

La **COLONIA POLANCO** como ejemplo  
de compacidad urbana en el  
contexto de la Ciudad de México



Tesis que para obtener el título de Urbanista presenta:  
**ELVIA ITZEL SÁNCHEZ SANTA CRUZ**

Director de tesis: Dr. Héctor Quiroz Rothe  
Sinodales: Dra. Pamela Ileana Castro Suárez  
Mtro. Mario Enrique Reyes Pérez

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO  
Facultad de Arquitectura  
Licenciatura en Urbanismo  
2015



Ciudad Universitaria, D. F.



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

<b>INTRODUCCIÓN</b>	3
<b>1. MARCO TEÓRICO CONCEPTUAL</b>	6
La historia de las ciudades	6
Las ciudades en el contexto mexicano	10
La ciudad compacta	15
La compacidad urbana en la ciudad central del Distrito Federal	26
Metodología	32
<b>2. ANÁLISIS DEL CASO DE ESTUDIO POLANCO</b>	36
Origen y evolución	36
Vialidad y transporte	38
Morfología	42
Tipologías constructivas	43
Tipos de espacio público	44
Normatividad	47
Mercado inmobiliario	52
<b>3. ANÁLISIS DE POLÍGONOS</b>	53
Justificación	53
Densidad habitacional	56
Densidad constructiva	59
Mezcla de usos	66
Uso intensivo del espacio público	73
Comparación de polígonos	76
<b>4. PERCEPCIÓN DE LOS HABITANTES</b>	81
<b>5. CONCLUSIONES</b>	87
<b>REFERENCIAS</b>	91
<b>ANEXO</b>	

El actual modelo de desarrollo, está principalmente basado en el consumo de recursos y considerado altamente insostenible. Éste ha provocado un crecimiento expansivo y acelerado de las ciudades y a un consumo desmesurado de recursos, especialmente de suelo. Así, la tendencia actual ha sido urbanizar el suelo de manera expansiva y difusa, donde cada vez, las funciones de la ciudad se encuentran divididas o separadas unas de ellas, provocando así, ciudades con usos homogéneos, segregación, carencia en la calidad de servicios y equipamiento, desequilibrios económicos y bajos niveles de cohesión social.

Debido a esto, el tema de cuidado del medio ambiente y la preservación de los recursos naturales, ha tomado una posición prioritaria en la agenda a nivel mundial. Fue en 1992, en la Cumbre de Río de Janeiro donde se definió a la sostenibilidad no solamente como un equilibrio y mejora en el medio ambiente, sino como un balance e integración tanto en cuestiones ambientales, como económicas y sociales que en su conjunto, aseguren lo recursos para generaciones futuras.

Es claro que es necesario presentar un nuevo modelo que dé respuesta a los problemas actuales en las ciudades y que presente características que puedan mejorar la calidad de vida de sus habitantes desde un punto de vista sostenible.

El término de ciudad compacta está presente en el discurso de gobiernos y organizaciones a nivel internacional. Sin embargo, no existe una definición precisa que explique cómo debe ser una ciudad compacta. Incluso se reconocen ejemplos de ciudades de alrededor del mundo que se distinguen por tener un buen funcionamiento y dinámica en espacios compactos, no obstante, el concepto de ciudad compacta sigue siendo muy ambiguo.

La presente tesis tuvo su origen en un proyecto de investigación, coordinado por el Dr. Héctor Quiroz Rothe. Dicho proyecto tiene como tema “La ciudad compacta” y busca definir criterios para caracterizarla, y más específicamente, responder a la pregunta, ¿es posible hablar de una ciudad compacta en la ciudad central de la Ciudad de México? y de ser así ¿cuáles son sus particularidades?. Esto, a partir del análisis de diferentes colonias de la ciudad central del Distrito Federal. Entendemos como ciudad central a las delegaciones de Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc, Venustiano Carranza y Benito Juárez, para posteriormente, analizarlas y obtener conclusiones acerca de cómo son y cómo funciona la ciudad o las zonas compactas en la Ciudad de México.

Así, los objetivos particulares de esta tesis son:

- Establecer qué características definen a la ciudad compacta.
- Establecer una serie de indicadores que permitan analizar la compacidad urbana, y por último;

- Conocer cuáles son las particularidades de la ciudad compacta en colonias formales de la ciudad central de la Ciudad de México, basándose en el caso de estudio de la colonia Polanco.

Con el fin de conocer la realidad de la ciudad compacta en México, como parte de la investigación en su conjunto, se plantearon tres modelos de ciudad, los cuales están presentes significativamente en la ciudad central del Distrito Federal. 1)La ciudad formal, la cual se refiere a las colonias que fueron planeadas y construidas de manera regular y legal; 2)la ciudad popular, refiriéndose a colonias que empezaron como colonias informales o de origen popular, que con el tiempo se han ido concentrando y consolidando hasta llegar a tener gran importancia dentro de la ciudad; por último, 3)la ciudad racional, considerando como parte de esta a las unidades habitacionales, las cuales actualmente albergan una gran cantidad de población, y que en su momento fueron planteadas para contener equipamientos, comercios y otras actividades para satisfacer las necesidades de sus habitantes.

Este proyecto constó de diferentes etapas. En un primer momento, se revisó la bibliografía sobre el tema para construir un marco teórico conceptual. Se consultaron diferentes autores, entre ellos Jane Jacobs, Richard Rogers y Edward Glaeser, que si bien no tratan concretamente de la ciudad compacta, son bien conocidos por tener en sus discursos las virtudes y ventajas de la vida en las ciudades. Además de estos autores, se consultaron diferentes textos con el fin de complementar el marco teórico y poder llegar a una definición de ciudad compacta.

Para definir los casos de estudio, se analizó la situación actual de la ciudad central del Distrito Federal, y se identificaron aquellas colonias que reúnen las condiciones de compacidad, centralidad y densidad que son asociadas a la ciudad compacta. Así, se seleccionaron diferentes colonias, para analizarlas a detalle y ver si realmente en su estructura y funcionamiento, cumplen con dichas características. En este caso particular, se analizó la colonia Polanco, la cual es reconocida por ser un importante foco comercial y de negocios, además de tener una importante zona residencial y hotelera.

La etapa posterior a la realización del marco teórico fue establecer los indicadores para poder analizar estos lugares tanto de manera cuantitativa como cualitativa. Se recabó información tanto de fuentes documentales oficiales como en campo para conocer la situación real de la colonia, para así evaluar si ésta cuenta con las características de una zona compacta.

Posteriormente, se determinaron diferentes polígonos representativos de las diferentes densidades presentes en la colonia, para que una vez recabada la información, se pudieran comparar entre sí y encontrar las ventajas y desventajas presentes en cada subzona y evaluar si su densidad corresponde a los usos y actividades dentro de estas. Se llevó a cabo trabajo de campo por medio de un levantamiento para obtener información acerca de los usos, giros y actividades presentes, la cual después fue vaciada en un sistema de información geográfica para facilitar su uso y análisis. También, se llevaron a cabo entrevistas para conocer la opinión y percepción de los

residentes, en cuanto al funcionamiento, ventajas y desventajas de vivir en la colonia. Finalmente, se hizo una comparación entre las características de los diferentes polígonos.

Este trabajo consta de cinco capítulos. Comienza con un Marco teórico conceptual que analiza diferentes aspectos como, la historia de las ciudades y su evolución hasta el día de hoy, la situación de las ciudades en el contexto mexicano, el discurso de varios autores acerca de las virtudes, ventajas y desventajas de las ciudades y particularmente, aquello en donde hacen referencia a características de la ciudad compacta, y finalmente, el caso de la ciudad compacta en la ciudad central del Distrito Federal.

En el capítulo dos se elabora un diagnóstico de la colonia Polanco de manera general, es decir, su origen y evolución, sus diferentes tipos de vialidad y de transporte, morfología, tipologías constructivas, tipos de espacio público, la normatividad aplicada y el funcionamiento del mercado inmobiliario. Esto con base en información disponible como el Programa Parcial de la colonia, cartografía y datos estadísticos de INEGI, Programas de Desarrollo Urbano de las delegaciones y estudios de mercado inmobiliario.

A partir de este diagnóstico, y con el objeto de profundizar en algunos aspectos de su estructura espacial y social, se seleccionaron tres polígonos dentro de la colonia para hacer un análisis más profundo y detallado. Si bien Polanco se compone por cinco colonias diferentes, Polanco Sección I, II, III, IV y V las cuales se complementan y trabajan como una sola colonia, independientemente, existen polígonos o áreas en su interior que tienen características particulares como densidad de población, usos y giros, dignas de analizar y comparar. Se hizo un análisis de densidad de población y vivienda y así, se seleccionaron tres polígonos, uno con densidad muy alta, otro con una densidad alta y finalmente otro con densidad media.

También cabe recalcar que mucha información fue recabada en campo por medio de un levantamiento lote por lote para conocer la situación real de los usos y actividades dentro de ellos, para tener un análisis más detallado que aquél que se pudo obtener del Programa Parcial que lamentablemente no está actualizado. Dentro de este capítulo se analizan las densidades habitacionales, constructivas, la mezcla de usos presente en la zona y la intensidad de uso del espacio público, considerando actividades formales e informales. Esto seguido de una comparación de los tres polígonos, analizando sus semejanzas y diferencias.

Por último, en el capítulo cuatro, se presentan los resultados obtenidos de las entrevistas a los residentes de Polanco. Con el fin de obtener información cualitativa de la colonia, se entrevistó a seis residentes de la colonia, los cuales han vivido más de cinco años. Estas personas pertenecen a diferentes rangos de edad, para así considerar sus opiniones y ver qué tanto se diferencian y por qué. Los rangos de edad considerados fueron adultos jóvenes o jóvenes profesionistas entre 25 y 39 años, adultos entre 40 y 59 años y adultos mayores de más de 60 años.

Finalmente, el capítulo cinco, expone las conclusiones de toda la investigación; si realmente Polanco funciona como una zona compacta o no, y cuáles son aquellas características que distinguen a esta colonia sobre otras con características semejantes.

Normalmente, cuando pensamos en las ciudades, ya sean grandes o pequeñas, tendemos a pensar en cosas negativas y en los problemas que éstas acarrearán, tales como la congestión vial, contaminación, grandes aglomeraciones de personas y autos, pobreza, delincuencia, entre otros. Sin embargo, por más problemas que le sumemos a las ciudades, éstas siguen siendo receptoras de millones de personas que llegan a vivir a ellas a diario ya sea por necesidad o por gusto. Edward Glaeser, en el libro *El triunfo de la ciudad* afirma que “cada mes, cinco millones más de personas viven en las ciudades del mundo desarrollado”.<sup>1</sup>

Es claro que las ciudades reciben una gran cantidad de personas a diario y evidentemente no es por todos los problemas que éstas albergan, sino porque también en ellas hay un sinfín de beneficios y oportunidades; desde una gran cantidad de empleos, equipamientos de salud, educación, administrativos, lugares de recreación, museos, teatros, etc. Podemos decir, que las ciudades son focos donde se concentra una inmensa cantidad de actividades y usuarios. También, el mismo autor dice “Las ciudades son (...) los lugares donde la genialidad de las naciones es mayormente expresado”.<sup>2</sup>

## **LA HISTORIA DE LAS CIUDADES**

Antes de adentrarse más en el tema de las ciudades compactas, es importante conocer la historia de nuestras ciudades, cómo es que surgieron y cómo es que fueron influenciadas por diferentes modelos e ideas hasta llegar a ser como se les conoce hoy, ya que con esto, podemos ver cuáles fueron los aciertos y errores, que de cierta forma fueron moldeando nuestras actuales ciudades.

Desde el inicio, los humanos tuvieron la necesidad de agruparse para ayudarse entre sí y satisfacer sus necesidades. Asimismo, se fueron consolidando los primeros asentamientos humanos, lugares que precisamente, fungían como un lugar de resguardo para estas personas. Así, fueron evolucionando y dieron lugar a los primeros pueblos que poco a poco se transformaron en

---

<sup>1</sup> Edward Glaeser. *Triumph of the city*. (USA: Penguin group, 2012) p1.

<sup>2</sup> Ídem.

ciudades dada la concentración de personas, actividades y servicios. Desde entonces, las ciudades fueron vistas como lugares de oportunidad donde se podía alcanzar una mejor calidad de vida.

Si bien en un principio las ciudades eran exitosas y vistas como un lugar lleno de beneficios, hubo un momento en que éstas empezaron a presentar muchas complicaciones y problemas. La revolución industrial le dio un giro a las ciudades, ya que durante esta época, éstas se convirtieron en receptoras de millones de trabajadores que eran requeridos para operar las fábricas, que en ese entonces, eran el centro de la actividad económica dentro de las ciudades. Con la llegada de tantos trabajadores y sus familias, el espacio habitable no fue suficiente para albergarlos, lo cual empezó a causar grandes problemas de hacinamiento, pobreza, insalubridad y contaminación; características que desde entonces han formado parte del imaginario de la mayoría de las ciudades.

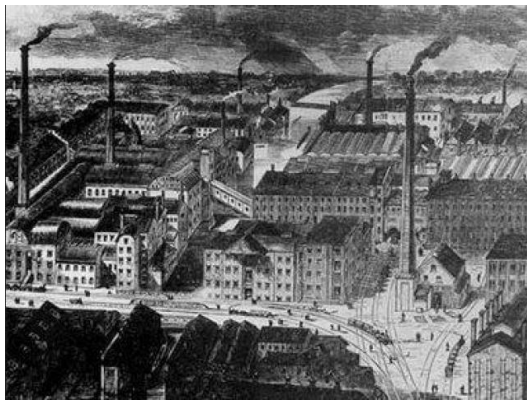


Imagen 1. Ciudad industrial, segunda mitad del siglo XVIII.

Fuente: <http://listas.20minutos.es/lista/la-revolucion-industrial-consagracion-del-capitalismo-271926/>

A lo largo de la historia, diferentes personalidades, no precisamente arquitectos o planeadores, buscaron dar solución o bien, alternativas al modelo de las ciudades. Ha sido largo el proceso de estos planteamientos y proyectos, algunos tuvieron cierta aprobación, algunos fracasaron y algunos incluso fueron creadores de utopías; sin embargo, todos han sido influencia del modelo de planeación urbana que se ha seguido hasta la actualidad.

A finales de 1800, Ebenezer Howard, fue uno de los primeros en plantear un modelo como alternativa a las ciudades. En 1898, él propuso un nuevo tipo de pueblo o comunidad, que según él, daba solución al crecimiento, insalubridad y pobreza que estaba teniendo la ciudad de Londres, por medio del repoblamiento del campo donde las pequeñas poblaciones estaban decayendo. Así, propuso la Ciudad Jardín, donde la ciudad podía volver a tener un contacto con el campo y con la



naturaleza. Él no planeaba directamente hacer ciudades como las que existían hasta entonces ni ciudades dormitorio, por lo que planeó tener fábricas que respondieran a la necesidad de empleos para los habitantes; su idea era crear pueblos o comunidades autosuficientes. Todo estaba planeado, el pueblo habría de tener escuelas, vivienda, industrias y áreas verdes, sin olvidar que el comercio estaba planeado en el centro de éste, junto con lugares culturales y de entretenimiento. Letchworth y Welwyn son ejemplos de estas ciudades jardín en Inglaterra. Por otra parte, esta idea se llevó a Estados Unidos, donde se crearon los Green Belt Towns, que ahora conocemos como los típicos suburbios americanos. Uno de los problemas que tuvieron estos modelos, fue que la vivienda fungió como el problema principal a resolver y lo demás se planeó de manera secundaria. Los comercios, fueron planeados basándose en la rutina de las personas, un suministro estándar de bienes y un mercado limitado. Se puede decir, que se pasaron por alto las características principales de las ciudades, todo ese flujo y diversidad de actividades. Sin embargo, la planeación moderna de las ciudades está basada en estas ideas.

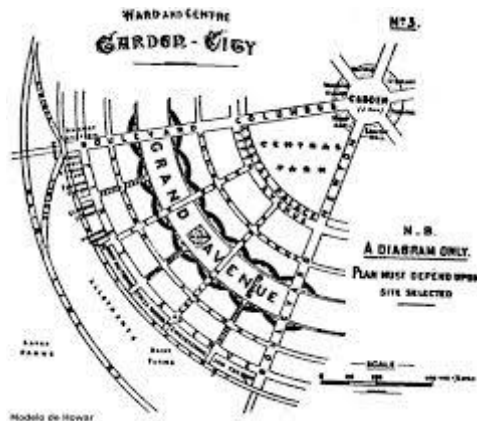


Imagen 2. Modelo de ciudad jardín, Ebenezer Howard.

Fuente: <http://dc203.4shared.com/doc/UYx7ZSj/preview.html>

Por otro lado, el escocés Sir Patrick Geddes no creyó que la ciudad jardín fuera como tal una opción para absorber a la población de las ciudades. Él tomó los principios de la ciudad jardín y los llevó a una escala regional. En este esquema, las ciudades estarían inmersas dentro de grandes regiones. En 1920, se tomaron las ideas de Geddes y Howard, y se adoptaron en Estados Unidos, donde Lewis Mumford, Clarence Stein, Catherine Bauer y Henry Wright fueron desarrollando el concepto. Ellos fueron reconocidos por su nuevo concepto de planeación, donde la idea principal fue descentralizar las grandes ciudades y dispersar sus empresas, actividades y población en ciudades más pequeñas o mejor dicho, en distritos. En este modelo, se entendía como que las calles eran malas, por lo que las casas debían estar inmersas en el predio, rodeadas de jardines y elementos vegetales. La unidad básica del diseño de ciudad no era la calle, sino la manzana y

particularmente la súpermanzana. Se planteó que el comercio debía ser separado de la vivienda y de las áreas verdes. La demanda de bienes de un vecindario debía ser calculado científicamente, es decir, el espacio para el comercio debía ser simplemente el necesario.

Estas nuevas comunidades debían estar planeadas en su totalidad desde un inicio como unidades autónomas y autosuficientes; cada detalle debía ser controlado por los planeadores desde el inicio. Es claro que estos nuevos planeadores, no estaban interesados en las cualidades y beneficios de las ciudades, para ellos las ciudades seguían siendo lugares negativos de caos.

A pesar de que estos conceptos y modelos no se hicieron pensando en favorecer o influenciar la vida en las ciudades, poco a poco se fueron tomando como guía para la planeación de éstas. Fue precisamente entonces, que se empezaron a modificar las ciudades con estos nuevos planteamientos y diseños. En otras palabras, se empezaron a implementar modelos que no estaban pensados ni relacionados con las ciudades.

En paralelo, el arquitecto Le Corbusier fue uno de los que empezó a llevar estas ideas a las ciudades. El propuso la llamada Ciudad Radial, la cual estaba concebida como rascacielos inmersos en un parque, donde la ciudad fuese un parque. Se pretendía que fuera una ciudad vertical que pudiera alojar una densidad de 1200hab/acre, donde del 100% de la superficie, los rascacielos ocuparan el 5% y el 95% restante fueran de área verde; Le Corbusier propuso un cambio físico radical. Lo que hizo Le Corbusier fue tomar los principios espaciales y superficiales de la Ciudad Jardín y los aplicó para grandes densidades, llamándole Ciudad Jardín Vertical. Así se empezó a esparcir la idea de la súpermanzana, un nuevo proyecto de vecindario. La ciudad ideal de Le Corbusier tuvo una gran influencia en nuestras ciudades. Cabe decir que él fue de los primeros en pensar en los automóviles como parte de la planeación, lo que en aquél entonces era bastante nuevo. Propuso vialidades principales, vialidades subterráneas para vehículos pesados, sin embargo, quitó a los peatones de la calle.



Imagen 3. La Ville Radieuse, Le Corbusier

Fuente: <http://thecharnelhouse.org/2011/04/02/at-the-intersection-of-nature-and-architecture-modernism%E2%80%99s-response-to-the-alienation-of-man-2/>

A pesar de que los fundamentalistas estaban sumamente peleados con esta idea nueva de Le Corbusier, sus aprendices sí han tomado en cuenta sus ideas y las han aplicado hasta la actualidad.

Después de la Segunda Guerra Mundial, el modelo de urbanización extendido fue el patrón a seguir en diferentes ciudades del mundo, el mejor ejemplo fueron las ciudades estadounidenses, basándose en la búsqueda del sueño americano en el que cada familia debía tener una casa con jardín y un automóvil. Así, las ciudades americanas empezaron a crecer sin control, o más bien, sin una proporción equilibrada entre población y territorio. Una vez aplicándose en Estados Unidos, este modelo de planeación se implementó a nivel mundial.

Como bien se ha explicado, han sido varios los modelos a seguir. A pesar de que muchos no funcionaron en la realidad, han sido una base muy importante para la planeación moderna.

### **LAS CIUDADES EN EL CONTEXTO MEXICANO**

Particularmente, en el contexto mexicano, la población urbana así como la incorporación de nuevas ciudades, ha ido en aumento en las últimas décadas. Sin embargo, a pesar de existir una visión de planeación del territorio y de las ciudades; se ha llevado a cabo un desarrollo urbano basado en el modelo capitalista, donde se ha priorizado a los automóviles, las vialidades y sobre todo, a los intereses de los desarrolladores inmobiliarios, viendo al desarrollo urbano como un gran negocio. Esto, ha provocado que el crecimiento se haga de manera dispersa. Las manchas urbanas crecen a un ritmo diferente que el de la población, es decir, crecen de manera horizontal y sin ningún orden, provocando así, desequilibrios económicos, ambientales y sociales, afectando de esta manera la calidad de vida de sus habitantes. El crecimiento de las ciudades mexicanas se ha basado en la informalidad y en los negocios inmobiliarios, lo cual ha producido una ciudad fragmentada.

Este patrón de crecimiento se tiene en gran parte debido a la influencia que tuvo el modelo de crecimiento en los Estados Unidos, donde la creación de nuevos suburbios dio pie al incremento en la superficie de las ciudades. Ejemplo de esto en México, es el caso de la creación de nuevos fraccionamientos periféricos como Ciudad Satélite, Lomas de Chapultepec o Jardines del Pedregal que surgieron a partir de la premisa de salir de las ciudades.

Asimismo, el crecimiento de las ciudades no se ha dado únicamente debido a los fraccionamientos en las periferias, también se comenzaron a construir asentamientos irregulares, que comúnmente

se encuentran en las periferias, los cuales son asentamientos precarios carentes de servicios, equipamiento y fuentes de empleo; y que lamentablemente, debido a las condiciones sociales y económicas nacionales, llegaron a constituir el modelo predominante de crecimiento de las ciudades mexicanas.



Imagen 4. Ciudad Satélite, década de 1950.

Fuente: <https://www.hola-atizapan.com/reportaje-fotos-y-video-ciudad-satelite-ayer-y-hoy/>

Datos recientes de la Secretaría de Desarrollo Social SEDESOL, muestran que el área de las ciudades mayores a 50 mil habitantes se ha expandido 7.6 veces en el periodo comprendido entre 1980 y 2010, sin embargo, en esos 30 años la población sólo se ha incrementado 1.9 veces, lo que se traduce en una disminución del 75% en la densidad de población<sup>3</sup>.

En los últimos dos sexenios (2000-2012), las políticas de vivienda en México se enfocaron en la producción masiva y promoción de vivienda de interés social, dándole una importancia primordial al sector de la construcción, siendo éste una de las principales actividades económicas en el país. Sin embargo, esta gran expansión en las ciudades, no ha ido acompañada de una planificación del desarrollo urbano, por lo que el territorio se ha ido ocupando de una manera incompleta, carente de calidad en equipamientos, servicios, transporte y sobretodo, vida urbana. Las características de este modelo de crecimiento han dado lugar a ciudades sectorizadas, donde los usos tienden a ser homogéneos, y donde se ha perdido la riqueza del tejido social y la diversidad de actividades. Debido a esto, y a que las distancias a los centros de trabajo cada vez son mayores, estas viviendas están siendo abandonadas, dando lugar a un nuevo fenómeno en donde la gente que pudo

---

<sup>3</sup> Salvador Medina Ramírez y Jimena Veloz Rosas. Desarrollo Orientado al Transporte: Regenerar las ciudades mexicanas para mejorar la movilidad. (México: ITDP, 2013) p12.

obtener una vivienda en las periferias debido a sus posibilidades económicas, tiene la necesidad de regresar a lugares más cercanos a sus lugares de trabajo.

También, según datos del BBVA Research, el 26% de las viviendas que son financiadas por los créditos del INFONAVIT se encuentran desocupadas debido a que sus habitantes buscaron opciones de vivienda alternativas para satisfacer sus necesidades en zonas más cercanas a sus lugares de trabajo<sup>4</sup>.

Este modelo ha demostrado no ser efectivo, ya que no responde a las necesidades de vivienda de los habitantes, y crea asentamientos aislados, dependientes por completo del resto de la ciudad, provocando además el encarecimiento de la dotación de servicios, infraestructura y equipamientos, por lo que resulta inviable de manera económica, social y ambiental. Se debe de cambiar los modelos de urbanización en nuestras ciudades; buscando el mejor aprovechamiento de zonas que ya cuentan con servicios de buena calidad, evitando así vacíos urbanos y promoviendo una mezcla e integración de población, usos y actividades.



Imagen 5. Fraccionamiento habitacional de interés social.

Fuente: <http://www.elfinanciero.com.mx/archivo/las-millones-de-casas-abandonadas-en-el-pais.html>

En el discurso de la actual administración federal estos problemas ya están presentes, y es así como se separaron los asuntos urbanos y territoriales de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), para incluirlos en la recién creada Secretaria de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), buscando dar una mejor planeación de las ciudades. En el discurso de la Secretaría, y en el Plan Nacional de Desarrollo, están muy presentes las ideas de parar y contrarrestar el

---

<sup>4</sup> Salvador Medina Ramírez y Jimena Veloz Rosas. Desarrollo Orientado al Transporte: Regenerar las ciudades mexicanas para mejorar la movilidad. (México: ITDP, 2013) p12.

crecimiento desmesurado de las manchas urbanas, consolidando así los centros urbanos, ya que estos cuentan con ciertas características que hacen posible el que se concentre la población.

El Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018 plantea cinco metas nacionales; en la meta número 2, “México incluyente”, se hace referencia a lo siguiente:

*“El modelo de crecimiento urbano reciente ha fomentado el desarrollo de viviendas que se encuentran lejos de servicios como escuelas, hospitales y centros de abasto. Es decir, la producción de vivienda nueva ha estado basada en un modelo de crecimiento urbano extensivo. Los desarrollos habitacionales se ubicaron en zonas alejadas de los centros de trabajo y de servicios, sin una densidad habitacional adecuada que permitiera costear servicios, vías de comunicación y alternativas de transporte eficientes. Esto ha generado comunidades dispersas, un debilitamiento del tejido social y un uso poco eficiente de los recursos de la economía a través de altos costos de transporte para los trabajadores y las empresas. (...) Ante esta coyuntura, es necesario impulsar el desarrollo de ciudades más compactas con mayor densidad de población y actividad económica.”*

En el mismo documento, se plantean también objetivos para cada meta, y dentro de esta segunda meta se incluye lo siguiente:

Objetivo 2.5. Proveer un entorno adecuado para el desarrollo de una vida digna.

Estrategia 2.5.1. Transitar hacia un Modelo de Desarrollo Urbano Sustentable e Inteligente que procure vivienda digna para los mexicanos.

Líneas de acción:

- Fomentar ciudades más compactas, con mayor densidad de población y actividad económica, orientando el desarrollo mediante la política pública, el financiamiento y los apoyos a la vivienda.
- Inhibir el crecimiento de las manchas urbanas hacia zonas inadecuadas.
- Promover reformas a la legislación en materia de planeación urbana, uso eficiente del suelo y zonificación.

- Revertir el abandono e incidir positivamente en la plusvalía habitacional, por medio de intervenciones para rehabilitar el entorno y mejorar la calidad de vida en desarrollos y unidades habitacionales que así lo necesiten.
- Mejorar las condiciones habitacionales y su entorno, en coordinación con los gobiernos locales.
- Adecuar normas e impulsar acciones de renovación urbana, ampliación y mejoramiento de la vivienda del parque habitacional existente.
- Fomentar una movilidad urbana sustentable con apoyo de proyectos de transporte público y masivo, y que promueva el uso de transporte no motorizado.
- Propiciar la modernización de catastros y de registros públicos de la propiedad, así como la incorporación y regularización de propiedades no registradas.<sup>5</sup>

Por otro lado, también se hace mención de esto en el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Vivienda, cuyo objetivo tres del Programa Sectorial es:

“Consolidar ciudades compactas, productivas, competitivas, incluyentes y sustentables, que faciliten la movilidad y eleven la calidad de vida de sus habitantes.”<sup>6</sup>

Si bien ya está presente este tema en los discursos gubernamentales, y se están realizando acciones encaminadas a un nuevo modelo de desarrollo urbano, es importante pensar cómo y hasta qué punto se pueden densificar y modificar nuestras ciudades. Es importante tomar en cuenta a otras ciudades que han logrado desarrollarse de mejor manera en cuestiones económicas, sociales, ambientales, etc., para aprender de ello y analizar qué elementos se pueden adaptar a la realidad de las ciudades mexicanas.

---

<sup>5</sup> Plan Nacional de Desarrollo Urbano y Vivienda 2013-2018. <http://pnd.gob.mx/wp-content/uploads/2013/05/PND.pdf>

<sup>6</sup> Ídem.

## LA CIUDAD COMPACTA

Este trabajo, busca entender e identificar de manera teórica y práctica aquellas características que identifican a la ciudad compacta. A pesar de que este concepto es muy utilizado actualmente, realmente no existe una definición puntual de qué es lo que se pretende con él. A continuación, se explicará qué es la ciudad compacta, basándose en diferentes teorías, conceptos e ideas que se han dado a través del tiempo por diferentes autores, para así, posteriormente trasladarlo a un ejercicio práctico y ver cuál es la realidad de la ciudad compacta en México.

Carlo Aymonino (1981), identifica que existen cuatro funciones básicas para las actividades humanas: habitar, trabajar, divertirse y circular; mismas que las ciudades buscan reflejar<sup>7</sup>. Estos principios están presentes desde la Carta de Atenas de 1931.

Por otra parte, como ya se mencionó, Le Corbusier como parte de la corriente funcionalista y del discurso modernista, buscaba que la organización de las ciudades se diera con base en la división de funciones y actividades, es decir, de una zonificación. Fue precisamente esta separación, la que principalmente ocasionó que se perdiera la vitalidad de las calles y los barrios en las ciudades.

Una vez que se implementaron estas ideas y al ver que no funcionaban y que sólo estaban causando efectos negativos, surgieron diferentes autores que lo criticaron fuertemente ya que pensaban que había que retomar la esencia de las ciudades e intentar mejorarlas. Tal es el caso de Richard Rogers quien dice, “La ciudad compacta es una ciudad densa y socialmente diversa donde las actividades sociales y económicas se solapan y donde las comunidades pueden integrarse en su vecindario”<sup>8</sup>.

La ciudad compacta tiene dos dimensiones, una física y otra social, por lo que es importante que se consideren ambas por igual. Es imposible únicamente intentar aplicar modelos de densidades o un diseño espacial, y olvidar el componente social, que a su vez es de suma importancia para entender las características subjetivas que tiene la ciudad, como lo son las relaciones entre usuarios y actividades. Tal es el caso de muchas ciudades, donde se ha aplicado un modelo de zonificación a la planeación de las ciudades, creando zonas que carecen de vida como comunidad.

---

<sup>7</sup> Carlo Aymonino. El significado de las ciudades. (Madrid: H. Blume Ediciones, 1981).

<sup>8</sup> Richard Rogers. Ciudades para un pequeño planeta (Barcelona: E. Gustavo Gili, 2000). p33.



Al analizar a diferentes autores que han escrito o inferido temas relacionados con respecto a la ciudad compacta, se identificaron características y puntos en común que hay que analizar para entender el concepto.

- **Mezcla y complementariedad de usos / Mezcla social**

Es claro que una de las características principales de la ciudad compacta es poder encontrar una gran diversidad de actividades en un área considerablemente pequeña. Sin embargo, el hecho que haya un dinamismo de actividades dentro de un vecindario, distrito o colonia, no significa que las personas realicen todas sus actividades dentro de ellos sin comunicarse con otras zonas de la ciudad. Claro que es importante que se muevan dentro de ellas, pero es fundamental que haya una comunicación más amplia con otros vecindarios para así ofrecer una mayor cantidad de opciones para los usuarios. Es común que algunos barrios o colonias tengan actividades, comercios o equipamientos con una cierta especialización, es por eso su importancia con otras áreas de la ciudad.

Walter Christaller, en 1933 propuso su teoría de los lugares centrales, donde explica precisamente esto, existen nodos concentradores de conexiones que a su vez forman parte de una red más extensa de comunicación. Trasladándolo al tema de las ciudades, en la configuración de éstas es inevitable la concentración de nodos de todas las escalas; éstas están compuestas por subcentros que se complementan en actividades y usuarios logrando una gran cantidad de contactos. A su vez, las actividades, equipamientos y comercios se pueden ver como un nodo, los cuales tienen un cierto radio de influencia según su demanda y grado de especialización. También, jerarquiza el espacio y con base en la jerarquía que éste tiene, ofrece servicios con más o menos especialidad. Un ejemplo claro de esto es como en una colonia o barrio compacto se puede encontrar una tienda de conveniencia en cada manzana, varias farmacias dentro de la colonia y quizás un solo centro de salud o un parque, mientras que si se busca un giro más especializado, lo común sería desplazarse a otra colonia o barrio para conseguirlo.

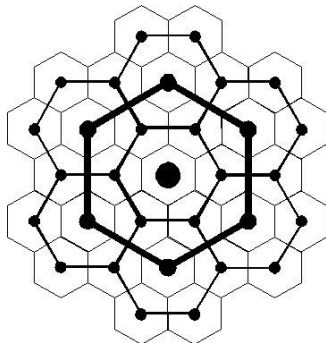


Imagen 6. Modelo de los lugares centrales, Walter Christaller, 1933.

Fuente: [http://www.cafedelasciudades.com.ar/mirada\\_111.htm](http://www.cafedelasciudades.com.ar/mirada_111.htm)

La diversidad de actividades ayuda a generar condiciones de seguridad en los barrios y ciudades, el hecho de que haya un constante número de personas en la calle transitando durante el día ayuda a evitar que existan espacios solitarios e inseguros. Jane Jacobs, una de las más conocidas defensoras de la vida en las ciudades le llama “tener ojos en las calles”.

Las grandes ciudades albergan y generan mucha diversidad, este mismo dinamismo y complementariedad tiende a generar aún más diversidad.

Jane Jacobs, en su libro explica cómo es que hay cuatro condiciones fundamentales que generan la diversidad y vida en las calles y vecindarios:

1. El distrito, junto con sus partes internas, debe tener más de una función principal, preferiblemente, más de dos. Esto debe asegurar la presencia de la gente en diferentes horarios y actividades en el exterior. Como se menciona anteriormente, no deben existir usos homogéneos, el que exista diversidad de actividades y usuarios durante todo el día propicia que haya vida y movimiento en las calles.
2. La mayoría de las cuadras deben ser pequeñas/cortas. “Calles y oportunidades deben de estar a la vuelta de la esquina”. Tiene que ver con la morfología, es decir, el tamaño de las manzanas y sus calles. Mientras más grandes sean éstas, los usuarios tienden a no recorrerlas mientras que si son distancias cortas, la gente puede tomar diferentes rutas y recorridos para llegar a su destino. Lo que Jacobs quiere decir, es que el tamaño de las manzanas propicia diferentes opciones de recorridos, lo cual a su vez crea más contactos.
3. El distrito debe mezclar edificios que varíen en edad y condición, incluyendo una buena proporción de edificios viejos o antiguos, para que asimismo, varíen en su rendimiento económico.
4. Debe de haber una densidad concentrada y suficiente de personas, incluyendo diferentes razones de la gente para estar ahí. Es decir, residentes, trabajadores o comerciantes.

No todos los distritos, barrios o colonias son iguales, por lo que no se puede pretender que todos funcionen de la misma manera o que presenten el mismo grado de complejidad o diversidad. Sin embargo, los factores anteriores potencializan la diversidad; el que no se cumpla con estos factores hace que los vecindarios o colonias carezcan de movimiento en su interior.

“La mezcla de usos en las ciudades no es una forma de caos, al contrario, es una forma compleja y desarrollada del orden”<sup>9</sup>. Es común que cuando se ve una gran cantidad de actividades, antes de sentirnos agradecidos por la variedad, nos sentimos abrumados y sin saber qué elección tomar. Sin embargo, el hecho de que haya múltiples actividades y diversidad de usos hace que se creen rutinas diarias donde quizás las personas no escojan la misma opción todos los días, sino que pueden tomarse la libertad de variar de vez en cuando. Esto permite que haya un cierto tipo de equilibrio en cuanto a oferta y demanda se refiere.

Este dinamismo se debe a la economía de los usos mixtos, los cuales se caracterizan por sostenerse y complementarse a sí mismos por medio de una cooperación económica no intencional. El propio dinamismo tiene un efecto de atracción de usuarios de otros vecindarios o distritos, que si bien buscan algo específico o simplemente quieren un cambio de lo que se encuentra a sus alrededores.

Existen diferentes tipos de diversidad en los usos de suelo de los vecindarios; aquellos usos primarios que funcionan como anclaje y que atraen a la gente para actividades determinadas, como vivienda, oficinas, educación, etc., y los usos secundarios, que se refiere a empresas u otras actividades que crecen o resultan como respuesta a la presencia de los usos primarios. Es claro que estos dos tipos de usos se complementan y que mientras haya más mezcla, hay más riqueza y eficiencia.

En términos prácticos, eficiencia se refiere a que la gente debería utilizar las mismas calles en diferentes horarios para encontrar las actividades o productos que requiera, ya que si sus caminos o recorridos están muy lejos unos de otros, o tienen radios de influencia muy amplios, no se está dando solución ya que no hay una mezcla de usos y actividades en las calles. También se refiere a que debe de haber una mezcla en los usuarios, debe haber una complementariedad y mezcla tanto de usuarios cotidianos como de aquellos que utilizan los servicios o comercios de manera cotidiana.

Asimismo, es importante que para que las calles en las ciudades o en los vecindarios sean exitosas, las actividades en ellas deben realizarse durante diferentes momentos del día, es decir, ofrecer una amplia opción de horarios para que éstas siempre estén activas y con una gran dinámica

---

<sup>9</sup> Jane Jacobs. *The Death and Life of Great American Cities*. (Nueva York, Estados Unidos: Vintage Books Edition, 1992) p222.

económica y social. Cuando esto se logra, se tienen resultados económicos y sociales importantes y satisfactorios. Retomando conceptos anteriores, el que exista un dinamismo en las calles, conlleva a una complementariedad de usos y actividades dando resultados positivos en el tejido urbano y social. Por ejemplo, es obvio que si los comercios se mantienen sin actividad durante el día, es posible que desaparezcan ya que carecen de una dinámica económica. Del mismo modo, los espacios necesitan de usuarios para mantenerse vivos; todos los negocios, parques, centros culturales, etc. necesitan de usuarios que les den vida e identidad.

- **Distancias cortas en los recorridos / Morfología**

Para Jane Jacobs todo gira en torno a los recorridos. “No se trata de la distancia a caminar como tal, sino de la diversidad y la mezcla de actividades, comercios y servicios en los recorridos. Asimismo, se trata de tener diferentes posibilidades para alcanzar un mismo destino, sin tener que transitar por la misma ruta siempre, no porque sea malo, sino para hacerlo más confortable y práctico para los usuarios. Estas cuadras de tamaños pequeños permiten que se genere una mayor mezcla y diversidad de actividades y espacios, mientras que en vecindarios con manzanas largas y monótonas es difícil que surja algún tipo de dinamismo económico”<sup>10</sup>.

La Dra. Pamela Castro<sup>11</sup>, realizó una investigación en la colonia de Santo Domingo en el Distrito Federal. Tras estudiar esta colonia junto con su morfología y las actividades que se daban en las calles, concluyó que los recorridos, tamaño y forma de las manzanas y calles son factores muy importantes que determinan la seguridad y dinamismo de las mismas. De igual forma concluyó que mientras más cruces haya entre calles, hay un mejor flujo de usuarios en los diferentes recorridos que propicia que se generen mayor tipo de actividades que respondan a la demanda de estos usuarios.

En cuanto a morfología se refiere, cuando se tienen altas densidades, la forma de las calles y las manzanas son de gran importancia. Si se tienen manzanas largas y de alta densidad, se vuelven

---

<sup>10</sup> Jane Jacobs. *The Death and Life of Great American Cities* (Nueva York, Estados Unidos: Vintage Books Edition, 1992) p178-87.

<sup>11</sup>Información recabada en ponencia inédita durante el Coloquio Internacional La ciudad compacta, del concepto a la práctica en junio del 2014.

intolerables y monótonas. Cuando se tienen “calles frecuentes”<sup>12</sup> entre estas manzanas, ayuda a que no sea tan abrumador el hecho de que haya tantos edificios. Las calles frecuentes son necesarias en cualquier tipo de vecindario si se busca que haya diversidad. Si se va a tener una construcción intensiva en una gran superficie del suelo, se deben de considerar de manera conjunta las calles frecuentes y las altas densidades. Es importante que haya áreas libres, ya sea en forma de calles o parques. Tiene que haber un equilibrio entre el espacio abierto y el construido; lo que se debe procurar evitar son los espacios abiertos sin ningún uso, es decir, espacios baldíos, ya que el mismo dinamismo del vecindario quizás le dé un uso no deseado.

- **Áreas verdes / espacios públicos**

Por otro lado, está comprobado que los espacios verdes aumentan el bienestar de las personas, mientras mayor sea el número de metros cuadrados de zonas naturales por habitante, será mejor su estilo de vida; estos funcionan como espacios para la recreación y esparcimiento, además de funcionar como elemento de equilibrio ecológico para las ciudades. La Organización Mundial de la Salud OMS, considera que los espacios verdes son imprescindibles por los beneficios que tienen en el bienestar físico de las personas además de que contribuyen a mitigar el deterioro urbanístico de las ciudades; así, recomendó que el nivel óptimo de espacios verdes por habitante sea de al menos nueve metros cuadrados. Por otra parte, la Organización de las Naciones Unidas ONU recomienda a los países que las ciudades deben tener por lo menos 16 metros cuadrados por habitante.<sup>13</sup> De esta forma, se entiende por espacios verdes a cualquier área pública de libre acceso, ya sean bosques, parques, plazas, boulevards, etc., que funjan como lugar de esparcimiento, recreación o pulmón urbano. A continuación se presenta una tabla con las ciudades más densas del mundo, así como la ciudad con más área verde por habitante, comparándola con la Ciudad de México.

Tabla 1. Densidad de población y áreas verdes.

CIUDAD	DENSIDAD DE POBLACIÓN		ÁREA VERDE
	hab/km2	hab/ha	m2/hab
TOKYO, JAPÓN	14,000	140	3
NUEVA YORK, ESTADOS UNIDOS	10,316	103	23.1
CD. DE MÉXICO, MÉXICO	6,731	67	5.3
SAO PAULO, BRASIL	7,383	73	5.2
BARCELONA, ESPAÑA	15,903	159	5.6
CURITIBA, BRASIL	4,138	41	52

FUENTES: Anuario Estadístico de Cataluña 2013 <http://www.idescat.cat/pub/?id=aec&n=925&lang=es>

Las 10 ciudades más pobladas del mundo <http://www.top10listas.com/2011/11/las-10-ciudades-mas-pobladas-del-mundo.html>

Fundación mi parque. <http://www.miparque.cl/tag/oms/>

<sup>12</sup> Jane Jacobs. The Death and Life of Great American Cities (Nueva York, Estados Unidos: Vintage Books Edition, 1992) p178-87.

<sup>13</sup> Fundación mi parque. La gran diferencia de m2 de áreas verdes por persona en Latinoamérica (2012). <http://www.miparque.cl/tag/oms/> (3 de febrero del 2015).

El Dr. Enrique Peñalosa, exalcalde de Bogotá, Colombia, manifestó que “la calidad de vida de la ciudad y sus vecindarios aumenta a medida que la gente se siente segura en sus calles y plazas. Los espacios públicos son ese motor que la gente necesita para ser incentivada a caminar por las calles de la ciudad”.

La importancia de los espacios públicos en las ciudades tiene relación directa con la calidad de vida de sus habitantes, ésta no es solo cuantitativa, es decir, a mayor cantidad de espacios públicos mejor calidad de vida, sino también cualitativa, donde la relación de las actividades y programa de los espacios influyen en el éxito de los mismos. Son importantes también ya que tienen influencia en las actividades económicas, sociales y culturales de las ciudades.

Lynch<sup>14</sup>, hizo un estudio en diferentes ciudades de los Estados Unidos, donde su finalidad era observar la percepción que tenían los habitantes de su ciudad, es decir, de qué manera la imaginaban. Con este estudio, él pudo definir cinco elementos fundamentales para la identificación de las ciudades:

1. Las sendas refiriéndose a los diferentes caminos o canales en los cuales el habitante se desplaza.
2. Los bordes como fronteras entre diferentes lugares.
3. Los distritos o barrios como secciones o zonas de una ciudad con características diferentes.
4. Los nodos como lugares de encuentro o puntos de la ciudad que funcionan como foco de tránsito.
5. Los hitos como objetos que tienen alguna importancia para los habitantes o que simplemente su aspecto es notable e identificable para ellos.

- **Diversidad de construcciones / Tipologías**

El que haya construcciones de diferentes edades y estilos, permite que haya una diversidad de precios en el mercado inmobiliario. Esto no implica que forzosamente estos edificios con más edad sean inmuebles con gran valor arquitectónico, sino que simplemente haya una variedad entre edificios viejos, más actuales y nuevos. El que haya diferentes valores de renta, permite que

---

<sup>14</sup> Kevin Lynch, 1960. Urbanista americano, escribió La imagen de la ciudad (The Image of the City).

haya una mayor mezcla social, ya que evidentemente no todos pueden pagar los mismos precios pero sí podrían acceder a los mismos privilegios de ubicación.

Es claro que las construcciones deben responder a las necesidades de la sociedad, por lo que los edificios deben poderse adaptar a las nuevas actividades y necesidades que se den en el lugar. Por otra parte, Jacobs dice que la conservación del patrimonio histórico no se debe imponer en barrios o vecindarios completos, ya que esto conlleva a diversos problemas como que las rentas se vuelvan extremadamente altas, así como el mantenimiento por parte de los propietarios. Es así como se pueden encontrar lugares exitosos que presentan construcciones de distintos momentos históricos, lo cual no representa una discontinuidad visual, sino más bien una acumulación de cultura.

Asimismo, el que exista la presencia de diferentes tipologías ayuda a que haya un equilibrio de densidades y flujos de personas y actividades. Si bien en un principio estaban muy bien definidas en cuanto a su uso dentro del inmueble, el cambio de las actividades y necesidades de la población, los ha ido modificando. Tal es el caso de la vivienda unifamiliar y plurifamiliar; ambas tipologías se han ido adaptando a diferentes necesidades con el paso del tiempo. Actualmente, se pueden encontrar viviendas unifamiliares que funcionan como consultorios, oficinas, escuelas o comercios. Por otra parte, en algunos casos, los edificios de vivienda plurifamiliar suelen estar mezclados con oficinas o consultorios en su interior, es decir, en antiguos departamentos; o bien, edificios que pasaron de ser habitacionales a oficinas en su totalidad.

Por su parte, uno de los objetivos que busca la vivienda plurifamiliar es precisamente tener una mayor compacidad, ya que lo que pretende es ahorrar espacio de manera horizontal para albergar múltiples viviendas utilizando el espacio vertical. Mientras que la vivienda unifamiliar presenta características opuestas, buscando albergar una sola vivienda por unidad e incrementando su tamaño de acuerdo a las condiciones de sus habitantes; también, en la mayoría de este tipo de viviendas, se cuenta con un espacio de área libre, el cual en un principio estaba pensado para un jardín o patio, sin embargo, debido a las nuevas necesidades de la población, estos espacios se han ido transformando en estacionamientos para autos. La vivienda unifamiliar ha sido la tipología a replicar en la mayoría de los nuevos fraccionamientos que han expandido las ciudades, ya que en las periferias se cuenta con más espacio y estas pueden tener un mayor tamaño. En cambio, la vivienda plurifamiliar es característica en las zonas centrales de las ciudades precisamente por su propósito de ahorrar espacio y albergar grandes cantidades de vivienda.

Es necesario el reciclamiento y rehabilitación de espacios, ya que estos dan identidad a los barrios, además de que reducen los costos de construcción relativos a nuevas edificaciones, permitiendo una gran variedad de giros, vivienda y empresas que se establecen en el lugar. Es así que la diversidad en cuanto a la edad y tipo de construcciones se ve reflejada en la diversidad de la población, las empresas y escenarios que se desarrollan en una zona.

- **Densidad constructiva y habitacional**

En 1959, John H. Denton, después de analizar los suburbios americanos y los ingleses llegó a la conclusión de que estos lugares carecían de población suficiente para sostener una vida cultural y social. También, que la descentralización hacia las periferias tenía como consecuencia una población muy reducida y dispersa. De esta forma y tras varias investigaciones, concluyó que es de gran importancia la concentración de la gente, ya sea en pocas o grandes cantidades; fue entonces lo que dio pie a estudios sobre las bajas y altas densidades y sus consecuencias.

Es inevitable la relación entre la diversidad de actividades y la concentración de población, ambas dependen entre sí. Cuando se tiene una gran demanda de actividades es porque se tiene una gran concentración de personas, o viceversa, gracias a que hay una gran concentración de personas en un lugar, se detonan diferentes actividades en diferentes horarios.

Concentración de personas o alta densidad de población no significa que únicamente haya edificios habitacionales llenos hasta su máxima capacidad, lo que en otros términos llamaríamos hacinamiento. Cuando se llega a escuchar el término de alta densidad, tendemos a relacionarlo con vecindarios de bajos recursos, insalubridad, hacinamiento y otros problemas; sin embargo, tal es el caso de varias ciudades como Nueva York o algunas ciudades europeas, que han demostrado que tener altas densidades también puede tener grandes beneficios. Varios autores y teóricos concuerdan que alta densidad se refiere a una gran complementariedad de concentración de población y diversidad de actividades y usos durante todo el día. Asimismo, se le dice alta densidad a cierta cantidad elevada de población, concentrada que vive en un área determinada. Sin embargo, no debe compararse con hacinamiento ya que son totalmente diferentes, siendo el segundo, el término para referirse a demasiadas personas subsistiendo en un espacio limitado con una carencia de servicios.

Puede llegar a darse el caso que se presenten ambos fenómenos. Tal es el caso de las ciudades en países en vías de desarrollo que han tenido un gran crecimiento hacia las periferias, y que por falta



de planeación y de recursos económicos han terminado en condiciones de hacinamiento. Investigadores y teóricos, al ver este fenómeno, empezaron a asumir que los términos de hacinamiento y de alta densidad eran lo mismo, dando a conocer que la alta densidad era mala para el desarrollo de las ciudades.

El hacinamiento en vecindarios es consecuencia de que éstos no hayan funcionado y que no hayan podido satisfacer las necesidades de quienes en algún momento tuvieron la elección de habitarlos. Bien lo dice Jacobs, “Los enormes cinturones grises de densidad baja relativa que rodean nuestras ciudades están decayendo y siendo abandonados, o bien decayendo y hacinándose cada vez más. Estas son claras señales del típico error de las bajas densidades en las ciudades”<sup>15</sup>.

Hablar de densidad alta o baja, no es cuestión de números o cifras, es una cuestión de funcionamiento. Las densidades son muy bajas o muy altas de acuerdo a qué tanto estén perjudicando o favoreciendo a los vecindarios o ciudades; en otras palabras, la densidad es un concepto relativo.

La invención del elevador contribuyó de gran manera a que se pudieran aumentar las densidades en las ciudades, ya que permitió incrementar el tamaño en altura de los edificios, y así, la cantidad de vivienda. Sin embargo, no en todos los casos funcionó ni ha funcionado de manera exitosa. Los elevadores son costosos y su mantenimiento lo es más, por lo que aquellos edificios que no han sido pensados para albergar residentes que lo puedan costear, terminan siendo fracasos habitacionales que tienden a acarrear graves problemas de inseguridad y de hacinamiento. Tal es el claro caso de unidades o edificios habitacionales en ciudades estadounidenses o europeas que han terminado siendo guetos con altos índices de inseguridad y hacinamiento.



Imagen 7. Ciudad de Hong Kong

Fuente: <https://747skategear.wordpress.com/2013/05/01/progreso-o-hacinamiento-la-otra-cara-surrealista-de-hong-kong/>

---

<sup>15</sup> Jane Jacobs. *The Death and Life of Great American Cities* (Nueva York, Estados Unidos: Vintage Books Edition, 1992). p208.

Uno de los factores que ha perjudicado a los vecindarios con altas densidades, es cuando se ha buscado estandarizar la altura de los edificios; es decir, buscar que todas las construcciones tengan una misma altura intentando llenarlos a su máxima capacidad, ya sea en pocos niveles o muchos. Se debe buscar un equilibrio de densidades, buscar que haya una diversidad de alturas y tipos de edificios.

- **Redes de transporte público**

Uno de los elementos importantes en la ciudad compacta es el transporte, ya que si bien uno de sus beneficios es la reducción de los desplazamientos. Es importante la integración con medios de transporte público de calidad para desincentivar así los viajes en transporte privado y la construcción excesiva de infraestructura vial. Es fundamental que no sólo haya transporte, sino una red eficiente; es decir, diferentes medios que alimenten una red y que permitan que los usuarios hagan uso de varios medios para alcanzar sus destinos sin tener dificultades.

Entre más dispersa sea una ciudad, menos rentable resulta la expansión de su transporte público, y por tanto más dependientes son los habitantes del auto particular. El desarrollo de las ciudades debe ir complementado con transporte público de calidad, debe pensarse en la movilidad de personas y no en priorizar a los vehículos con la construcción de más avenidas. Afortunadamente, este paradigma está cambiando y hay ciudades que están derrumbando los segundos pisos de autos para convertirlos en espacio público, o incluso ciudades donde se pretende que en un futuro no se utilicen más los autos.



Imagen 8. Sistema de renta de bicicletas ECOBICI, Cd. de México Fuente: Fotografía propia.



Imagen 9. Red del metro de la Cd. México Fuente: <http://mapa-metro.com/es/Mexico/Ciudad>

Richard Rogers asegura que “el transporte es lo que posibilitará o impedirá la sostenibilidad de una ciudad”<sup>16</sup> ya que él plantea que las comunidades compactas con usos múltiples deberían desarrollarse alrededor de nodos de transporte, teniendo también las comunidades más pequeñas a distancias que se puedan recorrer a pie o en bicicleta.

También, que “el proyecto de ciudades a escala vecinal empieza por el diseño de sistemas integrales de transporte: del privado al público, del transbordador fluvial al tranvía y de las nuevas líneas de metro a carriles para bicicletas”.<sup>17</sup> Es así que la viabilidad de un sistema de transporte y de cada uno de sus elementos debería evaluarse con base en su provecho social y ecológico, tomando en cuenta los beneficios comunes, en lugar de evaluar exclusivamente su rentabilidad.

- **Equipamiento**

La presencia de equipamientos es de gran importancia en las ciudades, ya que satisfacen las necesidades de la población. Sin embargo, debido a su alto costo de construcción, mantenimiento y de personal, están planeados para cubrir ciertos radios de influencia para atender las necesidades de la población. En un modelo de ciudad dispersa, es imposible cubrir la demanda de todos los habitantes por lo que aquellas zonas más alejadas carecen no sólo de equipamientos, sino de servicios de calidad y espacios públicos. Por otro lado, en un modelo de ciudad compacta se destaca la presencia de los equipamientos suficientes para cubrir la demanda de los habitantes.

## **LA COMPACIDAD URBANA EN LA CIUDAD CENTRAL DEL DISTRITO FEDERAL**

Primero, antes de abordar el tema de la ciudad compacta en la ciudad central, es preciso tener claro cuál es la situación de la Ciudad de México en la actualidad.

El crecimiento desmesurado que ha tenido la Ciudad de México en las últimas décadas ha llevado a la creación de la Zona Metropolitana del Valle de México ZMVM. Si bien la ciudad ha tenido un crecimiento de manera expansiva, es tanta su expansión que incluso los asentamientos de los municipios se han ido conurbando con otros de otros estados.

El hecho de que estos municipios formen parte de una zona metropolitana, conlleva a que éstos tengan una cierta relación física además de una dinámica económica con los demás. Sin embargo,

---

<sup>16</sup> Richard Rogers. Ciudades para un pequeño planeta. (Barcelona: E. Gustavo Gili, 2000) p166.

<sup>17</sup> Ídem.

a pesar de estar conurbados y formando una gran mancha urbana, se han dejado un gran número de vacíos urbanos.

Actualmente, la ZMVM está integrada por 16 delegaciones del Distrito Federal, 59 municipios del Estado de México y un municipio del Estado de Hidalgo<sup>18</sup>. Sin embargo, a pesar de ser la zona metropolitana más grande del país, ésta está fragmentada debido a los grandes contrastes económicos que hay entre los municipios. Se puede decir que la actividad económica se concentra en el Distrito Federal y algunos municipios del Estado de México, mientras que el resto carece de actividades económicas suficientes para satisfacer las necesidades de sus habitantes.

Como se puede apreciar en la imagen siguiente (10), en las últimas décadas (1980-2010), la mancha urbana ha aumentado 3.57 veces su tamaño mientras que la población ha incrementado 1.42 veces<sup>19</sup>. Estas cifras nos dejan ver cómo es que la ZMVM ha estado creciendo con un gran desequilibrio entre población y territorio.

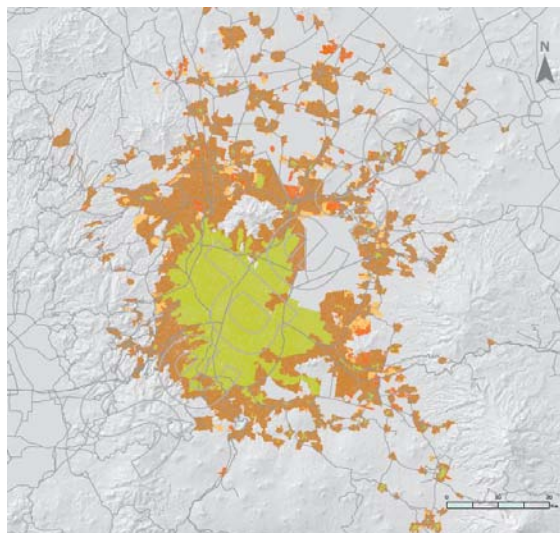


Imagen 10. Crecimiento de la mancha urbana de la Zona Metropolitana del Valle de México

AÑO	POBLACIÓN	SUPERFICIE NETA (ha)	DENSIDAD NETA (hab/ha)
1980	14,122,991	51,908	272
2000	18,396,677	167,081	110
2005	19,239,910	174,616	110
2010	20,116,842	185,291	109
Incremento en el periodo 1980-2010			
	<b>1.42 veces</b>	<b>3.57 veces</b>	
Densidad bruta de población de 85 hab/ha			
Densidad bruta de vivienda de 22viv/ha			

Fuente: La expansión de las ciudades. SEDESOL 2012

El crecimiento total de la superficie de la ZMVM entre 2005 y 2010 fue de casi 18,800 hectáreas, alcanzando una superficie total de 185, 291 hectáreas en este último año. El 68% del crecimiento

<sup>18</sup> SEDESOL. La expansión de las ciudades (México: SEDESOL, 2012). p12.

<sup>19</sup> Ídem.

total de esta superficie se produjo en los municipios del Estado de México y 31% en los municipios de Hidalgo. Sólo 1% del crecimiento de la superficie urbana correspondió al Distrito Federal<sup>20</sup>.

El crecimiento se ha dado de diferentes formas, por medio de asentamientos irregulares o por medio de nuevos fraccionamientos residenciales y de interés social. Fuera de los aspectos y características físicas, estas nuevas zonas de crecimiento son de carácter homogéneo, es decir, primordialmente habitacionales lo cual ha permitido una grave desarticulación con el entorno que a su vez ha provocado que se pierdan muchas dinámicas sociales-urbanas. Estas zonas más alejadas del centro económico, también carecen de servicios públicos de calidad y de equipamiento. Esto provoca que diario haya un movimiento de millones de personas hacia la ciudad central, donde se encuentran los principales equipamientos y fuentes de empleo.

La ciudad central está integrada por cuatro delegaciones del Distrito Federal: Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza. Ésta, ha sufrido un despoblamiento importante desde hace unas cuantas décadas por diferentes razones, como son el sismo del 1985, la creación de nuevos focos económicos en la ciudad, la creación de nuevos fraccionamientos residenciales y de interés social fuera de esta área, etc. Sin embargo, a pesar de perder tales cantidades de población, ésta sigue siendo receptora de millones de personas que llegan a diario a trabajar, a utilizar los equipamientos urbanos y demás actividades.

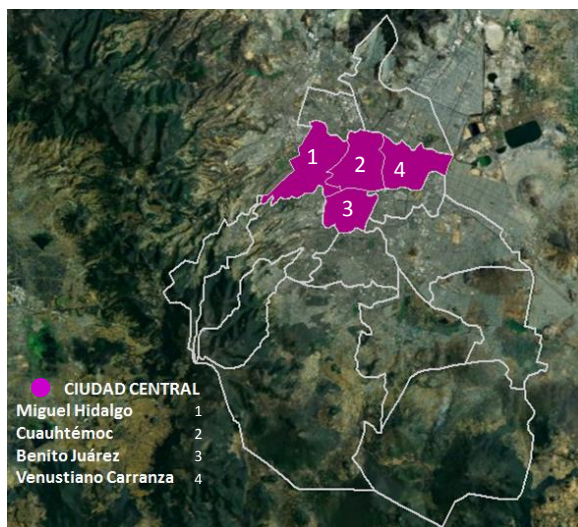


Imagen 11. Ciudad central de la Ciudad de México

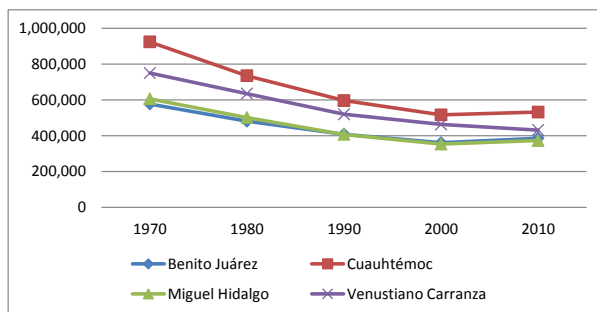


Tabla 2. Comportamiento demográfico de la ciudad central de la Ciudad de México

	1970	1980	1990	2000	2010
Benito Juárez	576,475	480,741	407,811	360,478	385,439
Cuauhtémoc	923,182	734,277	595,960	516,255	531,831
Miguel Hidalgo	605,560	501,334	406,868	352,670	372,889
Venustiano Carranza	749,483	634,340	519,628	462,806	430,978
<b>CIUDAD CENTRAL</b>	<b>2,854,700</b>	<b>2,350,692</b>	<b>1,930,267</b>	<b>1,760,359</b>	<b>1,692,179</b>

Fuente: INEGI Censos de Población y vivienda 70, 80, 90, 2000 y 2010.

<sup>20</sup> Pablo Benlliure. Información recabada de su ponencia inédita en el Coloquio Internacional La Ciudad Compacta, del concepto a la práctica en junio del 2014.

Si bien hubo una tendencia al despoblamiento de estas delegaciones, se propuso una política llamada Bando 2 con el propósito de reactivarlas, repoblarlas, preservar el área de conservación y frenar el crecimiento hacia las periferias. A pesar de que uno de los propósitos era construir vivienda de interés social en la ciudad central, el que hubiera restricciones de construcción en las demás delegaciones detonó la actividad inmobiliaria en esta zona. A consecuencia de esto, la vivienda social construida quedó fuera del alcance del sector de la población a quien iba dirigida.

Esta política produjo problemas como la expulsión de la clase baja de la población hacia las periferias debido a los cambios en el valor del suelo. Sin embargo, la vivienda producida fue ocupada por aquellas personas que sí pudieron costear el suelo, repoblando estas delegaciones. En otras palabras, se acertó en repoblar la ciudad central, pero no con la diversidad social que se buscaba.

Estás cuatro delegaciones concentran una gran cantidad de actividades económicas ya que dentro de ellas está el centro económico y financiero más importante del país. Además, cuenta con una gran cantidad de equipamientos como oficinas gubernamentales, hospitales, escuelas, etc., además de ser la zona de la ciudad que cuenta con la mejor calidad de servicios urbanos. En otras palabras, se puede decir que la ciudad central es la zona más compacta o bien, consolidada de todo el país.

Como se mencionó anteriormente, debido a la implementación de diferentes políticas que buscaban la densificación de esta zona, desde ese entonces, se ha producido una gran cantidad de vivienda plurifamiliar sobre la unifamiliar. Antes de estas políticas, mucha de la vivienda plurifamiliar estaba dada por unidades habitacionales, edificios departamentales, o bien, vecindades. Muchos de estos edificios han sido remodelados o rehabilitados para albergar vivienda o para cambiar de uso a comercial u oficinas. En los últimos años, mucha vivienda unifamiliar ha cambiado de uso para albergar en los mismos inmuebles comercios, escuelas u oficinas; sin embargo, mucha ha sido demolida para construir vivienda plurifamiliar, oficinas o comercios.

Como se puede ver en las imágenes siguientes, gran parte de esta ciudad central alberga la mayor intensidad de construcción del Distrito Federal. Es decir, considerando la superficie de los lotes, así como el número de niveles que tienen, la parte más alta y con mayor ocupación del suelo se encuentra en estas delegaciones. También, si bien hay colonias bastante densas en otras



delegaciones del DF como Iztapalapa, se puede apreciar cómo estas cuatro delegaciones, sobretodo la delegación Cuauhtémoc y la Benito Juárez, albergan colonias bastantes densas, con respecto a su población.

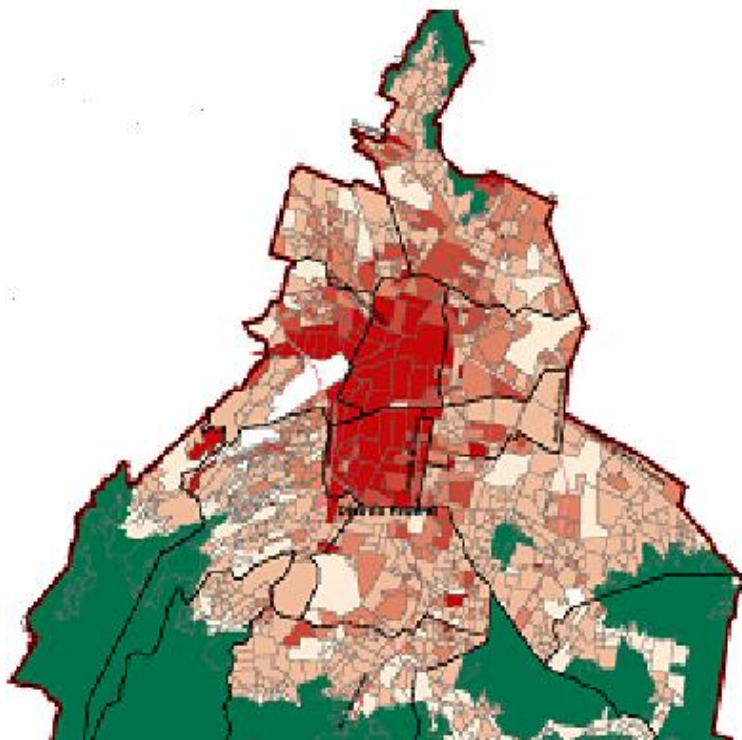
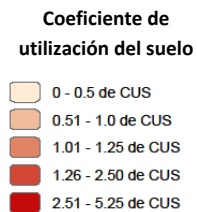


Imagen 12. Coeficiente de utilización de suelo del Distrito Federal.

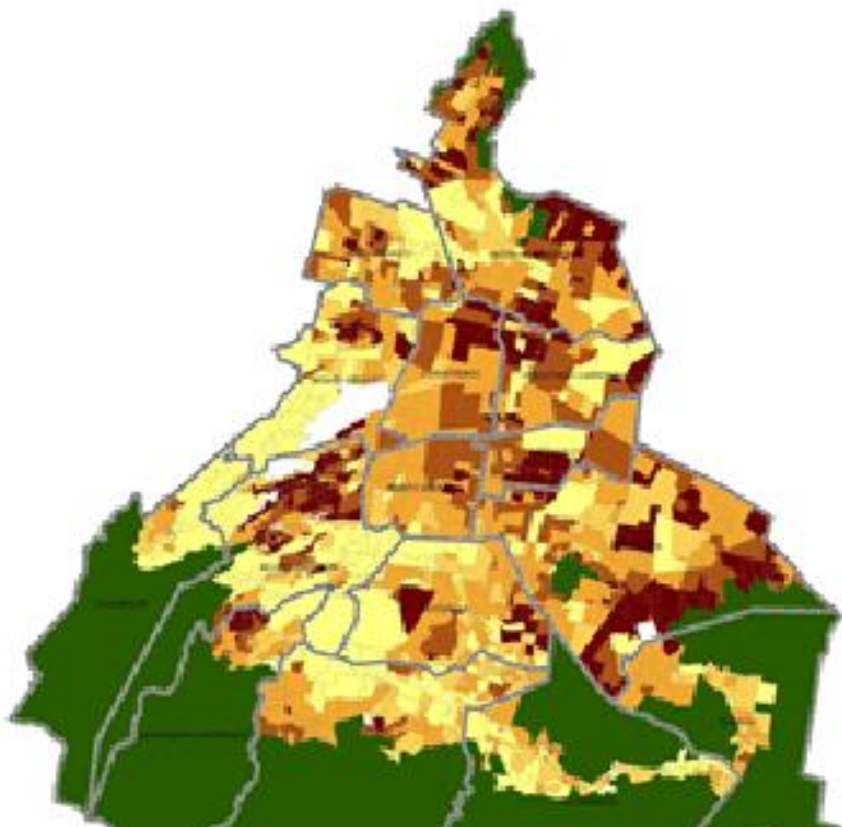


Imagen 13. Densidad de población por colonias del Distrito Federal.

Fuente: Pablo Banlliure, con datos del Censos de Población y Vivienda de INEGI 2010

A pesar de que se puede decir que estas cuatro delegaciones conforman la zona más compacta de la ciudad, cabe recalcar que esta compactidad depende de la escala. Es decir, es claro que la ciudad central es la mejor servida, con más actividades económicas y de esparcimiento, gran cantidad de parques y áreas verdes, múltiples equipamiento de salud y administrativos y miles de empleos; sin embargo, no se puede decir que su totalidad está cubierta por todas estas características.

En el “Coloquio Internacional La Ciudad Compacta, del concepto a la práctica<sup>21</sup>”, se discutió acerca de la escala en que debería ser analizada esta “compactidad”. Se argumentaba que incluso las ciudades a nivel mundial que se entendían como compactas, no lo eran en su totalidad. Es decir, siempre existen barrios, distritos y colonias que son perfectos ejemplos de ciudad compacta, sin embargo, a escala de ciudad este término no existe.

Rescatando lo más importante de lo analizado anteriormente, podemos concluir que un barrio, colonia o distrito compacto se define por tener las siguientes características:

- Distancias cortas de recorridos
- Densidades altas que respondan a la capacidad de funcionamiento de la zona
- Bajo impacto ambiental
- Buen nivel de servicios
- Buena estructura urbana
- Red de transporte
- Buena interacción/cohesión social
- Menos dependencia al auto
- Áreas verdes y lugares de recreación y esparcimiento
- Relación de complementariedad con otros distritos, barrios o colonias
- Diversidad de usos y actividades durante todo el día

Una vez analizada la parte teórica, se busca analizar una colonia exitosa dentro de la ciudad central de la ZMVM, con el fin de entender de manera práctica cuáles podrían llegar a ser las características de la ciudad, o mejor dicho del barrio o colonia compacta mexicana.

---

<sup>21</sup> Coloquio Internacional La Ciudad Compacta, del concepto a la práctica. UNAM junio 2014.



## **METODOLOGÍA**

Esta tesis tuvo origen en un proyecto de investigación, el cual busca definir criterios para caracterizar a la ciudad compacta, y más específicamente, cuál es la realidad de la ciudad compacta mexicana. Como parte de esta investigación se pretende analizar diferentes colonias de la ciudad central del Distrito Federal, considerando tres modelos diferentes de ciudad; 1) La ciudad formal, la cual se refiere a colonias que fueron planeadas y construidas de manera regular y legal, 2) La ciudad popular, refiriéndose a colonias que empezaron de manera informal o de origen popular y que con el tiempo se han ido concentrando y consolidando, y por último, 3) la ciudad racional, considerando a ésta como las unidades habitacionales, las cuales actualmente albergan una gran cantidad de población, y que en su momento fueron planteadas para contener equipamientos, comercios y otras actividades para satisfacer las necesidades de sus habitantes.

Estas colonias fueron elegidas con base en conocimientos previos por parte de los integrantes del seminario, y sobretodo mediante a una percepción e imagen de colonias que son claros ejemplos de zonas compactas en el Distrito Federal. En este caso, se optó por la colonia Polanco como ejemplo de compacidad en las colonias formales.

Una vez escogidos los casos de estudio, como parte de un seminario, se construyó una metodología de análisis con base en diferentes factores e indicadores con el fin de que en una etapa posterior, pudieran ser comparados y conocer la situación real de la ciudad compacta en la ciudad central del Distrito Federal.

Asimismo, se hizo una selección de tres polígonos en el interior de cada colonia con el fin de hacer un análisis más detallado y poder hacer comparaciones concretas sobre estas diferentes áreas y concluir con cuáles son aquellas particularidades que caracterizan a cada colonia.

Estos indicadores y variables fueron establecidos considerando la disponibilidad de información tanto bibliográfica, como estadística y cartográfica. Con el fin de objetivar la compacidad, estos indicadores están agrupados en cuatro eje principales; densidad habitacional, densidad constructiva, mezcla de usos y uso intensivo del espacio público. A continuación se presenta cada uno de los indicadores que componen el estudio y la manera que fueron constituidos.

### **DENSIDAD HABITACIONAL**

- Densidad de población y vivienda: Número de habitantes o viviendas en un área determinada; permite conocer la distribución de la población y vivienda en el territorio, así como la ubicación de zonas con mayor concentración. Se hizo un sistema de información geográfica utilizando cartografía base del año 2010 de INEGI y se le agregaron los datos

del Censo de Población y Vivienda del 2010. Se calculó el área en hectáreas de cada manzana y se calculó tanto la densidad habitacional como de vivienda considerando el número total de habitantes y viviendas por manzana. Una vez mapeado, se aprecian diferentes rangos de densidad, así como aquellas manzanas con una mayor o menor densidad. Hab/ha, Viv/Ha.

- Población flotante: Se refiere a aquella población que utiliza un territorio pero cuyo lugar de residencia es otro; ésta es consecuencia de la movilidad de la población. No existe un dato concreto que muestre la cantidad de personas que se mueven, trabajan y llegan a la zona. Se utilizó la Encuesta Origen Destino 2007, elaborada por SETRAVI, la cual permite conocer datos acerca del número de viajes de un distrito a otro. Los distritos que maneja la encuesta, no corresponden a AGEBS ni a colonias, por lo que el polígono de Polanco, pertenece a dos distritos, el de las Lomas II y al de Chapultepec. Se hizo una suma de ambos distritos de los viajes realizados en la zona considerando estudio, compras, social/diversión, comer trabajo, trámites y otros. A pesar de ser muy alta esta cifra, se puede apreciar el impacto que tiene la población flotante en la zona, comparada con la población residente.

#### DENSIDAD CONSTRUCTIVA

- Número de niveles promedio: Permite conocer la intensidad constructiva o bien en altura de una zona. Se hizo un levantamiento en campo donde se contabilizaron el número de niveles por cada lote. También se utilizó un SIG del Plano Catastral, elaborado por SEDUVI. Se hizo una comparación de los niveles del levantamiento y aquellos registrados por SEDUVI ya que en el caso de muchos predios, las alturas han sido modificadas. Teniendo la información en un SIG, se mapearon los niveles de acuerdo a rango y obteniendo así, un promedio de nivel por cada polígono.
- Superficie libre pública / superficie construida privada: Permite conocer qué tanto es utilizada la superficie de un espacio y en qué proporción. Hace referencia a la cantidad de m<sup>2</sup> que hay de espacio público para el uso de los usuarios. Se utilizó el plano Catastral de SEDUVI, se sacó el área total del polígono, el área total de las manzanas (área construida privada) y el área de la superficie libre pública, considerando como ésta a vialidades y espacios abiertos. Con estos datos, se sacó una relación entre Superficie libre pública / superficie construida privada.

- Patrones de ocupación del predio: Permite conocer la estructura y funcionamiento al interior del predio, el cual puede variar debido a transformaciones relacionadas con los usos de suelo, demanda de espacio, normatividad, etc. En base al Plano Catastral, en un SIG se obscurecieron las áreas construidas y se dejaron en blanco las áreas libres, permitiendo conocer lo que sucede en el interior del predio.
- Metros cuadrados de área verde por habitante: Mide la extensión de las zonas verdes y las áreas de esparcimiento y la relación con el número de habitantes. Con base en la cartografía de INEGI 2010 y una imagen satelital, se calcularon las áreas correspondientes a las áreas verdes en el interior de la colonia, considerando parques, camellones y plazas.

#### MEZCLA DE USOS

- Número de locales comerciales en planta baja: Se asocia con el término de plantas bajas activas y la vitalidad que éstas le dan a las calles permitiendo el contacto y actividad de diferentes usuarios. Se hizo un levantamiento en campo, lote por lote. Se contabilizaron los comercios de cada predio en planta baja. Estos datos se introdujeron a un SIG y se hizo una sumatoria a nivel manzana, conociendo así qué manzanas son la más activas en a nivel de calle. También se registró el giro de cada comercio y se cuantificaron para conocer cuáles son aquellos que predominan en cada polígono.
- Número de edificios de uso mixto por manzana: Permite conocer la mezcla u homogeneidad de usos en una zona y la relación que tienen entre sí. Por medio del levantamiento realizado en campo, se introdujeron los usos reales de cada predio en un SIG tomando como base cartográfica el Plano Catastral. Se consideraron los siguientes usos, equipamiento, área verde, baldío, comercio, en construcción, educación, estacionamiento, habitacional, mixto, oficina y templo; se cuantificaron el número de predios con uso mixto por manzana. A su vez, se hizo otra clasificación tomando en cuenta únicamente aquellos predios con uso mixto, clasificándolos de la siguiente manera, vivienda con 1 o 2 comercios en planta baja, vivienda con 2 o más comercios en planta baja, vivienda con comercio y oficinas, y comercio con oficinas.

#### USO INTENSIVO DEL ESPACIO PÚBLICO

- Comercio temporal: Se relaciona con la apropiación un tipo de comercio no establecido en el espacio público. Con base en el levantamiento en campo, se registraron aquellos comercios ambulantes en la zona, considerando a los comercios movibles o bien, intermitentes. También se consideró dentro de esta clasificación a los tianguis.

- Comercio permanente: Con base en el levantamiento en campo, se registraron aquellos comercios permanentes en la vía pública; tomando en cuenta que éstos cuentan con un permiso por parte del Gobierno para ocupar estos espacios.

Si bien la percepción y opinión de las personas no se puede cuantificar o analizar basándose en datos estadísticos, se realizaron seis diferentes entrevistas a residentes de la colonia. Se consideró que fueran pocas entrevistas, con el fin de que éstas se elaboraran con un método de profundidad, esperando obtener información más valiosa que realizando una serie de encuestas a una mayor cantidad de personas. Se estableció sólo hacer entrevistas a los residentes de la zona ya que ellos eligieron de alguna forma u otra habitar estos espacios y son los que gozan o sufren las características de dichas zonas todo el tiempo.

Las entrevistas fueron orientadas para conocer la opinión de los habitantes enfocándose en los siguientes temas; la razón principal por la cual decidieron vivir o mudarse a la colonia, movilidad en sus actividades cotidianas, ventajas y desventajas de vivir en la zona, aspectos subjetivos como calidad de vida y estética y las posibles mejoras a la colonia.

Estos indicadores y variables tienen como fin presentar una realidad de las particularidades de cada colonia, y en un futuro poder ser comparados y analizados con aquellos resultados obtenidos de otras colonias.

### ORIGEN Y EVOLUCIÓN

En la década de 1930, la ciudad ya se había conurbado con muchas de las poblaciones periféricas como la Villa, Azcapotzalco, Tacuba, Tacubaya, Coyoacán y San Ángel. Así, en el caso de la Hacienda de los Morales y el territorio de su alrededor, que datan del siglo XVIII, comenzaron a ser fraccionados a fines de 1920.

En 1938, los fraccionadores Raúl Basurto y José de Lama, comenzaron el desarrollo inmobiliario de los terrenos de la hacienda. Este fraccionamiento intensivo dio lugar a la construcción de la colonia Lomas de Chapultepec y de Bosques de Chapultepec; entre estas dos colonias se ubicó a la colonia Polanco. Los primeros pobladores que llegaron al área ya urbanizada fueron familias grandes y de alto nivel económico, mismas que le empezaron a dar el papel a Polanco como una zona de élite.

Con el crecimiento de la ciudad y la consecuente demanda de espacio, se fue fraccionando la zona con el fin de ofrecer una alternativa de vida sin los ajetreos de la ciudad, que en ese entonces estaba concentrado en lo que hoy conocemos como el centro histórico. En un principio se fraccionó la zona alrededor del Parque Lincoln donde la calle de Julio Verne era la entrada a la colonia desde la Avenida Reforma y Campos Elíseos, cuyo trazo sigue el curso del río de los Morales entubado.

Polanco recibió gente de clase media y alta que buscaba salir del centro de la ciudad, a profesionistas y a residentes de otras colonias antes establecidas como la colonia Roma. Asimismo, se establecieron comunidades extranjeras como la judía, la española, alemana y libanesa, las cuales tienen una gran presencia hasta el día de hoy.

Algo que caracterizaba a la zona y que al mismo tiempo atrajo a mucha gente, fue la generosidad de áreas verdes; esto permitió la construcción de casas grandes con jardines. También, cuando se fundó Polanco, había mucha influencia de la vida norteamericana, que en su momento se caracterizaba por el uso del automóvil, el cual estuvo muy presente en su planeación.

Entre 1950 y 1970 se registró la mayor ocupación de la colonia, coincidiendo con la época de mayor crecimiento de la ciudad. A finales de la década de los cincuenta, muchas casas fueron vendidas y pasaron a alojar edificios habitacionales, de oficinas, servicios y comercio. Polanco pasó de ser una zona habitacional a una con gran diversidad de comercio para una población con alto poder adquisitivo.

A partir de 1970, se empezó a despoblar la zona. Hubo una fuerte migración de población hacia nuevos fraccionamientos residenciales y una mayor atracción para la instalación de comercios y servicios de empresas importantes a nivel nacional e internacional. Así, este fenómeno siguió incrementándose y presentándose en la colonia a partir de 1990 hasta ahora.



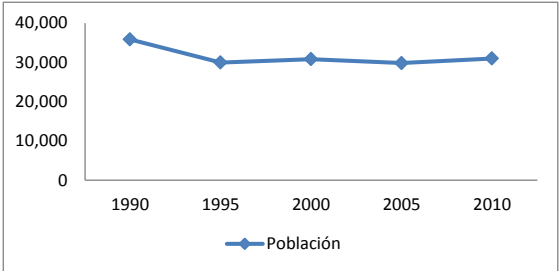
Imágenes 14 y 15. Fotografías de los inicios de la Colonia Polanco.

Según datos estadísticos, en 1970 empezó a despoblarse la ciudad central pasando de tener 648,236 habitantes a 352,640 en el año 2000. No sólo Polanco, sino varias colonias dentro de la ciudad central, sufrieron una gran transformación de usos de suelo y un incremento en su valor comercial, además de la tercerización de actividades.

Desde entonces, Polanco se caracteriza como una colonia atrayente y receptora de millones de personas que viajan a ella con el fin de realizar actividades laborales, turísticas, comerciales o de esparcimiento. Con el fin de controlar los cambios en los usos de suelo, Polanco se convirtió en una Zona Especial de Desarrollo Controlado ZEDEC, la cual ahora es conocida como una zona con un Programa Parcial de Desarrollo Urbano.

Tabla 3. Población de Polanco 1990-2010.

POBLACIÓN DE POLANCO				
1990	1995	2000	2005	2010
35,834	29,943	30,792	29,813	30,959



Fuente: Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Polanco. Censo 2010 INEGI

Como se mencionó, con el despoblamiento de la ciudad central, Polanco con la construcción de desarrollos inmobiliarios pasó de tener una población de 29,943 en 1995 a 30,959 en el 2010<sup>22</sup>.

“Por la pérdida de población, la densidad habitacional de Polanco ha disminuido mucho más rápido que en la Delegación, a pesar de la construcción de vivienda multifamiliar vertical. La pérdida de viviendas por su sustitución por actividades terciarias es mayor que la construcción de unidades nuevas. En cambio, la población flotante o itinerante, constituida por los empleados de construcción, el comercio, los servicios y las oficinas de gestión, y sus usuarios externos, ha aumentado significativamente, debido al auge en la construcción y el sector terciario localizados en Polanco.”<sup>23</sup>

### **VIALIDAD Y TRANSPORTE**

Polanco, al ser una colonia que está inmersa en la parte central de la ciudad, está rodeada por grandes avenidas que fungen como los límites o bordes de la zona. Tiene como límites el Anillo Periférico al poniente, Mariano Escobedo al oriente, Av. Ejército Nacional al norte y Campos Elíseos, Andrés Bello y Rubén Darío al sur. Los tres primeros son importantes corredores urbanos de alta intensidad que por sus características y usos de suelo se han consolidado como corredores de carácter regional metropolitano.

Si bien Polanco es una colonia que recibe miles de personas a diario, sólo cuenta con una estación de metro, metro Polanco. Sin embargo, cuenta con cinco rutas diferentes de camiones que complementan al transporte masivo. La estación de metro Polanco, de la línea 7 el Rosario-Barranca del Muerto, ubicada en la intersección de la calle de Arquímedes y Horacio. A pesar de ser sólo una, esta estación se encuentra ubicada en la zona de la colonia que recibe a más trabajadores a diario debido a las diferentes actividades que se desarrollan.

Como se puede apreciar en el plano siguiente, las rutas de camiones tienden a hacer sus recorridos por las vialidades más frecuentadas de las colonias, en este caso, Ejército Nacional, Horacio y Masaryk; los recorridos son de oriente a poniente conectando la Av. Mariano Escobedo con el Periférico, avenidas que tienen un sinnúmero de otras rutas a diferentes partes de la ciudad. Las rutas que pasan por Mariano Escobedo van hacia o desde el metro Chapultepec de la Línea 1 Pantitlán-Observatorio. Todas las rutas se mueven de manera horizontal menos la ruta que

---

<sup>22</sup> Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Polanco 2008, SEDUVI.







<sup>23</sup> Ídem.

atraviesa por la calle de Arquímedes y Lamartine, que conecta el metro Rosario con el metro San Pedro de los Pinos.

Imagen 16. Rutas de transporte público dentro de Polanco



#### Rutas de autobuses y línea de metro

- |   |    |  |
|---|----|--|
|    | 1. | L-7 del Metro                                    |
|    | 2. | R-9 Metro Rosario – Metro Sn. Pedro de los Pinos |
|  | 3. | SR-2-20 Metro Sevilla – Gigante Ejército         |
|  | 4. | SR-2-21 Metro Chapultepec – Defensa Nacional     |
|  | 5. | SR-2-32 Metro Chapultepec – Horacio Juzgados     |
|  | 6. | SR-2-33 Metro Sevilla - Masaryk                  |

Se puede decir, que a pesar de que no hay mucho movimiento de transporte público en el interior de la colonia, éste sí responde a la demanda de los trabajadores considerando que las oficinas están ubicadas principalmente en los extremos de Polanco. Por otra parte, esta parte interior, a pesar de también recibir trabajadores, el giro y especialización de comercios y oficinas, que en su mayoría son despachos y consultorías, permite que sus trabajadores y clientes lleguen usando el automóvil. También, cabe recalcar que la población residente usa de manera mínima el transporte público, ésta suele usar autos privados o bien hacen sus recorridos dentro de la colonia a pie o en bicicleta.

A partir del 2010, se implementó el sistema ECOBICI en la colonia con el fin de reducir el número de viajes en auto en el interior de ella, al igual que viajes hacia y desde colonias cercanas. En la actualidad, la zona de Polanco cuenta con 48 estaciones las cuales están distribuidas en toda la colonia. Este sistema de renta de bicicletas ha funcionado y ha mejorado la movilidad y flujos de



los viajes en el interior de la zona. Si bien la mayoría de los viajes los realizan los trabajadores, también son bastante utilizadas por los residentes.

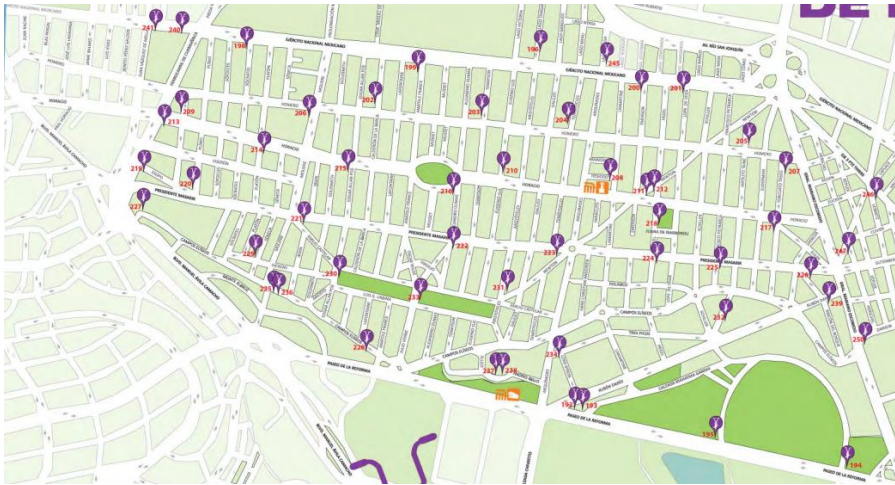


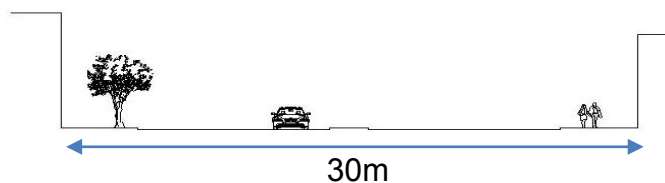
Imagen 17. Sistema ECOBICI, Polanco.  
Fuente:  
<https://www.ecobici.df.gob.mx>

- **Vialidades primarias**

Como se mencionó anteriormente, Polanco cuenta con vialidades principales que funcionan como corredores de importancia metropolitana. Tal es el caso del Anillo Periférico que conecta desde el norte del Estado de México hasta el sur del Distrito Federal. Esta avenida mueve millones de vehículos diarios. A la altura de Polanco, se caracteriza por tener edificios de oficinas y algunos comercios. Periférico tiene diferentes anchos incluso en la sección de Polanco. Si bien no mueve la misma cantidad de vehículos que el Periférico, Ejército Nacional también es considerado como un eje importante que conecta de oriente a poniente el Periférico y el Circuito Interior. Éste también es un corredor de carácter comercial ya que alberga grandes centros comerciales como Pabellón Polanco y el centro comercial Antara.

#### PERIFÉRICO

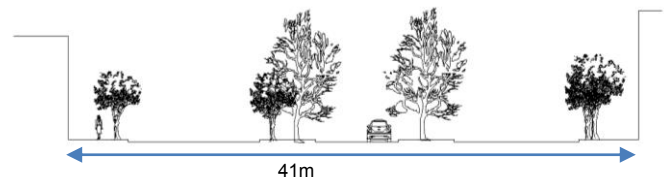
Imágenes 18 y 19. Periférico.



## EJÉRCITO NACIONAL



Imagen 20. Ejército Nacional



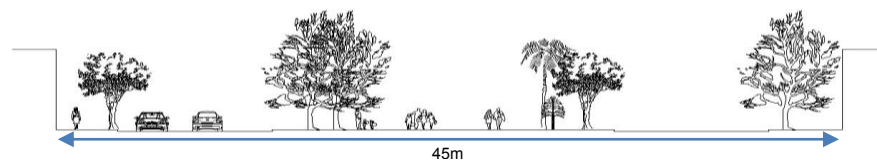
- **Vialidades secundarias**

Hay vialidades secundarias en el interior de Polanco que son de gran importancia para el flujo y movimiento de personas y autos dentro de la colonia. Tal es el caso de la calle de Arquímedes y Moliere que atraviesan de manera vertical la zona y Homero, Horacio y Masaryk de manera horizontal. Masaryk sobresale por ser una avenida que alberga muchos comercios de carácter internacional; Homero, tiene presencia comercial, sin embargo, también aloja una considerable cantidad de oficinas. Cabe resaltar que la calle de Horacio si bien es un eje que mueve una gran cantidad de autos, también genera muchos recorridos a pie y en bicicleta; ésta calle cuenta con un ancho camellón que la recorre a lo largo de toda su longitud; es característico de esta calle la presencia de vegetación, además de la presencia del parque América que está ubicado en frente de la Parroquia de San Agustín. Asimismo, Moliere y Arquímedes también funcionan como corredores comerciales importantes dentro de la zona.

## HORACIO



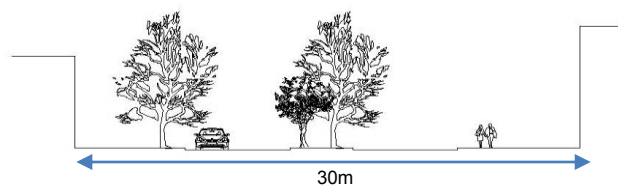
Imagen 21. Camellón Horacio.



## PRESIDENTE MASARYK



Imagen 22. Av. Presidente Masaryk

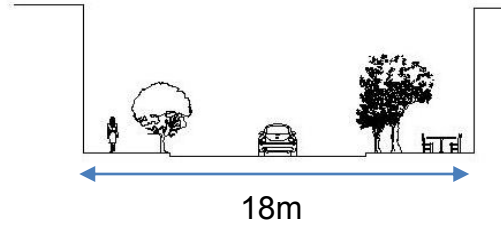


- **Vialidades terciarias**

El resto de las calles de Polanco son vialidades terciarias, es decir, son de uso más local por parte de los usuarios y residentes. Estas calles, características de Polanco, cuentan con banquetas anchas que permiten la presencia de árboles altos, los cuales dan cualidades estéticas a la colonia. También, en zonas donde se tienden a concentrar restaurantes, estas calles también son utilizadas por parte de los restaurantes para acomodar mesas fuera de sus locales.



Imagen 23. Calle Alejandro Dumas



**MORFOLOGÍA**

Imagen 24. Traza de la colonia Polanco.



Fuente: Elaboración propia.

La traza de la colonia es reticular, el que las calles sean ortogonales permite que el flujo tanto de usuarios como de autos, sea más eficiente ya que permite tomar alternativas a los ejes principales que tienden a saturarse en las horas de máxima demanda. Las partes que se pueden apreciar al sur de Polanco que tienen formas más orgánicas corresponden a áreas verdes y a la zona hotelera de Polanco donde se encuentran diferentes hoteles de carácter internacional.



- Manzana tipo 210 x 70m  
14,700 m<sup>2</sup>
- Lote tipo 33 x 15  
495 m<sup>2</sup>

Imagen 25. Manzana y lote tipo. Fuente: Elaboración propia.



Las manzanas están orientadas al norte y tienen un tamaño promedio de 210m de largo por 70m de ancho. Asimismo, el lote tipo tiene un tamaño de 15m de frente por 33 de fondo. Como se puede apreciar en la imagen anterior, el fraccionamiento de lotes en los extremos de las manzanas puede variar; en algunos casos tienden a ser más grandes debido a la construcción de altos edificios de oficinas o habitacionales, o también se da el caso de que sean varios lotes tipo que albergan casa habitación, edificios habitacionales u oficinas con menor altura.

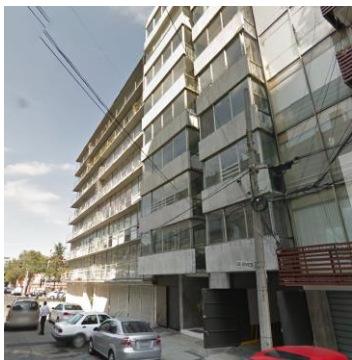
El hecho de que las manzanas sean largas con una longitud aproximada de 200m, ha fomentado que el comercio se ubique principalmente en los extremos, en las cabezas de manzana, albergando así, en su mayoría usos habitacionales o de oficinas a lo largo de la calle. En el caso de la mayoría de las manzanas, los predios en los extremos tienden a tener una mayor superficie por lo que son utilizados como edificios altos de departamentos o de oficinas. El comercio está más presente en las avenidas con sentido horizontal, lo cual está totalmente relacionado con la distancia entre una manzana y otra.

### **TIPOLOGÍAS HABITACIONALES**

La tipología predominante en la colonia Polanco es la habitacional plurifamiliar. Si bien Polanco se caracteriza por tener un uso habitacional en su mayoría, predominan los edificios habitacionales plurifamiliares sobre aquellos unifamiliares.

Se puede clasificar esta vivienda plurifamiliar en dos tipos, aquella que es de alta densidad y aquella que no alberga tantas viviendas.

Polanco se caracteriza por tener grandes edificios habitacionales de alta densidad de hasta 14 niveles. Sin embargo, en los últimos años, se han ido construyendo edificios de vivienda plurifamiliar de densidades medias, es decir, de tres o cuatro niveles los cuales albergan los tan de moda “lofts”.



Imágenes 26 y 27. Vivienda plurifamiliar de alta densidad. Hasta 14 niveles de altura.

Fuente: Fotografías propias (2014).



Imagen 28. Vivienda plurifamiliar de densidad media. De 3 a 5 niveles de altura.

Fuente: Fotografía propia (2014).

Por otro lado, se encuentra la vivienda unifamiliar que aún tiene bastante presencia al centro de la colonia. En muchos casos, se ha ido modificando el uso de habitacional a oficinas o comercio. Esta tipología tiene un promedio de 2 o 3 niveles de altura.



Imágenes 29 y 30. Vivienda unifamiliar. De 2 a 3 niveles de altura.

Fuente: Fotografías propias (2014).

## TIPOS DE ESPACIO PÚBLICO

Uno de los atributos de Polanco es la presencia de áreas verdes. Cuenta con varios parques además de camellones y glorietas que la gente usa también como espacios de esparcimiento. Tanto residentes como los demás usuarios utilizan estos espacios para diversas actividades, desde caminar o correr por las mañanas, pasear a sus mascotas, o simplemente, tomar un rato libre fuera de la oficina. Estos espacios suman un área de 19.1 hectáreas.

Cabe recalcar que aunque no están dentro de los límites del polígono de la colonia Polanco, existen otros espacios públicos de gran importancia a nivel metropolitano; tal es el caso del Bosque de Chapultepec, el cual es conocido por ser el pulmón de la Ciudad de México y por tener un sinfín de actividades dentro de él, como el zoológico, lagos, algunos de los museos más importantes del país y el famoso Castillo de Chapultepec. Debido a que colinda con Polanco, sus residentes lo utilizan para realizar actividades cotidianas como correr todas las mañanas.

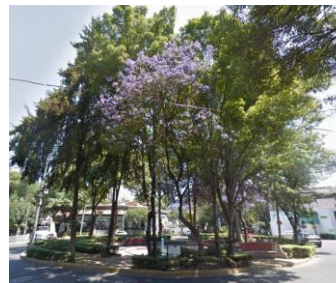
Imagen 31. Espacio público



Fuente: Elaboración propia.

- **Glorietas en Campos Elíseos**

A pesar de que Campos Elíseos tiene un camellón pequeño, éste no cuenta con un andador para los peatones, simplemente sirve para dividir los dos sentidos de autos en la avenida. Sin embargo, hay diferentes glorietas a lo largo de la avenida. No son muy grandes pero están llenas de vegetación y algunas bancas, que realmente son poco utilizadas.



Fotografías propias (2014).

- **Plaza Uruguay**

La Plaza Uruguay se encuentra en el paramento sur de la calle de Horacio, entre Hegel y Lope de Vega. Tiene un área aproximadamente de 0.7ha y es utilizada por residentes que viven en las cercanías para pasear a sus mascotas y salir a caminar e incluso se da el caso de enfermeras o cuidadoras que acompañan a gente de la tercera edad residente de Polanco a dar un paseo. También, es utilizada por trabajadores de las oficinas o comercios cercanos como lugar de comida, a pesar de que hay algunos puestos de comida y jugos, principalmente la gente lleva su propia comida y sólo utiliza la plaza para relajarse y pasar el tiempo mientras come.





Fotografías propias (2014).

- **Parque Lincoln**

Es el parque con mayor superficie dentro de la colonia ya que tiene un área de 4.7 hectáreas. Su gran extensión provoca a que los residentes y trabajadores de esa zona lo utilicen frecuentemente. Es utilizado por los residentes para salir a hacer ejercicio por las mañanas o las noches, para pasear a sus mascotas. También, durante los fines de semana es utilizado por familias que vienen de otras colonias a realizar diferentes actividades en el parque. Es su interior, hay una zona de juegos infantiles, donde a su vez hay un pequeño huerto urbano donde se imparten cursos de ecología a los niños. Hay un aviario y está la famosa Torre del Reloj de Polanco, la cual es un símbolo de la colonia y que actualmente se utiliza como galería de arte. Finalmente, en uno de sus extremos está el Teatro Ángela Peralta.



Fotografías propias (2014).

- **Parque América y camellón de Horacio**

El parque América cuenta con un espacio dedicado a las patinetas, también, sobre todo los fines de semana particularmente los domingos funge como un área de desalojo de la Parroquia de San Agustín que está cruzando la calle; durante los fines de semana, la gente que sale de la iglesia, cruza a pasar un rato en esta área, ya que hay varios comercios ambulantes de comida como chicharrones, tacos de canasta y dulces que hacen que sea muy ameno el espacio. Esta explanada está en el centro de Polanco, y hacia los extremos es decir, Periférico y Mariano Escobedo, se extiende un camellón de gran tamaño y lleno de abundante vegetación que hace que los

recorridos en éste sean muy cómodos y amenos. Durante la semana, la gente lo utiliza en las mañanas para correr o caminar y durante el día para caminar o pasear a sus mascotas. También, la gente lo utiliza como ciclovía, ya que el hecho de que tenga rampas, facilita a los ciclistas moverse en él.



Fotografías propias (2014).

- **Ferrocarril de Cuernavaca y camellón en Ejército Nacional**

La antigua vía del ferrocarril de Cuernavaca fue restaurada en los últimos años con el fin de convertirla en un corredor que funcionase como andador y como ciclovía. Éste conecta al Anillo Periférico con Ejército Nacional. Por otro lado, en este último año, se arregló la avenida Ejército Nacional; en esta remodelación se hizo un camellón en sólo una sección de la avenida donde se instalaron varias esculturas, una estación de ECOBICI y algunos aparatos para hacer ejercicio. Realmente, estos espacios no son muy utilizados ya que los que sí los utilizan es la gente que tiene que pasar por ahí como parte de su recorrido.



Fotografías propias (2014).

## **NORMATIVIDAD**

El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo fue aprobado y publicado en el 2008, sin embargo, desde entonces no ha sido actualizado. Polanco, es una de las colonias con mayor relevancia dentro de la delegación, por lo que ha requerido de su propio Programa Parcial para ser regulado. La información más relevante acerca del diagnóstico en las colonias de la delegación Miguel Hidalgo en cuanto a diversidad de actividades, regulación de usos y desarrollo económico es la siguiente:



- La Delegación Miguel Hidalgo presenta ventajas competitivas inigualables para participar con fuerza en el desarrollo de la ciudad; es un espacio que aloja a los más importantes sectores económicos en materia de turismo, servicios, comercio, recreación, entre otros y cuya estrategia económica pretende:
  - Lograr la distribución equilibrada de los satisfactores urbanos.
  - Consolidar la posición de la Delegación MH como principal centro de negocios, recreativo, turístico y cultural de la ciudad.
  - Fortalecer y diversificar la estructura económica local.
  - La consolidación de Av. Paseo de la Reforma, la Colonia Polanco y la Av. Mariano Escobedo como un centro económico financiero, comercial, de servicios, habitacional, turístico, cultural y artístico de primer orden en la Ciudad de México, que permitirá atraer e incentivar inversiones económicas y generar empleos para los habitantes de la delegación.
- Asimismo, en su apartado de estructura urbana, menciona que se debe prestar especial atención a las zonas habitacionales, con el propósito de atender las líneas estratégicas de rescate de la centralidad, regeneración habitacional, desarrollo económico y social en un marco de sustentabilidad; se establece preservar y estimular el uso habitacional al interior de las colonias, normando y regulando la diversificación de usos del suelo en los corredores urbanos existentes y áreas estratégicas de acuerdo a las orientaciones de funcionamiento.

Con lo anterior, se puede observar la contradicción entre que se quiere diversificar y consolidar las zonas habitacionales de manera económica y social, sin embargo, se busca que en éstas se siga privilegiando el uso habitacional sobre todos los demás usos.

- Conforme a la clasificación primaria establecida por el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, de Suelo Urbano y Suelo de Conservación, se plantea el aprovechamiento del suelo urbano con una política de consolidación de las zonas que cuentan con infraestructura y servicios y el mejoramiento de las colonias con mayores grados de marginación, por lo que la distribución de usos del suelo prevé mantener la vocación habitacional en aproximadamente el 31.1% del territorio (sin considerar la vialidad existente ni el uso habitacional permitido por Programas Parciales de Desarrollo Urbano), 18.60% netamente habitacional y 12.5% permitiendo la mezcla del uso habitacional con otros usos compatibles y/o existentes en el territorio.
- También, dentro de este Programa delegacional, se considera a Polanco como una Zona de Conservación Patrimonial.

Ya que Polanco tiene su propio Programa Parcial de Desarrollo Urbano, todo en cuanto a normatividad de usos de suelo, intensidad de construcciones, área libre permitida, etc. se remite a

éste. Su última actualización fue en 2008, sin embargo, actualmente está en un nuevo proceso de actualización.

El objetivo fundamental del PPDU Polanco será preservar, proteger y mejorar la habitabilidad y calidad de vida de la colonia, cuya función dominante seguirá siendo la habitacional, armonizándola con las funciones económicas terciarias hoy existentes en ella y con la presencia de la población flotante de empleados y usuarios que atraen; por medio de procesos de gestión pública y acción privada para el desarrollo urbano; con las siguientes acciones:

- Se debe reafirmar la posición de Polanco en el ámbito urbano metropolitano, conservando su carácter habitacional y patrimonial, mejorando la movilidad urbana y la conectividad con el resto de la metrópolis, promoviendo la consolidación y fortalecimiento de su vida vecinal, mejorando la convivencia entre la población residente y la flotante.
- Hay que regular y controlar los índices de ocupación del suelo, las alturas, las áreas privativas de la vivienda y los estacionamientos exigidos en cada uso actual y, en los desarrollos inmobiliarios multifamiliares futuros, para conservar la habitabilidad, evitar: que la densificación inmobiliaria exceda los umbrales de dotación de infraestructura y servicios urbanos; que se desplace el uso residencial característico de la zona; que se agraven los niveles de saturación vial y se reduzca la movilidad vehicular y peatonal; que el vaciamiento poblacional deteriore la vida social y rentabilidad de la inversión inmobiliaria.
- Preservar el carácter habitacional de la colonia, regulando y controlando estrictamente el crecimiento de las actividades hoteleras, gastronómicas, comerciales y oficinas.
- Conservar el uso habitacional en las zonas de mayor incidencia de los usos terciarios.
- Reestructurar las formas de interacción de las actividades que se llevan a cabo en la zona, con la finalidad de generar un patrón de ordenamiento claro y que fomente la habitabilidad de los usuarios de la colonia, tanto de la población residente como de la población itinerante.
- Mitigar la contaminación visual, mediante la prohibición de la colocación de anuncios espectaculares, anuncios envolventes de fachadas, vallas comerciales en terrenos baldíos, y la regulación de los anuncios en establecimientos mercantiles.

El PPDUP considera las siguientes zonificaciones:

- Habitacional con vivienda mayor a 150m<sup>2</sup> y 200m<sup>2</sup>. Altura máxima 9m.
- Habitacional comercial. Altura máxima 9m.
- Habitacional plurifamiliar. Altura variable.
- Habitacional plurifamiliar/comercial en planta baja. Altura variable.
- Habitacional plurifamiliar y/o oficinas/ sin servicios. Altura variable.

- Servicios turísticos. Altura máxima 90m.
- Área verde y espacios abiertos
- Subcentro urbano
- Equipamiento de servicios

En cuanto a áreas libres de construcción se refiere, se establece que:

- Usos habitacionales con viviendas mayores a 150m<sup>2</sup> y 200m<sup>2</sup>, sin importar el tamaño de su superficie, tendrán el 35% de área libre.
- Todos los demás usos
  - Hasta 500m<sup>2</sup> de construcción, tendrán el 20% de área libre
  - De más de 500m<sup>2</sup> hasta 2500m<sup>2</sup>, tendrán 25% de área libre
  - Más de 2500m<sup>2</sup>, tendrán 30% de área libre.

A pesar de lo anterior, la normatividad señalada no ha sido respetada por los propietarios y constructores, lo cual ha anulado de cierta forma el PPDUP. No establece áreas de actuación ni normas generales de ordenación, ya que éstas fueron creadas posteriormente a la publicación de éste. Tampoco contempla nada acerca del espacio público, sólo norma la propiedad privada.

“La ausencia de aceptación y/o aplicación de algunos conceptos de planeación, la autorización discrecional de usos de suelo, la existencia de mecanismos legales para modificar las normas de actuación y la generación de dictámenes por fuera de la norma, han generado una falta de congruencia de la realidad con lo establecido por el programa vigente, y han sido causa de la descomposición de la estructura urbana, pues no existe un ordenamiento territorial dentro de la colonia, lo que realza la operatividad del programa vigente”.<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Polanco. 2008, SEDUVI.



**SIMBOLOGÍA**

- HABITACIONAL VIVIENDA MAYOR A 150m2 Y 200m2 SECCIÓN V. ALTURA MÁXIMA 9mts
- HABITACIONAL PLURIFAMILIAR ALTURA VARIABLE
- HABITACIONAL COMERCIAL ALTURA MÁXIMA 9mts
- HABITACIONAL PLURIFAMILIAR COMERCIAL EN PLANTA BAJA. ALTURA VARIABLE
- HABITACIONAL PLURIFAMILIAR Y U OFICINAS SIN SERVICIOS. ALTURA VARIABLE
- HABITACIONAL PLURIFAMILIAR Y U OFICINAS Y COMERCIAL EN PLANTA BAJA. ALTURA VARIABLE

- SERVICIOS TURÍSTICOS ALTURA MÁXIMA 90mts.
- ÁREA VERDE Y ESPACIOS ABIERTOS
- SUBCENTRO URBANO
- EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS
- EL NÚMERO EN LA MANZANA INDICA LA ALTURA MÁXIMA EN METROS
- V.A.T. VECES EL ÁREA DEL TERRENO

Imagen 32. Plano de zonificación. Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Polanco, 1992.

## MERCADO INMOBILIARIO

Para el análisis de la actividad del mercado inmobiliario en la colonia Polanco, se tomaron en cuenta las cinco secciones por la cual está integrada según la división de colonias de SEDUVI.

Con base en estas secciones, se buscaron precios de venta y renta por m<sup>2</sup>, para así obtener un promedio de toda la colonia.

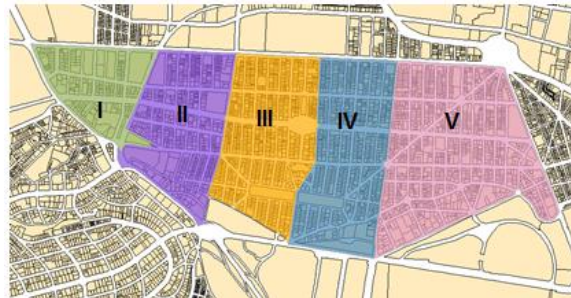


Imagen 33. Mercado inmobiliario.  
Fuente: Elaboración propia.

Tabla 4. Mercado inmobiliario

RENTA		VENTA	
SECCIÓN	PROMEDIO RENTA \$/m <sup>2</sup>	SECCIÓN	PROMEDIO VENTA \$/m <sup>2</sup>
I	114.6	I	26,856.7
II	198.1	II	53,145.5
III	269.0	III	41,190.0
IV	200.7	IV	62,163.1
V	201.6	V	52,265.1

**PROMEDIO POLANCO 196.8**

Fuente: Metros cúbicos [www.metroscubicos.com](http://www.metroscubicos.com)  
(17 de abril del 2015).

**PROMEDIO POLANCO 47124.08649**

Fuente: Metros cúbicos  
[www.metroscubicos.com](http://www.metroscubicos.com) (17 de abril del 2015).

Se puede apreciar que tanto en precios de renta como en venta, la Sección III es la más cara. Esta zona se caracteriza principalmente por ser de carácter habitacional, tanto por tener casas habitación de gran tamaño, como edificios de departamentos de lujo, además de albergar parte del camellón de Horacio y del parque Lincoln, así como una sección importante en cuanto a comercios de la Avenida Masaryk. Por otra parte, el promedio de precios del metro cuadrado a la venta es de \$47,124, mientras que a la renta es de \$196.8. Cabe recalcar que el mercado inmobiliario tiende mucho más a la renta que a la venta. La mayoría de las propiedades en venta son parte de los nuevos desarrollos inmobiliarios y algunas pocas en edificios existentes. Por otra parte, la sección I, que es la más densa en cuanto a vivienda presenta los precios más bajos en renta y venta debido a la edad de las construcciones.

De esta forma, Polanco resulta ser una colonia dentro de la zona central perfectamente equipada y consolidada en cuanto a servicios, sin embargo, es muy cara y muy rentable para el mercado inmobiliario, debido a su alta demanda de comercio, oficinas y vivienda para un sector muy específico de la población.

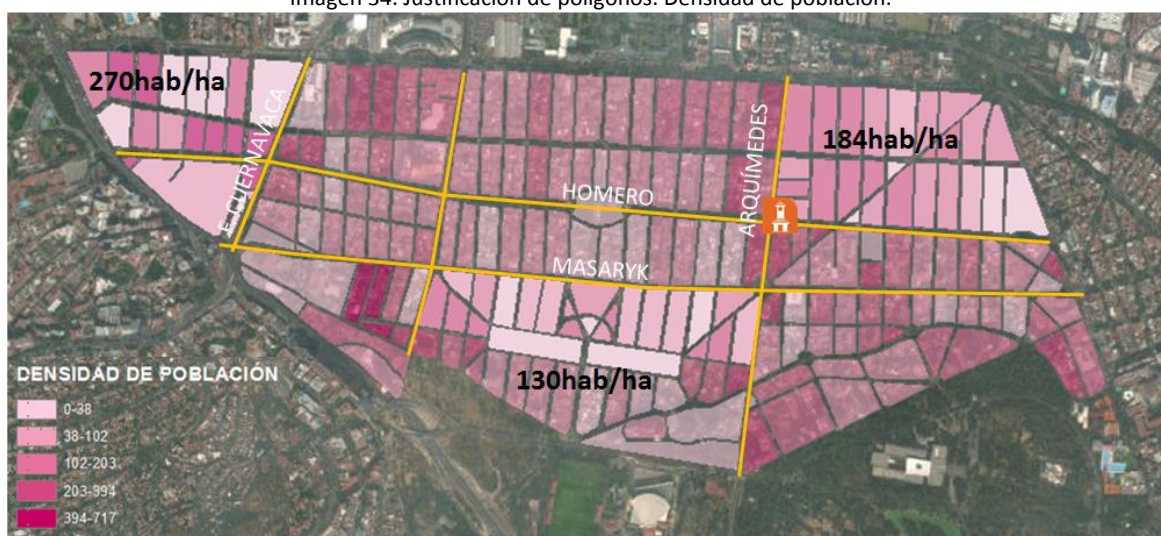


### JUSTIFICACIÓN DE POLÍGONOS

Los tres polígonos a analizar fueron seleccionados para comprender las diferentes dinámicas que se dan en el gran polígono de Polanco. Si bien Polanco está formado por cinco secciones diferentes, en la práctica cotidiana, estos límites no son respetados. Así bien, se puede decir que Polanco está compuesto por diferentes zonas, que se complementan entre sí gracias a sus diferentes mezclas de usos y densidades.

Uno de los factores a considerar fue encontrar zonas con densidades diferentes, que representaran un área muy compacta, otra compacta y finalmente, una compacta moderada. Tal como se puede ver en la imagen siguiente, hay áreas con cierta homogeneidad en sus densidades. También, para limitar estas zonas, se tomaron en cuenta tanto vialidades primarias y secundarias que en la práctica fungen como corredores importantes de comercio y de oficinas.

Imagen 34. Justificación de polígonos. Densidad de población.



Fuente: Elaboración propia con base en Censo de Población y Vivienda 2010. INEGI

Tomando en cuenta estos factores, se eligieron los siguientes tres polígonos:

- Muy compacto (Polígono Pabellón Polanco): limitado por Ejército Nacional, Ferrocarril de Cuernavaca, Masaryk y Periférico. Este polígono contiene las manzanas más densas de toda la colonia, teniendo como promedio una densidad de población de 270hab/ha; asimismo, tiene grandes edificios de oficinas, un centro comercial, y sobretodo, altos edificios de vivienda plurifamiliar.

- Compacto (Polígono Metro Polanco): limitado por Ejército Nacional, Mariano Escobedo, Homero y Arquímedes. Esta zona se caracteriza por tener la mayor mezcla de usos de suelo, si bien hay una gran presencia de vivienda unifamiliar y plurifamiliar, también se destaca por albergar grandes edificios de oficinas; tiene una densidad de 184hab/ha. La estación del metro Polanco está dentro de este perímetro, el cual da pie a la llegada de miles de personas a diario, así como la presencia de diferentes comercios de carácter ambulante.
- Compacto moderado (Polígono Parque Lincoln): limitado por Masaryk, Arquímedes, Emilio Castelar, Charles Dickens y Moliere. Es la zona de menor densidad de todo Polanco y se encuentra en los alrededores del parque Lincoln, con una densidad de 130hab/ha. Se caracteriza por tener edificios habitacionales de pocos niveles y vivienda unifamiliar. Muchos despachos y oficinas están establecidos en esta zona, ocupando lo que eran antes casas habitación; también cuenta con una zona comercial que se caracteriza por tener numerosos restaurantes.

De manera más gráfica, se puede apreciar las diferentes intensidades de construcción en los tres polígonos. Por una parte, está el polígono muy compacto (P. Pabellón Polanco), que está compuesto en casi toda su totalidad por edificios altos y densos de vivienda plurifamiliar. El segundo polígono, el compacto (P. Metro Polanco), tiende a tener menor número de niveles, sin embargo, cuenta con algunos edificios de oficinas muy densos. Por último, está el polígono compacto moderado (Parque Lincoln), que no presenta grandes alturas en sus edificios.

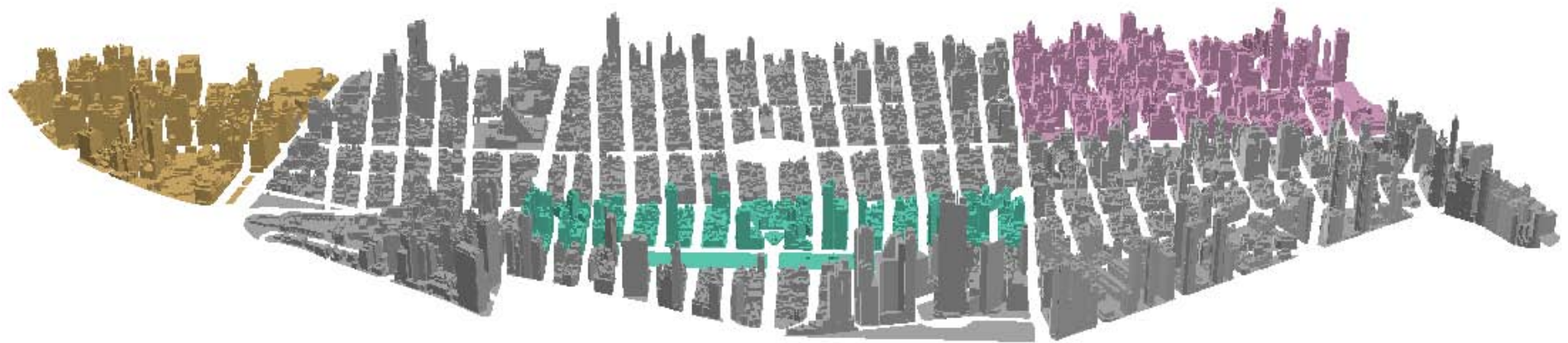


Imagen 35. Polígonos seleccionados.

- Muy compacto. (Pabellón Polanco)
- Compacto (Metro Polanco)
- Compacto moderado (Parque Lincoln)

Fuente: Elaboración propio con base en el Plano Catastral de SEDUVI:



## DENSIDAD HABITACIONAL

Recordando un poco acerca de los datos generales de Polanco, el polígono completo tiene una población de 30,959 habitantes y una superficie total de 323.3 hectáreas considerando vialidades y manzanas. De esta forma, la densidad promedio que tiene considerando el área total del polígono es de 133hab/ha, mientras que si sólo se considera el área de las manzanas disminuye a 96hab/ha. También, Polanco tiene una densidad de vivienda promedio de 64viv/ha.

- **Densidad de población y vivienda**



Densidad de población



Densidad de vivienda

Imagen 36. Densidad de población y vivienda. Fuente: Elaboración propia con base en Censo de PyV 2010, INEGI:

El primer polígono (Pabellón Polanco), siendo el más denso, tiene una densidad promedio de 270 habitantes por hectárea. Sin embargo, a pesar de que algunas de sus manzanas son las más densas de todo Polanco, cinco de éstas no tienen población residente debido a su carácter comercial o de oficinas. Por otro lado, la manzana con más población alcanza una densidad de 717hab/ha según los datos del Censo de Población y Vivienda del 2010. Se puede apreciar, que la densidad de vivienda está totalmente ligada con la de población. La manzana menos densa cuenta con 36vivi/ha, mientras que la más densa tiene una densidad de 296viv/ha. Esto da como resultado una densidad habitacional promedio de 135viv/ha.



Densidad de población



Densidad de vivienda

Imagen 37. Densidad de población y vivienda. Fuente: Elaboración propia con base en Censo de P y V 2010, INEGI:

El polígono que corresponde a la zona del parque Lincoln corresponde a la zona menos densa; alcanza una densidad promedio de 130 habitantes por hectárea, casi igual a la densidad promedio de Polanco. Su baja densidad se debe a la presencia de oficinas y comercios en la zona, además de los edificios no tienen muchos niveles de construcción. Tiene una densidad mínima de 17hab/ha y alcanza una máxima de 355hab/ha, que corresponden a manzanas que cuentan con altos edificios habitacionales. De igual forma, maneja una densidad de vivienda promedio de 75viv/ha, una mínima de 10viv/ha y una máxima de 150viv/ha.



Densidad de población



Densidad de vivienda

Imagen 38. Densidad de población y vivienda. Fuente: Elaboración propia con base en Censo de PyV 2010, INEGI:

Finalmente, el polígono de densidad intermedia (Metro Polanco), tiene una densidad promedio de 184hab/ha. Asimismo, tiene una densidad mínima de 37hab/ha y una máxima de 303hab/ha. Esta zona es la más mixta de todo Polanco; sin embargo, la gran presencia de comercios y oficinas han expulsado a muchos residentes de esta zona. Tiene una densidad habitacional mínima de 16viv/ha y una máxima de 194vivi/ha, dando como promedio una densidad de vivienda de 95viv/ha.

- **Población flotante**

Una de las características principales de Polanco es que forma parte importante del centro económico y financiero de la Ciudad México, gracias a todas las actividades que se llevan a cabo en la colonia. Debido a esto, esta colonia es un imán de trabajadores y usuarios que necesitan realizar alguna actividad en la zona. Estas miles de personas que recibe a diario forman parte de la población flotante, que es fundamental para dicho dinamismo y tejido social, es decir, son parte fundamental de la vida de la colonia.

Polanco se caracteriza por tener una gran variedad de usos y actividades, además de grandes equipamientos, oficinas, una gran cantidad de restaurantes y por tener ser una zona turística de gran nivel.

“Según un estudio de movilidad realizado por expertos a petición de la Delegación Miguel Hidalgo en mayo de 2011, de los 210 mil viajes diarios que se registran en la colonia, 87 por ciento corresponde a visitantes”.<sup>25</sup>

Si bien no hay una cifra exacta de cuántas personas llegan diario a la zona de Polanco, hay diferentes estudios y estadísticas que nos permiten apreciar la magnitud e impacto que tiene la población flotante. Por un lado está la Encuesta Origen Destino, realizada en el 2007, la cual permite conocer datos acerca del número de viajes de un distrito a otro, así como el motivo de éstos. Desafortunadamente, los distritos que maneja esta encuesta engloban varias colonias en cada uno de ellos. Así, debido a su ubicación geográfica, Polanco está integrado por dos distritos, el de las Lomas II y el de Chapultepec. A continuación se presentan las cifras de estos dos distritos.

Tabla 5. Población flotante

Distrito	Estudio	Encuesta ORIGEN DESTINO						Total
		Compras	Social/diversión	Comer	Trabajo	Trámites	Otros	
Las Lomas II (10)	11,113	7,265	6,043	2,093	101,767	4,663	8,526	141,470
Chapultepec (8)	24,197	12,059	14,297	4,073	189,716	9,429	10,560	264,331
<b>Total 2 distritos</b>	<b>35,310</b>	<b>19,324</b>	<b>20,340</b>	<b>6,166</b>	<b>291,483</b>	<b>14,092</b>	<b>19,086</b>	<b>405,801</b>

Fuente: Elaboración propia con base en Encuesta Origen Destino 2007. SEMOVI

A pesar de que esta cifra de 405,801 viajes es muy alta ya que abarca los dos distritos, nos permite ver que esta zona y sus alrededores atraen una cantidad impresionante de personas todos los días. Considerando que la población de Polanco en el 2010 fue de 30,959, la población flotante de la zona es mucho mayor que la residente, por tanto, esencial para el dinamismo y carácter de la zona.

También, datos de la Secretaría de Educación Pública indican que existen 34 planteles educativos dentro de Polanco, desde preescolares que tienen mayor presencia debido a todos los trabajadores que tienen la necesidad de dejar a sus hijos en lugares cercanos a sus trabajos, hasta la Universidad Mexicana. Hay que recalcar que únicamente un preescolar y una secundaria son de carácter público, todos los demás planteles son privados y responden a la demanda de la colonia y de las colonias de los alrededores; incluso, tal es el caso de la escuela Liceo Franco Mexicano que por su nivel educativo atrae a niños de toda la ciudad.

El corredor hotelero de Andrés Bello y algunos otros hoteles que se encuentran dentro del polígono son de suma importancia, hay un aproximado de diez hoteles y 1,936 habitaciones<sup>26</sup>.

<sup>25</sup> Ciudadanos en red, un espacio para la participación libre de los ciudadanos. 2012 <http://ciudadanosenred.com.mx/noticia/impacta-a-polanco-poblacion-flotante/> (10 noviembre 2014)

<sup>26</sup> Secretaría de Turismo [www.sectur.gob.mx](http://www.sectur.gob.mx) (10 noviembre 2014).

Tabla 6. Unidades educativas en Polanco.

Unidades educativas		
Grado	# planteles	Población
PREESCOLAR	18	1264
PRIMARIA	6	1539
SECUNDARIA	6	1734
PREPARATORIA	3	425
UNIVERSIDAD	1	4260
<b>TOTAL</b>	<b>34</b>	<b>9222</b>
Hoteles		
	# hoteles	Habitaciones
Hoteles	10	1936



Fuente: Elaboración propia con base en el Sistema Nacional de Información de Escuelas de la SEP.

Si bien se pretende acotar el polígono de Polanco a los límites antes descritos, es importante recalcar que Polanco es una colonia que tiene una gran relación de complementariedad con sus colonias contiguas; en otras palabras, no se debe dejar de mencionar que las colonias en los alrededores de Polanco también son atractivos de miles de personas a diario. Simplemente con cruzar los límites físicos de Polanco como es el caso de Ejército Nacional, se puede encontrar uno de los centros comerciales con mayor popularidad de la ciudad, Antara; así como el nuevo desarrollo cultural que se ha estado construyendo en Plaza Carso en la continuación de Ferrocarril de Cuernavaca, o simplemente todos los museos dentro de Chapultepec y el corredor Reforma. Es decir, el que muchos de los usuarios realicen actividades fuera del polígono, no los exenta a que también sean atraídos a la zona de específica de Polanco para la realización de otras actividades.

## DENSIDAD CONSTRUCTIVA

- **Número de niveles promedio y coeficiente de ocupación**

Los niveles permitidos están dictados por el PPDU Polanco, sin embargo, en la realidad, muchos edificios no cumplen con esta norma. La tendencia es que se eleven los niveles en los corredores comerciales principales como Periférico, Ejército Nacional y Mariano Escobedo; también aumenta la altura en vialidades secundarias como Homero, Horacio y Arquímedes. El área con mayor número de niveles permitidos es la zona hotelera con la posibilidad de llegar hasta los 90m de altura.

Por otra parte, establece que el coeficiente de ocupación del suelo sea de la siguiente manera:

- Usos habitacionales con viviendas mayores a 150m<sup>2</sup> y 200m<sup>2</sup>, sin importar el tamaño de su superficie, tendrán el 35% de área libre.
- Todos los demás usos
  - Hasta 500m<sup>2</sup> de construcción, tendrán el 20% de área libre
  - De más de 500m<sup>2</sup> hasta 2500m<sup>2</sup>, tendrán 25% de área libre
  - Más de 2500m<sup>2</sup>, tendrán 30% de área libre.



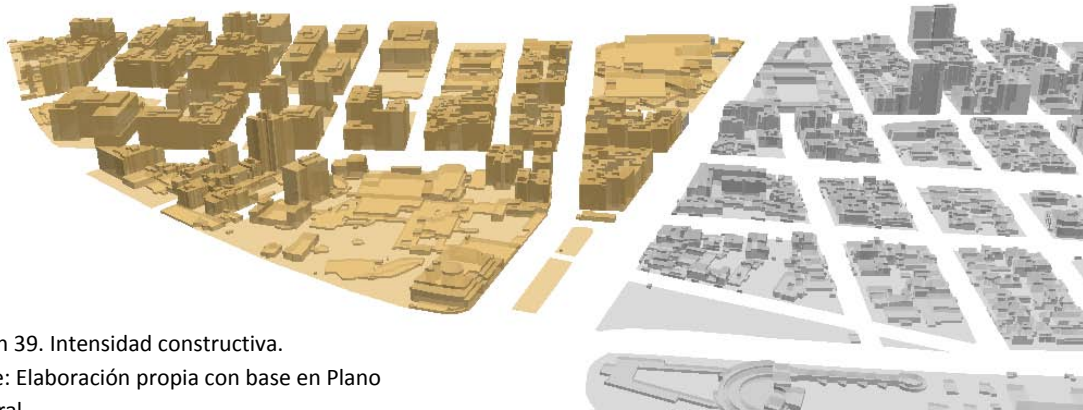


Imagen 39. Intensidad constructiva.  
Fuente: Elaboración propia con base en Plano Catastral.

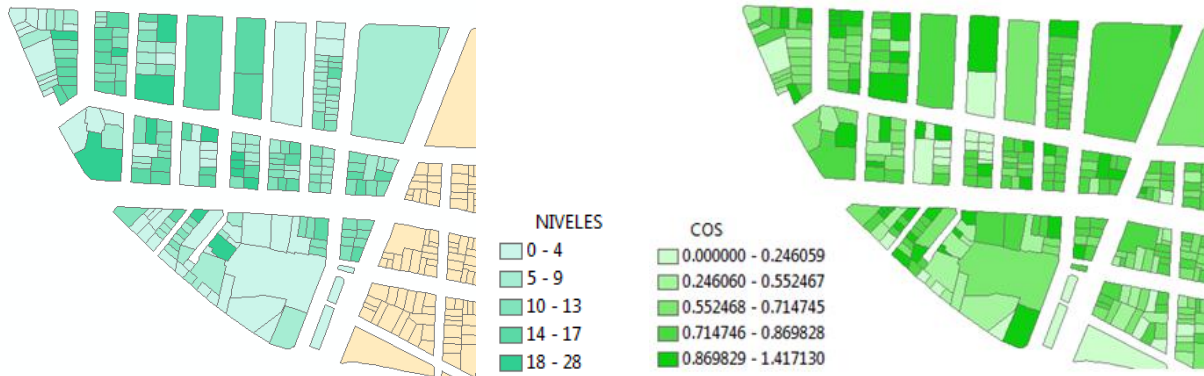


Imagen 40. Niveles de construcción y coeficiente de ocupación por predio. Fuente: Elaboración propia con base en Plano Catastral.

Este polígono (Pabellón Polanco) es también el más denso constructivamente. Si bien es el que aloja más vivienda y población, es debido a que la vivienda en su totalidad es de carácter plurifamiliar. Asimismo, son aproximadamente seis torres de edificios de oficinas de altura considerable los que se encuentran en esta área, entre ellos se encuentra Plaza y Corporativo Polanco. Los edificios con menor altura son el centro comercial Pabellón Polanco, la Cruz Roja Mexicana, Superama y algunos comercios con frente a Periférico, así como espacios dentro del ahora Restaurante Hacienda de los Morales. El número de niveles promedio es de 10 niveles, llegando a alcanzar hasta 28 niveles de altura.

En cuanto al coeficiente de ocupación del suelo, la mayoría de los predios cumplen lo que rige la norma. En el caso de los predios que tienen vivienda plurifamiliar, su área libre está determinada por los cubos de luz que hay entre los edificios que en planta baja, forman parte del estacionamiento.



Imagen 41. Intensidad constructiva.  
Fuente: Elaboración propia con base en Plano Catastral.



Imagen 42. Niveles de construcción y coeficiente de ocupación por predio. Fuente: Elaboración propia con base en Plano Catastral.

La zona central de Polanco, desde Campo Elíseos hasta Ejército Nacional, se caracteriza por tener bajas densidades constructivas. Esto se debe a que aún el habitacional es el uso predominante. Si bien hay casas habitación, también hay vivienda plurifamiliar pero no de alta densidad como en el polígono anterior, salvo por algunos edificios. El nivel promedio en esta zona es de 5 niveles, llegando hasta un máximo de 25 en algunos de los edificios antes mencionados.

De igual forma, aquellos edificios de gran altura cumplen con lo que rige la norma en cuanto a área libre por medio de cubos de luz y estacionamientos. Debido a que muchos de los predios tienen construcciones de casas unifamiliares, esta área libre está dada por jardines que ahora fungen en su mayoría como estacionamientos. En el caso de la zona central, al norte del parque Lincoln, los predios no cuentan con ninguna área libre debido a la intensidad de ocupación que tienen debido a su uso, en su mayoría son comercios, o usos habitacionales con comercio en planta baja.

Imagen 43. Intensidad constructiva. Fuente: Elaboración propia con base en Plano Catastral.

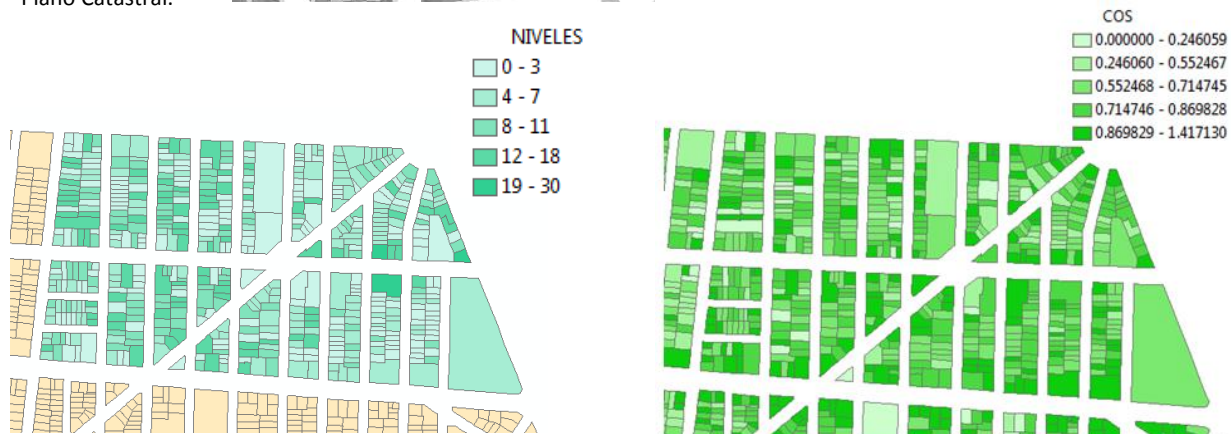


Imagen 44. Niveles de construcción y coeficiente de ocupación por predio. Fuente: Elaboración propia con base en Plano Catastral.

Este polígono (Metro Polanco) se caracteriza por tener un equilibrio de niveles. Tiene un promedio de 7 niveles de altura, que corresponden a edificios departamentales u oficinas. Sin embargo, cuenta con un número considerable de casas unifamiliares y despachos o consultorías de poca altura. Los edificios con mayor altura, se ubican en corredores como Horacio, Homero y Mariano Escobedo.

Igual que en el polígono anterior, en el caso de los predios con edificios de gran altura, las áreas libres cumplen con lo que rige la norma, sin embargo, no son utilizadas como deben ya que realmente no hay un espacio libre en el predio.

- **Superficie libre pública / superficie construida privada**

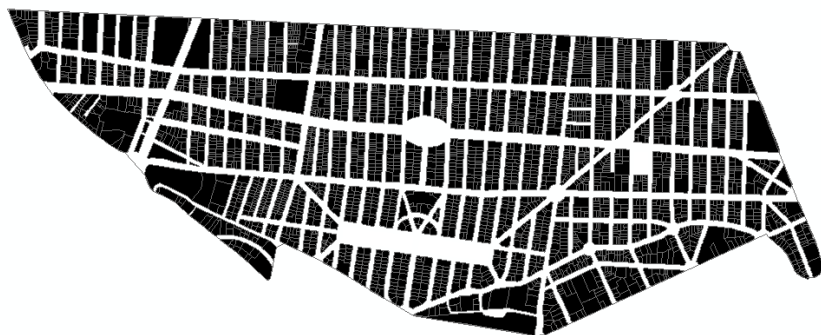


Imagen 45. Proporción de área libre pública con área construida privada. Fuente: Elaboración propia con base en Plano Catastral.

Tabla 7. Superficie libre pública / superficie construida privada.

ÁREA TOTAL POLANCO (ha)	SUP.CONSTRUÍDA PRIVADA (ha)	SUP. LIBRE PÚBLICA (ha)	SUP. LIBRE PUB / SUP. CONST. PRIVADA
323.3	210.9	112.4	0.53

Polanco cuenta con un área total de 323.3ha incluyendo el área de las manzanas y de las vialidades. Tomando en cuenta las manzanas como superficie construida privada, fuera del área libre que tiene cada lote en su interior, tiene 210.9ha de superficie construida. A su vez, los parques y vialidades son considerados como superficie libre, la cual equivale a 112.4ha. Con estos datos, se observa que la superficie construida privada equivale a casi el doble de la superficie libre.

- **Patrones de ocupación del predio**



Imagen 46. Patrones de ocupación del predio. Polígono Pabellón Polanco. Fuente: Elaboración propia con base en Plano Catastral.



En el caso de la mayoría de los lotes, que están ocupados por edificios habitacionales, el área libre tiende a estar en el interior de los predios, la cual en la mayoría de los casos están ocupados por cajones de estacionamiento o como espacios al interior para que pase la luz. Se puede apreciar que como son edificios departamentales, no tienen un área libre ni al frente ni al fondo del predio. El que los estacionamientos ocupen la planta baja ha evitado que se les pueda dar uso a estos espacios. Es decir, son pocos los edificios que han instalado comercios en sus plantas bajas. En la mayoría de los edificios se ha respetado el uso habitacional únicamente.

En el caso de las manzanas que contienen edificios de oficinas como es el caso de Plaza Polanco y Corporativo Polanco, éstas suelen tener su área libre en los extremos que a su vez, son utilizadas como explanadas de entrada a los edificios, sin embargo, realmente no son utilizadas como espacios de esparcimiento. En el caso de la Cruz Roja, las áreas libres son parte del equipamiento, ya que en su caso, alojan un helipuerto y entrada para las ambulancias.

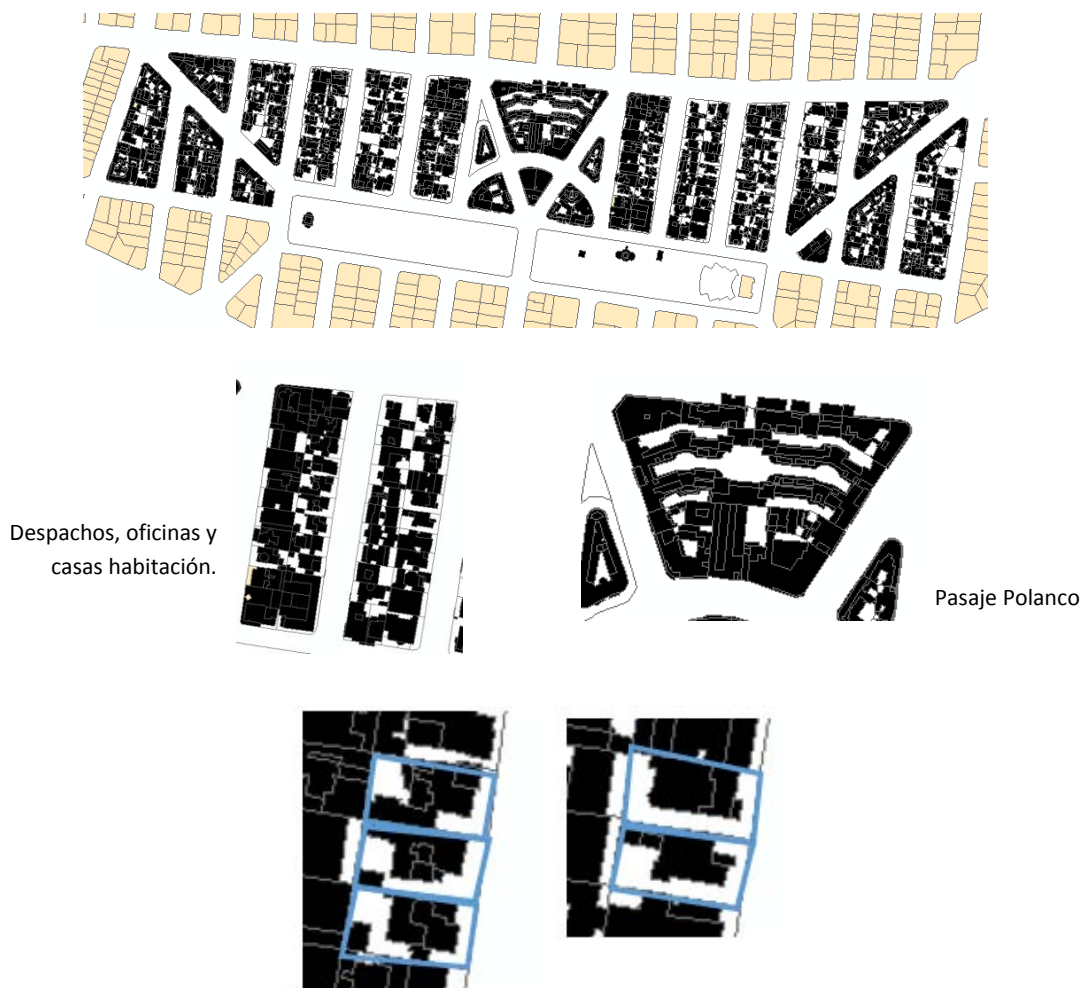


Imagen 47. Patrones de ocupación del predio. Polígono Parque Lincoln.  
Fuente: Elaboración propia con base en Plano Catastral.



Los patrones de ocupación dentro de estos dos polígonos (Metro Polanco y Parque Lincoln) son diferentes de los del primer polígono. Si bien hay una gran presencia de oficinas y despachos en esta zona, éstos se han instalado en gran parte, tanto en casas habitación nuevas como viejas. Normalmente, el patrón de ocupación de las viviendas unifamiliares se caracteriza por tener área libre en el frente y fondo del predio, así como una franja en el costado de la construcción que une estos dos espacios. Si bien en un principio estas áreas estaban pensadas como jardines, actualmente son utilizadas para estacionar autos. También, es el caso de varios predios que su área libre frontal, la utilizan como un lugar para acomodar mesas de restaurantes. Son realmente pocos los predios que tienen áreas libres en el interior rodeadas de construcción, perteneciendo éstas a edificios departamentales o de oficinas. Cabe recalcar el caso del Pasaje Polanco, un edificio de uso habitacional plurifamiliar comercial que se caracteriza por tener vivienda arriba y comercios en la planta baja a modo de plaza. Este edificio es muy peculiar en su ocupación del suelo ya que tiene tres diferentes accesos en la manzana que se conectan en un punto central dentro del edificio.

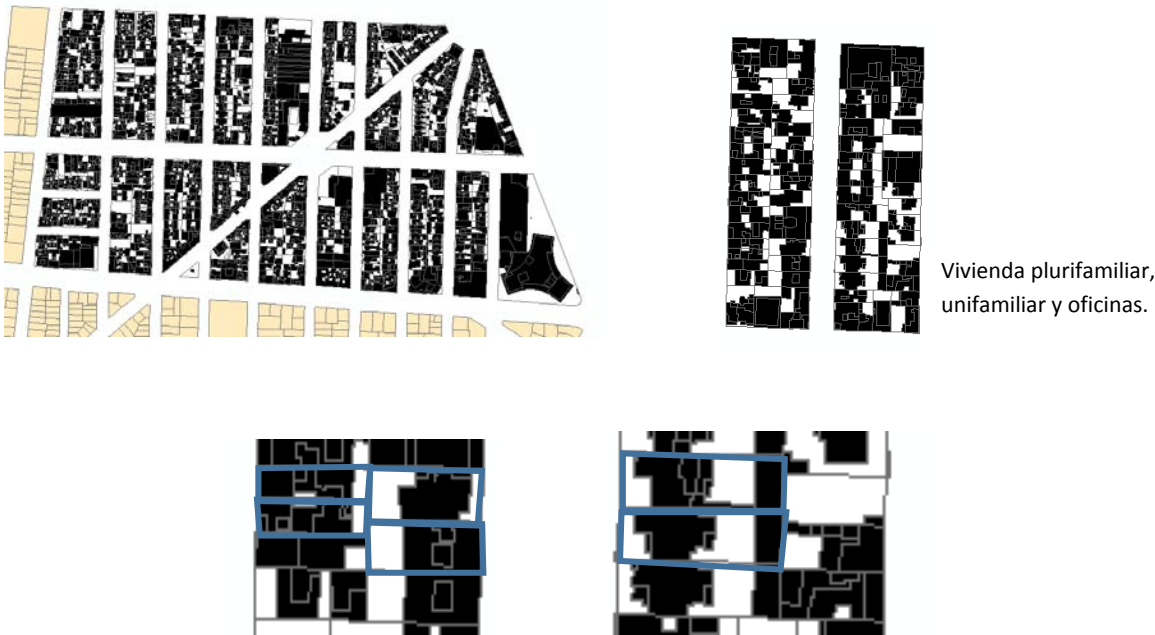


Imagen 48. Patrones de ocupación del predio. Polígono Metro Polanco  
Fuente: Elaboración propia con base en Plano Catastral.

- **Metros cuadrados de área verde por habitante**

Imagen 49. Áreas verdes.



1. Camellón Ejército Nacional 0.5ha
2. Camellón Horacio y Parque América 5.2ha
3. Plaza Uruguay 0.7ha
4. Parque Lincoln 4.7ha
5. Andrés Bello 3ha
6. Monte Elbruz 6ha

Tomando en cuenta toda el área verde que hay dentro de Polanco, parques, plazas y camellones, da una suma de 19.1ha. Si se toma en cuenta que para el 2010, había 30,959 habitantes, da un resultado de 6.2m<sup>2</sup>/habitantes, que está por arriba del promedio de metros cuadrados por habitante de la Ciudad de México que es de 5.2m<sup>2</sup>.

A pesar de Polanco cuenta con espacios abiertos de calidad, los 6.2m<sup>2</sup> de área verde por habitante que tiene, están por debajo de los 10 a 15m<sup>2</sup> que recomienda la Organización Mundial de la Salud. Sin embargo, como se mencionó anteriormente, el Bosque de Chapultepec, que es el área verde intraurbana más grande de la Ciudad de México, colinda con la colonia permitiendo a sus usuarios hacer uso del mismo.

Cabe recalcar que es abundante la presencia de vegetación en las banquetas y camellones de la colonia, si bien no son parte de espacios de esparcimiento, aumentan la calidad de vida de las personas así como la calidad ambiental y estética del lugar.

## MEZCLA DE USOS

- Número de locales comerciales en planta baja por manzana

### Polígono muy compacto (Pabellón Polanco)



Comercio en PB

- 0
- 1
- 2 - 3
- 4 - 9
- 10 - 119

Imagen 50. Comercio en planta baja. Polígono Pabellón Polanco.

Fuente: Elaboración propia con base en levantamiento en campo (2014).



Imagen 51 y 52. Comercio en planta baja. Polígono Pabellón Polanco.

Fuente: Fotografías propias.

Esta zona no se caracteriza por tener una gran diversidad de comercios en las plantas bajas debido a la tipología de vivienda plurifamiliar existente. Debido al emplazamiento de los edificios, estos tienden a tener entradas a estacionamientos en sus plantas bajas por lo que no es posible la instalación de comercios. En algunas esquinas sobre las avenidas principales, se han modificado estas entradas para albergar algunos comercios. Debido a esto, son relativamente pocos los comercios en la zona. Aquellos edificios que cuentan con algunos comercios tienden más a estar en las manzanas que están entre Homero y Ejército Nacional. La mayoría de estos comercios son restaurantes de todo tipo, desde fondas de comida corrida para los trabajadores hasta restaurantes un poco más especializados. En las manzanas que están ente Homero y Horacio, el

comercio es muy escaso y se limita en su mayoría a tiendas de conveniencia como Oxxos, salones de belleza y algunos bancos. Cabe recalcar que algunos comercios son especializados como la tienda Kasher que da servicio a la comunidad judía que reside en la zona y un local con servicios de Podomancia. Asimismo, también hay un supermercado Superama en la calle Horacio que funge como lugar de abastecimiento para los residentes de esta zona.

Cabe resaltar la presencia de dos centros comerciales, Plaza Polanco que es un centro comercial que está en las primeras dos plantas de cuatro torres de oficinas y que su comercio (74 locales) da respuesta principalmente a la demanda de los trabajadores, y Pabellón Polanco, un centro comercial de mucho mayor tamaño con 119 locales, que atrae a mucha gente por su carácter recreativo sobre todo durante los fines de semana. A continuación se presenta una tabla que expresa la diversidad de giros en la zona. Incluyendo los dos centros comerciales y otros comercios de la zona, existen 269 comercios en planta baja.

Tabla 8. Diversidad de giros comerciales en Polanco

POLÍGONO 1 (Pabellón Polanco)						
GIRO	CANTIDAD	ALCANCE	GIRO	CANTIDAD	ALCANCE	
1 Pabellón Polanco	119	Regional	16 Ferretería	1	Local	
2 Plaza Polanco	74	Regional	17 Tlapalería	1	Local	
3 Restaurante	11	Regional/Local	18 Gimnasio	1	Local	
4 Estética	7	Local	19 Agencia de viajes	1	Local	
5 Fonda/lonchería	6	Local	20 Pisos	1	Local	
6 Tienda de conveniencia	4	Local	21 Escuela de danza	1	Local	
7 Cafetería	4	Local	22 Abarrotes	1	Local	
8 Bancos	3	Local	23 Florería	1	Local	
9 Pastelería	2	Regional/Local	24 Agencia seguros	1	Local	
10 Comida rápida	2	Local	25 Taller mecánico	1	Local	
11 Muebles	2	Local	26 Telefonía	1	Local	
12 Tienda Kasher	1	Regional/Local	27 Tintorería/lavandería	1	Local	
13 Spa	2	Local	28 Podomancia	1	Local	
14 Ropa	2	Local	29 Boutique ropa	1	Local	
15 Agencia coches	2	Regional/Local	30 Tortería	1	Local	
			<b>TOTAL</b>	<b>256</b>		

Fuente: Levantamiento en campo en la Col. Polanco. Octubre 2014.

### Polígono compacto (Parque Lincoln)

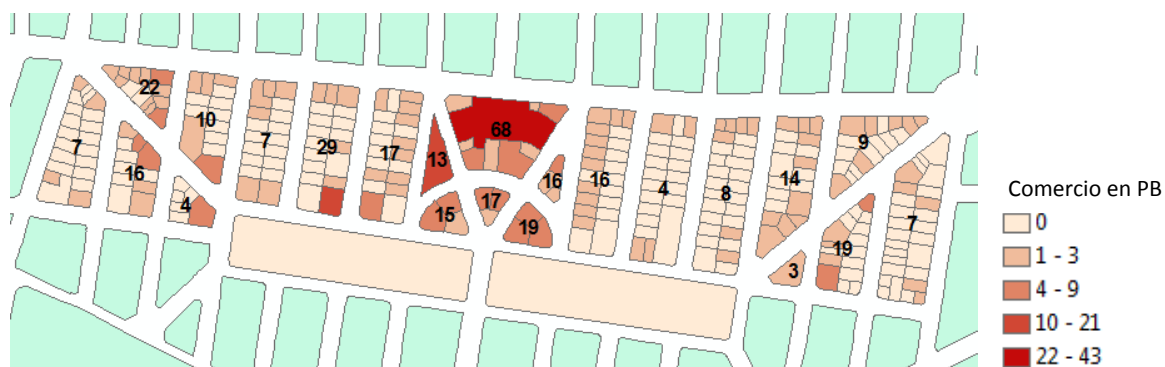


Imagen 53. Comercio en planta baja. Polígono Parque Lincoln.

Fuente: Elaboración propia con base en levantamiento en campo (2014).





Imágenes 54 y 55.  
Comercio en planta baja.  
Polígono Parque Lincoln.  
Fuente: Fotografía  
propias (2014).

El hecho de que una de las vialidades limitantes de este polígono sea Masaryk, da un carácter muy comercial a la zona. Este polígono tiene mucho más diversidad de comercios en las plantas bajas lo cual da un mayor dinamismo en sus calles. A pesar de que el comercio está mezclado con otros usos, este tiende a concentrarse en los extremos de las manzanas, es decir en la calle de Masaryk y de Emilio Castelar. Como se aprecia en el plano anterior, la zona con más comercio en planta baja está concentrada al centro del polígono, la cual se caracteriza por tener una gran cantidad de restaurantes de todo tipo, desde comida rápida como Subway, hasta restaurantes de cocina muy especializada. La manzana más densa tiene 68 locales e incluye al Pasaje Polanco, que por sí mismo alberga 43 comercios. El comercio en el resto del polígono tiende a ser especializado, hay varias mueblerías de diseños personalizados, boutiques de ropa, zapatos y accesorio de diseñador, algunas galerías de arte, etc.; asimismo, el comercio de Masaryk se distingue por ser de alto valor adquisitivo, ya que tiene tiendas de carácter internacional con clientes muy particulares. Éste también tiene comercios especializados como de vestidos de novia, joyerías e incluso agencias de autos. Sobre Emilio Castelar, hay varias casas antiguas que ahora funcionan como pequeños centros comerciales, ya que han sido remodeladas para albergar varios comercios dentro de ellas. Así como hay una gran cantidad de comercios de alto valor adquisitivo, también hay lugar para tiendas pequeñas de conveniencia, verdulerías, fruterías, cerrajerías y otros giros de carácter más local que están más enfocados en las necesidades de los habitantes de la zona. A continuación se presenta la tabla con la variedad de giros en el polígono.

Tabla 9. Diversidad de giros comerciales en Polanco

POLÍGONO 2 (Parque Lincoln)								
GIRO	CANTIDAD	ALCANCE	GIRO	CANTIDAD	ALCANCE	GIRO	CANTIDAD	ALCANCE
1 Restaurante/bar	94	Regional/Local	26 Uñas	2	Local	51 Talavera	1	Regional/Local
2 Pasaje Polanco	43	Regional/Local	27 Tienda kosher	2	Regional/Local	52 Cerrajería/plomería	1	Local
3 Ropa	30	Regional/Local	28 Centro de impresión	2	Local	53 Botonería	1	Regional/Local
4 Common people	21	Regional/Local	29 Óptica	2	Local	54 Rosticería	1	Local
5 Salón de belleza	10	Local	30 Librería	2	Regional/Local	55 Carnicería	1	Local
6 Fonda	8	Local	31 Frutería	2	Local	56 Vinatería	1	Local
7 Muebles diseñador	7	Regional/Local	32 Panadería	2	Local	57 Casa de moneda	1	Local
8 Joyería	7	Regional/Local	33 Farmacia	2	Local	58 Pisos	1	Regional/Local
9 Pastelería	6	Regional/Local	34 Antigüedades	2	Regional/Local	59 Bicilcetas	1	Regional/Local
10 Tienda zapatos	5	Regional/Local	35 Reparadora de calzado	2	Local	60 Agencia de viajes	1	Local
11 Banco	5	Local	36 Comida rápida	2	Local	61 Cortinas/persianas	1	Regional/Local
12 Tienda de conveniencia	4	Local	37 Veterinaria	1	Local	62 Academia de música	1	Regional/Local
13 Diseño cocinas	4	Regional/Local	38 Lumen	1	Regional/Local	63 Tamales gourmet	1	Local
14 Sastrería	4	Local	39 Alfombras	1	Regional/Local	64 Estambres	1	Regional/Local
15 Lavandería/tintorería	4	Local	40 Cafetería	1	Regional/Local	65 Materiales de construcción	1	Local
16 Spa	4	Local	41 Hotel	1	Regional	66 Tlapalería	1	Local
17 Helados	4	Local	42 Blindaje	1	Regional/Local	67 Uniformes	1	Local
18 Galería/museo	4	Regional/Local	43 Diseño interiores	1	Regional/Local	68 Planeación de eventos	1	Regional/Local
19 Telas	3	Regional/Local	44 Centro de depilación	1	Local	69 Tienda de pinturas	1	Local
20 Florería	3	Local	45 Perfumería	1	Local	70 Barbería	1	Local
21 Dulcería	3	Local	46 Centro kabbalah	1	Regional/Local	71 Tienda de accesorios	1	Local
22 Vestidos de novia	3	Regional/Local	47 Agencia autos	1	Regional	72 Tabaquería	1	Regional/Local
23 Tienda mascotas	3	Local	48 Electrónica	1	Local	73 Alimentos gourmet	1	Regional/Local
24 Chocolatería	3	Regional/Local	49 Telefonía	1	Local			
25 Abarrotos	3	Local	50 Marcos	1	Local			
						<b>TOTAL</b>	<b>344</b>	

Fuente: Levantamiento en campo en la Col. Polanco. Octubre 2014.

## Polígono compacto moderado (Metro Polanco)



Imágenes 57 y 58. Comercio en planta baja. Polígono Metro Polanco. Fuente: Fotografía propias (2014).

Esta zona tiene una gran cantidad de comercios, que en su mayoría, dan respuesta a toda la demanda de los trabajadores de esta área. Si bien hay comercios pequeños de carácter local, es más la presencia de tiendas especializadas como Best Buy, Office Max y cafeterías o restaurantes que cumplen con la demanda de los trabajadores en sus horas de receso, también hay una gran cantidad de tintorerías, farmacias y bancos. Cabe resaltar que el comercio tiende a concentrarse en las avenidas de Homero, Horacio y Mariano Escobedo, debido a su carácter comercial. En la esquina de Horacio con Mariano Escobedo, se encuentra Liverpool, una tienda departamental de gran tamaño que atrae a una gran cantidad de gente, sobre todo los fines de semana. Hay dos supermercados Superama en la zona, que si bien son útiles para el abastecimiento de los residentes, también funcionan como una tienda de paso para la población trabajadora. A continuación se presenta la tabla de variedad de giros en el polígono.

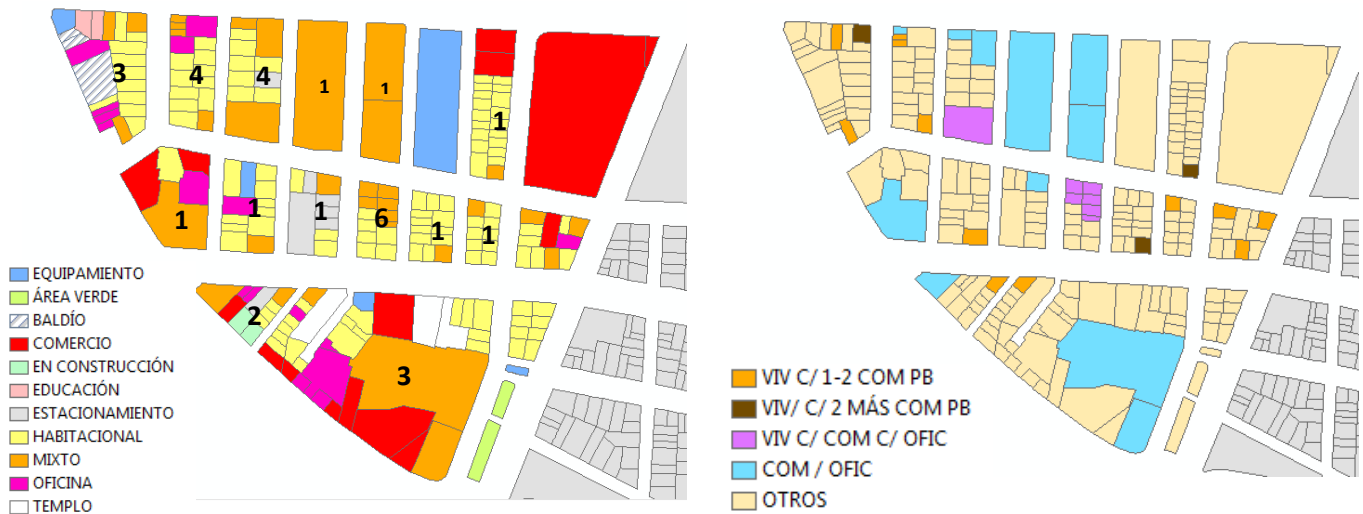
Tabla 10.

Diversidad de giros comerciales en Polanco

POLÍGONO 3 (Metro Polanco)								
GIRO	CANTIDAD	ALCANCE	GIRO	CANTIDAD	ALCANCE	GIRO	CANTIDAD	ALCANCE
1 Restaurante	36	Regional/Local	27 Mensajería	3	Local	53 Tienda de bicicletas	1	Regional/Local
2 Estética	15	Local	28 Telefonía	3	Local	54 Joyería	1	Regional/Local
3 Cafetería	14	Local	29 Electrónica	3	Local	55 Telas	1	Regional/Local
4 Tiendas de conveniencia	13	Local	30 Tienda de mascotas	3	Local	56 Dulcería	1	Local
5 Tintorería/lavandería	12	Local	31 Laboratorio médico	3	Local	57 Renta de segway tours	1	Regional/Local
6 Farmacia	12	Local	32 Clínica	3	Regional/Local	58 Agencia coches	1	Regional/Local
7 Banco	10	Local	33 Agencia Inmobiliaria	2	Regional/Local	59 Alquiladora de vajillas	1	Local
8 Comida rápida	8	Local	34 Marcos	2	Local	60 Aparatos para sordera	1	Regional/Local
9 Salón de belleza/Spa	8	Local	35 Iluminación	1	Local	61 Taller automotriz	1	Regional/Local
10 Fonda	7	Local	36 Computadoras	1	Local	62 Accesorios para motos	1	Regional/Local
11 Spa	7	Local	37 Ropa deportiva	1	Regional/Local	63 Spa para pies y manos	1	Local
12 Boutique ropa	6	Local	38 Llantas	1	Local	64 Kumon	1	Local
13 Sastrería	5	Local	39 Taller de reparaciones	1	Local	65 Pintura	1	Local
14 Zapatería	5	Local	40 Office Max	1	Local	66 Lotería/molino café	1	Local
15 Pastelería	4	Regional/Local	41 Tlapalería	1	Local	67 Lencería	1	Regional/Local
16 Uñas de gel	3	Local	42 Ferretería	1	Local	68 Abarrotos	1	Local
17 Muebles	3	Regional/Local	43 Suplementos alimenticios	1	Local	69 Taquería	1	Local
18 Agencia de viajes	3	Local	44 Best Buy	1	Local	70 Escuela de idiomas	1	Regional/Local
19 Regalos/recuerdos	3	Regional/Local	45 Compra de plata y oro	1	Local	71 Estambres	1	Local
20 Plomería/cerrajería	3	Local	46 Relojería	1	Regional/Local	72 Juguetería	1	Local
21 Barbería	3	Local	47 Escuela de música	1	Regional/Local	73 Tortillería	1	Local
22 Gimnasio	3	Local	48 Alfombras	1	Regional/Local	74 Centro de impresión	1	Local
23 Papelería	3	Local	49 Cocinas	1	Regional/Local	75 Cortinas	1	Local
24 Tienda departamental	2	Regional/Local	50 Salón de bronceado	1	Local	76 Óptica	1	Local
25 Muebles de oficina	2	Regional/Local	51 Linos y blancos	1	Regional/Local	<b>TOTAL</b>	<b>255</b>	
26 Casa de moneda	1	Local	52 Blindaje de autos	1	Local			

Fuente: Levantamiento en campo en la Col. Polanco, Octubre 2014.

• Número de edificios de uso mixto por manzana



Imágenes 59 y 60. Edificios de uso mixto por manzana. Polígono Pabellón Polanco.

Fuente: Elaboración propia con base en levantamiento en campo (2014).

Realmente en el este polígono (Pabellón Polanco) la diversidad es poca; los predios, casi en su totalidad son de usos homogéneos donde predomina el habitacional. En el caso de la manzana con mayor número de predios de usos mixto, son predios que hace poco fueron fusionados y en donde se construyó un edificio habitacional con oficinas y comercios en planta baja, los cuales

están a la renta. Dentro de esta clasificación de usos mixtos, después del uso meramente habitacional, el uso mixto que predomina es el de la combinación de comercio con oficinas. El que casi no haya otros usos fuera del habitacional, hace que las calles de esta zona sean relativamente calmadas a excepción de horas en las que los trabajadores de las oficinas salen a comer. Si bien el uso habitacional predomina, las pocas torres de oficinas atraen a miles de trabajadores, los cuales son los que le dan dinamismo a este polígono.



Imágenes 61 y 62. Edificios de uso mixto por manzana. Polígono Parque Lincoln.

Fuente: Elaboración propia con base en levantamiento en campo (2014).

Es claro cómo en este polígono (Parque Lincoln) hay una mayor mezcla de usos, sin embargo a escala de predios esta mezcla se da de manera homogénea, es decir, uso por predio. A pesar de que predomina el uso habitacional, también tienen gran presencia las oficinas, que si bien no son torres altas, son despachos o consultorías instaladas en inmuebles que solían ser casas habitación. Una vez viendo únicamente a los predios que si tienen uso mixto, podemos detectar que la mayor mezcla es la de vivienda con más de 2 comercios en planta baja. Sobre todo en la zona central del polígono, son característicos estos edificios habitacionales con comercios en la totalidad de sus plantas bajas, donde predominan los restaurantes-bar. Esta mezcla de usos hace que este



polígono sea un foco de atracción de personas entre la 1 -3pm y después de las 6pm, ya que todos los trabajadores de los alrededores, utilizan estos comercios como recreación. La presencia de la Universidad Mexicana también hace que haya un gran flujo de estudiantes durante este día, sin embargo, ellos no hacen uso de estos comercios con frecuencia ya que la mayoría son de alto valor adquisitivo. A pesar de que hay un gran número de oficinas, las calles son tranquilas, ya que no son edificios de gran tamaño con miles de trabajadores sino despachos u oficinas con una cantidad baja de trabajadores.



Imágenes 63 y 64. Edificios de uso mixto por manzana. Polígono Metro Polanco  
Fuente: Elaboración propia con base en levantamiento en campo (2014).

Finalmente, este polígono (Metro Polanco) es el más diverso de los tres. Se puede apreciar que casi hay un equilibrio entre el uso habitacional y las oficinas. Estas oficinas, en su mayoría, si bien no son torres muy altas, si tienen un número de niveles considerable, lo que permite que haya miles de trabajadores en toda esta zona. Cabe recalcar la presencia de la Secretaría de Salud y la

Secretaría de Turismo en esta zona. Realmente son pocos los predios con uso comercial únicamente, el comercio está principalmente dado en las plantas bajas de edificios habitacionales, o mezclado con edificios que también tienen oficinas. Como se aprecia en el segundo plano, en cuanto a los usos mixtos, es casi igual la presencia de edificios habitacionales con comercio en planta baja que aquellos de mezcla de comercios con oficinas. Debido a esta mezcla intensiva, esta área recibe a miles de personas a diario y tiene un dinamismo constante durante todo el día, gracias a la diversidad de giros que presentan los comercios.

### USO INTENSIVO DEL ESPACIO PÚBLICO

Uso intensivo del espacio público, se refiere al comercio ya sea informal o formal que está presente no sólo en espacios públicos, sino también en la vía pública.

En el caso del comercio temporal, se puede apreciar que hay una mayor presencia en la zona en la que se encuentra el metro Polanco. Este tipo de comercio se caracteriza por la movilidad de los comerciantes y vendedores que no tienen un establecimiento fijo, por lo que únicamente están en actividad durante algunas horas del día. Debido a la gran cantidad de comercios y oficinas que hay en esta zona, los trabajadores y usuarios de ella, tienden a salir por ratos de sus lugares de trabajo y consumir estos productos, tales como dulces, tacos de canasta, tamales, quesadillas, ensaladas, etc. Este tipo de comercio se ha ido especializando con el tiempo, ya que ahora incluso se pueden encontrar puestos de sushi o comida gourmet. También, sobre todo en el área de oficinas, muchos vendedores llegan en sus autos y utilizan los mismos como local, es decir, su cajuela es su local; este tipo de ambulante se ha incrementado en los últimos años. Por otro lado, en la zona de edificios habitacionales de Polanco, los días martes se pone un tianguis a lo largo de la calle de Jaime Balmes. Si bien éste tiene todo tipo de comercios y giros, predominan los puestos de comida. A pesar de su tamaño, este tianguis llega a recibir a miles de oficinistas que bajan durante la hora de la comida. Es el caso de muchos trabajadores “con un mejor puesto” y el de muchos residentes de la zona, que van a abastecerse de fruta y verdura fresca a este tianguis. Este tianguis cuenta con 150 oferentes, o bien locales.



Imagen 65. Comercio temporal de Polanco  
Fuente: Elaboración propia con base en levantamiento en campo (2014).



Imagen 66. Auto de venta de comida corrida en Av. Homero. Comercio temporal. Fotografía propia.



Imagen 67. Puesto ambulante de discos y películas pirata afuera del metro Polanco. Calle de Horacio. Fotografía propia.



Imagen 68. Puesto de dulces y botanas afuera de torre de oficinas en Emilio Castelar. Comercio temporal. Fotografía



Imágenes 69 y 70. Tianguis los días jueves en la calle de Jaime Balmes. Comercio temporal. Fotografía propia.

Así como están los vendedores ambulantes, también se encuentran diferentes comercios en la vía pública de forma permanente. Es el caso de muchos puestos de comida, especialmente, comida caliente y que requiere de parillas, que sí necesitan de un local establecido; tal es el caso de puestos de tacos, flautas y tortas. Estos también tienen gran presencia en la zona de oficinas y dan servicios durante todo el día. Por otro lado, Polanco se destaca por tener varios giros en sus camellones y aceras. La presencia de florerías a lo largo del camellón de Horacio es muy común en la colonia, así como la presencia de muchos boleros y puestos de revistas en las banquetas.





Imagen 71. Comercio permanente de Polanco  
 Fuente: Elaboración propia con base en levantamiento en campo (2014).



Imagen 72. Puesto de tortas afuera de la Cruz Roja. Av. Ejército Nacional. Comercio permanente. Fotografía propia.



Imagen 73. Puesto de flores en el camellón de Horacio. Comercio permanente. Fotografía propia.



Imagen 74. Puesto de periódicos y revistas. Calle de Virgilio. Fotografía propia.



Imagen 75. Puesto de flautas y tacos de carnitas afuera del metro Polanco. Calle de Arquímedes con Horacio. Fotografía propia.

Es poco lo que los residentes utilizan este tipo de comercio, sin embargo, los vendedores han visto grandes oportunidades por toda la demanda de parte de los trabajadores. Sin embargo, la presencia de estos comercios permanentes y temporales, crea otro tipo de dinámicas en las calles que sobretodo, es esta colonia, aportan dinamismo y movimiento.

A continuación se muestra una tabla cuantitativa de síntesis comparando los tres polígonos.

Tabla 11. Características cuantitativas

VARIABLE / INDICADOR	POLÍGONO 1 (PABELLÓN POLANCO)	POLÍGONO 2 (PARQUE LINCOLN)	POLÍGONO 3 (METRO POLANCO)
Renta \$/m2	\$115	\$269	\$201
Venta \$/m2	26,857	41,190	\$52,265
Densidad de población promedio hab/ha	270	130	184
Densidad de vivienda promedio (vivi/ha)	135	75	95
Número de niveles promedio	10	5	7
Giros comerciales	30 aprox.	73	76
Num. Comercios máximo en PB.	119	68	19
Num. de edificios máx. de uso mixto por manzana	6	5	9

Fuente: Datos estadísticos Censo de Población y Vivienda 2010, INEGI. Cartografía 2010, INEGI. Levantamiento en campo. Metros cúbicos [www.metrocubicos.com](http://www.metrocubicos.com)

## COMPARACIÓN ENTRE POLÍGONOS

Es claro que los tres polígonos tienen dinámicas y funcionamientos muy diferentes. Sin embargo, éstos se complementan y crean una dinámica conjunta que le da coherencia a todo Polanco como una zona compacta.

Cada uno de ellos se fue desarrollando de manera diferente, respondiendo a las necesidades particulares de los usuarios, giros y actividades en las diferentes zonas de la colonia. Es el caso del

polígono que corresponde a la zona más densa de todo Polanco, donde el hecho que haya tanta concentración de vivienda y de población, ha generado que esta zona sea un tanto homogénea en cuanto a actividades, ya que el comercio que se encuentra en esta zona, da respuesta a las necesidades de los trabajadores, que si bien son muchos, únicamente están situados en los límites de Periférico y Ejército Nacional, creando así corredores comerciales y de oficinas. Esto hace que esta zona habitacional sea tranquila en cuanto al flujo de personas y autos ya que la población flotante, que es la que le da dinamismo a esta zona, está ubicada en las orillas. Se puede decir que este polígono no tiene una mezcla de actividades dispersa en toda el polígono, si bien cuenta con una gran cantidad de comercios y oficinas, los usos están claramente zonificados, es decir, el comercio se encuentra en corredores comerciales o bien en una manzana completa que corresponde al centro comercial Pabellón Polanco.

Tabla 12 Características cualitativas

**POLÍGONO 1 (Pabellón Polanco)**

- 1 Zona con mayor densidad de población y vivienda de Polanco.
- 2 Zona homogénea en cuanto a actividades al interior del polígono.
- 3 Comercio existente da respuesta a las necesidades de los trabajadores de la zona.
- 4 Comercio concentrado en avenidas principales (corredores comerciales) y en centros comerciales.
- 5 Población flotante concentrada en los bordes del polígono.
- 6 Gran presencia de comercio en el espacio público tanto temporal como permanente.
- 7 Zonificación de usos de suelo.
- 8 Presencia de dos centros comerciales (Plaza y Pabellón Polanco).

De igual forma, el polígono que esta alrededor del metro Polanco, el cual tiene una densidad alta pero no tan alta como el primero, se caracteriza por tener una amplia gama de comercio y actividades que da respuesta a la demanda de todos los edificios de oficinas que existen dentro del área. Si bien no es un comercio especializado ni de alto poder adquisitivo, tiene una gran demanda por todos aquellos trabajadores de la zona y por aquellos que llegan a la zona por algún motivo en específico, que en su mayoría tiene relación con dichas oficinas o despachos. La dinámica de esta zona está influenciada totalmente por la población flotante que llega a diario, ya sea en sus autos o por medio del transporte público. Este polígono es el que tiene mayor actividad, mayor flujo de personas y mayor diversidad de giros en sus comercios. El comercio ambulante presente en el polígono está muy relacionado con la presencia del metro y con la cantidad de personas que transitan por esa zona. En este polígono, hay un equilibrio en cuanto a la diversidad y dispersión de actividades y comercio en la zona, si bien el comercio se concentra en las avenidas principales, la vivienda y oficinas están dispersas en el resto del área.



Tabla 13 Características cualitativas

**POLÍGONO 3 (Metro Polanco)**

- 1 Densidad de población y vivienda alta.
- 2 Amplia gama de comercio y actividades.
- 3 Presencia de edificios de oficina.
- 4 Comercio no especilaizado.
- 5 Gran presencia de población flotante.
- 6 Dinámica influenciada por la población flotante.
- 7 Presencia de transporte público (metro y microbúses).
- 8 Gran presencia de comercio temporal y permanente en el espacio público.
- 9 Presencia de comercio en planta baja y usos mixtos.

Por último, en el caso del polígono referente al parque Lincoln, es el menos denso de los tres, ya que cuenta con la presencia de muchos despachos y oficinas, que cabe recalcar que no alojan a la misma cantidad de trabajadores como el polígono del metro Polanco, y con un área de comercio concentrada al centro. La dinámica y flujo de personas de este polígono es muy diferente que los dos anteriores ya que ésta da respuesta a las necesidades de trabajadores y residentes de Polanco con un nivel adquisitivo alto. Los comercios, restaurantes, galerías y demás actividades son de alto nivel adquisitivo, lo cual le da un ambiente y aspecto peculiar a este polígono en específico. La actividad y flujo de personas comienza a la hora de la comida, donde muchos trabajadores de Polanco, como de zonas cercanas a la colonia, llegan a utilizar los espacios de forma recreativa e incluso para hacer negocios; la actividad aumenta hacia la tarde-noche donde bien muchos trabajadores y personas de toda la ciudad llegan a hacer uso de todos los restaurantes y comercios de la zona. Cabe recalcar la presencia del comercio en la Av. Masaryk, la cual consta de comercio bastante exclusivo, que por sus características es uno de los corredores comerciales más importantes a nivel metropolitano. Es importante también mencionar que si bien no está dentro del polígono analizado, la zona hotelera de Polanco está a unas cuantas cuadras, por lo que estos negocios también son muy concurridos por turistas así como por profesionistas extranjeros.

Tabla 14 Características cualitativas

**POLÍGONO 2 (Parque Lincoln)**

- 1 Presencia del Parque Lincoln.
- 2 Polígono menos denso en cuanto a población y vivienda.
- 3 Gran presencia de despachos y oficinas.
- 4 Área comercial concentrada al centro del polígono.
- 5 Comercio especializado de alto nivel adquisitivo.
- 6 Se caracteriza por tener una gran cantidad de cafeterías y restaurantes.
- 7 Uso de espacios para recreación y esparcimiento.
- 8 Comercio exclusivo en Avenida Pdte. Masaryk.
- 9 Presencia de comercio en planta baja y usos mixtos.
- 10 Dinámica dada por la zona hotelera al sur de este polígono.

Como bien se dijo anteriormente, existe una relación entre las densidades habitacionales y de vivienda con la mezcla y diversidad de actividades en los tres polígonos. Mientras más denso y homogéneos sean los usos, evidentemente habrá menos mezcla de actividades y diversidad de giros en los comercios; tal es el caso del polígono con mayor presencia habitacional de Polanco. Donde los usos y actividades no están distribuidos dentro de las manzanas, sino que existe una zonificación muy clara. En el caso de los otros dos polígonos hay una mezcla más clara en la ubicación de las actividades y comercio dentro de las manzanas.

Tabla 15. Relación de usos.

POLÍGONO 1		UNIDADES HABITACIONALES / NO HABITACIONALES		POLÍGONO 2		UNIDADES HABITACIONALES / NO HABITACIONALES	
Habitacional	109	Comercio	15	Habitacional	103	Comercio	71
		Mixto	33			Mixto	50
		Oficinas	16			Oficinas	55
			7.3				1.5
			3.3				2.1
			6.8				1.9

POLÍGONO 3		UNIDADES HABITACIONALES / NO HABITACIONALES	
Habitacional	229	Comercio	53
		Mixto	93
		Oficinas	129
			4.3
			2.5
			1.8

Fuente: Elaboración propia.

Las tablas anteriores muestran lo mencionado. En el polígono uno, que corresponde a la zona más densa de población y vivienda, cuenta con 109 unidades habitacionales (considerando como unidad a cada predio), mientras que la cantidad de unidades de comercio, de uso mixto y de oficinas es muy bajo en comparación al habitacional. El polígono dos, que corresponde a la zona donde se encuentra el parque Lincoln, tiene una mejor proporción en cuanto a unidades habitacionales contra aquellas con un uso diferente, teniendo así, una gran diversidad de actividades, donde hay una mayor presencia de comercio que de oficinas. Cabe recalcar la presencia del parque Lincoln como espacio público, el cual le aporta otras características estéticas y funcionales a la zona, además de que es un lugar utilizado en gran parte por los residentes del lugar. Por último, el polígono tres, que corresponde a la zona del metro Polanco, es el que cuenta con la mayor cantidad de unidades de oficinas, las cuales a su vez detonan la presencia de unidades de comercio en el área. Si bien hay una gran cantidad de viviendas, estos cuatro tipos de unidad están bien distribuidos dentro del polígono dando un mayor dinamismo a la zona.

A pesar que el polígono tres es el más mixto de todos, el polígono dos (parque Lincoln) es el que muestra un mejor equilibrio en su mezcla de usos y actividades, ya que la zona del metro Polanco está muy influenciada por la población flotante que se mueve a diario, mientras que en la zona del parque Lincoln hay más presencia de los residentes en el uso de los espacios, comercios y actividades. Sin embargo, se puede decir que ambos polígonos, el dos y tres, cumplen con las características antes mencionadas que conforman a una zona compacta, teniendo un buen funcionamiento y dinámica entre su población y espacios. Si bien no son los polígonos más densos

en cuanto a población y vivienda de Polanco, su gran diversidad de usos y actividades le dan ese carácter de zona compacta a dichas zonas.

Se debe recalcar que ambos polígonos (dos y tres) o zonas “compactas” responden a necesidades y dinámicas diferentes. El dos, responde tanto a necesidades de una población residente como a las de una población flotante, ambas de un nivel adquisitivo alto; mientras que el polígono tres busca responder más a una población flotante de trabajadores, comerciantes y oficinistas que a la de una población residente. Ambas zonas funcionan, y los diferentes tipos de mezcla de usos son los que le dan un carácter diferente a cada una, una con un carácter más recreativo y comercial, mientras que el otro con un carácter más financiero y comercial.

Estos tres polígonos junto con el resto de Polanco, sus actividades y usos, le dan el funcionamiento y carácter que tiene hoy la colonia Polanco; una zona compacta de élite que se caracteriza por albergar comercio, oficinas, vivienda y espacios públicos.

Cabe destacar que esta colonia presenta dos ciudades compactas con características diferentes, una experimentada por sus residentes y otra por su población flotante. Aquella que se refiere a sus residentes presenta características tales como distancias caminables para realización de actividades cotidianas, densidades habitacionales altas, buena calidad de servicios, aprovechamiento de áreas verdes y espacio público y otras. Sin embargo, para la población residente es indiferente el funcionamiento de la red de transporte público; si bien se ven beneficiados y pueden realizar la mayoría de sus desplazamientos a pie o en bicicleta, no utilizan el transporte público para desplazamientos más largos. Por otro lado, está la zona compacta que experimenta la población flotante. Si bien no hacen uso de la colonia durante la totalidad del día, la población flotante tiene un gran peso en la funcionalidad de la colonia. Son diferentes los beneficios que tienen en comparación a los residentes, ya que utilizan la colonia de manera diferente. La gran cantidad de personas que conviven durante el día no está del todo balanceada entre residentes y población flotante, ya que la población flotante es mucho mayor que la residente; sin embargo, la combinación de ambas crea una buena dinámica y lleva al buen funcionamiento de la colonia. Las desventajas de esta alta cifra de población flotante, no se ve reflejada en las banquetas o en la utilización de los comercios y servicios, sino en las vialidades, ya que a ciertas horas durante el día hay una gran cantidad de congestión a causa de los miles de autos que entran y salen de la zona.

La normatividad es muy ambigua. Si bien Polanco es considerada como una zona lo suficientemente importante para tener su propio Plan Parcial, este no juega un papel importante en la planeación y regulación de la colonia. Asimismo, existe una zonificación que equilibra de cierta forma las densidades de vivienda en la zona, ya que da prioridad a ciertas tipologías por áreas, es decir, hay áreas donde sobresale la cantidad de vivienda plurifamiliar y otras donde se da prioridad a la vivienda unifamiliar. A pesar de que existe una zonificación en cuanto a tipologías, la tendencia de incrementar el número de viviendas en la zona ha fomentado que en los últimos años se construya más vivienda plurifamiliar, además de que muchos inmuebles de vivienda unifamiliar han ido cambiando de uso de suelo, de habitacional a comercial u oficinas. Esto ha propiciado que haya una mayor mezcla de usos y actividades en las calles, respondiendo a las necesidades de tanto la población residente como de la flotante.

Se llevaron a cabo entrevistas con el fin de conocer la opinión y la percepción que tienen los habitantes de Polanco con respecto a la calidad de vida, espacios y actividades dentro de la colonia, así como los beneficios y desventajas de vivir en ella. Se entrevistaron seis personas que residen en la colonia desde hace más de cinco años. Estas personas pertenecen a diferentes rangos de edad, para así considerar sus opiniones y ver qué tanto se diferencian y por qué. Se consideraron tres rangos, adultos jóvenes o jóvenes profesionistas entre 25 y 39 años, adultos entre 40 y 59 años y adultos mayores de más de 60 años. Una vez analizando las entrevistas se pudieron obtener las siguientes conclusiones.

De las personas entrevistadas, todas eligieron mudarse a Polanco en algún momento de sus vidas; es decir, ninguna vive ahí por iniciativa de otras personas; y lo decidieron debido a lo atractiva y conveniente que les pareció la colonia. Eligieron vivir ahí por sus cualidades ambientales y estéticas, por sus parques, espacios abiertos y su abundante vegetación, además de considerar a Polanco como una zona con una ubicación ideal para realizar sus actividades diarias, así como a nivel metropolitano, ya que Polanco forma parte de la ciudad central, la cual presenta la mayor actividad de la Ciudad de México.

Rodrigo González RG: “Quise conseguir una casa que tuviera jardín o un parque porque de cierta manera ya estaba harto del caos citadino... Polanco era un lugar estratégico para mis actividades y no tenía más que caminar para llegar a ellas”<sup>27</sup>

Marcela Olivares MO: “Decidí mudarme aquí porque era céntrico y yo ya trabaja en Polanco. Mi idea era vivir cerca de mi trabajo. Además siempre fue una zona que me gustaba y que me llamaba la atención, entonces cuando tuve la oportunidad me vine a vivir para acá”<sup>28</sup>

A pesar de la gran cantidad de comercios y oficinas que alberga la zona, sus habitantes también escogieron vivir en ella porque de alguna manera les parece tranquilo. Si bien en sus calles se observa mucho movimiento de automóviles y personas, la percepción de los habitantes es diferente, ya que consideran que su colonia es tranquila para desplazarse y realizar sus actividades diarias a pie, a excepción de aquellos que tienen que trasladarse a horas pico a diferentes puntos de la ciudad para trabajar. Si bien no todos los entrevistados mencionaron la palabra “seguridad o seguro”, con sus comentarios dan a entender que el mismo movimiento y flujo de personas por las calles crea un cierto ambiente cómodo y tranquilo que los satisface para realizar actividades en el exterior.

---

<sup>27</sup> Rodrigo González, 30 años. Véase Anexo, entrevistas.

<sup>28</sup> Marcela Olivares, 46 años. Véase Anexo, entrevistas.

Por otro lado, es claro que los habitantes encuentran muy ventajoso el vivir en Polanco, tanto por ventajas físicas como por la calidad de vida que pueden disfrutar. Entre las grandes ventajas, se mencionó que es una colonia muy céntrica ya que todo está cerca de ella, además de que es un punto de referencia de gran importancia en cuanto a accesibilidad a nivel metropolitano, con todos los servicios y bien comunicada. Dado que la mayoría de los habitantes de esta colonia tiene un alto nivel adquisitivo, una gran parte son dueños de sus propias empresas, despachos o tienen altos puestos en empresas privadas u oficinas gubernamentales, las cuales están ubicadas dentro de la colonia Polanco, en las colonias inmediatas o cercanas a ella.

También se destacó como una ventaja la diversidad de actividades y giros de los comercios, además de las mínimas distancias que hay que recorrer para llegar a ellas, lo cual es *magnífico* para los residentes, ya que sólo deben desplazarse algunas cuadras o calles para encontrar lo que buscan, servicios, comercios, parques, restaurantes, escuelas, y en el caso de algunos, sus lugares de trabajo.

Liliana Anciola LA: "Puedo caminar a todos lados, que es lo que más me gusta de este lugar. Tienes los servicios a *walking distance* y mucha variedad en todo, comercios, restaurantes y actividades"<sup>29</sup>

Otro de los beneficios importantes que le encuentran a vivir en la colonia es la cantidad de espacios públicos, que la mayoría de estas personas utilizan con frecuencia ya sea para actividades específicas como hacer ejercicio o pasear a sus mascotas, o simplemente como parte de su recorrido diario hacia sus trabajos o simplemente como lugares de recreación y esparcimiento.

LA: "Me encanta que haya espacios verdes, lugares de esparcimiento. No centros comerciales, sino lugares donde la gente pueda pasar su tiempo en contacto con la naturaleza. Me encanta que a pesar de que hay parques dentro de la colonia, tenemos Chapultepec<sup>30</sup> a lado lo cual es fabuloso"

Si bien Polanco es considerada como una de las colonias más bonitas y agradables, sus habitantes están conscientes, ya que encuentran pasearse por sus anchas banquetas muy agradable, además de que piensan que gracias a que la colonia tiene residentes de alto nivel económico ha ayudado a que los espacios, vegetación y banquetas se conserven en buenas condiciones ya que ellos son los que hacen un uso cotidiano de éstos. De igual forma, hay un consenso de que la colonia es tranquila, al menos para vivir ahí, y segura.

---

<sup>29</sup> Liliana Anciola, 49 años. Véase Anexo, entrevistas.

<sup>30</sup> El Bosque de Chapultepec es un parque urbano localizado en la Del. Miguel Hidalgo y cuenta con una superficie de 678 hectáreas. Se caracteriza por tener diferentes museos, lagos, un zoológico y diferentes actividades recreativas. Está considerado como Patrimonio de la Humanidad,

Tabla 16. Ventajas y desventajas de vivir en Polanco.

	Jóvenes adultos	Adultos	Adultos mayores
Ventajas	<ul style="list-style-type: none"> <li>Espacios abiertos/parques</li> <li>Oferta cultural</li> <li>Distancias caminables</li> <li>Uso de bicicleta</li> <li>Cafés y restaurantes cerca</li> <li>Hay mucha diversidad de gente y actividades</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tranquilidad</li> <li>Seguridad</li> <li>Servicios</li> <li>Espacios abiertos</li> <li>Oferta cultural</li> <li>Distancias caminables</li> <li>Diversidad de actividades</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Servicios</li> <li>Tranquilidad</li> <li>Seguridad</li> <li>Todo está a la mano</li> <li>Vegetación</li> </ul>
Desventajas	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tráfico</li> <li>Exceso de construcción de oficinas y vivienda</li> <li>Obras</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tráfico</li> <li>Exceso de construcción de oficinas y vivienda</li> <li>Obras</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tráfico</li> <li>Exceso de construcción de oficinas y vivienda</li> <li>Obras</li> </ul>

Fuente: Elaboración propia basada en entrevistas a residentes.

Son pocas las diferencias que se mencionaron de acuerdo a la edad de los entrevistados en cuanto a ventajas y desventajas de vivir en Polanco. Los jóvenes adultos entrevistados, ven muy ventajoso el que haya una gran cantidad de actividades ya que la mayoría de su vida social la tienen dentro de la colonia. Asimismo, utilizan muchos de estos comercios, especialmente restaurantes y cafés, para salir con sus amigos o para llevar a cabo reuniones de trabajo, buscando el beneficio de que está a tan sólo unas cuadras de sus casas.

Gabriela Méndez GM: “Me gusta mucho, me gusta que Polanco así como la Roma y la Condesa, son zonas de la ciudad donde realmente puedes hacer vida afuera, porque hay zonas de la ciudad que son muy bonitas pero no hay nada, o son totalmente residencial y entonces para cualquier lugar te tienes que ir en coche, y eso no me gusta, y aquí hay tal concentración de gente, yo creo con alto poder adquisitivo hace que la concentración de negocios, restaurantes y todo eso que hay, lo hace divertido y hace que la gente retome los espacios públicos, porque hay zonas donde están abandonados, y aquí la gente sí sale y los cuida. O sea, la calidad de vida es mucho mejor por eso; porque no pierdo una hora de ida y de regreso a mi trabajo. Sino que puedo caminar o andar en bici, o utilizar el coche pero en tramos pequeños... Puedo caminar a todos lados y cualquier reunión de trabajo que tengo puedo ir y venir rápido o manejarlo para que mis reuniones sean aquí mismo en Polanco ya sea en un restaurante o en un cafecito cerca de mi casa. A muchas reuniones me voy caminando e incluso a veces me voy en bici”<sup>31</sup>

De las personas entrevistadas, tanto adultos jóvenes como aquellos con un poco mayor de edad, les gusta el hecho de que sus actividades cotidianas estén a distancias caminables, lo cual les ahorra tiempo de recorrido y de tráfico. Por otro lado, están conscientes de la oferta cultural que hay en la zona y acostumbran visitar las galerías y museos. Por otro lado, en el caso de los adultos mayores, ya no frecuentan los espacios abiertos, ya sea por falta de tiempo o por facilidad a poder hacer ejercicios dentro de sus casas. Sin embargo, a pesar de ya no utilizar muchos de los

<sup>31</sup> Gabriela Méndez, 35 años. Véase Anexo, entrevistas.



espacios, están conscientes de las cualidades de la colonia y de los beneficios que les brinda a los demás habitantes.

Por otro lado, en cuanto a desventajas se refiere, son muy pocas las que se mencionan, sin embargo, si repercuten en su vida diaria. El tráfico es sin duda uno de los mayores problemas dentro de Polanco ya que al ser una zona central, funge como un destino y como lugar de paso de miles de automóviles diariamente, lo cual ocasiona congestión vial en varias zonas de la colonia. Sin embargo, se recalcó que en el caso de ellos, a pesar de la existencia de éste, muchos de los habitantes no son afectados por él, ya que realizan muchos de sus recorridos a pie o en bicicleta precisamente para ahorrar tiempo. Fue común el comentario de que mucho de este congestionamiento es provocado por las actuales obras que se están llevando a cabo en la Av. Masaryk, sin embargo, están conscientes de que es algo temporal y que es necesario.

María del Carmen Pardo MCP: “Creo que lo que está afectando mucho a Polanco es el que se esté construyendo tanto en la zona de Plaza Carso, tanto vivienda como oficinas. Está pésimo, porque son muchos habitantes y trabajadores en un espacio no tan grande y no tan a la larga va a repercutir en toda la zona, es más ya se están viendo los problemas con el exceso de autos a ciertas horas porque simplemente es imposible dar entrada y salida a tantas personas en tan pocas vialidades”<sup>32</sup>.

Cabe recalcar que una de sus principales quejas en los entrevistados fue el exceso de construcción de vivienda y oficinas, ya que consideran que está saturando la zona y superando la capacidad que tienen las instalaciones urbanas y servicios, es decir, agua y drenaje. Les preocupa que baje la calidad de los servicios, así como el caos vial que ya está repercutiendo en la zona debido a los miles de trabajadores y habitantes en la zona. Si bien hacen referencia a los nuevos edificios habitacionales y de oficinas dentro de los límites de Polanco, le atribuyen más el problema al desarrollo que se está teniendo en la colonia Granada, ya que consideran esta zona como caótica y la cual no está lista en cuanto a servicios y actividades para albergar a semejante cantidad de vivienda nueva y oficinas, por lo que Polanco está funcionando para satisfacer muchas de las necesidades de esas personas.

En cuanto al problema de construcción dentro de Polanco, los residentes entrevistados están preocupados por la corrupción que existe en cuanto a los permisos y licencias otorgados a nuevos comercios y edificios de departamentos, viendo como principal problema la falta de estacionamiento para los usuarios de estos lugares, además de la destrucción del patrimonio arquitectónico de la colonia, ya que muchas casas de la época de mayor esplendor de Polanco han sido demolidas para construir edificios de vivienda. Asimismo, creen que hay un exceso de publicidad en muchas de las fachadas, así como en bardas que rodean ciertos predios, lo cual no permite apreciar las fachadas de los inmuebles.

---

<sup>32</sup> María del Carmen Pardo, 65 años. Véase Anexo, entrevistas.

Es un hecho que la mayoría de los habitantes de Polanco se mueven a pie para realizar sus actividades dentro de la colonia. En el caso de las personas entrevistadas que se mueven fuera de la colonia para ir a trabajar o a otras actividades, no hacen uso del transporte público sino que utilizan sus autos; es el caso de varios entrevistados que a menos de que vayan a lugares muy específicos como el centro histórico sí utilizan el metro. La mayoría busca que sus mismas actividades estén dentro la colonia, tal es el caso de actividades deportivas o incluso de negocios, donde aprovechan la gran cantidad de cafés y restaurantes para hacer sus reuniones cerca de sus casas.

Le dan un gran uso a la bicicleta, ya sea propia o mediante el Ecobici. La mayoría encuentra que la instalación de estas estaciones Ecobici ha sido de gran ayuda para mejorar la movilidad dentro de la colonia, además de que ellos mismos aprecian que tanto residentes como trabajadores y turistas hagan uso de este servicio. Fue mencionado por una persona (GM) el hecho de que ella utiliza el nuevo sistema de taxis Uber, cuando llega a salir en las noches o cuando no quiere salir en su auto. En el caso de las personas que fueron entrevistadas que trabajan fuera de Polanco, sin duda se mueven en auto.

Entre los lugares y comercios que son visitados con más frecuencia por parte de los habitantes están sin duda los cafés y restaurantes, ya que forman parte de su vida cotidiana. Es muy común para los residentes de Polanco salir a realizar cualquiera de sus comidas a estos negocios, además de que como se mencionó anteriormente, mucho de ellos los utilizan para hacer sus reuniones de negocios o simplemente para disfrutar de un café mientras trabajan. Una característica de estos lugares es que sin duda cuentan con servicio de internet inalámbrico para satisfacer las necesidades de sus clientes.

Asimismo, tienen gran importancia los museos, galerías y teatros de la zona; si bien no los visitan diario, si los frecuentan seguido para ver las exposiciones nuevas. Obviamente, los supermercados también son de gran importancia para los habitantes y en el caso de muchos, están a unos cuantos minutos caminando de sus casas. En el caso de la mayoría de los entrevistados, suelen ir a pie o en auto a hacer sus compras, dependiendo de la cantidad de productos que vayan a comprar. Tanto librerías como farmacias y lavanderías también fueron mencionadas como comercios que suelen visitar con frecuencia.

Vivir en Polanco es muy agradable y ventajoso, de acuerdo con la opinión de los entrevistados. Sin embargo, las obras, el precio de la renta y el tráfico, son desventajas que la gente mencionó que estaría dispuesta a tolerar por seguir gozando de la vida que se lleva en Polanco. Incluso, de las personas entrevistadas, ninguno consideraría mudarse ya que llevan una muy buena y cómoda vida, lo cual habla de las grandes cualidades que ésta presenta.

Entre las mejoras que se mencionaron, que los mismos habitantes cambiarían de Polanco está principalmente el frenar la construcción de más vivienda y oficinas, dentro de Polanco pero sobretudo de la colonia Granada, ya que temen que los servicios se hagan insuficientes y malos, además de que es un cuello de botella para los autos que se mueven en la zona. Junto con esto, está el que debe de haber un mayor peso de la ley en cuanto a los permisos y licencias de

comercios en la zona, ya que es bien sabido por los mismos habitantes que las leyes no son claras y que es muy fácil violarlas para que se otorguen permisos. Se mencionó que el caso de los parquímetros ha sido muy benéfico para la zona, sin embargo, no ha sido claro para ellos qué se ha hecho con el dinero recabado. Si bien ha permitido liberar mucho espacio de estacionamiento, les gustaría que hubiera aún más estacionamientos públicos para todos aquellos usuarios de los restaurantes y comercios.

En el caso de otra persona, inclusive le gustaría que Polanco fuera completamente peatonal, con estacionamientos subterráneos para realmente disfrutar de los espacios dentro de la colonia. A otros les gustaría que se respetaran más las fachadas de los inmuebles y que hubiera un mayor rigor y orden en cuanto a la publicidad en las bardas y en los mismos inmuebles.

En conclusión, la calidad de vida, de los espacios, servicios y actividades es excelente según la percepción de los residentes entrevistados de Polanco. Sin embargo, se puede decir que satisface las necesidades de una población de altos ingresos económicos, lo cual hace a Polanco una zona de élite muy bien servida y equipada, tanto por equipamientos públicos, como servicios privados, y espacios públicos. Si bien esta colonia es utilizada por miles de personas a diario, los propios habitantes están conscientes que en gran parte gracias a su estilo de vida, los espacios de Polanco están en muy buenas condiciones y sobretodo, son utilizados.

De las personas entrevistadas, ninguna se mudaría a otra colonia de la ciudad. Realmente encuentran que el vivir en Polanco es ideal, a pesar de las consecuencias del tráfico, renta, altos costos de mantenimiento, etc.

Es claro que los habitantes disfrutan la vida en Polanco, el ambiente y sobretodo, el dinamismo que hay en las calles y en los comercios. Disfrutan de poder hacer una vida fuera de sus casas y poder disfrutar de los espacios abiertos que ofrece.

La situación actual de las ciudades es crítica. Éstas cada vez albergan a una mayor población y su crecimiento físico más que el poblacional, se está dando de manera desmesurada. Las ciudades sobre todo, en Latinoamérica están creciendo de manera difusa, segregada, con una mala calidad de servicios y equipamiento y una falta de cohesión social por parte de sus habitantes. A su vez, el actual interés por el cuidado del medio ambiente y la sostenibilidad, ha provocado que se busquen nuevas formas o modelos urbanos que den solución a estos problemas, basados en características que tienen ciudades exitosas en el mundo, por su bajo consumo de recursos y buena funcionalidad. Si bien no son las mismas características en todas, existen muchas en común de las cuales se puede partir para crear un nuevo modelo de planeación.

Después de haber analizado a diferentes autores e información acerca del tema, se puede concluir que el concepto de ciudad compacta no es adecuado, y debe considerarse como correcto el de zonas o áreas compactas, ya que en la realidad no hay ciudades en su totalidad, que lo sean, sino que tienen zonas específicas con una mayor concentración. La idea de compacidad se refiere a: densidades altas que respondan al correcto funcionamiento de la zona, distancias cortas de recorridos, menos uso del auto, bajo impacto ambiental, buena interacción social, diversidad de usos y actividades, calidad de servicios, buena estructura urbana, áreas verdes y espacio público y una amplia red de transporte público. También puede ser visto como sinónimo de consolidado o completo, es decir, tomar todos estos factores e introducirlos en un área determinada, seguidos por una sinergia o dinámica dada por los mismos.

La compacidad urbana busca la funcionalidad y proximidad de todos los elementos que componen a las ciudades; es decir de usos y actividades. Esto, facilita el contacto, el intercambio y la comunicación, mismos elementos característicos en estas zonas. También, busca la sostenibilidad de las ciudades, una menor y mejor utilización de recursos, fomentar la actividad económica y mejorar los aspectos sociales; de otra forma, el incremento en la mezcla de usos y actividades, favorece a la reducción en el uso extensivo del suelo. Este modelo de ciudad facilita y aumenta la movilidad y accesibilidad entre personas y la distribución de bienes y servicios, aumentando la cohesión social, que resulta en una mejor calidad de vida para sus habitantes.

La ciudad central de la Ciudad de México es la zona con mayor compacidad del Distrito Federal e incluso de la Zona Metropolitana del Valle de México. Esta se caracteriza por ser el centro financiero y económico más importante y por concentrar una gran cantidad de población, equipamientos, una amplia red de transporte público, espacios públicos y sobre todo por ser el punto donde se concentran miles de fuentes de trabajo que emplean a gran parte de la población que vive en la zona metropolitana. Es claro que es una zona compacta; sin embargo, esta compacidad no está dada únicamente por la intensidad de construcción ni por la cantidad de población que aquí reside, sino por el funcionamiento y dinamismo que los demás factores le otorgan. Si bien las colonias que la integran tienen su propio funcionamiento, hay una amplia complementariedad de actividades y usos, que permite que toda esta zona esté comunicada y que se logren millones de contactos al día, misma que atrae a miles de personas al día.

No cabe duda que la ciudad central de la Ciudad de México es compacta, sin embargo, no se debe pasar por alto que la mayoría de usuarios que gozan de ella no residen en esta zona, y que estos se desplazan grandes distancias para hacer uso de ésta. En otras palabras, creo que después de este trabajo es válido hacerse la pregunta, si uno de los fines de la compactación es disminuir los recorridos de los usuarios, cómo debe ser analizada o vista esta compactación cuando se habla de un área metropolitana donde la mayoría de la población que utiliza y se ve beneficiada por esta zona, no puede hacer uso de ella en su totalidad ya que sus lugares de residencia no están dentro; es decir, hay una eficiencia mientras se está dentro de la ciudad central, pero no cuando se ve el panorama completo.

La ciudad central está compuesta por diferentes modelos de colonias; formales, populares y unidades habitacionales; cada una con características y dinámicas diferentes. Si bien dentro de esta zona, pueden ser llamadas compactas, no gozan de la misma calidad de compactación. Así bien, basándose en estadísticas y en percepción, se puede decir que la realidad de la ciudad compacta en el contexto mexicano son las colonias populares, ya que predominan en la ciudad y es donde más población reside. Sin embargo, el que estas colonias se caractericen como compactas, no gozan de los atributos o bondades que tienen las colonias formales dentro de esta ciudad central; específicamente haciendo referencia a espacios públicos de calidad, calidad de servicios, una cierta calidad estética y sobretodo, fuentes de trabajo.

Estos diferentes tipos de compactación están determinados desde el origen o planeación de las colonias, sus dinámicas, usos, sus usuarios y residentes, actividades económicas, etc. Hay muchas variables e indicadores que pueden ser comparables o iguales, sin embargo, lo importante es conocer sus particularidades.

Una vez concluido este análisis sobre Polanco, como ejemplo de colonia formal, se puede concluir que esta colonia es un claro ejemplo de compactación urbana dentro del Distrito Federal y que además integra todos estos aspectos antes descritos como característicos de las zonas compactas.

Desde su planeación, Polanco ha sido parte del centro económico más importante del país, y se ha ido desarrollando y creciendo a la par de la demanda que éste requiere. Es así, que actualmente es un punto estratégico de negocios, comercios, oficinas, cultural y de esparcimiento, que atrae a miles de personas diariamente. Estas actividades económicas y financieras han propiciado que se generen aún más actividades complementarias que respondan a las necesidades de sus usuarios.

Polanco puede ser visto como un conjunto de zonas con características diferentes, que se complementan entre sí y que le dan dinamismo y funcionalidad a la zona. Si bien hay una gran mezcla de actividades y usos, esto permite que también haya una gran mezcla de usuarios, habitantes, trabajadores (oficinistas, comerciantes, hombres de negocio, etc), usuarios de los equipamientos y servicios, aquellos atraídos por la oferta cultural o recreativa, etc. brindándole a la colonia un tejido social amplio y muy peculiar.

También, toda esta actividad y dinamismo dentro de la colonia, se ve reforzada por una red de transporte que va desde el transporte masivo (metro) hasta el uso de bicicletas; además de que

éste permite que haya una mejor movilidad no sólo dentro de la colonia, sino que haya facilidad para comunicarse y moverse con colonias cercanas que a su vez complementan a Polanco. El buen uso de sus espacios públicos, que además de tener un buen mantenimiento, es reforzado por las actividades que hay en sus alrededores. Es decir, son espacios que cumplen muchas funciones y que esto mismo les da vitalidad e importancia entre sus usuarios.

Tiene mucho que ver que al ser Polanco uno de los centros económicos más importantes de país, se le dé mucha prioridad en cuanto a calidad de servicios públicos e inversiones, ya que como se dijo antes, muchas de las colonias a pesar de formar parte de esta ciudad central, no gozan con la misma calidad de servicios que aquellas como la estudiada.

Otro de los aspectos que caracterizan a esta colonia es la cantidad de empleos que alberga. La dinámica de Polanco está dada principalmente por la población flotante; son miles de personas las que llegan a diario a trabajar; además de que hay una gran variedad en estos mismos empleos. Si bien la intensidad constructiva en la colonia es alta, no está primordialmente determinada por edificios habitacionales, sino por grandes edificios de oficinas o corporativos que albergan a todos estos trabajadores.

Una de las particularidades que tiene esta zona es su calidad ambiental y estética. Si bien fue una colonia que fue planeada y diseñada, aún mantiene esa calidad que le da una imagen diferente a las demás colonias. También su cantidad y calidad de vegetación que está por todas partes, le otorga un beneficio extra a la zona. Es decir, todo se complementa. Si bien hay muchas actividades y usos que fomentan el dinamismo y funcionalidad en la zona, también la estructura y calidad de sus calles y banquetas, además de sus espacios públicos, fomentan igual que se den estos recorridos, y que estos se puedan hacer ya sea pie o bicicleta. Reforzando esta idea, uno de los mayores atributos de Polanco, es que es una zona que se puede vivir, disfrutar y ocupar en una escala humana, es decir, su estructura y dinamismo tienen esa simplicidad y eficacia que no muchas colonias tienen.

Dadas las características de la zona, el mercado inmobiliario tiene mucha actividad ya que muchos negocios, oficinas y un sector muy particular de la población (altos ingresos), buscan acomodarse en la colonia ya sea por aspectos económicos y oportunidades, o en busca de una buena calidad de vida. Tanto el deterioro, como remodelación y construcción de inmuebles permite que haya variedad en los precios del suelo, sin embargo, incluso los más bajos resultan ser muy altos para la mayoría de la gente, lo cual provoca que sea un sector muy específico de negocios y habitantes los que puedan costear un lugar en la colonia

Los residentes de Polanco encuentran que vivir ahí es satisfactorio de acuerdo a su estilo de vida, y a pesar de que existen factores negativos como el intenso tráfico, construcción de vivienda y oficinas, y obras, encuentran que hay un gran número de beneficios que disminuyen estas externalidades y que los hace considerar a Polanco como un lugar ideal. Cabe recalcar que estos residentes tienen muy claro que la zona de Polanco cuenta con muchas cualidades, las cuales hacen que este lugar sea visto como superior a muchas otras colonias del Distrito Federal. Asimismo, la calidad de sus espacios, variedad de comercios y actividades hacen que sea



sumamente atrayente para miles de personas de otras partes de la ciudad. En otras palabras, sus características físicas, estéticas y un tanto subjetivas como el ambiente y calidad de vida, hace a Polanco un lugar donde muchos quisiéramos vivir.

Es importante decir que si bien funge como zona compacta, cuenta con características que hacen que sea una zona compacta con un nivel de calidad de vida alto, lo que hace que sea tan caro y exclusivo. La presencia de áreas verdes, espacios públicos de calidad y la oferta cultural que tiene, son características que otras colonias consideradas como compactas en la Ciudad de México carecen, lo cual las clasifica como compactas y funcionales pero no con un buen nivel de calidad de vida.

Creo que en una investigación posterior, a manera de complementar ésta, se debería de entrevistar también a una muestra de la población flotante, ya que finalmente para el caso de Polanco tienen un gran peso para entender la dinámica y funcionamiento diario que tiene la colonia. Sería muy interesante conocer cuál es su opinión y compararla con la de los residentes, ver qué aspectos coinciden y cuáles no. Esto con el fin de evaluar si la población flotante cree que es ventajoso trabajar o realizar actividades en colonias de la ciudad central y si aprecia o le desagrada tener que pasar su tiempo en esta colonia.

De igual forma, una vez terminada toda la investigación en su conjunto, será muy interesante comparar las semejanzas y diferencias de zonas compactas formales con aquellas de origen popular y con aquellas basadas en la planeación funcional racional, es decir, las unidades habitacionales. Ya que si bien todas son diferentes tipos de colonias compactas que podemos encontrar en la ciudad central del Distrito Federal, no todas cuentan con los mismos atributos.

El modelo o bien las características de zonas/áreas compactas deben ser entendidas para así poderlas transformar en políticas de desarrollo urbano que favorezcan el desarrollo de las ciudades. Si las colonias fueran compactas o bien estuvieran consolidadas en cuanto a servicios, equipamiento, vialidades, espacios públicos de calidad, fuentes de trabajo y demás características de las zonas compactas, se podrían ir superando muchos de los problemas urbanos que se tienen hoy en día tales como la segregación socio-espacial. En cuanto a normativa se refiere, debe haber programas que regulen, controlen y fomenten los usos mixtos, viéndolos algo positivo, como una oportunidad de generar mayor actividad económica y diversidad en las calles.

Se debe ir cambiando el paradigma de la zonificación y los usos homogéneos, ya que haciendo una comparación, son aquellas zonas homogéneas las que carecen de actividad y las que no han funcionado como modelo de crecimiento y desarrollo de las ciudades; por otro lado, estas zonas compactas y diversas son ejemplo de zonas que funcionan y que a su vez son focos de atracción debido a su dinamismo en actividades y que brindan una mejor calidad de vida a sus habitantes.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Aymonino, Carlo. 1981. El significado de las ciudades. Madrid: H. Blume Ediciones.
- DOF Diario Oficial de la Federación. Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2014-2018. Gobierno de la República.  
[http://www.dof.gob.mx/nota\\_detalle.php?codigo=5342867&fecha=30/04/2014](http://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5342867&fecha=30/04/2014)  
(consultada el 30 de marzo del 2014).
- Glaeser, Edward. 2012. Triumph of the city. USA: Penguin group.
- Jacobs, Jane. 1992. The Death and Life of Great American Cities. Nueva York, Estados Unidos: Vintage Books Edition.
- Katz, Peter. 1994. The New Urbanism: Toward an Architecture of Community. Hong Kong: McGraw-Hill. Inc.
- Medina Ramírez, Salvador y Jimena Veloz Rosas. 2013. Desarrollo orientado al transporte: Regenerar las ciudades mexicanas para mejorar la movilidad. México: ITDP.
- Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018. <http://pnd.gob.mx/wp-content/uploads/2013/05/PND.pdf> (consultada el 30 de marzo del 2014).
- Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Polanco, 2008.  
<http://www.seduvi.df.gob.mx/portal/index.php/programas-de-desarrollo/programas-parciales> (consultada el 30 de marzo del 2014).
- Rogers, Richard. 2000. Ciudades para un pequeño planeta. Barcelona: Editorial Gustavo Gili.
- SEDESOL. 2012. La expansión de las ciudades 1980-2010 México. SEDESOL 2da edición.
- Apuntes de las ponencias inéditas de Pablo Benlliure y Pamela Castro, recabados durante el Coloquio Internacional La ciudad compacta, del concepto a la práctica. Llevado a cabo del 3 al 5 de junio del 2014 en la Facultad de Arquitectura de la Universidad Nacional Autónoma de México.

## REFERENCIAS ELECTRÓNICAS

- CAT-MET Platform For Sustainable Urban Models <http://www.catmed.eu/pag/es/10/el-modelo-urbano> (consultada el 3 de junio del 2015).

- Fundación mi parque. La gran diferencia de m2 de áreas verdes por persona en Latinoamérica (2012). <http://www.miparque.cl/tag/oms/> (consultada el 3 de febrero del 2015).
- Metros cúbicos. <http://www.metroscubicos.com/home/distrito-federal> (consultada el 17 de abril del 2015).
- Rueda Salvador. La ciudad compacta y diversa frente a la urbanización difusa. [http://www.ciecas.ipn.mx/foroodm/f\\_opinion/investigaciones/archivos/ciudadcompacta.pdf](http://www.ciecas.ipn.mx/foroodm/f_opinion/investigaciones/archivos/ciudadcompacta.pdf) (consultada el 30 de marzo del 2014).
- Secretaría de Educación Pública. Sistema Nacional de Información de Escuelas. <http://www.snie.sep.gob.mx/SNIESC/> (consultada el 14 de noviembre del 2014).
- Secretaria de Medio Ambiente. [http://www.sedema.df.gob.mx/areasverdesvidaparatodos/areas\\_verdes.html#.vhdv69lh2ca](http://www.sedema.df.gob.mx/areasverdesvidaparatodos/areas_verdes.html#.vhdv69lh2ca) (consultada el 26 de noviembre del 2014).
- Secretaria de Turismo, Gobierno del Distrito Federal. <http://www.mexicocity.gob.mx/> (consultada el 20 de noviembre del 2014).
- Teorías de la arquitectura. La imagen de la ciudad / Kevin Lynch. <http://arquiteorias.blogspot.mx/2009/05/la-imagen-de-la-ciudad-kevin-lynch.html> (consultada el 3 de abril del 2014).

#### FUENTES ESTADÍSTICAS

- SEP Censo de Escuelas, Maestros y Alumnos de Educación Básica y especial 2013. <http://cemabe.inegi.org.mx/> (consultada el 14 de noviembre del 2014).
- SEP Sistema Nacional de Información de Escuelas SNIE. <http://www.snie.sep.gob.mx/SNIESC/detalles.aspx?vcct=09PSU6244N&vsubn=190&vturno=4> (consultada el 15 de noviembre del 2014).
- INEGI Censo de población y vivienda 1970, 1980, 1990, 2000 y 2010.
- Encuesta Origen Destino 2007, elaborada por SETRAVI (Ahora SEMOVI).

#### ENTREVISTAS REALIZADAS

- Rodrigo González, 30 años. Entrevistado en su casa el día 26 de noviembre del 2015.
- Gabriela Méndez, 35 años. Entrevistada en el Salón de Bella y SPA Danabelle el día 21 de enero de 2015.
- Liliana Anciola, 49, años. Entrevistada en su casa el día 24 de noviembre del 2015.

- Marcela Olivares, 46 años. Entrevistada en su lugar de trabajo en Plaza Polanco el día 26 de noviembre del 2015.
- María del Carmen Pardo, 65 años. Entrevistada en el Salón de Bella y SPA Danabelle el día 21 de enero de 2015.
- Ariel Buinn, 77 años. Entrevistado en el Salón de Bella y SPA Danabelle el día 21 de enero de 2015.

# ANEXO

**RODRIGO GONZÁLEZ**

**30 años**

**Artes escénicas, danza y teatro**

**Tiene 6 años viviendo en Polanco**

¿Por qué decidiste mudarte a Polanco?

Cuando decidí mudarme de casa de mis papás, quise conseguir una casa que tuviera jardín o un parque porque de cierta manera ya estaba harto del caos citadino. Y bueno atrás del Auditorio, están las oficinas centrales de Bellas Artes y los teatros del Bosque, y ahí eran mis ensayos, por lo que Polanco era un lugar estratégico para mis actividades y no tenía más que caminar para llegar a ellas.

¿Cómo te mueves para realizar tus actividades diarias?

Diario me muevo a pie para ir a mis ensayos o utilizo casi diario también ecobici. No tengo auto, entonces todas mis actividades las realizo a pie o en transporte público; utilizo mucho el metro. También en ocasiones, depende de a dónde vaya o de dónde venga, utilizo taxis. La mayoría de mis recorridos son dentro de la colonia, y bueno a mi trabajo que es atrás del Auditorio que si bien no es Polanco, está a una distancia muy corta y caminable.

¿Tienes parientes que vivan en la zona?

No, antes mi hermano vivía en Polanco pero se casó y se mudó.

¿Cuánto tiempo haces al supermercado?

La verdad es que no voy mucho al súper. Antes había un Soriana que me quedaba más cerca pero ya están construyendo oficinas y departamentos en ese lugar, entonces eso implica que me mueva a lugares más lejos, que si bien no están lejos, mentalmente para mí están fuera mi alcance. Normalmente voy al Sumesa que está a cinco minutos caminando, que es mucho más caro pero pues realmente no es mucho lo que compro.

¿Cuánto tiempo haces al trabajo?

Diez a quince minutos a pie o 5 en bici.

¿Qué ventajas le encuentras a vivir en Polanco?

Es un lugar limpio por lo general, porque de repente hay lugares donde la gente no respeta. Está iluminado y no falta el agua como en el resto de la ciudad. Por lo general es seguro; claro, la seguridad es un imaginario pero al menos yo siento un ambiente bastante seguro. Es muy tranquilo y sobretodo está muy bien comunicado; está Periférico y metro Auditorio que en mi caso me lleva a mis lugares de interés como el centro y otras zonas.



Me gusta que en particular, mi cuadra es muy peculiar, porque puedes encontrar muchos tipos de comercios que es raro encontrar en Polanco, como tienditas de abarrotes muy locales, una tienda Kosher, frutería y verdulería. Es realmente cómodo tener ese tipo de comercios porque me evita tener que ir al súper. Me gusta que todo esté cerca, puedo ir al banco, al trabajo, salir con mis amigos y todo lo tengo al alcance. Me gusta el ambiente de trabajo que hay en la zona, me cae bien. Pero a la vez eso implica que haya mucha gente.

¿Qué desventajas le encuentras a vivir el Polanco?

El tráfico y los problemas de estacionamiento, sin embargo, como no tengo carro y no me muevo en uno realmente son problemas que están ajenos a mí. Quizás sea un problema el que tanto tráfico ocasione que haya más contaminación en la zona. Me molestan las obras, entiendo la necesidad pero pues obviamente incomodan. También me molesta que no se respeten los lineamientos de la arquitectura urbana, es decir, no está permitido construir edificios de más de cuatro pisos, entonces ilegalmente la gente que tiene como hacerlo, por medio de sobornos y corrupción levantan torres de edificios con los pisos que se les antojen. Por ejemplo, el edificio que está enfrente, era una casa catalogada por el INAH y le dieron en la torre. Además últimamente, en las fachadas de las casas ponen toldos y levantan bardas y tapan esas fachadas con arquitectura que caracteriza precisamente a Polanco.

Últimamente, la delegación ha estado poniendo carpas y exposiciones gastronómicas, y en lo personal creo que afea y entorpece la funcionalidad del parque Lincoln. Creo que ya hay suficientes restaurantes en la zona como para que todavía a parte la delegación quiera poner más locales sobre el parque; me parece un tanto politiquero y populista, creo que hay zonas de la delegación más necesitadas de ese tipo de actividades.

¿El ruido es un problema?

Creo que no, realmente no es algo de lo que me haya percatado entonces supongo que no es un problema.

¿Estéticamente, encuentras Polanco agradable o desagradable?

Me encanta Polanco, me gusta su arquitectura y toda la vegetación que tiene. Creo que últimamente no se le ha prestado tanta importancia a conservar mejor sus fachadas, se está dejando que se vendan casas hermosas y eso ha hecho que se pierda un poco el atractivo de la colonia.

¿Cómo consideras la calidad de vida en Polanco?

Me encanta vivir enfrente del parque, salgo a caminar o a correr diario en las mañanas, además de que es mi camino al trabajo diario. Creo que simplemente saber que lo tengo enfrente aunque no salga, me hace sentir bien. Me gusta el ambiente, me gusta que haya actividad y tanta diversidad de culturas, hay mucha gente extranjera que le da otro tipo de ambiente a la zona. También me gusta que haya tantas embajadas y contacto con otras culturas.

¿Qué locales, comercios o giros son los que frecuentas más seguido?

Voy mucho a los museos que hay cerca, al teatro, a las tiendas de abarrotes, frutería y verdulerías. Pequeños restaurantes o puestos de comida y bancos.

¿Qué mejoras le harías a Polanco?

Que hubiera menos población y que se cumplieran las leyes, sobre todo las de limpieza y las urbanas.

¿Si te pudieras mudar, lo harías? ¿A dónde?

Pues a otro país y si tuviera que ser aquí dentro de la ciudad, creo que soy bastante adaptable y me mudaría a la Roma o a la Condesa, porque me gusta su arquitectura y su ambiente, además de que son colonias céntricas también.

¿Qué costos o desventajas estás dispuesta a tolerar por vivir en Polanco?

Pues el tráfico supongo que no es determinante mientras no lo use, sin embargo, el que suba la renta, obviamente si subiera mucho sería pues imposible seguir viviendo aquí.

¿Consideras a Polanco como una zona compacta?

Claro, puedes encontrar de todo y se puede decir que es una zona relativamente pequeña.

¿Qué tan bien consideras que conoces la colonia?

Bien, como me gusta mucho caminar creo que la conozco bastante bien.

¿Qué calificación del 1 al 10 le das a vivir en la colonia Polanco?

**GABRIELA MÉNDEZ**

**35 años**

**Abogada**

**Tiene 5 años viviendo en Polanco**

¿Por qué decidiste mudarte a Polanco?

Porque me mudé a México y quería un lugar céntrico. Porque tenía mucha vida, que podía hacer una mucha vida caminando y porque podía tener el parque enfrente, en este caso el parque Gandhi.

¿Cómo te mueves para realizar tus actividades diarias?

Suelo caminar al parque de enfrente para hacer ejercicio en las mañanas o para pasear al perro, pero si utilizo el auto para irme al trabajo. Muchas de mis reuniones son dentro de Polanco entonces puedo irme caminando o en bicicleta.

Yo utilizo el coche, la bici, camino o en las noches utilizo bastante seguido Uber (servicio de taxis).

¿Tienes parientes que vivan en la zona?

No, somos los únicos que vivimos aquí.

¿Cuánto tiempo haces al supermercado?

De cinco a 10 minutos en coche, o unos 15 caminando.

¿Cuánto tiempo haces al trabajo?

Siete a 10 minutos en auto, a la colonia Roma.

¿Qué ventajas le encuentras a vivir en Polanco?

Que es céntrico, me queda cerca todo. Trabajo en una colonia muy cercana y entonces me es muy fácil moverme de ida y de regreso. Tengo un parque enfrente y salgo a correr todos los días ya sea sola o con mi perro y los fines de semana es muy común que salga a caminar con mi esposo y mi hijo. Diario utilizamos el parque Gandhi pero los fines de semana también nos movemos al Lincoln porque es diferente, tiene diferentes actividades y pues la zona de restaurantes está ahí alado y pues nos sirve como recorrido para ir a desayunar, comer o cenar, o por el helado o café.

Puedo caminar a todos lados y cualquier reunión de trabajo que tengo puedo ir y venir rápido o manejarlo para que mis reuniones sean aquí mismo en Polanco ya sea en un restaurante o en un cafecito cerca de mi casa. A muchas reuniones me voy caminando e incluso a veces me voy en bici.

Me gusta que haya mucha actividad, que pueda encontrar de todo y realmente muy cerca de casa.

Me gusta que realmente no me tenga que desplazar mucho, a mi hijo lo lleva y trae de la escuela el transporte escolar, que es obligatorio, y eso es magnífico y muchos de sus amigos viven en la zona lo cual me facilita mucho el no perder tanto tiempo en ir por él hasta su escuela.

Creo que los servicios son buenos, agua y luz. Recuerdo que antes vivía en San Ángel y se iba bastante la luz y desde que vivo aquí la verdad es que no recuerdo que se haya ido. Los servicios de transporte público la verdad no sé, porque honestamente no los uso.

Los parquímetros los encuentro buenísimos, ya hay lugar. Uno tiene que pagar, pero ya hay lugar; cuando no había parquímetros simplemente no había forma de encontrar donde estacionarse. Digo, habría que ver para que utiliza la delegación el dinero, pero sí creo que ha sido bueno el resultado.

Tengo muchas amistades que viven aquí en Polanco y pues eso siempre es bueno, porque de la nada te sale el plan y estamos todos cerca y con muchos lugares a dónde ir.

Me encanta la oferta cultural, como vivo enfrente del Tamayo si vamos seguido a ver las exposiciones, también está el de Arte Moderno, el de Antropología y a todo podemos ir caminando.

¿Qué desventajas le encuentras a vivir el Polanco?

El tráfico, yo vivo en las orillas por lo que realmente no me toca entrar directamente al tráfico de Polanco, pero mi calle que es Campos Elíseos en las horas pico si se vuelve bastante caótica. Es realmente lo único que no me gusta de Polanco.

¿El ruido es un problema?

No, realmente no siento que sea problema. Yo creo que ya estoy acostumbrada.

¿Estéticamente, encuentras Polanco agradable o desagradable?

Sí, me gusta mucho. Me gusta que sea una colonia “vieja” y que algunas casas todavía conserven su arquitectura. Me encanta que esté lleno de árboles y pues obviamente que tenga tantos parques.

¿Cómo consideras la calidad de vida en Polanco?

Me gusta mucho, me gusta que Polanco así como la Roma y la Condesa, son zonas de la ciudad donde realmente puedes hacer vida afuera, porque hay zonas de la ciudad que son muy bonitas pero no hay nada, o son totalmente residencial y entonces para cualquier lugar te tienes que ir en coche, y eso no me gusta, y aquí hay tal concentración de gente y gente yo creo con alto poder adquisitivo hace que la concentración de negocios, restaurantes y todo eso que hay, lo hace divertido y hace que la gente retome los espacios públicos, porque hay zonas donde están abandonados, y aquí la gente sí sale y los cuida. O sea, la calidad de vida es mucho mejor por eso; porque no pierdo una hora de ida y de regreso a mi trabajo. Sino que puedo caminar o andar en bici, o utilizar el coche pero en tramos pequeños.

¿Qué locales, comercios o giros son los que frecuentas más seguido?

Cafés, restaurantes, obviamente el súper, la tintorería, la panadería y pues los bancos definitivamente.

¿Qué mejoras le harías a Polanco?

Que no hubiera tráfico, que fuera peatonal todo Polanco.

¿Si te pudieras mudar, lo harías? ¿A dónde?

No me mudaría, porque la verdad estoy muy contenta aquí en Polanco, pero si me tuviera que mudar me regresaría a San Ángel.

¿Qué costos o desventajas estás dispuesta a tolerar por vivir en Polanco?

Pues sí estaría dispuesta a pagar más renta, obviamente dependería que tanto, pero si estoy dispuesta porque me da tiempo de disfrutar más a mi familia, tiempo que perdería en el coche o en el transporte.

¿Consideras a Polanco como una zona compacta?

Sí, definitivamente.

¿Qué tan bien consideras que conoces la colonia?

Pues yo diría que bien. Claramente no me sé los nombres de todas las calles pero pues hay muchos lugares que son muy prácticos de ubicar para todos.

¿Qué calificación del 1 al 10 le das a vivir en la colonia Polanco?

**LILIANA ANCIOLA**

**49 años**

**Lic. en Hotelería y Turismo, docente en la Universidad Anáhuac**

**Tiene 10 años viviendo en Polanco**

¿Por qué decidiste mudarte a Polanco?

Trabajaba en el hotel Four Seasons y mi esposo también trabajaba en la zona y lo que estábamos buscando era un lugar cómodo que nos quedara cerca de nuestros trabajos. También, desde chicos hemos estado muy involucrados con la colonia, mi esposo vivía aquí con sus papás y yo estudié la primaria y secundaria en escuelas dentro de Polanco, por lo que siempre me moví en esta zona.

¿Cómo te mueves para realizar tus actividades diarias?

A mí siempre me ha gustado caminar, y eso en su momento fue determinante. El poder realizar actividades diarias a pie fue clave para escoger Polanco.

Yo no uso nada el coche, casi nunca. Entre semana voy y vengo con el transporte que me brinda la Universidad y puedo hacer el resto de mis actividades a pie. Y los fines de semana normalmente salimos a caminar y a hacer algunas actividades a pie o en bicicleta; ya si requiere salir a lugares más lejanos nos movemos en el carro.

En la mañana salgo a caminar con mi perro al parque Lincoln o a Gandhi y después camino a Horacio y Temístocles para tomar el camión de la Anáhuac, que es donde trabajo. De regreso igual lo vuelvo a tomar y camino el resto hasta mi casa. Realmente no utilizo el transporte público, sólo si voy al centro sí tomo el metro.

¿Tienes parientes que vivan en la zona?

No, antes mis suegros vivían en la zona pero se mudaron hace unos años. Sin embargo, desde chica estuve en escuelas en esta colonia por lo que me es muy familiar.

¿Cuánto tiempo haces al supermercado?

Cinco minutos a pie, a tres cuadras.

¿Cuánto tiempo haces al trabajo?

Diez minutos caminando a la parada del camión de la Universidad y 30-40min en autobús. Todo depende del tráfico.

¿Qué ventajas le encuentras a vivir en Polanco?

Polanco es muy céntrico, se puede decir que está en medio de todo. Puedo caminar a todos lados, que es lo que más me gusta de este lugar. Tienes los servicios a "walking distance" y mucha variedad en todo, comercios, restaurantes y actividades.



Hay muchísimos árboles y parques. Yo normalmente visito el parque Lincoln y el de Uruguay. Utilizamos mucho las bicis y todo lo tenemos a la mano y no hay necesidad de caminar mucho o de salir en carro para conseguirlo. Realmente lo puedo encontrar todo aquí; servicios básicos como supermercados, bancos y restaurantes. No tenemos mercado, nos hace falta uno.

Me encanta que haya espacios verdes, lugares de esparcimiento. No centros comerciales, sino lugares donde la gente pueda pasar su tiempo en contacto con la naturaleza. Me encanta que a pesar de que hay parques dentro de la colonia, tenemos a Chapultepec alado lo cual es fabuloso.

No soy muy religiosa, pero me gusta poder ir los domingos a San Agustín caminando y quedarnos ahí afuera un rato y después regresar a la casa sin ninguna prisa.

Me gusta que hayan puesto parquímetros, al principio como que no nos parecía, pero ahora creemos que fue una buena solución porque ya puedes encontrar un lugar donde estacionarte durante todo el día.

Polanco tiene la parte cultural, la parte social-bohemia y la parte en cuestión de deportes, con las ecobicis. Hay gente de todo tipo que utilizan la ecobici; tenemos nuestras propias bicis porque las compramos antes de que las implementaras pero ha sido maravilloso, si se ha reducido mucho el uso del auto.

¿Qué desventajas le encuentras a vivir el Polanco?

En Polanco lo que ha pasado es que se han demolido muchas casas y han construido tipos de edificios de cuatro o cinco pisos, lo que hace que se multipliquen los habitantes e implica que empeoren los servicios, es decir, quién sabe hasta cuándo aguanten las tuberías y así. No es lo mismo surtir a 10 que a 100.

A veces creo que si ya hay un exceso, en cuanto a construcciones y permisos. Cómo dan permiso de poner restaurantes y oficinas si no hay lugar de estacionamiento. Es claro que hay toda una mafia de permisos para poder sacar las licencias. Sin embargo, me gusta que haya restaurantes y comercios en toda la colonia.

A veces hay mucho tráfico y con toda la construcción que están haciendo en la parte de atrás de Antara, cada vez hay más exceso de autos. Creo que algo que es bueno y malo de Polanco es que está justo en medio de todo y no hay tantos accesos lo cual es un conflicto.

Me molesta que haya tanta publicidad, es algo muy negativo. Se tapan las fachadas y es muy aturdidor.

¿El ruido es un problema?

No, como las habitaciones están en la parte de atrás, la verdad es que no tenemos ese problema. Si tenemos las ventanas abiertas, a veces si se escucha mucho ruido pero con la ventana cerrada no hay ningún problema.

¿Estéticamente, encuentras Polanco agradable o desagradable?

Me encanta la estética, como es una colonia vieja tiene muchos árboles grandes, entonces eso me encanta. Eso no lo tienen muchas colonias ahora, parques y árboles verdes. Aquí hay muchos lugares de esparcimiento, como el camellón de Horacio. Me gusta la arquitectura de muchos edificios y casas, pero lamentablemente han tirado muchas para construir muchos edificios habitacionales. Me gusta que haya banquetas anchas y permite que se pueda caminar sin problema. Las banquetas promueven que la gente camine.

¿Cómo consideras la calidad de vida en Polanco?

A mí sí me gusta, y mucho. A muchos no les gusta porque dicen que hay mucho tráfico. Ahorita con las obras en Masaryk, pues sí se hace tráfico a ciertas horas, pero pues para renovar hay que dar algo a cambio; supongo que después ya quedará bien. Tengo bastantes amigos aquí en la colonia y eso lo hace todavía más práctico y agradable, porque ya sea que salgamos a algún restaurante o café, a caminar con los perros o simplemente juntarnos en el departamento de alguno de ellos. Mi hija asiste a una escuela aquí dentro de Polanco, cero transporte, sus amigos están aquí. Yo busco lo práctico.

Tiene todo su ambiente, se tiene todo lo que está en el parque Lincoln que quizás ya han hecho demasiado en cuanto a cantidad de comercios y está Masaryk que es un parador enorme.

¿Qué locales, comercios o giros son los que frecuentas más seguido?

Amo ir a la librerías, a Gandhi, Porrúa y al Péndulo. Salgo muy seguido con mis amigos y familia a restaurantes y pues a los supermercados. Hay mucho "bluff" en la zona, sin embargo, yo no suelo frecuentar las tiendas de Masaryk, no me gusta ni me disgusta que haya tanto comercio especializado ya que realmente yo no lo utilizo. Suelo ir a Pabellón Polanco, Antara o a Liverpool de vez en cuando, realmente cuando necesito comprar algo específico o ir al cine.

¿Qué mejoras le harías a Polanco?

Suena como una locura, pero haría un estacionamiento subterráneo debajo de parque Lincoln para que se liberara toda esa área de autos. También, pondría más estacionamientos públicos, creo que los parquímetros han mejorado mucho la zona, pero creo que aún puede estar mejor.

Frenaría ya los permisos de restaurantes, ya son demasiados y suficientes. Dejaría de dar permisos para la publicidad que es excesiva para una zona residencial. También ya no hay lugar para más restaurantes. Con todo Masaryk es más que suficiente, ni permisos de más departamentos, ya estamos sobrepoblados.

¿Si te pudieras mudar, lo harías? ¿A dónde?

No. Estoy muy contenta viviendo aquí. La única razón por la que me mudaría sería para que le quedara más cerca a mi hija de donde fuese a estudiar la Universidad, pero no es algo determinante. No sé a dónde, donde haya árboles. Nunca pensaría en algo como Santa Fé ni Interlomas porque es un caos y no se puede caminar.

¿Qué costos o desventajas estás dispuesta a tolerar por vivir en Polanco?

El mantenimiento sube cada año, pero no es algo que fuera determinante para que yo me mudara. Como no pagamos renta, es algo que realmente no me afecta. Hay que tolerar el que haya tráfico en las horas pico, pero de igual forma no lo sufro tanto porque no utilizo el auto.

¿Consideras a Polanco como una zona compacta?

Sí, considerando que tiene todos los servicios adentro, sí. Podría estar viviendo sólo en Polanco, sí, definitivamente.

¿Qué tan bien consideras que conoces la colonia?

Bastante bien, quizás no cada rincón pero ubico y reconozco la mayoría de los lugares de mi colonia. Lo cual es bueno, me gusta reconocer a detalle cuando hay cambios en locales o así. Creo también que es una colonia donde la gente se puede ubicar muy fácilmente y donde no hay tanto riesgo de perderse.

¿Qué calificación del 1 al 10 le das a vivir en la colonia Polanco?

10, me encanta.

## **MARCELA OLIVARES**

**46 años**

**Consultora de viajes, CTS Corporate Travel Services**

**Tiene 12 años viviendo en Polanco**

¿Por qué decidiste mudarte a Polanco?

Decidí mudarme aquí porque era céntrico y yo ya trabajo en Polanco. Mi idea era vivir cerca de mi trabajo. Además siempre fue una zona que me gustaba y que me llamaba la atención, entonces cuando tuve la oportunidad me vine a vivir para acá.

¿Cómo te mueves para realizar tus actividades diarias?

Mucho hago a pie para evitarme el tráfico; al trabajo no, por la hora en la que salgo. La verdad es que no soy fan de caminar en las noches; no porque sea inseguro sino porque ya siento las calles un poco solas. Pero por ejemplo, regreso del trabajo dejo el carro en mi casa, y camino al yoga. El súper depende lo que vaya a comprar, si voy los fines de semana me llevo el carro porque no puedo cargar todo lo que compro pero si voy entre semana si me voy caminando porque me es fácil llevarme mis compras. O si quiero ir de compras a Liverpool me voy caminando.

Es muy raro cuando utilizo el transporte público. La verdad desconozco que tan útil sea, pero lo que puedo ver es que pues funciona, si no, cómo llegarían tantos trabajadores.

¿Tienes parientes que vivan en la zona?

Mis parientes no viven en la zona, viven en Tecamachalco que no está tan lejos pero pues con el tráfico a veces si toma tiempo llegar allá.

¿Cuánto tiempo haces al supermercado?

Cinco minutos caminando.

¿Cuánto tiempo haces al trabajo?

Diez minutos hasta media hora. Todo depende de la hora en la que entre o salga de trabajar. No utilizo la ecobici, llevo ya un tiempo queriendo sacar la tarjeta pero no me he dado el tiempo sinceramente. Pero si es mi intención hacerlo porque se me hace algo muy práctico, sobre todo para mí que trabajo cerca de mi casa.

Si camino, hago media hora a la oficina. Lo hago a veces en las mañanas, pero de regreso ya sea que me den aventón o regreso en taxi si es que no traigo auto.

¿Qué ventajas le encuentras a vivir en Polanco?

Es céntrico. Para donde vayas, sur o norte es el punto medio; el tráfico empieza o acaba en Polanco. Tiene salida muy fácilmente hacia cualquier parte de la ciudad. Puede ser peatonal de cierta manera, sobre todo los fines de semana. Los fines de semana no hay mucho tráfico, se muere un poco y es cuando es más agradable moverse a pie en la colonia.

Como ya llevo un buen tiempo viviendo en la colonia, todas mis actividades las he buscado dentro de ella. También como trabajo aquí mismo, realmente salgo muy poco de la zona durante la semana y los fines de semana. Me gusta que todo lo pueda realizar aquí adentro y que tenga la facilidad de moverme a pie a en carro cortas distancias. Muchas de mis actividades las puedo realizar a pie para evitarme el tráfico.

Vivo sola, entonces muchas de mis actividades las realizo con mis conocidos y amigos que también viven aquí; eso es algo que me gusta que no me tengo que mover tanto para visitar a mis amigos. Me gusta que haya muchas actividades, yo que sí salgo, es algo que me agrada y me funciona.

En mi tiempo libre voy más a caminar a la milla o voy a espacios abiertos, me gusta y se me hace ideal el camellón de Horacio. No me gusta tanto ir a los centros comerciales, sí voy cuando tengo que comprar algo, pero así de ir al mall los fines de semana, no.

Se arregló bastante el problema del estacionamiento con los parquímetros, porque ya encontramos lugares para estacionarse y creo que el precio está bastante accesible. Pero siguen existiendo las mafias de los valet parkings.

¿Qué desventajas le encuentras a vivir el Polanco?

Tráfico durante el día Hoy por hoy la obra de Masaryk, pero bueno que finalmente va a quedar bonito. Pues básicamente el tráfico porque es una zona fundamental para salir y entrar entonces sí es bastante conflictiva. Se vuelve como cuello de botella.

Me molesta que estén construyendo tantos departamentos en la zona de Antara, se ve muy apretado y las calles no son suficientes para tantos carros. No hay nuevas vías de acceso, entonces esto se va a volver muy caótico cuando esté terminado. La verdad, yo creo que está muy mal planeado. Eso es la parte de Antara, pero aquí dentro de la colonia están tirando muchas casas para construir departamentos y pues la población de Polanco está aumentando y no hay drenaje para tantas personas, creo yo.

¿El ruido es un problema?

No, realmente no me molesta el ruido.

¿Estéticamente, encuentras Polanco agradable o desagradable?

La verdad es que la estética no fue ni ha sido un determinante para vivir en Polanco, pero pues sí puedo decir que me gusta que haya muchos árboles y que haya tantos espacios abiertos y con actividades.

¿Cómo consideras la calidad de vida en Polanco?

Me encanta que haya muchos comercios y restaurantes. Yo si suelo salir varias veces a la semana con mis amigos y pues frecuentamos muchos lugares de la zona. Siento que Polanco es seguro, no me da miedo caminar sola en la calle ni nada.

¿Qué locales, comercios o giros son los que frecuentas más seguido?

Voy al yoga diario, camino seguido en la Milla o en el camellón de Horacio, ir al supermercado, voy mucho a la librería Gandhi y salgo mucho a comer y cenar en los restaurantes de la zona.

Utilizo el tianguis cada semana, muy de vez en cuando como ahí, pero si es de cada semana que compro mi fruta y verdura a la hora de la comida y me la llevo a casa.

¿Qué mejoras le harías a Polanco?

Que ya no hubiera más construcción de vivienda en toda la zona.

¿Si te pudieras mudar, lo harías? ¿A dónde?

No me gustaría mudarme. No sé a dónde me gustaría mudarme, yo lo encuentro como el lugar ideal para vivir. Además de que mi vida la he hecho alrededor de Polanco y mis amigos y actividades están dentro de la colonia.

¿Qué costos o desventajas estás dispuesta a tolerar por vivir en Polanco?

Quizás si estos problemas se hubieran dado hace 12 años lo habría pensado, pero en su momento no había problema. Sin embargo, estoy dispuesta a vivir con las desventajas que se están presentando, es decir, el tráfico y la construcción de más vivienda.

¿Consideras a Polanco como una zona compacta?

Sí, hay muchas actividades y personas.

¿Qué tan bien consideras que conoces la colonia?

En general si puedo decir que conozco la colonia, ya han sido muchos años de estar en esta zona y por lo mismo de que trabajo aquí mismo y muchos de mis clientes son de esta zona es muy fácil ubicarme. No es que me mueva en todo Polanco, pero la verdad es que Polanco no es muy grande.

¿Qué calificación del 1 al 10 le das a vivir en la colonia Polanco?



## **MARÍA DEL CARMEN PARDO**

**65 años**

**Lic. en Ciencias Políticas y Administración Pública, Profesora e investigadora del COLMEX**

**Tiene 5 años viviendo en Polanco**

¿Por qué decidiste mudarte a Polanco?

Pues mi esposo y yo queríamos rentar un departamento, pero en el Sur realmente no hay tantos edificios como aquí, entonces pues este era un lugar y una colonia bastante factible. Además, el trabajo y despacho de mi esposo está muy cerca por lo que eso lo hizo aún más práctico. También, es un lugar muy céntrico sin importar donde estés.

¿Cómo te mueves para realizar tus actividades diarias?

Camino a los lugares que me quedan cerca, si no, utilizo el carro. Por ejemplo, depende lo que tenga que comprar me voy caminando al súper o a los cafés que están cerca de nuestro departamento.

Tanto mi esposo como yo trabajamos fuera de la colonia por lo que nos movemos en carro a nuestros trabajos. Realmente no utilizamos mucho los espacios públicos de la colonia porque estamos casi todo el día fuera de aquí y pues no tenemos mucho tiempo para aprovecharlos. Casi todos los fines de semana salimos fuera de la ciudad por lo que tampoco los utilizamos en fin de semana.

¿Tienes parientes que vivan en la zona?

No, solo mi esposo y yo vivimos en la zona.

¿Cuánto tiempo haces al supermercado?

Diez minutos en auto o quince caminando.

¿Cuánto tiempo haces al trabajo?

De 40min a una hora en auto, dependiendo la hora.

¿Qué ventajas le encuentras a vivir en Polanco?

Aunque no esté aquí durante el día, sé que tengo todo cerca y que cuando estoy en casa si es que necesito algo puedo salir rápido a conseguirlo. Es un lugar muy céntrico para cualquier lugar al que te muevas y está lleno de árboles y parques. Me gusta que las banquetas sean anchas para poder caminar y que haya mucha diversidad de actividades, muchos restaurantes, cafés y tiendas.

Tiene muy buenos servicios, el agua y luz no fallan. Me gusta que haya muchos servicios, que podamos encontrar tantos bancos y tiendas de diferentes tipos.

¿Qué desventajas le encuentras a vivir en Polanco?

Es caro definitivamente, la renta es cara. Y obviamente hay mucho tráfico y aún más con las obras que están haciendo en Masaryk.

Creo que lo que está afectando mucho a Polanco es el que se esté construyendo tanto en la zona de Plaza Carso, tanto vivienda como oficinas. Está pésimo, porque son muchos habitantes y trabajadores en un espacio no tan grande y no tan a la larga va a repercutir en toda la zona, es más ya se están viendo los problemas con el exceso de autos a ciertas horas porque simplemente es imposible dar entrada y salida a tantas personas en tan pocas vialidades.

¿El ruido es un problema?

No, realmente puedo decir que Campos Elíseos es una calle tranquila y no hay tanto ruido, al menos en la sección en la que nosotros vivimos.

¿Estéticamente, encuentras Polanco agradable o desagradable?

Sí claro, tiene árboles enormes y preciosos, y las banquetas son muy anchas lo cual es muy agradable a la vista. Creo que la arquitectura se ha ido perdiendo porque cada vez construyen más edificios minimalistas y como que de repente ya le hace falta sabor a ese tipo de arquitectura, según yo.

¿Cómo consideras la calidad de vida en Polanco?

Bastante buena, nosotros pasamos mucho tiempo fuera, pero realmente el tiempo que estamos en casa lo disfrutamos mucho aunque no estemos en los parques o restaurantes. Es tranquilo, seguro y muy agradable.

¿Qué locales, comercios o giros son los que frecuentas más seguido?

Utilizamos mucho las tintorerías y lavanderías. También vamos a comprar mucho pan a la panadería y solemos comprar el periódico. Ya menos a menudo pero seguido voy a la estética, a la farmacia, restaurantes y al zapatero.

¿Qué mejoras le harías a Polanco?

Frenaría tanta construcción de vivienda y oficinas en la zona de Plaza Carso.

¿Si te pudieras mudar, lo harías? ¿A dónde?

No, realmente no me mudaría, estoy muy contenta aquí.

¿Qué costos o desventajas estás dispuesta a tolerar por vivir en Polanco?

El tráfico lo seguiría tolerando.

¿Consideras a Polanco como una zona compacta?

Claro, tomando en cuenta la cantidad de gente que vive y trabaja aquí, seguro es una zona compacta. Además hay mucho comercio y otros usos de todo tipo.

¿Qué tan bien consideras que conoces la colonia?

Bastante bien.

¿Qué calificación del 1 al 10 le das a vivir en la colonia Polanco? 9

**ARIEL BUINN**

**77 años**

**Jubilado**

**Tiene 8 años viviendo en Polanco**

¿Por qué decidiste mudarte a Polanco?

Venía de otra ciudad y empecé a buscar departamento y Polanco me gustó. Me gustaba que era “tranquilo”, que el ambiente era bastante agradable y pues la zona en sí estaba bonita. Pude costear un departamento con mi esposa y ella fue la realmente decidió que fuera aquí en Polanco porque le gustaba que hubiera un parque cerca para salir a caminar. Los dos estamos jubilados y buscábamos algo agradable y que se ajustara a nuestro presupuesto.

¿Cómo te mueves para realizar tus actividades diarias?

Honestamente yo ya casi no salgo, cuando salgo recorro distancias cortas a pie ya sea al banco o a la farmacia, o eventualmente a la estética o a alguna tienda. Si son distancias más largas ya utilizo el carro, ya sea para ir a alguna tienda más lejos o a algún restaurante. Mi esposa si sale diario y camina a donde tenga que ir, ya sea sola o la acompaña la señora que nos ayuda.

Casi no utilizo los espacios públicos, antes si salía a caminar de vez en cuando al parque pero ahora ya puedo realizar mis ejercicios en casa, por lo que casi no salgo.

¿Tienes parientes que vivan en la zona?

No, mi familia está en Argentina.

¿Cuánto tiempo haces al supermercado?

Caminando unos 20 minutos y en carro unos 10 minutos aproximadamente.

¿Cuánto tiempo haces al trabajo?

Soy jubilado.

¿Qué ventajas le encuentras a vivir en Polanco?

Es muy tranquilo, es seguro y es un lugar muy céntrico, hablando de toda la Ciudad de México. Puedes encontrar de todo, hay restaurantes, tiendas, bancos, farmacias, de todo.

Yo ya casi no salgo, pero me gusta saber que no hay ningún problema si quiero salir a desayunar o a comer con mi esposa, o que si ella tiene que salir, no tiene que ir muy lejos ya sea caminando o en el carro. Los servicios son muy buenos, nunca he tenido ningún problema. Los costos son definitivamente altos pero los valen.

Me gusta la actividad que hay en la colonia, porque a pesar de tener muchos comercios y oficinas, para los habitantes sigue siendo cómoda y tranquila.

¿Qué desventajas le encuentras a vivir el Polanco?

Las obras de Masaryk afectan mucho el tránsito de los autos, y a su vez están afectando mucho a los comercios que están en el área porque los accesos son todo un caos, además de que hay congestión en toda la zona.

¿El ruido es un problema?

No realmente.

¿Estéticamente, encuentras Polanco agradable o desagradable?

Me gusta mucho, particularmente me gustan mucho las casas que ahora son embajadas, pero en sí la mezcla de edificios me gusta bastante. Me gusta que haya parques y árboles en las banquetas.

¿Cómo consideras la calidad de vida en Polanco?

Buena, es bastante agradable y creo que para los que aprovechan los parques es aún mejor.

¿Qué locales, comercios o giros son los que frecuentas más seguido?

Farmacias, bancos, restaurantes cuando salgo con mi esposa.

¿Qué mejoras le harías a Polanco?

Apresuraría las obras en Masaryk. Ya es suficiente el congestionamiento normal para aumentarle el de las obras. Sé que es necesario pero creo que ya tomó mucho más tiempo de lo esperado.

¿Si te pudieras mudar, lo harías? ¿A dónde?

No me mudaría, me gusta vivir aquí.

¿Qué costos o desventajas estás dispuesta a tolerar por vivir en Polanco?

Que los costos del mantenimiento sigan subiendo y el tráfico en las ocasiones en las que salgo en él.

¿Consideras a Polanco como una zona compacta?

Sí, creo que es una zona de la ciudad donde realmente puedes encontrar de todo, hospitales, parques, tiendas y todo lo demás.

¿Qué tan bien consideras que conoces la colonia?

La conozco bien, ya casi no la recorro y no conozco muchos de los cambios que han hecho pero considero que conozco bien la colonia.

¿Qué calificación del 1 al 10 le das a vivir en la colonia Polanco?