



H. Veracruz, Ver., a 23 de febrero de 2026

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0080/2026

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en paseo José Martí número 95 moderno esquina calle Garzón Cossa, remanente del lote formado por dos fracciones del lote 6, manzana 37 A perteneciente al fraccionamiento Reforma del Municipio de Veracruz, Ver.

**INMOBILIARIA MEROC, S. A. DE C. V.**  
**C. ROMÁN CORRONS CHÁVEZ**  
**PRESENTE**

**COMERCIALIZADORA FARMACÉUTICA DE CHIAPAS S.A.P.I DE C.V.**  
**C. JOSÉ RODRIGO BUERBA VILLANUEVA**  
**PRESENTE**

La que suscribe Mtra. Ana Isabel Martínez Torres, en mi carácter de Directora de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, de conformidad con el nombramiento de fecha dos de enero de dos mil veintiséis, debidamente expedido por la Mtra. Rosa Hernández Espejo Presidenta Municipal del H. Ayuntamiento de Veracruz, con fundamento en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 68 y 71 de la Constitución Política del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; 73 Bis. y 73 Ter. de la Ley Orgánica del Municipio Libre; 6 del Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del Municipio Libre de Veracruz; 4 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz; y 44 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Municipio de Veracruz, Veracruz de Ignacio de la Llave, le informo lo siguiente:

En atención a su solicitud para la expedición de una **Constancia de Zonificación**, de fecha 13 de febrero de 2026, para el predio ubicado en paseo José Martí número 95 moderno esquina calle Garzón Cossa, remanente del lote formado por dos fracciones del lote 6, manzana 37 A perteneciente al fraccionamiento Reforma del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m<sup>2</sup>, según consta en Escritura pública número 4648, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 3955, volumen 198, de la sección primera, de fecha 25 de abril de 2024, y con número de cuenta catastral [REDACTED]; donde manifiesta la intención de desarrollar una **Farmacia**, y considerando que:

El promovente o propietario presenta copias de la documentación que a continuación se enlista, se hace constar que no se tuvieron a la vista los originales:

1. Se acredita en propiedad de la persona moral, **Inmobiliaria MEROC, S. A. de C. V.**, mediante Escritura pública número 4684, libro 89, de fecha 23 de abril de 2024, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 63, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Medellín de Bravo, Ver., debidamente inscrita en el Registro público de la propiedad.
2. Acredita su constitución la persona moral denominada, **Inmobiliaria MEROC, S. A. de C. V.**, mediante escritura pública número 1873, libro 2, de fecha de 10 de noviembre de 2020, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 17, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
3. Poder que otorga **Inmobiliaria Meroc, S. A. de C. V.**, a favor de **C. Román Corrons Chávez**, mediante escritura pública número 5441, libro 108, de fecha 28 de agosto de 2025, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 63, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Medellín de Bravo, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
4. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C. Román Corrons Chávez**, con clave [REDACTED].
5. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral [REDACTED].
6. Contrato de arrendamiento, de fecha [REDACTED] que suscriben **Inmobiliaria MEROC, S. A. de C. V.**, representada por **C. Román Corrons Chávez** como "el arrendador" y por otra parte **Comercializadora Farmacéutica De Chiapas S.A.P.I de C.V.**, representada por el **C. Roberto Requena González**, como "el arrendatario".



H. Veracruz, Ver., a 23 de febrero de 2026  
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0080/2026  
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en paseo José Martí número 95 moderno esquina calle Garzón Cossa, remanente del lote formado por dos fracciones del lote 6, manzana 37 A perteneciente al fraccionamiento Reforma del Municipio de Veracruz, Ver.

7. Acredita su constitución la persona moral denominada **Comercializadora Farmacéutica De Chiapas S.A.P.I De C.V.**, mediante escritura pública número 107400, libro 2198, de fecha 04 de febrero de 2011, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 74, de la ciudad de México del Distrito Federal, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
8. Poder que otorga **Comercializadora Farmacéutica de Chiapas S.A.P.I De C.V.**, a favor de **C. José Rodrigo Buerba Villanueva**, mediante escritura número 1782, libro 46, de fecha 15 de diciembre de 2020, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 29, con sede en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.
9. Pasaporte como identificación oficial del representante legal, **C. José Rodrigo Buerba Villanueva**, con No. [REDACTED]
10. Croquis de ubicación, croquis de localización y reporte fotográfico del predio.
11. Recibo de pago folio 20260213/58/00018, de fecha 13 de febrero de 2026.

Con fundamento en los artículos 115 fracción V incisos a), y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 11 fracción XI de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 71 fracción XII de la Constitución Política del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; 8 fracción I incisos c), j) y k), artículo 78 de la Ley de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; artículo 4 fracción I incisos c), g) y h), 33 y 34 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz, se emite la presente:

### CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN

Una vez constatado en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Veracruz, Ver., publicado en la Gaceta Oficial del Estado, Tomo CCIV, Núm. Ext.498 de fecha 15 de diciembre de 2021, inscrito en el Registro público de la propiedad bajo Número 8, Volumen 1, de la sección sexta, de fecha 10 de febrero de 2022, el predio referido se ubica en el **Corredor Urbano-Comercial 85, Washington de Ávila Camacho a España**, con vocación **Comercio y Habitacional, ID: 85**, señalando una **densidad máxima 50viv/ha**, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de **hasta 70%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) **hasta de 210%**, equivalente a **3 niveles máximo de construcción (planta baja y dos niveles)**.

Donde está permitido:

**Uso habitacional:** unifamiliar;

**Uso mixto bajo:** únicamente cuando en la planta baja presenta un uso distinto al habitacional, y los niveles superiores sean habitacionales, en los que hasta el 34% de la superficie total de la construcción o desarrollo puede presentar usos distintos al habitacional;



**Uso comercial a nivel barrio:** comercios y servicios de consumo cotidiano, con cobertura a nivel colonia o fraccionamiento y preferentemente de alcance peatonal (abarrotes, comestibles, panaderías, pescaderías, salchichonerías, cremerías, misceláneas, carnicerías, tortillerías, farmacias, zapaterías, etc.);  
**Uso de equipamiento:** vialidad local.

Donde **NO** está permitido:  
**Uso industrial,**  
**Uso para infraestructura.**

Esta Constancia de Zonificación identifica el uso y las modalidades de uso de suelo permisibles por el Programa de Desarrollo Urbano y/u Ordenamiento Territorial vigente, aplicable al predio sobre el cual se solicita conocer su vocación urbana. Es meramente indicativa y **no genera vínculo alguno entre el solicitante y la autoridad.**

**NO** deberá interpretarse como autorización para la subdivisión o fusión del predio, o como cambio de régimen de propiedad; no es Licencia de Construcción ni licencia de uso de Suelo; no autoriza tipo de obra alguno. Tendrá vigencia en tanto el programa que estableció la zonificación no sea modificado de acuerdo con lo establecido por el artículo 140 del Reglamento de la Ley Número 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

Posteriormente, deberá tramitar la Licencia de Uso de Suelo, de acuerdo a lo establecido en los art. 142, 143, 144 y 146 del Reglamento de la Ley Número 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y a los artículos 35, 37, 38, 39 y 40 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz.

Sin más por el momento quedo a sus órdenes.

ATENTAMENTE



2026 - 2029

DIRECCIÓN DE  
OBRAS PÚBLICAS  
Y DESARROLLO  
URBANO

MTRA. ANA ISABEL MARTÍNEZ TORRES  
DIRECTORA DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO



VERA  
CRUZ  
CIUDAD HEROICA



VERA  
CRUZ  
CIUDAD HEROICA

ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL

SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO URBANO

LIC. CARLOS HERNÁNDEZ LARA  
COORDINADOR DE ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL

ELABORÓ



VERA  
CRUZ  
CIUDAD HEROICA

SUBDIRECCIÓN  
DE DESARROLLO  
URBANO

MTRO. ORLANDO MARTÍNEZ HERNÁNDEZ  
SUBDIRECTOR DE DESARROLLO URBANO

Vo. Bo.

c.c.p. Archivo/ Minutario  
AIMT/OMH/CML/BAR

H. Ayuntamiento de la Ciudad y Puerto de Veracruz.  
Crijalva No. 34 entre Cristóbal Colón y Rafael Freyre,  
Fracc. Reforma, Veracruz, Ver. CP. 91919  
Tel.: (229) 2002250 al 53 ext. 1003

www.veracruzmunipio.gob.mx

Administración 2026 - 2029



H. AYUNTAMIENTO  
DE VERACRUZ

**VERA  
CRUZ**  
CIUDAD HEROIC4

H. Veracruz, Ver., a 23 de febrero de 2026  
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0080/2026  
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN  
para el predio ubicado en paseo José Martí número  
95 moderno esquina calle Garzón Cossa, remanente  
del lote formado por dos fracciones del lote 6,  
manzana 37 A perteneciente al fraccionamiento  
Reforma del Municipio de Veracruz, Ver.

SIN TEXTO



**H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ**  
**2026 - 2029**  
**DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS Y**  
**DESARROLLO URBANO**

US-0080

**FORMATO MULTITRÁMITE**

NÚMERO DE TRÁMITE:  FECHA DE INGRESO:  FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 100-0070  
 NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR:  NÚMERO DE EXPEDIENTE:  FECHA DEL RESOLUTIVO: 028

**DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD**

BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.
3955	198	25	04	2024	

**CLAVE CATASTRAL**

TIPO	CONG.	REG.	MZA	LOTE	NIVEL	DEPTO.	DIG.
	001	11	005	008	00	000	

**TRÁMITES A SOLICITAR**

**LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN**

VECES \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

OBRA NUEVA \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

REVALIDACION DE LICENCIA \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

REMODELACION \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

REGULARIZACION \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

AMPLIACION \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

CAMBIO DE PROYECTO \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

DEMOLICION \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

BARDAS largo: \_\_\_\_\_ ml alto: \_\_\_\_\_ ml

ESTACIONAMIENTO \_\_\_\_\_ cajones \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

PATIOS DESCUBIERTOS \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

CISTERNAS \_\_\_\_\_ m<sup>3</sup>

TANQUES SUBTERRANEOS \_\_\_\_\_ m<sup>3</sup>

ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES \_\_\_\_\_ ml

MOVIMIENTOS DE TIERRA \_\_\_\_\_ m<sup>3</sup>

OTRAS LICENCIAS: \_\_\_\_\_

ADECUACION DE LOCAL COMERCIAL \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

REMODELACION DE FACHADA \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES.

tipo de obra: \_\_\_\_\_ long.: \_\_\_\_\_ ml

LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACION DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES

días: \_\_\_\_\_ longitud: \_\_\_\_\_ ml

**USO DE SUELO**

CONSTANCIA DE ZONIFICACION

CAMBIO DE USO DE SUELO

LICENCIA DE USO DE SUELO

ACTUALIZACION DE USO DE SUELO

REGULARIZACION DE USO DE SUELO

**LICENCIA DE SUBDIVISION / FUSION**

SUBDIVISION lotes: \_\_\_\_\_ Superf.: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

FUSION lotes: \_\_\_\_\_ Superf.: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

**IMAGEN URBANA**

FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA

LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B

RENOVACION O REVALIDACION DE LIC. TIPO A Y B

LICENCIA ANUNCIOS TIPO C

RENOVACION O REVALIDACION DE LIC. TIPO C

PERMISO TEMPORAL DE INSTALACION DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA

RENOVACION O REVALIDACION DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA

**TOPOGRAFIA**

ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL \_\_\_\_\_ ml

DESLINDE \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

**CONSTANCIAS**

NUMERO OFICIAL  CALLE

COLONIA POPULAR  AVANCE DE OBRA

TERMINO DE OBRA

**LOTIFICACION Y FRACCIONAMIENTOS**

CONSTANCIA DE INTEGRACION VIAL

ORDEN DE PUBLICACION

PROYECTO DE LOTIFICACION E INICIO DE OBRA PARCIAL

DICTAMEN TECNICO LEGAL

RELOTIFICACION

MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACION

AUTORIZACION DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO

PRORROGA PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

ACTUALIZACION DE MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

ENAJENACION DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía y celebrado convenio)

TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL superficie: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> número de lotes: \_\_\_\_\_

ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO

TRASLADOS DE DOMINIO FINAL superficie: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> número de lotes: \_\_\_\_\_

**REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**

CONSTITUCION DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN

CANCELACION DE FIANZA PARA REGIMEN

**DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE**

PREDIO DESTINADO PARA: Farmacia Indicar si se encuentra en centro histórico:

DOMICILIO: Av. Doctor Gabriel Garzón Cossa NÚMERO OFICIAL: \_\_\_\_\_

ENTRE CALLES: esquina Pasco José Martí MUNICIPIO: Veracruz

LOTE NUMERO: dos fracciones de Lote 6 MANZANA: 37-A NÚMERO DE VIVIENDAS: \_\_\_\_\_

COLONIA: Fraccionamiento Reforma

**DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL**

NOMBRE O RAZON SOCIAL: COMERCIALIZADORA FARMACEUTICA DE CHIAPAS

DOMICILIO: Av. Alfonso Reyes NO. OFICIAL: 100

COLONIA: Valle Poniente Sector Olinca RFC: CFC110121742 CURP: \_\_\_\_\_

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: \_\_\_\_\_ NOMBRE DEL CONTACTO: Arq. Arturo G. Cabada Rueda

CORREO ELECTRONICO: arq.artucr@gmail.com Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno: \_\_\_\_\_

TELÉFONO LOCAL: \_\_\_\_\_ FIRMA: \_\_\_\_\_

CELULAR: 2299585218

**DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA**

NOMBRE O RAZON SOCIAL: \_\_\_\_\_ NO. OFICIAL: \_\_\_\_\_

DOMICILIO: \_\_\_\_\_ CURP: \_\_\_\_\_

COLONIA: \_\_\_\_\_ RFC: \_\_\_\_\_ REGISTRO MUNICIPAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO SIA: \_\_\_\_\_

CEDULA PROFESIONAL: \_\_\_\_\_

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: \_\_\_\_\_

CORREO ELECTRONICO: \_\_\_\_\_

TELÉFONO LOCAL: \_\_\_\_\_

CELULAR: \_\_\_\_\_ FIRMA: \_\_\_\_\_

PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA

EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO

NOMBRE O RAZON SOCIAL:
DOMICILIO:
COLONIA:
CEDULA PROFESIONAL:
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:
CORREO ELECTRONICO:
TELEFONO LOCAL:
CELULAR:

EN CALCULO ESTRUCTURAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL:
DOMICILIO:
COLONIA:
CEDULA PROFESIONAL:
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:
CORREO ELECTRONICO:
TELEFONO LOCAL:
CELULAR:

EN INSTALACIONES

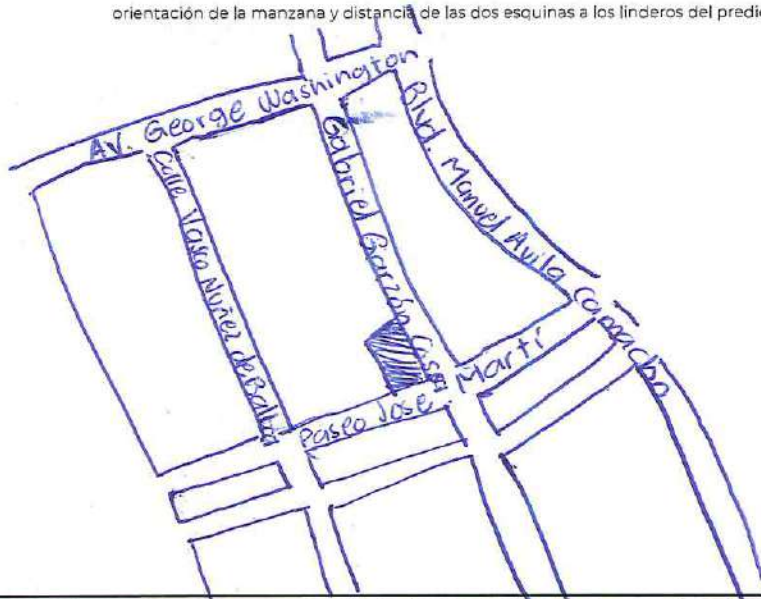
NOMBRE O RAZON SOCIAL:
DOMICILIO:
COLONIA:
CEDULA PROFESIONAL:
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:
CORREO ELECTRONICO:
TELEFONO LOCAL:
CELULAR:

EN DISEÑO URBANO

NOMBRE O RAZON SOCIAL:
DOMICILIO:
COLONIA:
CEDULA PROFESIONAL:
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:
CORREO ELECTRONICO:
TELEFONO LOCAL:
CELULAR:

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

Situación actual del predio (consignando las calles colindantes, superficies y linderos, medidas del frente y fondo del predio, orientación de la manzana y distancia de las dos esquinas a los linderos del predio).



Bajo protesta de decir verdad, si los informes o declaraciones proporcionados por el particular resultan falsos, se aplicaran las sanciones administrativas correspondientes, sin perjuicios de las penas en que incurran aquellos que se conduzcan con falsedad de acuerdo con los ordenamientos legales aplicables. La actuación administrativa de la autoridad y la de los interesados se sujetará al principio de buena fe.

Aviso de Privacidad Simplificado de la Ventanilla Única:

El H. Ayuntamiento de Veracruz, es el responsable del tratamiento de los datos personales que nos proporcione.

Sus datos personales serán utilizados para:

- a) Recibir solicitudes de trámites y servicios.
b) Integrar el registro de solicitudes,
c) Gestionar y enviar a las diversas Direcciones del Ayuntamiento las solicitudes para su autorización,
d) Entregar a los ciudadanos las autorizaciones emitidas, por lo que se comunica que no se efectuarán tratamientos adicionales.

Se informa que no realizarán transferencias que requieran su consentimiento, salvo aquellas que sean necesarias para atender requerimientos de información de una autoridad competente, debidamente fundados y motivados.

Usted podrá consultar el aviso de privacidad integral en: transparencia@veracruzmunicipio.gob.mx así como en el área de recepción de las

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

Fecha de Pago:
13/ Febrero/2026
Perlas

SELLO DE RECEPCIÓN