# Memoria descriptiva de las casas tipo

Qué trae la casa base y qué mejoras se pueden elegir

CONSTRUIMOS UN BUEN NOMBRE

12 de noviembre de 2026

## 1. Resumen

GOYA ofrece tres casas tipo a precio cerrado (la casa de 216 m², la de 243 m² y la de 130 m²) en Montevideo, Canelones, Maldonado y Rocha. Cada una se entrega terminada, con una terminación base que esta memoria describe rubro por rubro, y el cliente puede cambiar cualquier rubro por una mejora pagando solamente la diferencia. Lo que no figura en la sección 3 no está incluido en el precio base, y lo que figura en la sección 6 se suma al precio base.

| Casa | Programa | Superficie | Precio base |
|---|---|---|---|
| Casa de 216 m² | 1 planta, 3 dormitorios (suite, dormitorio y estudio), 2 baños y toilette, garaje para 2 autos, taller, lavadero, galería con parrillero, techo de teja | 216 m² (los exteriores cubiertos computan al 50 %) | USD 483.800 |
| Casa de 243 m² | 1 planta, 3 dormitorios (suite y dos dormitorios), 2 baños y toilette, estar social y estar familiar, 2 cocheras cubiertas, losa plana | 243 m² (los exteriores cubiertos computan al 50 %) + parrillero techado 15 m² | USD 534.200 |
| Casa de 130 m² | 2 plantas, 3 dormitorios y estudio, 2 baños y toilette, cochera cubierta | 130 m² (66 en planta baja y 64 en planta alta; los exteriores cubiertos computan al 50 %) + parrillero techado 15 m² | USD 364.300 |

Los precios incluyen IVA, honorarios de proyecto y dirección de obra, y están calculados con la planilla tipo de GOYA de noviembre de 2026 y un dólar de $ 40,307. Son precios de referencia, calculados por metrajes de las plantas, y se confirman al contratar.

## 2. Qué es el precio cerrado

El precio cerrado cubre la construcción completa de la casa sobre un terreno que el cliente ya tiene, con proyecto, tramitación de los permisos, dirección de obra, mano de obra, materiales y equipamiento. El plazo de obra se acuerda al contratar y no cuenta los días de lluvia, los paros ni los feriados.

No incluye el terreno, las conexiones de agua, electricidad y saneamiento a las redes públicas, ni el flete de materiales y equipos. La tasa de permiso de la Intendencia tampoco está en el precio: se paga aparte, al valor oficial del departamento. Tampoco incluye nada que esté fuera de las secciones siguientes.

## 3. Lo que trae la casa base

Esta es la terminación base de las tres casas. Donde una casa difiere, se aclara entre paréntesis y se amplía en la sección 4.

## 3.1 Trabajos preliminares y movimiento de tierra

- Replanteo general de la obra, limpieza del terreno y limpieza final de obra.
- Obrador y construcciones provisorias.
- Desmonte de 10 cm, excavación de las vigas de fundación y relleno de pozos.

## 3.2 Fundaciones y estructura

- Patines, dados y vigas de fundación de hormigón armado.
- Pilares y vigas de hormigón armado.
- Casa de 243 m²: losa plana de hormigón armado con vigas sobre toda la planta, con voladizo al frente.
- Casa de 130 m²: losa de hormigón armado con vigas sobre la planta baja y sobre la planta alta, y escalera de hormigón armado.

## 3.3 Muros y revoques

- Muros exteriores de ticholo de 20 cm (ticholo de 17 x 25 x 25) y muros interiores de ticholo de 12 cm.
- Revoque exterior grueso y fino, con alisado hidrófugo de 3 cm en los muros; revoque interior grueso y fino; mochetas revocadas en las aberturas.
- Enduído en los paramentos interiores.

## 3.4 Aislaciones e impermeabilizaciones

- Nylon sobre el terreno bajo los contrapisos, impermeabilización vertical de cimientos con asfalto y velo de vidrio, e hidrófugo en jambas y antepechos.
- Casa de 216 m², techo: espuma aislante de 2 cm y membrana asfáltica de 4 mm bajo la teja.
- Casas de 243 y 130 m², techo: alisado con pendiente, espuma de poliuretano, imprimación y membrana asfáltica. Casa de 130 m²: impermeabilización de los baños de planta alta.

## 3.5 Techo

- Casa de 216 m²: techo de teja a cuatro aguas, con pendiente de 30 grados, estructura de madera cepillada, entablonado visto por debajo con barniz, alfajías y teja francesa cerámica, con cumbreras y limatesas de teja.
- Casa de 243 m²: azotea plana sobre la losa, con aleros voladizos y pretil revocado.
- Casa de 130 m²: azotea sobre losa de hormigón con pretil revocado.
- Parrillero techado: en la casa de 216 m² va dentro de la galería (9,7 m² de los 17,6 m² de galería, con techo de teja); en las casas de 243 y 130 m² es un techo de losa de 15 m² contiguo a la cocina.

## 3.6 Pisos, zócalos y revestimientos

- Contrapiso de cascote sobre terreno natural y carpeta de hormigón de 5 cm.

- Estar, comedor, dormitorios y circulaciones: cerámica de 30 x 30 cm colocada con binda.
- Baños, cocina y lavadero: cerámica de 30 x 30 cm con contrapiso sanitario de cascote de 18 cm.
- Zócalo de madera en los locales secos y zócalo cerámico en los húmedos. Umbrales de baldosa de 20 x 20 cm en las puertas exteriores.
- Baños: revestimiento cerámico de 31 x 59 cm hasta 2,10 m de altura, con buña entre revoque y revestimiento. Antepechos de las ventanas revestidos con baldosa.
- Garaje, cocheras cubiertas, porche, galería y parrillero techado: piso de arena y portland lustrado.
- Casa de 130 m²: escalera con peldaños de cerámica y zócalo de madera.

## 3.7 Aberturas y carpintería

- Ventanas de aluminio con vidrio simple: 12 en la casa de 216 m² (28,6 m², con paños de piso a techo hacia la galería), 15 en la casa de 243 m² (52,9 m², con paños de piso a techo de 2,4 y 4 m en los dos estares y en la suite) y 14 en la casa de 130 m² (32,6 m², con tres paños de 2,4 m de piso a techo).
- Puerta principal de acero de 80 x 200 cm y puerta exterior de servicio hacia el parrillero: 2 puertas exteriores en cada casa.
- Puertas interiores de placa de MDF blanca: 9 en cada casa. Barnizado de la carpintería de madera.
- Portón del garaje manual en la casa de 216 m², para 2 autos. Las casas de 243 y 130 m² tienen cocheras cubiertas abiertas, sin portón.
- Placar en cada dormitorio, mueble bajo mesada en cada baño, mueble bajo y sobre mesada en la cocina, y espejo en cada baño.
- Casa de 130 m²: barandas de vidrio laminado de 10 mm y baranda de hierro en la escalera.

## 3.8 Sanitaria, eléctrica y artefactos

- Instalación sanitaria general y de los locales húmedos.
- Por baño: inodoro con mochila, bacha y grifería monocomando; bidé en cada baño completo (la toilette no lleva bidé). Cocina y lavadero: pileta con grifería.
- Instalación eléctrica completa y luminarias: un plafón LED de 18 W en cada local y dos exteriores.
- Mesadas de cocina y de baños de marmolería.
- Termotanque eléctrico de acero de 80 litros.
- Aire acondicionado split inverter frío y calor en el estar: 18.000 BTU en la casa de 216 m² (estar-comedor de 30 m²), 24.000 BTU en la casa de 243 m² (estares abiertos) y 12.000 BTU en la casa de 130 m².
- Parrillero exterior techado, con acceso directo desde la cocina o el lavadero y parrilla con aplacado de ladrillo refractario (15 m² en las casas de 243 y 130 m²; en la casa de 216 m², dentro de la galería).

## 3.9 Pintura

- Pintura interior en paramentos, pintura exterior en fachadas y barniz en carpintería de madera.
- Casa de 216 m²: barniz sobre el entablonado visto del techo. Casas de 243 y 130 m²: pintura de cielorrasos.

## 3.10 Exterior

Calculado sobre un lote de 12 m de frente por 30 m de fondo, con la casa al frente. Si el lote es otro, las cantidades se ajustan.

- Vereda de baldosa calcárea sobre contrapiso en todo el frente, de 1,5 m de ancho.
- Entrada de autos de 3 x 5 m con contrapiso y piso de portland lustrado.
- Jardín de césped en panes en el resto del lote libre.
- Cerco de tejido galvanizado de 2 m de alto en los laterales y el fondo.

### 3.11 Dirección de obra y gestión

- Proyecto y dirección de obra del estudio, con capataz, jefe de obra y prevencionista de obra.
- Consumos de agua y electricidad durante la obra.
- Tramitación de los permisos de construcción ante la Intendencia. La tasa de permiso se paga aparte, al valor oficial del departamento.

## 4. Qué cambia de una casa a otra

| | Casa de 216 m² | Casa de 243 m² | Casa de 130 m² |
|---|---|---|---|
| Plantas | 1 | 1 | 2, con losa y escalera |
| Superficie del plano | 216 m² | 243 m² | 130 m² |
| Garaje o cocheras | Garaje cerrado para 2 autos (41 m²) | 2 cocheras cubiertas (42,6 m²) | Cochera cubierta (17,1 m²) |
| Parrillero techado | En la galería (9,7 m²) | 15 m² | 15 m² |
| Dormitorios | 3 (suite, dormitorio y estudio) | 3 (suite y dos dormitorios) | 3 y estudio |
| Baños | 2 y toilette | 2 y toilette | 2 y toilette |
| Otros ambientes | Taller, lavadero, galería de 17,6 m² | Estar social y estar familiar | Estudio |
| Techo | Teja sobre madera, cuatro aguas | Losa plana con aleros | Azotea sobre losa |
| Ventanas | 12 (28,6 m²) | 15 (52,9 m²) | 14 (32,6 m²) |
| Termotanque | 80 L | 80 L | 80 L |
| Split del estar | 18.000 BTU | 24.000 BTU | 12.000 BTU |

## 5. Lo que no está incluido

- El terreno.
- Las conexiones de agua (OSE), electricidad (UTE) y saneamiento, y los derechos de conexión.
- El flete de materiales y equipos.
- Cualquier mejora de la sección 6 que el cliente no haya elegido.
- Muebles sueltos, cortinas, artefactos de iluminación decorativa y electrodomésticos.
- Obras en el terreno que no sean las del punto 3.10 (muros de contención, movimientos de tierra mayores, pozos de bombeo).
- Estudio de suelos: si el terreno exige una fundación distinta de la prevista, la diferencia se presupuesta aparte.

## 6. Las mejoras que se pueden elegir

Cada rubro tiene una terminación base, descripta en la sección 3, y una o varias mejoras. Si el cliente cambia un rubro, paga solamente la diferencia entre la mejora y la base, ya con gastos generales, beneficio, honorarios e imprevistos. Se pueden elegir mejoras en todos los rubros a la vez, y también en las fachadas. Los valores son en dólares con IVA incluido, para cada una de las tres casas, y se suman al precio base.

| Mejora (diferencia sobre la base, USD) | Casa de 216 m² | Casa de 243 m² | Casa de 130 m² |
|---|---|---|---|
| **Pisos de estar y dormitorios. Base: Cerámica 30x30 estándar** | | | |
| Porcelanato 60x60 mate | + 4.893 | + 6.450 | + 3.148 |
| Porcelanato gran formato tipo cemento 60x120 | + 7.945 | + 10.474 | + 5.111 |
| Piso vinílico SPC 4 mm símil madera | + 2.713 | + 3.576 | + 1.745 |
| Piso flotante 8 mm | + 2.470 | + 3.257 | + 1.589 |
| Parquet de lapacho | + 25.009 | + 32.969 | + 16.086 |
| Microcemento | a cotizar | a cotizar | a cotizar |
| **Pisos de baños, cocina y lavadero. Base: Cerámica 30x30 estándar** | | | |
| Porcelanato 60x60 mate | + 511 | + 471 | + 342 |
| **Revestimiento de baños. Base: Cerámica de pared 31x59 hasta 2,10 m** | | | |
| Porcelanato 30x60 | + 1.681 | + 1.647 | + 1.610 |
| Porcelanato 60x120 tipo mármol | + 1.690 | + 1.656 | + 1.619 |
| **Aberturas exteriores. Base: Aluminio línea S20, vidrio simple** | | | |
| Aluminio monoblock con persiana de PVC | + 2.857 | + 5.283 | + 3.256 |
| Aluminio con doble vidrio (DVH) | a cotizar | a cotizar | a cotizar |
| PVC con doble vidrio, blanco, sin persianas | + 10.716 | + 17.124 | + 12.003 |
| PVC con doble vidrio, blanco, con persiana en dormitorios | + 14.235 | + 24.793 | + 16.401 |
| PVC con doble vidrio, gris antracita, sin persianas | + 16.108 | + 28.091 | + 18.117 |
| PVC con doble vidrio, gris antracita, con persiana en dormitorios | + 20.872 | + 38.497 | + 24.073 |
| PVC con doble vidrio, negro, sin persianas | + 17.784 | + 30.981 | + 20.066 |
| PVC con doble vidrio, negro, con persiana en dormitorios | + 23.291 | + 43.002 | + 26.950 |
| **Puertas interiores. Base: Placa de MDF blanca** | | | |
| Placa enchapada en cedro | + 1.412 | + 1.412 | + 1.412 |
| Corrediza de MDF acanalada | + 1.692 | + 1.692 | + 1.692 |
| **Puerta de entrada. Base: Acero, 80 x 200** | | | |
| Acero símil roble, 80 x 200 | + 565 | + 565 | + 565 |
| Pivotante de madera | a cotizar | a cotizar | a cotizar |
| **Grifería de lavatorio. Base: Monocomando bajo** | | | |
| Monocomando alto | + 266 | + 266 | + 266 |
| **Ducha. Base: Monocomando con duchador** | | | |
| Barra con efecto lluvia | + 154 | + 154 | + 154 |
| **Mampara de ducha. Base: Sin mampara (cortina)** | | | |
| Mampara fija de vidrio 8 mm | + 504 | + 504 | + 504 |
| **Inodoros. Base: Con mochila, línea estándar** | | | |
| Con mochila, doble descarga | + 668 | + 668 | + 668 |
| **Climatización. Base: Un split en el estar (incluido)** | | | |
| Split 9.000 BTU frío/calor en cada dormitorio (sin colocación) | + 1.224 | + 1.224 | + 1.224 |
| Losa radiante | a cotizar | a cotizar | a cotizar |
| **Estufa a leña. Base: Sin estufa** | | | |
| Estufa de alto rendimiento 8,5 kW con kit de salida | + 1.004 | + 1.004 | + 1.004 |
| **Agua caliente. Base: Termotanque eléctrico de acero (incluido)** | | | |
| Termotanque de cobre 80 L | + 471 | + 471 | + 471 |
| Colector solar | a cotizar | a cotizar | a cotizar |
| **Portón del garaje. Base: Portón manual (incluido)** | | | |
| Portón automatizado | a cotizar | a cotizar | a cotizar |
| **Fachada. Base: Revoque y pintura (incluida)** | | | |
| Revestimiento de piedra en el frente | a cotizar | a cotizar | a cotizar |
| Revestimiento de madera en el frente | a cotizar | a cotizar | a cotizar |
| **Exterior y equipamiento. Base: Jardín de césped, parrillero (incluidos)** | | | |
| Piscina de fibra de vidrio 5,0 x 2,4 m, profundidad 1,40 m, con escalera, paquete Estándar: bomba y filtro, vidrio filtrante, 2 luces LED, vereda perimetral y pasamanos | + 15.263 | + 15.263 | + 15.263 |
| Piscina de fibra de vidrio 5,0 x 2,4 m, profundidad 1,40 m, con escalera, paquete Deluxe: lo anterior más bomba de calor inverter, manta térmica con enrollador, salinizador y kit de limpieza | + 17.424 | + 17.424 | + 17.424 |
| Piscina de fibra de vidrio 6,0 x 3,0 m, profundidad 1,45 m, con escalera, paquete Estándar: bomba y filtro, vidrio filtrante, 2 luces LED, vereda perimetral y pasamanos | + 16.498 | + 16.498 | + 16.498 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Piscina de fibra de vidrio 6,0 x 3,0 m, profundidad 1,45 m, con escalera, paquete Deluxe: lo anterior más bomba de calor inverter, manta térmica con enrollador, salinizador y kit de limpieza | + 18.505 | + 18.505 | + 18.505 |
| Piscina de fibra de vidrio 7,0 x 3,0 m, profundidad 1,45 m, con escalera, paquete Estándar: bomba y filtro, vidrio filtrante, 2 luces LED, vereda perimetral y pasamanos | + 17.733 | + 17.733 | + 17.733 |
| Piscina de fibra de vidrio 7,0 x 3,0 m, profundidad 1,45 m, con escalera, paquete Deluxe: lo anterior más bomba de calor inverter, manta térmica con enrollador, salinizador y kit de limpieza | + 20.048 | + 20.048 | + 20.048 |
| Sauna | a cotizar | a cotizar | a cotizar |
| Deck de madera | a cotizar | a cotizar | a cotizar |
| Paneles solares fotovoltaicos | a cotizar | a cotizar | a cotizar |

Las mejoras marcadas "a cotizar" están previstas pero todavía no tienen precio: el aluminio con doble vidrio hermético, la piscina, la sauna, el deck, la automatización del portón, los revestimientos de frente, la energía solar y el microcemento. Se ofrecen recién cuando haya cotización de proveedor.

### 6.1 Paquete Alta

El paquete Alta reúne diez mejoras elegidas para subir toda la casa de categoría de una sola vez: pisos de estar y dormitorios (porcelanato 60x60 mate); pisos de baños, cocina y lavadero (porcelanato 60x60 mate); revestimiento de baños (porcelanato 30x60); aberturas exteriores (aluminio monoblock con persiana de pvc); puertas interiores (placa enchapada en cedro); puerta de entrada (acero símil roble, 80 x 200); grifería de lavatorio (monocomando alto); ducha (barra con efecto lluvia); mampara de ducha (mampara fija de vidrio 8 mm); inodoros (con mochila, doble descarga).

| | Casa de 216 m² | Casa de 243 m² | Casa de 130 m² |
|---|---|---|---|
| Precio base | USD 483.800 | USD 534.200 | USD 364.300 |
| Suma del paquete Alta | + USD 13.500 | + USD 17.400 | + USD 11.900 |
| Precio con paquete Alta | USD 497.300 | USD 551.600 | USD 376.200 |

## 7. Si ninguna es exactamente tu casa

Las tres casas son un punto de partida, no un límite. En GOYA llevamos más de treinta años proyectando y construyendo viviendas, y si tenés un terreno con otras medidas, una familia con otras necesidades o una idea que no entra en ninguna de estas plantas, la diseñamos con vos desde cero. Arrancamos por cómo vivís, qué querés y cuánto querés invertir, y te entregamos un proyecto propio, con el mismo equipo y el mismo cuidado que ponemos en las casas tipo.

También podemos tomar cualquiera de las tres y hacerla a tu medida, ampliando un dormitorio, moviendo la cocina, sumando una planta o cambiando el techo, sin empezar de cero y sin pagar de más. Contanos qué necesitás y te decimos qué se puede hacer, cómo queda y cuánto cuesta.

Fuentes: planilla tipo GOYA de noviembre de 2026 (precios y rendimientos), góndola de Sodimac Uruguay leída el 8 de noviembre de 2026 (mejoras), láminas de plantas de GOYA del 10 de noviembre de 2026 (cantidades).