



H. Veracruz, Ver., 27 de mayo de 2026

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0303/2026

ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida Dr. Gabriel Garzón Cossa número oficial 385, dos fracciones del lote 5, 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 la solicitud, ingresada por Ventanilla Única, para la expedición de una **Licencia de Uso de Suelo**, de fecha 22 de mayo de 2026, signada por **Comercializadora Farmacéutica de Chiapas, S.A.P.I. de C.V.**, representada por **C. José Rodrigo Buerba Villanueva**, quien toma en arrendamiento la superficie de [REDACTED] del predio propiedad de **Inmobiliaria Meroc, S.A. de C.V.**, representada por el **C. Román Corróns Chávez**, ubicado en avenida Dr. Gabriel Garzón Cossa número oficial 385, dos fracciones del lote 5, manzana 37 A, perteneciente al fraccionamiento Reforma del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] según consta en Escritura pública número 4684, 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], quien manifiesta destinar el predio para **Uso Comercial: Farmacia**.

El promovente o propietario presenta copias simples 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 **Inmobiliaria Meroc, S.A. de C.V.**, mediante Escritura Pública número 1873, libro 2, de fecha 10 de noviembre de 2020, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 17, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Veracruz, 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 Corróns Chávez**, mediante Escritura Pública número 5441, libro 108, de fecha 28 de agosto de 2025, 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.
4. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C. Román Corróns Chávez**, con clave [REDACTED]

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.veracruzmunicipio.gob.mx

Administración 2026 - 2029



H. Veracruz, Ver., 27 de mayo de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0303/2026
ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida Dr. Gabriel Garzón Cossa número oficial 385, dos fracciones del lote 5, manzana 37 A, perteneciente al fraccionamiento Reforma del Municipio de Veracruz, Ver.

5. Comprobante de pago del impuesto predial 2026, con cuenta catastral [REDACTED]
6. Contrato de arrendamiento, de fecha 12 de noviembre de 2025, 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".
7. Acredita su constitución la persona moral **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 número 74, con sede en la ciudad de México, 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 Pública número 1782, libro 46, de fecha 15 de diciembre de 2020, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 29, con sede en la ciudad de Monterrey, Nuevo León., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
9. Pasaporte como identificación oficial del representante legal, **C. José Rodrigo Buerba Villanueva**, con número G29925554
10. Constancia de Zonificación, no. oficio **DOPDU/SDDU/OT/US/0080/2026**, de fecha 23 de febrero de 2026, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
11. Alineamiento y No. Oficial, folio **A-0108/26** de fecha 28 de enero de 2024, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz
12. Resolutivo en Materia de Impacto Ambiental, oficio no. **DMA-2026-0442**, de fecha 09 de marzo de 2026, expedido por la Dirección de Medio Ambiente y Protección Animal del H. Ayuntamiento de Veracruz.
13. Anuencia de Protección Civil, no. de oficio **DMPC/VER/2026/CF/00580**, de fecha 16 de abril de 2026, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
14. Factibilidad de suministro de energía eléctrica, no. consecutivo **M-DJ060-PLA0343-/2026**, de fecha 29 de abril de 2025, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
15. Recibo de suministro de agua potable, drenaje y saneamiento, número de inmueble **23652**, expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento S.A.P.I. de C.V. (GRUPO MAS).
16. Plano de proyecto arquitectónico, memoria descriptiva, croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
17. Recibo de pago folio 20260522/28/00037, de fecha 22 de mayo de 2026.

Una vez constatado en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Veracruz, Ver., publicado en la Gaceta Oficial del Estado, Tomo CCIV, Número Extraordinario 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 85, Washington de Ávila Camacho a España**, con vocación **Comercio y Habitacional**, ID:D85 señalando una **Densidad máxima 50viv/ha**, **donde es permitido el uso habitacional**: unifamiliar y multifamiliar; **uso mixto bajo**: cuando en la planta baja presenta un uso distinto al habitacional, y los niveles superiores son habitacionales, en los que hasta el 34% de la superficie total de la construcción o desarrollo puede presentar usos distintos al habitacional; **uso comercial** barrio: comercios y servicios de consumo cotidiano, con cobertura a nivel colonia o fraccionamiento y preferentemente de alcance peatonal; **uso de equipamiento** para vialidad local, donde **no está permitido el uso industrial ni el uso para infraestructura**, 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)**.

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); 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), 35 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz, esta dirección expide la presente:

LICENCIA DE USO DE SUELO

Para el predio ubicado en avenida Dr. Gabriel Garzón Cossa número oficial 385, dos fracciones del lote 5, manzana 37 A, perteneciente al fraccionamiento Reforma del Municipio de Veracruz, Ver., es compatible y apto para el fin solicitado, además de ser funcionalmente eficiente en razón de ubicarse en la zona de consolidación urbana; específicamente para la ocupación de **USO COMERCIAL: FARMACIA**; señalando 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)**.

Tendrá **vigencia de un año a partir de la fecha de su otorgamiento** para la obtención de las autorizaciones posteriores y su validez será efectiva únicamente mientras las condiciones de la zona lo permitan, no afecte el interés de la comunidad y se apegue a los reglamentos y disposiciones vigentes.



Esta licencia determina la vocación permisible del inmueble en cuanto a su uso, compatibilidad, densidad, COS y CUS, sujetándose a lo dispuesto por el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigente, y no valida el anteproyecto presentado, o su concordancia a lo plasmado en esta licencia. En caso de requerir la obtención de Licencia de Construcción, deberá cumplir con lo estipulado en el Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del Municipio Libre de Veracruz, o en el caso de lotificaciones y fraccionamientos, lo definido en el Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Ver.

El proyecto deberá proporcionar, **1 cajón de estacionamiento por cada 50.00 m²**, con las medidas mínimas de 2.50x5.50m, de acuerdo con lo estipulado en el Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del Municipio Libre de Veracruz.

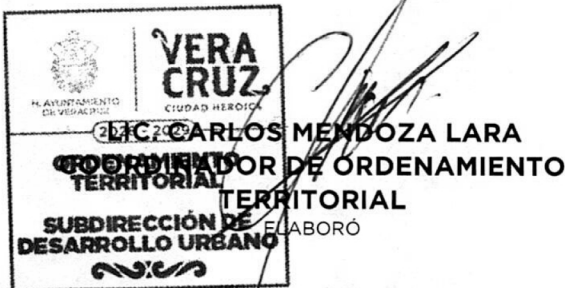
Esta Licencia de Uso de Suelo no deberá interpretarse como autorización para la Subdivisión o Fusión del predio, o como Cambio de Régimen de Propiedad en Condominio; no es Licencia de Construcción ni autoriza algún tipo de obra, ni le exime del cumplimiento u obtención de licencias o autorizaciones emitidas por otras autoridades, con base en su normativa, entre las que se encuentran:

- a) Ley que Regula las Construcciones Públicas y Privadas del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y su respectivo Reglamento.
- b) Ley de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y su respectivo Reglamento.
- c) Ley de Protección Civil y la Reducción del Riesgo de Desastres para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y su respectivo Reglamento.

Sin más por el momento, quedo de usted.

ATENTAMENTE

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



MTRO. ORLANDO MARTÍNEZ HERNÁNDEZ
SUBDIRECTOR DE DESARROLLO URBANO
Vo. Bo.



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

05-0303

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE: FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: **1100-0050**
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO: **067**

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD						CLAVE CATASTRAL					
BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.	TIPO	CONG.	REG.	MZA	LOTE	NIVEL

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	USO DE SUELO	LOTIFICACIÓN Y FRACCIONAMIENTOS
☐ VECES m ²	☐ CONSTANCIA DE ZONIFICACION	☐ CONSTANCIA DE INTEGRACION VIAL
☐ OBRA NUEVA m ²	☐ CAMBIO DE USO DE SUELO	☐ ORDEN DE PUBLICACION
☐ REVALIDACION DE LICENCIA m ²	☒ LICENCIA DE USO DE SUELO 620m² (Arrendado)	☐ PROYECTO DE LOTIFICACION E INICIO DE OBRA PARCIAL
☐ REMODELACION m ²	☐ ACTUALIZACION DE USO DE SUELO	☐ DICTAMEN TECNICO LEGAL
☐ REGULARIZACION m ²	☐ REGULARIZACION DE USO DE SUELO	☐ RELOTIFICACION
☐ AMPLIACION m ²	LICENCIA DE SUBDIVISION / FUSION	☐ MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACIÓN
☐ CAMBIO DE PROYECTO m ²	☐ SUBDIVISION lotes: Superf.: m ²	☐ AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO
☐ DEMOLICION m ²	☐ FUSION lotes: Superf.: m ²	☐ PRORROGA PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
☐ BARDAS largo: ml alto: ml	IMAGEN URBANA	☐ ACTUALIZACION DE MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
☐ ESTACIONAMIENTO cajones m ²	☐ FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA	☐ ENAJENACION DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía y celebrado convenio)
☐ PATIOS DESCUBIERTOS m ²	☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B	☐ TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL superficie: m ² número de lotes:
☐ CISTERNAS m ³	☐ RENOVACION O REVALIDACION DE LIC. TIPO A Y B	☐ ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO
☐ TANQUES SUBTERRANEOS m ³	☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO C	☐ TRASLADOS DE DOMINIO FINAL superficie: m ² número de lotes:
☐ ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES ml	☐ RENOVACION O REVALIDACION DE LIC. TIPO C	REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
☐ MOVIMIENTOS DE TIERRA m ³	☐ PERMISO TEMPORAL DE INSTALACION DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA	☐ CONSTITUCION DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
☐ OTRAS LICENCIAS:	☐ RENOVACION O REVALIDACION DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA	☐ MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN
☐ ADECUACION DE LOCAL COMERCIAL m ²	TOPOGRAFIA	☐ CANCELACION DE FIANZA PARA REGIMEN
☐ REMODELACION DE FACHADA m ²	☐ ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL ml	
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES.	☐ DESLINDE m ²	
tipo de obra: long.: ml	CONSTANCIAS	
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES	☐ NUMERO OFICIAL ☐ CALLE	
días: longitudud. ml	☐ COLONIA POPULAR ☐ AVANCE DE OBRA	
	☐ TERMINO DE OBRA	

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: **LOCAL COMERCIAL (FARMACIA CON CONSULTORIO)** Indicar si se encuentra en centro histórico: ☐
DOMICILIO: **AV. DR. GABRIEL GARZON COSSA** NUMERO OFICIAL: **385**
ENTRE CALLES: **ESQ. JOSE MARTI** MUNICIPIO: **VERACRUZ, VER**
LOTE NUMERO: **DOS FRACCIONES DEL LTE 6** MANZANA: **37-A** NUMERO DE VIVIENDAS:
COLONIA: **FRACC. REFORMA**

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL: **COMERCIALIZADORA FARMACEUTICA DE CHIAPAS S.A. DE C.V.**
DOMICILIO: NO. OFICIAL:
COLONIA: RFC: CURP:
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: NOMBRE DEL CONTACTO:
CORREO ELECTRONICO: Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno: FIRMA:
TELEFONO LOCAL:
CELULAR:

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

NOMBRE O RAZON SOCIAL: **Arq. Arturo Gabriel Cabada Rueda**
DOMICILIO: **R Garcia Auly** NO. OFICIAL: **375**
COLONIA: **I Zaragoza** RFC: **CARA821023UAA** CURP:
CEDULA PROFESIONAL: **5941566** REGISTRO MUNICIPAL: **PRO CARA 119 12** REGISTRO S.S.A. **DPCS 126**
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: **EL MISMO**
CORREO ELECTRONICO: **arq.artucr@gmail.com**
TELEFONO LOCAL:
CELULAR: **2299585218**

**PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA
EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO**

NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____
DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRONICO: _____
TELEFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

EN CALCULO ESTRUCTURAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL: Ing Juan Sisquella Morante
DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CEDULA PROFESIONAL: 820512 REGISTRO MUNICIPAL: PCRO EST SIMJ 002 11 REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRONICO: _____
TELEFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

EN INSTALACIONES

NOMBRE O RAZON SOCIAL: Arq. Fernando Espinosa Siliceo
DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CEDULA PROFESIONAL: 3588762 REGISTRO MUNICIPAL: PCRO INS EISF 002 26 REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRONICO: _____
TELEFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

EN DISEÑO URBANO

NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
DOMICILIO: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRONICO: _____
TELEFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

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 aplicarán 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@veracruzmunipio.gob.mx así como en el área de recepción de las

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

SELLO DE RECEPCIÓN