



*MEMORIA DESCRIPTIVA DEL CONJUNTO HABITACIONAL*  
**"BAIKAL-TULUM AND GOLF  
RESIDENCES"**

## UBICACIÓN

MANZANA 1, LOTE 6, BAHIA PRINCIPE RESIDENCIAL GOLF RESORT, TULUM Q, R.

## MEDIDAS Y COLINDANCIAS

**AL NORTE:** vialidad gran vía maya.

**AL NORESTE:** LOTE 7, vialidad gran vía maya.

**AL SUR:** unidad privativa manzana 28.

**AL SUROESTE:** manzana 1.

**AL OESTE:** LOTE 5, manzana 8.

## SOBRE EL CONJUNTO

El conjunto habitacional **BAIKAL-TULUM AND GOLF RESIDENCES** está **conformado por 4 villas y 36 departamentos distribuidos en 5 torres, con arquitectura de estilo contemporáneo y acabados de lujo, de los cuales 4 torres integradas por 4 niveles y 1 torre formada por 2 niveles.**

Así mismo, cuenta con un acceso principal que nace en la vialidad gran vía maya, **seguido de un amplio andador que da entrada a una recepción a doble altura, al mismo tiempo forma parte del edificio de amenidades.**

El acceso se conforma de una imponente fachada a triple altura, con un pergolado de acero y madera, acompañado con columnas forradas en piedra Maya.

# SOBRE LA DISTRIBUCION

---

En cuanto a la distribución, el conjunto habitacional se encuentra desplantado en un área total de 6,000 metros cuadrados, la cual se destina para los siguientes conceptos:

## EDIFICIO DE ACCESO / AREAS COMUNES Y AMENIDADES

En el bloque de acceso se encuentran los siguientes espacios:

**Planta baja:** lobby a doble altura, oficina de administración, sanitarios, bodega de limpieza, cubo de escalera, deposito de mantenimiento.

**Primer nivel:** Cowork, cubo de escalera, cuarto de juegos/usos múltiples

**Roof Garden:** Sky lounge con pergolado.

En los frentes sobre la vialidad gran vía maya se encuentra el área de estacionamiento, conformada por dos filas de estacionamientos.

Distribuidos en el conjunto se encuentran las siguientes áreas comunes: alberca central con fogateros, gimnasio privado, en la parte superior un pergolado con tarja y asador.

## TORRE 1

Cuenta con un total de 8 unidades distribuidas en 4 niveles:

- **Planta baja:** 2 unidades del prototipo 1.
- **Primer nivel:** 2 unidades del prototipo 2.
- **Segundo nivel:** 2 unidades del prototipo 3.
- **PH:** 2 unidades del prototipo 4.

El edificio contiene un cubo de escalera, elevador y pasillos para dar acceso a los departamentos.

## TORRE 2

Cuenta con un total de 8 unidades distribuidas en 4 niveles:

- **Planta baja:** 2 unidades del prototipo 1.
- **Primer nivel:** 2 unidades del prototipo 2.
- **Segundo nivel:** 2 unidades del prototipo 3.
- **PH:** 2 unidades del prototipo 4.

El edificio contiene un cubo de escalera, elevador y pasillos para dar acceso a los departamentos.

## TORRE 3

Cuenta con un total de 8 unidades distribuidas en 4 niveles:

- **Planta baja:** 2 unidades del prototipo 1.
- **Primer nivel:** 2 unidades del prototipo 2.
- **Segundo nivel:** 2 unidades del prototipo 3.
- **PH:** 2 unidades del prototipo 4.

El edificio contiene un cubo de escalera, elevador y pasillos para dar acceso a los departamentos.

## TORRE 4

Cuenta con un total de 8 unidades distribuidas en 4 niveles:

- **Planta baja:** 2 unidades del prototipo 1.
- **Primer nivel:** 2 unidades del prototipo 2.
- **Segundo nivel:** 2 unidades del prototipo 3.
- **PH:** 2 unidades del prototipo 4.

El edificio contiene un cubo de escalera, elevador y pasillos para dar acceso a los departamentos.

## TORRE 5

Cuenta con un total de 4 unidades distribuidas en 3 niveles:

- **Planta baja:** 2 unidades del prototipo 1.
- **PH:** 2 unidades del prototipo 4.

El edificio contiene un cubo de escalera y pasillos para dar acceso a los departamentos.

## VILLAS

4 villas

# SOBRE LOS PROTOTIPOS

## PROTOTIPO 1, PLANTA BAJA:

Departamento que se compone de 88.92 m<sup>2</sup> totales interiores. En el interior cuenta con: 2 recamaras con baño completo, Sala – comedor, Cocina abierta, cuarto de servicio y balcones posteriores cuenta con una terraza que varía dependiendo prototipo como se indica en la tabla siguiente, cuenta con una alberca, y con jardín.

(La variación de cada unidad del prototipo 1 está sujeta al tamaño de cada lote y terraza).

| TORRE   | NIVEL       | PROTOTIPO    | NOMENCLATURA | M2 INTERIORES | M2 TERRAZA CUBIERTA | M2 TERRAZA DESCUBIERTA | M2 JARDIN |
|---------|-------------|--------------|--------------|---------------|---------------------|------------------------|-----------|
| TORRE 1 | PLANTA BAJA | DEPARTAMENTO | A-1          | 88.92         | 30.96               | 10.72                  | 54.56     |
|         | PLANTA BAJA | DEPARTAMENTO | B-1          | 88.92         | 30.96               | 10.72                  | 27.62     |
| TORRE 2 | PLANTA BAJA | DEPARTAMENTO | A-1          | 88.92         | 30.96               | 10.72                  | 17.88     |
|         | PLANTA BAJA | DEPARTAMENTO | B-1          | 88.92         | 30.96               | 10.72                  | 10.95     |
| TORRE 3 | PLANTA BAJA | DEPARTAMENTO | A-1          | 88.92         | 26.46               | 10.72                  | 8.00      |
|         | PLANTA BAJA | DEPARTAMENTO | B-1          | 88.92         | 26.46               | 10.72                  | 8.00      |
| TORRE 4 | PLANTA BAJA | DEPARTAMENTO | A-1          | 88.92         | 26.46               | 10.72                  | 8.00      |
|         | PLANTA BAJA | DEPARTAMENTO | B-1          | 88.92         | 26.46               | 10.72                  | 8.00      |
| TORRE 5 | PLANTA BAJA | DEPARTAMENTO | A-1          | 88.92         | 26.46               | 10.72                  | 8.00      |
|         | PLANTA BAJA | DEPARTAMENTO | B-1          | 88.92         | 26.46               | 10.72                  | 8.00      |

## PROTOTIPO 2, PRIMER NIVEL:

Departamento que se compone de 88.92 m<sup>2</sup> totales. En el interior cuenta con: 2 recamaras con baño completo, Sala – comedor, Cocina abierta, cuarto de servicio y balcones posteriores cuenta con una terraza con jacuzzi prefabricado.

(La variación de cada unidad del prototipo 2 está sujeta al tamaño de cada terraza).

| TORRE   | NIVEL        | PROTOTIPO    | NOMENCLATURA | M2 INTERIORES | M2 TERRAZA CUBIERTA | M2 TERRAZA DESCUBIERTA | M2 JARDIN |
|---------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------------|------------------------|-----------|
| TORRE 1 | PRIMER NIVEL | DEPARTAMENTO | A-2          | 88.92         | 30.96               | 0.00                   | 0.00      |
|         | PRIMER NIVEL | DEPARTAMENTO | B-2          | 88.92         | 30.96               | 0.00                   | 0.00      |
| TORRE 2 | PRIMER NIVEL | DEPARTAMENTO | A-2          | 88.92         | 30.96               | 0.00                   | 0.00      |
|         | PRIMER NIVEL | DEPARTAMENTO | B-2          | 88.92         | 30.96               | 0.00                   | 0.00      |
| TORRE 3 | PRIMER NIVEL | DEPARTAMENTO | A-2          | 88.92         | 26.46               | 0.00                   | 0.00      |
|         | PRIMER NIVEL | DEPARTAMENTO | B-2          | 88.92         | 26.46               | 0.00                   | 0.00      |
| TORRE 4 | PRIMER NIVEL | DEPARTAMENTO | A-2          | 88.92         | 26.46               | 0.00                   | 0.00      |
|         | PRIMER NIVEL | DEPARTAMENTO | B-2          | 88.92         | 26.46               | 0.00                   | 0.00      |

### PROTOTIPO 3, SEGUNDO NIVEL:

Departamento que se compone de 88.92 m<sup>2</sup> totales interiores. En el interior cuenta con: 2 recamaras con baño completo, Sala – comedor, Cocina abierta, cuarto de servicio y balcones posteriores cuenta con una terraza con jacuzzi prefabricado.

(La variación de cada unidad del prototipo 3 está sujeta al tamaño de terraza).

| TORRE   | NIVEL         | PROTOTIPO    | NOMENCLATURA | M2 INTERIORES | M2 TERRAZA CUBIERTA | M2 TERRAZA DESCUBIERTA | M2 JARDIN |
|---------|---------------|--------------|--------------|---------------|---------------------|------------------------|-----------|
| TORRE 1 | SEGUNDO NIVEL | DEPARTAMENTO | A-3          | 88.92         | 19.47               | 11.66                  | 0.00      |
|         | SEGUNDO NIVEL | DEPARTAMENTO | B-3          | 88.92         | 19.47               | 11.66                  | 0.00      |
| TORRE 2 | SEGUNDO NIVEL | DEPARTAMENTO | A-3          | 88.92         | 19.47               | 11.66                  | 0.00      |
|         | SEGUNDO NIVEL | DEPARTAMENTO | B-3          | 88.92         | 19.47               | 11.66                  | 0.00      |
| TORRE 3 | SEGUNDO NIVEL | DEPARTAMENTO | A-3          | 88.92         | 17.46               | 9.53                   | 0.00      |
|         | SEGUNDO NIVEL | DEPARTAMENTO | B-3          | 88.92         | 17.46               | 9.53                   | 0.00      |
| TORRE 4 | SEGUNDO NIVEL | DEPARTAMENTO | A-3          | 88.92         | 17.46               | 9.53                   | 0.00      |
|         | SEGUNDO NIVEL | DEPARTAMENTO | B-3          | 88.92         | 17.46               | 9.53                   | 0.00      |

### PROTOTIPO 4, PH:

Departamento tipo pent-house que se compone de 88.92 m<sup>2</sup> totales interiores. En el interior cuenta: 2 recamaras con baño completo, sala-comedor, cocina abierta, cuarto de servicio y balcones posteriores, en PB cuenta con una terraza y una escalera que conduce hacia el rooftop en donde se encuentra una área pergolada con 1 baño y una barra con asador y tarja, y alberca al aire libre.

(La variación de cada unidad del prototipo 4 está sujeta al tamaño de rooftop).

| TORRE   | NIVEL                 | PROTOTIPO | NOMENCLATURA | M2 INTERIORES | M2 TERRAZA CUBIERTA | M2 TERRAZA DESCUBIERTA | M2 JARDIN |
|---------|-----------------------|-----------|--------------|---------------|---------------------|------------------------|-----------|
| TORRE 1 | TERCER Y CUARTO NIVEL | PENTHOUSE | A-4          | 88.92         | 37.06               | 25.26                  | 0.00      |
|         | TERCER Y CUARTO NIVEL | PENTHOUSE | B-4          | 88.92         | 37.06               | 25.26                  | 0.00      |
| TORRE 2 | TERCER Y CUARTO NIVEL | PENTHOUSE | A-4          | 88.92         | 37.06               | 25.26                  | 0.00      |
|         | TERCER Y CUARTO NIVEL | PENTHOUSE | B-4          | 88.92         | 37.06               | 25.26                  | 0.00      |
| TORRE 3 | TERCER Y CUARTO NIVEL | PENTHOUSE | A-4          | 88.92         | 37.06               | 25.26                  | 0.00      |
|         | TERCER Y CUARTO NIVEL | PENTHOUSE | B-4          | 88.92         | 37.06               | 25.26                  | 0.00      |
| TORRE 4 | TERCER Y CUARTO NIVEL | PENTHOUSE | A-4          | 88.92         | 37.06               | 25.26                  | 0.00      |
|         | TERCER Y CUARTO NIVEL | PENTHOUSE | B-4          | 88.92         | 37.06               | 25.26                  | 0.00      |
| TORRE 5 | NIVEL 1 Y 2           | PENTHOUSE | A-2          | 88.92         | 37.06               | 25.26                  | 0.00      |
|         | NIVEL 1 Y 2           | PENTHOUSE | B-2          | 88.92         | 37.06               | 25.26                  | 0.00      |

## **PROTOTIPO 5, VILLA:**

Vivienda compuesta por 155.47 m<sup>2</sup> totales interiores. En planta baja cuenta con: acceso principal a doble altura, sala, medio baño, cocina abierta, cuarto de servicio, 1 dormitorio con baño completo, jardín con alberca, escalera exterior para acceso a cuarto secundario.

En planta alta se encuentran 2 cuartos con baño completo, el cuarto principal con una terraza y el cuarto secundaria con una terraza con jacuzzi.

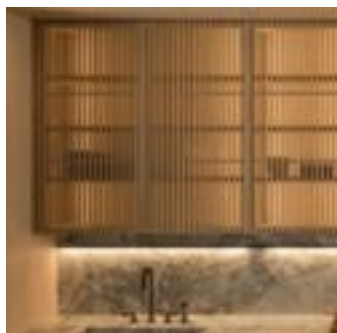
# COCINA



TARJA DE  
ACERO  
INOXIDABLE  
Doble tina.

MEZCLADORA  
MONO MANDO

Para fregadero  
color negro.



GABINETE

Puertas tipo  
lambrin en  
Melamina Nogal.

CUBIERTA DE  
GRANITO SAN GABRIEL

Negro



PARRILLA  
VITROCERÁMICA

eléctrica, 5 zonas de  
cocción

CAMPANA  
decorativa para isla  
de acero inoxidable.



## CARPINTERÍA



### PUERTA EXTERIOR

Puerta a base de duela de Melamina Nogal

### PUERTA INTERIOR

Puerta de tambor con chapa en Melamina Nogal

### CLOSET

Puertas a base de Melamina Nogal



## CERRAJERÍA



### PUERTAS DE ACCESO

Cerradura electrónica

### PUERTAS INTERIORES

Cerradura color negro



## ELECTRODOMÉSTICOS



### CALENTADOR DE AGUA

De 3 servicios

### 3 MINI SPLIT 220 V.

Capacidad de 18,000 BTU/h para 2 habitaciones y 1 con capacidad de 24,000 BTU/h para sala-comedor, radio de eficiencia energética



# GRIFERÍA Y MUEBLES DE BAÑO

W.C COLOR  
BLANCO  
One piece



MUEBLE DE BAÑO  
De Mármol

REGADERA  
Juego con regadera  
color negro



LLAVE PARA  
LAVAMANOS de  
pared color negro



## PISOS



### PISO GENERAL:

Cocina, sala,  
comedor, pasillos,  
baños.

Piso de mármol  
travertino

### PISO RECAMARAS

Piso de mármol  
travertino



### PISO BALCONES Y TERRAZAS.

Piso cerámico tipo  
madera

### REGADERAS

Piso y muros de  
mármol travertino



## MUROS



### COLUMNAS LATERALES

Forradas en piedra  
Maya.

### EXTERIORES

Aplanado de estuco  
fino.



### INTERIORES

Aplanado de pasta tipo  
YESO en muros y  
plafones.

\*EQUIPADO SUJETO A CAMBIO POR  
DISPONIBILIDAD, LAS IMÁGENES SON SOLO ILUSTRATIVAS PUEDEN  
VARIAR POR DISPONIBILIDAD DEL PROVEEDOR AL MOMENTO DE LA  
CONSTRUCCION Y SERAN REMPLAZADAS POR OTRAS DE IGUAL O  
MAYOR VALOR.

