Para ser tu mismo.
Para estar en tu casa.

Guía de compra.

Serestar



Comprar tu casa. Una gran decisión en tu vida.

Esta guía ha sido creada para acompañarte paso a paso, resolver tus dudas y ayudarte a tomar decisiones con confianza y tranquilidad. Nuestro compromiso es que te sientas comprendido, seguro y bien acompañado durante todo el proceso.

En Serestar Homes, nuestro propósito es convertir tu búsqueda de vivienda en una experiencia sencilla y gratificante. Operamos con un enfoque centrado en el cliente, ofreciendo promociones de obra nueva que combinan diseño, calidad y eficiencia. Podrás encontrar nuestros proyectos en las ubicaciones más prometedoras, siempre pensando en tu bienestar y en la revalorización de tu inversión.



Serestar

Serestar Homes 4
Antes de comprar 8
Un vistazo al proceso 13
Ser sostenibles 18

Nos presentamos, somos Serestar.

Trato cercano y personalizado:
Cada cliente es único y merece atención a medida. Nos dedicamos a escucharte y entender tus necesidades para ofrecerte soluciones que se adapten perfectamente a ti.

Calidad constructiva y diseño:
Promociones que combinan estética, funcionalidad y eficiencia energética. Utilizamos los mejores materiales y técnicas para asegurar que tu hogar no solo sea hermoso, sino también sostenible y duradero.

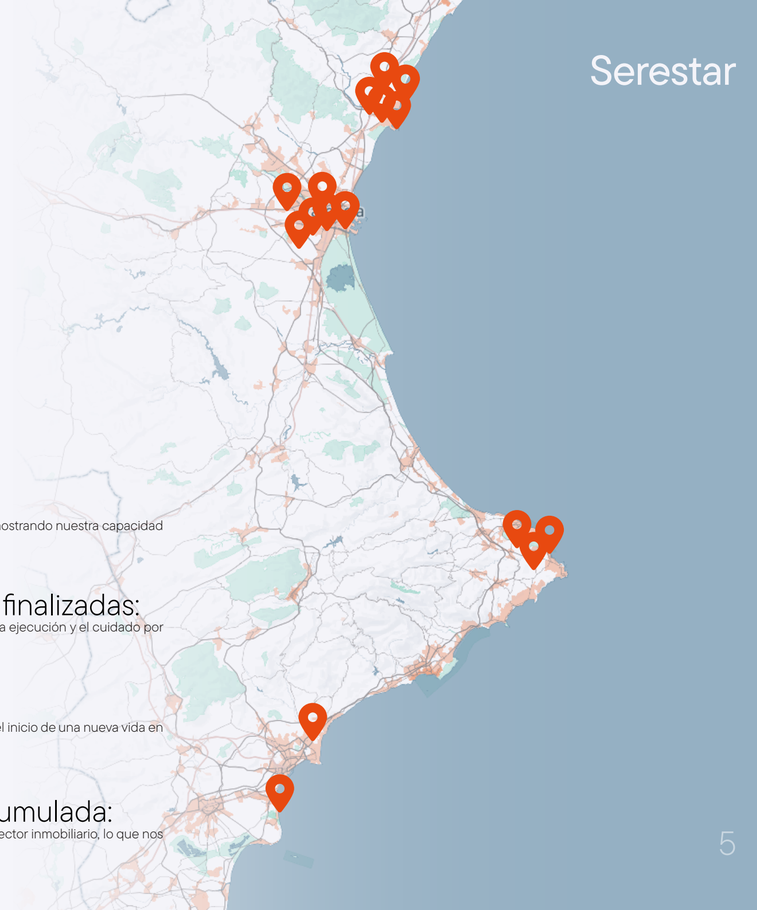
Transparencia en el proceso:
Información clara y honesta desde el primer contacto hasta la entrega de llaves.

Asesoramiento integral:
Te ayudamos con todos los aspectos técnicos, legales y financieros de la compra. Nuestro equipo de expertos está aquí para resolver tus dudas y facilitarte cada decisión.

Compromiso con la Sostenibilidad:
Diseñamos nuestras promociones para cumplir con las regulaciones más exigentes en sostenibilidad, aplicando soluciones responsables que cuidan el medio ambiente y garantizan un consumo eficiente de energía.

En Serestar Homes, no solo construimos viviendas; **creamos el escenario para tu nueva vida**. Con más de 40 años de experiencia acumulada en el sector inmobiliario por parte del equipo, somos **promotores** residenciales, **comercializadores** y, además, **gestores de cooperativas**, dedicados a un único propósito: ayudarte a encontrar el hogar que se adapta perfectamente a ti.

Nuestra misión es acercarte a una vivienda real, diseñada con pasión para tu día a día y **con un compromiso sólido con la calidad y el medio ambiente**. Hemos transformado más de 15.000 m^2 en hogares, finalizando 25 promociones y entr egando más de 450 viviendas a clientes satisfechos. Cada cifra es un testimonio de nuestra dedicación y rigor.



Más de 15.000 m^2 construidos:
Hemos transformado miles de metros cuadrados en hogares de calidad, demostrando nuestra capacidad y compromiso en cada proyecto.

Con 25 promociones inmobiliarias finalizadas:
Cada promoción es un testimonio de nuestro buen hacer, la rigurosidad en la ejecución y el cuidado por los detalles.

Más de 450 viviendas entregadas:
La satisfacción de nuestros clientes es nuestro mayor aval. Cada entrega es el inicio de una nueva vida en un hogar diseñado para el bienestar.

Más de 40 años de experiencia acumulada:
Contamos con un equipo de profesionales con una vasta experiencia en el sector inmobiliario, lo que nos permite ofrecerte un conocimiento profundo y un asesoramiento experto.



Para ser tu mismo.
Para estar en tu casa.

Ruta de compra.

Definimos tu sueño.

Contacta con nosotros y descubre tus necesidades, recibe un asesoramiento personalizado desde el primer momento con Serestar.

Encuentra el espacio perfecto.

Visita nuestra oficina para explorar nuestros proyectos y realiza una visita para elegir la casa que te enamora.

Reserva donde vas a poder ser.

Analiza las opciones hipotecarias y formaliza la reserva de tu vivienda con total seguridad.

Formaliza donde vas a querer estar.

Firma el contrato de compraventa y los documentos clave, siempre con nuestro acompañamiento experto.

Tu casa cobra vida.

Sigue de cerca la construcción de tu vivienda con actualizaciones periódicas y personaliza los acabados a tu gusto.

Primer contacto con tu hogar.

Explora tu futuro hogar terminado en la visita de cortesía antes de la entrega oficial.

¡Tu sueño hecho realidad!

Recibe las llaves de tu casa y empieza a disfrutar de la vida que siempre soñaste.

Seguimos contigo.

Disfruta de la tranquilidad de saber que nuestro apoyo continúa mucho después de la entrega de llaves con el servicio post-venta.

Para definir tu sueño: conceptos importantes.

Antes de adentrarte en la búsqueda, es crucial que tengas claros algunos conceptos que te ayudarán a elegir la vivienda perfecta para ti.



Ubicación

La localización influye directamente en la calidad de vida y en la revalorización futura del inmueble. Es clave considerar:

Proximidad a servicios: Colegios, hospitales, supermercados, centros comerciales.

Accesos y conectividad: Facilidad para llegar a tu trabajo o a puntos de interés.

Entorno: Áreas verdes, zonas de ocio, tranquilidad del barrio.

Desarrollo urbano previsto: Proyectos futuros que puedan afectar la zona.

Tipo de vivienda

Es importante tener claro **qué tipo de vivienda se ajusta a tus necesidades,** no solo en superficie y distribución, sino también en términos de comunidad, mantenimiento, privacidad, etc.

	Piso	Vivienda Unifamiliar
Vida en Comunidad	Compartirás zonas comunes y gastos con vecinos.	Mayor independencia. Interacción vecinal reducida (salvo en urbanizaciones).
Mantenimiento	Generalmente gestionado por la comunidad de propietarios, con gastos compartidos.	Eres el único responsable del mantenimiento (jardín, piscina, etc.).
Privacidad	Menor privacidad en comparación.	Mayor privacidad, con tus propios espacios exteriores.
Espacio Exterior	Disfruta de balcones o terrazas.	Tendrás tu propio jardín privado, y la opción de piscina.
Seguridad	A menudo cuentan con portero, sistemas de vigilancia o vecinos cercanos.	Depende del sistema de seguridad que decidas instalar.
Costos Recurrentes	Gastos de comunidad, IBI y suministros básicos.	IBI, mantenimiento de jardín/piscina y suministros que pueden ser mayores.

Precio

No solo hay que mirar el precio de venta. También hay que tener en cuenta los costos adicionales al comprar una casa que te explicamos a continuación:

IVA:

Es el **Impuesto sobre el Valor Añadido**: Generalmente, es el **10%** sobre el precio de la **vivienda de obra nueva**.

En viviendas de protección oficial (VPO) puede ser del 4%, según el régimen aplicable. Se aplica a la vivienda, garaje y trastero si los compras en la misma escritura y al mismo promotor.

AJD:

Actos Jurídicos Documentados: Es un i**mpuesto autonómico** que grava la formalización de documentos notariales (como la escritura de compraventa).

En la **Comunidad Valenciana**, el tipo general es del **1,5%** sobre el precio escriturado.

Puede reducirse al 0,1% si cumples ciertos requisitos (residencia habitual, no tener otra vivienda en los 2 años previos, valor real no superior a 180.000 €, requisitos de ingresos, familias numerosas, personas con discapacidad, menores de 35 años o VPO). Debes solicitarla al presentar el **modelo 600** y aportar la documentación que lo acredite.

Gestoría:

Si formalizas una **hipoteca**, la gestoría del banco suele encargarse de tramitar los impuestos y la inscripción registral.

Desde la Ley Hipotecaria de 2019, este gasto suele ser asumido por la entidad bancaria, salvo excepciones.

Notaría:

Son los **honorarios del notario,** regulados por arancel y basados en el valor de la escritura. Suelen oscilar **entre 600 € y 1.000 €.**

Comisión de apertura:

Aunque cada vez es menos frecuente, **algunas hipotecas incluyen una comisión** por apertura Puede estar entre el 0,5% y el 1% del importe del préstamo.

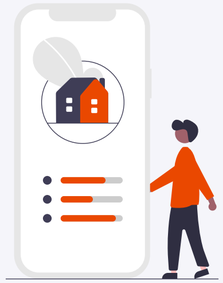
Registro de propiedad:

Es el **coste por inscribir tu compraventa en el Registro de la Propiedad.** También regulados por aranceles, suelen estar **entre 400 € y 800€**, según el valor de la propiedad.

Gastos anuales:

Estos no se abonan en el momento de la compra, pero **son gastos fijos anuales** que debes considerar:

IBI: (Impuesto de Bienes Inmuebles): Impuesto municipal anual.
Gastos de comunidad: Si vives en un edificio con zonas comunes.
Suministros: Altas y consumo de luz, agua, gas, etc.



Espacio y distribución

Antes de comprar una vivienda, es fundamental entender cómo está distribuido el espacio y, sobre todo, qué superficie estás realmente comprando y usando. Te explicamos las diferencias clave:

Superficie útil:

Es el **espacio que puedes pisar y utilizar dentro de tu vivienda**. Es la medida más importante para tu día a día, porque refleja el espacio habitable real.

Incluye salones, dormitorios, baños, cocina, pasillos, etc.

No incluye tabiques, pilares, conductos, elementos estructurales, ni terrazas, patios o zonas comunes (a menos que estén cubiertas y cerradas y se computen como parte útil en casos específicos).

Superficie construida:

Es la superficie total que abarca todo el perímetro de la vivienda, incluyendo el grosor de los muros y tabiques interiores. Se mide hasta el eje de separación con otras viviendas y hasta la cara exterior en muros que dan al exterior o zonas comunes.

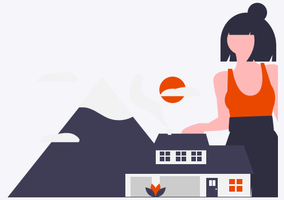
Puede incluir terrazas cubiertas, siempre que estén cerradas.

Importante: Es el dato que verás en escrituras y planos técnicos. Suele ser entre un 15% y un 25% mayor que la superficie útil.

Superficie construida con elementos comunes:

Además de tu superficie construida privativa, incluye la **parte proporcional de los espacios comunes del edificio** que te corresponde. Es la **medida que normalmente aparece en los planos comerciales o catastro**. No es habitable, pero sí **afecta al valor de mercado de la vivienda.**

Espacios como escaleras, ascensores, pasillos, portales, cuartos de instalaciones, etc.



Situación legal y técnica de la promoción

Cuando compras una vivienda, especialmente si es de obra nueva o está en construcción, es imprescindible conocer en qué estado legal y técnico se encuentra la promoción. Esto no solo garantiza que el proyecto cumple con la normativa urbanística y de edificación, sino que también protege tus derechos como comprador. En definitiva, garantiza que estás comprando una vivienda legal, segura y viable desde el punto de vista técnico y jurídico.

Algunos de los documentos clave que debes tener en cuenta son:

Licencia de obra: Es la autorización que concede el ayuntamiento para iniciar la construcción. Sin esta licencia, las obras no deberían comenzar. Confirmar que la promoción dispone de ella te asegura que el proyecto ha pasado los controles técnicos y urbanísticos municipales.

Certificado final de obra (CFO): Es el documento que emite la dirección facultativa (arquitecto y aparejador) una vez terminada la construcción, y acredita que la obra se ha ejecutado conforme al proyecto aprobado y con licencia. Es un paso previo obligatorio para poder inscribir la obra en el registro y solicitar licencias posteriores.

Licencia de primera ocupación (LPO): También expedida por el ayuntamiento, acredita que la vivienda está lista para ser habitada. Es fundamental para contratar suministros (agua, luz, gas) y firmar escrituras con financiación hipotecaria.

Préstamo promotor: Si la promoción está financiada por un banco, es habitual que la promotora tenga un préstamo hipotecario sobre la totalidad del proyecto. En ese caso, el comprador suele tener la opción de subrogarse a ese préstamo (con las condiciones acordadas con la promotora) o bien contratar una hipoteca propia.

Seguridad Jurídica y Garantías

Cuando se compra una vivienda, especialmente en fase de construcción o en proyecto, es esencial contar con garantías que protejan al comprador, tanto en lo económico como en lo legal. Existen diversas obligaciones para el promotor y derechos para el comprador que es importante conocer:

Prevención del Blanqueo de Capitales (PBC):

Es un **procedimiento legal obligatorio** para todas las operaciones inmobiliarias. Como comprador, deberás **acreditar el origen de los fondos que vas a destinar a la compra** de la vivienda. Aunque pueda parecer un trámite, es una medida estándar que **garantiza la licitud de la operación.**

Por ello, se suele solicitar:

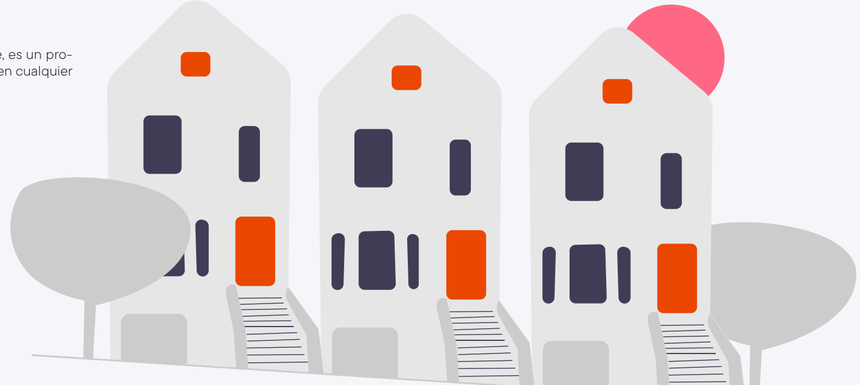
- **Certificados bancarios de titularidad y saldo**
- **Extractos bancarios**
- **Declaraciones de la renta**
- **Justificantes de ingresos**
- **Nóminas**

Aunque pueda parecer exigente, es un procedimiento obligatorio y normal en cualquier compraventa.

Avales o seguros de las cantidades entregadas a cuenta:

Cuando compras una vivienda sobre plano o en construcción y realizas pagos antes de la entrega, el promotor está obligado por ley (Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación y Ley 20/2015 de garantías) a **avalar o asegurar todas las cantidades entregadas.**

Esto significa que, si la obra no llega a construirse o no se entrega en plazo, puedes recuperar tu dinero con t otal seguridad.



Cumplimiento de los plazos contractuales:

En el contrato de compraventa o adjudicación **debe especificarse claramente:**

- **La fecha prevista de inicio y entrega**
- **El plazo máximo legal**
- **Las consecuencias en caso de incumplimiento**

Este aspecto es clave para saber cuándo puedes disponer de la vivienda y qué garantías tienes si el plazo no se cumple.

Leyes que regulan la actuación del promotor:

El promotor está sujeto a múltiples normativas, entre ellas:

- Ley de Ordenación de la Edificación (LOE): regula los derechos y obligaciones de los agentes que intervienen en el proceso constructivo.
- Código Civil y normativa de protección al consumidor: garantizan la transparencia, la protección frente a cláusulas abusivas y el acceso a información veraz.
- Normativa urbanística y técnica: garantiza que el proyecto se desarrolla conforme al planeamien to y con estándares de calidad.

Un vistazo al proceso de compra.

Te acompañamos en cada etapa de este emocionante viaje para hacer tu compra sencilla y segura.





1. Definimos tu sueño.

Desde el primer momento, nuestro objetivo es **conocerte y entender qué estás buscando.** Podrás ponerte en contacto con nosotros por teléfono, correo electrónico, WhatsApp o a través de nuestra web. Una vez recibido tu interés, concertamos una cita presencial o virtual según tu disponibilidad.

Durante esta primera conversación, te escuchamos con atención para saber qué tipo de vivienda necesitas, tus preferencias de ubicación, presupuesto aproximado y cualquier otra inquietud. Te proporcionaremos información inicial sobre Serestar, **los conceptos básicos importantes para una compra, el proyecto que se adecúa más a ti, tipologías disponibles, precios orientativos, planos y calidades**. Nuestro equipo comercial te acompañará en este proceso **de forma cercana y sin presiones**, resolviendo tus dudas de forma clara y transparente.

2. Encuentra el espacio perfecto.

Una vez definida tu intención de conocer más, **te invitamos a visitar la oficina de ventas de la promoción**. Durante la visita, podrás conocer los detalles arquitectónicos del proyecto, distribución de los espacios, zonas comunes, materiales y entorno.

Te ayudamos a comparar las **distintas opciones y a seleccionar la vivienda que mejor se adapta a tus necesidades**: orientación, número de habitaciones, terraza, planta, etc. También te mostraremos posibles mejoras o personalizaciones en acabados, cocina o carpintería. Nos aseguramos de que entiendas todas las opciones para que tomes una decisión informada y adecuada para ti.

3. Reserva donde vas a poder ser.

Cuando te hayas decidido, procedemos a la r**eserva de la vivienda.** Este paso asegura que tu elección quede bloqueada y **retirada de la venta a terceros.**

Se firma un contrato de reserva donde se reflejan los **datos de la vivienda, su precio, las condiciones generales de venta y el importe de la señal**. Este pago se descuenta posteriormente del precio final. Te explicamos claramente los plazos para avanzar el contrato de compraventa y la documentación que necesitaremos (DNI, NIE, datos fiscales, etc.).

Durante esta etapa, **seguimos estando disponibles para resolver cualquier duda** que tengas y te proporcionamos un calendario orientativo de los siguientes pasos.

4. Formaliza donde vas a querer estar.

Este es uno de los pasos más importantes del proceso. Redactamos un contrato de compraventa que **recoge todos los aspectos legales de la operación**: datos de la vivienda, precio total, forma de pago, plazos de entrega, garantías, penalizaciones por incumplimiento y obligaciones de ambas partes.

Nuestro equipo te acompañará en todo momento, **revisando el contrato contigo, resolviendo dudas y asegurando que comprendas cada apartado.** Si lo necesitas, podemos coordinar la revisión con tu abogado o asesor de confianza. Tras la firma, se formaliza el primer pago correspondiente al porcentaje establecido en el contrato.





5. Tu casa cobra vida.

Durante la construcción, queremos que sigas sintiéndote parte del proyecto. Por eso, **recibirás boletines informativos periódicos con fotos, vídeos y actualizaciones** sobre el estado de la obra.

En algunas fases del proyecto, si lo permite la planificación y la normativa, tendrás la opción de realizar personalizaciones en los acabados interiores (suelos, pintura, mobiliario de cocina, etc.). Estas decisiones se toman **con la asistencia de nuestro departamento técnico y decorativo.**

También te informaremos con antelación sobre cualquier hito importante en la obra. Estamos a tu disposición por correo o teléfono para cualquier duda o inquietud que surja durante este tiempo.

6. Primer contacto con tu hogar.

La **visita de cortesía** es el primer contacto del cliente con su vivienda, normalmente **poco antes de la firma de la escritura.** Su objetivo es presentar el inmueble terminado, tal como ha sido contratado, y permitir que el cliente vea por primera vez su futuro hogar.

Sirve para **ver la vivienda en persona por primera vez y confirmar que la entrega se ajusta a lo pactado** (distribución, acabados).No es una inspección técnica ni un momento para señalar defectos, ni está pensada para gestionar reparaciones ni detectar fallos. Para eso existe el servicio de posventa, al que se podrá recurrir una vez firmada la escritura y con la vivienda ya entregada.

7. ¡Tu sueño hecho realidad!

En el **acto de entrega, te haremos entrega de las llaves, manuales de uso, garantías de los equipos, boletines técnicos y certificaciones energéticas**. También te acompañamos en el proceso de **alta de suministros y comunidad**. Te explicamos cómo funciona cada sistema de la vivienda para que empieces a disfrutarla con total tranquilidad.

8. Nuestro compromiso contigo.

En Serestar Homes, nuestra relación contigo no finaliza al entregarte las llaves, **¡ahí es donde realmente comienza nuestro compromiso a largo plazo!** Entendemos que tu nuevo hogar es una inversión para toda la vida, y por ello, nos aseguramos de que te sientas respaldado mucho después de la compra.

Mantenemos un canal de comunicación abierto y un equipo de atención al cliente dedicado para atender cualquier necesidad de postventa que pueda surgir. Ya sea una consulta sobre el funcionamiento de algún sistema o cualquier pequeña incidencia, **estamos aquí para ayudarte.**

En Serestar Homes, tu bienestar en la casa de tus sueños es nuestra prioridad constante, y trabajamos para que disfrutes de ella plenamente, sabiendo que cuentas con nuestro apoyo en todo momento.



La sostenibilidad nos importa.

Ser sostenibles no es solo instalar placas solares. Es diseñar de forma inteligente, reducir el impacto desde la obra y aplicar soluciones efectivas que mejoran tu día a día y protegen el entorno.

No hacemos viviendas de lujo, pero sí hacemos hogares conscientes. Porque sabemos que lo importante está en los detalles. Por ello hemos implementado soluciones sostenibles que optimizan los recursos naturales, reducen el consumo energético y minimizan el impacto ambiental en nuestros procesos de construcción.

Diseño y Materiales

La sostenibilidad comienza mucho antes de que pongas un pie en tu nueva casa. Está en cómo se diseña el edificio, en los materiales que se eligen y en cada decisión que se toma desde el primer plano. En Serestar cuidamos estos detalles para crear hogares más eficientes, cómodos y responsables desde su base.

Aislamiento térmico y acústico

Utilizamos materiales que mejoran la envolvente del edificio para conservar mejor el calor en invierno y el frescor en verano, reduciendo así el uso de climatización. Además, mejoran el confort acústico, creando espacios más tranquilos y agradables.



Doble acristalamiento

Nuestras viviendas incluyen ventanas con doble cristal, que ayudan a mantener una temperatura interior estable y aíslan del ruido exterior, contribuyendo al bienestar y la eficiencia energética.



Eliminación de puentes térmicos

Diseñamos de forma que evitamos puntos débiles en la construcción por donde se pierde energía, reduciendo condensaciones y aumentando el rendimiento térmico de la vivienda.



Gestión responsable de residuos

Durante la construcción, aplicamos protocolos para separar, reciclar y reutilizar materiales. Esta práctica reduce el impacto ambiental de la obra y fomenta una economía más circular.



Sistemas y tecnología

La innovación también puede ser sencilla y eficaz. En Serestar incorporamos soluciones tecnológicas que mejoran tu día a día, reducen el consumo y hacen que tu hogar sea más inteligente sin complicarlo. Pequeños gestos con gran impacto que convierten cada vivienda en parte del cambio.

Aerotermia

Instalamos sistemas de aerotermia que aprovechan la energía del aire para calentar el agua sanitaria. Esto reduce significativamente el consumo eléctrico y las emisiones.



Iluminación LED de presencia

Las zonas comunes se iluminan con sistemas LED de bajo consumo, combinados con sensores de presencia que activan la luz solo cuando es necesario, evitando el derroche energético.



Inodoros con doble depósito

Equipamos nuestras viviendas con cisternas de doble descarga, que permiten usar solo el agua necesaria según cada uso, reduciendo notablemente el consumo diario.



Placas solares en zonas comunes

En muchas promociones incorporamos placas fotovoltaicas que abastecen de energía de las zonas comunes como escaleras, portales o ascensores, reduciendo el consumo eléctrico global del edificio.



Grifería eficiente

Instalamos grifos con limitadores de caudal y aireadores que permiten ahorrar agua sin afectar a la presión. Una medida sencilla con gran impacto.



Para ser tu mismo.
Para estar en tu casa.

Cada vivienda es el lienzo en blanco donde se pintan los momentos más preciados de tu vida. Es el lugar donde los sueños se hacen realidad, donde crecen las familias y donde se forjan recuerdos que duran para siempre.

Has explorado los conceptos clave, comprendido el proceso y descubierto las garantías que te ofrece Serestar Homes. Ahora, la teoría se convierte en una emocionante realidad. Estamos aquí para resolver tus últimas dudas, escuchar tus necesidades específicas y guiarte personalmente en cada decisión. Queremos que sea una experiencia fluida, segura y llena de ilusión.

En Serestar Homes, no solo construimos edificios; construimos el escenario para tu felicidad. Gracias por permitirnos ser parte de esta historia tan importante.



Serestar

+34 651 774 748

info@serestarhomes.com

