

# ESPECIFICACIONES TECNICAS

---

AÑO 2026

---

ARQUIM PROYECTOS  
SISTEMA LLAVE EN MANO



---

## DESCRIPCION

### PROYECTO:

- Acompañamiento personalizado y dedicado
- Legajo de obra
- Diseño y modelado
- Renders de frente y fondo incluidos

### DIRECCION:

- El proyecto incluye tanto el diseño arquitectónico como la dirección de obra, contemplando una superficie en la que los metros cuadrados cubiertos se computan al 100% , y los semicubiertos al 50% (incluyendo terrazas , galerías, balcones y porches de acceso).
- Una vez obtenida la aprobación municipal y asignado el número de expediente correspondiente, se establecerá un plazo determinado para la ejecución de obra. Así mismo, se llevará a cabo la dirección de obra, con el fin de controlar los avances, verificar el cumplimiento de las tareas y asegurar el respeto de los plazos establecidos.
- En caso de que el propietario decida ampliar la superficie o modificar las calidades constructivas previstas , dichos cambios serán presupuestados por separado como adicionales.

### TAREAS PRELIMINARES:

- Cerco perimetral de obra compuesto por tablas de 15mm, recubierto con rafia verde, obrador para acopio de materiales, alambre perimetral y cartel de obra con la información reglamentaria correspondiente y número de expediente.
- Conexiones para provisión de agua y electricidad de obra. *NO INCLUYE LA GESTIÓN DEL PEDIDO DE SERVICIOS*, la cual quedará a cargo del propietario.
- Limpieza general del terreno y nivelación inicial.\**NO INCLUYE PODA*\*
- Ejecución de rampa de acceso vehicular para ingreso de materiales y maquinaria.
- Baño químico reglamentario.

---

## **ESTUDIO Y MOVIMIENTO DE SUELO:**

- Toma de muestras en el terreno para el estudio en laboratorio. Los resultados de dicho estudio , junto con el proyecto arquitectonico, seran entregados al ingeniero responsable del calculo estructural, designado por la constructora.
- Ejecucion de excavacion hasta 30 cm de profundidad, con posterior aporte de tosca y compactacion, alcanzando un espesor maximo de 40 cm.

## **ESTRUCTURA:**

- Basado en el estudio de suelo, se lleva a cabo el calculo de ingenieria, el dimensionamiento de la estructura y diseño de las fundaciones del proyecto. Estas se determinaran según las indicaciones del ingeniero, pudiendo ser platea, pilotines, zapatas o pilotes.
- Esta planificacion no contempla terrenos blandos ni niveles freaticos elevados.

## **ALBAÑILERIA:**

- **MAMPOSTERIA EXTERIOR:** Ladrillos huecos o portante 19x18x33 cm -según plano
- **MAMPOSTERIA INTERIOR:** Ladrillos huecos o portantes 12x18x33 cm -según plano
- **TERMINACION INTERIOR:** Revoque grueso, enduido y pintura latex.
- **TERMINACION EXTERIOR:** Hidrofugo , revoque grueso y revestimiento plastico textura media
- **BASES:** Contrapisos y carpetas hidrofugas
- **CUBIERTAS:** Viguetas, ladrillos de telgopor con capa de compresion y aislante hidrofugo.
- **PRE-INSTALACION ABERTURAS:** Amurado de premarcos de carpinteria de aluminio y recuadro de vanos para linea A30 DVH.

---

## **BAÑO:**

Modelos de porcelanatos incluidos a elección del cliente

## **PISOS/REVESTIMIENTO**

- ILVA: Legni identica roble-22.5x90  
Legni identica olmo-22.5x90  
Legni identica ibira-22.5x90  
Mediterranea chalk-60x60 / 45x90
- SAN LORENZO: Glam Ivory-57.7x57.7  
Marmol Travertino Bianco/Crema-57.7x57.7  
Trudos Musgo -58x58  
Moods Tiza-58x58
- CERRO NEGRO:Stuccato Gris-82x82  
Cemento Blanco-82x82  
Borgoña Beige-82x82  
Blend Cemento-59X59  
London Gris-59X59  
Zen Marfil-59X59
- TENDENZA:Bone-20x120  
Smoke-60x60  
Moonstone-60x60
- TECHO:Cielorraso de durlock-pintura latex blanca
- JUEGOS SANITARIOS: Roca linea Dama senso blanco o similar al costo
- BACHA: Roca Saitama, Óptica Roud, Brunéi.  
Piazza A001, A029, A524-B, A423-B
- GRIFERIA: FV Epuyen (0181.02/L2)  
Piazza lounge Steel 22601, Icon 21301, Logos 22301, Unique Cruz 22801, Unique Lever 22901, Arq 10402.  
Hidromet Raptor Alta 9415, Raptor Baja 9401, Sun Lever 4501, Sun Cruz 4506.
- BAÑERA: Roca Sacha 170x70cm con antideslizante enlozada.\*1 Bañera cada 100mt2\*
- MESADA: Gris perla, gris mara, new beige, marron sierra chica, crema julia, blanco turco, rosa de salto.
- GUARDACANTO: Atrim
- Accesorios baño Fv Arizona Toallero Corto Percha Porta Rollo 0179.03/b1 Kit

---

## **TOILETTE:**

### **PISOS/REVESTIMIENTO**

- ILVA: Legni identica roble-22.5x90  
Legni identica olmo-22.5x90  
Legni identica ibira-22.5x90  
Mediterranea chalk-60x60 / 45x90
- SAN LORENZO: Glam Ivory-57.7x57.7  
Marmol Travertino Bianco/Crema-57.7x57.7  
Trudos Musgo -58x58  
Moods Tiza-58x58
- CERRO NEGRO:Stuccato Gris-82x82  
Cemento Blanco-82x82  
Borgoña Beige-82x82  
Blend Cemento-59X59  
London Gris-59X59  
Zen Marfil-59X59
- TENDENZA:Bone-20x120  
Smoke-60x60  
Moonstone-60x60
- **TECHO:**Cielorraso de durlock-pintura latex blanca
- **JUEGOS SANITARIOS:** Roca linea Dama senso blanco o similar al costo
- **BACHA:** Roca Saitama, Óptica Roud, Brunéi.  
Piazza A001, A029, A524-B, A423-B
- **GRIFERIA:** FV Epuyen (0181.02/L2)  
Piazza lounge Steel 22601, Icon 21301, Logos 22301, Unique Cruz 22801, Unique Lever 22901, Arq 10402.  
Hidromet Raptor Alta 9415, Raptor Baja 9401, Sun Lever 4501, Sun Cruz 4506.
- **MESADA:** Gris perla, gris mara, new beige, marron sierra chica, crema julia, blanco turco, rosa de salto.
- **GUARDACANTO:** Atrim
- Accesorios baño Fv Arizona Toallero Corto Percha Porta Rollo 0179.03/b1 Kit

---

## LIVING/COMEDOR:

### PISOS

- ILVA: Legni identica roble-22.5x90  
Legni identica olmo-22.5x90  
Legni identica ibira-22.5x90  
Mediterranea chalk-60x60 / 45x90
- SAN LORENZO: Glam Ivory-57.7x57.7  
Marmol Travertino Bianco/Crema-57.7x57.7  
Trudos Musgo -58x58  
Moods Tiza-58x58
- CERRO NEGRO:Stuccato Gris-82x82  
Cemento Blanco-82x82  
Borgoña Beige-82x82  
Blend Cemento-59X59  
London Gris-59X59  
Zen Marfil-59X59
- TENDENZA:Bone-20x120  
Smoke-60x60  
Moonstone-60x60
- **CIELORRASO:** Durlock-pintura latex blanca.
- **ZOCALOS:** Madera color a elección o Atrim Plain Blanco Printable 2308
- **CARPINTERIA INTERIOR:** Puerta enchapada o en MDF para pintar, herrajes plateados o satinados estilo moderno. MEDIDAS STANDARD
- **CARPINTERIA EXTERIOR:** Aluminio A30 DVH. MEDIDAS STANDARD

\*INCLUYE 1 VENTANAL HASTA 5X2M\*

---

## **COCINA**

### **PISO:**

- ILVA: Legni identica roble-22.5x90  
Legni identica olmo-22.5x90  
Legni identica ibira-22.5x90  
Mediterranea chalk-60x60 / 45x90
- SAN LORENZO: Glam Ivory-57.7x57.7  
Marmol Travertino Bianco/Crema-57.7x57.7  
Trudos Musgo -58x58  
Moods Tiza-58x58
- CERRO NEGRO:Stuccato Gris-82x82  
Cemento Blanco-82x82  
Borgoña Beige-82x82  
Blend Cemento-59X59  
London Gris-59X59  
Zen Marfil-59X59
- TENDENZA:Bone-20x120  
Smoke-60x60  
Moonstone-60x60
- **CIELORRASO:** Durlock-pintura latex blanca.
- **ZOCALOS:** Madera color a eleccion o Atrim Plain Blanco Printable 2308.
- **MUEBLES DE COCINA:** Melamina con frentes lisos. Tiradores tipo J u ocultos, alacenas con estantes y frente de melamina ( hasta 8mts lineales).
- **MESADA:** Granito negro boreal o similar valor.
- **BACHA DE COCINA :**MI PILETA 305, 786 ,  
JOHNSON Q37, E54, ZZ52/18, E44/18.
- **GRIFERIA:** a eleccion modelos- Hidromet Mini Cucina recto o curvo ; Jockey 6370/6380---Piazza 10300, 10303, 10314.
- **REVESTIMIENTO:** subway entre mesada y alacena.

\*Artefactos de cocina a proveer por el propietario\*

### **CARPINTERIA EXTERIOR:** Aluminio A30 DVH. MEDIDAS STANDARD

**ISLA:** Hasta 1.5m x 0.8m

---

## LAVADERO

- ILVA: Legni identica roble-22.5x90  
Legni identica olmo-22.5x90  
Legni identica ibira-22.5x90  
Mediterranea chalk-60x60 / 45x90
  - SAN LORENZO: Glam Ivory-57.7x57.7  
Marmol Travertino Bianco/Crema-57.7x57.7  
Trudos Musgo -58x58  
Moods Tiza-58x58
  - CERRO NEGRO:Stuccato Gris-82x82  
Cemento Blanco-82x82  
Borgoña Beige-82x82  
Blend Cemento-59X59  
London Gris-59X59  
Zen Marfil-59X59
  - TENDENZA:Bone-20x120  
Smoke-60x60  
Moonstone-60x60
- 
- **CIELORRASO:** Durlock-pintura latex blanca.
  - **ZOCALOS:** Madera color a elección o Atrim Plain Blanco Printable 2308.
  - **MESADA:** Gris perla, gris mara.
  - **GRIFERIA:** FV monocomando compacta 0423, kansas 411.04/24

Hidromet Mini Cucina recto o curvo.

- **BACHA:** Johnson In50  
Mi pileta 421L /420L.
- **AMOBLAMIENTO:** Bajo mesada y alacena en melamina en color liso.
- **REVESTIMIENTO:** Subway sobre mesada bacha.

---

## **DORMITORIOS:**

### **PISOS:**

- ILVA: Legni identica roble-22.5x90  
Legni identica olmo-22.5x90  
Legni identica ibira-22.5x90  
Mediterranea chalk-60x60 / 45x90
  - SAN LORENZO: Glam Ivory-57.7x57.7  
Marmol Travertino Bianco/Crema-57.7x57.7  
Trudos Musgo -58x58  
Moods Tiza-58x58
  - CERRO NEGRO:Stuccato Gris-82x82  
Cemento Blanco-82x82  
Borgoña Beige-82x82  
Blend Cemento-59X59  
London Gris-59X59  
Zen Marfil-59X59
  - TENDENZA:Bone-20x120  
Smoke-60x60  
Moonstone-60x60
- 
- **CIELORRASO:** Durlock-pintura latex blanca.
  - **ZOCALOS:** Madera color a eleccion o Atrim Plain Blanco Printable 2308.
  - **CARPINTERIA INTERIOR:** Puerta enchapada o en MDF para pintar, herrajes plateados o satinados estilo moderno. MEDIDAS STANDARD
  - **CARPINTERIA EXTERIOR:** Aluminio A30 DVH. MEDIDAS STANDARD
  - **PLACARD:** Frentes de placard en melamina de color liso.

---

## **HALL DE ENTRADA:**

### **PISOS:**

- ILVA: Legni identica roble-22.5x90  
Legni identica olmo-22.5x90  
Legni identica ibira-22.5x90  
Mediterranea chalk-60x60 / 45x90
- SAN LORENZO: Glam Ivory-57.7x57.7  
Marmol Travertino Bianco/Crema-57.7x57.7  
Trudos Musgo -58x58  
Moods Tiza-58x58
- CERRO NEGRO:Stuccato Gris-82x82  
Cemento Blanco-82x82  
Borgoña Beige-82x82  
Blend Cemento-59X59  
London Gris-59X59  
Zen Marfil-59X59
- TENDENZA:Bone-20x120  
Smoke-60x60  
Moonstone-60x60

**PUERTA DE ENTRADA:** Portada Oblak Lateral Simple Linea Euca Madera Grandis  
Modelo 2331 Hoja de 90 + Lateral

Puerta Pivotante Oblak Tekna Acero Modelo 1327 de 120x220

---

## **GALERIA:**

- ILVA: Legni identica roble-22.5x90  
Legni identica olmo-22.5x90  
Legni identica ibira-22.5x90  
Mediterranea chalk-60x60 / 45x90
- SAN LORENZO: Glam Ivory-57.7x57.7  
Marmol Travertino Bianco/Crema-57.7x57.7  
Trudos Musgo -58x58  
Moods Tiza-58x58
- CERRO NEGRO: Stuccato Gris-82x82  
Cemento Blanco-82x82  
Borgoña Beige-82x82  
Blend Cemento-59X59  
London Gris-59X59  
Zen Marfil-59X59
- TENDENZA:Bone-20x120  
Smoke-60x60  
Moonstone-60x60
- **MESADA:** Granito negro boreal o similar valor
- **BACHA DE GALERIA** -MI PILETA 305, 786 -JOHNSON Q37, E54, ZZ52/18, E44/18.
- **GRIFERIA:** A elección modelos- Hidromet Mini Cucina recto o curvo ; Jockey 6370/6380.--Piazza 10300, 10303, 10314.
- **PARILLA:** Revestimiento refractario.  
Tiraje de mampostería. Opcional tiraje de chapa costo adicional.  
Brasero y mecanismo.

\*No incluye frente de parilla\*

---

### **PISCINA BONIFICADA: 2.5M X 5M- 1.6M PROFUNDIDAD**

- Hormigon H21
- Bomba 3/4HP MAVI con trampa de pelo.
- Filtro MAVI RT60
- Skimmer boca chica
- Camara de fondo
- Gabinete con tapa metalica
- Pintura Travertino
- Loseta de 50x50
- Sistema elctrico con 3 luces
- Timer de recirculacion

### **ENTRADA PARA COCHES Y ACCESO PEATONAL:**

- Contrapiso , carpeta cementicia hasta 50m2

### **TERMINACIONES INTERIOR Y EXTERIOR:**

- **TERMINACION INTERIOR:** Revoque grueso, enduido y pintura latex antihongo color a eleccion.
- **TERMINACION EXTERIOR:** Hidrofugo , revoque grueso y revestimiento plastico textura grano medio color a eleccion.

### **CALEFACCION Y AGUA CALIENTE:**

- Sistema sanitario y piso radiante. Caldera CALDAIA dual top. Incluye 1 control termico por planta

\*No incluye galeria\*

---

## **INSTALACION SANITARIA:**

- Cañerias de agua caliente/fria según calculo Aquasystem.
- Red cloacal Awaduct hasta conexión externa.
- Tanque elevado de 1500lts. Primera marca.
- Bomba presurizadora Rowa.
- Tanque cisterna bajo tierra 1000lts.
- Bomba elevadora 1.5hp.
- Camaras de inspeccion de 60x60.

## **INSTALACION DE GAS:**

- Se utilizan caños Sigas fusion aprobados.
- Rejillas reglamentarias.

\*No incluye pago a matriculado\*

## **INSTALACION ELECTRICA:**

- Según plano cables de cobre ignifugos normalizados de primera marca.
- 1.5mm iluminacion, 2.5mm toma corriente, 4.5mm aires acondicionados, 6mm acometida.
- Puesta a tierra jabalina de cobre normalizada.
- Tendido de cañeria para telefonía y tv.
- Incluye hasta 7 bocas por ambiente.
- Tablero maestro con termodisyuntor normalizados.
- Módulos Cambre línea xxll

---

## **PRE INSTALACION CLIMATIZACION:**

- Tendido electrico y de descarga completo para la posterior instalacion.

\*No incluye unidades de AA.\*

## **LIMPIEZA DE OBRA:**

- Limpieza diaria.
- Limpieza general de cierre de semana.
- Incluye volquetes de recoleccion.

## **NO INCLUIDO:**

- Sistema de riego.
- Mosquiteros.
- Barandas y terrazas transitables.
- Interiores de placard.
- Mamparas de baño.
- Pozo ciego/perforacion/biodigestor.
- Artefactos de cocina.
- Aires acondicionados.
- Instalacion de aires acondicionados.
- Artefactos de iluminacion.
- Instalacion de artefactos de iluminacion-adicional.
- Nivelacion del parque/parquizacion-adicional.
- Buñas, cortineros, gargantas en cielorrasos.
- Cerco definitivo, paredes perimetrales, portones y puertas perimetrales.
- Frentes de parrilla, pergolas, cierres de gabinetes.
- Costo y tramitacion de pedido de servicios , gastos municipales y aportes.
- Rejilla de desague lineales.
- Automatizacion de calefaccion.
- Camaras/domos.
- Hormigon visto.
- Losa de hormigon.
- Ambientes completamente vidriados

---

### **SEGUROS Y PERSONAL:**

Se asegura personal y obra según requisitos de cada barrio.

Seguro de vehiculos tercero completo.

### **GARANTIA:**

*Se establece una garantía de un (1) año sobre todos los trabajos de terminaciones realizados en el proyecto, cubriendo cualquier defecto de construcción. En cuanto a la estructura, la garantía será de diez (10) años, garantizando la estabilidad y resistencia estructural conforme a las normas aplicables y los estándares de calidad exigidos.*

*Asimismo, se garantiza la prestación del servicio técnico correspondiente durante el período de vigencia de las garantías, incluyendo las reparaciones, mantenimiento y atención a cualquier eventualidad relacionada con la ejecución del trabajo o los productos suministrados.*

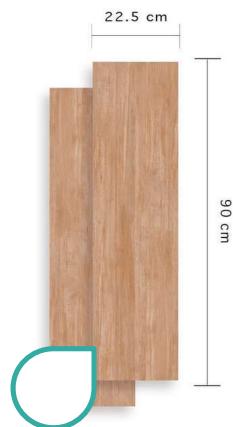
*Todas las garantías mencionadas serán aplicables siempre que las deficiencias, defectos o fallas no hayan sido causados por mal uso, modificaciones no autorizadas, negligencia o accidentes imputables al cliente o terceros. La responsabilidad del proveedor o del contratista se limitará a la reparación, reemplazo o corrección de los defectos cubiertos, en los términos establecidos en el contrato.*

---

## PISOS

### ILVA

#### **ILVA IDENTICA ROBLE**



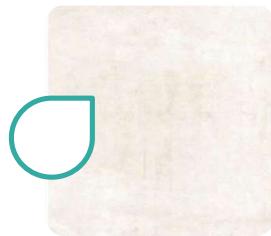
#### **IDENTICA OLMO**



#### **IDENTICA IBIRA**



#### **CHALK**



#### **CHALK**

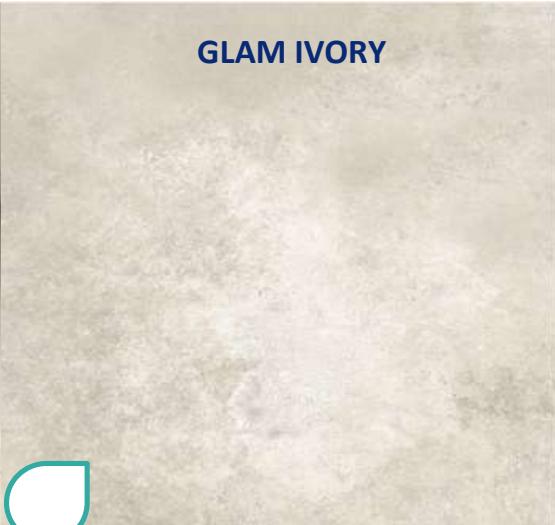


---

## SAN LORENZO



GLAM IVORY



TRAVERTINO CREMA



TRAVERTINO BLANCO



TRUDOS MUSGO



MOODS TIZA



---

**CERRO NEGRO**



**STUCCATO GRIS**

**STUCCATO GRIS**



**BORGOÑA BEIGE**

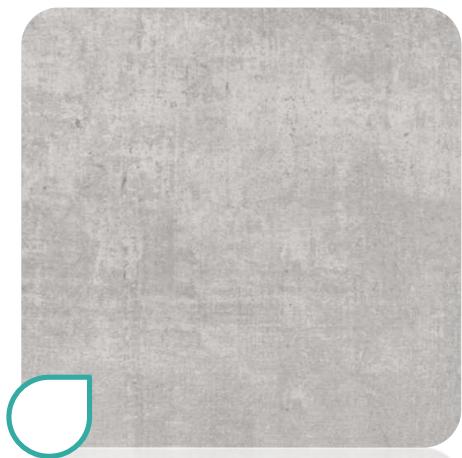




**BLEND CEMENTO**



**LONDON GRIS**



**ZEN MARFIL**



---

## TENDENZA



MOONSTONE



BONE

SMOKE



---

## SANITARIOS



**ROCA DAMA SENSO**



**BACHA**



**ROCA SAITAMA**



---

ROCA OPTICA ROUD



ROCA BRUNEI



PIAZZA A001



PIAZZA 029



PIAZZA A424B



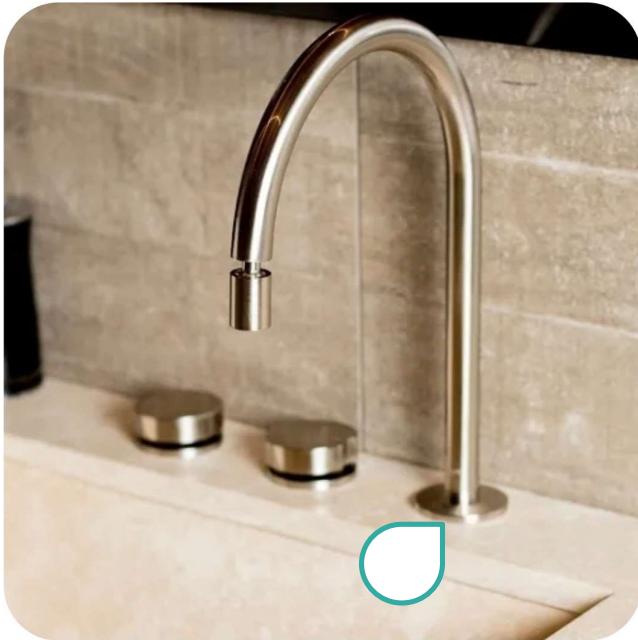
PIAZZA A423B



---

## GRIFERIA

PIAZZA LOUNGE STEEL



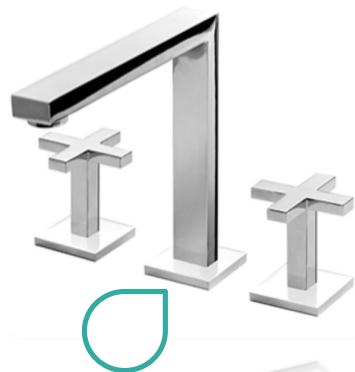
PIAZZA ICON



PIAZZA LOGOS

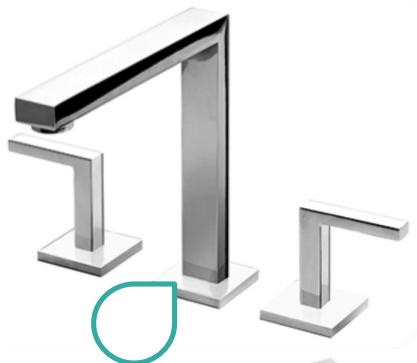


PIAZZA UNIQUE CRUZ



---

PIAZZA UNIQUE LEVER



PIAZZA ARQ



HIDROMET RAPTOR ALTA



HIDROMET RAPTOR BAJA



HIDROMET SUN LEVER/CRUZ



FV EPUYEN



---

## BAÑERA



ROCA SACHA



## GUARDACANTOS Y ACCESORIOS

### ACCESORIOS FV ARIZONA



### GUARDACANTO ATRIM



---

## GRANITO

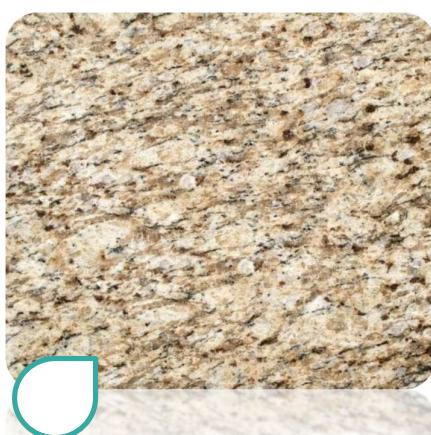
GRIS PERLA



GRIS MARA



NEW BEIGE



MARRON SIERRA CHICA



CREMA JULIA



BLANCO TURCO



ROSA DE SALTO



---

## CARPINTERIA

### DVH A30 4+9+4



### REVESTIMIENTO SUBWAY



---

## BACHA COCINA



---

## GRIFERIA COCINA

HIDROMET MINI CUCINA CURVO



HIDROMET MINI CUCINA RECTO



HIDROMET JOCKEY 6380



HIDROMET JOCKEY 6370



PIAZZA 10300



PIAZZA 10303



PIAZZA 10314



---

### **FORMAS DE PAGO:**

VALOR M<sup>2</sup> CUBIERTO U\$D1350

VALOR M<sup>2</sup> SEMI CUBIERTO U\$D675

**FORMA DE PAGO 1°:** PAGO TOTAL ANTICIPADO CON UN 5% DE DESCUENTO EN EL VALOR TODAL DEL PROYECTO

**FORMA DE PAGO 2°:** 40% DE ANTICIPO FIRMA DEL CONTRATO Y SALDO EN 12, 15 O 18

**FORMA DE PAGO 3°:** ANTICIPO DEL 15% A LA FIRMA DEL CONTRATO, 35% CON LA APROBACION DE PLANOS, SALDO RESTANTE EN 12 CUOTAS MENSUALES A COMIENZO DE OBRA

---

### **PRESUPUESTO**

**CLIENTE:**

**DIRECCION DE LA OBRA:**

**TOTAL M<sup>2</sup>:**

**VALOR DEL M<sup>2</sup> CUBIERTO:**

**VALOR DEL M<sup>2</sup> SEMI-CUBIERTO:**

**VALOR TOTAL DE PRESUPUESTO:**

---

Federico Patricio Carbajal

11-6032-0487

[contacto@arquimproyectos.com](mailto:contacto@arquimproyectos.com)

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