



**-- ACTA NUMERO: DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES.**

-- En la ciudad de Mérida, capital del Estado de Yucatán, Estados Unidos Mexicanos, a los veintinueve días del mes de marzo del año dos mil veintidós, ante mí, Licenciada en Derecho ANA LUISA LOPEZ PAVON, Titular de la Notaría Pública Número Diecisiete con residencia en esta ciudad, compareció:--

-- La persona moral denominada "**GRUPO FERRAM**", **Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable**, antes Grupo Ferram, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de Fideicomitente B del Fideicomiso número **F/4948/2021** (F diagonal cuatro mil novecientos cuarenta y ocho diagonal dos mil veintiuno), representada por el Presidente y Tesorero del Consejo de Administración de la sociedad señores Roberto Fitzmaurice Lubcke y Andrés Millet González respectivamente.

-- Y dijeron: que comparecen a otorgar a favor de la señorita **LOURDES GUADALUPE NORIEGA ZAVALA**, un PODER, como más adelante se expresará, lo que realizan con sujeción a los siguientes antecedentes y cláusulas:

**----- ANTECEDENTES -----**

**-- ÚNICO.- CONSTITUCION DE FIDEICOMISO.**

-- Por escritura número mil doscientos ochenta y tres de fecha diecisiete de noviembre del dos mil veintiuno, otorgada ante la fe del Abogado Hugo Wilbert Evia Bolio, Titular de la Notaría Pública Número sesenta y nueve del Estado, se hizo constar la constitución del fideicomiso traslativo de dominio para desarrollo inmobiliario con reserva de reversión identificado administrativamente con el número **F/4948/2021** (F diagonal cuatro mil novecientos cuarenta y ocho diagonal dos mil veintiuno). El fideicomiso anteriormente mencionado, cuenta como patrimonio el predio, que se describe a continuación:

-- "Tablaje catastral número **CUATRO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE**, ubicado en la localidad y municipio de Ucú, Estado de Yucatán, con una superficie de doscientos sesenta y seis mil quinientos cuarenta y siete punto sesenta y seis metros cuadrados, de figura irregular, con las medidas y colindancias siguientes: partiendo del vértice del ángulo Noroeste con dirección al Noreste mide seiscientos doce punto setenta y dos metros; de este punto con dirección Sureste, mide cuatrocientos treinta y siete punto noventa y cuatro metros; de este punto con dirección al Suroeste, mide quinientos cincuenta y tres punto cero cinco metros; de este punto con dirección al Noroeste, mide ochenta y cuatro punto sesenta y dos metros; y de este punto siempre con dirección al Noroeste, hasta llegar al punto de partida y cerrar el perímetro que se describe mide trescientos setenta y siete punto noventa y cuatro metros; y linda: al Norte, con camino interparcelario; al Oriente, con camino interparcelario; al Sur, en parte con el tablaje número ocho mil doscientos sesenta y cinco, y en parte con camino interparcelario; y al Oeste, con parcela treinta y nueve."

-- Dicho inmueble se encuentra inscrito bajo el folio electrónico **1147091** (un millón ciento cuarenta y siete mil noventa y uno) en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Yucatán.

-- Asimismo, la sociedad denominada "GRUPO FERRAM", Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable ahora, antes Grupo Ferram, Sociedad Anónima de Capital Variable a través de sus representantes, continúa declarando, que el predio descrito y deslindado con anterioridad se encuentra en proceso de división.

**----- C L A U S U L A S -----**

**-- PRIMERA. OTORGAMIENTO DE PODER ESPECIAL.**

-- La sociedad denominada "GRUPO FERRAM", Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable ahora, antes Grupo Ferram, Sociedad Anónima de Capital Variable. a través de sus representantes, declara: que da, otorga y confiere un PODER ESPECIAL, a favor de la señorita:-----

APODERADA			RFC	CURP
<b>LOURDES</b>	<b>GUADALUPE</b>	<b>NORIEGA</b>	NOZL880307GP9	NOZL880307MDFRVR09
<b>ZAVALETA</b>				

Para comparecer en nombre y representación de la apoderada a otorgar y/o rescindir los CONTRATOS DE RESERVA Y APARTADO y/o los CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA respecto de

las fracciones que resulten de la división del tablaje con número catastral **4479** (cuatro mil cuatrocientos setenta y nueve) de la localidad y municipio de Ucú, Estado de Yucatán, descrito y deslindado en el antecedente único de este instrumento y que se tiene por aquí reproducido como si a la letra se insertase, o de las Unidades Privativas del Régimen de Propiedad en Condominio que en su oportunidad se llegare a constituir sobre el mismo, con la amplitud de lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo un mil setecientos diez del Código Civil del Estado de Yucatán, y del segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil del Código Civil Federal, y de sus correlativos en los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana.-----

**-- SEGUNDA.- LIMITACIONES.**-----

**A. OBJETO.**-----

El mandato antes conferido podrá ser ejercido por la apoderada, única y exclusivamente para otorgar los CONTRATOS DE RESERVA Y APARTADO y/o los CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA respecto de las fracciones que resulten de las divisiones del tablaje con número catastral **4479** (cuatro mil cuatrocientos setenta y nueve) de la localidad y municipio de Ucú, Estado de Yucatán, descrito y deslindado en el antecedente único de este instrumento y que se tiene por aquí reproducido como si a la letra se insertase, o de las Unidades Privativas del Régimen de Propiedad en Condominio que en su oportunidad se llegare a constituir sobre el mismo.-----

**B. PROHIBICIÓN DE RECIBIR RECURSOS.**-----

La apoderada antes nombrada no podrá recibir bajo ningún supuesto, en nombre propio o en representación de la poderdante, cantidad alguna en concepto de pago en las operaciones donde comparezcan, en la inteligencia de que cualquier cantidad pactada mediante dichos contratos de promesa de compraventa deberá ser liquidada mediante cheque para abono en cuenta o transferencia bancaria directamente en favor de la poderdante.-----

**-- TERCERA.- PLAZO.** El presente poder tendrá una vigencia de **DOS AÑOS**, contados a partir de la fecha de firma de este instrumento; por lo que, al vencer el término sin necesidad de notificación alguna el poder perderá todos sus efectos, revocando la totalidad de las facultades de los apoderados.-----

**-- CUARTA. - OTORGAMIENTO DE PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO.**-----

-- La sociedad denominada "GRUPO FERRAM", Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable ahora, antes Grupo Ferram, Sociedad Anónima de Capital Variable, a través de sus representantes, declara: que da, otorga y confiere un PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO LIMITADO, a favor de la señorita:-----

APODERADO	RFC	CURP
LOURDES GUADALUPE NORIEGA ZAVALETA	NOZL880307GP9	NOZL880307MDFRVR09

-- Dicho Poder podrá ser ejercido por la Apoderada, conforme al tercer párrafo de los artículos un mil setecientos diez del Código Civil del Estado de Yucatán, dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y de sus correlativos en los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana.-----

**-- QUINTA. - LIMITACIONES.**-----

**A. OBJETO.**-----

El mandato antes conferido podrá ser ejercido por la apoderada, única y exclusivamente para otorgar los CONVENIOS TRANSACCIONALES DE OBLIGACIONES RECIPROCAS PARA LA CONSTRUCCION DE UNA EDIFICACION DESTINADA A CASA HABITACION Y/O CONVENIO TRANSACCIONAL DE DESOCUPACION Y ENTREGA respecto de las fracciones que resulten de las divisiones del tablaje con número catastral **4479** (cuatro mil cuatrocientos setenta y nueve) de la localidad y municipio de Ucú, Estado de Yucatán, descrito y deslindado en el antecedente único de este instrumento y que se tiene por aquí reproducido como si a la letra se insertase, o de las Unidades Privativas del Régimen de Propiedad en Condominio que en su oportunidad se llegare a constituir sobre el mismo.-----

**B. CARTA DE INSTRUCCIÓN.**-----

La Apoderada señalada única y exclusivamente podrán ejercer el mandato anteriormente conferido en la cláusula cuarta que antecede, previa recepción de una carta de instrucción debidamente firmada,



por cualquiera de los señores Andrés Millet González, Roberto Fitzmaurice Lubcke o Roger Alberto Evia González, en las que se deberá identificar el inmueble o lote o fracción. -----

**C. PROHIBICIÓN DE RECIBIR RECURSOS.** -----

La Apoderada antes nombrada no podrán recibir bajo ningún supuesto, en nombre propio o en representación de su poderdante, cantidad alguna en concepto de pago en las operaciones donde comparezca. -----

-- **SÉXTA.** - El presente poder tendrá una vigencia de DOS AÑOS, contados a partir de la fecha de firma de este instrumento; por lo que, al vencer el término sin necesidad de notificación alguna el poder perderá todos sus efectos, revocando la totalidad de las facultades de los apoderados. -----

-- **SÉPTIMA. - NO REVOCACIÓN DE PODERES.** -----

La sociedad mercantil denominada "GRUPO FERRAM", Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable a través de su representantes, declara: que el otorgamiento de los poderes conferidos en las cláusulas que anteceden, no implica la revocación de otros poderes vigentes otorgados con anterioridad y se considera aceptado por el solo uso que de él hagan su Apoderados designados, de conformidad con los artículos un mil setecientos catorce y un mil setecientos cincuenta y siete ambos del Código Civil del Estado de Yucatán,. -----

-- **OCTAVA.- GASTOS.** -----

-- Todos los gastos, impuestos, derechos y honorarios que se generen con motivo del otorgamiento y ejercicio del presente mandato será de cuenta única y exclusiva de la sociedad mercantil denominada "GRUPO FERRAM", Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable. -----

**INSERCIÓN** -----

**DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE YUCATAN** -----

-- "Artículo 1710.- En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas, bastará que se diga que se otorgan con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna. En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas. En los poderes generales, para ejercer acto de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones, a fin de defenderlos. Cuando se quisieren limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones, o los poderes serán especiales. Los notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen. -----

**DEL CODIGO CIVIL FEDERAL** -----

-- "Art. 2554.- En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna. En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas. En los poderes generales, para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos. Cuando se quisieren limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones, o los poderes serán especiales. Los notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen". -----

**PERSONALIDAD** -----

Los señores Roberto Fitzmaurice Lubcke y Andrés Millet González declaran: que comparecen en nombre y representación de la sociedad denominada "**GRUPO FERRAM**", Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable ahora, antes Grupo Ferram, Sociedad Anónima de Capital Variable. con el carácter de Presidente y Tesorero del Consejo de Administración, respectivamente, persona moral de nacionalidad mexicana, con domicilio en la ciudad de Mérida, Yucatán, dedicada al objeto de su instituto, con Registro Federal de Contribuyente: GFE110504NW1 (G F E uno uno cero cinco cero cuatro N W uno), personalidad que manifiesta no le ha sido revocada ni limitada sus facultades, lo que acredita con la escritura pública número trescientos veintiséis de fecha veinticuatro de julio del año dos mil veinte, otorgada ante la fe de la suscrito Notario, de la cual se agrega una copia

certificada al legajo de documentos del apéndice de la presente escritura -----.

-----**GENERALES**-----

-- I.- El señor **ROBERTO FITZMAURICE LUBCKE**, manifestó bajo formal protesta de decir verdad haber nacido en esta ciudad, el día veintiocho de agosto de mil novecientos ochenta y seis, de treinta y cinco años de edad, casado bajo el régimen de separación de bienes, empresario, con Registro Federal de Contribuyente: FILR860828SA4 (F I L R ocho seis cero ocho dos ocho S A cuatro), con Clave Única de Registro de Población: FILR860828HYNTBB02 (F I L R ocho seis cero ocho dos ocho H Y N T B B cero dos), con domicilio en Boulevard Las Naciones, manzana trece, lote dos letra B once del fraccionamiento Ciudad Chemuyil, Solidaridad, Quintana Roo, código postal setenta y siete mil setecientos diez, de paso por esta ciudad, quien se identifica con su credencial para votar número 0694070881240 (cero seis nueve cuatro cero siete cero ocho ocho uno dos cuatro cero) expedida por el Instituto Nacional Electoral. -----

-- II.- El señor **ANDRES MILLET GONZALEZ**, manifestó bajo formal protesta de decir verdad haber nacido en esta ciudad, el día catorce de mayo de mil novecientos ochenta y tres, ser de treinta y ocho años de edad, casado bajo el régimen de separación de bienes, Ingeniero Industrial, con Registro Federal de Contribuyente: MIGA8305142L6 (M I G A ocho tres cero cinco uno cuatro dos L seis), con Clave Única de Registro de Población: MIGA830514HYNLNN05 (M I G A ocho tres cero cinco uno cuatro H Y N L N N cero cinco), con domicilio en el predio número ciento noventa letra A de la calle treinta y cinco por cuarenta y seis y cuarenta y ocho de la colonia Benito Juárez Norte de esta ciudad, código postal noventa y siete mil ciento diecinueve, quien se identifica con su credencial para votar número 0267051433253 (cero dos seis siete cero cinco uno cuatro tres tres dos cinco tres) expedida por el Instituto Nacional Electoral. -----

-- Los comparecientes manifestaron ser de nacionalidad mexicana por nacimiento e hijos de padres de la misma nacionalidad, ambos con plena capacidad legal para obligarse y contratar, sin que nada me conste en contrario, quienes se identifican ante mí, la Notario, y quienes con relación al pago del Impuesto Federal sobre la Renta manifestaron estar al corriente en sus pagos sin acreditarlo, por lo que les hice saber las penas en que incurrirían quienes se producen con falsedad al respecto. -----

-- Yo, la Notario, hago constar: que di cumplimiento a lo dispuesto en la Ley del Notariado en vigor y que habiendo leído en voz alta esta escritura a los comparecientes, manifestaron quedar entendidos y conformes con su tenor, firmando ante mí e imprimiendo la huella digital del pulgar de su mano derecha, para constancia. Doy fe. -----

--FIRMA Y HUELLA DIGITAL DEL SEÑOR ROBERTO FITZMAURICE LUBCKE, FIRMA Y HUELLA DIGITAL DEL SEÑOR ANDRES MILLET GONZALEZ.- ANA LUISA LOPEZ PAVON- Firmado.- El Sello Notarial que dice "Estados Unidos Mexicanos.- Estado de Yucatán.- Lic. Ana Luisa López.- Notaria Publica Núm. 17. -----

--Y PARA LOS EFECTOS LEGALES QUE CORRESPONDAN, A SOLICITUD DE LOS SEÑORES ROBERTO FITZMAURICE LUBCKE Y ANDRES MILLET GONZALEZ, EXPIDO LA PRESENTE COPIA CERTIFICADA DEL ACTA NUMERO DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES DE FECHA VEINTINUEVE DE MARZO DE DOS MIL VEINTIDÓS DEL CUAL PROCEDE, MISMA QUE OBRA EN EL PROTOCOLO ABIERTO DE LA NOTARIA PÚBLICA NÚMERO DIECISIETE DEL ESTADO DE YUCATÁN, EN EL TOMO VEINTIDÓS LIBRO SEGUNDO DEL FOLIO 21363 AL FOLIO 21364, A LOS VEINTINUEVE DÍAS DEL MES DE MARZO DE DOS MIL VEINTIDÓS. -----



