sup>	3 <sup>a</sup> planta ext.	Plaza de garaje incluida en el precio	Terraza
<b>407.000€</b>	3	132 m <sup>2</sup>	6 <sup>a</sup> planta ext.	Plaza de garaje incluida en el precio	Terraza



## BOLIVIA, 43

---

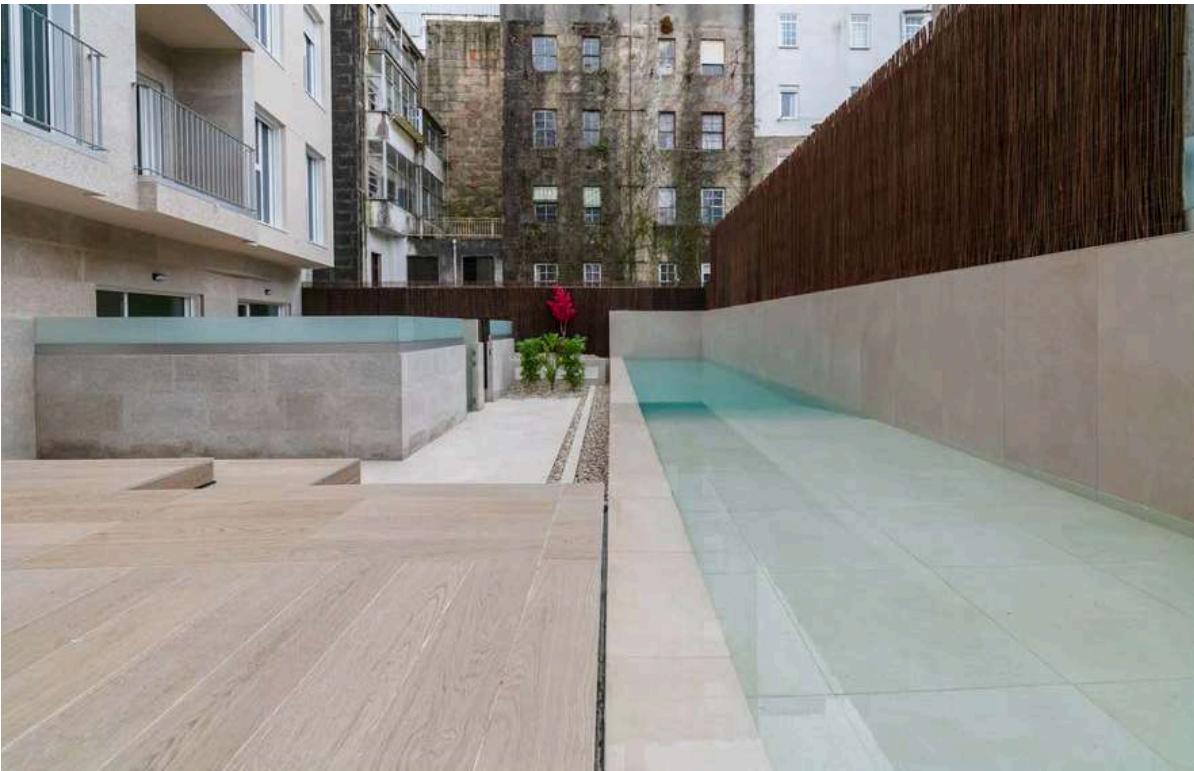
Nueve viviendas de 2 y 3 dormitorios distribuidos en sótano y cinco plantas.

Situado en el entorno de la nueva Ciudad de la Justicia, zona corte inglés y ADIF. Sus alrededores cuentan con todo tipo servicios imprescindibles.



Terrazas en cada una de sus viviendas, prestando especial atención a la búsqueda del confort y el bienestar de sus futuros compradores. La fachada principal da a la propia calle Bolivia y su fachada trasera tiene vistas a un amplio patio de manzana.

Las viviendas serán entregadas en plazo con todas las garantías necesarias y construidas cumpliendo estrictamente los estándares de calidad, prestando la máxima atención en la selección de materiales y la calidad de los acabados, monitorizando y gestionando de manera integral todo el proceso de construcción hasta la entrega de las viviendas.



## VÁZQUEZ VARELA, 18

Promoción de obra nueva ubicada en Vázquez Varela, en el eje estratégico Vialia – Ciudad de la Justicia, una zona consolidada con alta demanda residencial y todos los servicios a pie.

Ejemplo de vivienda tipo:

- Superficie: 111 m<sup>2</sup>
- 3 dormitorios con armarios empotrados
- 2 baños (uno en suite)
- Plaza de garaje con acceso directo y trastero
- Zonas comunes con piscina comunitaria
- Posibilidad de adquirir plaza de garaje adicional



Esta promoción alcanzó un alto ritmo de absorción comercial, validando el interés del mercado en tipologías similares dentro de esta misma área.

### Precios de venta por tipología:

- 3º B — 414.000 €
- 4º B — 434.000 €
- 5º B — 454.000 €
- Ático A — 549.000 €
- Ático B — 714.000 €



[www.lediciarealestate.com](http://www.lediciarealestate.com)

