



**CDMX**

**GACETA OFICIAL  
DISTRITO FEDERAL**

Órgano de Difusión del Gobierno del Distrito Federal

DÉCIMA SÉPTIMA ÉPOCA

6 DE JUNIO DE 2014

No. 1873 Tomo I

**Í N D I C E**

**ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL  
DISTRITO FEDERAL**

**JEFATURA DE GOBIERNO**

- ♦ **DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
POLANCO DE LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO**

**ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL DISTRITO FEDERAL****JEFATURA DE GOBIERNO****DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO POLANCO DE LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO**

(Al margen superior un escudo que dice: CIUDAD DE MÉXICO.- Decidiendo Juntos)

**DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO POLANCO DE LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO**

**MIGUEL ÁNGEL MANCERA ESPINOSA, Jefe de Gobierno del Distrito Federal, a sus habitantes sabed:**

Que la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal, VI Legislatura se ha servido dirigirme el siguiente

**D E C R E T O**

(Al margen superior izquierdo el Escudo Nacional que dice: ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.- ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL.- VI LEGISLATURA)

**ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL  
VI LEGISLATURA.****D E C R E T A****DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO POLANCO DE LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO.**

**PRIMERO.-** Se expide el **DECRETO** que contiene el **PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO “POLANCO” EN LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO** y se inserta a la letra el decreto correspondiente consistente en 131 fojas útiles.

**SEGUNDO.-** Se aprueba los anexos gráficos, planos D-1 Uso Actual del Suelo, D-2 Programa Parcial Vigente, D-3 Diagnóstico Integrado, E-1 Alineamientos y Derechos de Vía, E-2 Áreas de Actuación, E-3 Zonificación y Normas de Ordenación y E-4 Proyectos Urbanos Específicos, que contienen la simbología del presente decreto, en los términos en él indicados y como anexo único forman parte íntegra e inseparable del presente Decreto.



**Programa Parcial de  
Desarrollo Urbano Polanco**  
en la Delegación Miguel  
Hidalgo



## ÍNDICE

<b>I. FUNDAMENTACIÓN, MOTIVACIÓN Y DIAGNÓSTICO</b> .....	<b>4</b>
<b>1.1 Antecedentes</b> .....	<b>4</b>
1.1.1. Motivación .....	4
<b>1.1.2. Fundamentación</b> .....	<b>4</b>
<b>1.1.3. Proceso de Consulta Pública</b> .....	<b>5</b>
<b>1.1.4. Delimitación del Área de Estudio</b> .....	<b>6</b>
<b>1.1.5. Antecedentes Históricos</b> .....	<b>6</b>
<b>1.2. Diagnóstico</b> .....	<b>8</b>
<b>1.2.1. Ámbito Urbano</b> .....	<b>8</b>
<b>1.2.2. Medio Natural</b> .....	<b>9</b>
1.2.2.1. Elementos del medio natural. ....	9
1.2.2.2. Problemática ambiental.....	16
<b>1.2.3. Aspectos Demográficos y Socioeconómicos</b> .....	<b>17</b>
1.2.3.1. Aspectos demográficos .....	17
1.2.3.2. Aspectos económicos.....	19
1.2.3.3. Aspectos sociales .....	22
<b>1.2.4. Estructura Urbana</b> .....	<b>23</b>
<b>1.2.5. Usos del Suelo</b> .....	<b>25</b>
1.2.5.1. Análisis del mercado inmobiliario y renta del suelo .....	28
<b>1.2.6. Estructura Vial</b> .....	<b>33</b>
<b>1.2.7. Movilidad</b> .....	<b>36</b>
<b>1.2.8. Transporte Público</b> .....	<b>37</b>
<b>1.2.9. Estacionamientos</b> .....	<b>41</b>
<b>1.2.10. Infraestructura</b> .....	<b>44</b>
<b>1.2.11. Equipamiento y Servicios</b> .....	<b>45</b>
<b>1.2.12. Vivienda</b> .....	<b>46</b>
<b>1.2.13. Asentamientos Humanos Irregulares</b> .....	<b>48</b>
<b>1.2.14. Tenencia de la Tierra</b> .....	<b>48</b>
<b>1.2.15. Reserva Territorial y Baldíos Urbanos</b> .....	<b>48</b>
<b>1.2.16. Patrimonio Cultural Urbano</b> .....	<b>48</b>
<b>1.2.17. Fisonomía Urbana</b> .....	<b>49</b>
<b>1.2.18. Espacio Público</b> .....	<b>51</b>
<b>1.2.19. Riesgos y Vulnerabilidad</b> .....	<b>52</b>
<b>1.2.20. Síntesis de la Situación Actual</b> .....	<b>53</b>
<b>1.3. Evaluación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Polanco 1992 (D.O.F) ratificado en la G.O.D.F. 2008</b> .....	<b>58</b>
1.3.1. Normatividad .....	59
1.3.2. Operatividad.....	60
<b>1.4. Otras Disposiciones Normativas y Operativas que inciden en el Polígono de aplicación del Programa Parcial</b> .....	<b>61</b>
1.4.1. Disposiciones de otros niveles de planeación .....	61
1.4.2. Acciones programadas en el Programa Operativo Delegacional y en otros Sectores .....	64
<b>1.5. Pronóstico</b> .....	<b>65</b>
<b>II. IMAGEN OBJETIVO</b> .....	<b>66</b>



<b>III. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO.....</b>	<b>69</b>
<b>3.1. Estrategia de Integración al Ámbito Regional.....</b>	<b>69</b>
<b>3.2. Estrategia Demográfica.....</b>	<b>69</b>
<b>3.3. Estructura Urbana .....</b>	<b>70</b>
3.3.1. Usos del suelo .....	71
<b>3.4. Infraestructura .....</b>	<b>71</b>
<b>3.5. Equipamiento y Servicios.....</b>	<b>72</b>
<b>3.6. Vivienda.....</b>	<b>72</b>
<b>3.7. Asentamientos Humanos Irregulares .....</b>	<b>72</b>
<b>3.8. Patrimonio Cultural Urbano .....</b>	<b>72</b>
<b>3.9. Espacio Público.....</b>	<b>72</b>
<b>3.10. Movilidad .....</b>	<b>73</b>
<b>IV. ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....</b>	<b>74</b>
<b>4.1. Área de Aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo.....</b>	<b>74</b>
<b>4.2. Delimitación de Áreas de Actuación .....</b>	<b>74</b>
<b>4.3. Zonificación y Distribución de Usos del Suelo .....</b>	<b>75</b>
<b>4.4. Normas de Ordenación .....</b>	<b>79</b>
4.4.1. Normas de Ordenación que aplican en las Áreas de Actuación, señaladas en el Programa General de Desarrollo Urbano del D.F. ....	80
4.4.2. Normas Generales de Ordenación.....	81
4.4.3. Normas de Ordenación Particulares .....	82
<b>V. ESTRUCTURA VIAL.....</b>	<b>99</b>
<b>VI. ACCIONES ESTRATÉGICAS.....</b>	<b>106</b>
<b>6.1. Proyectos Urbanos del Gobierno del Distrito Federal.....</b>	<b>108</b>
<b>VII. ESTRATEGIA DE GESTIÓN DEL DESARROLLO URBANO .....</b>	<b>110</b>
<b>7.1. Administración Urbana .....</b>	<b>110</b>
<b>7.2. Participación Ciudadana .....</b>	<b>110</b>
<b>7.3. Estrategia Financiera .....</b>	<b>110</b>
<b>VIII. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN .....</b>	<b>112</b>
<b>8.1. Instrumentos Planeación .....</b>	<b>112</b>
<b>8.2. Instrumentos de Regulación.....</b>	<b>112</b>
<b>8.3. Instrumentos de Fomento.....</b>	<b>112</b>
<b>8.4. Instrumentos de Control y Vigilancia .....</b>	<b>113</b>
<b>8.5. Instrumentos Coordinación .....</b>	<b>114</b>
<b>IX. ANEXO GRÁFICO.....</b>	<b>116</b>
<b>Listado De Inmuebles Afectos Al Patrimonio Cultural Urbano, Dentro Del Programa Parcial De Desarrollo Urbano Polanco En La Delegación Miguel Hidalgo .....</b>	<b>117</b>
<b>Listado de Elementos aislados afectos al Patrimonio Cultural Urbano, dentro del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo.....</b>	<b>131</b>

## I. FUNDAMENTACIÓN, MOTIVACIÓN Y DIAGNÓSTICO

### 1.1 Antecedentes

#### 1.1.1. Motivación

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Polanco” (antes ZEDEC Polanco), publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de enero de 1992 y ratificado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de abril y 31 de julio de 1997; así como el 30 de septiembre de 2008, fue concebido con la finalidad de proteger la zona, ante el rápido crecimiento de la ciudad.

No obstante, después de 20 años de estar en funcionamiento, el ritmo y tendencias del crecimiento urbano, resultado de la competencia de los diferentes agentes económicos por la utilización y aprovechamiento del suelo en la colonia, han fomentado la fragmentación de la estructura urbana, haciendo difícil la convivencia de las actividades económicas localizadas en Polanco y el uso residencial originario y dominante en esta zona.

La implantación de las actividades terciarias, la población flotante de trabajadores y usuarios que atrae, y la densificación por verticalización en la sustitución de vivienda unifamiliar por multifamiliar, han llevado a la infraestructura vial hasta su umbral de sustentabilidad. Estos cambios en los usos del suelo e intensidades de construcción, han incrementado sustancialmente en el número de viajes que tienen como origen o destino a la zona. Sin embargo, el trazo y la superficie de rodamiento de las vialidades, no ha sufrido modificaciones desde que fue fraccionada la colonia, albergando por tanto, una alta demanda de cajones de estacionamiento, congestionamientos viales y tránsito intenso de automóviles. Esto último, parte fundamental de la contaminación del medio ambiente y la falta de una movilidad sustentable. Aunado a la implementación de nuevos proyectos viales de carácter metropolitano, en la zona poniente de la Ciudad de México.

Debido a lo anterior, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Polanco” ha quedado desarticulado del marco normativo actual, desde una perspectiva integral y sustentable del desarrollo urbano, que tome en cuenta el medio físico construido y su diversificación de usos del suelo, la movilidad y el medio ambiente, el patrimonio histórico cultural; y el mejoramiento del espacio público.

Respecto a la parte legal, el Transitorio Tercero de dicho Programa Parcial, establece una vigencia de 15 años a partir de su inscripción en el Registro del Plan (Programa Director), vigencia que fue concluida en el año 2007. Por lo que de conformidad al procedimiento establecido en el Artículo 25 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 26 de enero de 1996, se debe realizar una revisión de su contenido *“para verificar la congruencia con otros instrumentos y las variaciones económicas, ambientales y sociales que se hubieran producido en el territorio”*.

Por tanto, al estar desactualizado del Programa Parcial “Polanco” debe adecuarse para responder a la situación actual. Es así como el presente instrumento, tiene como finalidad detectar los principales problemas en materia de desarrollo urbano, modificación de usos del suelo, infraestructura vial, estacionamiento público; para ofrecer a sus habitantes un instrumento normativo y de planeación del desarrollo urbano que preserve las zonas habitacionales en armónica relación con las zonas comerciales y de servicios, a partir de una movilidad sustentable que integre el espacio público con el entorno urbano, diversifique los modos de desplazamiento, contribuya a la descongestión de vialidades y mejore la calidad de vida de los habitantes.

#### 1.1.2. Fundamentación

El presente instrumento de planeación urbana, encuentra su fundamentación jurídica en diversos ordenamientos legales. En primer término, el ámbito del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población, se encuentra previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; y a nivel federal en la Ley General de Asentamientos Humanos, así como en diversos ordenamientos estatales y municipales, en sus respectivos ámbitos de competencia. Además, se debe tener presente a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, debido a que las normas en materia ambiental inciden de manera constante en el ordenamiento del territorio.

Lo anterior con fundamento en los Artículos 25, 26, 27 y 73, fracción XXIX-C, y 122, apartado C, Base Primera, fracción V. Inciso j) y Base Segunda, fracción II. Incisos b) y c), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1°,

3°, 4°, 5°, fracción II, 6°, 7°, 8°, 10°, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 27, 28, 32, 33, 46, 49, 51, 53 y 57 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 1°, 2°, 3°, 4°, 7°, 8°, 9°, 10, 11, 12, 13, 14, 14 Bis, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 20 Bis, 21, y 23 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 44, 45, 46 y 47 de la Ley de Aguas Nacionales; 12, fracciones V, XIV y XV, 40 y 42 fracción XIV, 67, fracciones XVI y XXVI del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal; 343, 343 Bis, 344, 344 Bis, 345, 345 Bis, 346, 348, 349, 349 Bis, 349 Ter, y 350 del Código Penal para el Distrito Federal; 15, fracción II, y 24 fracciones I, III, IV, V, VII, XIV, XVIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal; 10, fracción VII, y 13 fracciones V y VI, de la Ley Orgánica de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal; 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7°, 8°, 9°, fracción I, 11, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 45, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 55, 56, 58, 59 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 1°, 3°, 6°, 7°, 8°, 9° 10 y 11 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal; 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7°, 8°, 9°, 15, 20, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 37, 38, 48, 49 y 50 de la Ley de Planeación del Desarrollo del Distrito Federal; 1°, 2°, 3°, 5°, 6°, 7°, 8°, 9°, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 20, 21, y 23, de la Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal; 1°, 2°, 5°, 6°, 7°, 8°, 9°, 10, 13, 14, 18, 19, 20, 22, 23 y 24 de la Ley de Vivienda del Distrito Federal; 1°, 76, 77, 78 y 80 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal; 1°, 2°, 3°, 5°, 6°, 8°, 10, 11, 13, y 15 de la Ley Ambiental del Distrito Federal; 1°, 3°, 6° fracción IV, 15 fracción IX, 16 fracción XII, 18 fracción I, 20, fracciones I y III, y 50, de la Ley de Aguas del Distrito Federal; 1°, 2°, 3°, 5°, 38, 39 y 43 de la Ley de Protección Civil del Distrito Federal; 1°, 2°, 6° y 12 de la Ley para la Celebración de Espectáculos Públicos en el Distrito Federal; 1°, 2°, 6°, 7°, 8°, 9, 10, 12, 14, 15 y 16 de la Ley de Fomento para el Desarrollo Económico del Distrito Federal; 1°, 4°, 6°, 9°, 18 y 22 de la Ley de Establecimientos Mercantiles en el Distrito Federal; 1°, 3°, 4°, 7°, 9, 9 Bis, 10, 16, 23, 118, 119, 120 y 124 de la Ley de Transporte y Vialidad del Distrito Federal; 1°, 2°, 4°, 5°, 6°, 9°, 11, 25, 27 y 28 de la Ley de Desarrollo Social para el Distrito Federal; 1°, 3°, 5°, 6°, 7°, 8°, 9°, 10, 11, 86, 87 y 88 de la Ley de Participación Ciudadana del Distrito Federal; 1°, 2°, 3°, 4°, 8°, 9°, 10, 13, 13 Bis, 14, 16, 17 y 20 de la Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público del Distrito Federal; 1°, 2°, 3°, 4°, 7°, fracción II y 49, fracciones IV, VI y VII, 50, fracciones I, II, III, IV, V, XI, XII, XVIII del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal; 1°, 2°, 6°, 7°, 8°, 9°, 27, 35, 36, 37, 38, 39, 46 y 106 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 1°, 3°, 27 y 63 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal; 1, 2, 3 y 8 –fracción I- de la Ley de Publicidad Exterior del Distrito Federal; y los Acuerdos, Códigos, normatividad complementaria y de aplicación supletoria.

Con apego a lo establecido en el Cuarto Transitorio de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal de fecha 15 de agosto de 2010, que establece “*Los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano, Recursos Administrativos y las Acciones Públicas que se encuentren en trámite a la entrada en vigor de esta Ley, se resolverán hasta su total solución en términos de la ley anterior*”, y toda vez que el Aviso del inicio del proceso de elaboración de presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Polanco”, fue publicado antes de su entrada en vigor, es decir, el 12 de enero de 2009, su procedimiento de tramitación y estructura, se sujetó a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de enero de 1996.

Asimismo, con apego en el Artículo 11 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente al momento del inicio del proceso de tramitación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano, su definición se establece en congruencia con el Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012, el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio 2001-2006, el Programa de Desarrollo de la Región Centro-Pais, el Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México, el Programa General de Desarrollo del Distrito Federal 2003, y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, todos vigentes y aquellos que en su momento se emitan.

### 1.1.3. Proceso de Consulta Pública

En apego a lo establecido en el Artículo 23 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (LDUDF) de fecha 29 de enero de 1996, entonces vigente, y su Reglamento, se dio el Aviso de Inicio de la Consulta Pública del proyecto del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, el cual se realizó del 8 de septiembre al 19 de octubre de 2011.

Para llevar a cabo el proceso de Consulta Pública se instalaron: un Módulo de Exposición Permanentes en el edificio Delegacional, un Módulo Permanente de Recepción de Opiniones en el Teatro “Ángela Peralta” y un módulo itinerante en el sitio establecido para las 12 Audiencias Públicas (incluyendo la Audiencia de Inicio y la Audiencia de Clausura), exponiendo el documento y planos temáticos del Diagnóstico, la Imagen Objetiva, la Estrategia de Ordenamiento Territorial y las Acciones Estratégicas. Los medios de recepción de propuestas, fueron: Audiencia públicas, Módulo de exposición permanente en el Edificio Delegacional, Módulo permanente de recepción de opiniones por escrito en el Teatro Ángela Peralta, y Vía internet, obteniendo una participación total de 485 personas, de las cuales 316 personas participaron en las

Audiencias Públicas y 169 personas en el Módulo de Exposición Permanente, quienes ingresaron 504 propuestas por escrito con 5,672 opiniones.

Finalmente, como lo señala el Artículo 8 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se analizaron las 5,672 opiniones, de las cuales, las que resultaron procedentes, se incorporaron al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, mientras que para las que resultaron improcedentes, se elaboraron los Dictámenes correspondientes, que se encuentran en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda para su consulta.

#### **1.1.4. Delimitación del Área de Estudio**

El área de aplicación de este Programa Parcial de Desarrollo Urbano comprende las colonias Polanco Primera Sección (I), Polanco Segunda Sección (II), Polanco Tercera Sección (III), Polanco Cuarta Sección (IV) y Polanco Quinta Sección (V). Se encuentra en el centro de la Delegación Miguel Hidalgo y consta de 218 manzanas y un total de 349.2 hectáreas.

Sus límites son los siguientes: al norte el tramo de la Av. Ejército Nacional Mexicano, comprendido entre el Boulevard Manuel Ávila Camacho y la Calzada Gral. Mariano Escobedo; al este, el tramo de la Calzada Gral. Mariano Escobedo comprendido entre la Av. Ejército Nacional Mexicano y la Av. Campos Eliseos; al sur, el tramo de la Av. Campos Eliseos comprendido entre la Calzada Gral. Mariano Escobedo y la Av. Rubén Darío; el tramo de la Av. Rubén Darío comprendido entre la Av. Campos Eliseos y la intersección de la calle Arquímedes y la Av. Paseo de la Reforma, el tramo de la Av. Paseo de la Reforma comprendido entre la calle Arquímedes y la calle Monte Elbruz; el tramo de la calle Monte Elbruz comprendido entre la Av. Paseo de la Reforma y la Av. Moliere; el tramo de la Av. Moliere (antes M. S. Elías) comprendido entre la calle Monte Elbruz y el Boulevard Manuel Ávila Camacho; al oeste el tramo del Boulevard Manuel Ávila Camacho comprendido entre la Av. Moliere y la Av. Ejército Nacional Mexicano.

#### **1.1.5. Antecedentes Históricos**

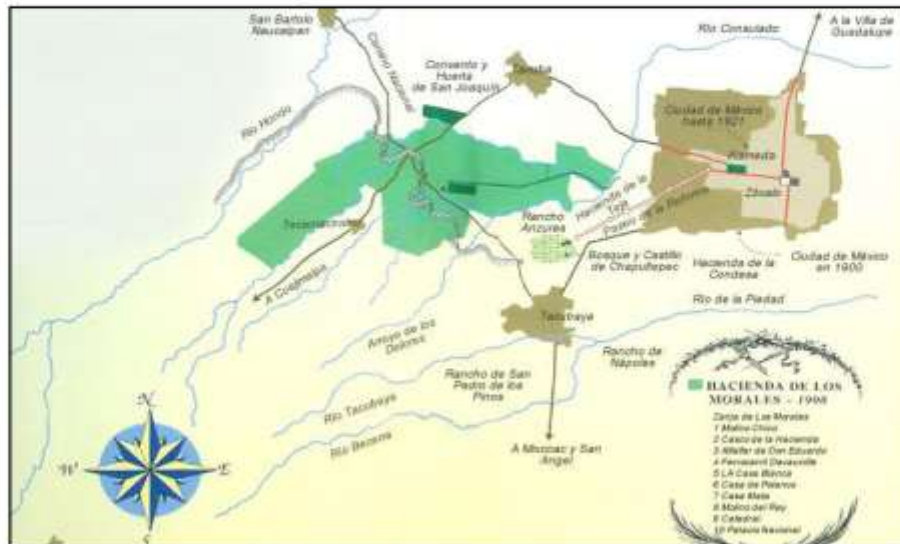
Los primeros asentamientos humanos registrados en la zona de estudio y sus alrededores, datan de la época prehispánica. Se calcula que alrededor de 400 familias indígenas se asentaban en este sitio, en donde se sembraba maíz, frijol y chile. La zona pertenecía al Señorío de Tlacopan o Tacuba que significa “lugar de jarillas o situado en las jarillas”.

A la llegada de los españoles, Hernán Cortés concedió, a manera de dote, a la primogénita de Moctezuma de nombre Tecuichpo -que en náhuatl significa “noble jovencita núbil” y que al cristianizarse tomó el nombre de Isabel Moctezuma- la encomienda del pueblo de Tacaba, al igual que todo lo que a él (pueblo de Tacuba) se hallaba sujeto.

En 1539 tres indios principales y gobernadores, por órdenes de Doña Isabel vendieron una porción de tierra al español Francisco Gudiel Barbero, quien tiempo después traspasó la propiedad a Lorenzo de Tejada. Este último, al adquirir esta propiedad, expulsó a los indios naturales asentados ahí desde tiempos prehispánicos y adquirió nuevas propiedades, incrementando la superficie de lo que entonces se conocía como la moraleda o bosquecillo de morales, por el gran número de moras plantadas para la crianza del gusano de seda.

Los siguientes propietarios agregaron otras tierras mercedadas, formando una de las propiedades más importantes y productivas del noroeste de la ciudad. A finales del siglo XVII, la propiedad fue vendida por el Capitán Diego Villegas Sandoval al Capitán Fernando Morales, legando su apellido a la hacienda que se conocería desde entonces como, San Juan de Dios de los Morales, de la cual hoy en día sólo queda el casco convertido en un conocido restaurante, que conserva el nombre “La Hacienda de los Morales” (Fig. 1).

Figura 1. Hacienda de los Morales-1900.



Fuente: Proyecto de Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Polanco 1997.

La concentración de los poderes: administrativo, ejecutivo, judicial y económico en la Ciudad de México, los cambios de uso de suelo generados por la ley de desamortización de los bienes de comunidades y el posterior fraccionamiento del suelo, y la modernidad fomentada por el Porfiriato, a mediados y finales del siglo XIX y principios del siglo XX, impulsaron el crecimiento de la ciudad. Para la década de 1930, la ciudad se había conurbado con muchas de las poblaciones periféricas como La Villa, Azcapotzalco, Tacuba, Tacubaya, Mixcoac, Coyoacán y San Ángel.

El casco de la Hacienda como actualmente se conoce, data del siglo XVIII. Las extensiones de tierras que pertenecían a la hacienda comenzaron a ser fraccionadas a fines de la década de 1920. La "Hacienda de los Morales" quedó dividida en cinco fracciones, al ser heredada a los hijos de Eduardo Cuevas Rubio y posteriormente vendida para ser fraccionada y urbanizada.

En 1938, en la Ciudad de México, los fraccionadores Raúl Barurto y José de Lama comenzaron el desarrollo inmobiliario de los terrenos de la antigua "Hacienda de los Morales"; años antes, los dos se habían encargado de la urbanización de la colonia Hipódromo Condesa.

Al área de estudio le correspondían las secciones: tercera, parte noreste de la fracción cinco y la fracción número tres. La fracción cinco dio lugar a las Lomas de Chapultepec, y en la superficie plana de esta sección se localizó el fraccionamiento de la colonia Bosque de Chapultepec (hoy parte sur de Polanco, quinta Sección). En 1930, entre estas dos colonias se ubicó un nuevo fraccionamiento llamado Polanco, que abarcaba desde la Av. Campos Eliseos hasta la Av. Masaryk y de Moliere hasta Arquímedes.

El nombre de Polanco se debió al juego de polo, ya que antes de que la "Hacienda de los Morales" fuese fraccionada y urbanizada, en sus campos, hombres de alto nivel económico que vivían en la zona aledaña, practicaban el juego de polo. El término -co, se le dio por una compañía americana que se encargaba de la administración del juego.

Los primeros pobladores que llegaron al área ya urbanizada fueron familias con gran número de hijos, de alto nivel económico, que tomaron el área como zona de élite; estos pobladores eran de diverso origen religioso y social, como fue el caso de árabes y judíos.

Después de terminada la Revolución Mexicana, con el crecimiento de la ciudad y la consecuente demanda de espacios urbanos, Basurto y Lama fraccionaron parte de los terrenos de la “Hacienda de los Morales”, precisamente los ubicados al norte del Bosque de Chapultepec, aprovechando la ampliación realizada a la Av. Paseo de la Reforma hacia el este de la capital, ofreciendo en ese entonces una alternativa de vida sin los ajetreos diarios de la ciudad, pero cercana a la misma.

En un principio fue fraccionada el área que comprende el Parque Lincoln, la Av. Julio Verne que era la entrada a la colonia por Av. Paseo de la Reforma, y la calle de Campos Eliseos donde se encontraba el Río de Los Morales. Una vez finalizada la urbanización de estos ámbitos y cuando la colonia comenzó a crecer, se desarrollaron las secciones restantes.

Polanco recibió a gente de la clase media alta que buscaba salir del centro de la ciudad, a profesionistas y a residentes de las primeras colonias fundadas, como la Roma. Esta zona fue desde sus inicios, asiento de varias comunidades extranjeras radicadas en la capital, como la hebrea, la española, la alemana y la libanesa, que se asentaron en el lugar y aún mantienen una fuerte presencia.

Durante esta época, el crecimiento que se produjo hacia el suroeste y oeste fue originado por los fraccionadores que preferían esa zona ya que estaba constituida por terrenos más altos y por lo tanto menos expuestos a inundaciones. Eran tierras de una vegetación muy rica que permitía la construcción de casas con jardines, adonde llegaba el aire purificado, y que ofrecían una alternativa de vida sin los ajetreos diarios de la ciudad.

La fracción número tres era un gran rectángulo y ocupaba desde el Carril Grande (actualmente Av. Ejército Nacional Mexicano) hasta el Camino de Piedra Redonda (Av. Presidente Masaryk), y de la Calzada Chapultepec-Tacuba (Calzada Gral. Mariano Escobedo) hasta el Camino Nacional (Anillo Periférico). Para 1939 la presión inmobiliaria era tan fuerte que la fracción tres en donde se encuentra el casco de la hacienda, dio origen al fraccionamiento Chapultepec Polanco; sin embargo, los terrenos cercanos al casco no fueron ocupados sino hasta finales del siglo XX.

Cuando se fundó Polanco, en México se vivía la influencia del estilo de vida norteamericano, caracterizado por el uso común del coche, y la idea de la ciudad jardín con las casas al centro, rodeadas de una gran extensión verde. Presenta una traza de cuadrícula, con manzanas cuyas esquinas forman ángulos de 90 grados, contando con grandes banquetas y jardinerías.

La ocupación se fue dando dispersa y paulatinamente a partir de la década de 1930 hacia la cuarta y quinta sección principalmente. En la década siguiente, se presentó mayor ocupación, sobre todo en la tercera, cuarta y quinta sección, y se inició la ocupación en la segunda sección. Entre 1950 y 1970 se registró la mayor ocupación, coincidiendo con la época de mayor crecimiento de la ciudad.

Debido al desdoblamiento de las familias, a finales de la década de 1950, muchas viviendas fueron vendidas y en su lugar surgieron edificios con vivienda, oficinas, comercio y servicios. Polanco pasó de ser una zona habitacional, a una con gran diversidad de usos comerciales, para población con un nivel adquisitivo muy alto.

Pero a partir de 1970 se inició el despoblamiento de la zona, y con el terremoto de 1985 se incrementó el fenómeno. Fue en esa época cuando se presentó una fuerte expulsión de población y una mayor atracción para la instalación de comercio y servicios de prestigias firmas nacionales e internacionales, fenómeno que se ha acentuado desde la década de 1990 hasta ahora. Ha aumentado el establecimiento de galerías de arte, boutiques, hoteles y restaurantes, así como áreas corporativas; proporcionándole un nuevo atractivo como zona de consumo y entretenimiento.

Desde finales de los años 1990 se ha producido un creciente desarrollo inmobiliario, que junto con el comercio y servicios exclusivos antes señalados, le dan vida intensa a la zona y la hacen un imán para vivir, ir de compras, o pasear, resaltándola como un sitio cosmopolita de la capital.

## **1.2. Diagnóstico**

### **1.2.1. Ámbito Urbano**

El área de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano forma parte de la denominada Ciudad Central. La cual, está integrada por cuatro de las dieciséis delegaciones del Distrito Federal: Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, que a lo largo de la historia ha funcionado como el centro económico, político y cultural del país. Las

principales características de esta ciudad central, son la consolidación urbana, la concentración de equipamiento e infraestructura, comercio y servicios, un alto nivel de especialización, mano de obra calificada, acumulación de capacidad empresarial y una importante red de comunicaciones.

La ciudad central cuenta con una buena accesibilidad vial, conectando a sus habitantes con el resto de la Ciudad de México y la zona conurbada del Estado de México. Sirve de paso obligado hacia los municipios vecinos del Estado de México y la zona del Bajío; a través de la Av. Paseo de la Reforma y el Boulevard Adolfo López Mateos (Anillo Periférico).

Estas vialidades funcionan también como corredores urbanos y metropolitanos, concentrando actividades comerciales y de servicios. El corredor metropolitano Boulevard Manuel Ávila Camacho (Anillo Periférico) – Autopista México Querétaro, concentra actividades industriales, comerciales y de servicios. El corredor de comercio y servicios de Av. Paseo de la Reforma, funciona además, como sede de actividades recreativas y culturales; y como corredores urbanos la Av. Ejército Nacional Mexicano y la Calz. Mariano Escobedo. En conjunto, estos corredores constituyen uno de los principales elementos de integración a nivel delegacional y metropolitano, ya que son zonas de una intensa actividad económica, en las que se genera una cantidad importante de fuentes de empleo.

El Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 31 de diciembre de 2003, promueve para el área de aplicación del Programa Parcial en uno de sus objetivos, la inversión, el empleo y el desarrollo inmobiliario, mediante el aprovechamiento de los corredores integrales de servicios, como el de Av. Paseo de la Reforma y una zona de atención inmediata a la franja de integración metropolitana en Av. Palmas-Tecamachalco.

Lo anterior, en conjunto con la vivienda para familias de altos ingresos económicos y la localización en sus principales Avenidas de corredores comerciales y de servicios para personas con alto nivel económico, le confieren a la colonia Polanco un carácter particular, como una de las zonas de mayor prestigio y atracción en la ciudad. Lo cual ha incrementado el cambio de uso de suelo, la expulsión de población, la especulación inmobiliaria y el deterioro de la calidad de vida de la población residente.

## 1.2.2. Medio Natural

### 1.2.2.1. Elementos del medio natural.

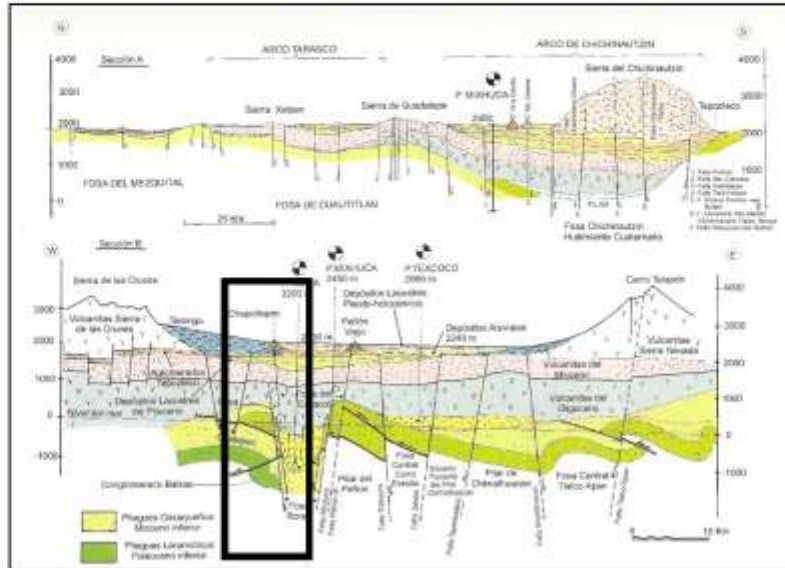
**Geografía.** El área de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano se localiza en la Cuenca de México a 2,250 msnm. Está ubicada entre la longitud 99°11'23" oeste, latitud 19°26'14" norte (Av. Ejército Nacional esquina con Arquímedes); longitud 99°11'29" oeste, latitud 19°25'30" norte (Av. Paseo de la Reforma esquina con Rubén Darío); longitud 99°12'45" oeste, latitud 19°26'11" norte (Boulevard Manuel Ávila Camacho (Anillo Periférico) entre Av. Ejército Nacional y Av. Homero). La elevación más próxima es el Cerro de Chapultepec, ubicado entre la latitud norte 19°25' y la longitud oeste 99° 11' y una altitud de 2,280 msnm.

**Fisiografía.** La colonia Polanco pertenece a la zona geográfica del Altiplano Mexicano, Provincia del Eje Neo volcánico, subprovincia Lagos y Volcanes de Anáhuac, formado por un sistema de topo formas compuesto por llanura aluvial y llanura lacustre.

**Geología.** El basamento de la Cuenca de México está conformado por los pliegues Larimídicos del Paleoceno inferior y el arco de pliegues Oaxaqueños del Mioceno Inferior. Los cuales a su vez, están ocultos por las vulcanitas terciarias (Fig. 2). Al oeste de la ciudad se observan fallas inversas y fracturamientos circulares debido a fenómenos compresionales y vulcano-tectónicos respectivamente. Debajo de la planicie lacustre existe una red de valles, que fueron rellenados en los últimos 600,000 años por depósitos aluviales en el centro de la cuenca y por depósitos aluviales y lacustres en el sur. Dentro del área de la ciudad, los valles sepultados alcanzan unos 400 metros de profundidad, y de los rellenos aluviales contenidos en dichos valles se extraen los mayores volúmenes de agua. Entre valle y valle se extienden mesetas que alcanzan unos 200 m de profundidad.



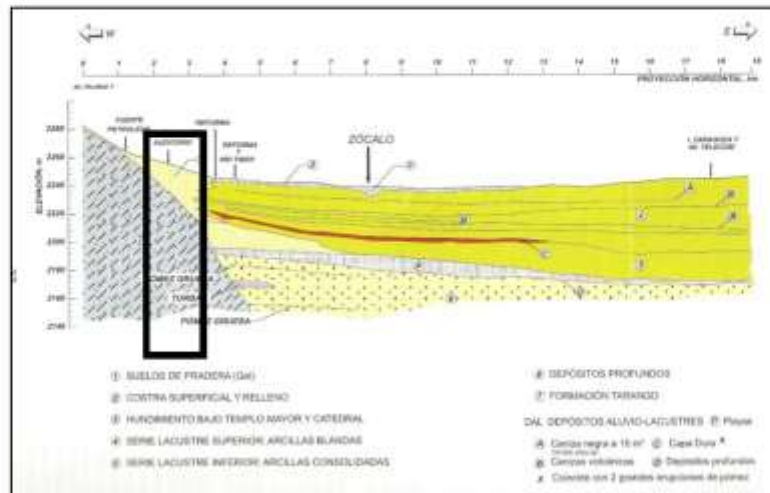
**Figura 2. Secciones geológicas del Valle de México. Superior: Sección Norte-Sur (Mezquitil hasta el Tepozteco). Inferior: Sección Oeste-Este (Sierra de Las Cruces a Cerro Telapón).**



Fuente: Enrique Santoyo Villa, Síntesis Geotécnica de la Cuenca del Valle de México, 2005. En el recuadro se observa el área de estudio.

Los suelos de la planicie lacustre del Valle de México se formaron durante los periodos Pleistoceno y Holoceno (Fig. 2 y 3). La secuencia estratigráfica está formada por depósitos lacustres arcillosos y arcillo-arenosos. Se incluyen capas de cenizas volcánicas y capas de pómez producidas por los volcanes. La secuencia lacustre se puede dividir en dos (Serie Lacustre Superior y Serie Lacustre Inferior), separadas alrededor de los 33,00 a 37,00 mts. de profundidad por una Capa Dura que resulta de dos erupciones volcánicas pumíticas. También se reconocen depósitos fluviales en numerosos puntos de Las Lomas, así como al pie de ellas, en la transición a la planicie central, que forman abanicos aluviales. Algunos se encuentran bajo las arcillas y penetran hasta unos 10 kilómetros dentro de la planicie.

**Figura 3. Corte estratigráfico de Zeevaert, atraviesa la ciudad de este a oeste complementado con información de sondeos convencionales y de cono eléctrico.**



Fuente: Enrique Santoyo Villa, Síntesis Geotécnica de la Cuenca del Valle de México, 2005. En el recuadro se observa el área de estudio.



### Estratigrafía

#### - Zona del Lago.

La Costra Superficial presenta tres capas. El relleno artificial compuesto por restos de construcciones y relleno arqueológico, tiene un espesor casi inexistente en el centro y orillas del lago. El Suelo Blando es un depósito aluvial blando con un espesor pequeño, y la Costra Seca se encuentra fuertemente consolidada.

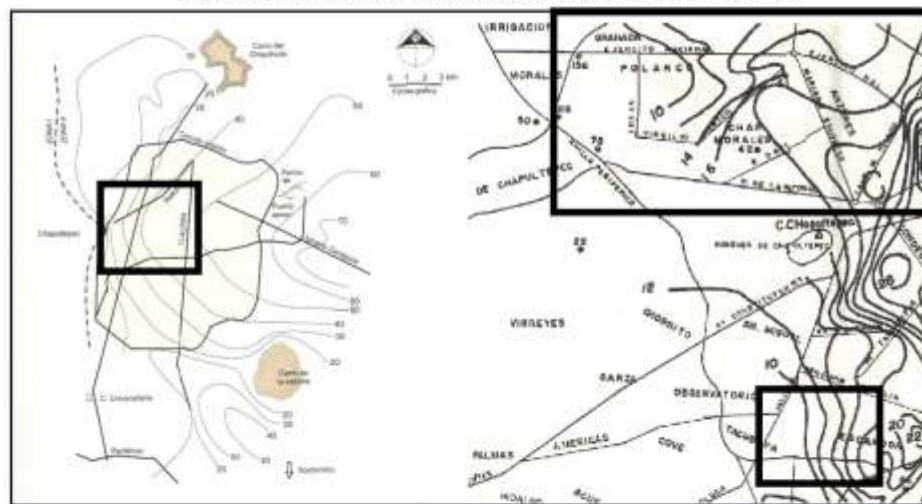
La formación arcillosa superior, tiene un espesor entre 25.00 y 50.00 mts. y presenta arcillas normalmente consolidadas, arcillas consolidadas profundas y lentes duros.

La Capa Dura es un depósito heterogéneo en el cual predominan los limos arenosos con algo de arcilla y gravas ocasionales. Tiene una cementación errática y un espesor variable. Dentro de la zona urbana, su espesor y resistencia aumentan gradualmente hacia el oeste y se reducen hacia el este. Desempeña un papel importante en las cimentaciones profundas de la Ciudad de México ya que sirve para muchas estructuras como apoyo de pilotes de punta, de control y punta penetrante.

La formación arcillosa inferior es una secuencia de lentes de arcilla separados por lentes duros. Tiene un espesor de 15.00 mts. en el centro del lago y desaparece en las orillas.

Los depósitos profundos se componen de una serie de arenas y gravas aluviales limosas, cementadas con arcillas duras y carbonatos de calcio, estando más endurecida la parte superior que la inferior (1.00 a 5.00 mts.) (Fig. 4).

**Figura 4. Curvas de igual profundidad de los depósitos profundos.**



Fuente: Enrique Santoyo Villa, 2005 y Simposio de SMMS (1978). En el recuadro se observa el área de estudio. Nótese los rápidos cambios de profundidades debido a la zona de transición.

#### - Zona de Transición.

Una parte de la colonia Polanco se encuentra ubicada en esta zona. Estos depósitos forman una franja entre los suelos lacustres y las sierras que rodean al valle. Se intercalan clásticos fluviales y aluviales que se acumularon en el quiebre morfológico y se intercalaron localmente con las series arcillosas. Para la zona de estudio, la transición es interestratificada.

#### - Zona de Lomas.

La mayor parte de la zona de lomas se localiza al oeste de la ciudad, hasta los límites con el Estado de México. Se observan elementos litológicos producto de erupciones de grandes volcanes andesíticos estratificados. Los depósitos más antiguos presentan fracturamientos y fallamientos tectónicos dirigidos principalmente al noreste, dirección que mantiene la mayoría de las barrancas.

Los materiales naturales son de tres tipos: a) Tobas y Lahares fracturados: pueden presentar fracturas en direcciones concurrentes que generan bloques potencialmente inestables, los cuales pueden activarse bajo la influencia de sismos o por

efecto de la alteración de las superficies de fracturamiento; b) Depósitos de arenas pumíticas y lahares de arenas azules; c) Lahares poco compactados y depósitos glaciales y fluvio-glaciales.

Estos materiales deben protegerse de la intemperie prolongada. La deforestación y el avance urbano desordenado que ha invadido muchas de estas barrancas de la zona de lomas, las convierten en áreas de alto riesgo.

**Zonificación geotectónica.** La colonia Polanco se encuentra en la zona de Transición y zona de Lomas (Fig. 5).

*- Zona de transición.*

De acuerdo con el criterio de Marsal y Mazari, la frontera entre la zona de transición y la de lago se definió a partir de los sitios donde desaparece la serie arcillosa inferior y en los cuales la capa dura está aproximadamente a 20.00 mts. de profundidad con respecto al nivel medio de la planicie. La zona de transición se dividió en dos subzonas, en función de la cercanía con la zona de Lomas y el espesor de los suelos relativamente blandos. Las dos subzonas, llamadas transiciones alta y baja, tienen características diferentes de resistencia al corte. La colonia Polanco se encuentra en ambas subzonas.

**Transición Alta (TAL).** Es la más próxima a las Lomas y presenta irregularidades estratigráficas debido a la presencia de depósitos aluviales cruzados. La frecuencia y disposición de estos depósitos depende de su cercanía a antiguas barrancas.

**Transición Baja (TBA).** Colinda con la zona de Lago y en ella la serie arcillosa superior tiene intercalaciones de estratos limo-arenosos de origen aluvial, que se depositaron durante las regresiones del antiguo lago. Este proceso dio origen a una estratigrafía compleja, donde los espesores y propiedades de los materiales pueden tener variaciones importantes en cortas distancias, dependiendo de la ubicación del sitio en estudio con respecto a las barrancas, a los cauces de antiguos ríos y sus abanicos aluviales.

Por lo anterior, la estratigrafía de la parte superior de la transición baja es similar a la de la subzona de Lago Centro I o Centro II, excepto porque la costra superficial está formada esencialmente por depósitos aluviales con capacidad de carga no uniforme; los materiales compresibles se extienden únicamente a profundidades máximas de unos 20.00 mts.; existe interestratificación de arcillas y suelos limo arenosos; y se presentan mantos colgados.

*- Zona de Lomas.*

Los suelos de la Zona de Lomas presentan condiciones irregulares de compactación y cementación las cuales inciden directamente en la estabilidad de las excavaciones. Con la excepción de los cortes efectuados en lahares compactos, en los demás depósitos pueden desarrollarse mecanismos de falla.

**Figura 5. Zonificación geotectónica de la Ciudad de México**

**a) Área que comprende a la colonia Polanco, la cual se encuentra en las zonas TAL, TBA y Lomas.**



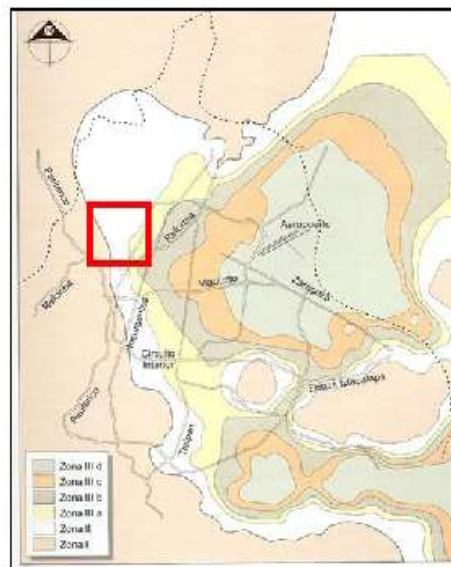
**Fuente:** Enrique Santoyo Villa, Síntesis Geotécnica de la Cuenca del Valle de México, 2005.

**Sismos.** La sismicidad en el Valle de México está determinada por varias fuentes: sismos locales que se originan dentro de la cuenca o en sus inmediaciones; sismos originados en la placa Norteamericana; sismos ocasionados por la subducción de la placa de Cocos bajo la Norteamericana; y sismos originados dentro de la placa de Cocos.

Los sismos de cada una de estas fuentes son diferentes y sus efectos se manifiestan de diferente manera en las zonas de lomas, transición y lacustre. Los sismos de subducción son ricos en frecuencias bajas (periodos largos) afectando más a las zonas de arcillas lacustres, mientras los otros tienen mayor contenido de altas frecuencias y podrían dañar más la zona de transición y lomas. Por lo tanto, existe una fuerte relación entre la intensidad sísmica en un sitio, las condiciones locales del subsuelo, la magnitud, la distancia epicentral y la naturaleza de la fuente sísmica.

El factor que tiene mayor influencia en la intensidad sísmica local es el subsuelo. En general, los movimientos menos intensos ocurren en el oeste de la ciudad por la influencia de los suelos duros en ese sector, mientras que en el este se muestran grandes amplificaciones debido a los suelos lacustres blandos. La duración de los movimientos sísmicos en suelos blandos es prolongada, incrementando los daños. La colonia Polanco se localiza en las zonas de menor riesgo, zona I y zona II (Fig. 6).

**Figura 6. Propuesta de zonificación del Distrito Federal para fines de diseño por sismo (Normas técnicas complementarias de diseño sísmico, 6 de octubre del 2004)**



**Fuente:** Enrique Santoyo Villa, Síntesis Geotécnica de la Cuenca del Valle de México, 2005. En el recuadro se observa el área de estudio que abarca las zonas I y II.

Los sismos más frecuentes de la propia cuenca constituyen eventos someros (0.5-15 km. de profundidad) con magnitudes en la escala de Richter de 3 a 4 grados (Singh et al., 1988). La corteza fracturada de la cuenca reacciona sísmicamente en ocasiones debido a su localización en la Faja Volcánica Transmexicana y a estados tectónicos de esfuerzos compresionales y tensionales. Se producen sismos ligeros en Mixcoac y Tacubaya que pueden deberse a los colapsos Ajusco-Cuajimalpa-Tacubaya y Monte Alegre-Cerro de la Palma-Hueyotla-Mixcoac. Se resaltan largas fallas curvas que surcan a las lomas al oeste de la ciudad, las cuales representan colapsos de un escudo-volcán que a través de su vida ha ido creciendo y a su vez colapsando.

Pineda y Ordaz (2004) estimaron la distribución de Velocidades Máximas para los Sismos (VMS) ocurridos el 19 de septiembre de 1985, el 25 de abril de 1989, el 14 de septiembre de 1995 y el 9 de octubre de 1995 (Fig. 6).



**Cuadro 1. Resumen de Sismos Registrados en la Ciudad de México, por Grado de Intensidad**

SISMO	MAGNITUD	FECHA	DISTANCIA FOCAL (km.)	PROFUNDIDAD FOCAL (km.)	REGISTROS USADOS
A	8.1	19-Sep-85	295	15	8
B	8.0	09-Oct-95	560	5	42
C	7.4	14-Sep-95	305	22	42
D	6.9	25-Abr-89	304	19	60

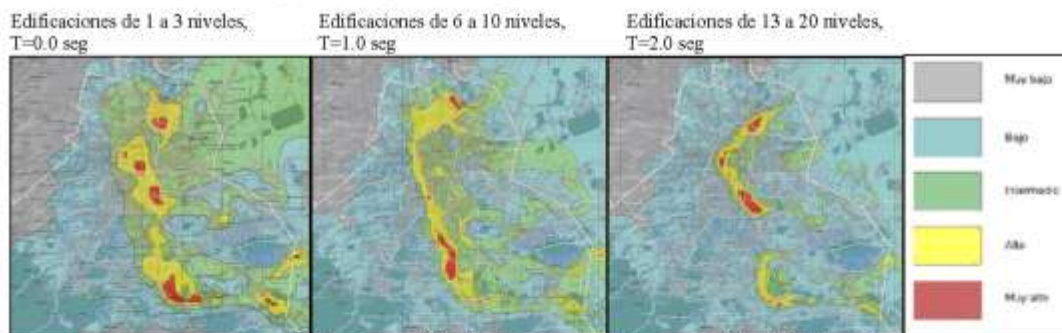
Fuente: Enrique Santoyo Villa, Síntesis Geotécnica del Valle de México 2005.

En los mapas se observa que los valores de VMS son superiores en la zona de lago, que en el resto de la ciudad debido a la amplificación dinámica, característica de los depósitos lacustres presentes en esa región.

Al comparar los sismos A, B y D (caracterizados por tener distancia focal similar) se observa que los valores de VMS crecen a medida que aumenta la magnitud. Con respecto al sismo C, se puede decir que sus valores de VMS son menores a los presentados por los otros mapas debido a que su distancia focal es superior (560 km.) en comparación con la de los otros sismos (alrededor de 300 km). La colonia Polanco se encuentra en una zona donde los valores de VMS son bajos. Aunque el sismo del 19 de septiembre de 1985 parece tener bajos valores de VMS en la zona de estudio, estos son casi del mismo orden de los mayores valores para el evento del 14 de septiembre de 1995.

El Servicio Geológico Metropolitano y Protección Civil del Distrito Federal dieron a conocer los mapas de peligro sísmico para edificaciones de distintos niveles en la Ciudad de México (Fig. 7) en los cuales se muestran las aceleraciones máximas del suelo para un evento con características similares a las del sismo de septiembre de 1985. De esa información se concluye que en la colonia Polanco el peligro sísmico para edificaciones de distintos niveles es bajo.

**Figura 7. Peligro sísmico para edificaciones de distintos niveles**



Fuente: Enrique Santoyo Villa, Síntesis Geotécnica de la Cuenca del Valle de México, 2005.

Los valores del nivel freático para la zona de Polanco, medidos en 1999 (Fig. 8), se encuentran entre 2,185 a 2,200 msnm. Para el área debajo de la ciudad se diferencian 3 acuíferos: el superior con su base impermeable en los depósitos lacustres del Plioceno; el intermedio comprende las vulcanitas del Mioceno y Oligoceno, con su base impermeable en las lutitas marinas de la formación Méndez; y el inferior que comprende principalmente las calizas del Cretácico inferior.

El Distrito Federal consume 33 m<sup>3</sup>/seg (2005) de agua potable, 15 de los cuales son extraídos del subsuelo de la ciudad por más de 400 pozos. La actual explotación exclusiva del acuífero superior (Aluvión, Tarango, Basaltos y Tepozteco) produce continuos daños a la ciudad debido al hundimiento desde 1940. Se estima que la sobre explotación del subsuelo es de alrededor de 10 m<sup>3</sup>/seg. Para el periodo 1985-1995 el hundimiento de la zona de Polanco fue de aproximadamente 0-2.00 cm. por año, según la Gerencia de Aguas del Valle de México.

Figura 8. Niveles freáticos determinados en 1999.



Fuente: Enrique Santoyo Villa, Síntesis Geotécnica de la Cuenca del Valle de México, 2005. En el círculo se observan las curvas de nivel freático que corresponde al área de estudio.

**Geología.** El estudio realizado por Marsal y Mazari (1959), recurre a métodos estadísticos para presentar las propiedades mecánicas del subsuelo de la Ciudad de México y presentan las siguientes recomendaciones. En la zona de lomas, las formaciones son heterogéneas y erráticas, por lo que es necesario realizar pruebas de compacidad relativa. La existencia de minas de arena y grava en esta región, y por tanto, la posibilidad de que el predio esté surcado por galerías subterráneas, obliga a una exploración minuciosa, pues muchas han sido rellenadas con materiales en estado suelto. En edificios importantes es indispensable la estimación de asentamientos bajo la cimentación, y si la infraestructura es relativamente superficial, es conveniente extraer pruebas de pozo a cielo abierto y determinar su resistencia al corte. Debe notarse sobre estos últimos, que existen materiales limo-arenosos con relaciones de vacíos mayores que la unidad, resistentes y poco compresibles por efecto del cementante. Las arenas se presentan en estratos o lentes, en donde los finos y uniformes depositados por el viento pueden encontrarse invariablemente en estado suelto.

En la zona de transición no es posible definir una secuencia estratigráfica y lo fundamental es conocer detalladamente la composición del subsuelo y la compacidad relativa de los estratos arenosos. Cuando la construcción abarca una superficie amplia, es indispensable lograr información de presiones hidrostáticas, tanto en la zona de transición como en la del lago. Es importante tener una información completa del subsuelo, basada en determinaciones simples como la identificación de campo y contenidos de aguas.

Por otro lado, las arcillas del Valle de México pueden presentar cambios físicos debido a la consolidación natural, las cuales se consolidan bajo su propio peso exceptuando las costras superficiales duras. Además existe la consolidación inducida, la cual está dada por: colocación de rellenos, apertura de tajos y túneles para el drenaje, extracción de agua del subsuelo y construcción de estructuras. Los procesos de consolidación implican aumentos de la resistencia al corte de los estratos del suelo.

La deformación de las arcillas se da en dos etapas. La consolidación primaria es ocasionada por el drenaje o salida de agua de la estructura del suelo y es una función del incremento de esfuerzos que se transmiten a la masa del suelo como consecuencia de las sobrecargas de los rellenos y peso de los edificios. En casi toda la ciudad, esta consolidación ocurre en un lapso variable del orden de uno a cuatro años. La consolidación secundaria es un mecanismo de deformación viscosa provocada por el incremento de esfuerzos efectivos inducidos por la masa del suelo y se manifiesta durante décadas.

En general, el comportamiento de los suelos en la ciudad de México es de la siguiente forma:

En la zona del lago se producen asentamientos importantes por consolidación cuando se aplican sobrecargas que exceden la carga de pre consolidación y existen hundimientos regionales inducidos por el abatimiento de la presión piezométrica en los acuíferos.

Por tratarse de formaciones blandas, la capacidad de carga puede ser determinante del diseño de cimentaciones superficiales. La ubicación de capas duras y la composición de la formación subyacente es vital para proyectar cimentaciones piloteadas. El análisis de estabilidad de taludes requiere la determinación de la resistencia por cortante a largo plazo.

La zona de lomas está formada por suelos arenos limosos (tobas) compactos, de alta capacidad de carga, baja deformabilidad y su compresibilidad es despreciable.

En la zona oeste se presentan depósitos aluviales que se sedimentan suavemente sobre la arcilla del lago de la Ciudad de México, generando estratigrafías como las siguientes: capas superficiales de suelos arcillosos o limosos con contenido de agua bajo, en estado suelto o de consistencia blanda. Bajo estos suelos y hacia la zona del lago empieza a encontrarse una capa de arcilla lacustre de alta compresibilidad, cuyo espesor aumenta hacia el centro del lago. Finalmente, a continuación de estos suelos se tiene la toba característica de la zona de lomas. Esto sucede en todo el límite oeste del lago, desde Chapultepec hasta unos kilómetros al sur del Río Churubusco. Esta situación se refleja en el comportamiento de las cimentaciones, graduando las variaciones estratigráficas y haciendo relativamente benignos los problemas de cimentación en esta zona que es la conocida como zona de transición. Al norte de la zona oeste (zona alta de Lomas de Chapultepec) aparecen conglomerados con alta capacidad de carga.

La formación arcillosa superior presenta una alta plasticidad, es decir capacidad de deformarse antes de fallar, observado este fenómeno en el hundimiento de edificios no piloteados. Pero si estos suelos son sometidos a tensión, fallan de manera frágil.

**Clima.** Templado subhúmedo con lluvias en verano, temperatura media de 14.1°C y una precipitación promedio anual de 769.2 mm. La entrada principal del viento troposférico al Valle de México se ubica en la zona norte; las masas de viento de los sistemas meteorológicos interactúan con la orografía del Valle para producir flujos, confluencias, convergencias y remolinos que provocan el arrastre, la remoción o la acumulación de los contaminantes del aire.

**Hidrología.** La cuenca hidrológica es la Región RH26: Región Pánuco, cuenca Río Moctezuma, subcuenca Lago Texcoco-Zumpango; y las corrientes de agua son el Río Tecamachalco (entubado); los cuerpos de agua cercanos son los lagos artificiales de Chapultepec.

**Vegetación y fauna.** La vegetación en el área de aplicación del Programa Parcial, está constituida por cualquier elemento de vegetación que se ubique en suelo urbano y se localiza en plazas, parques deportivos, jardines, glorietas, camellones, arriates, y ocupan una superficie de 10.93 ha. Por lo tanto, corresponde a cada habitante aprox. 4.00 m<sup>2</sup> de área verde, muy por debajo de los estándares internacionales que establecen de 9.00 a 14.00 m<sup>2</sup> por habitante y la ONU determina como parámetro óptimo 16.00 m<sup>2</sup> de áreas verdes por habitante.

#### 1.2.2.2. Problemática ambiental

Las actuales condiciones del medio ambiente y de los recursos naturales, representan una problemática social que repercute en la calidad de vida, en la salud de los habitantes y en la posibilidad de una real aplicación del desarrollo económico sustentable, que es imposible dejar al cuidado del nivel local, ya que es una problemática regional.

Los patrones de urbanización, producción y consumo que se han venido dando en la ciudad amenazan con rebasar los umbrales de la sustentabilidad socioeconómica y ambiental, propiciando el deterioro de los recursos naturales que repercute en la falta de disponibilidad de agua potable y la sobreexplotación de los acuíferos; contaminación de los cursos de agua superficiales y de los suelos con residuos municipales e industriales; contaminación del aire, provocado por las industrias y, sobre todo, la gran cantidad de automóviles que circulan diariamente en la ciudad. El abastecimiento del agua es cada vez más costoso debido a que se trae de lugares muy lejanos, provocando impactos negativos a distancia. Por otro lado, el desecho de aguas residuales y pluviales constituye un grave riesgo para los ecosistemas naturales.

**Calidad del Aire.** Una de las principales preocupaciones es el incremento de la contaminación del aire, por los impactos negativos sobre la salud de quienes viven y trabajan en la zona. La contaminación tiene un alto costo social y económico, además de las serias afectaciones a la flora y la fauna, como es el caso de las áreas verdes y espacios abiertos de la zona y en particular del Bosque de Chapultepec, que aunque queda fuera del área de estudio, constituye un pulmón importante para toda la ciudad, y Polanco en particular. La contaminación del aire afecta también a los materiales de los edificios y monumentos que constituyen el patrimonio histórico de la ciudad.

En los dos últimos años no se han registrado niveles de ozono superiores a los 240 puntos IMECA (0.282 PPM), nivel actual de activación del Programa de Contingencias Ambientales Atmosféricas (PCAA), que es casi 2.5 veces el valor de la norma para protección a la salud. Sin embargo, los índices registrados de ozono siguen siendo superiores a la norma en el 88% de los días del año, además de seguirse registrando muchos días al año con niveles de pre contingencia entre 201 y 240 puntos IMECA, lo que representa que los niveles actuales de contaminantes aún representan un riesgo para la salud de la población.

El transporte sigue siendo la principal fuente de contaminación de la atmósfera, seguido por la industria, los comercios y servicios, el sector doméstico y la de origen natural. Los vehículos particulares representan más del 97% del total de vehículos que circulan en la Zona Metropolitana del Valle de México. El transporte público de pasajeros representa cerca del 6%, cuya problemática es la antigüedad de los vehículos, pues no se encuentran en buenas condiciones y son obsoletos. Parte importante de la contaminación del suelo, agua y aire es generado por la congestión y el tránsito intenso de automóviles frente a una prioridad hacia la utilización de medios motorizados, como sucede actualmente en la colonia Polanco.

**Contaminación del suelo.** La principal fuente de contaminación del suelo en la Ciudad de México son los residuos sólidos, y su manejo se enfrenta a la cantidad de toneladas generadas (se considera que actualmente se generan 12,000 toneladas diarias). Considerando una generación de 1.37 Kg./persona/día, la zona de estudio genera un total de 40.5 toneladas diarias, de las cuales el 46.2% proviene de los hogares, el 29% de los comercios, el 15% de los prestadores de servicios, el 3.2% de giros especiales y el 6.4% corresponde a otras fuentes. La disposición final de los residuos sólidos que se utiliza es el relleno sanitario, y los existentes en el Distrito Federal ya han rebasado su vida útil.

**Agua.** El 50% del agua potable que se consume en la ciudad proviene de los acuíferos y el volumen de extracción es el doble de lo que se infiltra en forma natural. La principal fuente de contaminación es la infiltración de aguas residuales al subsuelo, así como la generación de lixiviados por los residuos sólidos de los rellenos sanitarios, de los tiraderos clandestinos y los panteones. Las consecuencias de la sobreexplotación se han visto en los cambios de pendiente, roturas de las tuberías y pérdidas por fugas, así como desperfectos en el drenaje que incrementan el riesgo de contaminación de las aguas subterráneas.

### 1.2.3. Aspectos Demográficos y Socioeconómicos

#### 1.2.3.1. Aspectos demográficos

La zona de estudio inició su proceso de ocupación y crecimiento entre las décadas de 1930 y 1950, con la población que salió del centro histórico a principios del siglo XX hacia las zonas periféricas de la ciudad. El crecimiento de la ciudad generado en el periodo de 1940 a 1960 alcanzó dichas zonas periféricas, integrándolas y rebasándolas; tal es el caso de la zona de estudio que en la década de 1970 alcanzó su máximo crecimiento, para después repetir el fenómeno de expulsión de población que ocurrió en las delegaciones centrales.

El Distrito Federal continúa con una tendencia de crecimiento desde 1990. No obstante, en el caso de la ciudad central, ha existido una pérdida de población que muestra una desaceleración, al pasar de una tasa de crecimiento negativo promedio en la primera parte de 1990 de -1.83% anual, a -0.18% diez años después. Si en términos absolutos el Distrito Federal creció en casi 500,000 habitantes en los últimos quince años y la ciudad central perdió 250,000; significa que en el resto de las delegaciones el incremento fue de 750,000 habitantes.

En el caso particular de la Delegación Miguel Hidalgo, donde se encuentra la zona de estudio, el fenómeno de pérdida de población se ha detenido y de acuerdo a los resultados del Censo de Población y Vivienda 2010; se ha iniciado una tendencia a la recuperación de habitantes. En esta demarcación territorial habita actualmente el 4% de la población total de la ciudad, mientras que en 1990 representaba el 5%.

En Polanco, el fenómeno de pérdida de habitantes que era mayor que en la Delegación en su conjunto, ha alcanzado una tendencia de crecimiento, aún menor que la de la Delegación Miguel Hidalgo. En la Delegación Miguel Hidalgo la tasa de crecimiento media anual fue de 1.12% del 2005 al 2010, mientras que en la zona de estudio fue de 0.49%. En resumen, Polanco presenta una dinámica poblacional de crecimiento igual a la tendencia del Distrito Federal, en igual sentido que la de la Ciudad Central y la Delegación Miguel Hidalgo.

## Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo 18

**Cuadro 2. Comportamiento Demográfico de Polanco y su Contexto Urbano 1995-2010**

REGIÓN	POBLACION (Habitantes)				TASA DE CRECIMIENTO MEDIO ANUAL (%)		
	AÑO				AÑO		
	1995	2000	2005	2010	1995 / 2000	2000 / 2005	2005 / 2010
Distrito Federal	8,489,007	8,605,239	8,720,916	8,851,080	0.27	0.27	0.29
Ciudad Central	1,760,359	1,692,179	1,677,358	1,721,137	-0.79	-0.18	0.52
Delegación Miguel Hidalgo	364,398	352,440	352,640	372,889	-0.65	0.05	1.12
Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco	29,943	30,792	29,813	30,331	-0.09	-2.28	0.49

Fuente: Datos censales 1995 - 2010 INEGI.

El despoblamiento que existía a nivel delegacional y en el área de aplicación del Programa Parcial, respondía al intenso cambio de usos del suelo y al incremento del valor comercial de los terrenos, generado por la terciarización de las actividades económicas. Sin embargo actualmente se ha logrado un equilibrio entre los usos y se ha empezado a repoblar Polanco.

**Densidad de Población.** Como consecuencia de la reducción del número de habitantes, la densidad de población medida en habitantes por hectárea, ha disminuido de 1995 a 2010, pasando de 79 a 80 habitantes por hectárea en la Delegación y de 86 a 79 habitantes por hectárea, en la zona de estudio. Sin embargo, existe mayor densidad en el área de aplicación del Programa Parcial, originada por la densificación por verticalización en la sustitución de vivienda unifamiliar por multifamiliar. Actualmente existe en el área de aplicación del Programa Parcial una densidad de 79 habitantes por hectárea la cual es menor a la delegacional la cual tiene 80 habitantes por hectárea.

**Cuadro 3. Densidades Brutas 1995-2010  
Delegación Miguel Hidalgo - Programa Parcial Polanco**

AÑO	DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO (HAB. /HA.)	PROGRAMA PARCIAL (HAB. /HA.)
1995	79	86
2000	76	85
2005	76	77
2010	80	79

Fuente: Datos censales 1995 - 2010 INEGI.

**Distribución por rangos de edad.** La población de 0 a 14 años de edad representa un 16%, la de 60 años y más representa el 15%. El segmento donde se ubican el 69% del total de la población, es el que comprende el rango de los 15 a los 59 años de edad. Esta distribución muestra que la población residente en Polanco, es relativamente joven y que un poco más del 53% pertenece a la Población Económicamente Activa.

**Cuadro 4. Distribución de la Población por Rangos de Edad, 2010**

COLONIA	POBLACION POR RANGOS DE EDAD (%)			POBLACION 2010	
	0-14	15-59	60 Y MAS	%	TOTAL
POLANCO I SECCIÓN	16	70	14	7	2123
POLANCO II SECCIÓN	17	69	14	15	4550
POLANCO III SECCIÓN	15	70	15	29	8796
POLANCO IV SECCIÓN	17	68	15	11	3336
POLANCO V SECCIÓN	16	68	16	38	11526
<b>TOTALES</b>	<b>16</b>	<b>69</b>	<b>15</b>	<b>100</b>	<b>30,331</b>

Fuente: Datos censales 2010 INEGI.



**Distribución por nivel de instrucción.** La mayoría de la población residente de la colonia, presenta un nivel educativo pos – básico, dividido en medio y superior. Lo que muestra un alto grado de nivel de instrucción entre los habitantes. La cantidad de población que actualmente se encuentra en proceso de capacitación, está distribuida en la población de menor edad y que en un futuro se verá reflejada directamente en el nivel de ingresos de la población residente.

**Cuadro 5. Niveles de instrucción de la población en la colonia Polanco en 2010**

NIVEL DE EDUCACIÓN	POBLACIÓN (HABITANTES)
Población de 6 a 14 que únicamente sabe leer y escribir	77
Población de 6 a 14 años que asiste a la escuela	1,715
Población Analfabeta	55
Población de 15 años y más sin instrucción	213
<b>Básico</b>	
Población de 15 años y más con educación básica incompleta	273
Población de 15 años y más con educación básica completa	1,937
<b>Medio y Superior</b>	
Población de 15 años y más con educación pos-básica	16,504
<b>TOTAL</b>	<b>20,774</b>

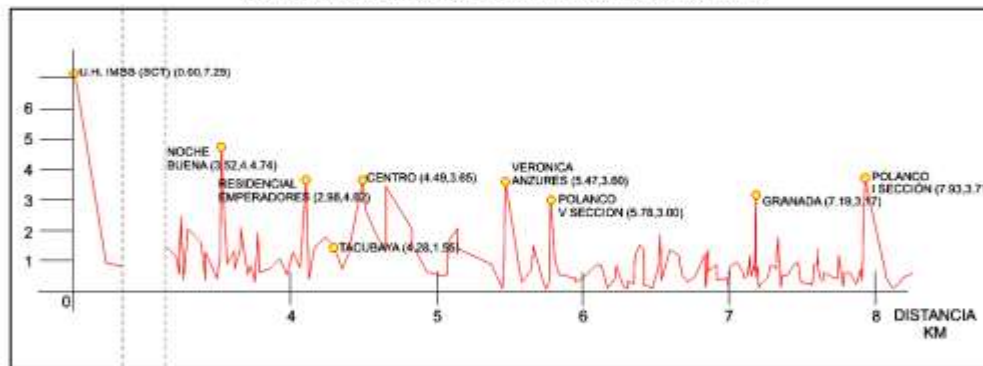
Fuente: Datos según Censo 2010 INEGI.

### 1.2.3.2. Aspectos económicos

La actividad económica es sin duda una parte relevante de la vida diaria de Polanco. La intensidad y diversificación de ésta, contribuye directamente al desarrollo de la zona y de la ciudad en su conjunto, debido a que en los últimos años ha manifestado una tendencia creciente a la generación de empleos formales. En este sentido, la Primera y la Quinta Sección de Polanco destacan en el contexto de la ciudad, junto con las colonias Granada, Verónica Anzures, Juárez, el centro histórico y algunos puntos aislados dentro de la Delegación Benito Juárez.

Este comportamiento se muestra en la Gráfica 1. En la cual, se han acomodado ciertas colonias de cuatro delegaciones de acuerdo a la distancia en kilómetros, con respecto al punto de máximo valor del Índice de Personal Ocupado (ICOP) por hectárea, representando de esta manera en el eje "X" la distancia en kilómetros, y en el eje "Y" el índice de concentración de personal ocupado.

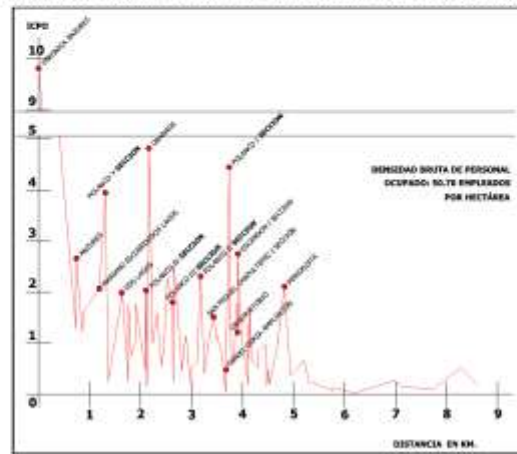
**Gráfica 1. Distribución de la Intensidad de Personal Ocupado de la ciudad central, con respecto al punto de máxima concentración en 1999.**



Fuente: Datos censales 1999 INEGI.

A pesar de ser la U.H. IMSS la colonia de máxima concentración, este punto aislado no logra formar una zona integrada. Las concentraciones más significativas después de ésta, son las que se muestran en la gráfica precedente. En la cual, se refleja claramente el papel de la Primera y Quinta Sección de Polanco dentro de la ciudad central. En el ámbito delegacional, estas secciones de Polanco adquieren un lugar importante respecto al personal ocupado, como se muestra en la Gráfica 2.

Gráfica 2. Distribución del Personal Ocupado por colonia en la Delegación Miguel Hidalgo 1994

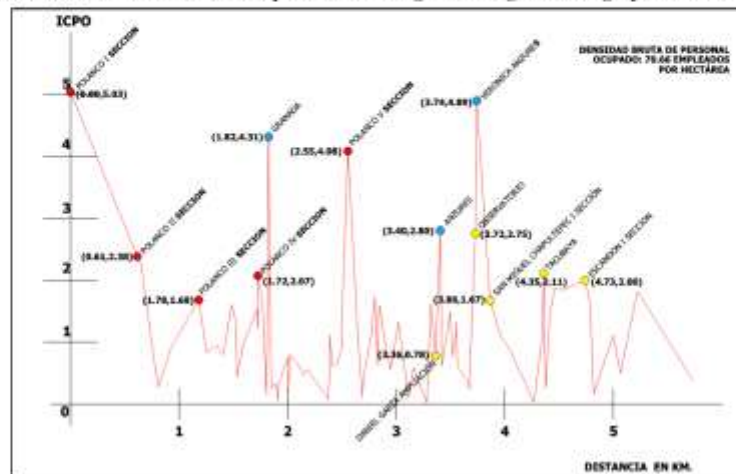


Fuente: Datos censales 1994 INEGI

Este fenómeno, en un contexto histórico, es útil para determinar la tendencia actual de la colonia Polanco. La gráfica muestra que en 1994, la densidad bruta de empleados por hectárea era tan solo de 50.70 y la colonia con mayor ICPO en la Delegación era, Verónica Anzures, jugando de esta forma el papel de centro económico de la Delegación, seguida de la colonia Granada y la Primera y Quinta Secciones de la colonia Polanco.

En 1999 el comportamiento es completamente distinto, debido a que existe un incremento considerable en la densidad bruta del personal ocupado en la Delegación, pasando de 50.7 empleados por hectárea a 70.66, es decir, casi 20 empleados más por cada hectárea de la delegación. En la Gráfica 3, se muestra la nueva distribución de este incremento. En el cual, la Primera Sección de la colonia Polanco toma el papel de centro económico de la delegación, con una densidad bruta de aprox. 350 empleados por hectárea, seguida de las colonias Verónica Anzures, Granada y la Quinta Sección de la colonia Polanco.

Gráfica 3. Distribución del Personal Ocupado en la Delegación Miguel Hidalgo por colonia en 1999.



Fuente: Datos censales 1999 INEGI

En 2010 el comportamiento dio un giro totalmente distinto, con base a datos más actuales (Censo económico 2009), la densidad bruta del personal ocupado en la Delegación Miguel Hidalgo que era de 70.66 y cambio a 206.8, es decir, casi 136 empleados más por cada hectárea de la delegación. Lo más relevante de lo anteriormente mencionado de esta situación actual, es que la densidad de población ocupada **residente** ocupada es solo de 39.12 hab. /ha, esto es solo el 19%, el 81% restante del personal ocupado en la delegación no es residente.

Este comportamiento refleja la tendencia actual de la zona, a concentrar las actividades económicas de la Delegación. La diversidad de usos del suelo en la colonia enfocados a la actividad económica, han empezado a desplazar el uso habitacional, principalmente en las secciones mencionadas.

En los levantamientos de campo realizados, se detectó una continua incorporación de usos ajenos al habitacional en toda el área de estudio. Las cinco secciones, tal como se encuentran divididas actualmente, no juegan un papel como zonas homogéneas. Por ejemplo, en la Quinta Sección hay una diferencia entre la parte norte y la parte sur, respecto a la concentración de actividad económica y del personal ocupado; la misma situación no ocurre en la Tercera y la Cuarta Sección.

Haciendo a un lado la delimitación oficial de las cinco secciones y siguiendo la localización de la actividad económica, existe una tendencia a la homogeneidad entre la parte norte de la Quinta Sección y la parte sur de la Tercera y Cuarta Sección, unidas en forma diagonal por la calle de Newton que continúa por la Av. Emilio Castelar, atravesando la sección conocida como Polanquito.

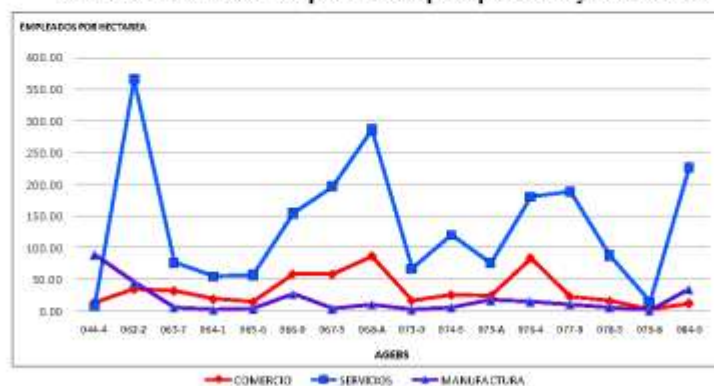
A lo largo de la diagonal de la Av. Emilio Castelar hacia la Av. Presidente Masaryk, se encuentra una alta concentración de actividades económicas que generan un área concentradora de empleo, rodeando el centro de la colonia donde se localiza un uso de suelo predominantemente habitacional.

Este comportamiento de los usos del suelo, hace evidente que la colonia Polanco actualmente vive un proceso de desplazamiento de la función habitacional por la función económica. La densidad bruta de personal ocupado, pasó de 123.49 empleados por hectárea en 1994 a 177.84 en 1999 y a 200 en 2010; incremento que va en paralelo con el aumento de las unidades económicas, de casi 3 por hectárea durante el mismo periodo.

Este fenómeno de desplazamiento de las funciones en el territorio, puede apreciarse con mayor detalle analizando en dónde se ubican los usos genéricos instalados en las zonas habitacionales. Además de la relación existente entre las densidades brutas de personal ocupado (200 empleados por hectárea) y de la población residente (79 habitantes por hectárea), resultando una media de 2.53 empleados por cada residente de la colonia.

**Especialización de la mano de obra.** La tendencia de la colonia Polanco hacia la concentración de actividades económicas, denota una preferencia por las actividades del sector terciario. En la Gráfica 4, se muestra el sector servicios como el mayor generador de empleos, en contra de las manufacturas como el sector de menor presencia en la zona. El sector comercio se encuentra debajo del sector servicios, pues a pesar de existir gran cantidad de unidades económicas dentro de la zona, éstas emplean muy poca cantidad de personal.

Gráfica 4. Distribución del personal ocupado por sector y AGEB 2009.



Fuente: Datos censales 2009 INEGI.

Este comportamiento está influenciado por la capacitación de la mano de obra en esta zona de la ciudad. En virtud de que la mayoría de la población residente presenta un alto grado de capacitación, que ayudaría a explicar la baja presencia del sector secundario en la zona. Por tanto, la colonia Polanco ofrece empleos en su mayoría del sector terciario, lo que fomenta la incorporación de empresas que buscan soluciones laborales de niveles técnico y superior.

**Empleo y Desempleo.** La zona de Polanco, reporta una menor tasa de desocupación parcial y total que la Delegación en su conjunto. En el año 2010, el valor de la Tasa de Ocupación Parcial y Desocupación (TOPD) estuvo alrededor de 3.11 puntos porcentuales, por debajo de la cifra de la Delegación Miguel Hidalgo.

**Cuadro 6. Tasa de Ocupación Parcial y Desocupación (TOPD) 2000-2010**

MUNICIPIO	AÑO	PEA DESOCUPADA (a)	PEA QUE TRABAJÓ MENOS DE 32 HRS. (b)	SUMA (a+b)	PEA TOTAL (k)	TOPD (%) (((a+b)/k)x100)
POLANCO	2000	145	2,405	2,550	17,884	14.25
	2010	0	2,103	2,103	14,369	14.64
DELEGACIÓN	2000	2,153	23,687	25,840	160,675	16.08
	2010	6,860	25,472	32,332	182,105	17.75

Fuente: Datos censales 2000 - 2010 INEGI

En el Cuadro 7, se muestra el grado de ocupación de la Población Económicamente Activa.

**Cuadro 7. Población Económicamente Activa, Polanco 2010**

POBLACIÓN DE DOCE AÑOS Y MÁS	DISTRIBUCIÓN SEGÚN CONDICIÓN DE ACTIVIDAD ECONÓMICA				
	POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA			POBLACION ECONOMICAMENT E INACTIVA	NO ESPECIFICADA
	TOTAL	OCUPADOS	DESOCUPADOS		
23,536	12,895	12,787	108	7,303	-

Fuente: Datos censales 2000 - 2010 INEGI.

**Personal Ocupado y Unidades Económicas por Sector de Actividad.** El sector preponderante en la zona de estudio, tanto en actividad de sus habitantes, como en unidades económicas existentes, es el de servicios. Este sector ocupa tres cuartas partes de la población de la colonia Polanco y representa poco más del 60% del total de unidades económicas en la zona. En el área de estudio es mínima la participación de la población en el sector de manufactura y menos del 20% se ocupa en la actividad comercial. El mismo patrón se presenta en la participación de las unidades económicas, la cifra del comercio es casi del 30%, mientras que en el sector servicios es del 67%. La tendencia que se observa entre 1994 y 1999 es el aumento en la participación del sector manufacturero, aunque con una aportación menor al 10%, el aumento del sector servicios y una reducción del sector comercial.

### 1.2.3.3. Aspectos sociales

En la colonia Polanco existe cierta homogeneidad respecto a los ingresos medios y altos de sus residentes. Lo cual, les permite satisfacer gran parte de sus necesidades, en una oferta privada. Sin embargo, no están exentos a problemas en la prestación de los servicios públicos y urbanos, a cargo de la autoridad local.

La presencia creciente de empleados de bajos niveles de ingreso, en los sectores de gestión, comercio y servicios; plantea la necesidad de responder a sus requerimientos de alimentación, transporte, urgencias médicas, guarderías para sus hijos, etc., en virtud de que no pueden acceder a los mismos lugares donde asisten los residentes por los altos precios. Esto explica, en parte, la presencia en la colonia Polanco de algunos comercios de baja inversión y vendedores callejeros.

Frente a la necesidad de gestionar diversas demandas ciudadanas ante la autoridad, los vecinos se han conformado en diferentes organizaciones sociales. En el caso de Polanco, se pueden distinguir dos tipos de organización social. En primer lugar, los Comités Vecinales que se integraron y funcionan con una perspectiva de actuación permanente; y en segundo lugar, aquellos grupos que se forman y ejercen acciones como respuesta a un evento particular. Dentro del primer grupo y de acuerdo con información proporcionada por la Dirección de Participación Ciudadana en Miguel Hidalgo, existen los siguientes Comités Vecinales en el área de estudio:



**Cuadro 8. Comités Vecinales en la colonia Polanco**

COMITÉ VECINAL
Comité Ciudadano Polanco Chapultepec
Comité Ciudadano Chapultepec Morales
Comité Ciudadano Bosques de Chapultepec Polanco

Fuente: Dirección de Participación Ciudadana en la Delegación Miguel Hidalgo, 2011.

Durante los últimos años, de acuerdo con información recabada por las autoridades delegacionales, la principal demanda de los vecinos, tanto organizados como de forma individual, ha sido la exigencia ante la autoridad para que el desarrollo inmobiliario se lleve a cabo conforme a lo que establece la normatividad vigente. En esta demanda se incluye el cumplimiento en la construcción de cajones de estacionamiento para los nuevos desarrollos, el respeto a la norma del límite en las alturas de los inmuebles, así como la proporción de áreas libres necesarias en cada predio.

Las principales preocupaciones de los vecinos relacionadas con la falta de cumplimiento a las normas de construcción se encuentran, por una parte, en la sustentabilidad de los servicios públicos (agua, drenaje y energía eléctrica) debido al aumento de la demanda que generan las nuevas construcciones destinadas a uso habitacional, y en segundo lugar, los problemas de movilidad peatonal y vehicular, debido al creciente flujo vehicular derivado del proceso de motorización de la población residente y flotante, a los flujos transversales externos que buscan llegar a las vialidades primarias periféricas a Polanco y al número insuficiente de cajones de estacionamiento que lleva al uso irregular del espacio público.

Estas problemáticas y las alternativas de solución fueron expuestas verbalmente y por escrito, por los vecinos asistentes a los Talleres de Participación Ciudadana celebrados en los meses de marzo y abril de 2010, que antecedieron a la elaboración del presente instrumento.

#### 1.2.4. Estructura Urbana

La estructura urbana comprende el análisis de los componentes que interactúan entre sí para configurar el territorio, su articulación compleja, y los problemas de su operación y apropiación. La traza original del territorio constituye una parte fundamental para el óptimo desempeño de las actividades que se desarrollan en la zona y que se ve reflejado en la armónica integración de los elementos que la componen.

La articulación urbana se expresaría, según la corriente de análisis de la imagen urbana, en seis elementos básicos que son: zonas homogéneas, centros de barrio, sendas, nodos, hitos, y bordes; y se materializa a través de la estructura vial.

**Zonas homogéneas.** Las zonas homogéneas se caracterizan por su similitud en el uso de suelo, intensidades de construcción, tipo de arquitectura, nivel socioeconómico e imagen urbana. Son zonas especializadas que concentran o tienden a concentrar actividades específicas y que desarrollan una función en su contexto urbano.

Pero la complejidad de la estructura metropolitana actual, y de la colonia Polanco en particular, han tendido a modificar sustantivamente la homogeneidad de las zonas urbanas, dando lugar a una combinación de funciones, unas compatibles, otras no, a una heterogeneidad, donde pueden o no, existir funciones dominantes y otras secundarias.

La zona ubicada entre las Avenidas Presidente Masaryk y Ejército Nacional de las Secciones III y IV, tiene como función dominante la habitacional unifamiliar; la zona que rodea al Parque Lincoln tiene un dominio económico; la zona entre las Avenidas Presidente Masaryk y Ejército Nacional de la V Sección, muestra una mezcla entre función económica y habitacional.

En Polanco, se han identificado seis zonas principales:

1. La Primera Sección y la parte norte de la Segunda Sección, que tienen una función habitacional dominante, complementada con una función económica;
2. La parte sur de la Segunda Sección concentra una función habitacional dominante;
3. De igual forma la parte norte de la Tercera y Cuarta Sección;

4. La parte sur de la Tercera y Cuarta Sección se caracteriza por concentrar actividades predominantemente económicas, combinadas con la función habitacional;
5. La parte norte de la Quinta Sección, presenta una función dominante habitacional y una función secundaria económica;
6. Finalmente la parte sur de la Quinta Sección presenta una función dominante habitacional.

**Centros de Barrio.** Los Centros de Barrio se caracterizan por la concentración de servicios, equipamiento educativo de nivel elemental, comercio de nivel básico, además de incorporar actividades de esparcimiento y/o recreación y de orden religioso, además de contar con una localización concurrencia. En la colonia Polanco, no existen centros de barrio con las características anteriores, aunque la zona circundante al Parque América y al Parque Lincoln, cuenta con algunas de ellas.

**Corredores.** Normalmente son vialidades o andadores peatonales que cumplen con dos características principales: la distribución y movilización de usuarios en la zona, generando diversas opciones de desplazamiento y el acceso a los predios individuales con los cuales colindan. Debido a la magnitud de usuarios que transitan diariamente, y la especialización funcional del territorio, pueden identificarse por lo menos dos tipos distintos:

**Corredores de alta intensidad.** Son aquellas que por su grado de vinculación con diversos sitios de interés, la conectividad con su ámbito urbano, o su diseño físico o estético, logran atraer un gran flujo de usuarios, convirtiéndose en rutas deseadas para la localización de distintas actividades, elevando por consecuencia su intensidad de uso y convirtiéndolas de ámbito local en ámbito de interés urbano. Este tipo de sendas, tiende a atraer actividades heterogéneas pero de carácter comercial y de servicios. El área de aplicación del Programa Parcial, cuenta perimetralmente con sendas fundamentalmente vehiculares: Calz. Gral. Mariano Escobedo, Boulevard Adolfo López Mateos (Anillo Periférico), Av. Marina Nacional, Av. Ejército Nacional Mexicano y Av. Paseo de la Reforma.

**Corredores de baja intensidad.** Se caracterizan por la distribución de flujos al interior de las colonias o la vinculación con el contexto urbano inmediato. De la misma forma que las de alta intensidad, estas sendas pueden tener un alto grado de atracción y tender a concentrar comercios y servicios de nivel básico. Aunque su cobertura es de carácter local, en el área de estudio debido al nivel de servicio que prestan, se han ido transformando, elevándose a un nivel urbano-regional. No obstante, como su conectividad con el resto de la ciudad es limitada, se han conservado como sendas de nivel local, como es el caso de Av. Presidente Masaryk, Horacio, Moliere, Arquímedes, Ferrocarril de Cuernavaca y Newton que cruza de forma diagonal, vinculando el centro de la colonia con Avenidas como Ejército Nacional Mexicano y la Calz. General Mariano Escobedo. El resto de las vialidades cumplen una función de desplazamiento menor, por lo que las actividades ajenas a la función habitacional se localizan con mucha menor intensidad.

**Nodos.** Son espacios públicos o privados que debido a sus actividades, concentran un gran número de usuarios de forma simultánea. La concentración puede realizarse por periodos mínimos de tiempo, como es el caso de los templos religiosos, por periodos prolongados debido a la afluencia constante de usuarios como en la estación del Metro Polanco, la zona hotelera de la calle Andrés Bello y la Av. Campos Elíseos; Av. Ejército Nacional y Boulevard Manuel Ávila Camacho; Av. Ejército Nacional y Moliere; la zona comercial de Polanquito o por periodos definidos como en los edificios de oficinas, equipamientos urbanos, centros comerciales, etc.

**Hitos.** Son puntos reconocidos fácilmente por los usuarios de la zona, que sirven para referenciar sitios específicos o zonas en general: la Torre del Reloj, el Teatro Ángela Peralta, el Parque América, la iglesia de San Ignacio de Loyola, el Conservatorio Nacional de Música, la Cruz Roja Mexicana, la Plaza Comercial Polanco, El Palacio de Hierro Polanco, el Liverpool de la Calz. Mariano Escobedo, el Obelisco a Simón Bolívar, el Edificio de Scotiabank, entre otros.

Los hitos pueden diferenciarse en por lo menos tres categorías que son; metropolitanos, reconocidos por la mayoría de los habitantes de la ciudad; regionales, representan elementos conocidos por la gente que frecuenta la zona aun cuando no la transitan diariamente; y los hitos locales, identificados claramente por los habitantes de la zona y que no son representativos para el resto de los usuarios de Polanco.

**Bordes.** Como parte de la articulación y armonía de la zona, se puede observar que la colonia Polanco es totalmente caminable al interior, teniendo función de bordes únicamente Boulevard Adolfo López Mateos (Anillo Periférico) y la zona sureste. Como semi-bordes se encuentran la Av. Ejército Nacional y la Calz. Gral. Mariano Escobedo, pues a pesar de presentar grandes flujos vehiculares que impiden el paso, estas Avenidas pueden ser atravesadas en las intersecciones semaforizadas.

## Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo 25

La colonia Polanco cumple con todos los elementos indispensables de articulación urbana, accesibilidad, localización y viabilidad de servicios, factores que la convierten en una zona altamente deseada y transitada por los habitantes de la ciudad, y a pesar de que en algunas áreas la actividad económica parece perjudicar el funcionamiento urbano, como en Polanquito y la parte norte de la quinta sección; son zonas en transición hacia la posible consolidación de las actividades económicas, y su reajuste espacial tiende a desplazar al uso habitacional.

En la primera sección de Polanco existe la principal competencia por el uso del suelo, pues representa la mayor aglomeración de personal ocupado de la colonia y de la Delegación, seguida por la quinta sección en donde la actividad desarrollada es predominantemente económica; en la zona aledaña al parque Lincoln y en la parte noroeste de la quinta sección se muestra una tendencia a la baja de la actividad económica y a la alza de la actividad habitacional. Finalmente, concluyen las altas densidades en la zona ubicada al este del parque Lincoln con actividad predominantemente habitacional.

Para tener un panorama completo de la eficiencia de la estructura urbana, es importante analizar el comportamiento de la estructura vial de la zona, en conjunto con la actividad económica. Al realizar el cruce de información se muestran problemas en el esquema vial, representando las vialidades con mayores conflictos de estacionamiento, debido a que los cruces viales problemáticos, tienden a aglomerarse en las zonas donde las densidades de personal ocupado son mayores.

En la zona que rodea al parque Lincoln, se encuentran graves problemas de falta de estacionamiento. En ésta, existe una apropiación del espacio público por parte de los usuarios de los predios, que no logran cubrir su demanda de estacionamientos dentro del predio. Por el contrario, en las zonas predominantemente habitacionales, este problema es menor, ya que son poco frecuentadas a lo largo del día y resuelven su demanda mediante cajones de estacionamiento al interior del mismo predio.

### 1.2.5. Usos del Suelo

En la colonia Polanco, el uso habitacional es el principal elemento estructurador del territorio, desde el origen de la colonia hasta en la actualidad. Tal como se muestra en el cuadro 9, donde el 56% de los predios analizados están destinados a la función habitacional.

El resto de los usos del suelo complementarios a dicha función, destinados a los equipamientos urbanos tales como: salud, abasto, recreación, cultura, servicios administrativos y de justicia, templos y jardines; que generan actividad vecinal al interior de la colonia, no logran sumar el 2% de los predios.

Los predios con uso de suelo destinado a la actividad económica ocupan el 22%. Éstos generan inversiones sobre el territorio que se capitalizan a través de unidades económicas y le otorgan a la colonia un cierto grado de importancia con respecto al desarrollo económico de la ciudad en su conjunto. Estos usos son los que mayoritariamente generan población flotante.

Los predios con función "indefinida" o mixta, son aquellos que no presentan una función homogénea, es decir, que al interior se desarrollan dos o más actividades, o simplemente no presentan actividad aparente. Estos representan un poco más del 20% y expresan el desplazamiento de la función habitacional por una económica; se caracterizan por incluir unidades económicas de baja inversión. De esta forma, si sumamos los predios con uso de suelo destinado a la función económica y los de función "indefinida", se aprecia el grado de desplazamiento que vive actualmente la función original en la colonia.

**Cuadro 9. Distribución porcentual de usos de suelo en Polanco**

RANGOS DE SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )		USOS DEL SUELO						TOTAL
		EQUIPAMIENTO	JARDÍN	TEMPLO	ECONÓMICA	HABITACIONAL	INDEFINIDO	
103.61	406.34	0.28%	0.00%	0.06%	9.55%	27.91%	8.93%	46.73%
406.34	709.07	0.45%	0.06%	0.00%	8.48%	22.80%	7.34%	39.13%
709.07	1,011.81	0.14%	0.03%	0.03%	1.95%	3.13%	2.32%	7.60%
1,011.81	1,314.54	0.08%	0.03%	0.06%	0.73%	1.23%	0.92%	3.05%
1,314.54	1,617.28	0.03%	0.03%	0.06%	0.33%	0.39%	0.28%	1.12%
1,617.28	1,920.01	0.03%	0.00%	0.00%	0.20%	0.31%	0.25%	0.79%

## Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo 26

RANGOS DE SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )		USOS DEL SUELO						TOTAL
		EQUIPAMIENTO	JARDÍN	TEMPLO	ECONÓMICA	HABITACIONAL	INDEFINIDO	
1,920.01	2,222.74	0.00%	0.00%	0.03%	0.10%	0.00%	0.14%	0.27%
2,222.74	2,525.48	0.00%	0.00%	0.03%	0.08%	0.00%	0.08%	0.19%
2,525.48	2,828.21	0.03%	0.00%	0.00%	0.11%	0.06%	0.08%	0.28%
2,828.21	3,130.95	0.03%	0.00%	0.00%	0.20%	0.11%	0.00%	0.34%
3,130.95	3,433.68	0.00%	0.00%	0.00%	0.03%	0.00%	0.03%	0.06%
3,433.68	3,736.41	0.00%	0.00%	0.00%	0.03%	0.00%	0.00%	0.03%
3,736.41	4,039.15	0.00%	0.00%	0.00%	0.14%	0.00%	0.03%	0.17%
4,039.15	4,341.88	0.03%	0.00%	0.00%	0.03%	0.03%	0.00%	0.09%
4,341.88	4,644.62	0.00%	0.00%	0.03%	0.06%	0.03%	0.03%	0.15%
<b>TOTALES</b>		<b>1.10%</b>	<b>0.15%</b>	<b>0.30%</b>	<b>22.02%</b>	<b>56.00%</b>	<b>20.43%</b>	<b>100.00%</b>

Fuente: Levantamientos de campo en Diciembre de 2007.

Puede apreciarse como a medida que se incrementa la superficie de los predios, el uso de suelo habitacional va perdiendo presencia, debido a que éstos tienden a ser utilizados por la actividad económica. Por lo que, en la medida en que se permitan las fusiones de predios, éstos tendrán la tendencia a ser ocupados por actividades diferentes a la función habitacional. En virtud, del alto costo del suelo en la colonia, que hace difícil la adquisición de grandes superficies de terreno para el desarrollo de la función habitacional.

A partir del levantamiento de usos del suelo, se realizó un análisis de las funciones que los habitantes y usuarios de la zona están dando al territorio, mediante "giros" específicos, y su interpretación como usos del suelo genéricos que determinan el tipo de actividad que se da en cada predio.

Con el fin de elaborar una clasificación de las actividades realizadas en el interior de los predios, el levantamiento contempló el uso aparente de la propiedad, es decir, la actividad realizada en el predio a partir de la fachada. De ésta forma la clasificación de usos genéricos es la siguiente:

**Predios con uso del suelo homogéneo.** Hace referencia a los predios en los cuales se detectó exclusividad en la actividad realizada, es decir que se realiza una sola función y por tanto el predio se destina a un solo uso del suelo.

**Vivienda.** Predios destinados a la función habitacional.

**Comercio.** Predios dedicados a las actividades económicas de intercambio de mercancías.

**Equipamiento Urbano.** Predios destinados a los servicios públicos que brindan las autoridades en cualquiera de los tres ámbitos de gobierno.

**Espacio Abierto.** Espacios destinados a la recreación y la conservación de áreas verdes.

**Oficinas.** Predios dedicados a la gestión de diversas actividades económicas y sociales.

**Servicios.** Predios dedicados a las actividades de administración o a satisfacer necesidades de la población en las cuales no existe un intercambio físico de mercancías. Los equipamientos privados se ubican en esta categoría.

**Sin Uso.** Predios en los que no se lleva a cabo ninguna actividad aparente.

**Predios con uso de suelo no homogéneo.** Hace referencia a los predios donde no existe exclusividad en la actividad realizada y que puede presentar la combinación de dos o más de los usos anteriormente descritos.

Del análisis anterior, se obtiene el plano "D-*Uso actual del suelo*". En el cual se detalla con mayor profundidad la composición por giros de actividad económica, además del uso habitacional y los usos complementarios a éstos, para



apreciar el comportamiento de los predios por uso de suelo. Este comportamiento muestra la pérdida constante de homogeneidad de la colonia debida a la competencia existente entre los diversos usos de suelo, que dificulta la consolidación de zonas homogéneas y corredores especializados.

Es importante hacer notar que la mayoría de los predios con actividad económica, poco más del 52% del total, se encuentran ocupados por el uso de oficinas, seguidos por los servicios con el 21% y los comercios que apenas logran reunir el 18%, debido a que la mayoría de estas actividades se desarrolla en unidades económicas pequeñas, en locales frecuentemente incorporados en predios compartidos con alguna otra función y que por lo tanto están clasificados como "no homogéneos".

Los usos del suelo presentan un comportamiento semejante en cuanto a su distribución por superficie, con excepción de los jardines y los templos. Existen pocos predios con dimensiones menores a los 196.00m<sup>2</sup> debido principalmente al nivel socioeconómico de origen de la colonia; por lo que las subdivisiones de predios deberán de tomar en cuenta dicho comportamiento. El lote tipo de la colonia se encuentra entre los 429.00 m<sup>2</sup> y los 476.00 m<sup>2</sup>, y los predios mayores a los 500.00 m<sup>2</sup> y los menores a los 200.00 m<sup>2</sup> tienen poca presencia; además, entre mayor es la superficie de los predios, mayor tendencia tienen a ser ocupados por funciones ajenas a la habitacional.

Para profundizar en este tema es necesario el análisis de la actividad económica, para lo cual se elaboró el estudio de las aglomeraciones de personal ocupado por AGEB. En él se aprecia como las zonas en las que existe la menor intensidad de actividad económica, como la circundante al Parque América entre la tercera y la cuarta sección, presenta las menores aglomeraciones de personal ocupado, zonas que coinciden con las mayores aglomeraciones de predios con presencia de uso habitacional.

En sentido opuesto, la zona norte de la quinta sección, la circundante al parque Lincoln y la primera sección de Polanco, ostentan la mayor intensidad de actividad económica, comportamiento que se ve reforzado por la pérdida de actividad habitacional en un gran número de lotes.

Este comportamiento muestra que la actividad económica fragmenta, desplaza a la habitacional. Sin embargo, en algunos casos como en la primera sección al mismo tiempo existen grandes concentraciones de población residente, pues tanto la actividad económica como la vecinal se desarrollan mediante grandes intensidades de construcción, lo cual refleja la gran competencia que existe entre distintos usos de suelo.

Complementariamente, la zona circundante al parque Lincoln presenta un desplazamiento de la actividad habitacional por la económica. Sin embargo, a diferencia de la primera sección, estas actividades no coexisten mediante la intensidad de construcción, sino con bajas densidades, lo que lleva a concluir que el desplazamiento es a nivel de predio por unidades económicas de bajo índice de inversión, es decir, con poca densidad de empleados.

En la Gráfica 5 se muestra, ordenado de mayor a menor, el Índice de Concentración de Personal Ocupado (ICPO) donde la densidad bruta es igual a 177 empleados por hectárea, comparado con el índice de concentración de población residente (ICPR) donde la densidad bruta es igual a 76 habitantes por hectárea.

**Gráfica 5. Concentraciones de Población Residente y Personal Ocupado en Polanco**



Fuente: Datos censales 1999 - 2005 INEGI.

**1.2.5.1. Análisis del mercado inmobiliario y renta del suelo**

En la zona de aplicación del Programa Parcial, en diciembre de 2007 se registraron 32 desarrollos inmobiliarios que incluían en total 544 viviendas nuevas, todas en régimen de condominio, ubicadas según su valor de venta en los segmentos "R Residencial" (entre 1 y 2.3 millones de pesos) y "R+ Residencial Plus" (mayor a 2.3 millones de pesos). En la fecha del levantamiento, ya se había vendido el 63% de las unidades.

**Cuadro 10. Inventario de Vivienda Nueva en Polanco (2007)**

ID	NOMBRE DE DESARROLLO	DIRRECCION	UNIDADES TOTALES	UNIDADES VENDIDAS	UNIDADES EN INVENTARIO	CLASIFICACION
1	Arquimedes 84	Arquimedes # 84	30	16	14	R
2	Punta Polanco	Newton # 291	8	5	3	R
3	Eugenio Sue 341	Eugenio Sue # 341	5	3	2	R
4	Taine 247	Taine # 247	14	9	5	R
5	Arquimedes 154	Arquimedes # 154	18	10	8	R
6	Arquimedes 202	Arquimedes # 202	23	5	18	R
7	Residencial Elegance	Ejército nacional # 556	48	47	1	R
8	La Martine 138	La Martine # 138	6	2	4	R+
9	Temístocles 235	Temístocles # 235	7	6	1	R+
10	Monte Elbruz 145	Monte Elbruz # 145	24	14	10	R+
11	Altezza	Campos Eliseos # 177	45	20	25	R+
12	Maimónides 534	Maimónides # 534	4	3	1	R+
13	Polanco 79	Polanco # 79	10	9	1	R+
14	Maimónides 523	Maimónides # 523	4	3	1	R+
15	Taine 230	Taine # 230	5	4	1	R+
16	Galileo 87	Galileo # 87	6	4	2	R+
17	Hegel 419	Hegel # 419	11	10	1	R+
18	Temístocles 327	Temístocles # 327	11	6	5	R+
19	Tennyson 227	Tennyson # 227	6	5	1	R+
20	Musset 9	Musset # 9	15	14	1	R+
21	Temístocles Departamentos	Temístocles # 22	10	5	5	R+
22	La Fontaine 133	La Fontaine # 133	6	5	1	R+
23	Tennyson 212	Tennyson # 212	6	5	1	R+
24	Cicerón 212	Cicerón # 212	15	14	1	R+
25	Tres Picos Chapultepec	Av. Tres Picos # 78	104	34	70	R+
26	Lope de Vega 416	Lope de Vega # 416	5	2	3	R+
27	Cicerón 508	Cicerón # 508	5	4	1	R+
28	Goldsmith 55	Goldsmith # 55	11	7	4	R+
29	Tres Picos # 59	Tres Picos # 59	4	3	1	R+
30	Byron One	Lord Byron # 279	24	21	3	R+
31	Eugenio Sue 62	Eugenio Sue # 62	4	3	1	R+
32	Airea	Lord Byron S/N	50	44	6	R+

Fuente: Levantamientos de campo en Diciembre de 2007.

## Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo 29

Manifestaciones de Construcción tipo "C", presentadas en las oficinas de la Autoridad Delegacional son las indicadas en el siguiente cuadro.

UBICACIÓN	USO	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	NIVELES	REGISTRO
01 Lago Zürich 245, Ampliación Granada	Habitacional, Comercial y Servicios	458,544.00 m <sup>2</sup> . 553,183.00 m <sup>2</sup> .	22	RMH-C-13-07 RMH-C-002-10
03 Av. Ejército Nal. 453, Col. Granada	Oficinas y Comercial	113,979.24 m <sup>2</sup> .	22	RMH-C-012-09
04 Av. Ejército Nal. 843-B, Col. Granada	Comercial, Oficinas, Hotel y Estación	80,242.00 m <sup>2</sup> .	15	RMH-C-008-07
07 Lago Zürich 168, Granada	Habitacional	72,891.66 m <sup>2</sup> .	22	RMH-C-025-08
08 Av. Ejército Nal. 350, Polanco	Oficinas y Comercio	67,995.06 m <sup>2</sup> .	6	RMH-C-019-09
09 Lago Alberto 369, Anáhuac	Habitacional, Oficinas y Comercio	55,670.57 m <sup>2</sup> .	19	RMH-C-005-09
10 Av. Ejército Nal. 223, Col. Anáhuac	Comercial	107,925.13 m <sup>2</sup> .	22	RMH-C-026-08
11 Lago Neuchatel 10, Granada	Habitacional	53,733.25 m <sup>2</sup> .	18	RMH-C-001-09
12 Lago Andrómaco 72, Granada	Habitacional	52,585.00 m <sup>2</sup> .	22	RMH-C-008-08
13 F.C. de Cuernavaca 779, Ampl. Granada	Habitacional	45,124.19 m <sup>2</sup> .	19	RMH-C-016-08
14 F.C. de Cuernavaca 697, Granada	Habitacional y Comercial	43,680.37 m <sup>2</sup> .	19	RMH-C-015-09
15 Miguel de Cervantes S. 388, Irrigación	Habitacional	41,928.88 m <sup>2</sup> .	19	RMH-C-009-06
16 Miguel de Cervantes S. 193, Granada	Comercial y Oficinas	39,572.00 m <sup>2</sup> . 396,469.65 m <sup>2</sup> .	15 15	RMH-C-014-07 RMH-C-010-10
17 Blvr. Manuel Avila C. 118, Lomas de Chapultepec	Oficinas	35,450.35 m <sup>2</sup> .	21	RMH-C-006-09
18 Laguna de Mayran 375, Anáhuac	Habitacional	33,542.26 m <sup>2</sup> .	18	RMH-C-012-07
19 Lago Zürich 96, Granada	Habitacional	30,928.55 m <sup>2</sup> .	17	RMH-C-018-09
20 Lago Alberto 320, Granada	Habitacional, Comercial y Oficinas	8,991.57 m <sup>2</sup> . 287,976.22 m <sup>2</sup> .	30	RMH-C-010-07 RMH-C-001-10
21 Av. Ejército Nal. 225, Anáhuac	Habitacional	108,544.82 m <sup>2</sup> .	22	RMH-C-008-06
23 Homero 1500, Polanco	Oficinas y Comercio	26,295.12 m <sup>2</sup> .	6	RMH-C-010-08
24 Paseo de Las Palmas 525, L. de Chapultepec	Oficinas y Comercio	24,921.35 m <sup>2</sup> .	10	RMH-C-016-09
25 Lago Andrómaco 61, Ampl. Granada	Habitacional	23,455.90 m <sup>2</sup> .	15	RMH-C-009-09
27 Calz. Mariano Escobedo 665, Anzures	Estacionamiento	19,449.00 m <sup>2</sup> .	0	RMH-C-009-08
32 Miguel de Cervantes S. 171, Granada	Habitacional	15,894.20 m <sup>2</sup> .	11	RMH-C-001-07
33 Arquimedes 189, Polanco	Habitacional	15,698.67 m <sup>2</sup> .	12	RMH-C-004-09
35 Homero 1730, Polanco	Habitacional y Comercial	14,008.00 m <sup>2</sup> .	6	RMH-C-024-08
37 Edgar Allan Poe 362, Polanco	Habitacional	12,496.56 m <sup>2</sup> .	18	RMH-C-013-09
38 Lago Hielmar 44, Pensil	Habitacional	23,159.90 m <sup>2</sup> .	8	RMH-C-003-10
41 Lago Zürich 272, Granada	Habitacional Plurifamiliar	26,963.16 m <sup>2</sup> .	15	RMH-C-006-10
42 Miguel de Cervantes Saavedra 303, Granada	Hotel	46,163.00 m <sup>2</sup> .	22	RMH-C-007-10
44 Campos Eliseos 200, Chapultepec Polanco	Servicios Turísticos	23,652.31 m <sup>2</sup> .	25	RMH-C-009-10
45 Rubén Darío 225, Polanco	Fusión de Predios	0.0 m <sup>2</sup> .	0	En trámite

## Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo 30

El área donde se observa una mayor concentración de la oferta de vivienda nueva se ubica en la parte este de Polanco. La primera zona que concentra los nuevos desarrollos es la delimitada por la Arquímedes, la Av. Horacio, la Calz. General Mariano Escobedo y la Av. Rubén Darío. Esta zona tiene un uso eminentemente habitacional pero presenta una densidad de población baja, lo que significa que en términos de Polanco aún tiene potencial para albergar a un mayor número de residentes.

La segunda zona con mayor concentración de desarrollos se encuentra en la parte noreste de la colonia y corresponde a un polígono delimitado por las Avenidas Arquímedes, Ejército Nacional, Suderman, Taine, y Presidente Masaryk. Esta zona muestra una combinación de usos del suelo, aunque tiende a predominar todavía el habitacional. Es la segunda zona de Polanco con mayor población residente, por lo que su potencial de crecimiento es más limitado.

Finalmente, se aprecia una tercera zona más amplia, que si bien no cuenta con un gran número de desarrollos, parece ofrecer potencial para la edificación de viviendas nuevas: está delimitada por las Avenidas Horacio al norte y Presidente Masaryk al sur, y se extiende de Av. Ferrocarril de Cuernavaca al oeste hasta la calle de Newton al este. El amplio corredor también muestra un uso del suelo eminentemente habitacional, con algunos predios con usos económicos, sobre todo los que se encuentran sobre Av. Presidente Masaryk, y la densidad de población residente todavía es baja.

#### Oferta de vivienda nueva

De los 32 desarrollos identificados en la zona de Polanco, el promedio de precio por metro cuadrado es de \$25,415.00, con un rango entre \$20,376.00 a \$33,826.00. Cuando se dividen los desarrollos entre el segmento "Residencial" y el "Residencial+" se obtiene que el promedio de precio para el primero es de \$22,263.00, y para el segundo de \$26,297.00. El valor promedio para los desarrollos corresponde al segmento "Residencial+" en virtud de que son 25 los que se encuentran en esta clasificación, mientras que sólo 7 corresponden al segmento "Residencial". Con relación al área que ofrecen las unidades nuevas, el promedio para los 32 desarrollos es de 179.00 m<sup>2</sup>, 120.00 m<sup>2</sup> para el segmento "Residencial" y 195.00 m<sup>2</sup> para el "Residencial+".

**Cuadro 11. Precios y Superficie de la Oferta Inmobiliaria en Polanco**

ID	NOMBRE	PRECIO UNITARIO PROMEDIO (\$) (A)	AREA (m2)	PRECIO \$/m2 (A/B)	UNIDAD VENDIDA AL MES	MESES EN INVENTARIO
1	Arquímedes 84	2,261,700	111	20,376	0.95	14.79
2	Punta Polanco	2,464,000	100	24,640	0.30	10.00
3	Eugenio Sue 341	2,516,949	123	20,463	0.25	7.89
4	Taine 247	2,647,000	103	25,699	0.28	17.83
5	Arquímedes 154	2,728,500	120	22,738	0.95	8.45
6	Arquímedes 202	2,895,200	135	21,446	0.21	85.56
7	Residencial Elegance	2,990,000	146	20,479	1.05	0.95
8	Lamartine 138	3,209,460	150	21,396	0.19	21.53
9	Temístocles 235	3,328,000	144	23,111	0.18	5.49
10	Monte Elbruz 145	3,700,000	153	24,183	1.30	7.69
11	Altezza	3,800,000	145	26,207	3.59	6.96
12	Maimónides 534	3,877,200	180	21,540	0.13	7.92
13	Polanco 79	3,878,336	169	22,949	0.42	2.41
14	Maimónides 523	3,886,400	170	22,861	0.20	4.94
15	Taine 230	3,904,125	167	23,378	0.12	8.52
16	Galileo 87	4,308,000	156	27,615	0.29	6.93
17	Hegel 419	4,548,000	173	26,289	0.63	1.59
18	Temístocles 327	4,575,000	160	28,594	0.27	18.31
19	Tennyson 227	4,846,500	195	24,854	0.26	3.79
20	Musset 9	4,984,000	150	33,227	0.54	1.86

Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo 31

ID	NOMBRE	PRECIO UNITARIO PROMEDIO (S) (A)	AREA (m2)	PRECIO S/m2 (A/B)	UNIDAD VENDIDA AL MES	MESES EN INVENTARIO
21	Temístocles Departamentos	5,040,000	149	33,826	0.43	11.63
22	Lafontaine 133	5,107,200	170	30,042	0.34	2.98
23	Tennyson 212	5,360,000	250	21,440	0.30	3.38
24	Cicerón 212	5,600,400	185	30,272	0.44	2.29
25	Tres Picos Chapultepec	5,824,000	222	26,234	1.41	49.48
26	Lope de Vega 416	5,886,000	206	28,573	0.23	13.00
27	Cicerón 508	6,048,000	262	23,084	0.24	4.17
28	Goldsmith 55	6,663,938	248	26,871	0.93	4.30
29	Tres Picos # 59	7,189,000	250	28,756	0.20	4.96
30	Byron One	7,256,250	300	24,188	1.24	2.41
31	Eugenio Sue 62	7,516,000	250	30,064	0.14	7.23
32	Airea	7,665,000	275	27,873	3.77	1.59

Fuente: Levantamientos de campo.

El desarrollo más caro en la zona en relación precio/m<sup>2</sup>, se encuentra en la calle de Temístocles, en una zona con uso del suelo eminentemente habitacional, aunque los lotes situados sobre las Avenidas Horacio y Homero tienden a albergar usos distintos al habitacional. Es un área que tiene una densidad media de población con relación a Polanco, por lo que tiene potencial para recibir a nueva población residente.

Los proyectos que se ubican en la colonia Polanco, frente al Bosque de Chapultepec, alcanzan un valor por encima del promedio, mientras que las zonas cercanas a la Calz. General Mariano Escobedo son las que tienen un menor precio de venta.

En Polanco, la mayoría de los proyectos venden un departamento cada dos meses; tan sólo hay dos proyectos que venden entre tres y cuatro departamento por mes. El tiempo que tardan en venderse la mayor parte de los proyectos actuales asciende a 20 meses. Los proyectos que venden más rápido sus viviendas se encuentran ubicados, entre Av. Presidente Masaryk y el Bosque de Chapultepec.

Figura. 9. Ritmo de Ventas de la Oferta Inmobiliaria en Polanco.



Fuente: Levantamientos de campo en Diciembre de 2007.

### Precio del suelo

En la cuadro 12 se aprecian las ofertas de terrenos en Polanco. La muestra es de 6 predios, que en promedio tienen una superficie de 483.00 m<sup>2</sup>, con un precio promedio por metro cuadrado de \$19,111. La oferta 1 ubicada sobre la Arquimedes es la más cara y alcanza un precio de salida de alrededor de \$25,587. Estos terrenos actualmente son casas habitación, pero se venden como terrenos.

**Cuadro 12. Ofertas de Terrenos en la Zona de Polanco, Precios de Salida**

OFERTA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	PRECIO (\$) (B)	PRECIO \$/m <sup>2</sup> (A/B)
1	426	10,9000,00	25,587
2	560	10,550,000	18,839
3	388	7,000,000	18,041
4	380	7,000,000	18,421
5	636	14,000,000	22,013
6	510	6,000,000	11,765
<b>PROMEDIO</b>	<b>483</b>	<b>9,241,667</b>	<b>19,111</b>

Fuente: Levantamientos de campo en Diciembre de 2007.

En la colonia Polanco, los precios catastrales de la Tesorería del Distrito Federal para casa-habitación oscilan entre los \$5,000 y \$8,000 por metro cuadrado. El precio de salida por metro cuadrado es de 3 a 4 veces mayor a los valores catastrales. A continuación se observa la referencia de precios para corredores comerciales según Tesorería.

**Cuadro 13. Precios de Tesorería por metro cuadrado en Corredores Comerciales**

CORREDORES	2002	2003	2004	2005	2006
Masaryk de Mariano Escobedo a Periférico	5,520	5,520	5,926	7,891	9,042
Rubén Darío de Spencer a Arquimedes	5,060	5,060	5,432	7,816	8,956
Boulevard Adolfo López Mateos de Av. Ejército Nacional	5,060	5,060	5,432	6,390	6,656
Mariano Escobedo de Av. Reforma a Av. Ejército Nacional	5,520	5,520	5,926	7,981	9,145
Ejército Nacional de Mariano Escobedo a Periférico	5,520	5,520	5,926	6,862	7,863
Arquimedes de Av. Reforma a Av. Ejército Nacional	5,520	5,520	5,926	7,981	9,145
Andrés Bello de Arquimedes a Av. Reforma	4,888	4,888	5,247	6,762	7,748
Homero de Mariano Escobedo a Periférico	5,520	5,520	5,926	6,862	7,863
Horacio de Mariano Escobedo a Periférico	5,520	5,520	5,926	6,862	7,863

Fuente: Secretaría de Finanzas del Gobierno del Distrito Federal.

El precio promedio por metro cuadrado en corredores comerciales, según datos de la Tesorería, es de \$8,253. Los corredores de Arquimedes, Mariano Escobedo y Masaryk alcanzan precios por metro cuadrado más elevados.

La mayor parte de los proyectos de la zona se concentran entre las Avenidas Presidente Masaryk y Ejército Nacional y sobre el eje que se forma entre las calles de Alejandro Dumas y Taine.

En el polígono analizado se encontraron 32 proyectos, principalmente del segmento Residencial+, con 398 unidades. Cabe señalar que en promedio los desarrollos son pequeños, con 17 unidades en promedio, el más pequeño tiene 4 departamentos y el más grande 108.

En la zona se vende un total de 21 unidades al mes, siendo el promedio por desarrollo de 0.68 unidades mensuales. Los mejores niveles de venta los registran desarrollos que ofrecen un producto de 70.00 m<sup>2</sup> a 80.00m<sup>2</sup> (3.42 unidades promedio por mes); los de 50.00 m<sup>2</sup> a 60.00 m<sup>2</sup> (1.58), 80.00 m<sup>2</sup> a 90.00m<sup>2</sup> (1.51) y los de 100.00 m<sup>2</sup> a 110.00m<sup>2</sup> (1.48).



## Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo 33

El mayor volumen de inventario se registra para departamentos del segmento Residencial +, con productos de 70.00 m<sup>2</sup> a 80.00 m<sup>2</sup>. Sin embargo, esta situación se ve compensada por un alto índice de ventas: 20% del mercado. De acuerdo al ritmo actual de ventas, se estima que los desarrollos permanecerán en el mercado un promedio de 20 meses.

En general, los precios de la zona han mostrado una tendencia ascendente en los últimos 5 años, a pesar de que el tamaño promedio de los productos ofertados muestra una tendencia descendente. Lo anterior ha impactado al alza a los precios por metro cuadrado. Sin embargo, sólo los proyectos con “amenidades” consiguen los mayores precios por m<sup>2</sup>, ya que la zona con proyectos pequeños no cuenta con mucha oferta de amenidades.

La zona cuenta con una muy amplia variedad de productos en cuanto a tamaño de los prototipos, número de recámaras, baños y cajones de estacionamiento. Se ofrecen productos de 2 a 3 recámaras, 1 a 2.5 baños, 1 a 3 cajones de estacionamiento y en promedio 6 niveles de altura.

El financiamiento de las viviendas se realiza a través de Instituciones Bancarias o Sofoles como Banorte, BBVA Bancomer y Scotiabank, entre otras. Destaca que el 52% de las unidades se venden de contado. El enganche promedio en unidades financiadas es del 30%.

#### 1.2.6. Estructura Vial

En la actualidad, los medios de transporte han evolucionado con rapidez y las vías para darles curso se han hecho extensivas en las ciudades. El vehículo de motor así como las vías de comunicación terrestre han dominado sobre los demás, determinando la traza de ciudades y regiones. El automóvil ha permeado el ámbito urbano en su conjunto; paralelamente al servicio que presta, ha generado modificaciones que van desde la conducta de los individuos (peatones y automovilistas), hasta el medio ambiente, pasando por la planeación y construcción de nuevas áreas urbanas.

En los últimos años la zona de Polanco incluidas algunas colonias adyacentes, han sufrido cambios significativos en los usos del suelo como en la intensidad de uso. Lo anterior, ha traído aparejados incrementos sustanciales en el número de viajes que tienen como origen o destino a la zona, y como en el resto de la ciudad, la problemática del sistema de vialidad y transporte, se refiere principalmente a: la saturación por congestionamiento vehicular; viajes innecesarios y muy largos que consumen parte sustancial del tiempo del usuario; la irregularidad e incomodidad de muchos medios de transporte; la falta de señalización vial, de estacionamientos privados y en vía pública; la falta de seguridad física en las calles para conductores, pasajeros y peatones; la contaminación, el ruido etc.

Por tanto, resulta evidente la necesidad de implementar estrategias que fomenten la circulación eficiente y la vinculación entre peatones, vehículos motorizados y sistemas alternativos de transporte. Así que, con el propósito de identificar acciones tendientes a resolver o mitigar los problemas más agudos en materia de vialidad, estacionamiento y transporte público que aquejan a la colonia Polanco, la Delegación Miguel Hidalgo encomendó la realización del “Estudio de Potencial de Movilidad en Polanco, ubicado dentro del perímetro delegacional”, realizado por la empresa Centro de Estudios del Transporte S.C. (CETRAM). El cual presentó los resultados obtenidos en el mes de mayo de 2011, con la intención de iniciar las etapas de implementación durante el 2011 y programar evaluaciones y revisiones de los resultados a partir del 2012.

El diagnóstico y resultados de dicho estudio, se integran a lo largo del presente Programa Parcial en los apartados correspondientes, en virtud de que antes de proponer nuevos usos en la colonia o redensificar las áreas habitacionales, es necesario plantear acciones para solucionar la movilidad de los diferentes actores en la zona, que en un futuro y una vez resuelto dicho tema, permitan potencializar la optimización del territorio de la colonia a través de un sistema vial eficiente, sustentable y funcional.

En la colonia Polanco, los puntos que se han identificado como conflictivos, debido a los congestionamientos generados tanto por vehículos motorizados como por la intensidad del cruce de peatones, son:

- Calz. Gral. Mariano Escobedo y Av. Presidente Masaryk.
- Calz. Gral. Mariano Escobedo y Horacio.
- Av. Ejército Nacional y Arquímedes.
- Av. Ejército Nacional y Newton.
- Av. Horacio y Arquímedes.

- Av. Horacio y Newton.
- Av. Presidente Masaryk-Arquímedes- Newton.
- Av. Presidente Masaryk y Alejandro Dumas.
- Homero y Arquímedes.
- Av. Ejército Nacional y Av. Moliere.
- Av. Ejército Nacional y Av. Eugenio Sue.
- Av. Presidente Masaryk y Moliere.
- Av. Ejército Nacional y F.C. Cuernavaca.
- Av. Horacio y F. C. Cuernavaca.
- Av. Homero y F. C. Cuernavaca.
- Av. Homero y Av. Moliere.
- Julio Verne y Luis G. Urbina-Emilio Castelar.
- Julio Verne y Av. Campos Eliseos.
- Av. Ejército Nacional y Periférico.
- Av. Homero y Periférico.

Los cuales, son compuestos por vialidades primarias y secundarias que integran el esquema vial del área de estudio, como se enlista a continuación:

#### **Vías Primarias**

*Av. Ejército Nacional Mexicano.* Comunica al este y oeste de la ciudad. Es una vía de acceso al área de Polanco por diferentes intersecciones de calles que culminan en su mayoría en Emilio Castelar (parque Ángela Peralta). Se conecta con otra vía primaria, el Boulevard Manuel Ávila Camacho (Periférico). Su complejidad se deriva de que es una vía dónde existen rutas de transporte público, hospitales, centros comerciales, corporativos y clubes deportivos, por lo que la vialidad se trastoca de manera significativa a lo largo del día.

*Boulevard Manuel Ávila Camacho (Periférico).* Comunica el sur con el norte de la Ciudad de México. Alberga entradas al área de Polanco por Av. Paseo de la Reforma, Ferrocarril de Cuernavaca, Horacio, Homero y Ejército Nacional. Su fluidez es afectada por las rutas de transporte público, oficinas, centros comerciales, y entronques con vías de comunicación importantes.

*Av. Paseo de la Reforma.* Es una vía que delimita a Polanco y es el eje de cruce hacia el centro de la Ciudad de México. Tiene conexión con Mariano Escobedo, Gandhi, Arquímedes, Campos Eliseos, Julio Verne, y Moliere. La densificación del tránsito vehicular depende de las paradas que hace el transporte público en sitios no autorizados, además de los entronques con la Glorieta de Petróleos que sirve como acceso hacia el oeste de la Ciudad sobre esta vía.

*Calz. General Mariano Escobedo.* Es una de las vialidades más importantes de la zona en cuanto a la densidad de vehículos que circulan por ella. Es el paso hacia la zona de Aragón o el acceso hacia el Circuito interior. Sus conexiones hacia Polanco son: Campos Eliseos, Presidente Masaryk, Horacio, Homero y Ejército Nacional. El problema de esta vía es que por ella corre una ruta de microbuses y hay cables para la circulación de Trolebús, aunado a la ubicación de tiendas departamentales, bancos y restaurantes que complican la vialidad con la presencia de servicios de valet parking.

#### **Vías Secundarias**

*Homero (circulación en ambos sentidos).* Permite la entrada y salida hacia Mariano Escobedo o Periférico, hace entronque con diversas calles y es un corredor hacia las zonas de uso habitacional o a la zona comercial.

*Horacio (circulación en ambos sentidos).* Paralela a Homero, cuenta con ruta de transporte público (microbuses), estación del sistema de transporte colectivo (Metro Polanco, Línea 7 BARRANCA DEL MUERTO-EL ROSARIO), y sirve a tiendas departamentales, corporativas, iglesias y hospitales.

*Av. Presidente Masaryk (circulación en ambos sentidos).* Paralela a las vías antes descritas, representa una vía de gran demanda de circulación ya que sobre ella se ubican oficinas, restaurantes, agencias de autos, bares y boutiques de lujo que entorpecen la circulación a causa de los valet parking. Además cerca de ella se encuentran numerosas embajadas y oficinas consulares o casas de arte, por lo que genera un conflicto específico de apropiación del espacio público para estacionamiento de quienes laboran en dichas oficinas.



*Arquímedes (circulación sur-norte).* Cruza Polanco de sur a norte, teniendo por intersecciones las Avenidas Campos Elíseos, Presidente Masaryk, Horacio, Homero y Ejército Nacional. Da salida a la circulación vehicular hacia el Circuito de Río San Joaquín.

*Moliere (circulación norte-sur).* Paralela y en contra sentido a Arquímedes, es una arteria que alberga sobre su traza a tiendas de autoservicio, Antara Polanco, Moliere 222, restaurantes y corporativos que generan una demanda de espacio de tránsito y estacionamiento que complica los cruces con Ejército Nacional, Homero, Horacio y Presidente Masaryk. Particularmente después de Masaryk se convierte en un solo sentido, entrando al corazón de los corporativos como Parque Reforma.

*Av. Ferrocarril de Cuernavaca (circulación norte-sur).* La complejidad de esta Av. es el derecho de vía que hay en ella, el camellón se encuentra en condiciones de abandono, y solo ha sido utilizado en parte para ciclo-pista. El tránsito se ve entorpecido por el semáforo del cruce con Av. Ejército Nacional. La circulación se complica porque sobre esta calle se encuentra el acceso a Pabellón Polanco, el Liceo Franco Mexicano y la subida hacia Palmas o la desviación a Periférico Norte.

#### **Volúmenes Peatonales**

En la observación del aforo peatonal, realizado en la zona de estudio, los movimientos peatonales más intensos se registran en las intersecciones de Calz. Gral. Mariano Escobedo y Av. Presidente Masaryk; Calz. Gral. Mariano Escobedo y Horacio; Horacio y Arquímedes; Av. Presidente Masaryk y Arquímedes; Av. Ejército Nacional y Moliere; Av. Ejército Nacional y F.C. Cuernavaca; y Av. Ejército Nacional y Periférico. El motivo de estos desplazamientos son los accesos al metro, centros comerciales y de servicios, así como el intercambio modal de transporte en la zona, actuando como puntos de atracción y de desalajo.

Los cruces peatonales se han delimitado en otros casos con rampas al final de las banquetas, sin embargo, no hay una señalización para éstas, y en algunos casos están invadidos por automóviles que hacen de cualquier espacio un cajón de estacionamiento al no estar cubierta esta necesidad por los diferentes usos del suelo. El comportamiento peatonal es similar durante la semana laboral que en los fines de semana, fenómeno que se da por los usos del suelo.

#### **Problemática de la estructura vial**

*Secciones de calle.* El volumen de usuarios que transita por las diferentes vialidades de la colonia Polanco, genera graves congestiones en el esquema vial de la zona. Estas vialidades son, Chivatito, Ferrocarril de Cuernavaca, Av. Presidente Masaryk, Reforma y Mariano Escobedo.

*Velocidades y demoras.* El estacionamiento de vehículos en vía pública en la zona de Polanco es sin duda la causa de mayor conflicto vial, demoras y disfuncionalidad de la red vial. Todas las calles secundarias muestran el mismo problema de estacionamiento permanente en ambos paramentos y en la mayoría de los casos en doble fila de manera temporal, a causa de los servicios de valet parking, accesos a locales comerciales, bancos o cualquier otro servicio. Las condiciones de operatividad no son fluidas y ocupan un lugar relevante en cuanto a las causas de demora en la zona; además de la diversidad de usos, los centros de atracción, de oficinas y de servicios, la exagerada demanda de espacios para estacionamiento, son notables en toda la zona de estudio.

En cualquier cruce los vehículos hacen maniobras para incorporarse a una vialidad, o bien siguen de frente por la que circulan; las vueltas a la izquierda o a la derecha son fenómenos cotidianos y en condiciones de buena operatividad se les considera normales, pero en la zona de Polanco la afectación es mayor.

El congestionamiento es un tipo de retraso constante que se presenta en todos los cruces. Debido a los usos del suelo, en los que predomina el uso habitacional y/o mixto, ocurren constantes entradas y salidas de vehículos de los inmuebles hacia las vialidades, lo que en Polanco se agrava, convirtiéndose en causa de congestionamiento. Además, las vialidades se encuentran en mal estado, ya que presentan baches, desgaste y falta de señalización y división de carriles.

El semáforo es una causa que incide de manera directa en el comportamiento del tráfico en la zona, ya que este dispositivo en ocasiones no permite el desahogo de las vialidades de manera eficiente y genera problemas de congestionamiento. Este congestionamiento hace que la velocidad promedio en horas pico sea de 7.2 km/h.

*Señalamiento.* La zona de Polanco no cuenta con una adecuada señalización vial horizontal y vertical, sobre todo en las intersecciones consideradas importantes.

A pesar de ser una zona reconocida de comercio, servicios y polos de atracción, es notorio el mal estado en que se encuentran vialidades importantes como las Avenidas Horacio y Homero. Un ejemplo claro de falta de señalización vertical y horizontal es la intersección de Arquímedes y Presidente Masaryk.

**Capacidad Vial y Niveles de Servicio.** En la zona de Polanco el estacionamiento en vía pública es un grave problema ya que las intersecciones se ven rebasadas en su capacidad pues no fueron diseñadas para recibir durante todo el día el estacionamiento permanente en ambos paramentos y los flujos generados por la gran cantidad de servicios y comercios, en este sentido la capacidad vial se ve excedida por los 65,003 visitantes que llegan a Polanco a trabajar. Esto afecta los niveles de servicio que se ven reducidos en promedio un 29% y un 59% en horas pico.

### 1.2.7. Movilidad

Con base en los resultados de la Encuesta Origen y Destino 2007 realizada por el INEGI, es posible conocer que en la zona de Polanco incluidas algunas colonias adyacentes, tales como Granada y Ampliación Granada, se mueven 209,620 viajes al día. De los cuales, 28,077 se realizan por residentes y 181,543 viajes corresponden a visitantes que acuden a la zona por motivos de trabajo, compras, escuela o entretenimiento, entre otros. Del total de los viajes que realizan los residentes de Polanco, 6,613 son internos a la zona, es decir, que tanto su origen como su destino están dentro del mismo Polanco. Respecto al modo de transporte utilizado, 48.5% utiliza automóvil particular y el 46.2% el transporte colectivo. El restante 5.3% de los casos, el viaje se efectúa en taxi.

La Figura 10, presenta una agrupación de los viajes que tienen por destino el área de estudio de acuerdo a su zona de origen, tan solo de la zona poniente y norponiente proceden el 43.3%. Otra zona generadora de viajes importante es el sur y sur-oriente de la ciudad, de donde procede otro 33.1% de los viajes.

**Figura 10. Procedencia de los viajes en automóvil**

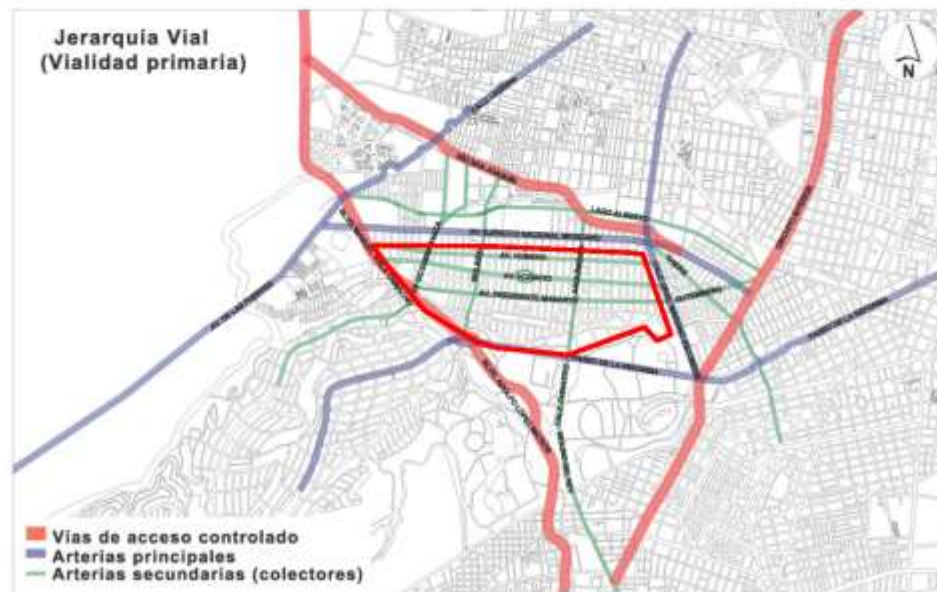


Fuente: Estudio de Potencial de Movilidad en Polanco, ubicado dentro del perímetro delegacional. 2011

Como se observa en la Figura 11, la Colonia Polanco cuenta con una amplia oferta de vialidad de todos los órdenes que le permite gozar de gran accesibilidad. La estructura vial de la zona está conformada por la sobre posición de tres redes viales básicas; 1) la de acceso controlado de 3.4 km formada por Periférico al sur poniente, Río San Joaquín al norte y Circuito interior al oriente, 2) la red vial primaria que toca perimetralmente a la Colonia con extensión de 7.4 km y que se integra por la Av. Reforma, la Av. Mariano Escobedo, la Av. Ejército Nacional y la Av. Legaria y, 3) la red vial secundaria interna a la

Colonia con longitud de 14.5 km y que consiste de las principales Avenidas tales como; Masaryk, Homero, Horacio, Ferrocarril de Cuernavaca, Moliere y Arquimedes.

Figura 11. Jerarquía vial.



Fuente: Estudio de Potencial de Movilidad en Polanco, ubicado dentro del perímetro delegacional. 2011

El tránsito presenta comportamientos diferentes de acuerdo al periodo del día que se trate, en la hora de máxima demanda matutina se presentan conflictos sobre las principales vías de acceso a la colonia, mientras que el tránsito al interior de la colonia es aceptable. Sin embargo, por la tarde la situación se torna más compleja al bloquearse los principales puntos de salida de la Colonia. Es por esto que en las salidas de la Colonia como en las vialidades que conducen a ellas, las velocidades y los niveles de servicio de las intersecciones caen drásticamente a partir de las 18:00 hrs. y son inferiores a 7 km/h. Se observa que este pobre desempeño se debe principalmente a que la vialidad perimetral se colapsa durante la hora pico vespertina.

Las principales Avenidas por las que circulan los mayores volúmenes de tránsito dentro de la colonia Polanco son, en el sentido oriente-poniente, Av. Presidente Masaryk, Av. Horacio, Av. Homero, Av. Ejército Nacional y Miguel de Cervantes Saavedra; mientras que en sentido norte-sur se encuentran las Av. Ferrocarril de Cuernavaca, Moliere, Arquimedes y Av. Mariano Escobedo. En el perímetro de la colonia se encuentran las Avenidas Manuel Ávila Camacho (Periférico), Río San Joaquín y Paseo de la Reforma, vialidades importantes en el contexto metropolitano pero que en su mayoría conducen tránsito de paso.

Según el estudio de los tiempos de recorrido en las principales vialidades internas de la colonia, las velocidades obtenidas fluctúan entre los 8 y 18 km/hora en promedio, lo cual refleja que en ellas se presentan graves congestionamientos la mayor parte del día. Los semáforos funcionan con tiempo fijo, y aunque la mayoría se encuentran sincronizados, no se cuenta con varios ciclos durante el día. El estacionamiento sobre la calle en la mayor parte de Polanco ocupa dos carriles de circulación lo que disminuye entre un 30 y un 50% la capacidad de rodamiento de las vialidades.

### 1.2.8. Transporte Público

El autobús de pasajeros y el transporte público de microbuses son servicios de carácter colectivo, y por medio de ellos se tiene acceso a toda clase de equipamientos y zonas de gran relevancia tanto de la delegación como de otras demarcaciones colindantes con esta. El transporte tipo microbús y el taxi son de suma importancia, ya que son los que cuentan con más unidades en el área de estudio; sin embargo, sus unidades se encuentran en condiciones precarias. De forma complementaria



la línea 7 del metro atraviesa la zona a lo largo de la calle Arquímedes, con una estación en su cruce con la calle de Horacio, correspondiente a la estación "Polanco".

El análisis de las diferencias entre demanda y recursos para la movilidad del transporte, muestra en la zona serios problemas que impiden el acceso y traslado, provocando congestionamientos en las vialidades, así como saturación y deterioro del transporte público. Algunas de las causas de esta saturación son: el desequilibrio en la oferta de servicios, comercio y empleo en la zona, las facilidades que cada actividad ofrece en términos de accesibilidad y la oferta de vialidades, de transporte público y de equipamiento en esa materia.

La Figura 12, muestra como actualmente la Colonia Polanco se encuentra servida por 29 servicios de colectivo; de los cuales, 10 acceden o tocan la zona de estudio a través de la Av. Paseo de la Reforma, 8 se aproximan por el Blvd. Manuel Ávila Camacho (laterales del Periférico), 2 por Thiers/Leibnitz, 3 por la Av. Miguel de Cervantes Saavedra y Calz. Legaria y 6 por la Av. Mariano Escobedo. De los 29 servicios anteriores sólo 5 penetran directamente la Colonia Polanco mientras que los otros 24 la tocan tangencialmente.

**Figura 12. Jerarquía vial**



Fuente: Estudio de Potencial de Movilidad en Polanco, ubicado dentro del perímetro delegacional. 2011

La red existente carece de la infraestructura necesaria para llevar a cabo actividades de transbordo y de base o terminal, por lo que estas actividades se tienen que llevar a cabo sobre los carriles de circulación en detrimento de las condiciones de operación de una vialidad ya colapsada.

La articulación de la red vial primaria con vías de acceso controlado (del tipo de Periférico o Viaducto), así como con la red vial secundaria es clave; su uso y administración pueden servir de base para el diseño de soluciones operativas de bajo costo que disminuya el nivel de saturación. Una realidad es que la red vial no ofrece facilidades suficientes al transporte público, ni da preferencia a su operación. Por lo que con el objeto de contribuir a ordenar los servicios de transporte público que operan en la Colonia Polanco y aumentar la capacidad de los mismos ante un eventual incremento de la demanda a raíz de la implantación del proyecto de parquímetros, el Estudio de Potencial de Movilidad en Polanco evaluó la factibilidad de implementar dos sistemas de transporte público; 1) una línea troncal de mediana capacidad que mejore sustancialmente la conectividad de la zona con la red primaria de transporte de la Ciudad y, 2) un sistema de baja capacidad para atender viajes locales denominado Polancobús.

En lo que respecta al servicio de taxis, como se ha mencionado éste es de suma importancia en la colonia, en virtud de compensar la demanda existente de transporte público para viajes cortos dentro de la misma. En los últimos años se ha incrementado la oferta de bases de taxis. En la actualidad existen aprox. 61 bases ubicándose éstas de acuerdo a la Sección en donde se encuentran de la siguiente manera; en la Sección I existen 14 bases, la Sección II cuenta con 3 bases, la Sección

## Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo 39

III con 11 bases, la Sección IV tiene 15 mientras que, la Sección V con 19 concentra el mayor número de éstas. Este inventario incluye tanto bases, extensiones de bases como sus lanzaderas. Estas 61 bases ocupan en conjunto 339 cajones sobre la vialidad de la zona lo que implica que cada una ocupa en promedio 5.6 espacios o cajones. La Secretaría de Transporte y Vialidad del D.F., solo tiene registradas las siguientes:

Cuadro 14. Servicios de Transporte público de Taxis

NO.	NOMBRE DE LA ORGANIZACIÓN	UBICACIÓN	ESTADO
1	Asociación de Taxistas de Polanco Sitio 245, A.C.	Bahía: acera norte de Av. Horacio, 5 metros después de la acera poniente de la calle Arquímedes, (4 espacios); lanzadera: acera sur de la Av. Horacio, 5 metros después de la calle Temístocles, (3 espacios), Colonia Reforma Polanco	Permiso vigente 2009
2	Asociación de Taxistas de Polanco Sitio 245, A.C.	Bahía: acera norte de Av. Horacio, 5 metros después de la acera poniente de la calle Lamartine, (2 espacios); lanzadera: acera sur de la Av. Horacio, 3 metros antes de la calle Lamartine, 7 metros después de la calle Heráclito (4 espacios), colonia Chapultepec Morales Polanco	Permiso vigente 2009
3	Asociación de Taxistas de Polanco Sitio 245, A.C.	Bahía: acera norte de Av. Horacio, 3 metros después de la entrada al estacionamiento de la tienda Superama, (4 espacios), Colonia Polanco Reforma	Permiso vigente 2009
4	Asociación de Taxistas de Polanco Sitio 245, A.C.	Bahía: acera norte de la Av. Horacio, 5 metros después de la acera poniente de la calle Lamartine, (4 espacios), Colonia Polanco Reforma	Permiso vigente 2009
5	Autotransporte Terrestre de Servicios Múltiples, A.C.	Bahía: acera poniente de la calle Lamartine, aproximadamente a 5 metros de la acera norte de la Av. Presidente Masaryk, (4 espacios), Colonia Chapultepec Morales	Permiso vigente 2009
6	Autotransporte Terrestre de Servicios Múltiples, A.C.	Bahía: acera sur de la calle Campos Eliseos, aproximadamente a 70 metros de la acera oriente de la calle Julio Veme, (4 espacios), Colonia Chapultepec Polanco	Permiso vigente 2009
7	Autotransporte Terrestre de Servicios Múltiples, A.C.	Bahía: acera oriente de la Av. Moliere, 5 metros antes de la acera sur de la Av. Ejército Nacional, (4 espacios), Colonia Polanco Reforma	Permiso vigente 2009
8	Frente de Taxistas del Distrito Federal y Anexas, A.C.	Bahía: acera norte de la calle Homero, 3 metros después de la acera poniente de la calle de Schiller, (3 espacios), Colonia Chapultepec Morales	Permiso vigente 2009
9	Frente de Taxistas del Distrito Federal y Anexas, A.C.	Bahía: acera poniente de la Av. Mariano Escobedo frente a la bahía del estacionamiento de la puerta principal de la tienda Liverpool, (3 espacios), Colonia Chapultepec Morales	Permiso vigente 2009
10	Frente de Taxistas del Distrito Federal y Anexas, A.C.	Bahía: acera norte de la calle homero, 85 metros después de la Av. Mariano Escobedo, 5 metros antes del acceso al estacionamiento de la tienda office max, (3 espacios), Colonia Chapultepec Morales	Permiso vigente 2009
11	Metax, S.A. de C.V.	Bahía: acera oriente de la calle Spencer, 6 metros antes de la acera norte de presidente Masaryk, (5 espacios), Colonia Chapultepec	Permiso vigente 2009
12	Radio Transportación Ejecutiva de la Metrópoli, S.A. de C.V.	Bahía: acera poniente de Lord Byron aproximadamente, 10 metros antes de la esquina con Campos Eliseos, (3 espacios), Colonia Polanco	Permiso vigente 2009
13	Radio Transportación Ejecutiva de la Metrópoli, S.A. de C.V.	Bahía: acera norte de calle Emilio Castelar, aproximadamente a 20 metros antes de la esquina con Edgar Alan Poe, (3 espacios), Colonia Polanco	Permiso vigente 2009
14	Servicios Ejecutivos Taxi Mex, S.A. de C.V.	Bahía: acera norte de la Av. Horacio (lado sur del Parque América) frente a la desembocadura de la calle Musset, (3 espacios), Colonia Polanco	Permiso vigente 2009
15	Servicios Taxi - Mex, A.C.	Bahía: acera norte de la Av. Horacio (lado sur del Parque América) frente a la desembocadura de la calle Musset, (3 espacios), Colonia Polanco	Permiso vigente 2009
16	Sindicato Nacional de Guías y Trabajadores de la Industria del Turismo, Similares y Conexos de R.M. C.T.M.	Bahía: acera sur de la calle Campos Eliseos, 5 metros antes de la entrada y salida a la zona de ascenso y descenso de huéspedes del hotel presidente Intercontinental México y acera sur de la calle Andrés Bello, 5 metros después de la acera poniente de la calle Arquímedes, (13 espacios), Colonia Polanco Reforma	Permiso vigente 2009
17	Sindicato Nacional de Guías y Trabajadores de la Industria del Turismo, Similares y Conexos de R.M. C.T.M.	Bahía: acera sur de la calle Campos Eliseos, 5 metros antes de la zona de ascenso y descenso de huéspedes del hotel Nikko y acera norte de la calle Andrés Bello, 5 metros después de la acera poniente de la calle Arquímedes, (10 espacios), Colonia Polanco Reforma	Permiso vigente 2009
18	Sindicato Nacional de Guías y Trabajadores de la Industria del Turismo, Similares y Conexos de R.M. C.T.M.	Bahía: acera sur de la calle Campos Eliseos, 5 metros de la acera oriente de la calle Jorge Eliot, ( misma acera que fue el Museo de Arte Contemporáneo número 218 y/o 220, (5 espacios), Colonia Chapultepec Morales	Permiso vigente 2009
19	Sitio Polanco, A.C.	Bahía: acera poniente de la calle Anatole France, 5 metros antes de la acera norte de la Av. Presidente Masaryk, (5 espacios), Colonia Polanco Reforma	Permiso vigente 2009
20	Sitio Polanco, A.C.	Bahía: acera oriente de la calle Lafontaine frente a plaza Masaryk, ubicada a 5 metros de la Av. Presidente Masaryk, (3 espacios), Colonia Polanco Reforma	Permiso vigente 2009
21	Sitio Polanco, A.C.	Bahía: acera poniente de la calle Temístocles, 5 metros antes de la acera norte de la Av. Homero, (3 espacios), Colonia Reforma Polanco	Permiso vigente 2009

## Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo 40

NO.	NOMBRE DE LA ORGANIZACIÓN	UBICACIÓN	ESTADO
22	Sitios Cuauhtémoc, A.C.	Bahía: acera oriente de la calle Julio Verne, 5 metros antes de la Av. Emilio Castelar, (7 espacios), colonia Polanco Chapultepec	Permiso vigente 2009
23	Sitios Cuauhtémoc, A.C.	Bahía: acera sur de la calle Horacio frente a la desembocadura de la calle Alfredo Musset (a un costado del Parque América), (5 espacios), Colonia Polanco Chapultepec	Permiso vigente 2009
24	Sociedad de Taxistas Metropolitanos Liverpool, S.A de C.V.	Bahía 1: acera norte de la calle Horacio, 5 metros después de la acera poniente de la calle Torcuato Tasso, (9 espacios); bahía 2: acera norte de la calle Horacio, 5 metros antes de la acera oriente de la calle Torcuato Tasso, (3 espacios), Colonia Chapultepec Morales	Permiso vigente 2009
25	Sociedad de Taxistas Metropolitanos Liverpool, S.A de C.V.	Bahía: acera oriente de la calle Torcuato Tasso, 6 metros antes de la Av. Homero, (3 espacios), colonia Chapultepec Morales	Permiso vigente 2009
26	Taxi Express del Sur, S.C.	Bahía: acera este de la calle Aristóteles, 5 metros antes de la esquina acera sur de la calle Emilio Castelar, (2 espacios), Colonia Polanco Chapultepec	Permiso vigente 2009
27	Taxi Express del Sur, S.C.	Bahía: acera norte de la calle Virgilio, 5 metros antes de la esquina este de la calle Julio Verne, (3 espacios), Colonia Polanco Chapultepec	Permiso vigente 2009
28	Taxi Radio Jet S.A. de C.V.	Bahía: acera oriente de la calle Edgar Allan Poe, 9 metros antes de la acera norte de la Av. Presidente Masaryk, (3 espacios), Colonia Polanco Reforma	Permiso vigente 2009
29	Taxis Moliere, A.C.	Bahía: acera poniente de la calle Moliere, 20 metros antes de la acera norte de la calle Horacio, (3 espacios); lanzadera: acera poniente de la calle Moliere, 40 metros antes de la acera norte de la calle Horacio, (10 espacios), Colonia Reforma Polanco	Permiso vigente 2009
30	Taxistas Independientes de Polanco, A.C.	Bahía: acera poniente de la calle José Luis Lagrange, esquina con la lateral de la Av. Ejercito Nacional Mexicano, (6 espacios), Colonia Los Morales	Permiso vigente 2009
31	Taxistas Independientes del Ángel, A.C.	Bahía: acera oriente de Jaime Balmes, 50 metros al sur de Av. Ejercito Nacional, entre José Luis Lagrange y Luis Vives, (3 espacios), Colonia Los Morales	Permiso vigente 2009
32	Taxistas Independientes del Ángel, A.C.	Bahía: acera sur de Ejercito Nacional, entre Luis Vives y Pérez Galdós, (cruz roja), (3 espacios), Colonia Los Morales	Permiso vigente 2009
33	Taxistas Independientes del Ángel, A.C.	Bahía: acera sur de Horacio entre Luis Vives y Jaime Balmes, entrada principal del Superama, (3 espacios), Colonia Los Morales	Permiso vigente 2009
34	Tissage De México, S.A. de C.V.	Bahía: acera oriente de la calle Sócrates, 5 metros antes de la acera norte de la Av. Presidente Masaryk, (6 espacios), Colonia Los Morales	Permiso vigente 2009
35	Tissage De México, S.A. de C.V.	Bahía: acera oriente de la calle Schiller, a 5 metros antes de la acera norte de la Av. Presidente Masaryk, (6 espacios), Colonia Chapultepec Morales	Permiso vigente 2009
36	Transporte Turísticos Lemmans, A.C.	Bahía: acera poniente de la calle Francisco Petrarca, a 2 metros de la acera norte de la Av. Presidente Masaryk, (5 espacios), Colonia Chapultepec Morales	Permiso vigente 2009
37	Transportes del Este, S.A de C.V.	Bahía: acera poniente de la Av. Ferrocarril De Cuernavaca, 110 metros después de la acera sur de la Av. Ejercito Nacional, (2 espacios), Colonia Los Morales	Permiso vigente 2009
38	Transportes del Este, S.A de C.V.	Bahía: acera norte de la calle Homero, 8 metros antes de la acera oriente de la calle Luis Lagrange, (1 espacios), Colonia Los Morales	Permiso vigente 2009
39	Unión de Propietarios y Operadores de Servitaxis Similares y Conexos del Distrito Federal, A. C.	Bahía: acera sur de la calle Newton, 5 metros después de la acera poniente de la calle Arquimedes, (7 espacios), Colonia Polanco Chapultepec	Permiso vigente 2009
40	Unión de Taxistas Génesis del Distrito Federal, A.C.	Bahía: acera poniente de Mariano Escobedo, 20 metros antes de la acera norte de Rubén Darío, (5 espacios); 1: acera poniente de Mariano Escobedo frente al no. 573, 50 metros antes de la acera norte de Campos Eliseos, (3 espacios), Colonia Rincón Del Bosque	Permiso vigente 2009
41	Unión de Taxistas Revolución, S.A. de C.V.	Bahía: acera poniente de la calle Julio Verne esquina Presidente Masaryk, (2 espacios), colonia Polanco Chapultepec	Permiso vigente 2009
42	Sindicato Nacional de Guías y Trabajadores de la Industria del Turismo, Similares y Conexos de R.M. C.T.M.	Bahía: ( hotel J. W. Marriot ) acera sur de la calle Andrés bello, 5 metros después de la desembocadura de la calle Jorge Eliot, (8 espacios), Colonia Chapultepec Morales	Revalidación 2008 para 2009 en tramite
43	Sindicato Nacional de Guías y Trabajadores de la Industria del Turismo, Similares y Conexos de R.M. C.T.M.	Bahía: (hotel W) acera sur de la calle Campos Eliseos, frente a la jardinera de la bahía de receso del J.W. Marriot, (2 espacios); 1: camellón central de la calle Campos Eliseos, 2 metros antes de la desembocadura de la calle Tennyson, (2 espacios), Colonia Chapultepec Morales	Revalidación 2008 para 2009 en tramite
44	Tuma Taxistas Unidos Mariano Escobedo, S.A. de C.V.	Bahía: acera sur-poniente frente al número 1 de Campos Eliseos, a 25 metros antes de la Av. Mariano Escobedo, (6 espacios), Colonia Rincón Del Bosque	Revalidación 2008 para 2009 en tramite



## Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo 41

NO.	NOMBRE DE LA ORGANIZACIÓN	UBICACIÓN	ESTADO
45	Agrupación de Guías Choferes y Prestadores de Servicios Turísticos de la República Mexicana "Adolfo López Mateos", S.C.	Bahía 1: (Presidente Intercontinental) acera sur de la calle Campos Eliseos, 5 metros antes de la entrada y salida de la zona de ascenso y descenso de huéspedes del hotel presidente intercontinental México, (5 espacios); bahía 2: acera sur de la calle Andrés Bello, 5 metros después de la acera poniente de la calle Arquímedes, (9 espacios), Colonia Polanco Reforma	Permiso 2008 vencido
46	Autotransportistas en todas sus Modalidades Ignacio Villagrán, S.A. de C.V.	Bahía: acera sur de la calle Campos Eliseos, 20 metros antes de la acera poniente de la calle Enrique Ibsen, (5 espacios), Colonia Palmitas	Permiso 2008 vencido
47	Organización de Dirigentes Nacionales del Transporte (Odinatra), A.C.	Bahía: acera poniente del camellón central de prolongación Chivatitos, 100 metros antes de la acera sur de Paseo de la Reforma a un costado del estacionamiento del Auditorio Nacional, (8 espacios); I: acera sur de la calle prolongación Monte Elbeus, 90 metros aproximados de la Av. Paseo de la Reforma, (5 espacios), Colonia Polanco Reforma	Permiso 2008 vencido
48	Organización Social de Taxistas, A.C.	Bahía: acera oriente de la calle de Vázquez de Mella frente al número 444., (3 espacios), colonia Chapultepec Morales	Permiso 2008 vencido
49	Organización Social de Taxistas, A.C.	Bahía: acera sur de la lateral de servicio de la Av. Ejercito Nacional, 5 metros después de la acera oriente de la calle de Juan Vázquez De Mella, (5 espacios), Colonia Chapultepec Morales	Permiso 2008 vencido
50	Organización Social de Taxistas, A.C.	Bahía: acera norte de la Av. Homero, 10 metros antes de la acera oriente de la calle Juan Vázquez de Mella 244, (4 espacios), Colonia Chapultepec Morales	Permiso 2008 vencido
51	Sindicato Nacional de Guías y Trabajadores de la Industria del Turismo, Similares y Conexos de R.M. C.T.M.	Bahía: (Museo Nacional de Antropología) acera oriente de la entrada principal al estacionamiento del Museo de Antropología e Historia, 5 metros después de la acera norte de Paseo de la Reforma, (5 espacios), Colonia Rincón del Bosque	Permiso 2008 vencido
52	Taxis Torre Omega, A.C.	Bahía: acera sur de la calle Campos Eliseos, frente al número 345, (10 espacios), colonia Polanco Chapultepec	Permiso 2008 vencido
53	Transportes Integral River, S.A. de C.V.	Bahía: acera sur de la Av. Ejercito Nacional, 45 metros después de la acera oriente de la calle Platón, (2 espacios); I: acera poniente de la calle Platón, 5 metros antes de la acera sur de la Av. Ejercito Nacional, (3 espacios), Colonia Los Morales Palmas	Permiso 2008 vencido
54	Transportes Integral River, S.A. de C.V.	Bahía: acera oriente de Arquímedes, 5 metros antes de la acera sur de la calle 3 Picos, (3 espacios); I: acera sur de la calle 3 Picos, 5 metros después de la acera oriente de la Arquímedes, (3 espacios), Colonia Chapultepec	Permiso 2008 vencido

Fuente: Secretaría de Transporte y Vialidad del D.F., 2010.

La prestación del servicio de transporte de pasajeros en taxis presenta dos variantes de acuerdo a la forma como se opera; 1) vehículos en flujo libre y, 2) vehículos estacionados afiliados a sitios de taxi en donde el servicio se presta sobre demanda a partir de llamadas telefónicas o de radio o bien, cuando el usuario acude a la base a solicitar el servicio.

El mayor problema que presentan las bases de taxis de la colonia Polanco es la sobreoferta del servicio ya que la mayor parte del tiempo se observa una cantidad mayor de unidades que el número de cajones que tienen autorizados. En muchos casos las bases operan sin autorización o bien se utiliza la misma autorización o registro para operar desde bases secundarias ubicadas en la vecindad de la autorizada. Es importante señalar, que por lo general las bases carecen de servicios mínimos para atender las necesidades de los operadores, por lo que utilizan los baños abiertos al público de la zona (restaurantes y comercios). Otra situación que origina serios problemas viales es su ubicación directamente sobre las Avenidas principales de la zona, que en la mayoría de los casos restan un carril de circulación a la vía.

### 1.2.9. Estacionamientos

El inventario encaminado a conocer la relación entre la oferta y la demanda de estacionamientos públicos, privados y en vía pública es uno de los apoyos de importancia para conocer las condiciones en que se encuentran operando las arterias y con cuales elementos se puede contar para controlar los flujos vehiculares.

Razón por la cual el Estudio de Potencial de Movilidad en Polanco realizó un diagnóstico para conocer la situación tanto del estacionamiento en la vía pública como en estacionamientos públicos, establecer el déficit de cajones de estacionamiento y hacer propuestas que lleven a hacer un uso más racional del espacio público, obteniendo información referente a:

- Número, ubicación, capacidad y tarifas de estacionamientos públicos.
- Identificación de las zonas de estacionamiento permitido en la vialidad y número de cajones ofertados por Sección y por tipo (permitidos, prohibidos).

- Identificación de las zonas de estacionamiento prohibido, los mecanismos de prohibición y el grado de cumplimiento de las normas establecidas

El estacionamiento en la vía pública provoca graves problemas en el flujo vehicular. La insuficiencia de cajones de estacionamiento en determinadas zonas y horarios ocasiona el uso de la vía pública para este propósito, en doble o triple fila, reduciendo los carriles de circulación o causando la invasión de las zonas peatonales.

En Polanco, el problema del estacionamiento en vía pública es el factor de mayor afectación para la eficiencia de la estructura vial. Esta problemática puede resumirse en los siguientes puntos:

- Usos de suelo dispersos que no resuelven la falta de estacionamiento y la problemática que generan.
- Falta de espacios e inmuebles adecuados para captar esta demanda en la zona.
- Invasión y apropiación del espacio público en calles y Avenidas.
- Falta de vigilancia y aplicación de la ley para regular la problemática.
- Control de la vialidad por los grupos que operan el servicio de Valet Parking.
- Falta de espacios alternativos fuera de la zona afectada.
- Concentración de usos y servicios en corredores o zonas sin estacionamiento propio.

En el caso del estacionamiento, se ha encontrado que la permanencia de los vehículos es mayor a la rotación de los mismos, lo cual nos permite identificar zonas cuya actividad predominante genera la necesidad de espacios para estacionamientos; y al no contar con ellos, la invasión y apropiación del espacio público es una constante y no existe normatividad que la regule, controle o sancione.

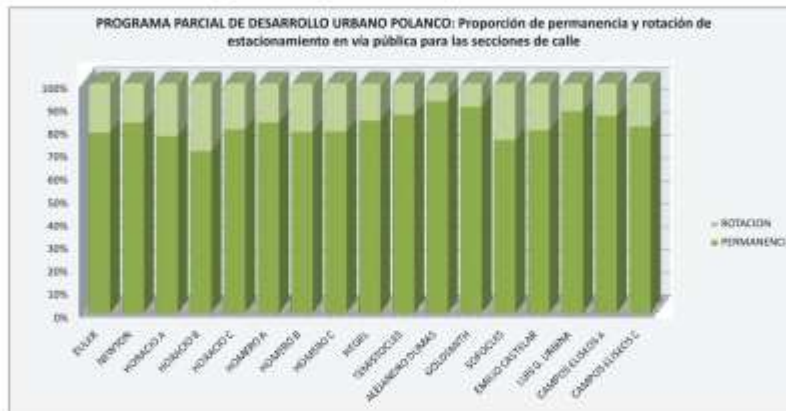
Al ser vía pública y mientras no se altere directamente la circulación de la vialidad, el estacionamiento durante todo el día es sobre el arroyo de banqueta en el carril inmediato a la guarnición de la calle en ambos lados. El problema se presenta cuando este estacionamiento se hace sobre los carriles de circulación, lo cual trae consigo el mal funcionamiento de la estructura vial y una ineficiencia que impacta a toda la zona, localizada en calles específicas, que por lo general son aquellas que sirven a los usos y servicios que no cuentan con estacionamiento e invaden el espacio público apropiándose de la vialidad para este fin.

Si se considera que la tasa de ocupación por vehículo es de 1.2 a nivel metropolitano, solo de los 57,191 viajes que llegan a la zona diariamente en automóvil particular por motivo de trabajo, se estima que en la zona se demandan diariamente 47,659 cajones en algún momento del día por cuando menos 6 horas. Considerando una rotación de 2 automóviles por cajón ofertado al día se tiene que la población visitante que acude a la zona de estudio por motivo de trabajo demanda actualmente una cifra cercana a los 23,829 cajones. Cabe mencionar que parte de este requerimiento de cajones, se atiende en forma privada sin necesidad recurrir al estacionamiento en la calle o bien a los estacionamientos públicos.

En la gráfica 6, se muestra esquemáticamente el estado actual de la vialidad y su funcionamiento sobre la sección de calle, sobre la cual se establece la posibilidad de rescatar gradualmente la vialidad con medidas de mitigación que van desde dispositivos de control (parquímetros) hasta la adecuación del diseño en la sección transversal de la vialidad.

La oferta, demanda y rotación del estacionamiento en inmuebles en Polanco es insuficiente y no ofrece resolver la demanda de espacios y cajones requeridos. En torno al parque Lincoln no existe tal servicio y como ya se mencionó es una de las zonas más afectadas por el fenómeno de invasión de la vía pública.

Gráfica 6. Proporción de permanencia y rotación de estacionamiento



Fuente: Levantamientos de campo en Diciembre de 2007.

La Figura 13, muestra como el estacionamiento en la vía pública en Polanco, no cuenta con una política clara de estacionamiento en las vialidades principales. Así por ejemplo, mientras que en la Av. Masaryk se prohíbe y se respeta la restricción, en las Av. Horacio y Homero se prohíbe sólo discrecionalmente y en la mayoría de los casos esta restricción es para reservar cajones a las bases de sitios. Así mismo se observa que en accesos y salidas importantes de la colonia tales como; Monte Elbruz, Anatole France, Luis G. Urbina, Moliere y, Julio Verne también se permite el estacionamiento en ambas aceras.

Figura 13. Estacionamiento en la vía pública



Fuente: Estudio de Potencial de Movilidad en Polanco, ubicado dentro del perímetro delegacional. 2011

De la situación anterior, el Estudio de Potencial de Movilidad en Polanco estima que la oferta total de la Colonia es de 10,029 cajones en la vía pública, comportándose de la siguiente manera:

- El índice de ocupación promedio para todo el día es de 93% y de 116% para la hora de máxima demanda (HMD) que se presenta de las 15:00 a las 16:00 horas lo cual indica que existe un 16% de los vehículos que se encuentran estacionados irregularmente con relación al número de cajones regulares (inventario),
- El tiempo de permanencia promedio es excesivamente largo de 05:31 horas lo cual refleja que la mayoría de los vehículos tienen estadías de larga duración y,

- El índice de rotación o bien el número de vehículos que ocupan un mismo cajón durante un periodo de 16 horas es relativamente bajo de 3.4 en promedio para la Colonia en particular, si se considera una muy alta ocupación promedio al día.

Si se considera que el equivalente a un 16% de los cajones regulares se encuentra estacionado irregularmente en la hora de máxima demanda es posible establecer que a la hora más desfavorable del día existe una demanda no atendida o bien un déficit del orden de los 1,554 cajones.

En lo que respecta a los estacionamientos públicos, en la colonia Polanco se encuentran 63 estacionamientos que en conjunto ofertan 10,418 cajones; de los cuales, el 63% de los estacionamientos son del tipo independiente y éstos sólo ofertan el 38% de los cajones. Lo anterior implica que los estacionamientos asociados a comercios que manejan tarifas más altas y no aceptan pensiones ofertan el 62% restante.

### 1.2.10. Infraestructura

#### *Agua potable*

En la colonia Polanco, el servicio de agua potable se encuentra cubierto en un 100%, al registrar que toda la población cuenta con agua entubada dentro de su vivienda. El abastecimiento de agua potable a la zona de aplicación del Programa Parcial se consigue de fuente externa e interna. La primera es básicamente la aportación de los Ramales Norte y Sur del Sistema Lerma que parten de la trifurcación "El Venado" y conducen el agua proveniente del acuífero del valle de Lerma (pozos) y del Sistema Cutzamala (aguas superficiales). La segunda fuente de abastecimiento la constituyen 5 pozos municipales. Para distribuir el agua existen interconexiones que enlazan al sistema de tanques, los cuales se ubican en las partes altas para almacenar y regular el agua que se distribuye por gravedad a la población.

La colonia se encuentra urbanizada al 100% y de igual manera la red de agua potable se encuentra concluida. Los problemas de abastecimiento por la baja presión, se debe a que en la mayoría de los casos no ingresa suficiente caudal, proveniente de los diversos sistemas de abastecimiento y tal vez, a que existan circuitos muy grandes en la red primaria.

La colonia Polanco es una de las colonias con mayor índice de fugas. Generalmente se presentan en zonas de alta presión, en tuberías que han rebasado su vida útil y por la inadecuada operación de válvulas de seccionamiento, principalmente en la Av. Horacio en el tramo comprendido de Arquímedes a Calzada Mariano Escobedo.

El ritmo acelerado de construcción de inmuebles para vivienda plurifamiliar, oficinas, comercio y servicios en Polanco y en las colonias aledañas, implica un crecimiento considerable de la demanda de agua potable y de mantenimiento y corrección de los medios de distribución, que no ha sido respondida por un aumento del caudal de agua entregado al Distrito Federal, ni por proyectos de adecuación de la red a las nuevas necesidades. Estos hechos pueden llevar a la insuficiencia del caudal y la incapacidad de la red para atender la demanda real, y por tanto, a la escasez del líquido.

#### *Drenaje*

El total de la red de drenaje en la zona de estudio es combinado, ya que recibe aguas de tipo doméstico y aguas de tipo pluvial e industrial. El Plan Hidráulico 2000-2005 señala que el 100% de las viviendas cuentan con drenaje, pero el nivel de cobertura en la zona de estudio es del 98.8% de acuerdo al INEGI.

Los problemas que se presentan son básicamente los encharcamientos en el periodo de lluvias, provocados por diversas causas, como: tuberías que han rebasado su vida útil y que presentan fallas continuas o insuficiencia en su capacidad de desalojo por haberse diseñado para una determinada población de proyecto, hoy rebasada por la población flotante y los usos no residenciales, y finalmente por la sobre explotación del acuífero que ha ocasionado hundimientos del subsuelo y con ello desplazamiento en algunos tramos de los colectores y su funcionamiento en contraflujo. Estos se presentan durante lluvias intensas o inmediatamente después de haber terminado una precipitación pluvial. Se notan encharcamientos en la esquina de Julio Verne y Virgilio, Ejercito Nacional de oriente a poniente esquina con Mariano Escobedo, Av. Presidente Masaryk esquina con Mariano Escobedo, Sócrates esq. P. Masaryk y Suderman y P. Masaryk.

#### *Energía eléctrica*

La cobertura del servicio no se tiene al 100%, debido principalmente al fenómeno de despoblamiento o al cambio de uso del suelo, y no necesariamente a la falta del suministro.

Respecto al equipo de transmisión para la distribución de energía eléctrica, se cuenta con 4 subestaciones de distribución primaria, cuya potencia es de 450 Mega watts, además de 1,765 transformadores de distribución con potencia de 217 Mega watts. Con respecto al Distrito Federal, la Delegación posee el 12% de las subestaciones de distribución y el 7% de los transformadores de la entidad, que distribuyen el 8% y 7% de la potencia (Mega watts) total en la entidad.

### 1.2.11. Equipamiento y Servicios

La Delegación Miguel Hidalgo se distingue por tener equipamientos y servicios urbanos de cobertura regional, destacando que con el equipamiento básico existente se cubre la demanda de la población delegacional.

En la zona de aplicación del Programa Parcial, la mayor parte de la población cubre sus necesidades de servicios educativos, culturales y recreativos en instituciones particulares, por lo que las posibles carencias en materia de equipamiento público resultantes de la comparación del inventario con la norma, no significan en este caso que exista una falta de atención a la demanda real de servicios de la población.

Con base en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano establecido por la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), confrontado con el inventario del equipamiento existente en la colonia, se obtienen los siguientes resultados:

Educación y cultura. En materia de educación, en la zona de Polanco sólo se ubica un Jardín de Niños con capacidad insuficiente de acuerdo a la norma y no hay escuelas primarias, por lo que en términos del sistema normativo no cuenta con el equipamiento adecuado en este rubro. En cambio, la escuela secundaria que se ubica dentro del perímetro de aplicación del Programa sí cuenta con la capacidad suficiente para dar un servicio adecuado.

En la zona también se ubican algunas instituciones de educación especial, como el Centro de Atención Múltiple Núm. 48, la Clínica de Ortolalia y la Clínica de la Conducta. También se encuentran la Escuela Nacional de Danza Nellie y Gloria Campobello y el Conservatorio Nacional de Música. Por atender necesidades educativas específicas, estas instituciones no tienen un parámetro que deban cubrir de acuerdo a la norma. Finalmente, se cuenta con un teatro al aire libre, conocido como "Ángela Peralta".

Salud y Asistencia. El Hospital Central de la Cruz Roja Mexicana se encuentra dentro de la zona de estudio, se le considera un Hospital de 3er. Nivel y de acuerdo al número de habitantes de Polanco no se establece un parámetro específico que deba cumplir en cantidad de camas. Este centro de salud ofrece un servicio regional, las condiciones son adecuadas y sus instalaciones fueron remodeladas recientemente.

Asimismo, existe una Estancia de Bienestar y Desarrollo Infantil del ISSSTE que tampoco requiere un número mínimo de aulas para el nivel de población de Polanco.

Comunicaciones y Transporte. En este subsistema sólo se puede mencionar la presencia de una oficina de Administración Telefónica de Telecom.

Recreación y Deporte. En materia de recreación, Polanco cuenta con cerca de 100,000.00 m<sup>2</sup> de parques divididos en seis instalaciones. Los parques Antonio Machado "Los Morales", Luis Donaldo Colosio, América, Mexicanito, Abraham Lincoln y Plaza Uruguay cubren de manera adecuada y satisfactoria las necesidades de la zona.

Administración Pública y Servicios Urbanos. En el área de aplicación del Programa Parcial no se ubica equipamiento en materia de administración pública y se encuentran dos gasolineras con un total de 32 pistolas despachadoras, por lo que se cumple satisfactoriamente con las necesidades señaladas en la norma. Se cuenta también con un módulo de seguridad pública.

Existen diversas instalaciones religiosas de diferentes credos religiosos, tales como la Parroquia de San Agustín, Parroquia Francesa, Iglesia de San Ignacio de Loyola, Iglesia de Nuestra Señora del Buen Consejo, Sinagoga Maguen David, Beth Itzk de Polanco, A.C., Congregación Beth-El de México, A.C., entre otras.

### 1.2.12. Vivienda

En sus orígenes, Polanco se caracterizó como una zona donde se vendía vivienda residencial unifamiliar; sin embargo, en los años setenta y ochenta comenzó el desarrollo de vivienda plurifamiliar en varios de los predios de la zona. Entre 1990 y 1996 se realizaron entre 10 y 20 proyectos de vivienda por año, siendo 1992 el año de mayor desarrollo en la década. Por la crisis de 1995, la producción de vivienda disminuyó, y fue a partir del Bando 2 en el año 2000 que se generó un aumento de la oferta inmobiliaria que no se había presentado antes en Polanco. A partir del año 2000 alrededor de 30 lotes por año sufren cambio de uso de suelo para la producción de vivienda plurifamiliar.

Sin embargo, entre 1990 y el 2005 se observó una reducción tanto de la población como del número de viviendas en la zona de Polanco, la cual perdió 490 viviendas que representaron el 5% de las existentes al inicio de la década, calculadas en 9,948. No obstante, hubo un aumento marginal en el 2000; en el 2005 se reportaron 9,459, lo que representaba el 9.7% del total correspondiente a la Delegación Miguel Hidalgo y tan sólo el 0.4% de las viviendas existentes en el Distrito Federal; en el año 2010 se reportaron 14,575 viviendas, lo que representa el 12.13% del total correspondiente a la Delegación Miguel Hidalgo y el 0.59% de las viviendas existentes en el Distrito Federal. Por las características socioeconómicas de los habitantes de la zona, el hecho de que en Polanco exista una mayor densidad de viviendas en comparación con el territorio delegacional no se traduce en un aumento del índice de hacinamiento. Mientras en Polanco, éste índice es del 3.0%, en la Delegación se eleva hasta casi el 10%. Polanco se encuentra muy por debajo en este rubro, incluso tomando en cuenta toda la región de la Ciudad Central.

Las tres AGEB que muestran un número absoluto más alto de viviendas con hacinamiento son las 066-0, 062-2 y 067-5. La primera se ubica en el extremo noroeste del área de aplicación del programa y está delimitada por el polígono que inicia en Av. Ejército Nacional con el Blvd. Manuel Ávila Camacho (Anillo Periférico) continua al este hasta Av. Ferrocarril de Cuernavaca, sigue al suroeste hasta Av. Horacio y continua hacia el oeste hasta Blvd. Manuel Ávila Camacho, donde sigue hacia el noroeste hasta el punto de inicio. Esta AGEB también presenta el mayor índice de población ocupada de toda la zona de Polanco. Las otras dos AGEB se encuentran juntas y forman un polígono que inicia en su extremo noroeste en la esquina de Arquímedes y Av. Ejército Nacional, continua por ésta hacia el este hasta la calle de Suderman donde se dirige al sur hasta Av. Homero, sigue al oeste hasta Taine y vuelve a tomar hacia el sur hasta Av. Horacio de donde toma al este hasta Suderman y continua al sur hasta Av. Presidente Masaryk, de donde se dirige al oeste hasta Arquímedes y toma al norte hasta el punto de inicio. Aunque no es posible determinar ningún patrón para la ubicación geográfica de las AGEB con mayor número absoluto de viviendas con hacinamiento, es conveniente señalar que se encuentran en la parte norte de la zona de Polanco, una en el extremo oeste y la otra en el extremo este, y que comparten su delimitación por la Av. Ejército Nacional.

En cuanto a densidad de viviendas, en la zona se reportan 40.3 viviendas por hectárea que es 10.31% mayor al valor que se obtiene para todo el Distrito Federal; es una cifra 14.5% mayor que la de la Delegación Miguel Hidalgo, mostrando la importancia de la zona como área generadora de actividad económica, conserva su característica principal de uso habitacional. Actualmente debido al crecimiento vertical en Polanco, se presentó un incremento muy significativo en la vivienda en tan solo 5 años con un crecimiento medio anual del 9.03%, lo cual demuestra que la demanda de vivienda ha aumentado significativamente

**Cuadro 15. Comportamiento de la Vivienda en Polanco 1990-2010**

AÑO	VIVIENDA	CRECIMIENTO MEDIO ANUAL
1990	9,948	
1995	9,458	-0.99%
2000	9,475	0.04%
2005	9,459	-0.03%
2010	14,575	9.03%

Fuente: Datos censales 1990 - 2010 INEGI.



Cuadro 16. Población y Vivienda, Comparativo Polanco-Distrito Federal 2010

AREA	POBLACIÓN	VIVIENDAS	HOGARES	DENSIDAD DE POBLACIÓN (Hab./Ha)	DENSIDAD DE VIVIENDAS (V/Ha)	VIVIENDA CON HACINAMIENTO
POLANCO	30,331	14,575	13,409	79	40.30	3.0
MIGUEL HIDALGO	372,889	120,135	112,450	80	25.80	9.8
CIUDAD CENTRAL	1,721,137	558,373	532,074	123	39.90	8.2
DISTRITO FEDERAL	8,851,080	2,288,397	2,292,069	115.98	29.99	14.8

Fuente: Datos censales 1990 - 2010 INEGI.

En la zona de Polanco prácticamente el total de las viviendas cumple con las características de la vivienda adecuada, en construcciones con materiales durables y acceso a los servicios de infraestructura básica, como agua entubada, drenaje y energía eléctrica. Las cifras relativas a la construcción de viviendas con materiales no adecuados en paredes y techos son más bajas que las observadas en la Delegación, en la Ciudad Central y en el conjunto del Distrito Federal.

En un levantamiento de usos de suelo, se aprecia que poco más del 50% de los predios responden a un uso habitacional, diferenciado por zonas en uso plurifamiliar como es el caso de la primera sección en donde la ocupación de las viviendas es mayoritariamente de renta, o en uso unifamiliar, como en la tercera y cuarta sección en donde la ocupación de las viviendas se da principalmente por los dueños.

Los datos del análisis demográfico, socioeconómico y de vivienda muestran el fenómeno actual de la reducción de población residente y del número de viviendas en la zona de Polanco. Estos fenómenos pueden tener varias causas de acuerdo al ámbito donde se presenten, como pueden ser la falta de servicios públicos, condiciones de inseguridad, o presencia de agentes que deterioran el medio. No obstante, los motivos en la zona de Polanco son distintos.

En primer término, la dinámica poblacional en todo el país muestra de forma inequívoca una reducción de la tasa global de fecundidad, es decir del número promedio de hijos que una mujer tendrá a lo largo de su vida reproductiva. Actualmente, esa tasa es de 2.1 lo que implica que está en el límite de la tasa de reemplazo poblacional; esto tiene como consecuencia que los núcleos familiares tienden a integrarse por menos personas. El efecto de esta situación es que se mantiene el número de viviendas, se mantiene el número de núcleos familiares, pero se reduce la población total. No obstante, en Polanco también se observa una reducción de los núcleos familiares que lo habitan. Además del efecto que tiene la reducción en la tasa global de fecundidad sobre la población total, existen otras causas que impiden que se mantenga el número de viviendas.

Sin tomar en cuenta el efecto de la migración de algunos sectores de población hacia otras zonas de la Ciudad, el motivo de la reducción de viviendas es la competencia por el uso del suelo entre la actividad económica y el uso habitacional. La secuencia de eventos puede ilustrarse de la siguiente forma: en una familia que habita una vivienda con cierto número de hijos, estos deciden, llegado el momento de formar su propio núcleo familiar, emigrar a otra zona de la ciudad; al modificarse el tamaño de la familia, los habitantes originales pueden considerar vender su vivienda para adquirir algo más adecuado a su nueva situación. El precio que puede ofrecer un comprador interesado en darle un uso económico es mayor que el del comprador interesado en el uso habitacional, manteniendo constante la intensidad de construcción del predio. Como resultado, el predio original con uso habitacional cambia a un uso económico, produciendo una reducción de la población residente y del número de viviendas.

El incentivo que presenta la zona de Polanco para el uso económico proviene de su ubicación geográfica y de la dotación completa de servicios públicos, es decir del contexto urbano arquitectónico que ofrece. El proceso de cambio de usos puede tender a acelerarse en la medida que conforme aumentan los lotes destinados a actividades económicas, también aumentan los inconvenientes de la población residente reflejados en el incremento del tránsito vehicular, la reducción de espacios para el estacionamiento de vehículos, el aumento de los servicios que la zona debe dar a la población flotante en alimentación y transporte, y el incremento de las externalidades negativas como la contaminación y la inseguridad. En consecuencia, los residentes actuales pueden considerar la opción, si tienen la oportunidad, emigrar de la zona de aplicación del programa. Cuando se mantiene la norma de intensidad de construcción, existe una relación inversa entre la densidad de viviendas por hectárea y el tamaño de las viviendas. Es decir, con viviendas más grandes la densidad de viviendas disminuye. No obstante, esta relación no es válida si se permite aumentar la intensidad de construcción; en este caso el tamaño de las

viviendas puede mantenerse en un valor promedio y al mismo tiempo aumentar la densidad de las mismas. Si se permite aumentar la intensidad de construcción para el uso habitacional, es posible aumentar el número de viviendas, mantener un tamaño de vivienda promedio y aumentar el número de residentes, aún con el cambio de uso habitacional al de actividades económicas de ciertos lotes.

#### **1.2.13. Asentamientos Humanos Irregulares**

La consolidación urbana que tiene la zona de estudio no muestra ni permite la instalación de este tipo de asentamientos.

#### **1.2.14. Tenencia de la Tierra**

La situación de la tenencia de la tierra en la zona de estudio no representa mayor problema; todo el territorio está en régimen de propiedad privada y no se ha encontrado ningún área de suelo ejidal o asentamiento humano irregular. En general, la situación jurídica de la mayoría de las propiedades se encuentra formalmente reconocida en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la Ciudad de México.

#### **1.2.15. Reserva Territorial y Baldíos Urbanos**

En la zona de estudio no existen predios que formen parte del patrimonio de la Delegación Miguel Hidalgo, por lo que no se cuenta con reserva territorial. Tampoco se han identificado baldíos urbanos susceptibles de intervenciones.

#### **1.2.16. Patrimonio Cultural Urbano**

El fraccionamiento original de Polanco data del año 1938, con una traza situada al margen del río de los Morales que actualmente se conoce como la calle Campos Eliseos, en él existen inmuebles con valor patrimonial. Antiguamente el polígono de la colonia Polanco estaba conformado por 10 diferentes colonias, conocidas como Rincón del Bosque, Bosque de Chapultepec, Chapultepec Morales, Polanco Chapultepec, Polanco Reforma, Palmitas, Los Morales Sección Alameda, Los Morales Sección Palmas, Del Bosque y Los Morales de la Delegación Miguel Hidalgo. Las cuales, en la actualidad han sido divididas en 5 secciones, inscritas entre las Avenidas Mariano Escobedo, Rubén Darío, Paseo de la Reforma, Boulevard Manuel Ávila Camacho o Periférico y Ejército Nacional.

Al interior del polígono de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco se identifican 263 inmuebles catalogados. Los cuales, constituyen poco más del 6% del total de predios de toda la colonia y son en su mayoría representativos de varios estilos arquitectónicos.

En las inmediaciones del parque Lincoln, es donde se concentra el mayor número de sitios patrimoniales, y se encuentra delimitada por las calles de Moliere en la parte este, Presidente Masaryk al norte, Arquímedes al oeste, y Campos Eliseos al sur, y corresponde con lo que fuera el fraccionamiento original de la colonia. La localización de la mayoría de los inmuebles catalogados corresponde al centro de la colonia en las secciones tercera y cuarta.

Polanco primera sección, es la que cuenta con la menor presencia de inmuebles catalogados; sin embargo, es allí donde se localiza el inmueble de lo que fuera originalmente el casco de la Hacienda de los Morales a la cual inicialmente pertenecían los terrenos de la colonia. En la parte este de Polanco se observa poca presencia de sitios patrimoniales, debido a que en general esta zona ha experimentado una constante modificación y/o renovación de inmuebles que ha cambiado sustancialmente la imagen original. Esta parte corresponde a las calles de Ejército Nacional al norte, Arquímedes al este, Rubén Darío al sur, y Mariano Escobedo. Como puede apreciarse en la Tabla 17, el uso predominante al que se destinan estos inmuebles es el habitacional ya que representa el 43.58% del total de los sitios patrimoniales, los cuales se concentran en la parte norte de la colonia y coinciden con la zona que presenta la mayor concentración de viviendas unifamiliares.

Tabla 17. Usos de Inmuebles Catalogados en Polanco

USO	INMUEBLES
ABANDONADO	4
COMERCIO	15
EQUIPAMIENTO	6
HAB. MIXTO	21
NO HOMOGENEO	16
OFICINAS	38
SERVICIOS	16
SIN USO	9
TEMPLO	5
VIVIENDA	133
<b>TOTAL</b>	<b>263</b>
ELEMENTOS AISLADOS	3
ESPACIO ABIERTO	7

Fuente: Levantamientos de campo, enero 2012.

Debido a la dinámica de cambio que han tenido los inmuebles catalogados y la estructura de funcionamiento de la zona, se hace necesaria la revisión constante del Catálogo elaborado por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, con la finalidad de depurar y enriquecer las cédulas de registro de los inmuebles catalogados, en temas como permanencia o desaparición de inmuebles, incorporación de obra nueva, análisis de las características actuales de los inmuebles, superficie de desplante, ocupación del lote, situación normativa, régimen de propiedad, análisis por tipos y por géneros de edificación, así como de la situación de las edificaciones colindantes con dichos inmuebles. Lo anterior con la finalidad de salvaguardar su fisonomía, conservar y mejorar el patrimonio urbano-arquitectónico y ambiental, el paisaje urbano y las características de la traza urbana y de la colonia.

#### 1.2.17. Fisonomía Urbana

De acuerdo a las actividades que se realizan en la colonia, la fisonomía de los paramentos y las características particulares que presenta el espacio público, Polanco puede dividirse en ocho zonas homogéneas, identificadas por las características tipo morfológicas de sus construcciones y por el espacio público en el cual se encuentran inmersas que se describen a continuación.

##### Zona A

Está delimitada por las calles Ejército Nacional al norte, Periférico al sureste y Ferrocarril de Cuernavaca al este. Se caracteriza por contener unidades económicas de un alto nivel de inversión y que tienen una alta intensidad de construcción. En cuanto al uso del suelo, se divide en tres porciones casi iguales: el uso habitacional que se encuentra al centro de la zona; el uso heterogéneo al norte; y con menor presencia, el uso comercial y de servicios en la parte sur que es donde se encuentra el casco de la Ex-Hacienda de Los Morales.

Esta zona no presenta deterioro en sus edificaciones, ni daños materiales a pesar de localizarse allí gran cantidad de edificios de los años 60's. Por lo que puede considerarse en estado óptimo de conservación inmobiliaria; sin embargo, presenta problemas viales debido a la saturación de las calles, lo que influye de manera negativa en la fisonomía.

##### Zona B

Está delimitada por las calles Ejército Nacional al norte, Ferrocarril de Cuernavaca al sur-oeste, Moliere al este, Presidente Masaryk al sur, hasta llegar a Bernard Shaw, para continuar por Campos Eliseos, por Volcán, para cerrar la poligonal al sur con Boulevard Manuel Ávila Camacho.

En cuanto a su función, existe una predominancia del uso habitacional, seguido de la concentración de uso de oficinas al norte de la zona, y con usos heterogéneos al noreste; al oeste de la zona cuenta con equipamientos metropolitanos como el Conservatorio Nacional de Música.

Esta zona se caracteriza por tener una alta intensidad de construcción en la parte norte, donde hay más uso comercial (la tienda departamental El Palacio de Hierro), servicios como bancos y restaurantes, mientras al sur se localiza una mayor cantidad de uso habitacional y de servicios con baja intensidad de construcción. No se observa deterioro en sus

Programa Parcial de Desarrollo Urbano **Polanco** en la **Delegación Miguel Hidalgo** 50

edificaciones, y la imagen de las fachadas es satisfactoria. La zona cuenta con un centro de actividad comercial en el que hay establecimientos y tiendas departamentales que muestran la reconstrucción de la zona.

Los elementos de vinculación de los predios con las calles, así como los estilos arquitectónicos de las fachadas resultan muy heterogéneos, aunque en buen estado de conservación, lo que se traduce en un espacio público que fomenta la inversión inmobiliaria.

**Zona C**

Está delimitada por las calles Ejército Nacional al norte, Moliere al oeste, Arquímedes al este, y Presidente Masaryk al sur. En cuanto a su función, se observa el predominio claro del uso habitacional unifamiliar, así como usos de servicios en toda la zona pero con una intensidad mínima. Al centro de la zona, frente al parque América, cuenta con un templo lo que confiere a este espacio público una imagen característica de espacio incluyente para los habitantes de la colonia. También se ubica la estación Polanco del Sistema de Transporte Colectivo Metro y líneas del transporte público al suroeste del polígono, lo que la hace una zona sumamente transitada.

La zona muestra una baja intensidad de construcción y muy poca actividad económica, su imagen es satisfactoria, y no hay daños materiales en los inmuebles, por lo que su estado de conservación es aceptable.

La vialidad con elementos de vinculación de los lotes con la calle más representativa es Alfredo Musset, donde existen más elementos en el diseño de puertas y ventanas, pero no un ritmo en vanos y macizos. La zona presenta homogeneidad en sus patrones de lotificación, no hay gran variedad en el tamaño de los lotes, y muestra una retícula en toda la zona.

**Zona D**

Está delimitada por las calles Ejército Nacional al norte, Arquímedes al oeste, Mariano Escobedo al este y Campos Elíseos al sur.

Se caracteriza por tener una concentración de usos heterogéneos; el segundo uso predominante es el habitacional puro, aproximadamente en un 30% de los predios; en la parte oeste se identifica una gran concentración de oficinas y servicios, y hay un centro de tiendas departamentales y establecimientos comerciales.

En la zona hay una alta intensidad de construcción, principalmente en la parte oeste y sur; aunque varían los niveles de construcción y no se observa un ritmo en las alturas de los paramentos, por lo que el espacio público muestra una gran disparidad y se aprecia como fragmentado debido principalmente a la presencia de pequeñas unidades económicas pero de alcance regional que generan un uso intenso de la vialidad.

La zona presenta una imagen poco consolidada, aunque su estado de conservación es aceptable. Al sur se encuentra la Plaza Uruguay que es un nodo e hito para la colonia. Un elemento que le da identidad es el camellón ubicado en Horacio, el cual es frecuentado por la población residente como espacio de recreación.

La vialidad con elementos de vinculación de los lotes con las calles, más representativa es Horacio, donde se aprecian puertas y ventanas con mayor ritmo sobre los paramentos. La lotificación de la zona parece tener homogeneidad salvo los casos en donde la calle Isaac Newton rompe la retícula en diagonal y por tanto la lotificación varía.

**Zona E**

Está delimitada por las calles Presidente Masaryk al norte, siguiendo por Shaw al oeste, y por Campos Elíseos en dirección oeste hasta llegar a Boulevard Manuel Ávila Camacho el cual delimita la zona en el sur, posteriormente sigue por Moliere, da vuelta en Campos Elíseos al este, y al norte con Edgar Allan Poe hasta llegar a Presidente Masaryk.

Se aprecia una clara tendencia al uso habitacional con grandes intensidades de construcción, seguido del uso heterogéneo y con poca presencia de servicios en el centro y sur de la zona, mientras que el uso comercial se observa en pocos inmuebles en la parte sureste y noroeste.

En cuanto al espacio público, la zona se percibe claramente polarizada, debido a que en la parte sur limita con el Periférico lo que la hace poco atractiva, generando un aspecto excluyente para los residentes de la colonia; sin embargo, al interior de la zona se aprecia una clara vinculación de los lotes con las calles a través de los pequeños comercios que se localizan en la planta baja de gran cantidad de inmuebles, confiriéndole un carácter incluyente.

**Zona F**

Está delimitada por las calles Presidente Masaryk al norte, Edgar Allan Poe al oeste, Campos Eliseos al sur y Arquímedes al este.

Se observa una fuerte presencia de usos comerciales y de servicios como la zona conocida como “Polanquito”; es la zona donde la actividad vecinal ha sufrido el mayor desplazamiento. Al centro se localiza el Parque Abraham Lincoln que en un principio tenía la función de un espacio vecinal; sin embargo, el desplazamiento de la función habitacional por la económica ha generado un espacio público que da servicio mayoritariamente a la población flotante y con graves problemas de estacionamiento.

La vialidad con elementos de vinculación de los lotes con la calles, más representativa es Presidente Masaryk, donde se aprecia mayor ritmo en fachadas y alturas; y donde casi no hay elementos limitantes de los lotes con las calles debido a que en su mayoría son predios con actividad comercial (Bancos, Restaurantes y Boutiques).

La zona se encuentra dividida por varias vialidades diagonales que generan manzanas más pequeñas, sobre todo al norte y oeste; mientras que en el centro se observa mayor homogeneidad en los patrones de lotificación.

**Zona G**

Está delimitada por las calles Campos Eliseos al norte, Moliere al oeste, Monte Elbruz hasta Paseo de la Reforma al sur y Arquímedes al este. Su función característica es la de servicios orientados al turismo y a oficinas por la presencia del Corporativo de Coca-Cola. La imagen es satisfactoria en general, ya que cuenta con la vialidad Paseo de la Reforma que le da una buena conectividad regional. En cuanto a la intensidad de construcción, cuenta con alturas superiores a la media sobre todo en Paseo de la Reforma, por lo que se considera representativa por sus elementos de vinculación de los lotes con la calles; además, se encuentra mayor ritmo en vanos y macizos, pero menos elementos en el diseño de puertas y ventanas. La lotificación de la zona está constituida por grandes manzanas triangulares que forman grandes lotes de parques y hoteles en la parte norte, lo cual se debe a trazo original del fraccionamiento, pues la calle de Campos Eliseos inicialmente era el paso del río de los Morales.

**Zona H**

Está delimitada por las calles Campos Eliseos al norte, Arquímedes al oeste, Rubén Darío al sur y Mariano Escobedo al este y se caracteriza por tener como uso predominante al habitacional, seguido de los servicios ubicados al este. La intensidad de construcción es alta y varía en toda la zona. La imagen es adecuada y no presenta deterioro en calles ni en fachadas.

El predominio habitacional y la falta de actividad económica al interior de la zona dan lugar a un espacio público excluyente, fomentado en gran medida por las altas intensidades de construcción y la traza irregular; sin embargo, resulta un espacio confortable para la población residente.

La vialidad con elementos de vinculación de los lotes con la calle más representativa es Rubén Darío en donde se observa mayor ritmo en vanos y macizos en relación con las alturas. La zona no presenta homogeneidad en sus patrones de lotificación, no hay un lote tipo, y la tendencia formal de las manzanas es triangular.

**1.2.18. Espacio Público**

De la misma forma que ocurre en la imagen urbana, el espacio público en la colonia Polanco se diferencia de acuerdo a las actividades que se llevan a cabo en determinados lugares; así mismo, el contexto urbano arquitectónico determina zonas que delimitan el espacio público; en este sentido, Polanco se diferencia en las siguientes zonas:

Las grandes vialidades que confinan la primera sección, Periférico, Ferrocarril de Cuernavaca y Ejército Nacional, así como las actividades que en ella se llevan a cabo, hacen del espacio público un lugar con gran cantidad de población flotante por lo que se percibe como un espacio incluyente, a pesar de la apropiación de la vialidad por las personas que se dedican al cuidado de los automóviles estacionados en la vía pública.

Es posible identificar otra zona homogénea delimitada por las calles Ejército Nacional al norte, Moliere al este, Arquímedes al oeste, y Presidente Masaryk al sur. Esta zona se caracteriza por ser mayoritariamente habitacional; frente al parque

América, al centro de ella, se localiza un templo lo que le confiere a este espacio público una imagen característica de espacio incluyente para los habitantes de la colonia, por lo que es ampliamente frecuentado.

Otra zona de la colonia que presenta un espacio público determinado por su actividad, es la aledaña a la estación del metro Polanco. Debido principalmente al intenso flujo de personas, se ha dado la incorporación del comercio en la vialidad, por lo que se presenta una apropiación del espacio público.

Encontramos también la zona aledaña al parque Abraham Lincoln, la cual presenta la mayor apropiación del espacio público por parte de los establecimientos comerciales, pues se aprecia en la vialidad usada por los acomodadores de autos, y también en las banquetas por los enseres que han colocado los locatarios, por lo que se percibe como la zona con mayores problemas de espacio público.

Finalmente está la zona de parques frente a la Av. Paseo de la Reforma, la cual se aprecia como un espacio público excluyente, pues la parte cercana a la estación del metro Auditorio se encuentra enrejada debido a la apropiación que existía por el comercio informal. Dicha reja ha generado la existencia de espacios residuales, los cuales fomentan el deterioro de la imagen característica de Polanco. Es importante mencionar que la administración de dicho espacio está a cargo de la Dirección del Bosque de Chapultepec.

A excepción del espacio anterior, los parques existentes en la colonia son espacios de recreación y esparcimiento para los usuarios. Son espacios públicos de libre acceso cualquier día y a cualquier hora. Cuentan en la mayoría de las ocasiones con mobiliario urbano correspondiente a bancas, iluminación, botes de basura, fuentes o juegos infantiles como es el caso del parque Lincoln.

De la misma forma en que existen zonas delimitadas por un espacio público homogéneo o característico, existen vialidades en la colonia que tienen un espacio público específico, como la calle de Horacio, cuyo amplio camellón ha incentivado la existencia de actividades de recreación, esparcimiento y deporte, por lo que resulta ampliamente apreciado tanto por los vecinos de la colonia como por la gente que labora en esta zona, debido a que se aprecia como un espacio público incluyente.

Caso contrario son las grandes vialidades que rodean la colonia, como Periférico o Ejército Nacional, vialidades en las que el gran flujo vehicular existente disminuye la calidad del espacio público, generando así espacios excluyentes para la gente.

#### 1.2.19. Riesgos y Vulnerabilidad

En la Zona del PPDU existen factores de riesgo que afectan al desarrollo urbano y la calidad de vida de sus habitantes, tales como: zona minada, zonas inundables, gasolineras, depósitos y poliductos de Petróleos Mexicanos (PEMEX), y líneas de alta tensión.

La vieja zona minada dentro del área de estudio se encuentra dentro de dos polígonos, el primero se encuentra en el polígono de las calles Boulevard Manuel Ávila Camacho, M. S. Elías, Monte Elbruz, Paseo de la Reforma y Av. Campos Eliseos. El segundo tramo es el polígono dentro de las calles Av. Campos Eliseos, Calzada General Mariano Escobedo y Rubén Darío.

Para el caso de la colonia Polanco, el área de estudio es atravesada en la zona central en sentido oriente-poniente, por líneas de alta tensión, con roturas de cable de 0.85 KV. También se localizan algunas zonas susceptibles de inundación, principalmente por la falta de mantenimiento en las redes de drenaje. Existe el riesgo por encharcamientos, en los cruces indicados a continuación:

**Tabla 18. Puntos con Problemas de Encharcamientos en Polanco.**

COLONIA	CALLE	CAUSA
Polanco	Av. Masaryk esq. Mariano Escobedo	Falta de accesorios hidráulicos y aumento de atarjeas
Polanco Chapultepec	Sócrates esq. Presidente Masaryk	Insuficiencia de la red y accesorios pluviales

Fuente: Plan de Acciones Hidráulicas 2001 – 2005 Delegación Miguel Hidalgo.



La paraestatal Petróleos Mexicanos, cuenta con un sistema de conducción de diversos productos petroquímicos que representa un factor de riesgo por su ubicación bajo las vías de comunicación, infraestructuras, zonas habitacionales y en términos generales para la ecología de la demarcación; en el polígono en cuestión se localizan sobre la Av. Ferrocarril de Cuernavaca.

Los principales riesgos que trae consigo el manejo de estaciones de servicio, son los relacionados con derrames o fugas de líquidos combustibles que pueden ocasionar incendios o explosiones y la contaminación en los sitios donde se encuentran los tanques de almacenamiento.

El riesgo se incrementa ante la ocurrencia de accidentes en los que puede verse involucrada la población, sobre todo en zonas con alta densidad poblacional. En el caso de Polanco, se han detectado dos estaciones de servicio, ubicadas en el cruce de José María Pereda y Periférico, y en el entronque de Av. Moliere y Av. Presidente Masaryk.

La contaminación por ruido se origina en las industrias, centros de diversión y las zonas de intenso tráfico vehicular.

Los riesgos de Origen Socio-Organizativo, se refiere a las aglomeraciones de población derivadas de las actividades económicas, recreativas, políticas, sociales o para la obtención de servicios, en inmuebles o espacios abiertos y que repercuten en la seguridad de los habitantes. Estos espacios se catalogan en tres grupos:

Equipamientos regionales, donde se realizan movimientos poblacionales de otras zonas al interior de la Delegación, para llevar a cabo ciertas actividades como el Conservatorio o la Cruz Roja Mexicana, la estación Polanco del Sistema de Transporte Colectivo Metropolitano (Metro), así como las gasolineras.

Equipamientos de ámbito local, donde se produce la concentración de habitantes de la delegación como las zonas comerciales, parques, jardines y templos.

Sendas y nodos de actividades económicas, principalmente de servicios y comerciales, que se consideran susceptibles por sus altas concentraciones asociadas con movimientos vehiculares y peatonales.

De igual forma, la ocasional afluencia masiva de población, promovida por actividades como eventos políticos, deportivos, culturales, manifestaciones, fiestas regionales, conciertos etc., constituye un riesgo, ya que si no se proporcionan las condiciones necesarias de seguridad, es factor para generar alguna emergencia.

Estos riesgos son los de mayor ocurrencia en la colonia Polanco; se ubican en primer lugar las zonas con mayor incidencia de usuarios diarios con alguna actividad fija, ya sea residencial o económica, que corresponden a las partes extremas de la colonia localizadas dentro de la primera y quinta sección, alcanzando una densidad media de 522 usuarios por hectárea al día, y las de menor afluencia son las que corresponden a las zonas predominantemente habitacionales, como es el caso de la parte norte de la tercera y cuarta sección.

Asimismo, se ubican los predios que por sus actividades logran reunir durante determinadas horas del día grandes aglomeraciones de personas, y que se encuentran ocupados por equipamientos, espacios abiertos, sustitutos de equipamientos, templos, oficinas, centros comerciales y de actividades mixtas.

Están identificadas las sendas con mayor tránsito dentro de la zona, que corresponden a las vialidades que generan mayor conectividad en la zona.

Finalmente, se encuentran los puntos de mayor fricción vehicular y las secciones de calle donde existen problemas de estacionamiento, generados por la apropiación indebida del espacio público.

### **1.2.20. Síntesis de la Situación Actual**

#### **A. Aspectos ambientales**

Los patrones de producción, consumo y urbanización que se han aplicado en la ciudad, amenazan con rebasar los umbrales de la sustentabilidad ambiental. En la zona de Polanco se manifiestan los problemas generales referidos a la contaminación

atmosférica, del agua, el suelo, y a la recolección de desechos sólidos; no se localizan puntos de riesgo ambiental o sanitario graves.

Sin embargo, la continuación del proceso de densificación y verticalización inmobiliaria en curso en Polanco y su periferia cercana (Colonias Irrigación, Ampliación Granada, Granada, Anáhuac 1ª sección y Verónica Anzures) podría llevar en el corto plazo a la superación de los umbrales de capacidad del sistema hidráulico (agua potable y drenaje), el eléctrico y la circulación vehicular, con los consiguientes impactos negativos sobre el medio ambiente. Como se mencionó en el apartado correspondiente, las fuentes de contaminación atmosférica constante localizadas en Polanco son los automóviles particulares que diariamente transitan en la zona o la atraviesan, con su impacto sobre el consumo de energéticos y la contaminación atmosférica.

#### **B. Aspectos demográficos y socio-económicos**

La población de la zona de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Polanco es de poco más de 29,000 habitantes, y al igual que la Delegación y la Ciudad Central, presenta una tasa de crecimiento demográfico negativa con respecto a periodos anteriores; este fenómeno se debe principalmente al proceso de desplazamiento que actualmente sufre la función habitacional por las actividades económicas, y a la disminución del tamaño de las familias residentes, que en algunas AGEBS se ha reducido a cerca de dos habitantes por vivienda, tendencia a la disminución que continuará durante los próximos años. Igualmente, como en toda la zona central del Distrito Federal, se observa el aumento del promedio de edad de la población residente.

Por la pérdida de población, la densidad habitacional en Polanco ha disminuido mucho más rápidamente 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 la 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.

La tendencia de la colonia hacia la concentración de actividades económicas en términos de número de establecimientos, cifra de negocios y en particular de empleo generado, se orienta claramente hacia las actividades del sector terciario: mientras la manufactura es la actividad con menor presencia en la zona y está compuesta por muy pocas unidades económicas, en 15 de las 16 AGEBS es el sector de servicios el que genera la mayor cantidad de empleos y, seguramente, de las demás variables señaladas; finalmente, el sector de comercio se encuentra muy por debajo del anterior, pues a pesar de existir gran cantidad de estas unidades económicas en la zona, emplean un número reducido de personal.

La apropiación del territorio por las unidades económicas se aprecia claramente, pues las mayores concentraciones de personal ocupado están localizadas en la primera y la quinta sección, y la zona circundante al Parque Abraham Lincoln. A pesar de haber sido originariamente un fraccionamiento habitacional, actualmente la zona se encuentra ocupada por un gran número de unidades económicas pero con poco personal empleado, generando una diferenciación tanto por usos del suelo como por intensidades de construcción. El funcionamiento de algunas de estas actividades terciarias, como los lugares de recreación nocturna o los restaurantes concentrados, afectan la vida cotidiana de los residentes, actuando como factores de expulsión.

En la colonia Polanco, primera sección, existe una abierta competencia por el uso del suelo pues la densidad de personal ocupado (población flotante) y la densidad de población residente son de la misma intensidad, situación que no se ha dado en la parte norte de la quinta sección, donde las actividades económicas han sobrepasado a la función habitacional.

La actividad inmobiliaria, sobre todo en el rubro de la vivienda multifamiliar, ha sido intensa en los últimos años, tanto en Polanco como en las vecinas colonias Irrigación, Ampliación Granada, Granada, Anáhuac 1ª sección y Verónica Anzures, lo cual ha modificado sustancialmente la fisonomía urbana de Polanco, la intensidad de la ocupación del suelo y las circunstancias de la vida cotidiana.

Polanco es una zona residencial homogénea para sectores de altos ingresos, que no presenta carencias sociales de acceso a servicios, situaciones de pobreza, desempleo o exclusión. Sin embargo, el notorio crecimiento del sector terciario ha significado la presencia creciente de una población flotante de empleados de distintos niveles de ingreso que no pueden acceder a los comercios y servicios de la zona, los cuales si sufren de carencias de atención y explican, en parte, la presencia de comercio informal.

### C. Aspectos urbanos

Polanco forma parte de lo que se denomina *ciudad central*, y está bordeada por dos de los ejes de integración metropolitana y regional más importantes de la Ciudad de México: la Av. Paseo de la Reforma que la articula con Toluca y el occidente del país, y el Bvd. Manuel Ávila Camacho, con Querétaro y el norte, respectivamente, factores de donde deriva su importancia como área urbana.

#### ✓ *Estructura urbana*

La actual estructura urbana de Polanco está formada por una trama de *corredores terciarios*, y un damero de *zonas heterogéneas* con diferentes actividades predominantes:

*Corredores terciarios de escala metropolitana:* Paseo de la Reforma, de Mariano Escobedo a la Fuente de Petróleos; y Bvd. Ávila Camacho de Fuente de Petróleos a Av. Ejército Nacional. Son periféricos a Polanco y las actividades que se ubican sobre ellos, de escala metropolitana, son heterogéneas: hotelería de gran turismo, recreación y gastronomía, comercio y servicios, oficinas, etc.,

*Corredores terciarios de escala urbana:* Av. Ejército Nacional y Av. Mariano Escobedo, periféricas a Polanco, cuyas funciones son predominantemente comerciales, institucionales y de servicios a escala delegacional y urbana, combinadas con oficinas y vivienda multifamiliar.

*Corredores terciarios interiores:* la mayor parte de Av. Presidente Masaryk, Av. Newton, Av. Horacio entre Arquímedes y Mariano Escobedo, Av. Homero entre Periférico y Moliere, y entre Arquímedes y Mariano Escobedo, Emilio Castelar, y Campos Elíseos frente a la zona hotelera. Estos corredores interiores de comercio, restaurantes y servicios, atienden a los residentes de Polanco y a visitantes de otras partes de la metrópoli.

#### ✓ *Zonificación y usos del suelo*

En Polanco se han identificado también seis zonas diferenciadas: 1. La primera sección y la parte norte de la segunda sección que tienen una función habitacional dominante, complementada con la función económica; 2. La parte sur de la segunda sección, con función habitacional dominante; 3. La parte norte de la tercera y cuarta sección, igualmente con función habitacional; 4. La parte sur de la tercera y cuarta sección se caracterizan por concentrar actividades predominantemente económicas, combinadas con la función habitacional; 5. La parte norte de la quinta sección presenta una función dominante habitacional y una función secundaria económica; 6. La parte sur de la quinta sección presenta una función dominante habitacional.

El área hotelera, de pequeña dimensión, pero alta densidad inmobiliaria y económica, ubicada sobre el Bosque de Chapultepec, tiene gran importancia por el flujo de usuarios nacionales e internacionales y la actividad y dinámica económica que imprime a Polanco.

La colonia, construida en sus orígenes para uso habitacional unifamiliar, se ha transformado a lo largo de sus siete décadas de historia, en un área de usos del suelo heterogéneos, aunque aún domina el uso habitacional, seguido por los usos terciarios. Sin embargo, si continúa la fuerte tendencia de cambio de usos, el uso habitacional podría perder esta presencia mayoritaria, afectando al mismo tiempo la rentabilidad del sector terciario localizado.

La creciente presencia en Polanco y en sus alrededores de vivienda multifamiliar y de actividades de hotelería, comercio, servicios y oficinas, aunada al crecimiento incesante de los índices de motorización en la ciudad, han llegado a un excesivo aumento de la circulación vehicular en el área, que se suma al tránsito transversal externo hacia Reforma y Periférico, generando la saturación de la vialidad y congestionamientos vehiculares. A esta situación se suma el estacionamiento de vehículos sobre las vías y banquetas, debido a la insuficiencia de los cajones de estacionamiento en todas las funciones urbanas, que es uno de los problemas sustantivos de la movilidad en la zona.

#### ✓ *Infraestructura vial*

Los comportamientos socio-económicos antes descritos tienen un efecto sobre el espacio público y la estructura vial, pues las zonas con mayores concentraciones de actividad económica, son también las que presentan la mayor cantidad de cruces viales conflictivos, y coinciden con las que presentan los mayores niveles de diferenciación por la mezcla de usos del suelo, pues al no existir restricciones de superficie para unidades económicas de comercio y servicios, éstas se establecen en inmuebles cuya estructura original fue pensada para albergar un uso habitacional.

La situación del tránsito en la zona de estudio presenta comportamientos diferentes de acuerdo al periodo del día que se trate. Así se tiene que en la hora de máxima demanda matutina se presentan conflictos principalmente sobre las principales vías de acceso a la colonia tales como; Chivatito, Ferrocarril de Cuernavaca y Gutemberg - Masaryk mientras que la situación del tránsito al interior de la colonia resulta aceptable. Sin embargo, por la tarde la situación se torna mucho más compleja al bloquearse los principales puntos de salida de la Colonia.

A este respecto se observa que tanto en las salidas de la Colonia Polanco como en las vialidades que conducen a ellas las velocidades y los niveles de servicio de las intersecciones caen drásticamente a partir de las 6:00 pm las cuales suelen ser inferiores a 7 km/h y los niveles de servicio se ubican entre E y F. Se observa también que este pobre desempeño de la vialidad se debe a varios factores pero principalmente a que la vialidad perimetral se colapsa durante la hora pico vespertina. Al no poder incorporarse a esta vialidad los vehículos de gran parte de los 65,003 visitantes que llegaron a la colonia por motivo de trabajo se van formando líneas de espera ó colas hacia el interior de la colonia sobre las Avenidas Homero, Horacio y Masaryk en sentido oriente - poniente y en las Avenidas Ferrocarril de Cuernavaca, Moliere y Mariano Escobedo en sentido norte sur, bloqueando éstas a su vez vialidades transversales y produciendo una parálisis del tránsito en la zona aledaña.

Lo anterior resulta particularmente grave en las siguientes casos; a) sobre las Av. Horacio y Homero a altura de FC de Cuernavaca para los vehículos con destino al poniente, b) sobre las Avenidas Masaryk, Horacio y Homero en sus cruces con la Av. Mariano Escobedo con sentido al oriente y sur, c) en Julio Verne y Av. Reforma hasta Emilio Castelar, d) los flujos vehiculares de la calle Moliere en su incorporación a Periférico cuya línea de espera se prolonga hasta Av. Horacio, así como su incorporación a la Av. Reforma a través de Monte Elbruz cuyos flujos con dirección a Periférico Sur cuentan con un corto espacio entrecruzamiento para cambiar al carril de la extrema izquierda lo que contribuye a empeorar aún más la delicada situación de la Av. Reforma en este punto y, E) las Av. Homero y Horacio en su incorporación al Periférico en sentido hacia el norte constituyen otro punto con largas filas de espera en razón de la insuficiencia del semáforo de Av. Ejército Nacional y lateral del Periférico así como, la existencia de una base de facto de colectivos en este punto que reduce la capacidad de la lateral a un carril de circulación.

✓ *Estacionamiento vehicular*

De la misma forma, las zonas que presentan mayores problemas de estacionamiento coinciden con los puntos conflictivos y las zonas con mayores niveles de concentración de comercio y servicios; allí, la ocupación irregular del espacio público por vehículos estacionados es permanente y existe poca rotación de los lugares de estacionamiento, lo que se traduce en una apropiación extensiva del espacio más que en una utilización temporal de la vía pública.

El estacionamiento sobre la calle en la mayor parte de Polanco ocupa dos carriles de circulación lo que disminuye entre un 30 y un 50% de su capacidad. Las vialidades con mayor afectación son Moliere y Horacio, principalmente.

✓ *Transporte*

El automóvil particular domina ampliamente en el transporte de personas (residentes, usuarios y trabajadores y de paso). Adicionalmente, el transporte público que transita por la zona es deficiente, pues no logra cubrir las necesidades reales de la población, debido principalmente al alto grado de deterioro de las unidades y a la falta de aplicación de la regulación de la operación, situación que se agrava con la existencia excesiva de sitios de taxis los cuales se apropian del espacio público, causando problemas en la circulación eficiente en la colonia.

✓ *Infraestructura y servicios públicos*

Aunque no se registran carencias significativas de infraestructura de servicios públicos (agua, drenaje, electricidad, áreas verdes, etc.), el intenso cambio de actividades urbanas y la construcción de inmuebles habitacionales en altura, sin que se hayan llevado a cabo adecuaciones equivalentes en ellos, ha elevado su demanda y consumo, y coloca a Polanco en el umbral de saturación de su capacidad y cerca de un nivel de insuficiencia.

La población accede esencialmente a servicios de educación, salud y asistencia, y recreación gestionados en forma privada. La tendencia sostenida hacia el incremento de la media de edad de la población hará obsoletos parte de esos servicios, y exigirá la dotación de servicios para adultos mayores cuya oferta tendrá que crecer en la zona, o que se transformen los que están haciéndose obsoletos por ese cambio.

✓ *Vivienda*

Polanco ha venido perdiendo unidades de vivienda desde que empezó su transformación con la introducción de actividades terciarias, lo cual explica en parte la pérdida de población residente. Sin embargo, la tendencia parece haber cambiado y las viviendas construidas en desarrollos multifamiliares desde el 2005 podrían haber compensado la pérdida de los años anteriores, sin que ello signifique la recuperación plena de la población desplazada. Tanto la vivienda unifamiliar existente en Polanco, construida en su mayoría a mediados del siglo XX, como las contenidas en edificios multifamiliares, son ocupadas por familias de altos ingresos, tienen áreas construidas adecuadas a los estándares de vida de sus habitantes y características estructurales y formales convenientes.

✓ *Reserva territorial y baldíos urbanos*

No existe reserva pública de suelo en Polanco. La reserva privada de suelo para la actividad inmobiliaria se ha obtenido mediante la utilización de predios liberados por la demolición de inmuebles antiguos, una parte de los cuales se conservan sin uso o se utiliza en estacionamientos mientras se lleva a cabo su reconstrucción. La alta rentabilidad de los terrenos, por su localización y el prestigio de la zona, son factores determinantes de este proceso. El mecanismo usado para la construcción de desarrollos inmobiliarios, ha sido la fusión de predios y la constitución de polígonos de actuación. Así seguirá ocurriendo, dada la ausencia de terrenos baldíos.

✓ *Patrimonio Cultural Urbano*

En este proceso se han venido perdiendo inmuebles catalogados como de valor patrimonial cultural, representativos de la arquitectura Art Decó, nacionalista o ecléctica de los años treinta, cuarenta y cincuenta del siglo XX. A ello contribuyen la debilidad de los mecanismos legales de protección patrimonial y de los estímulos para su conservación. La continuación o aceleración de esta pérdida podría afectar notoriamente el prestigio urbano de la zona, así como la transformación del estilo original de inmuebles de la década de los 40, 50 y 60 que al renovarlos o remodelarlos, le quitan el estilo arquitectónico original que lo hacía valioso. El número de inmuebles catalogados como Patrimonio Cultural Urbano en Polanco es de 263 actualmente.

✓ *Fisonomía urbana*

La fisonomía urbana de Polanco es hoy muy heterogénea. Conserva un cierto grado de unidad en alturas, parámetros y tratamiento externo de la arquitectura en las áreas que se mantienen como de vivienda unifamiliar; pero se diferencia y fragmenta notoriamente en estos términos en las áreas más modificadas por la aparición de actividades terciarias y la construcción de inmuebles de oficinas y viviendas en altura. La reglamentación de construcción no parece suficiente para mantener la unidad y armonía de la fisonomía urbana.

Otro factor de contaminación visual y deterioro de la imagen urbana es la invasión incontrolada de anuncios publicitarios de todo tipo: anuncios espectaculares, vallas de cerramiento, mantas envolventes y anuncios comerciales no regulados.

✓ *Espacios públicos*

Los espacios públicos fueron suficientes cuando la zona era fundamentalmente residencial, pero con la elevación de la densidad de construcción y el aumento de las actividades terciarias, de la población flotante, y fenómenos como el comercio en vía pública, aparecen índices de deterioro significativos y se hacen insuficientes para las necesidades.

Existe apropiación, indebida y casi permanente, del espacio público por restaurantes, bares, y otros usos que se aprovechan de las ventajas que ofrece la zona, tales como su prestigio y sus características urbano arquitectónicas. En situación similar se encuentra el comercio ambulante que invade la vía pública.

La sustitución, mediante subterfugios legales, de inmuebles catalogados por nuevas construcciones que no responden a las características arquitectónicas de la zona, deteriorando así la imagen urbana.

El cambio de usos y actividades en las zonas predominantemente habitacionales por uso comerciales, que deterioran la convivencia y vida vecinal

✓ *Vulnerabilidad y riesgos*

En cuanto a la vulnerabilidad y los riesgos de la colonia, quedó establecido que no existen realmente situaciones extremas que expongan a la población a peligros constantes, por lo que en este sentido no son necesarias medidas de mitigación significativas, lo que no excluye las de prevención.

✓ *Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Polanco*

Un factor muy importante de la problemática urbana de Polanco radica en la insuficiencia de los instrumentos de aplicación y control de la normatividad urbana, que han llevado a que el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Polanco aún vigente, haya sido incumplido y desbordado mediante mecanismos irregulares o, aún, legales, sobre todo en los aspectos de zonificación, usos del suelo e intensidades de construcción.

A modo de conclusión, el diagnóstico realizado señala que es necesaria la revisión y actualización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Polanco vigente por las siguientes razones:

a) la diferenciación funcional y morfológica de la estructura urbana de Polanco es el resultado del usufructo de las rentas del suelo de construibilidad y localización, del reconocimiento social de la zona, de la homogeneidad del nivel de ingreso de la población residente, y del alto grado de habitabilidad que le confieren estas características;

b) la implantación de actividades mercantiles terciarias ha sido muy intensa, a costa de la función residencial originaria y dominante de la colonia, incluyendo la desaparición o deterioro de inmuebles catalogados como parte del patrimonio histórico cultural de la zona y la ciudad, que son un elemento muy importante del reconocimiento social;

c) las actividades terciarias localizadas en Polanco atraen cantidades crecientes de población flotante de empleados y usuarios, muy diferenciados en sus niveles de ingreso, y de vendedores ambulantes que atienden a la capa de bajos ingresos generando problemas a la movilidad y al medio ambiente;

d) la implantación de las actividades terciarias, la población flotante de trabajadores y usuarios que atrae, y la densificación por verticalización en la sustitución de vivienda unifamiliar por multifamiliar, han llevado a la infraestructura de agua potable, drenaje y vialidad, hasta su umbral de sustentabilidad;

e) en particular, el creciente flujo vehicular derivado del proceso de motorización de la población residente y flotante localizada, de los flujos transversales externos que buscan llegar a las vialidades primarias periféricas a Polanco, y del número insuficiente de cajones de estacionamiento que lleva al uso irregular del espacio público, han generado serios problemas de movilidad peatonal y vehicular;

f) la pérdida de población residente, el aumento de la población flotante, las consecuencias del desborde de los umbrales de sustentabilidad urbana, los serios problemas de movilidad vehicular y peatonal, la contaminación visual y sonora correlativa, generan una tendencia al deterioro y la pérdida de habitabilidad y el declive del nivel de ingreso de la población residente, factores que han sustentado el auge inmobiliario y económico de Polanco en el pasado, transformándose en deseconomías de aglomeración (externalidades negativas) que tenderían a revertir las ventajas anteriores y hacer poco rentable la inversión futura y, aún, la acumulada;

g) por lo anterior, la restricción de la implantación de actividades económicas, el mantenimiento de la población residente, y la regulación de la inversión inmobiliaria resultan de vital importancia para el desarrollo armónico de la colonia, de sus habitantes y al mismo tiempo, de la población itinerante que diariamente llega a desarrollar diversas actividades, como empleado o usuario.

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente, que no ha agotado su potencial en términos de uso del suelo e intensidad de construcción, debe, por tanto, adecuarse para responder a la situación analizada en términos de simplificación y precisión de la zonificación y los usos del suelo, las medidas de integración y armonización entre las funciones terciarias y las residenciales, el análisis y la aplicación de medidas tendientes al mejoramiento de la movilidad vehicular y peatonal, el combate a la contaminación visual y sonora, el mejoramiento del espacio público y la calidad ambiental, la adecuación y desarrollo de las normas de ordenación y de los instrumentos de gestión para el desarrollo, y la definición de acciones estratégicas de corto y mediano plazo para restablecer las condiciones del desarrollo urbano. Estas adecuaciones y modificaciones justifican plenamente la revisión del Programa.



### 1.3. Evaluación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Polanco 1992 (D.O.F) ratificado en la G.O.D.F. 2008

#### 1.3.1. Normatividad

El principio básico del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Polanco versión 1992, es el de ordenar y regular el desarrollo urbano en zonas que sufren los efectos del crecimiento de la metrópoli, con el objeto de mejorar las condiciones de vida de la población y la habitabilidad de la zona.

La normatividad actual considera las siguientes zonificaciones:

- Habitacional Vivienda mayor a 150.00 m<sup>2</sup> y 200.00 m<sup>2</sup> (V Sección), Altura máxima 9.00 mts.
- Habitacional Comercial, Altura máxima 9.00 mts.
- 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 90.00 mts.
- Área Verde y Espacios Abiertos.
- Subcentro Urbano.
- Equipamiento de Servicios.

Además el Programa Parcial vigente regula alturas, usos de suelo, áreas libres, restricciones en colindancias y el área mínima de la vivienda. Como Normas de Ordenación Particular establece las siguientes:

- Licencia de Uso del Suelo.
- Artículo 28 del Reglamento de Zonificación.
- Sistema de Transferencia de Potencialidad.
- Sistema de Incremento al número de viviendas e intensidades.
- Fusión de Predios.
- Estacionamiento.
- Subdivisión de la vivienda unifamiliar.
- Respecto a las edificaciones existentes.
- Restricciones a la Construcción para predios frente a Campos Elíseos entre Julio Verne y Moliere.
- Restricción a la Construcción para predios con frente a Rubén Darío.
- Restricciones sobre Arquímedes.
- Restricciones a la construcción para diversas zonas.
- Áreas libres de construcción.
- Alturas.
- Restaurantes con y sin venta de bebidas alcohólicas, centros nocturnos, bares y videobares.
- La constancia de zonificación.
- Usos de suelo no especificados.
- Usos tolerados.
- Zonificación Habitacional

A pesar de lo anterior, la normatividad señalada no ha sido respetada por los propietarios y constructores, o ha sido modificada mediante la aplicación de mecanismos legales, tales como fusión de predios y/o declaratoria de polígonos de actuación, anulando así la utilidad del Programa Parcial. No establece Áreas de Actuación y Normas Generales de Ordenación, en virtud de que éstas fueron creadas posteriores a la publicación del mismo.

El Programa Parcial vigente no contempla ninguna especie de restricción en cuanto al espacio público de la colonia; solamente incluye aspectos que regulan la propiedad privada mediante diversas modalidades. Además, los usos permitidos, por norma o de facto, al interior de las unidades individuales de propiedad privada resultan en muchos casos inadecuados, debido a que permiten una mezcla excesiva de actividades que fomentan el desplazamiento de la función habitacional de la colonia. La asignación de dichos usos de suelo no corresponde a un patrón territorial estructural, ni tiene en cuenta la incompatibilidad de diversos usos como, por ejemplo, la vivienda o los servicios sociales y las actividades terciarias de alto

impacto como restaurantes, bares, *antros*, etc.; los usos asignados en la norma o implantados en la práctica, se encuentran dispersos, imposibilitando la formación de zonas específicas de especialización de actividades.

El Programa Parcial no aborda la propuesta de proyectos específicos para lograr la imagen objetivo que se ha propuesto en el presente instrumento; además de una inexistente visión del tema de la movilidad, principal problema en la colonia derivado del incumplimiento del Programa Parcial vigente.

Finalmente, en complemento al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano publicado en septiembre de 2008, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, se publicaron 3 Fe de Erratas, que de acuerdo a las diversas fechas emitidas señalan:

El 12 de diciembre de 2008, se publicó un listado de “Predios con Normatividad Específica”; que modificó dos zonas del presente Programa Parcial.

El 13 de enero de 2009., se publicaron los “Planos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo”, donde se integró el plano correspondiente al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco correspondiente a la versión publicada en el Diario Oficial de la Federación de 1992.

El 29 de mayo de 2009, la publicación de la fe de erratas, modificaba directamente texto correspondiente al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, en relación a la altura de dos zonas.

### 1.3.2. Operatividad

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 falta de operatividad del programa vigente.

Después de 18 años de aplicación del programa, no se ha logrado frenar el ritmo y tendencias de crecimiento del sector terciario, incluyendo actividades de alto impacto sobre la vida urbana, el cual ejerce una fuerte presión para que se siga transformando el uso de suelo de habitacional a comercial en la zona de aplicación del Programa Parcial.

Esto se debe a un análisis superficial de la estructura urbana, a la falta de identificación precisa de las funciones urbanas en el territorio y, sobre todo, al juego de los intereses creados de los actores urbanos asentados localmente. En este sentido, la aplicación irreflexiva en la colonia de los instrumentos legales de la *fusión de predios* y los *polígonos de actuación* ha generado la incorporación de proyectos inmobiliarios que rompen con el contexto urbano arquitectónico y, sobre todo, degradan la habitabilidad.

De la misma forma que con los usos de suelo, la asignación o aceptación de las intensidades de construcción es completamente irregular; este atributo debería ser asumido como elemento de vinculación entre funciones, además de homogeneizar una función al interior de una zona específica.

Debido a estos hechos, que fomentan la fragmentación del territorio, la colonia sufre actualmente un notorio proceso de desplazamiento de la función habitacional por la económica, impulsado por la discrecionalidad con la que se han permitido los cambios de usos de suelo en las zonas con predominio habitacional. Al mismo tiempo, este cambio ha introducido factores como el exceso de tráfico vehicular, prácticas incorrectas de estacionamiento, ruido excesivo, contaminación atmosférica, etc., que causan la pérdida de calidad de vida para los residentes.

Por lo anterior, resulta necesario establecer una vinculación adecuada entre funciones, la cual se lograría a partir de la admisión de una función básica en una zona específica, y que las limitantes a los cuales deben sujetarse las demás funciones permitidas sean, en primer lugar, la compatibilidad funcional, así como la intensidad de construcción y la fisonomía urbana característica de la función básica, como por ejemplo las actividades comerciales aceptadas deben sujetarse a las condiciones de la vivienda que le han dado reconocimiento a la zona.

Similar incompatibilidad se presenta entre diversas actividades terciarias, y la caracterización de Polanco como *Área de Conservación Patrimonial*, en particular en los inmuebles catalogados por el INBA y la SEDUVI, cuyo carácter difícilmente se podría conservar al alojar actividades como comercio en general, o lugares de diversión nocturna.

Estas irregularidades han generado dos tipos de dispersión en el territorio de Polanco:

1. Por usos de suelo, pues al no existir un patrón de ordenamiento de las funciones que promueva la agrupación por sectores, estas se localizan casi en cualquier predio, impidiendo la consolidación de zonas.
2. Por intensidad de construcción, debido a que los paramentos se hacen discontinuos en las alturas de las edificaciones, generando una fisonomía urbana poco armónica que va en detrimento del prestigio de la colonia.

Puede apreciarse como la aplicación irregular de la normatividad del programa vigente ha fomentado esta dispersión y heterogeneidad, pues las zonas más heterogéneas tanto por uso de suelo, como por intensidad de construcción, coinciden con las zonas en donde se permite la mezcla de funciones territoriales con distintas intensidades de construcción en terrenos de una misma manzana, como es el caso de la parte norte de la quinta sección y de la zona circundante al parque Lincoln. Finalmente, otro punto importante a considerar es la falta de regulaciones de superficie para unidades económicas, como es el caso de los restaurantes que utilizan casi cualquier predio y que no incluyen áreas para satisfacer la demanda de estacionamiento de sus clientes, pues al instalarse en predios cuya función original era ajena a la económica, no cuentan con área suficiente para cubrir esta necesidad, recurriendo al estacionamiento sobre la vía pública. Al no estar normadas con requerimientos mínimos de superficie para funcionar adecuadamente, estas actividades se incorporan a la estructura urbana generando caos en el espacio público.

Finalmente, las Fe de Erratas publicadas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, para el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en septiembre de 2008, que referían al dos zonas en particular del presente Programa Parcial fueron emitidas posterior al citado Programa Delegacional y se considera que para tales caso, tendría que aplicar lo que a partir de la entrada en vigor del presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano determine el plano E-3 “Zonificación y Normas de Ordenación”

#### **1.4. Otras Disposiciones Normativas y Operativas que inciden en el Polígono de aplicación del Programa Parcial**

##### **1.4.1. Disposiciones de otros niveles de planeación**

###### *Programa de Ordenación de la zona Metropolitana del Valle de México*

La Ciudad de México, en el momento actual, es y presumiblemente seguirá siendo el centro económico, social y político nacional, así como el polo articulador principal de la vida nacional con el extranjero.

La ZMVM es la avanzada del desenvolvimiento nacional y su preminencia se explica por su historia, ubicación y clima, infraestructura y equipamiento, producción y productividad, base industrial y de servicios, recursos humanos calificados, cultura y tradiciones, así como por ser la sede de los poderes federales.

Las partes que la integran –fundamentalmente el Distrito Federal y los municipios conurbados del Estado de México– conforman una unidad por sus interrelaciones económicas, sociales, territoriales, ambientales, administrativas y políticas, razón por la cual no pueden ni deben contemplarse de forma independiente o desasociada.

Sin embargo, la ZMVM durante las últimas décadas ha registrado un declive en su actividad económica y en la generación de empleo; los niveles de ingreso y bienestar de la mayoría de sus habitantes se han deteriorado; los problemas que genera su crecimiento indiscriminado, anárquico y descapitalizado se han magnificado, agudizándose el desbalance hidrológico de su cuenca –con déficit creciente de agua y riesgo de inundaciones–; el rezago acumulado en infraestructura y equipamiento básico se ha incrementado –pues no se han realizado grandes obras metropolitanas desde hace más de 30 años–; ha aumentado la contaminación ambiental y la destrucción de sus recursos naturales, razones todas que hacen imperativo detener su deterioro y revertir su estancamiento.

A la problemática acumulada de la ZMVM durante las últimas décadas se suman ahora los imperativos que le impone su inserción en un mundo globalizado.

La globalización y liberalización de la economía nacional y por ende de la ZMVM, son fenómenos irreversibles, independientemente de las peculiaridades o modalidades del modelo de desarrollo que se adopte en los años por venir.

En la globalización las ciudades están compitiendo para atraer y concentrar las inversiones nacionales y extranjeras, mediante el incremento de sus fortalezas y la reducción de sus debilidades, para lograr ventajas comparativas vis a vis de las ciudades competidoras, ventajas de las que depende su desarrollo futuro.

En este contexto, para evaluar el Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México, POZMVM, proponer medidas para una más efectiva coordinación metropolitana y esbozar planteamientos para la eventual actualización o reformulación del programa hace falta considerar como marco de referencia –así sea superficial y sucintamente– las tendencias y perspectivas del desarrollo metropolitano a mediano y largo plazo, tal como se propone a continuación.

Dicho marco de referencia debe contemplar las diversas dimensiones del desarrollo –económica, social, territorial, ambiental y política–, articulándolas.

#### ***Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal***

El Programa General de Desarrollo del Distrito Federal que presentamos ofrece el marco de planeación en que se cumplirán los compromisos y las estrategias que dirigirán el esfuerzo de la administración en los próximos años.

El Programa General de Desarrollo del Distrito Federal 2007-2012 ha de ser un instrumento que además de establecer el sentido de las acciones, permita ordenar las perspectivas de los sectores de la sociedad, para alcanzar una mayor articulación entre las iniciativas públicas y privadas.

El Programa General de Desarrollo del Distrito Federal 2007-2012 propone una agenda para la ciudad y establece el rumbo de la acción de la administración pública.

El conjunto de las dependencias del gobierno de la ciudad han de realizar la planeación, programación y presupuestación de sus acciones dentro de los lineamientos que establece el presente Programa y habrán de informar sobre su desempeño de acuerdo a las dimensiones y objetivos aquí observados.

El Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal no establece áreas de actuación para esta colonia.

#### ***Plan Verde de la Secretaría del Medio Ambiente***

El Plan Verde es la ruta del Gobierno del Distrito Federal a mediano plazo (15 años) que contiene las estrategias y acciones para encaminar a la Ciudad de México hacia la sustentabilidad de su desarrollo, para que continúe siendo un espacio adecuado para sus habitantes, sin comprometer el patrimonio natural que la hace viable.

Como parte de sus objetivos en materia de habitabilidad y espacio público establece el objetivo de rescatar y crear espacios públicos, para hacer de la ciudad un lugar de integración social que ofrezca mejor habitabilidad, confort y equidad.

En términos de Agua tiene como objetivo principal lograr la autosuficiencia hídrica y la gestión integral del agua en el Distrito Federal. Para esto se plantean entre otras estrategias, reducir el consumo de agua de uso doméstico, la reducción de las pérdidas en la red, mediante la sustitución al 100% la red dañada y aquella cuya vida útil haya sido rebasada para el 2012. Incrementar la capacidad del sistema de drenaje y la reutilización y el tratamiento del agua.

En relación al tema del Aire, el objetivo del plan es el de controlar los contaminantes atmosféricos que tienen mayor presencia y afectación a la salud de la población (ozono y partículas finas) y consolidar la reducción de las emisiones de contaminantes tóxicos. Con la aplicación de las estrategias de: 1) Reducción de las emisiones de contaminantes. 2) Incremento en la eficiencia pasajero/carga transportado. 3) Apoyar las acciones de los planes de movilidad y energía.

En el rubro de Residuos Sólidos, el objetivo general es el de instrumentar un sistema integral y sostenible de manejo de residuos sólidos urbanos.

En lo referente a movilidad, se busca recuperar las vialidades para el transporte colectivo eficiente, menos contaminante y de calidad y promover la movilidad no motorizada.

Finalmente, para el caso de cambio climático y energía, el objetivo es el de reducir las emisiones de gases de efecto invernadero, impulsar y fortalecer el mercado de las energías renovables y realizar acciones de adaptación al cambio climático para la población.

Actualmente existen tres delegaciones que ya cuentan con este instrumento:

- Coyoacán: "Agenda Verde Coyoacán".
- Miguel Hidalgo: "Programa de sustentabilidad Miguel Hidalgo 2009-2012".
- La Magdalena Contreras: "Plan Contreras Verde"

#### *Plan de Acciones Hidráulicas del Sistema de Aguas de la Ciudad de México*

##### Objetivo

Realizar y mantener actualizada la planeación y programación de los servicios hidráulicos que el Sistema de Aguas de la Ciudad de México brinda a sus habitantes; a través del Plan Hidráulico del Distrito Federal, los Planes Maestros de Agua Potable, Drenaje y Tratamiento y Reúso del Distrito Federal, del Programa de Gestión Integral de los Recursos Hídricos, del Plan de Acciones Hidráulicas de las 16 Delegaciones que conforman el Distrito Federal y el Programa a Mediano Plazo.

##### Funciones

Realizar estudios que determinen el estado actual de la problemática general, con la finalidad de restablecer y preservar la eficiencia que guardan los distintos servicios hidráulicos del Distrito Federal.

Analizar y realizar la planeación hidráulica que consolide e incremente la prestación de los servicios hidráulicos en el Distrito Federal.

Programar las acciones a corto, mediano y largo plazo que contribuyan a mantener e incrementen la cobertura de los servicios hidráulicos en el Distrito Federal.

Realizar y dar seguimiento al Plan Hidráulico del Distrito Federal, al Plan Maestro de Agua Potable, al Plan Maestro de Drenaje, al Plan Maestro de Tratamiento y Reúso, al Programa de Gestión Integral de los Recursos Hídricos y a los Planes de Acciones Hidráulicas de las 16 Delegaciones en el Distrito Federal.

Programar y realizar reuniones de trabajo con Entidades, Instituciones y Organismos relacionados e involucrados con el desarrollo hidráulico y el manejo de recursos.

Participar en las actividades de los Grupos Especializados de Trabajo de Saneamiento y Agua Potable del Consejo de la Cuenca del Valle de México y Cuenca del Río Tula.

Realizar internamente trabajos Hidrológicos, Hidráulicos, Topográficos, de Planeación y de Programación, con la finalidad de proponer alternativas de solución a problemáticas específicas en la Infraestructura de los servicios hidráulicos en el Distrito Federal.

Atender solicitudes de diferentes Instituciones y Organismos que requieran información general relacionada con el Sistema Hidráulico; realizar presentaciones a diferentes Instituciones Públicas y Privadas o a usuarios en general; y atender requerimientos de información de las propias áreas del Sistema de Aguas de la Ciudad de México.

Realizar estudios especializados para determinar los riesgos hidrometeorológicos en diferentes sitios del Distrito Federal.

Realizar la actualización de la Red de Bancos de Nivel establecida en la Ciudad de México y parte de su área conurbada.

Proporcionar a la Subdirección, la información y/o documentación para la atención de requerimientos de autoridades fiscales, administrativas, de los órganos internos y externos de control, y de cualquier otra autoridad que conforme a la normatividad le corresponda.

**Programa Integral de Transporte y Vialidad 2007 – 2012**

Subprograma para el desarrollo de la red vial del Distrito Federal

El Programa Integral de Transporte y Vialidad vigente, tiene el propósito de definir las actividades que las dependencias de la administración pública del Distrito Federal, deberán realizar en este rubro, en un marco de desarrollo sustentable, para garantizar la movilidad de las personas y los bienes a las demás zonas de la Ciudad de México y facilitar la accesibilidad en su entorno urbano. Las acciones más relevantes que el citado programa establece en el territorio Delegacional son:

Infraestructura Vial: Mejorar la red vial primaria, de manera que se eviten los congestionamientos o cuellos de botella que provocan drásticas caídas de la velocidad, con las siguientes acciones:

Construcción de corredores turísticos y culturales, como Fuente de Petróleos – Reforma – Centro Histórico.

Construcción de un segundo piso en Viaducto y Periférico, en su variante actual de Autopista Urbana de cuota. Una de las acciones más importantes en este sentido sería la conclusión del segundo piso en Periférico –Toreo a San Antonio y San Jerónimo a Muyyugarda -, con la finalidad explícita de “mejorar las condiciones operacionales y ambientales del Anillo Periférico”; su impacto será directo sobre la Zona de Polanco, aunque aún no se conozcan sus estudios de impacto urbano y ambiental. Con esta obra se pretende potenciar la vocación de estas vías como vías rápidas de acceso controlado, de comunicación regional en el sentido Norte-Sur y Este-Oeste, y su integración con la red vial primaria y secundaria.

Construcción de distribuidores viales. Estas obras de infraestructura tendrían como objetivo canalizar y distribuir los flujos vehiculares, resolviendo los movimientos direccionales cuando ya no es posible su solución a nivel o a través de un puente simple, y se requiere una solución más compleja para resolver varios accesos y salidas de una intersección. Tal sería el caso de las siguientes propuestas:

- Anillo Periférico – Palmas 2ª Etapa.

- Laterales A. Periférico – Paseo de la Reforma.

**Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 30 de septiembre de 2008**

Establece para la zona de aplicación del Programa Parcial las secciones II, III, IV y V de la colonia Polanco como un Área de Conservación Patrimonial (ACP). Las cuales son retomadas en el presente instrumento.

En el apartado 4.2 Delimitación de las Áreas de Actuación, se identifican 11 polígonos los cuales en conjunto suman 1,495.32 hectáreas, estableciéndose como polígono “7. Zona Polanco (Sup. 306.41 ha): Zona delimitada por las calles: punto de partida la esquina que forman las calles de Av. F. C. de Cuernavaca y Av. Ejército Nacional, siguiendo por ésta hasta Calz. Mariano Escobedo, continuando por ésta hasta Campos Eliseos, siguiendo por ésta hasta Rubén Darío, continuando por ésta hasta Av. Paseo de la Reforma, siguiendo por ésta hasta Monte Elbrús, continuando por ésta hasta Av. Moliere, siguiendo por ésta hasta Anillo Periférico Blvd. Adolfo López Mateos, y continuando por ésta hasta cerrar en el punto de partida”.

Respecto a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, el apartado 4.5, señala que los “Programas Parciales de Desarrollo Urbano Zona Patrimonial de Tacubaya, Lomas de Chapultepec, Bosques de Las Lomas, Polanco, Lomas de Bezares, Lomas Altas, Real de las Lomas, Lomas de Reforma, Plan de Barrancas, se ratifican, al presente Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo”.

**1.4.2. Acciones programadas en el Programa Operativo Delegacional y en otros Sectores**

Acciones estratégicas programadas por el Gobierno del Distrito Federal, con impacto en la Delegación Miguel Hidalgo y la zona de Polanco:

Se ejecutarán obras de vialidad en:

- Segundo Piso de cuota en Periférico, entre San Antonio y el Toreo
- Distribuidor vial en Periférico y Ferrocarril de Cuernavaca



- Deprimido en el cruce de Ferrocarril de Cuernavaca y Ejército Nacional
- Deprimido en Ejército Nacional, de Aristóteles a Emerson
- Adecuación vial en el cruce de Río San Joaquín, Ejército Nacional y Mariano Escobedo
- Deprimido en Paseo de la Reforma y Anatole France

Definición y ejecución del programa de trenes radiales, iniciando con la reutilización de los derechos de vía del ferrocarril.

Síntesis de los aspectos de interés general relacionados con la Delegación Miguel Hidalgo:

El Programa adopta diversos lineamientos estratégicos, entre los que destaca: replantear la integración de la ciudad en la economía mundial con un enfoque de *ciudad global*, bajo el esquema de sustentabilidad, equidad y soberanía, por lo que considera indispensable fortalecer la política de coordinación metropolitana e impulsar mecanismos de planeación territorial con una visión regional.

Dirige la atención hacia las necesidades de la población y los programas que consoliden la estructura urbana y aprovechen la traza existente, armando el tejido social y espacial.

### 1.5. Pronóstico

En Polanco, la competencia que existe actualmente por los terrenos e inmuebles habitacionales, para dedicarlos a usos del suelo más rentables como el comercio, hotelería, restaurantes y otras actividades turísticas, recreativas, servicios varios y oficinas, ha causado la sustitución, demolición y reconstrucción de muchas unidades habitacionales unifamiliares, lo que se ha traducido en el decremento de la población residente. Este fenómeno se ha acrecentado debido a la tendencia a la reducción del tamaño de la familia la cual ha llegado en algunas zonas a tan solo dos integrantes, como se describió en el apartado demográfico y en el de vivienda. Al mismo tiempo, el promedio de edad de la población residente se ha elevado, siguiendo la tendencia general que prevalece en la población del área central del Distrito Federal.

Se espera que en el mediano plazo, el número de viviendas se establezca o aumente ligeramente, debido principalmente a la sustitución de viviendas unifamiliares por desarrollos multifamiliares en altura; sin embargo, el número de habitantes por vivienda podrá aún disminuir, por lo que es previsible que en el corto y mediano plazo, la población residente se mantenga estable al interior de Polanco, si no se acelera el cambio de uso del suelo habitacional al de comercio, servicios y oficinas.

En sentido opuesto a la estabilización de la función habitacional y de la población residente, las actividades económicas muestran una tendencia a la consolidación y crecimiento mediante la implantación de unidades de alta inversión de capital en zonas como la primera sección y la parte norte de la quinta sección, y por unidades de baja inversión de capital en zonas como la que circunda al Parque Lincoln. Por lo que puede concluirse que la tendencia actual de la colonia es hacia la especialización territorial por funciones, que en conjunto formarían la futura estructura urbana de la colonia.

Los elevados costos del suelo, derivados de su situación de escasez, de su localización en la estructura urbana de la ciudad y de Polanco mismo, del nivel de ingresos de la población residente, y del prestigio de la colonia, llevarán a los promotores inmobiliarios a ocuparlos con un uso muy rentable, sea por la rentabilidad de la actividad implantada, las terciarias, o por la intensidad de la ocupación del suelo: oficinas y vivienda en altura.

De continuar estas tendencias, se esperaría que en los próximos años aumente la extensión e intensidad de la actividad económica, cambiando sustancialmente el carácter habitacional de la zona, con el riesgo de que se haga obsoleta la actual inversión habitacional y poco rentable la futura, al reducirse la habitabilidad y el reconocimiento social de la zona, lo cual sería contrario a la viabilidad de las actividades terciarias mismas al reducirse el número de consumidores locales de altos ingresos. Por estas razones, los vecinos no están de acuerdo con el crecimiento ilimitado de las actividades terciarias.

La mayor terciarización de la zona implicaría también un incremento de la población flotante de usuarios y empleados externos, que elevaría la demanda de infraestructura y servicios, e incentivaría la presencia del comercio en la vía pública que, en un ámbito de sectores de altos ingresos, atiende las demandas insatisfechas de los sectores de bajos ingresos, al costo de afectar seriamente la movilidad, la habitabilidad y la imagen urbana.

La colonia Polanco es una de las mejor servidas de la ciudad en cuanto a infraestructura de agua, drenaje y electricidad, por lo que no existiría un déficit en este rubro; únicamente resultaría necesario mantener en buen funcionamiento la infraestructura actual para evitar la obsolescencia. Sin embargo, como se señaló en el apartado anterior, la multiplicación de proyectos inmobiliarios, habitacionales y comerciales, tanto en Polanco como en las áreas vecinas de las colonias Irrigación, Ampliación Granada, Granada, Anáhuac 1ª sección y Verónica Anzures, tendrá un impacto excesivo sobre la

disponibilidad de infraestructura de agua potable y drenaje, electricidad y otros servicios públicos como la recolección de desechos, que no fue previsto en el pasado, y que llevaría seguramente a su saturación y al consiguiente desborde de los umbrales de sustentabilidad de Polanco.

En el marco del intenso proceso de motorización de la metrópoli, la continuación de la terciarización de Polanco y el aumento de la densidad inmobiliaria, como ha ocurrido en el pasado, inducirán el crecimiento del parque vehicular en la zona, congestionando aún más la vialidad, acentuando el problema crónico del déficit de cajones de estacionamiento y su correlato la ocupación irregular del espacio público. A ello se añadirán los crecientes flujos longitudinales y transversales de vehículos automotores particulares, atraídos por los accesos-salidas a (de) la Autopista Urbana -2º piso en Periférico-, previstos en Paseo de la Reforma, Masaryk, Homero y Ejército Nacional. Aún controlando estas tendencias, habrá que dar solución a estos problemas que afectarán la movilidad vehicular y, sobre todo, peatonal en la zona.

El crecimiento de la población flotante, antes señalado, incrementaría la demanda y agudizaría las deficiencias actuales del transporte público de llegada y salida a Polanco, y del que se necesita para los desplazamientos de los trabajadores y usuarios al interior mismo de la zona en cuestión.

Es necesario hacer notar que en la mayoría de los casos, la población residente resuelve sus necesidades de abasto, educación, salud y recreación en equipamientos privados mercantilizados ubicados dentro y fuera de Polanco; sus características cambiarán siguiendo la modificación de la pirámide de edades y el incremento de la población de adultos mayores, por lo que este tipo de usos deberán ser contemplados en su inserción dentro de la estructura urbana de la colonia.

Como ha ocurrido hasta ahora, la paulatina desaparición de la vivienda unifamiliar, o su adaptación para usos terciarios, afectará también al patrimonio inmobiliario catalogado que está compuesto fundamentalmente por viviendas construidas en los orígenes de la colonia, impactando negativamente al reconocimiento social de que goza Polanco. De continuar la terciarización y la verticalización en curso, se afectará también la fisonomía urbana, por la pérdida de unidad en alturas, parámetros, y tratamiento de fachada de los inmuebles, y la multiplicación de anuncios publicitarios, así sean los permitidos a los establecimientos.

La ausencia de una reserva de terrenos baldíos de propiedad pública o privada en Polanco, hace que la expansión terciaria o de vivienda multifamiliar en altura implique necesariamente la demolición, reconstrucción, adecuación o reducción del espacio libre de los inmuebles existentes, afectando las condiciones ambientales, en particular la filtración de agua lluvia.

Los espacios públicos (jardines, áreas verdes, plazas, camellones, etc.), adecuados en los orígenes de la colonia, han sufrido un deterioro notorio por el cambio de usos del suelo, la densificación inmobiliaria y, sobre todo el aumento de la población flotante y del comercio en la vía pública que utilizan estos ámbitos en muchos casos inadecuadamente.

Para modificar este curso negativo, es necesaria la aplicación de normas específicas en este programa, para frenar las tendencias que se oponen a la conservación de la calidad de vida de la población residente, empleada y usuaria en Polanco.

## II IMAGEN OBJETIVO

El objetivo fundamental del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Polanco es preservar, proteger y mejorar la habitabilidad y la 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 (itinerante) de empleados y usuarios que atraen. Para lograr esta meta general, es necesario combinar diversos procesos de gestión pública y acción privada orientados a concretar los siguientes objetivos particulares:

Conservar el carácter patrimonial de Polanco; Mejorar la movilidad interna y la conectividad del área con el resto de la metrópoli y; Mejorar la convivencia entre la población residente y la población flotante (itinerante) inducida por la actividad económica que se lleva a cabo en la colonia.

Mantener y consolidar la caracterización de las cuatro secciones de la colonia Polanco que conforman el Área de Conservación Patrimonial, asignada por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, Número 431, el 30 de septiembre de 2008.

Preservar el carácter habitacional dominante de la colonia Polanco, limitando estrictamente el crecimiento de las actividades económicas que se desarrollan en ella, a la dimensión y localización prevista en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Polanco vigente.

Conservar el uso habitacional en las zonas de mayor incidencia de los usos terciarios, así como los equipamientos privados o públicos relacionados con este uso, fortalecer la calidad de la vida vecinal y fomentar la recuperación del espacio público por parte de la población residente.

Integrar la función económica de la colonia en las vialidades que la estructuran interna y perimetralmente: Presidente Masaryk, Newton, Ejército Nacional, Mariano Escobedo y Boulevard Ávila Camacho, mediante su consolidación, delimitación y adecuada combinación con la vivienda.

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 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 de los residentes, trabajadores y usuarios; y que el vaciamiento poblacional deteriore la vida social y la rentabilidad de la inversión inmobiliaria y la actividad económica existentes.

Estimular la preservación de los inmuebles catalogados como patrimoniales, gestionándoles estímulos y asignándoles usos del suelo compatibles con este carácter, y que al mismo tiempo, ayuden a su mantenimiento: habitacional, cultural, comunitario, institucional entre otras.

Mitigar la saturación de las vialidades y el estacionamiento en el espacio público, que limita la movilidad vehicular y peatonal interior y la conectividad con el resto de la metrópoli, y manteniendo la armonía entre peatones y vehículos en la colonia.

Mejorar el transporte público que conecta con el resto de la metrópoli y dotar de un medio de transporte interior para el desplazamiento de los residentes, usuarios y empleados.

Fomentar la conservación de la imagen urbana característica de la colonia, promoviendo el respeto y la consolidación de los paramentos que actualmente presentan un alto grado de desigualdad en alturas, intensidades de construcción y en usos del suelo.

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.

Estudiar la conveniencia de peatonalizar parcialmente las vías de mayor circulación peatonal de Polanco, para mejorar la integración de las áreas de comercio, servicios y vivienda.

---

Programa Parcial de Desarrollo Urbano **Polanco** en la **Delegación Miguel Hidalgo** 68

---

Evaluar la introducción de regulaciones y acciones que mitiguen la magnitud del tránsito vehicular a través de Polanco, el cual satura su vialidad y genera riesgos para sus residentes y usuarios.

Fomentar la conservación y la consolidación del espacio público y orientar su funcionalidad hacia un espacio público ambientalmente sustentable e incluyente, que permita la convivencia entre la función habitacional y la económica existente, controlando, con apego estricto a la ley, su apropiación por actividades económicas irregulares de diversa índole.

Colocar parquímetros en las vialidades de la colonia, construir estacionamientos públicos subterráneos y/o estimular la construcción de estacionamientos privados en altura sin afectar la imagen urbana, articulados a una red de transporte local alternativo, con la finalidad de mejorar la movilidad y reducir el uso del automóvil en la colonia.

Mitigar la contaminación visual, mediante la prohibición y retiro de anuncios espectaculares, anuncios envolventes en fachadas, vallas comerciales en terrenos baldíos, y la regulación de los anuncios de establecimientos mercantiles.

### III. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

Polanco es un área urbana totalmente consolidada. Debido a su localización, su estructuración urbana, su conectividad, el nivel de ingreso de su población, y la fisonomía urbana que aún mantiene un polo de atracción para el negocio inmobiliario. Estos atributos representan factores significativos para la valorización de la zona y el constante incremento de las rentas del suelo, que se han apropiado a costa de la trasgresión de la planeación, la modificación aleatoria de los usos del suelo, la sustitución del uso habitacional por el económico y la invasión del espacio público, lo cual lleva al desplazamiento de la población residente, la disminución de la eficiencia de la estructura vial, la pérdida de movilidad de la población, la saturación y deterioro de otras infraestructuras como la de agua potable y drenaje, la contaminación ambiental, y el cambio de la fisonomía urbana que ha sido distintiva de la zona.

Los usos del suelo comercial, de oficinas y servicios, sobre todo turísticos y gastronómicos, concentrados excesivamente en determinadas vialidades, así como la elevada intensidad de construcción de algunos inmuebles que no está de acuerdo con las características del entorno y la capacidad de las vialidades existentes, son determinantes fundamentales de esos efectos negativos, los cuales repercuten en la pérdida de la habitabilidad de la zona, un atributo muy sensible en la percepción de quienes la habitan, y que ha sustentado en gran medida el auge inmobiliario y comercial. Mantener la habitabilidad, y a los habitantes es pues una condición necesaria de la permanencia de la rentabilidad inmobiliaria y comercial de Polanco.

La recuperación de la habitabilidad, la armonización de las funciones urbanas, la conservación de la fisonomía urbana, la reconstrucción de las condiciones de movilidad en y desde la zona, son objetivos básicos de la estrategia de este programa, la cual está soportada en principio por una propuesta de estructura urbana que se orienta a controlar los usos del suelo no habitacionales, tratando de armonizar la función habitacional con la función económica.

#### 3.1. Estrategia de Integración al Ámbito Regional

La continua valorización de Polanco es un indicador de que la zona se encuentra completamente integrada al ámbito regional; por ello no se contemplan acciones o normas significativas en este sentido. Sin embargo, un factor negativo derivado de esta integración es el intenso tránsito vehicular transversal oriente-poniente y norte-sur, que afecta la vida cotidiana de Polanco con la saturación vial y la contaminación atmosférica y acústica. Este efecto podría acentuarse muy notoriamente con la construcción del 2° Piso en el Boulevard Ávila Camacho, entre San Antonio y El Toreo, tangencial a Polanco, cuyo proyecto ejecutivo, incluyendo los accesos y salidas en Presidente Masaryk y Horacio, aun no se conoce, lo que impondrá la aplicación de medidas correctivas que salvaguarden la integración interna de Polanco.

La mitigación de este efecto negativo depende esencialmente de las acciones que realicen el Gobierno del Distrito Federal y/o los concesionarios del 2° piso para reducir el tráfico inducido a través de Polanco.

Al interior de Polanco, podría mitigarse mediante la aplicación de las medidas de *tráfico calmado*, que se detallan posteriormente, así como la combinación de la instalación de parquímetros, y la construcción de estacionamientos públicos, que pueden disminuir el uso irregular de la vialidad y las banquetas como estacionamientos. Para Polanco, es muy importante reconocer la importancia de la integración interior de la colonia, pues juega un papel esencial en la valoración de su calidad de vida, y es parte fundamental de su integración regional.

#### 3.2. Estrategia Demográfica

Se procurará lograr un balance armónico entre la función económica y la función habitacional de Polanco. Sin embargo, debido al alto costo del suelo y la vivienda, a la demanda vecinal de frenar las excesivas intensidades de construcción en los nuevos inmuebles habitacionales y a la función de la zona en la ciudad, la estrategia demográfica se orienta a mantener a la población residente actual y detener el despoblamiento, para evitar su deterioro social y posterior obsolescencia, la cual afectaría negativamente a la inversión inmobiliaria y comercial realizada. Cabe señalar que el poblamiento de la zona se forma de familias de altos ingresos y con un número reducido de miembros, de modo que no se puede decir que Polanco requiera de una estrategia demográfica formal, sino más bien de la recuperación de la función habitacional, y de mantener la inversión inmobiliaria habitacional de baja y mediana densidad para evitar el abandono poblacional de la colonia. Igualmente, con la restricción y el control del establecimiento de nuevas actividades terciarias, se trata de mantener en un bajo nivel el crecimiento de la población flotante de empleados y usuarios.

### 3.3. Estructura Urbana

En el diagnóstico de la colonia (Plano D-3: Diagnóstico Integrado), se reconocen distintas zonas en las que se combinan diversos usos de suelo, pero que son definidas a partir del uso principal que es mayoritaria en ella y se mantendrá como tal, y que están complementadas por usos secundarios definidos como aquellas que compiten con, o complementan, el uso principal, los cuales tendrán que adaptarse a las necesidades y condiciones del uso principal, en cualquiera de las zonas en cuestión.

La estructura urbana de Polanco está hoy organizada, y propone de mantenerse así, a partir de los siguientes elementos:

*Corredores de escala metropolitana y servicio a la ciudad:* se extienden a lo largo de Paseo de la Reforma, desde Mariano Escobedo hasta la Fuente de Petróleos, y del Blvd. Ávila Camacho desde la Fuente de Petróleos hasta el límite de Polanco al nor-poniente en Av. Ejército Nacional. Sus funciones son y seguirán siendo heterogéneas: hotelería de gran turismo, recreación y gastronomía sobre la calle de Campos Eliseos (zona hotelera), comercio y servicios, oficinas, el Conservatorio Nacional de Música, etc., cuyos usuarios no son residentes de Polanco. Se presenta fraccionado en dos partes: la de Campos Eliseos, cuya proximidad al Bosque de Chapultepec garantiza su alta habitabilidad y valorización; y la parte sobre Periférico que podría perder esta valoración si no se introducen acciones contundentes al impacto negativo de la construcción del 2º piso y sus accesos.

*Corredores terciarios de escala urbana:* Av. Ejército Nacional y Av. Mariano Escobedo, periféricas a Polanco, cuyas funciones son, seguirán siendo y se consolidarán, predominantemente comerciales, institucionales y de servicios a escala delegacional y urbana, combinadas con oficinas y vivienda multifamiliar. Las grandes inversiones inmobiliarias en estos corredores y en las colonias vecinas, están generando flujos vehiculares transversales a Polanco muy intensos que deberán ser mitigados pues afectan la habitabilidad de las áreas habitacionales.

*Corredores terciarios interiores:* sobre la mayor parte de Av. Presidente Masaryk, sobre Av. Newton, sobre Av. Horacio entre Arquímedes y Mariano Escobedo, sobre Av. Homero entre Periférico y Moliere, y entre Arquímedes y Mariano Escobedo, sobre Emilio Castelar, y sobre Campos Eliseos frente a la zona hotelera. Estos corredores interiores de comercio, restaurantes y servicios, atienden a los residentes de Polanco y también a visitantes de la metrópoli, dado su alto grado de especialización y exclusividad. La tendencia será a su consolidación, en combinación con vivienda y oficinas, pero será necesario restringir o eliminar las actividades de alto impacto como bares y discotecas.

*Áreas habitacionales unifamiliares:* se indentifican tres áreas: la primera se extiende desde la Av. Ferrocarril de Cuernavaca, hasta la Arquímedes, entre Av. Ejército Nacional y Av. Presidente Masaryk; la segunda, de menor dimensión se ubica entre Av. Presidente Masaryk y Av. Rubén Darío, calle sobre la cual se desarrolla un corredor de vivienda multifamiliar en altura, y entre Arquímedes y Wallon-Rincón del Bosque; la tercera se localiza en el polígono Presidente Masaryk, Bernard Shaw, Campos Eliseos y Av. Newton, en torno al Parque Lincoln, con función comercial y gastronómica muy acentuada en su periferia, debido a la presencia de la zona hotelera. En ellas, la función principal es la habitacional bajo la forma unifamiliar, con presencia de muchos inmuebles catalogados; este predominio habitacional unifamiliar se preservará y protegerá con la finalidad de conservar la fisonomía originaria de la colonia.

*Áreas habitacionales multifamiliares:* las dos áreas más importantes se localizan al noreste, entre Arquímedes y el corredor terciario de Av. Mariano Escobedo, y los de Ejército Nacional y Presidente Masaryk; y el segundo entre Av. Ferrocarril de Cuernavaca y el Corredor de Integración Metropolitana de Periférico. La función habitacional es la principal, se desarrolla mediante intensidades de construcción medias y altas, y las actividades económicas son la función secundaria y se limitan a comercios básicos y servicios complementarios a la función habitacional.

La estructura urbana de Polanco está actualmente fragmentada, por lo que en la estrategia se parte del reconocimiento de este hecho y de los impactos negativos que ocasiona, los cuales son originados por la proliferación y localización dispersa de usos del suelo no habitacionales, algunos de ellos de alto impacto y nocivos a la habitabilidad de la zona (bares, antros, discotecas, etc.); y la laxitud en la aplicación de la normatividad correspondiente. Por ello, se adoptan las siguientes líneas de acción para contrarrestar dichos efectos a mediano plazo:

Restricción y control del crecimiento de los usos del suelo distintos al habitacional, en las zonas utilizadas por la población de la metrópoli no residente; y desaparición paulatina de los usos abiertamente nocivos a la calidad de vida de la población residente.



Mejoramiento sustantivo de las zonas con un grado de servicio a la población residente o itinerante para que no resulten nocivas, como aquellas en donde existen comercios o servicios mezclados con la vivienda y que incentivarían su desarticulación al no fomentar el uso habitacional.

Disminución de la desintegración de las funciones en el territorio, promoviendo la articulación de su localización y homogeneizando las alturas e índices de construcción, para fomentar la conservación de la fisonomía urbana que permita mantener la identidad y la habitabilidad de la colonia.

### 3.3.1. Usos del suelo

Las principales estrategias en términos de regulación de los usos del suelo son:

Proteger el uso del suelo habitacional unifamiliar en las áreas donde este uso es el principal y dominante.

Permitir solamente usos del suelo compatibles con su carácter, en los inmuebles que forman parte del listado de “Inmuebles con valor Urbanístico y Arquitectónico” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo vigente y del Listado de Inmuebles Afectos al Patrimonio Cultural Urbano de la Colonia Polanco contenido en este Programa Parcial; como su uso original o vivienda unifamiliar, u oficinas y comercios de muy bajo impacto como el cultural.

Permitir y promover el uso del suelo habitacional multifamiliar en las áreas y los corredores donde este uso es el principal y dominante, respetando en todos los casos el número máximo de niveles de construcción, y el área mínima de construcción por unidad.

Permitir los usos del suelo Habitacional Comercial en Planta Baja, Habitacional con Servicios y Habitacional Mixto en los corredores terciarios interiores o corredores terciarios de escala urbana, en las zonas consolidadas y las reconocidas como hitos o nodos en la estructura urbana, que presten un servicio reconocido a la colonia y la ciudad, de acuerdo a la zonificación señalada en el plano E3 “Zonificación y Normas de Ordenación”.

Restringir los usos del suelo orientados a la actividad económica de alto impacto sobre la habitabilidad en el ámbito local, tales como restaurantes y bares, los cuales se controlarán mediante una normatividad estricta pudiendo localizarse exclusivamente en los usos permitidos en el Plano E-3 “Zonificación y Normas de Ordenación”.

Todo lo anterior, en congruencia con los usos señalados en la Tabla de Usos del Suelo de este Programa Parcial.

### 3.4. Infraestructura

Polanco es una zona con dotación completa de infraestructura y servicios, y con niveles de calidad aceptables. No obstante, su infraestructura ya es obsoleta como la de la mayor parte de la ciudad, por lo que se propone como estrategia su renovación y mantenimiento periódico, fijando como prioridades la red de agua potable, la red de drenaje y la red eléctrica.

Por otra parte, la densificación inmobiliaria, la integración de actividades terciarias y la presencia creciente de población flotante han elevado la demanda de agua y electricidad y el aporte de aguas negras, acercando la zona a los umbrales de sustentabilidad en estos servicios públicos, haciendo necesaria la mitigación y restricción del crecimiento de estos factores y su revisión detallada.

La infraestructura vial es suficiente para el funcionamiento interno, pero insuficiente para el tránsito proveniente de o con destino a otras áreas de la metrópoli, y para el tránsito transversal de paso que se acentuará por los accesos-salidas al 2º piso de Periférico ubicados desde y hacia Polanco (entronque Pte. Masaryk-Palmas) y las vías primarias en su entorno (entronques de Paseo de la Reforma y Ejército Nacional). Por lo anterior, se recomienda: a) estudiar medidas de mitigación de los impactos de la construcción y operación del 2º piso entre San Antonio y el Toreo, sobre la vialidad de Polanco, bajo el contexto que la Colonia Polanco es una Zona Patrimonial y Habitacional, no debiéndose afectar las Avenidas o calles principales interiores, ni convertirlas en vialidades rápidas tales como ejes viales o cualquier similar y estando prohibida la eliminación de camellones; b) evitar la construcción al interior o en la periferia de Polanco, de distribuidores viales, puentes o deprimidos que reduzcan la movilidad por medios distintos al automóvil y desarticulen las áreas o corredores arriba

señalados; y c) estudiar medidas que reduzcan la circulación automotriz transversal metropolitana por Polanco, que limita la movilidad e integración interna.

La disponibilidad de lugares de estacionamiento en la zona es insuficiente en relación al número de vehículos atraídos por las actividades de escala metropolitana localizadas en Polanco. Para superar esta situación, se propone: a) la instalación de parquímetros en las vialidades internas de la zona donde no esté prohibido el estacionamiento; b) no otorgar o cancelar los permisos de funcionamiento a las actividades económicas –comerciales y de servicios– que no garanticen lugares de estacionamiento a sus usuarios o clientes; y c) promover la construcción de estacionamientos subterráneos y/o en altura en los sitios adecuados y con uso del suelo, con accesos y fachadas que armonicen con la imagen urbana característica de la zona.

### **3.5. Equipamiento y Servicios**

Por sus características, Polanco no es una zona con vocación para la concentración de equipamiento urbano público. Sus habitantes resuelven sus necesidades básicas en establecimientos o instituciones privadas ubicadas dentro y fuera de la zona. No existe por tanto un déficit en los subsistemas conocidos y por ello no se requiere una estrategia específica. Abundan los servicios educativos prestados, los que por su extensión estructuran el territorio de la zona y contribuyen a su reconocimiento, por lo cual se les considera como hitos o nodos significativos en la propuesta de Estructura Urbana.

### **3.6. Vivienda**

La estrategia de vivienda consiste esencialmente en: a) la protección, recuperación y consolidación de la función habitacional, para mantener ésta función como la principal y característica de la zona, en armonía con los usos no habitacionales; b) la restricción de los usos del suelo que afectan la habitabilidad; y c) el mantenimiento de la normatividad sobre el mínimo de área privativa en la vivienda en unidades multifamiliares.

El incremento del número de viviendas que esta estrategia puede generar dependerá del mejoramiento de la habitabilidad de la zona, la aplicación coherente y estricta de la legislación y la normatividad urbanas, y el ordenamiento y la moderación del comportamiento de los promotores inmobiliarios en la zona.

### **3.7. Asentamientos Humanos Irregulares**

No aplica.

### **3.8. Patrimonio Cultural Urbano**

Cuatro secciones de la colonia están consideradas como Área de Conservación Patrimonial, esta zona se origina en el primer tercio del siglo XX, conservando las características y estructura urbana de su concepción, como lo son; traza, lotificación, perfiles urbanos, inmuebles, hitos y espacios abiertos (áreas verdes, parques, plazas, andadores, etc.), por ello la importancia en la protección, consolidación y conservación de dicha estructura así como de la fisonomía urbana y su adecuada legibilidad. Dado el interés de los propietarios y habitantes de mantener la plusvalía de la zona, las expectativas económicas generadas por la misma y la importancia que representa el área de aplicación de éste Programa Parcial a nivel local, regional y dentro de todo el territorio del Distrito Federal, las acciones estratégicas propuestas plantean el equilibrio entre el enriquecimiento y conservación de los valores patrimoniales, con los intereses económicos y el potencial urbano de Polanco, a través de su reglamento y usos del suelo.

A fin de que la reglamentación incentive la conservación de los sitios patrimoniales, y ésta no resulte lesiva para los intereses de los propietarios, si es el caso, se proponen para los inmuebles catalogados usos alternativos a la vivienda, acordes con las características de dichos inmuebles: usos comerciales, culturales, diplomáticos, de gestión, comunitarios, etc.

La estrategia también estará encaminada a la preservación del patrimonio intangible que se encuentra en las calles de la colonia, y en sus espacios públicos, como es el caso del Parque Lincoln, el Parque América, el Parque Uruguay, el camellón de Horacio, de Homero y Ferrocarril de Cuernavaca, entre otros existentes en la colonia.

### **3.9. Espacio Público**

El espacio público es, al mismo tiempo, parte integrante del patrimonio cultural y del ambiental de Polanco, por lo cual se considera estratégico para el mantenimiento de la calidad de vida de la zona, preservarlo, mejorar su calidad y sustentabilidad ambiental, y mantener cotidianamente todos los espacios públicos, en particular los parques América y Lincoln.

Adicionalmente, se diseñó una estrategia urbana encaminada a la recuperación y reforzamiento del espacio público.

Finalmente, como estrategia para respetar y conservar la fisonomía urbana de cada una de las áreas homogéneas detectadas en Polanco y conservadas o propuestas en este programa, todas las construcciones nuevas e intervenciones a inmuebles catalogados y sus colindantes, deberán respetar los lineamientos de tipologías arquitectónicas, fachadas, alturas, colores, materiales aparentes, proporción vanos/macizos, detalles arquitectónicos, etc., que determina la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano, al igual que lo dispuesto por la Dirección de Control de Proyectos y Equipamiento Urbano en la colocación de mobiliario urbano (luminarias, bancas, etc.), ambas direcciones de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, las cuales son las autoridades con atribuciones para determinar y dictaminar dichos lineamientos.

### 3.10. Movilidad

Para hacer frente a la grave problemática de movilidad que enfrenta la Colonia Polanco, en donde la estructura vial por el tránsito y estacionamiento de vehículos, se encuentra operando por arriba de su capacidad durante gran parte del día, el "Estudio de Potencial de Movilidad en Polanco" plantea una estrategia centrada en moderar el uso del automóvil en la zona. La propuesta implica para los visitantes a la zona, en particular para aquellos que realizan viajes de trabajo de larga estadía, repensar la forma como efectuarán su viaje. En este sentido se propone racionalizar el uso del estacionamiento en la vía pública a través de la instrumentación de un programa de parquímetros en la zona.

En paralelo, para desincentivar el uso del automóvil en la zona, es necesario llevar a cabo el fortalecimiento de otros medios de transporte, para lo cual se propone lo siguiente:

1. Reordenamiento del transporte público de la zona, a través de la consolidación en un solo servicio los ramales que operan actualmente, con unidades de igual tamaño al existente, sin carril preferencial ni eliminación de estacionamiento en las vialidades.
2. Consolidar un servicio de transporte público local de baja capacidad para viajes cortos (Polancobús).
3. Impulsar los modos de transporte no motorizados como la bicicleta, que permitan atender viajes cortos ó complementar viajes largos de varios tramos, a través de la implementación del Programa ECO-BICI. El cual respetará los camellones de Polanco y las banquetas, no permitiendo la circulación de las bicicletas por éstos, así como garantizando que las bases se instalarán sobre el arroyo vehicular y no en los camellones o banquetas.
4. Mejoramiento del espacio público con la implementación de diversas acciones de pacificación del tránsito (*tránsito calmado*), con el fin de hacer más segura y agradable la realización de viajes a pie.

De igual forma, en diversas intersecciones conflictivas de la zona de estudio, se proponen soluciones para mejorar la operación del tránsito en la vialidad. En la mayor parte de los casos se trata de soluciones de bajo costo pero alta efectividad que procuran no alterar el entorno de la zona, entre otras, modernizar los controles de los semáforos, programación de semáforos acordes a las variaciones de la demanda, instalación de señalamiento de destino y marcas en pavimento, etc.

Por último, con la finalidad de cubrir el déficit actual de cajones en la vía pública, se considera necesario evaluar la construcción de estacionamientos públicos en ubicaciones próximas a la demanda, que eviten recorridos innecesarios sobre la vialidad interna de la colonia.

#### IV. ORDENAMIENTO TERRITORIAL

##### 4.1. Área de Aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo

El área de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Polanco, comprende las colonias Polanco Primera Sección (I), Polanco Segunda Sección (II), Polanco Tercera Sección (III), Polanco Cuarta Sección (IV), y Polanco Quinta Sección (V). Se encuentra en el centro de la Delegación Miguel Hidalgo y consta de 219 manzanas. Su superficie es de 349.2 hectáreas.

Sus límites son los siguientes: al norte el tramo de la Av. Ejército Nacional Mexicano, comprendido entre el Boulevard Manuel Ávila Camacho y la Calzada Gral. Mariano Escobedo; al este, el tramo de la Calzada Gral. Mariano Escobedo comprendido entre la Av. Ejército Nacional Mexicano y la Av. Campos Elíseos; al sur, el tramo de la Av. Campos Elíseos comprendido entre la Calzada Gral. Mariano Escobedo y la Av. Rubén Darío; el tramo de la Av. Rubén Darío comprendido entre la Av. Campos Elíseos y la intersección de la calle Arquímedes y la Av. Paseo de la Reforma, el tramo de la Av. Paseo de la Reforma comprendido entre la calle Arquímedes y la calle Monte Elbruz; el tramo de la calle Monte Elbruz comprendido entre la Av. Paseo de la Reforma y la Av. Moliere; el tramo de la Av. Moliere (antes M. S. Elías) comprendido entre la calle Monte Elbruz y el Boulevard Manuel Ávila Camacho; al oeste el tramo del Boulevard Manuel Ávila Camacho comprendido entre la Av. Moliere y la Av. Ejército Nacional Mexicano.

El área de aplicación del presente Programa Parcial, corresponde a la delimitada por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco (antes ZEDEC) en la Delegación Miguel Hidalgo, versión 1996.

##### 4.2. Delimitación de Áreas de Actuación

Tomando en consideración las políticas de desarrollo urbano sustentable y de ordenamiento territorial, propuestas por el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, versión 2003 en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 30 de septiembre de 2008, así como las condiciones y características físicas, económicas y sociales, que conforman la Delegación, se determinan las siguientes Áreas de Actuación:

**Áreas con Potencial de Reciclamiento:** No aplican.

**Áreas con Potencial de Desarrollo:** No aplican.

**Áreas de Integración Metropolitana:** No aplican.

**Área de Conservación Patrimonial:** Ocupa 308.2 hectáreas aproximadamente, y representa el 88% de la superficie total del presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo.

Su delimitación, inicia en el punto de partida en la esquina que forman las calles de Av. Ferrocarril de Cuernavaca y Av. Ejército Nacional Mexicano, continúa sobre esta Av. hasta conectar y hacer esquina con la Calzada Mariano Escobedo, continuando por ésta Av. hasta conectar y hacer esquina la Av. Campos Elíseos, continúa por el eje de esta Av. hasta el cruce con la calle Rubén Darío, continuando por esta Av. hasta hacer contacto con la Av. Paseo de la Reforma, continúa por esta vía hasta hacer conectar y hacer esquina con la Av. Monte Elbruz, continuando por ésta vía hasta hacer contacto con la Av. Moliere, continúa por ésta vía hasta hacer contacto con el Boulevard Anillo Periférico Adolfo López Mateos, continúa por ésta vía hasta hacer contacto con Av. Ferrocarril de Cuernavaca, continuando por ésta vía hasta cerrar en el punto de partida.

Las Áreas de Conservación Patrimonial son “las que representan valores históricos, arqueológicos, artísticos o culturales, así como las que, sin estar formalmente clasificadas como tales, presentan características de unidad formal y propiedades que requieren de atención especial para mantener y potenciar sus valores y se integran por la zona de monumentos históricos declarada por el Instituto Nacional de Antropología e Historia y donde se aplica lo determinado por la Ley Federal en la materia y su reglamento. Así mismo, está integrada por las zonas de valor patrimonial que el Gobierno de la Ciudad ha considerado que, por el conjunto de inmuebles que lo integran, constituyen áreas representativas de épocas arquitectónicas relevantes, y finalmente las que albergan tradiciones y características sociales a preservar.”

En lo referente a las instituciones jurídicas cuya finalidad es la protección del patrimonio artístico, histórico y arqueológico, la Ley General de Asentamientos Humanos señala que corresponde a las entidades federativas en el ámbito de sus

jurisdicciones, participar en la protección del patrimonio cultural. En congruencia con esta disposición, la legislación del desarrollo urbano del Distrito Federal señala que la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de esta entidad tendrá por objeto mejorar la calidad de vida de la población a través de la consolidación y conservación de la fisonomía propia de la Ciudad de México y de su patrimonio arqueológico, histórico, artístico y cultural, incluyendo aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merezcan tutela en su conservación y consolidación.

De esta manera, las instituciones jurídicas de la planeación del desarrollo urbano amplían la protección del patrimonio cultural, ya que desde su ámbito de competencia incorporan instrumentos legales tales como la zonificación, las áreas de actuación, los usos del suelo, las densidades, las licencias de autorizaciones inherentes a los anteriores temas y otros tantos instrumentos legales.

### 4.3. Zonificación y Distribución de Usos del Suelo

El total del territorio del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo, es suelo urbano, clasificado a partir de la estrategia de usos del suelo establecida en el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo, ambos vigentes.

Por lo anterior, y con fundamento en lo dispuesto por el Artículo 51 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, con el fin de definir la ubicación y características de las edificaciones e inducir un orden en la intensidad, las alturas y la distribución territorial de los usos del suelo, incluso mediante su asignación específica para cada predio, se determina la división del suelo urbano del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, en las siguientes zonificaciones:

**Habitacional (H).** Ocupan 121.67 hectáreas aproximadamente y representa el 34.56% de la superficie total del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, en la Delegación Miguel Hidalgo. Esta zonificación está dirigida a preservar y consolidar el uso habitacional de la zona, constituido por viviendas, tanto unifamiliares como plurifamiliares. En su aplicación, se respetará la altura de las edificaciones ya existentes y se procurará homogeneizarlas, con baja o media densidad de construcción, según el caso. En todos los niveles autorizados por la zonificación, únicamente se permite el uso del suelo Habitacional.

**Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC).** Ocupan 35.11 hectáreas aproximadamente, es decir, el 9.97% de la superficie total del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, en la Delegación Miguel Hidalgo. Esta zonificación permite la localización de vivienda y comercio en la planta baja de los edificios plurifamiliares, señalados en la Tabla de Usos del Suelo, por lo tanto, a partir del primer nivel, el uso permitido será exclusivamente Habitacional.

**Habitacional con Servicios (HS).** Ocupan 12.40 hectáreas aproximadamente y representa el 3.52% de la superficie total del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, en la Delegación Miguel Hidalgo. Esta zonificación está dirigida a reconocer y satisfacer la demanda de servicios especializados, que obedecen a requerimientos de índole regional en áreas muy específicas, perfectamente identificadas y en las cuales se detectó poca intensidad de uso habitacional. En esta zonificación se permite una amplia diversificación de usos del suelo en el polígono de Av. Campos Eliseos, Arquimedes y Andrés Bello; las manzanas entre Av. Ejército Nacional Mexicano, Ferrocarril de Cuernavaca, Homero y Juan Vázquez de Mella; entre Homero, Moliere, Horacio y Platón; entre Homero, Calz. Gral. Mariano Escobedo, Horacio y Torcuato Tasso; y en Juan Vázquez de Mella No. 525 (Ex-Hacienda Los Morales).

**Habitacional Mixto (HM).** Ocupan 26.04 hectáreas aproximadamente, es decir, el 7.39% de la superficie total del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, en la Delegación Miguel Hidalgo. Esta zonificación permite la instalación de una mezcla de usos, tales como vivienda unifamiliar y plurifamiliar, comercio, oficinas, servicios financieros y turísticos con excepción de hospedaje y aquellos de alta especialidad que se distinguen por ocupar poco personal, y otras actividades económicas de alta intensidad.

**Equipamiento (E).** Ocupan 7.54 hectáreas aproximadamente y representa el 2.03% de la superficie total del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, en la Delegación Miguel Hidalgo. Comprende zonas y/o inmuebles públicos destinados a proporcionar a la población diferentes servicios de: educación, salud, cultura y deportes. Los principales equipamientos de la zona son el Conservatorio Nacional de Música; la Cruz Roja Mexicana, el Liceo Francés, Escuela Secundaria Diurna No. 66 Maestra Ida Appendini Dagasso, Templo El Beth, Templo Magun David, Iglesia de San Ignacio de Loyola, Iglesia de Nuestra Señora del Buen Consejo, Parroquia de San Agustín y la Parroquia Francesa Cristo Resucitado y Nuestra Señora de Lourdes.

## Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo 76



**Espacio abierto (EA).** Ocupan 21.84 hectáreas aproximadamente, es decir, el 6.20% de la superficie total del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, en la Delegación Miguel Hidalgo. Incluye plazas, parques y camellones en las vialidades, cuyo uso no podrá ser cambiado.

Finalmente la **vialidad**, abarca 127.39 hectáreas aproximadamente y representa el 36.20% de la superficie total del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, en la Delegación Miguel Hidalgo.

La localización de estas zonificaciones con sus particularidades, se señalan en el plano E-3 "Zonificación y Normas de Ordenación". En caso de existir alguna discrepancia entre este plano y la descripción indicativa de las zonas antes mencionadas, prevalecerá lo establecido en el plano señalado.

Una vez establecidas las zonificaciones antes descritas, se asignan a los predios que se ubican dentro del polígono de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo, según se establece en el Plano E-3 de Zonificación y Normas de Ordenación, los usos Permitidos y Prohibidos, que se señalan en la siguiente Tabla:

**Tabla de Usos del Suelo**

Permitido  Prohibido 				Habitacional	Habitacional con Comercio en Planta Baja	Habitacional con Servicios	Habitacional Mixto	Equipamiento	Espacio Abierto
"A" Uso Permitido, únicamente en los predios con frente a Av. Periférico Norte Blvr. Manuel Ávila Camacho, entre Av. Ejército Nacional Mexicano y Juan Vázquez de Mella. "B" Uso Permitido, sólo en inmuebles catalogados. "C" Uso Permitido, únicamente en la Zona Hotelera. *No mayores a 100.00 m <sup>2</sup> de construcción.				H	HC	HS	HM	E	EA
Clasificación de los Usos del Suelo									
Género	Subgénero	Tipología	Uso del Suelo						
Habitacional	Vivienda	Vivienda.	Habitacional unifamiliar						
			Habitacional plurifamiliar						
Comercio	Comercio al por menor	Comercio Vecinal de Productos alimenticios frescos o semiprocesados.	Comestibles; carnicerías, pollerías, embutidos, salchichonería.						
			Panaderías; roscerías; tortillerías; paletterías y neverías.						
		Comercio vecinal de productos básicos, de uso personal y doméstico.	Tiendas de abarrotes, misceláneas, estanquillos.						
			Minisúper y tiendas de conveniencia						
			Artículos para fiestas y dulcerías.						
			Farmacias, boticas y droguerías; tiendas naturistas; boneterías, mercerías; juguetes, regalos; y florerías, perfumerías; joyería; papelerías, fotocopias.						
			Librerías y tiendas de artesanías.	B	B	B			
			Tiendas de ropa; telas; zapaterías.						
		Comercio al por menor de especialidades	Venta de mascotas, Artículos para mascotas y alimento para animales.						
			Vinaterías *						
			Enseres eléctricos, equipos electrónicos; equipo de cómputo; música y discos; deportes; decoración de interiores.						
			Línea blanca; muebles de oficina.						
			Refaccionarias y accesorios con instalación para vehículos; llanteras con instalación a vehículos.						
		Venta de vehículos.							



Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo 77

Permitido <input type="checkbox"/> Prohibido <input type="checkbox"/>				Habitacional	Habitacional con Comercio en Planta Baja	Habitacional con Servicios	Habitacional Mixto	Equipamiento	Espacio Abierto	
*A* Uso Permitido, únicamente en los predios con frente a Av. Periférico Norte Blvr. Manuel Ávila Camacho, entre Av. Ejército Nacional Mexicano y Juan Vázquez de Mella. *B* Uso Permitido, sólo en inmuebles catalogados. *C* Uso Permitido, únicamente en la Zona Hotelera. *No mayores a 100.00 m <sup>2</sup> de construcción.				H	HC	HS	HM	E	EA	
Clasificación de los Usos del Suelo										
Género	Subgénero	Tipología	Uso del Suelo	H	HC	HS	HM	E	EA	
Comercio	Comercio al por menor	Comercio al por menor de materiales para la construcción.	Ferreterías; tlapalerías; material eléctrico; vidrierías.							
			Mueblerías.							
			Tiendas de autoservicio, plazas y/o centros comerciales; supermercados.							
			Tiendas departamentales							
		Comercio al por menor de combustibles.	Estación de servicio de gasolina (con o sin venta de diesel, con o sin tiendas de conveniencia con o sin servicio de lavado y engrasado de vehículos, encerado y lubricación).							
Servicios	Servicios técnicos, profesionales y sociales	Servicios básicos en oficinas, despachos y consultorios a escala vecinal.	Consultorio: médico, odontólogo, quiropráctico, nutriólogo, psicólogo, oftalmólogo, dental, óptica.							
			Atención de adicciones, alcohólicos anónimos.							
		Servicios básicos en oficinas y despachos.	Oficinas y despachos para servicios profesionales y de consultoría.							
			Oficinas de gobierno dedicadas al orden, justicia y seguridad pública.	Garitas y casetas de vigilancia.						
		Representaciones oficiales, diplomáticas y consulares.	Centrales, estaciones de policía y encierro de vehículos oficiales.							
			Aszgados y tribunales.	Representaciones oficiales, diplomáticas y estatales.	B	B				
		Servicios especialidades de salud.	Oficinas públicas.							
			Laboratorios de análisis clínicos, dentales y especializados (genéticos), taller médico dental.	Laboratorios de radiografías.					A	
				Clinicas generales y de urgencias, clinicas de corta estancia (ambulatoria).					A	
				Hospitales generales, de urgencias y especialidades, centros medicos y de salud, Bancos de sangre o de órganos, centros de socorro y de centrales de ambulancia.					A	
		Servicios de salud para animales.	Veterinarias.							
			Clinicas y hospitales veterinarios.							
		Servicios de asistencia social.	Asilo de ancianos y personas con capacidades diferentes, centros de integración familiar y juvenil.							
			Servicios de educación preescolar y cuidado de menores.	Guarderías, jardines de niños y escuelas para niños atípicos y centros de desarrollo infantil.						
		Servicios de adopción, orfanatos, casas de cura.								

Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo 78

Permitido <input type="checkbox"/> Prohibido <input type="checkbox"/>				Habitacional	Habitacional con Comercio en Planta Baja	Habitacional con Servicios	Habitacional Mixto	Equipamiento	Espacio Abierto
*A* Uso Permitido, únicamente en los predios con frente a Av. Periférico Norte Blvr. Manuel Ávila Camacho, entre Av. Ejército Nacional Mexicano y Juan Vázquez de Mella. *B* Uso Permitido, sólo en inmuebles catalogados. *C* Uso Permitido, únicamente en la Zona Hotelera. *No mayores a 100.00 m <sup>2</sup> de construcción.				H	HC	HS	HM	E	EA
Género	Subgénero	Tipología	Uso del Suelo						
Servicios	Servicios técnicos, profesionales y sociales	Servicios de capacitación, deportivos, culturales y recreativos a escala vecinal.	Capacitación técnica de: idiomas, computación, contabilidad, manejo; capacitación de oficios: academias de belleza.						
			Danza, teatro, música y bellas artes.	B	B				
		Servicios de capacitación, deportivos, culturales y recreativos a escala vecinal.	Centros de adiestramiento en yoga, artes marciales, físico culturismo, pesas, natación.						
			Gimnasios*						
			Bibliotecas, centros comunitarios y culturales; hemerotecas y ludotecas.	B	B				
	Casas de cultura	B	B		B				
	Servicios técnicos, profesionales, financieros, de transportes y telecomunicaciones	Servicios de capacitación, educación e investigación en general.	Escuelas primarias, escuelas secundarias y escuelas secundarias técnicas.						
			Educación y capacitación técnica a nivel medio superior; educación a nivel medio superior; educación a nivel superior o licenciatura y posgrados; centros de investigación científica y tecnológica.						
		Servicios deportivos, culturales, recreativos, y religiosos en general.	Canchas deportivas bajo techo y descubierta; squash y albercas.						
			Teatros, cines y cinetecas;						
			Centros de exposiciones temporales y al aire libre; galerías de arte y museos.	B	B				
			Video juegos, juegos, electromecánicos.						
			Billares, boliche; juegos de mesa, pistas de patinaje.						
			Centros de apuestas, casinos y sitios de juego.						
		Servicios de alimentos y bebidas a escala vecinal.	Templos y lugares de culto, instalaciones religiosas, seminarios y conventos.						
			Restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas.						
			Cafés.						
			Fuentes de sodas, torterías y cocinas económicas.						
		Servicios de alimentos y bebidas en general.	Comida para llevar o para suministro por contrato a empresas e instituciones sin servicio de comedor.						
			Taquerías, antojerías.						
			Salones de baile y peñas.						
		Servicios de hospedaje.	Restaurante con venta de bebidas alcohólicas, restaurante -bar, discotecas, cervecerías.						
			Hoteles.				C		
			Suites y departamentos amueblados	B	B	B	B		
Servicios, reparación y mantenimiento a escala vecinal.		Moteles.							
	Sastrerías en general; alquiler de ropa (trajes y smokings); lavanderías, tintorerías; recepción de ropa para lavado y planchado.								

Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo 79

Permitido <input type="checkbox"/> Prohibido <input type="checkbox"/>				Habitacional	Habitacional con Comercio en Planta Baja	Habitacional con Servicios	Habitacional Mixto	Equipamiento	Espacio Abierto	
*A* Uso Permitido, únicamente en los predios con frente a Av. Periférico Norte Blvr. Manuel Ávila Camacho, entre Av. Ejército Nacional Mexicano y Juan Vázquez de Mella. *B* Uso Permitido, sólo en inmuebles catalogados. *C* Uso Permitido, únicamente en la Zona Hotelera. *No mayores a 100.00 m <sup>2</sup> de construcción.										
Clasificación de los Usos del Suelo				H	HC	HS	HM	E	EA	
Género	Subgénero	Tipología	Uso del Suelo							
Servicios	Servicios técnicos, profesionales, financieros, de transportes y telecomunicaciones	Servicios, reparación y mantenimiento a escala vecinal.	Reparación y mantenimiento de relojes y joyería.							
			Reparación y mantenimiento de calzado.							
			Renta de computadoras con o sin servicios de internet.							
			Estudios fotográficos.							
			Reparación y mantenimiento de aparatos electrónicos, electrodomésticos, instalaciones domésticas, cerrajerías							
		Servicios personales en general.	Tapicería.							
			Salas de masaje, spa, camas de bronceado							
			Salones de belleza, peluquerías.							
		Servicios de mensajería, correos, teléfonos y telecomunicaciones en general.	Clinicas de belleza sin cirugía.							
			Agencias de correos, telégrafos y teléfonos.							
		Servicios financieros, bancarios y fiduciarios, de seguros y similares.	Centrales de mensajería y paquetería, telefónicas, correos y telégrafos.							
			Estaciones repetidoras de comunicación celular y servicios satelitales y radio localización en general; estaciones proveedoras de servicios de internet.							
		Estacionamiento público y privado.	Bancos, cajeros automáticos, casas de cambio.							
Casas de bolsa, aseguradoras, sociedades de inversión, casas de préstamo y casas de empeño.										
Reparación, mantenimiento, renta de maquinaria y equipo en general.	Estacionamientos públicos, privados y pensiones.									
Reparación, mantenimiento automotriz y servicios relacionados.	Reparación y mantenimiento de equipos de cómputo.									
	Vulcanizadoras, servicio de alineación y balanceo.					A				

**4.4. Normas de Ordenación**

De conformidad con lo señalado en el Programa General de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 31 de diciembre de 2003; el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano, determina las Normas de Ordenación que permiten el ordenamiento territorial con base en la estrategia de desarrollo urbano establecida, quedando como sigue:

La delimitación de las Áreas de Actuación, deberán definirse de manera específica en los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, en este caso, la Delegación Miguel Hidalgo; su orientación estará en función de las características, condiciones y problemática del presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo.

Entre las variables que determinarán esta disposición se encuentran: situación urbana, cobertura de infraestructura, distribución de la ocupación del espacio y capacidad socioeconómica de quienes la habitan. Adicionalmente, con una perspectiva regulatoria de fomento y desarrollo, se preverá la participación de todos los sectores de la sociedad para que, en conjunto, se definan los usos y destinos que se darán al suelo.

#### **4.4.1. Normas de Ordenación que aplican en las Áreas de Actuación, señaladas en el Programa General de Desarrollo Urbano del D.F.**

**1. Áreas con Potencial de Reciclamiento (APR):** No aplican en el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano.

**2. Áreas con Potencial de Desarrollo (APD):** No aplican en el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano.

**3. Áreas de Integración Metropolitana (AIM):** No aplican en el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano.

**4. Áreas de Conservación Patrimonial (ACP):** Las Áreas de Conservación Patrimonial, son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía, para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos nacionales y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación.

Las áreas de conservación patrimonial incluyen las zonas de monumentos históricos y las zonas patrimoniales marcadas en los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano.

Cualquier trámite referente a uso del suelo, licencia de construcción, autorización de anuncios y/o publicidad en Áreas de Conservación Patrimonial, se sujetará a las siguientes normas y restricciones y a las que sobre esta materia establece el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo para todas o para alguna de las Áreas de Conservación Patrimonial:

4.1. Para inmuebles o zonas sujetas a la normatividad del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, es requisito indispensable contar con la autorización respectiva.

4.2. La rehabilitación y restauración de edificaciones existentes, así como la construcción de obras nuevas se deberá realizar respetando las características del entorno y de las edificaciones que dieron origen al área patrimonial; estas características se refieren a la altura, proporciones de sus elementos, aspecto y acabado de fachadas, alineamiento y desplante de las construcciones.

4.3. No se permite demoler edificaciones que forman parte de la tipología o temática arquitectónica-urbana característica de la zona; la demolición total o parcial de edificaciones que sean discordantes con la tipología local en cuanto a temática, volúmenes, formas, acabados y texturas arquitectónicas de los inmuebles en las áreas patrimoniales, requiere, como condición para solicitar la licencia respectiva, del dictamen del área competente de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y de un levantamiento fotográfico de la construcción que deberán enviarse a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda para su dictamen junto con un anteproyecto de la construcción que se pretenda edificar, el que deberá considerar su integración al paisaje urbano del Área.

4.4. No se autorizan cambios de uso o aprovechamiento de inmuebles construidos, cuando se ponga en peligro o modifique la estructura y forma de las edificaciones originales y/o de su entorno patrimonial urbano.

4.5. No se permiten modificaciones que alteren el perfil de los pretilos y/o de las azoteas. La autorización de instalaciones mecánicas, eléctricas, hidráulicas, sanitarias, de equipos especiales, tinacos, tendedores de ropa y antenas de todo tipo, requiere la utilización de soluciones arquitectónicas para ocultarlos de la visibilidad desde la vía pública y desde el paramento opuesto de la calle al mismo nivel de observación. De no ser posible su ocultamiento, deben plantearse soluciones que permitan su integración a la imagen urbana tomando en consideración los aspectos que señala el punto 2 de esta norma.

4.6. No se permite la modificación del trazo y/o sección transversal de las vías públicas ni de la traza original; la introducción de vías de acceso controlado, vialidades primarias o ejes viales se permitirán únicamente cuando su trazo

resulte tangencial a los límites del área patrimonial y no afecte en modo alguno la imagen urbana o la integridad física y/o patrimonial de la zona. Los proyectos de vías o instalaciones subterráneas garantizarán que no se afecte la firmeza del suelo del área de conservación patrimonial y que las edificaciones no sufrirán daño en su estructura; el Reglamento de Construcciones especificará el procedimiento técnico para alcanzar este objetivo.

4.7. No se autorizará en ningún caso el establecimiento en las vías públicas de elementos permanentes o provisionales que impidan el libre tránsito peatonal o vehicular; tales como casetas de vigilancia, guardacantones, cadenas u otros similares.

4.8. En la realización de actividades relacionadas con mercados provisionales, tianguis, ferias y otros usos similares de carácter temporal, no se permitirán instalaciones adosadas a edificaciones de valor patrimonial o consideradas monumentos arquitectónicos o la utilización de áreas jardinadas con estos fines. Cuando la ocupación limite el libre tránsito de peatones y/o vehículos, deberán disponerse rutas alternas señaladas adecuadamente en los tramos afectados; en los puntos de desvío deberá disponerse de personal capacitado que agilice la circulación e informe de los cambios, rutas alternas y horarios de las afectaciones temporales. Cuando la duración de la ocupación de dichas áreas sea mayor a un día, se deberá dar aviso a la comunidad, mediante señalamientos fácilmente identificables de la zona afectada, la duración, el motivo, el horario, los puntos de desvío de tránsito peatonal y vehicular, así como de las rutas alternas y medidas adicionales que se determinen. Estos señalamientos deberán instalarse al menos con 72 horas de anticipación al inicio de los trabajos que afecten las vías públicas.

4.9. Los estacionamientos de servicio público se adecuarán a las características de las construcciones del entorno predominantes en la zona en lo referente a la altura, proporciones de sus elementos, texturas, acabados y colores, independientemente de que el proyecto de los mismos los contemple cubiertos o descubiertos.

4.10. Los colores de los acabados de las fachadas deberán ser aquellos cuyas gamas tradicionales en las edificaciones patrimoniales de la zona se encuentren en el catálogo que publique la Dirección de Sitios Patrimoniales de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

4.11. Los locales comerciales deberán adaptar sus aparadores a las dimensiones y proporciones de los vanos de las construcciones, además de no cruzar el paramento de la edificación, de tal manera que no compitan o predominen en relación con la fachada de la que formen parte.

4.12. La superficie de rodamiento de las vialidades se construirá con materiales similares a los que son característicos de los rasgos tradicionales de la zona, pudiendo en su caso, utilizarse materiales moldeables cuyo acabado en formas y colores iguallen las características y texturas de los materiales originales. Los pavimentos en zonas aledañas a edificios catalogados o declarados, deberán garantizar el tránsito lento de vehículos. Las zonas peatonales que no formen parte de superficies de rodamiento vehicular deberán recubrirse con materiales permeables.

4.13. Para el abasto y suministro de servicios no se permite la utilización de vehículos de carga con un peso máximo vehicular de cinco toneladas o cuya dimensión longitudinal exceda de seis metros.

4.14. El Delegado celebrará convenios para que los propietarios de edificaciones que sean discordantes con la tipología local a que alude la fracción 4.3, puedan rehabilitarlas poniéndolas en armonía con el entorno urbano.

4.15. Para promover la conservación y mejoramiento de las áreas patrimoniales que son competencia de Distrito Federal, la Delegación, previa consulta al Consejo Técnico, designará un profesionista competente, a cuyo cuidado estén dichas áreas; este profesionista actuará además como auxiliar de la autoridad para detectar y detener cualquier demolición o modificación que no esté autorizada en los términos de este programa.

#### **4.4.2. Normas Generales de Ordenación**

No aplican dentro del polígono del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco las veinticinco Normas Generales de Ordenación, publicadas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 08 de abril de 2005, así como la Norma General de Ordenación Núm. 26, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, Núm. 901 el 10 de agosto de 2010 y publicaciones subsecuentes y la Norma 29 Mejoramiento de las Condiciones de Equidad y Competitividad para el Abasto Público, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, Núm. 1099, el 20 de mayo de 2011.

#### 4.4.3. Normas de Ordenación Particulares

Las Normas de Ordenación Particulares que aplican dentro del polígono del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" son las siguientes:

##### **Norma de Ordenación Particular para el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)**

En la zonificación se determinan el número de niveles permitidos y el porcentaje de área libre en relación con la superficie total del terreno.

El coeficiente de ocupación del suelo (COS), se establece para obtener la superficie de desplante en planta baja, restando del total de la superficie del predio, el porcentaje de área libre que establece la zonificación. Se calcula con la expresión siguiente:

$COS = 1 - \% \text{ de área libre (expresado en decimales) / superficie total del predio.}$

La superficie de desplante es el resultado de multiplicar el COS, por la superficie total del predio.

El coeficiente de utilización del suelo (CUS), es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno. Se calcula con la expresión siguiente:

$CUS = \text{superficie de desplante} \times \text{número de niveles permitidos} / \text{superficie total del predio.}$

La superficie máxima de construcción es el resultado de multiplicar el CUS por la superficie total del predio.

La construcción bajo el nivel de banquetta no se cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida, siempre que este sea para estacionamiento, cuarto de máquinas y/o de basura, de lo contrario, si la solución arquitectónica justifica el uso habitacional debajo del nivel de banquetta, éste se permitirá y cuantificará dentro del total de la superficie máxima de construcción permitida y para el máximo de niveles permitidos por la zonificación. De igual forma, deberá cumplir con lo señalado en la Norma de Ordenación Particular Área Libre de Construcción y Recarga de Aguas Pluviales al Subsuelo.

Para los árboles localizados dentro del área a construir, el propietario o poseedor deberá sujetarse a lo dispuesto en la Ley Ambiental del Distrito Federal.

##### **Norma de Ordenación Particular para la Fusión de dos o más predios con diferente zonificación**

Solamente se autorizará la fusión de predios cuando el predio resultante tenga un frente mínimo de 40.00 metros, conservando en cada uno de los predios fusionados la zonificación asignada en el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, en la Delegación Miguel Hidalgo, es decir, el uso de suelo, el número niveles máximos de construcción, el porcentaje de área libre y la superficie mínima de vivienda, antes de la fusión.

##### **Norma de Ordenación Particular para el Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo**

El porcentaje mínimo de área libre de construcción permitida dentro del PPDU Polanco es del 30% de la superficie de cada predio; con excepción de los predios señalados con diferente porcentaje en el plano E-3, "Zonificación y Normas de Ordenación".

El área libre de construcción, podrá pavimentarse en un 30% con materiales permeables, cuando estas áreas se utilicen como andadores o huellas para el tránsito y/o estacionamiento de vehículos. El resto deberá utilizarse como área jardinada o arbolada.

Cuando por las características del subsuelo en que se encuentre ubicado el predio, se dificulte la infiltración del agua, o ésta resulte inconveniente por razones de seguridad, por la infiltración de sustancias contaminantes, o cuando por razones de procedimiento constructivo no sea factible proporcionar el área jardinada que establece la zonificación, se podrá utilizar hasta la totalidad del área libre bajo el nivel medio de banquetta, considerando lo siguiente:

El área libre que establece la zonificación deberá mantenerse desde la planta baja hasta el último nivel.

Deberá implementarse un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, tanto de la superficie construida, como del área libre requerida por la zonificación, mecanismo que evaluará y aprobará el Sistema de Aguas de la Ciudad de México. Dicho sistema deberá estar indicado en los planos de instalaciones hidrosanitarias o de instalaciones especiales y formará parte del proyecto arquitectónico, previo al trámite del Registro de Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial.

Todos los proyectos sujetos al Estudio de Impacto Urbano deberán contar con un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales y residuales.

La autoridad correspondiente revisará que dicho sistema esté integrado a la obra. En caso de no acreditarlo al momento del aviso de terminación de obra correspondiente, la autoridad competente no otorgará la autorización de uso y ocupación.

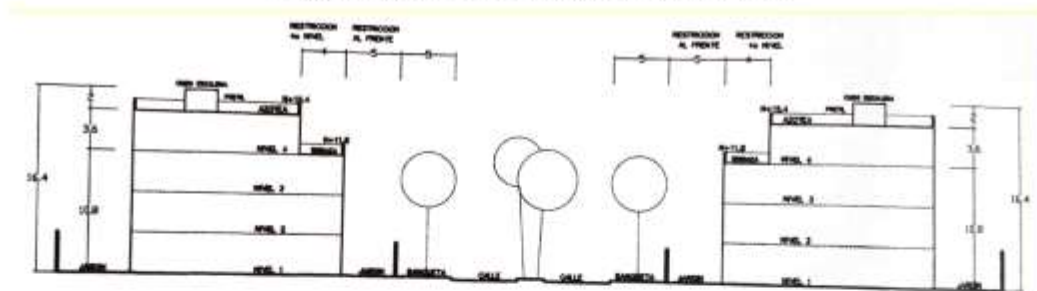
#### **Norma de Ordenación Particular para el Área construible en zonificación denominada Espacio Abierto (EA)**

En la zonificación denominada Espacio Abierto (EA), el área total construida podrá ser de hasta el 8% de la superficie del predio y el área de desplante podrá ser de hasta el 5%.

#### **Norma de Ordenación Particular para Alturas de Edificación**

Las alturas máximas de construcción permitidas, serán las indicadas en el Plano E-3 "Zonificación y Normas de Ordenación" de este Programa Parcial, y se deberán considerar a partir del nivel medio de banqueteta. Para el caso de techos inclinados, la altura máxima de éstos forma parte de la altura total de la edificación. En las edificaciones con uso Habitacional (H) y Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC), donde se permitan 4 niveles de altura máxima, el cuarto nivel deberá quedar remetido 4.00 metros, a partir del paramento de la fachada principal ubicado al frente de la calle y no a partir del alineamiento del terreno. No podrá existir cubierta o elemento alguno que sobresalga del tercer nivel, a excepción de los pretiles o barandales perimetrales. Lo anterior, con el propósito de preservar el perfil urbano de la zona.

**Figura 14. Plano E-3 Restricción al frente y en 4to nivel**



Fuente: PPDU Polanco, 2013

#### **Norma de Ordenación Particular para Instalaciones permitidas por encima del número de niveles**

Las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados en la zonificación, únicamente serán proyectos de naturación de azoteas (azoteas verdes), celdas de acumulación de energía solar, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, cubos de elevadores, cubos de escaleras, lavaderos y tendederos sin techar o con cubierta desmontable; siempre y cuando todos éstos sean compatibles con el uso del suelo permitido. En el caso de las Áreas de Conservación Patrimonial e inmuebles catalogados, éstos se sujetarán a las opiniones, dictámenes y permisos del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) y en todos los casos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), a través de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano.

Los pretiles en las azoteas, no deberán ser mayores a 1.00 metro de altura y cuantifican dentro de la altura máxima permitida.

En el caso de los estacionamientos públicos y/o privados que se construyan sobre nivel de banqueteta en las zonificaciones y niveles permitidos en el Plano E-3 "Zonificación y Normas de Ordenación", el nivel de azotea únicamente se utilizará para



la instalación de los elementos antes señalados; por ningún motivo podrán utilizar este nivel para el estacionamiento de vehículos.

**Norma de Ordenación Particular para Subdivisión de Predios**

La superficie mínima resultante para la subdivisión de predios será de acuerdo con lo siguiente:

ZONIFICACIÓN	LOTE MÍNIMO Y/O SUPERFICIE MÍNIMA RESULTANTE (m <sup>2</sup> )
H	400
HC	400
HM	400
HS	750
E	750

Cuando se subdivida un predio, cada una de las fracciones resultantes deberá tener un frente mínimo de 7.00 metros. Son predios indivisibles los que tengan dimensiones menores al doble de la superficie determinada como mínima, resultantes de la subdivisión en la Tabla que antecede.

**Norma de Ordenación Particular para Zonas Federales y Derechos de Vía**

Las Zonas Federales y Derechos de Vía, deberán mantenerse totalmente libres de construcción.

**Norma de Ordenación Particular para la Vía Pública**

Toda vialidad tendrá como mínimo 8.00 metros de paramento a paramento. Los callejones y vialidades de tipo "cerradas" que no sobrepasen los 150.00 m de longitud, así como los andadores peatonales tendrán un mínimo de 4.00 m. sin excepción y serán reconocidos en los planos oficiales como vía pública, previo Visto Bueno de la Delegación. Las vías cerradas y los andadores peatonales deberán permitir el libre paso de vehículos de emergencia y no podrán ser obstaculizadas por elemento alguno. En el caso de las Ciclo-pistas, la sección mínima será de 1.50 m.

El reconocimiento de la servidumbre legal de paso en planos oficiales, se sujetará a lo establecido en el Código Civil para el Distrito Federal.

Las vialidades ubicadas en proyectos habitacionales o comerciales en régimen condominal, deberán ser mantenidas por los propios condóminos.

En las Áreas de Conservación Patrimonial e históricas, las vías públicas no podrán ser modificadas ni en su trazo ni en su sección, sin contar con la autorización de las áreas competentes federales y locales.

En las edificaciones de salud, educación, abasto, almacenamiento, entretenimiento, recreación y deportes será necesario proveer áreas de ascenso y descenso en el interior del predio cuando su superficie sea superior a 750.00 m<sup>2</sup> o tengan un frente mayor de 15.00 m.

**Norma de Ordenación Particular para Ampliación de construcciones existentes**

Las edificaciones anteriores al presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, en la Delegación Miguel Hidalgo, que no cumplan con el porcentaje de área libre o niveles de construcción, podrán ampliarse sin rebasar el CUS ( Coeficiente de Utilización del Suelo) y/o altura. Asimismo, deberán cumplir con lo estipulado en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias vigentes.

**Norma de Ordenación Particular para el Estudio de Impacto Urbano**

Previamente al registro de cualquier Manifestación, Licencia, Permiso o Autorización, quienes pretendan llevar a cabo alguno de los siguientes proyectos, requerirán el Dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del G. D. F., en materia de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental:

- I. Proyectos de vivienda con más de 10,000.00 m<sup>2</sup> de construcción.

- II. Proyectos de oficinas, comercios, servicios, industria o equipamiento con más de 5,000.00 m<sup>2</sup> de construcción.
- III. Proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamiento) con más de 5,000.00 m<sup>2</sup>).
- IV. Proyectos de ampliación de vivienda, cuando la suma de lo existente y el incremento rebasen 10,000.00 m<sup>2</sup> de construcción o cuando ya se tenga el Estudio de Impacto Urbano y se incrementen más de 5,000.00 m<sup>2</sup> de construcción.
- V. Proyectos de ampliación de usos no habitacionales, cuando la suma de lo existente y el incremento rebasen 5,000.00 m<sup>2</sup> de construcción o cuando ya se tenga el Estudio de Impacto Urbano y se incrementen más de 2,500.00 m<sup>2</sup> de construcción.

En los análisis de los Estudios de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental, se deberá considerar la utilización de la infraestructura, del entorno urbano y el impacto vial en el momento de máxima demanda. Los temas y contenidos del Estudio deberán apegarse, en lo que proceda, a los Lineamientos Técnicos Complementarios que emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del D.F.

Aquellas zonas clasificadas “de riesgo” por los ordenamientos aplicables, no podrán obtener autorizaciones o permisos, con excepción del riesgo que se determine como mitigable, a través del dictamen correspondiente emitido por la autoridad en la materia.

#### **Norma de Ordenación Particular para la Captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales**

El Registro de Manifestaciones de Construcción B o C, así como la Licencia Especial correspondiente, estarán condicionados a que el proyecto de construcción incluya pozos de absorción para aguas pluviales, mecanismo que evaluará y aprobará el Sistema de Aguas de la Ciudad de México. El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias, señalarán las especificaciones técnicas que debe cumplir la construcción de dichos pozos de absorción.

Los nuevos conjuntos habitacionales quedan condicionados a lo que determine la “Norma de Ordenación Particular para el Estudio de Impacto Urbano” y en su caso, sujeto a la factibilidad de servicios que para ello señale el Sistema de Aguas de la Ciudad de México. Lo anterior, constituye un requisito para la presentación de la Manifestación de Construcción B o C.

El pozo de absorción y la planta de tratamiento de aguas, deberán estar indicados en los planos de instalaciones hidrosanitarias o de instalaciones especiales y formarán parte del proyecto arquitectónico, previo al trámite del Registro de Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial.

La Autoridad Delegacional, verificará que la obra nueva realizada cuente con el pozo de absorción y en su caso, con la planta de tratamiento antes señalada, en los términos determinados por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, con anterioridad a otorgar la Autorización de Uso y Ocupación a que se refieren los Artículos 65 y 66 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal.

#### **Norma de Ordenación Particular para Zonas y Usos de Riesgo**

No se registrarán manifestaciones de construcción, ni se expedirán licencias para ningún uso sobre los derechos de vía de ferrocarriles o vialidades de acceso controlado; no se permitirá la ubicación de viviendas en los pasos subterráneos de ductos de combustible, petróleo, gasolina, diesel, gas L.P., gas natural comprimido y sus derivados.

#### **Norma de Ordenación Particular para el Mejoramiento de las Condiciones de Equidad y Competitividad para el Abasto Público.**

No aplica en el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano.

**Norma de Ordenación Particular para Incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados**

Con el fin de incentivar los cajones de estacionamiento en el ámbito de aplicación del Programa Parcial, se permite el establecimiento de estacionamientos públicos y/o privados sobre nivel de banqueta y/o subterráneos, en cualquier zonificación en Suelo Urbano excepto en las zonificaciones H (Habitacional) y EA (Espacio Abierto); debiendo apearse a lo señalado en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias. A través de la aplicación de los siguientes lineamientos:

La aplicación de la presente norma, será únicamente para la construcción de edificios exclusivamente para tal fin.

Los estacionamientos se apejarán al número de niveles especificados por la zonificación del predio, pudiendo ocupar el 100% de la superficie del terreno como desplante.

Para las obras nuevas o ampliaciones de construcción de estacionamientos públicos y/o privados en predios con frente a las vialidades con zonificaciones Habitacional Mixto (HM) y Equipamiento (E), no se requerirá de la presentación del Estudio de Impacto Urbano, sin embargo, se deberá buscar el mejoramiento de la imagen e infraestructura urbana a la zona inmediata.

Para las obras nuevas o ampliaciones de construcción de estacionamientos públicos y/o privados, en el caso de Manifestaciones de Construcción, los cajones de estacionamiento deberán acreditarse dentro del mismo predio, donde se ejecute la obra.

Los vehículos de visitantes y del personal que ocupe o labore en inmuebles con uso comercial y/o de servicios, deberán utilizar los cajones de estacionamiento acreditados en la manifestación. Una vez cubierta esta demanda, si existieran espacios de estacionamiento excedentes, podrán ser de uso público, en los términos de la Ley para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal y el Reglamento de Estacionamientos Públicos.

**Norma de Ordenación Particular para Estacionamientos Subterráneos**

Con la finalidad de mejorar la movilidad y para reducir el uso y aprovechamiento del automóvil sobre la vía pública de la colonia, se permite la construcción de estacionamientos públicos subterráneos, en predios particulares en cualquier zonificación, excepto en las zonificaciones Habitacional (H) y Espacio Abierto (EA).

Sobre nivel de banqueta (s.n.b.) los estacionamientos subterráneos en predios particulares únicamente podrán construir la solución de entrada y salida de personas y vehículos al estacionamiento, sin afectar la imagen urbana. El área de desplante de estos espacios podrá ser de hasta el 10% de la superficie del predio. El 90% restante de la superficie del predio, corresponderá a área libre que deberá ser utilizada como espacio abierto público destinado a la recreación; su mantenimiento y control será responsabilidad del propietario del estacionamiento.

Además, los estacionamientos subterráneos observarán en su proyecto, construcción y operación, lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias, así como las Normas de Construcción y Funcionamiento de Estacionamientos establecidas por la Secretaría de Transportes y Vialidad del D.F. La Delegación podrá vigilar el cobro al usuario, de acuerdo a la normatividad vigente, considerando el tipo de uso al que el estacionamiento esté dando servicio.

En el caso de líneas y estaciones del metro, tren y metros ligeros, tanques y/o almacenamientos de productos químicos y/o gasolineras, derechos de vía de ductos subterráneos de conducción de gas, gasolinas, petróleo y sus derivados y cualquier líquido o gas conducido a alta presión, depósitos de agua potable, subterráneos o elevados, propiedad del Gobierno del Distrito Federal, dependencias gubernamentales de la Administración Pública Federal, empresas paraestatales y organismos descentralizados de participación estatal, instalaciones de las Secretarías de: Seguridad Pública, Defensa Nacional, Marina y Fuerza Aérea Mexicana, se someterá a lo establecido en la normatividad de la materia.

### **Norma de Ordenación Particular para el Número de Viviendas Permitidas y Superficie Mínima de Vivienda**

El número de viviendas que se pueden construir, dependerá de la superficie del predio, del número de niveles permitidos, del área libre, así como de la superficie mínima de vivienda que se determina en cada zonificación en el plano E-3 “Zonificación y Normas de Ordenación” de este Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo. En ningún caso, la vivienda podrá tener una superficie menor a 150 m<sup>2</sup> sin contar indivisos; o 200 m<sup>2</sup> y 250 m<sup>2</sup>, según las zonas especificadas en el Plano E-3 “Zonificación y Normas de Ordenación”.

Para calcular el número de viviendas posibles en cada caso, debe usarse la siguiente fórmula:

$$\begin{aligned} (\text{Superficie del predio}) \times (\% \text{ de Área Libre}) &= \text{COS} \\ (\text{COS}) \times (\text{Número de Niveles}) &= \text{CUS} \\ (\text{CUS}) / (\text{Área Mínima por Vivienda}) &= \text{Número de Viviendas posibles} \end{aligned}$$

Cuando en el cálculo del número de viviendas posibles resulte una fracción decimal, el número de viviendas que pueden realizarse deberá ajustarse al número entero inmediato inferior, si el dígito es menor o igual que 0.59; o bien, podrá incrementarse a la unidad siguiente, si el dígito es igual o mayor que 0.60.

En todos los casos, deberá aplicarse lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias.

Las viviendas tendrán como superficie mínima, una superficie igual o mayor a 150.00 m<sup>2</sup>, sin contar indivisos. Se exceptúa de lo anterior, la zona comprendida entre Av. Presidente Masaryk, Calz. Gral. Mariano Escobedo, Av. Campos Eliseos, Av. Rubén Darío y Arquímedes, en donde la superficie mínima por vivienda será de 200.00 m<sup>2</sup> y 250 m<sup>2</sup>. En ningún caso, se contabilizarán en dicha superficie, las áreas destinadas a pasillos, corredores, escaleras y cualquier otro indiviso no habitable como superficie de vivienda. Tampoco se considerará para estos efectos la superficie de balcones, bodegas, estacionamientos, “roof garden”, salones de juegos o usos múltiples, jardines, patios y cualquier otra área destinada a satisfacer servicios para los condóminos, ya sean copropiedad o área privativa.

### **Norma de Ordenación Particular para Zonificación Habitacional**

Quedan prohibidos todos los usos del suelo distintos al habitacional unifamiliar y/o plurifamiliar en la zonificación Habitacional “H”, en cualquier superficie, excepto en: a) Los inmuebles que legalmente hayan acreditado algún Uso del Suelo por Derechos Adquiridos y que a la fecha, continúen vigentes, b) Los usos del suelo permitidos en inmuebles catalogados, que se indican en la Norma de Ordenación Particular, correspondiente.

### **Norma de Ordenación Particular para Usos del Suelo Permitidos en Inmuebles Catalogados**

Los usos del suelo permitidos en los inmuebles catalogados serán los indicados en la Tabla de Usos del Suelo del presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano únicamente en la zonificación Habitacional, es decir, representaciones oficiales diplomáticas y estatales; servicios recreativos de danza, teatro, música y bellas artes; bibliotecas, hemerotecas, ludotecas, centros comunitarios y culturales; centros de exposiciones, galerías de arte y museos; casas de cultura; librerías y tienda de artesanías; suites y departamentos amueblados, todos ellos sin cafeterías, ni restaurantes de ningún tipo. Los bancos y casa de cambio sólo se permitirán en las zonificaciones HC, HS y HM, siempre que no afecten las características de la edificación referidas a la altura, proporciones de sus elementos, aspecto y acabado de fachadas, alineamiento y desplante de la construcción, en estricto apego a lo establecido en la Norma No. 4 de Áreas de Conservación Patrimonial.

### **Norma de Ordenación Particular para Predios con Zonificación Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC) con Frente a la Av. Presidente Masaryk y Esopo**

El uso del suelo, la altura y la zonificación asignadas por el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo, a los predios con zonificación Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC), ubicados en ambos paramentos de la Av. Presidente Masaryk, de Plinio a Arquímedes y los predios ubicados en el paramento sur de la Av. Presidente Masaryk de Arquímedes a Spencer, así como los que se ubican con frente a Esopo entre Ferrocarril de Cuernavaca y Plinio, podrán desarrollar el uso comercial en todos los niveles de altura permitidos en el Plano E-3 “Zonificación y Normas de Ordenación”. Se exceptúa de lo anterior, a los predios que se ubican en el paramento sur de la Av. Presidente Masaryk entre Anatole France y Alejandro Dumas.

**Norma de Ordenación Particular para Predios con Frente a Rubén Darío**

Para todos los predios con frente a la Calle Rubén Darío, aplican las siguientes disposiciones:

**- Área libre de Construcción y Alturas de Edificación.**

Superficie del Predio (m <sup>2</sup> )	% de Área libre de Construcción	Altura de la Edificación	
hasta 500.00	mínimo un 30	Hasta 4 niveles	La altura en metros será la que indique el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias.
de 501.00 a 3000.00	35	hasta 12 niveles	
de 3001.00 a 10,000.00	40	hasta 22 niveles	
mayores de 10,000.00	45	hasta 30 niveles	

**- Superficie Mínima de Vivienda**

La superficie mínima de vivienda en los predios con frente a la Av. Rubén Darío, en el tramo de Arquímedes a Spencer, será igual o mayor a 250 m<sup>2</sup>, sin contar indivisos.

**- Restricciones a las Construcción en el frente de predios y colindancias laterales y posteriores**

Los predios con frente a la Av. Rubén Darío que tengan colindancias a otras calles, deberán dejar 5.0 m libres de construcción como área jardinada a lo largo de éstos frentes, pudiendo construir a partir de esta restricción, una franja de 3.0 m, hasta una altura de 9.0 m; en los siguientes 3.0 m, hasta una altura de 18.00 m; en los siguientes 3.0 m, hasta una altura de 27.00 m, y a partir de estos 14.00 m, contados a partir del alineamiento, se podrá construir la altura máxima permitida. Del mismo modo, los predios con colindancias a otros predios, deberán dejar una restricción de 5.0 m como mínimo, a partir de los 9.0 m de altura o 3 niveles. Cuando estos últimos tengan construidas edificaciones ciegas al límite del terreno, se podrá construir en forma colindante, sin respetar esta restricción.

**- Restricciones de Entradas y Salidas**

Los predios en esquina con la Av. Rubén Darío, deberán proporcionar sus accesos y salidas peatonales y de vehículos al predio, exclusivamente por el frente que da a esta Avenida; además, deberán proveer de un carril exclusivo dentro del predio para la entrada y salida de vehículos, que evite el taponamiento sobre la calle, pero nunca menor al área generada por los cajones que ocupen tres autos grandes.

**Norma de Ordenación Particular para Restaurantes con y sin venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar, bares, discotecas y cervecerías**

Los nuevos restaurantes con y sin venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar, bares, discotecas y cervecerías, sólo se permiten en aquellas zonificaciones que señale la Tabla de Usos del Suelo del presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, en la Delegación Miguel Hidalgo, es decir, que los Restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas sólo se permite en las zonificaciones Habitacional Mixto (HM) y Habitacional con Servicios (HS). Asimismo, los Restaurantes con venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar, bares, discotecas y cervecerías, sólo están permitidos en Habitacional con Servicios (HS), únicamente cuando formen parte de una Plaza o Centro Comercial y/o Zona Hotelera, cuyo acceso sea el mismo del conjunto, y que no tengan acceso peatonal directo de la calle.

Por otra parte, los restaurantes con y sin venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar, bares, discotecas y cervecerías, que actualmente estén operando legalmente, con el objeto de que dicho giro mercantil se reconozca en el inmueble correspondiente, podrán tramitar por única vez, la aplicación de la presente Norma, para lo que se contará con un plazo no mayor a tres meses de vigencia, a partir de la entrada en vigor del presente Programa Parcial, sujetándose al siguiente procedimiento:

- El propietario del inmueble, podrá solicitar el uso del giro mercantil del inmueble de referencia, presentando la documentación con la que se demuestre su existencia y continuidad en el funcionamiento, desde antes del 15 de enero de 1992, hasta antes de la entrada en vigor del presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano, la cual podrá conformarse por cualquiera de los documentos que se señalan a continuación: a) Escritura pública que acredite la propiedad del inmueble, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, b) Contrato de arrendamiento o comodato vigente, c) Propuesta de la Declaración de Valor Catastral y Pago del Impuesto Predial (expedidas por la Tesorería del Distrito Federal), d) Boleta del suministro de agua, e) Registro Federal de Contribuyentes y/o Registros Fiscales, y como elemento de apoyo, reporte histórico fotográfico, que demuestre el funcionamiento del establecimiento mercantil. Cabe señalar, que podrá entregarse uno o varios de los documentos antes mencionados, incluso de forma combinada, pero abarcando el periodo señalado, es decir, del 15 de enero de 1992 hasta antes de la entrada en vigor del presente Programa Parcial.

**Norma de Ordenación Particular para enseres en la vía pública**

Los establecimientos mercantiles cuyo giro preponderante sea la venta de alimentos preparados y/o bebidas, que opten por colocar enseres para la prestación de sus servicios en la vía pública, entendidos como *aquellos objetos necesarios para la prestación del servicio de los establecimientos mercantiles, como sombrillas, mesas, sillas o cualquier instalación desmontable que estén colocados en la vía pública, pero que no se hallen sujetos o fijos a ésta; deberán dejar una franja libre de 2.00 metros entre éstos y el arroyo vehicular, jardinería, mobiliario urbano, árboles o cualquier cosa que entorpezca el espacio señalado. Los enseres sólo podrán ocupar una superficie igual al 50% del área que ocupen las mesas interiores. No podrán instalarse bocinas, altavoces, ni ofrecer música fuera del área techada del establecimiento.*

**Norma de Ordenación Particular para Restricciones a la construcción para diversas zonas**

Los predios con zonificación Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC), deberán respetar una restricción de construcción mínima de 5.00 metros al frente, 2.5 metros en cada colindancia lateral y 3.00 al fondo.

Las construcciones de obra nueva con zonificación Habitacional (H), deberán respetar una restricción mínima de 3.00 m al frente y de 3.00 m hasta 1/3 del fondo en una colindancia lateral; superficie que será utilizada exclusivamente como área jardinada, es decir, área permeable de recarga del acuífero, y contará como área libre. Los predios en esquina deberán respetar la restricción en ambos frentes.

Los predios con zonificación Habitacional (H), ubicados en las zonas delimitadas por:

- a).- Av. Ejército Nacional Mexicano, Arquímedes, Av. Moliere y Av. Campos Elíseos;
- b).- Av. Presidente Masaryk, Av. Rubén Darío, Arquímedes y Av. Spencer;

Deberán respetar una restricción mínima de 3.00 m al frente, superficie que será utilizada exclusivamente como área jardinada, es decir, área permeable de recarga del acuífero y contará como área libre. Los predios en esquina deberán respetar la restricción en ambos frentes.

- c).- En la zona comprendida entre Horacio, Av. Moliere, Av. Presidente Masaryk, Esopo y Av. Ferrocarril de Cuernavaca, deberán respetar una restricción de 4.00 m al frente para jardín, y de 3.00 m hasta 1/3 del fondo en una colindancia lateral. Los predios en esquina deberán respetar los 4.00 m en ambos frentes, aplica para todos los usos.

Los predios con frente a Av. Presidente Masaryk, en el tramo de Plinio a Spencer, ambos paramentos, deberán respetar una restricción de construcción mínima de 3.00 m al frente como área jardinada.

Los predios con frente a Arquímedes en ambos paramentos, deberán respetar una restricción de construcción de 5.00 m al frente, dicha área será utilizada para circulación vehicular de servicio y áreas de ascenso y descenso, evitando el estacionamiento en batería y entradas y salidas directas a esta Av.. Asimismo, deberán dejar en la colindancia oriente o poniente, cuando coincida con vivienda unifamiliar 5.00 m de separación, para ser utilizada como área jardinada.

Programa Parcial de Desarrollo Urbano **Polanco** en la **Delegación Miguel Hidalgo** 90

Los predios con frente al Blvr. Manuel Ávila Camacho en el tramo de Av. Moliere a la Av. Ejército Nacional Mexicano, deberán respetar una restricción de 10.0 m al frente; así como los predios con frente a la Calz. Gral. Mariano Escobedo; en ambos casos, dicha área será utilizada para circulación vehicular de servicio y áreas de ascenso y descenso, evitando el estacionamiento en batería y entradas y salidas directas a éstas avenidas. Además, los predios con frente al Blvr. Manuel Ávila Camacho en el tramo de Moliere a la calle Jesús Camacho, deberán respetar una afectación por proyecto vial indicada en la Lámina de Alineamientos y Derechos de Vía, correspondiente.

Los predios en esquina con Av. Ejército Nacional Mexicano, Calz. Gral. Mariano Escobedo, Av. Presidente Masaryk, Arquímedes, Av. Rubén Darío y Av. Campos Eliseos, deberán proporcionar sus entradas y salidas peatonales y de vehículos al predio, exclusivamente por el frente que da a estas avenidas; además deberán proveer de un área de acumulación que evite el taponamiento sobre la calle, de acuerdo a cada uso, pero nunca menor a tres autos grandes.

Los predios colindantes a las estaciones del Sistema de Transporte Colectivo (Metro), deberán solicitar las restricciones que procedan en virtud de cada proyecto, ante la Dirección General de Obras y Construcción del Sistema de Transporte Colectivo, para su aprobación.

Los predios que no están comprendidos en las áreas descritas, anteriormente, estarán libres de las restricciones anteriores. Sin embargo, todos los predios deberán observar las restricciones y afectaciones establecidas en el Plano E-1 de "Alineamientos y Derechos de Vía" y en las Láminas de Alineamiento y Número Oficial establecidas para la Delegación Miguel Hidalgo.

Sobre las restricciones al frente antes mencionadas, no se permitirá construcción alguna, ni la instalación de pérgolas, trabes y domos; tampoco se permite destinar el área a estacionamiento; únicamente podrá dejarse el paso para vehículos hacia el interior del predio.

Cualquier violación a estas restricciones o a cualquier otra relativa a la altura, número de niveles, área libre o violación de uso del suelo, dará lugar a la clausura inmediata y permanente de la obra, así como la orden de demolición por cuenta del propietario, además de otras sanciones que determine la normatividad aplicable, ya sea obra nueva o remodelación.

**Norma de Ordenación Particular para Usos Prohibidos**

Se prohíben en el área de aplicación del presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo; los siguientes usos del suelo: centrales, estaciones de policía y encierro de vehículos oficiales, juzgados y tribunales, video juegos y juegos electromecánicos, billares, boliches, pistas de patinaje, casinos, centros de apuestas; salones de baile y peñas; gasolineras y estaciones de gas carburante; estaciones repetidoras de comunicación celular y servicios satelitales, de Telmex y radiolocalización en general; estaciones proveedoras de servicios de Internet; hoteles y moteles con excepción de la Zona Hotelera (Zonificación HS).

**Norma de Ordenación Particular para Paisaje Urbano****A. Fisonomía Urbana**

Con la finalidad de preservar las características urbano arquitectónicas que definen al presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo, como un Área de Conservación Patrimonial y de acuerdo con el diagnóstico en el que se detectaron y describieron las zonas homogéneas por sus características tipo morfológicas, cada una deberá observar de manera obligatoria en todos sus inmuebles las siguientes normas de fisonomía urbana, que regulen la tipologías arquitectónicas, fachadas y otros elementos en los siguientes términos:

A.1. Los predios baldíos deberán contar con barda por lo menos en los límites que den hacia las calles. Los materiales y colores utilizados en ellas estarán en armonía con las construcciones vecinas.

A.2. La edificación de obra nueva de más de dos niveles, debe considerar en sus fachadas las líneas que marquen la división de los entresijos, mismas que deberán ser colineales con las construcciones adyacentes. Cuando esto no sea posible, deberán buscarse otras relaciones que puedan mantener la composición volumétrica de fachadas.



Programa Parcial de Desarrollo Urbano **Polanco** en la **Delegación Miguel Hidalgo** 91

A.3. Las nuevas construcciones con uso no habitacional deben impedir la vista desde las fachadas posteriores y laterales hacia los predios colindantes con uso habitacional.

A.4. En los proyectos de obras nuevas colindantes con edificios de valor patrimonial, la primera crujía debe conservar las alturas de los entresijos de estos. En caso de tener más altura que los edificios con valor patrimonial, deben remeterse en el frente, el ancho de una crujía a partir de la altura del edificio patrimonial colindante.

A.5. Las cubiertas deben obedecer a la tipología predominante de la zona.

A.6. Las nuevas construcciones deben adecuarse, en proporción de macizos y vanos así como al ritmo, a los monumentos colindantes y en su caso a la tipología de los inmuebles catalogados. La dimensión de los vanos debe ser similar a la de los vanos de las construcciones catalogadas de la zona. Debe existir un macizo entre colindancias y entre vanos de dimensiones similares a las del resto de la zona patrimonial.

A.7. Los balcones, terrazas, cornisas, marquesinas o cualquier tipo de volados que se realicen dentro del predio contabilizarán dentro del área máxima de construcción permitida, y en ningún caso podrán invadir el área libre establecida por la zonificación aplicable al predio.

A.8. Se prohíben los balcones, terrazas, cornisas, marquesinas o cualquier tipo de volados que se lleven a cabo sobre la vía pública, por lo que no podrán rebasar el límite del alineamiento.

A.9. La colocación de vallas u otro similar de índole provisional que pretendan sustituir a las bardas solo se permitirá durante la construcción o remodelación del predio, por lo que su autorización estará directamente vinculada con la vigencia de la manifestación de construcción o licencia especial. Una vez que esta concluya, las vallas deberán sustituirse por una barda definitiva.

A.10. Las edificaciones de obra nueva deben satisfacer la demanda de estacionamientos dentro del mismo predio.

A.11. Las restricciones de construcción al frente del predio se destinarán como área ajardinada permeable y de recarga del acuífero, por lo que no podrán pavimentarse. Tampoco podrán ser utilizadas como estacionamiento de vehículos; solo se podrá cubrir con materiales permeables el espacio estrictamente necesario para que los vehículos pasen al interior del predio.

A.12. Las bahías de ascenso y descenso de pasajeros deberán realizarse dentro de la superficie del predio, por lo que de ninguna manera podrán invadir la vía pública ni rebasar el alineamiento del predio.

#### **Tabla de Lineamientos de diseño y normatividad de la fisonomía urbana**

Cualquier intervención en un inmueble o predio dentro del polígono de Área de Conservación Patrimonial, deberá cumplir con lo establecido en la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación No. 4, referentes a Áreas de Conservación Patrimonial, además de apegarse a las siguientes Tablas de Criterios de Intervención, según sea el caso:

#### **Cuadro No. 17 Criterios de intervención para predios/inmuebles dentro de Área de Conservación Patrimonial (No Afectos al Patrimonio Cultural Urbano)**

Cualquier intervención en Área de Conservación Patrimonial deberá integrarse y enriquecer el contexto urbano y patrimonial inmediato a través de las características compositivas del proyecto, respetando los rasgos arquitectónicos del entorno, tales como altura, proporciones de sus elementos, aspecto y acabado de fachadas, así como el alineamiento y desplante de las construcciones.	
Las demoliciones, sustituciones, modificaciones, adiciones, obra nueva y cambios de uso de suelo estarán sujetos a la aprobación del proyecto por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la SEDUVI y el INAH en caso de ser Zona Histórica o Arqueológica de acuerdo a la Norma de Ordenación No. 4 en Áreas de Actuación (inciso 4.1).	
<b>Demoliciones</b>	• Permitidas.

## Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo 92

<b>Sustituciones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Permitidas; siempre y cuando se garantice la integración de obra nueva con el contexto, evitando elementos discordantes. Se deberá contar con los Dictámenes Técnicos respectivos, tanto para la Demolición como para la Obra Nueva.</li> </ul>
<b>Modificaciones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Las modificaciones de la fachada están permitidas siempre y cuando la propuesta utilice elementos acordes a la zona logrando una completa integración con el contexto.</li> <li>Las modificaciones al interior están permitidas siempre y cuando cumplan con las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.</li> </ul>
<b>Adiciones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La adición de niveles (ampliación), respetando la zonificación vigente del presente Programa de Desarrollo Urbano está permitida siempre y cuando no se alteren la volumetría, perfil e imagen urbana del contexto urbano y patrimonial inmediato.</li> <li>Las ampliaciones en áreas libres se encuentran permitidas siempre y cuando no se altere el partido arquitectónico del inmueble, no rebase el coeficiente de utilización y/o la altura permitidos y se cumpla con el área libre y cubos de iluminación y ventilación, según lo establecido en el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.</li> <li>La colocación de elementos de herrería nueva, balcones y volados en fachada, está permitida utilizando materiales y diseño que se integren al contexto urbano y patrimonial inmediato.</li> <li>La colocación de instalaciones en azotea (aire acondicionado, calefacción, especiales, de seguridad, mecánicas, hidráulicas, sanitarias, tinacos, tendederos y antenas de todo tipo), deberán remeterse del paño del alineamiento o desplante al menos 4.00 m., así como contemplar la solución arquitectónica adecuada para su ocultamiento (siempre integrándose al contexto urbano y patrimonial inmediato), evitando la visibilidad desde la vía pública y desde el paramento opuesto de la calle.</li> </ul>
<b>Obra Nueva</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Permitida y condicionada a la aprobación del proyecto arquitectónico.</li> <li>El proyecto deberá respetar las características del contexto urbano y patrimonial y las referencias tipológicas de los inmuebles de valor en la zona, integrando las proporciones de los elementos de la fachada, así como los materiales, colores y texturas, permitiéndose el uso de un lenguaje arquitectónico y materiales contemporáneos.</li> </ul>
<b>Obra Nueva</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La volumetría, alineamiento, paramento y perfiles de la obra nueva deberán evitar ser discordantes con los predominantes en la zona, respetando las restricciones a las construcciones del presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo.</li> <li>La colocación de instalaciones en azoteas (aire acondicionado, calefacción, especiales, de seguridad, mecánicas, hidráulicas, sanitarias, tinacos, tendederos y antenas de todo tipo), deberán remeterse del paño del alineamiento o desplante al menos 4.00 m., así como contemplar la solución arquitectónica adecuada para su ocultamiento (siempre integrándose al contexto urbano y patrimonial inmediato), evitando la visibilidad desde la vía pública y desde el paramento opuesto de la calle.</li> <li>Las fachadas de colindancia visibles desde la vía pública, deberán tener un tratamiento formal de acabados semejante y acorde al utilizado en fachada principal o podrán ser aplanados o repellados lisos acabados con pintura.</li> <li>El diseño, materiales y colores de acabados, herrería, cancelería y carpintería deberá integrarse compositivamente a las características tipológicas del inmueble. El uso de cancelería en color natural o dorado así como de vidrios entintados o reflejantes se encuentra condicionado a la aprobación del proyecto.</li> <li>La altura máxima permitida por el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo estará sujeta a la Norma de Ordenación No. 4 en Áreas de Actuación (inciso 4.2).</li> </ul>
<b>Uso del Suelo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>No se autorizan cambios de uso de suelo cuando se ponga en peligro o modifique la estructura y forma de las edificaciones y/o de su contexto urbano y patrimonial inmediato.</li> </ul>

**Cuadro No. 18 Criterios de intervención en inmuebles afectos al Patrimonio Cultural Urbano**

<p>Cualquier intervención deberá propiciar la puesta en valor de las características tipológicas, arquitectónicas, de partido arquitectónico y fachada, sistemas constructivos, materiales, etc. del inmueble afecto al patrimonio cultural urbano, a través de la composición y el lenguaje arquitectónico del proyecto.</p> <p>Las demoliciones, sustituciones, modificaciones, adiciones y usos de suelo estarán sujetas a la aprobación del proyecto por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la SEDUVI y la instancia federal competente (INAH, INBA), según sea el caso, de acuerdo a la Norma de Ordenación que aplica en las Áreas de Actuación No. 4 Áreas de Conservación Patrimonial (Inciso 4.1).</p>	
<b>Demoliciones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La demolición total del inmueble o parcial dejando sólo la fachada se encuentra prohibida para todos los inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, determinados por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), el Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) y/o la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI).</li> <li>• El retiro de elementos agregados, producto de intervenciones posteriores, discordantes con la tipología del inmueble o que afecten de alguna manera su calidad arquitectónica y estado estructural, está permitido siempre y cuando se respete, conserve y recupere el partido arquitectónico y los elementos arquitectónicos y estructurales que identifican las características tipológicas de la construcción.</li> <li>• La demolición parcial de la fachada se encuentra condicionada a no alterar las características tipológicas del inmueble respetando los criterios del párrafo anterior (Norma de Ordenación que aplica en las Áreas de Actuación No. 4 Áreas de Conservación Patrimonial (Inciso 4.3).</li> </ul>
<b>Sustituciones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La sustitución de elementos estructurales se encuentra prohibida.</li> <li>• No se podrán usar colores esmaltados en fachada, únicamente en elementos de herrería.</li> <li>• La sustitución de acabados, herrería y carpintería no estructural está permitida, siempre y cuando la propuesta las integre compositivamente a las características tipológicas del inmueble, se recuperen y conserven en lo posible los elementos existentes de valor. El uso de cancelería en color natural o dorado así como de vidrios entintados o reflejantes se encuentra condicionado a la aprobación del proyecto.</li> <li>• La sustitución de color está permitida y condicionada a la existencia de antecedentes que puedan dar sustento a la elección de los mismos y a las características urbano-arquitectónicas del inmueble y su contexto.</li> </ul>
<b>Modificaciones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La modificación del paramento y el alineamiento de las fachadas originales está prohibida.</li> <li>• No se permitirá en ningún caso, la colocación de toldos, marquesinas, anuncios o cualquier otro tipo de instalaciones que no estén permitidos por el reglamento correspondiente (local o federal), deberán ser reversibles y sin afectar la integridad del inmueble durante su instalación y uso.</li> <li>• En el caso de que se permitan modificaciones o incorporación de obra nueva, la propuesta deberá lograr una completa integración con el inmueble y tendrá que hacerse evidente que se trata de elementos nuevos y reversibles.</li> <li>• Las modificaciones en fachadas podrán permitirse siempre y cuando la propuesta no altere las características tipológicas, arquitectónicas y constructivas del inmueble de valor.</li> <li>• No se permitirá en ningún caso, la pintura parcial de secciones de fachadas que alteren la imagen integral del edificio.</li> </ul>
<b>Adiciones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La adición de niveles (ampliación), respetando la zonificación vigente del presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo, está permitida siempre y cuando no se alteren la volumetría, perfil e imagen urbana del contexto urbano y patrimonial inmediato.</li> <li>• Las ampliaciones en áreas libres se encuentran permitidas siempre y cuando no se altere el partido arquitectónico del inmueble, no rebase el coeficiente de utilización y/o la altura permitidos y se cumpla con el área libre y cubos de iluminación y ventilación, según lo establecido en el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.</li> <li>• La colocación de elementos de herrería nueva en fachadas, así como balcones y volados, deberá integrarse compositivamente a las características tipológicas del inmueble.</li> <li>• La colocación de instalaciones en azoteas (aire acondicionado, calefacción, especiales, de seguridad,</li> </ul>

## Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo 94

<b>Adiciones</b>	<p>mecánicas, hidráulicas, sanitarias, tinacos, tendedores y antenas de todo tipo), deberán remeterse del paño del alineamiento o desplante al menos 4.00 m., así como contemplar la solución arquitectónica adecuada para su ocultamiento (siempre integrándose al inmueble de valor y su contexto urbano y patrimonial inmediato), evitando la visibilidad desde la vía pública y desde el paramento opuesto de la calle (Norma de Ordenación que aplica en las Áreas de Actuación No. 4 Áreas de Conservación Patrimonial, inciso 4.5).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La incorporación de obra nueva deberá integrarse a las características tipológicas y arquitectónicas del inmueble de valor, el uso de lenguajes arquitectónicos y acabados contemporáneos se encuentra permitido, considerando que permiten distinguir la obra nueva de lo preexistente.</li> </ul>
<b>Uso del Suelo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Los proyectos arquitectónicos con usos de suelo permitidos, deberán contemplar obras y adecuaciones que no alteren las características tipológicas (arquitectónicas y constructivas) del inmueble de valor.</li> <li>• No se autorizan cambios de uso de suelo de inmuebles de valor cuando se ponga en peligro o modifique la estructura y forma de las edificaciones y/o de su contexto urbano y patrimonial inmediato (Norma de Ordenación que aplica en las Áreas de Actuación No. 4 Áreas de Conservación Patrimonial, inciso 4.4).</li> </ul>

**Cuadro No. 19 Criterios de intervención en predios/inmuebles Colindantes a Inmuebles afectos al Patrimonio Cultural Urbano**

<p>Cualquier intervención deberá respetar, destacar y realzar las características tipológicas, arquitectónicas, de partido arquitectónico y fachada, sistemas constructivos, materiales, etc. del inmueble afecto al patrimonio cultural urbano, integrándose a éste a través de la composición y el lenguaje arquitectónico del proyecto. Así mismo deberá integrarse y enriquecer el contexto urbano y patrimonial inmediato respetando los rasgos arquitectónicos del entorno, tales como altura, proporciones de sus elementos, aspecto y acabado de fachadas, alineamiento y desplante de las construcciones.</p> <p>Las demoliciones, sustituciones, modificaciones, adiciones, obra nueva y cambios de uso de suelo estarán sujetos a la aprobación del proyecto por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la SEDUVI y la instancia federal competente (INAH, INBA), según sea el caso, de acuerdo a la Norma de Ordenación No. 4 en Áreas de Actuación (Inciso 4.1).</p>	
<b>Demoliciones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Permitidas atendiendo a las restricciones y medidas de protección a las colindancias con el objeto de proteger al (los) inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano, garantizando la integridad del (los) mismo(s).</li> </ul>
<b>Sustituciones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La sustitución de elementos estructurales se encuentra permitida siempre y cuando se proteja la colindancia y se garantice la integridad estructural del (los) elemento(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano.</li> <li>• El proyecto deberá respetar las características del contexto urbano y patrimonial y las referencias tipológicas del (los) inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano colindante(s), permitiéndose el uso de un lenguaje arquitectónico y materiales contemporáneos.</li> <li>• La sustitución de acabados, herrería y carpintería no estructural está permitida, siempre y cuando la propuesta esté integrada las características tipológicas del (los) inmueble(s) colindante(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano que se encuentre(n) sobre el mismo paramento y su contexto urbano y patrimonial inmediato.</li> <li>• La sustitución de color está permitida cuidando la integración con el contexto urbano y patrimonial inmediato, el uso de colores esmaltados está prohibido, únicamente se podrán utilizar en elementos de herrería.</li> </ul>
<b>Modificaciones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La modificación de la planta tipo en forma y distribución está permitida.</li> <li>• Las modificaciones de la fachada están permitidas siempre y cuando la propuesta utilice elementos acordes a la zona logrando una completa integración con el contexto y con el (los) inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano colindante(s) siempre que se encuentre(n) sobre el mismo paramento.</li> </ul>
<b>Adiciones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La adición de niveles (ampliación), respetando la zonificación vigente del Programa Parcial de Desarrollo Urbano está permitida siempre y cuando no se alteren la volumetría, perfil e imagen urbana del contexto urbano y patrimonial inmediato y estará condicionada a la altura del (los) inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano.</li> </ul>

## Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo 95

<b>Adiciones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Las ampliaciones en áreas libres se encuentran permitidas siempre y cuando no se altere el partido arquitectónico del inmueble, no rebase el coeficiente de utilización y/o la altura permitidos y se cumpla con el área libre y cubos de iluminación y ventilación, según lo establecido en el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, siempre y cuando se proteja la colindancia y se garantice la integridad estructural del (los) elemento(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano.</li> <li>• La colocación de elementos de herrería nueva en fachada, así como balcones y volados, estará condicionada a la valoración del proyecto por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la SEDUVI y del Instituto competente. En éstos casos se revisará que el diseño propuesto mantenga la armonía compositiva y con el (los) inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano y con el contexto urbano y patrimonial inmediato.</li> <li>• La colocación de elementos de herrería nueva, balcones y volados en fachada, está permitida utilizando materiales y diseño que se integren al contexto urbano y patrimonial inmediato y con el (los) inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano colindante(s).</li> <li>• La colocación de instalaciones en azotea (aire acondicionado, calefacción, especiales, de seguridad, mecánicas, hidráulicas, sanitarias, tinacos, tendedores y antenas de todo tipo), deberán remeterse del paño del alineamiento o desplante al menos 3.00 m., así como contemplar la solución arquitectónica adecuada para su ocultamiento (siempre integrándose al contexto urbano y patrimonial inmediato), evitando la visibilidad desde la vía pública y desde el paramento opuesto de la calle.</li> </ul>
<b>Obra Nueva</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Permitida y condicionada a la aprobación del proyecto arquitectónico</li> <li>• El proyecto deberá respetar las características del contexto urbano y patrimonial y las referencias tipológicas del (los) inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano colindante(s), integrando las proporciones de los elementos de la fachada, así como los materiales, colores y texturas, permitiéndose el uso de un lenguaje arquitectónico y materiales contemporáneos.</li> <li>• Se deberá contemplar la protección a colindancias a fin de garantizar la integridad estructural del (los) inmueble(s) colindante(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano.</li> <li>• En las fachadas de obras nuevas que colinden con edificios con valor urbano arquitectónico se deberán incorporar elementos de integración que armonicen con mismo, generando proporción con el perfil urbano inmediato y las características tipológicas del lugar.</li> <li>• La volumetría, alineamiento, paramento y perfiles de la obra nueva deberán evitar ser discordantes con los predominantes en la zona y con el (los) inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano colindante(s), respetando las restricciones a las construcciones de este Programa de Desarrollo Urbano</li> <li>• La colocación de instalaciones en azotea (aire acondicionado, calefacción, especiales, de seguridad, mecánicas, hidráulicas, sanitarias, tinacos, tendedores y antenas de todo tipo), deberán remeterse del paño del alineamiento o desplante al menos 3.00 m., así como contemplar la solución arquitectónica adecuada para su ocultamiento (siempre integrándose al contexto urbano y patrimonial inmediato), evitando la visibilidad desde la vía pública y desde el paramento opuesto de la calle.</li> <li>• Las fachadas de colindancia visibles desde la vía pública, deberán tener un tratamiento formal de acabados semejante y acorde al utilizado en la fachada principal o podrán ser aplanados o repellados lisos acabados con pintura.</li> <li>• El diseño, materiales y colores de acabados, herrería, cancelería y carpintería deberá integrarse compositivamente a las características tipológicas del (los) inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano colindante(s). El uso de cancelería en color natural o dorado así como de vidrios entintados o reflejantes se encuentra condicionado a la aplicación del proyecto.</li> <li>• La altura máxima permitida para obras nuevas, deberá ajustarse a la altura del (los) inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano en todo su primer cuerpo y al perfil urbano existente, al interior del predio se podrán autorizar los niveles indicados en la zonificación vigente de acuerdo al presente Programa Parcial Desarrollo Urbano y a la Norma de Ordenación No. 4 en Áreas de Actuación (inciso 4.2).</li> </ul>
<b>Uso del Suelo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No se autorizan cambios de uso de suelo cuando se ponga en peligro o modifique la estructura y forma de las edificaciones y/o de su contexto urbano y patrimonial inmediato. (Norma de Ordenación No. 4 en Áreas de Actuación, inciso 4.4)</li> </ul>

### B. Espacio Público

Cualquier intervención en el espacio público, que lleven a cabo las autoridades o los particulares, deberá contar con la opinión favorable de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la SEDUVI.

Los proyectos de intervención, deben considerar los siguientes aspectos básicos:

- Marcar la diferencia y jerarquía de las posibles funciones, que garantice una mejor legibilidad del espacio y los usos (lúdico, de descanso, circulación) así como del paisaje urbano histórico, con sus distintas etapas de desarrollo.
- Reordenar el espacio público haciéndolo más funcional, con la menor cantidad de elementos de mobiliario urbano y señales, evitando componentes redundantes e innecesarios.
- Mantener y mejorar la conectividad territorial, con diseños que garanticen la accesibilidad y la cohesión territorial.
- El diseño del espacio público y la adecuada selección e implementación de mobiliario urbano, deben contribuir a destacar el valor patrimonial y enriquecerlo.
- El espacio público, debe garantizar la eficiencia en cada uno de los procesos; de construcción, funcionamiento y mantenimiento.
- El mobiliario urbano seleccionado debe ser de diseño contemporáneo, líneas simples, resistente al uso rudo y pintas, que garanticen la seguridad del usuario (sin filos, aristas y elementos salientes), que por su sencillez permita su inserción al contexto de valor patrimonial. Además, deberá ser aprobado por la Comisión Mixta de Mobiliario Urbano del Distrito Federal.
- El espacio público debe ser accesible para todos, diseñar itinerarios claros, libres de barreras y seguros, tanto en el aspecto físico, como en el psicológico.
- La selección de materiales para el pavimento deberá considerar el tipo de tránsito y actividades que se generan en cada uno de los espacios a intervenir. En calles peatonales o de tránsito controlado se deberá optar por materiales naturales o prefabricados, que garanticen permeabilidad y sean antiderrapantes.
- El diseño de la iluminación pública, deberá enfatizar el trazo y visuales de valor patrimonial, así mismo se podrán enfatizarse elementos urbanos e inmuebles de valor con el objeto de mejorar la lectura espacial del Área de Conservación Patrimonial, evitar que el cono de iluminación interfiera con la fronda de los árboles u otros elementos, para garantizar la eficiencia de la luminaria.
- Las luminarias deberán ser de diseños contemporáneos, líneas simples, colores neutros que garanticen su eficiencia y calidad lumínica, así como un mantenimiento económico.
- El arbolado existente y en buenas condiciones, deberá mantenerse procurando una poda adecuada. Cuando el diseño del espacio público a intervenir requiera la implantación de nuevos individuos, estos deberán considerarse como parte de los elementos estructurales del espacio público, sin obstaculizar el libre tránsito, la visibilidad de señales y semáforos.
- La selección de vegetación deberá contemplar preferentemente especies nativas de la región y evitar aquellas de raíces expansivas que puedan dañar cualquier elemento del espacio público urbano, además de apearse a lo establecido en la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2006, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 8 de diciembre de 2006.
- Los mercados provisionales, tianguis, ferias, romerías y otros usos de carácter temporal que ocupen la vía pública, plazas, jardines, parques o cualquier otro espacio público, deberán cumplir con lo siguiente:
- Contar con el permiso de la autoridad competente, especificando las áreas permitidas a ocupar, calendarios y horarios;
- Sólo podrán ocupar parcialmente la vía pública;
- No se autorizan instalaciones de ningún tipo de elementos (para colocar lonas, enseres, etc.) adosados a inmuebles y elementos afectos al patrimonio cultural urbano. Asimismo, cualquier instalación de esta naturaleza dentro de la zona, deberá ser de carácter reversible.

### C. Espacios Abiertos

Aplican los mismos criterios que para el espacio público, además de los siguientes:

- Los proyectos de intervención en plazas, parques y jardines, deberán evaluarse de forma independiente, debido a las características intrínsecas y particulares de cada espacio.

Programa Parcial de Desarrollo Urbano **Polanco** en la **Delegación Miguel Hidalgo** 97

- Todo proyecto deberá contar con un levantamiento del estado actual, que incluya todos los elementos del mobiliario urbano, señales e iluminación, así como el levantamiento de los elementos arbóreos y su estado de conservación, niveles, etc. Así como las actividades urbanas del contexto más inmediato y las pretensiones de uso que se quieren tener con el diseño propuesto.
- En el caso de los espacios de valor patrimonial, no se permite la alteración de su trazo original y se deberá en la medida de lo posible, rescatar las características que le dieron origen con base en una investigación histórica, en que deberá fundamentarse el planteamiento del proyecto, sin recurrir a la reconstrucción de elementos de mobiliario urbano u ornato que sólo falsearían la lectura histórica del sitio. Cuando no sea posible localizar las fuentes que documenten su estado original, tendrá que generarse un proyecto nuevo, que se integre y enriquezca al Área de Conservación Patrimonial de Polanco, con diseños y materiales contemporáneos, de acuerdo a los puntos mencionados.
- En caso de existir mobiliario urbano histórico u otros elementos afectos al patrimonio cultural urbano en plazas, parques y jardines, tales como fuentes, estatuas, kioscos, bancas, faroles, etc., deberán conservarse en su totalidad, incluyendo su ubicación, y deberá buscarse su recuperación y restauración, en la medida de lo posible.
- Las acciones de mejoramiento urbano que lleven a cabo tanto las autoridades como los particulares, deben observar la aplicación del Reglamento para el Ordenamiento del Paisaje Urbano del D.F., el Manual Técnico de Accesibilidad y las Normas de Diseño para Espacios Abiertos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, los Lineamientos para el Ordenamiento del Espacio Público de la Autoridad del Espacio Público del D.F., así como las demás disposiciones normativas que para el caso apliquen.

**D. Anuncios**

Los anuncios de propaganda comercial e institucional en las casetas telefónicas ubicadas en las vías públicas, se encuentran prohibidos, de conformidad al Artículo 13, Fracción XV de la Ley de Publicidad Exterior del Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal Núm. 909, el 20 de agosto de 2010.

En el polígono determinado como Área de Conservación Patrimonial deberá observarse lo siguiente:

- Los anuncios que se coloquen dentro del perímetro del área citada, deberán observar lo dispuesto en el Capítulo VI de las especificaciones técnicas de los anuncios en inmuebles con valor arqueológico, artístico o histórico del Reglamento para el Ordenamiento del Paisaje Urbano del Distrito Federal.

Además de lo anterior, deberán observarse los criterios de intervención establecidos en los Lineamientos Técnicos que emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, en materia de nomenclatura, traza urbana, estilos arquitectónicos, y en general todas aquellas características distintivas del acervo histórico urbano del Área de Conservación Patrimonial de Polanco. Así mismo, cuando se lleve a cabo una remodelación, construcción, ampliación, restauración o cualquier otra intervención, se tomará en consideración la información técnica, urbanística, histórica y documental contenida en los Catálogos del Patrimonio Cultural Urbano, respecto a inmuebles catalogados que se encuentren en Polanco.

Lo anterior, sin perjuicio de lo que dispone la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias, así como por el Reglamento para el Ordenamiento del Paisaje Urbano del Distrito Federal.

**E. Estacionamientos**

Los inmuebles deberán cumplir lo que establece el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, atendiendo además lo estipulado en el Reglamento para Establecimientos Públicos en el Distrito Federal y de acuerdo con los supuestos que se establecen más adelante.

El número mínimo de cajones obligatorios en las nuevas construcciones se definirá según su uso del suelo.

Con el fin de estimular el uso del suelo para estacionamientos en el área del Programa Parcial, los estacionamientos podrán ocupar hasta el 100% de la superficie del terreno y todos los niveles que les permite la zonificación donde se permiten,



según la tabla de usos del suelo y el plano E-3 Zonificación y Normas de Ordenación, a condición de mantener en las fachadas de la construcción, las características dominantes en la fisonomía urbana de la zona.

#### **Áreas de estacionamiento en Establecimientos Mercantiles o construcciones nuevas con uso diferente al habitacional**

La demanda de cajones de estacionamiento se establece como sigue:

- a. Los establecimientos mercantiles y/o construcciones nuevas con uso diferente al habitacional, deberán cubrir la demanda de cajones de estacionamiento dentro del mismo predio.
- b. Los establecimientos mercantiles que no cuenten con los cajones de estacionamiento dentro del predio o en uno contiguo, podrán ofrecerlo en un predio diferente ubicado en un radio cercano, no mayor a 250.00 metros, de donde se encuentre dicho establecimiento, debiendo cubrir la demanda que establece el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias, más un 20 por ciento de incremento al número mínimo de cajones que deberán otorgarse.  
En todos los casos, para el cálculo del número de cajones de estacionamiento que le correspondan a un establecimiento mercantil, se deberá contemplar como superficie del mismo, el espacio que ocupen los enseres que el citado establecimiento tenga colocados en la vía pública.
- c. Se deberá garantizar, mediante documentos públicos, de manera que la autoridad no tenga duda alguna, la contratación y/o disposición del espacio destinado a estacionamiento en un inmueble ubicado dentro de un radio no mayor a 250.00 metros, cuenten o no cuenten con servicio de acomodador de vehículos, motocicletas y bicicletas, debiendo incluir el título de propiedad del inmueble que se destine al estacionamiento. La autoridad delegacional verificará cuando menos cada seis meses que los establecimientos mercantiles que cuentan con los lugares de estacionamiento fuera de su inmueble, continúan disponiendo del espacio requerido para satisfacer dicha demanda, y en caso de que no se cumpla con los cajones de estacionamiento solicitados, se procederá al clausura inmediata del establecimiento mercantil en cuestión.
- d. Todo establecimiento mercantil que requiera de revalidar su licencia de funcionamiento, deberá garantizar en los términos que anteceden, que cuenta con el espacio físico en el mismo predio o en otro dentro de un radio de 250.00 m, para los cajones de estacionamiento que se determinan en las literales a y b anteriores.

#### **Valet Parking (Acomodador de vehículos)**

En ningún caso, resultará suficiente que se cuente con acomodador de vehículos, motocicletas y bicicletas, por lo que deberá garantizarse que se cuenta con un espacio para los vehículos diferente a la vía pública, en los términos antes detallados.

Los acomodadores de vehículos, deberán contar con una identificación expedida por el establecimiento mercantil respectivo y su operación y actuación estará bajo su responsabilidad.

#### **Estacionamiento en vía pública**

El estacionamiento en vía pública se permite en gran parte de las vialidades que se encuentran dentro del polígono del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco mismos que se encuentran normados, en la mayoría de los casos por "Parquímetros"; siempre y cuando no exista el señalamiento restrictivo de "No Estacionarse" y así lo determine la Secretaría de Transporte y Vialidad del Distrito Federal y la Delegación, o bien que no sean tramos de vialidades que correspondan a los circuitos de las Ciclo-pistas.

Las banquetas, espacios abiertos y áreas verdes, no podrán usarse en ninguna circunstancia, como estacionamiento, de conformidad al Artículo 12 del Reglamento de Tránsito Metropolitano, fracción IX, el cual establece que *"está prohibido estacionarse sobre las banquetas, camellones, andadores, retornos, isletas u otras vías y espacios reservados a peatones y ciclistas; para ello es suficiente con cualquier parte del vehículo se encuentre sobre estos espacios"*.

Cualquiera de las siguientes actividades: estacionamiento y circulación de vehículos, ascenso y descenso de pasajeros, carga y descarga de mercancías y operación de todos los vehículos de servicio o suministro relacionados con las actividades que implique la utilización de un predio cualquiera que sea su uso, deberán realizarse a partir del alineamiento de éste y por ningún motivo sobre la superficie de la banqueta.

## V. ESTRUCTURA VIAL

Una vez realizado el análisis de la estructura vial de la zona de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Polanco y considerando que es un área totalmente consolidada, por lo que no existe una reserva territorial que permita el trazo de nuevas vialidades, así como ampliaciones o modificaciones al trazo de las ya existentes, además de que la condición de Área de Conservación Patrimonial en 80% de su territorio no lo permite, el "Plan de Movilidad en Polanco" propone las siguientes acciones:

### Red vial

#### 1. Acciones en la vialidad.

A partir de los estudios de campo y del diagnóstico de las intersecciones conflictivas de la zona de estudio, se proponen soluciones de alcance local para mejorar la operación del tránsito. En la mayor parte de los casos se trata de soluciones de bajo costo pero alta efectividad que procuran no alterar el entorno de la zona. En la Figura 15, se muestra la ubicación de las acciones de vialidad para 16 intersecciones internas a la colonia y su etapa de desarrollo.

Figura 15. Ubicación de acciones de vialidad.



Fuente: Estudio de Potencial de Movilidad en Polanco, ubicado dentro del perímetro delegacional. 2011

- 1 Arquímedes en su cruce con Av. Ejército Nacional.
- 2 Arquímedes en su cruce con Av. Horacio.
- 3 Arquímedes en su cruce con Av. Presidente Masaryk.
- 4 Arquímedes en su cruce con Av. Campos Eliseos.
- 7 Julio Verne en su cruce con Luis G. Urbina.
- 8 Julio Verne en su cruce con Av. Campos Eliseos.
- 12 Av. Ferrocarril de Cuernavaca en su cruce con Av. Ejército Nacional.
- 13 Av. Ferrocarril de Cuernavaca en su cruce con Av. Homero.
- 14 Av. Ferrocarril de Cuernavaca en su cruce con Av. Horacio.
- 15 Blvd. Manuel Ávila en su cruce con Av. Ejército Nacional.

Programa Parcial de Desarrollo Urbano **Polanco** en la **Delegación Miguel Hidalgo** 100

- 17 Calz. General Mariano Escobedo en su cruce con Av. Ejército Nacional.
  - 18 Calz. General Mariano Escobedo en su cruce con Homero.
  - 19 Calz. General Mariano Escobedo en su cruce con Euler.
  - 20 Calz. General Mariano Escobedo en su cruce con Av. Campos Elíseos.
  - 25 Julio Verne en su cruce con Av. Paseo de la Reforma.
  - 26 Monte Elbruz en su cruce con M. S. Elías.
  - 27 Lamartine en su cruce con Av. Presidente Masaryk.
  - 28 Lamartine en su cruce con Campos Elíseos.
  - 29 Lamartine en su cruce con Tres Picos.
  - 30 Lamartine en su cruce Rubén Darío.
  - 31 Homero en su cruce con Schiller y Newton
  - 32 Schiller en su cruce en su cruce con Campos Elíseos
  - 33 Schiller en su cruce con Av. Polanco.
  - 34 Schiller en su cruce con Rubén Darío.
  - 35 Ejército Nacional en su incorporación con Juan Racine.
  - 36 Ejército Nacional en su intersección con Blas Pascal y José Luis LaGrange
2. Debe sustituirse y/o colocarse nuevo señalamiento vial, claro y suficiente, en las siguientes intersecciones:
- Ejército Nacional en su cruce con Periférico Norte.
  - Ejército Nacional en su cruce con Av. Moliere.
  - Ejército Nacional en su cruce con Eugenio Sue.
  - Ejército Nacional en su cruce con Arquímedes.
  - Av. Homero en su cruce con Mariano Escobedo.
  - Av. Horacio en su cruce con Blvd. Periférico Norte.
  - Av. Horacio en su cruce con Av. Ferrocarril de Cuernavaca.
  - Av. Horacio en su cruce con Anatole France, Musset y Alejandro Dumas.
  - Av. Horacio en su cruce con Arquímedes.
  - Av. Horacio en su cruce con Newton.
  - Av. Horacio en su cruce con Av. Mariano Escobedo.
  - Av. Presidente Masaryk en su cruce con Av. Moliere.
  - Av. Presidente Masaryk en su cruce con la calle Alejandro Dumas.
  - Av. Presidente Masaryk en su cruce con la calle Newton.
  - Av. Presidente Masaryk en su cruce con la Av. Mariano Escobedo.
  - Calle Emilio Castelar en su cruce con Julio Verne.
  - Calle Emilio Castelar en su cruce con Arquímedes.
  - Calle Emilio Castelar en su cruce con Luis G. Urbina.
  - Calle Tres Picos y Rubén Darío.
  - Av. Paseo de la Reforma y Julio Verne.
  - Av. Paseo de la Reforma en su cruce con Arquímedes.
3. Debe darse manteniendo a las banquetas y sustituirse la carpeta asfáltica en los siguientes tramos de calles:
- Av. Homero, en el tramo comprendido entre las calles Jean Racine y Mariano Escobedo.
  - Av. Horacio, en el tramo comprendido entre Blvd. Periférico Norte y Moliere.
  - Av. Horacio, en el tramo comprendido entre Goldsmith y Arquímedes.
  - Calle Cicerón en el tramo entre las Avenidas Ferrocarril de Cuernavaca y Moliere.
  - Av. Presidente Masaryk, en el tramo entre las Avenidas Ferrocarril de Cuernavaca y Moliere.
  - Av. Newton, de Ejército Nacional a Aristóteles.
4. Modernización del sistema de semáforos.

Se propone modernizar los controles de los semáforos para que sean del tipo computarizado (inteligentes) que permitan cambios en los ciclos según las variaciones de la demanda. En la actualidad, el sistema está

funcionando con semáforos de tiempo fijo con uno o máximo dos programas durante el día, los cuales no responden a las variaciones de los flujos vehiculares aun cuando se encuentran sincronizados.

#### Programa de parquímetros en la vía pública

Para racionalizar el uso del estacionamiento en la vía pública y moderar la realización de viajes en automóvil a la zona, como lo establece la estrategia del "Estudio de Potencial de Movilidad en Polanco", se propone la instrumentación del programa de parquímetros que la Delegación Miguel Hidalgo viene trabajando con el Gobierno del Distrito Federal a través de la Autoridad del Espacio Público. Se prevé que este programa pueda generar a la Colonia Polanco recursos que se canalizarían a obras relacionadas con mejoras del espacio público, para lo cual se propondrá, en su momento, un Comité de Transparencia y Rendición de Cuentas de los recursos obtenidos, mismo que tiene fundamento en el Reglamento para el Control de Estacionamiento en las Vías Públicas. Así mismo, se plantea la posibilidad de establecer un esquema de exención de pago a los vecinos de Polanco, para un cajón-día por predio, de acuerdo a lo dispuesto en el "Reglamento para el Control de Estacionamiento en las Vías Públicas del Distrito Federal".

Como lo indica la Figura 16, el área de instalación de los parquímetros cubre las colonias Polanco, Anzures, Nueva Anzures y Casa Blanca con el siguiente polígono: al sur la Av. Rubén Darío y Av. Reforma, al poniente Periférico, al norte Av. Ejército Nacional, al oriente Circuito Interior y Av. Mariano Escobedo. Todo aquel espacio en la vía pública donde la Figura 15 no establezca expresamente que queda prohibido el estacionamiento podrá ser área de aplicación para el programa de parquímetros. Se estima con base en el inventario de cajones en la vía pública que 9,032 cajones estarán sujetos al programa de parquímetros del GDF.

Figura 16. Área de instalación de parquímetros.



Fuente: Estudio de Potencial de Movilidad en Polanco, ubicado dentro del perímetro delegacional. 2011

#### Transporte

En virtud de que las rutas de transporte público concesionado (microbuses y autobuses) que transitan por la colonia ocasionan graves problemas en la circulación vehicular, para atender la demanda actual de transporte de esta zona de una forma más eficaz, se propone consolidar los servicios que operan actualmente en: 1) dos corredores de transporte para atender los viajes de largo recorrido y, 2) dos circuitos de Polancobús que atenderán viajes locales dentro de la misma Colonia. El concentrar el transporte público en las dos arterias con mayor afluencia de pasajeros de la Colonia tiene por objeto ofrecer un servicio de transporte público eficiente y, a su vez aliviar las condiciones de tránsito en las otras dos arterias. En este sentido, los servicios propuestos toman el nombre de la vialidad por la que circulan dentro de la Colonia y son: 1) el Corredor Ejército Nacional y, 2) el Corredor Horacio.

**El Corredor de Av. Ejército Nacional**, propone consolidar en un sólo servicio a los 3 ramales que actualmente circulan por Ejército Nacional. El recorrido del trazo propuesto que se muestra en la Figura 17 tiene una longitud de 13.6 km en ambos sentidos.



Figura 17. Recorrido propuesto para el corredor Ejército Nacional.



Fuente: Estudio de Potencial de Movilidad en Polanco, ubicado dentro del perímetro delegacional. 2011

Partiendo de una asignación de volúmenes de pasajeros de los ramales actuales al servicio propuesto, se tiene que el tramo crítico se presenta sobre Ejército Nacional entre las calles de Suderman y Arquímedes en donde se registra un volumen máximo de 2,398 pasajeros en horas de máxima demanda (HMD).

El Corredor Horacio por su parte, propone consolidar en un sólo servicio los ramales que actualmente operan sobre la Av. Masaryk y sobre la Av. Horacio, con unidades de tamaño igual al existente, sin carril preferencial, ni eliminación de estacionamiento en las vialidades. En la Figura 18, se aprecia el recorrido propuesto, con una longitud de 8.8 km en ambos sentidos.

Figura 18. Recorrido propuesto para el corredor Horacio



Fuente: Estudio de Potencial de Movilidad en Polanco, ubicado dentro del perímetro delegacional. 2011

Partiendo de una asignación de volúmenes de pasajeros de los ramales que actualmente operan sobre les al servicio propuesto se tiene que el tramo crítico se presenta sobre Gutenberg a la altura de la Av. Mariano Escobedo en donde se registra un volumen máximo de 2,092 pasajeros en horas de máxima demanda (HMD).

Para atender los viajes locales relativamente cortos se propone establecer un servicio operado con unidades de baja capacidad que se ha denominado **Polancobús**. El trazo de este servicio pretende comunicar entre sí en sentido oriente-poniente los principales destinos dentro de la Colonia

Para conocer estos destinos, se ubicaron en un plano los principales puntos atractores de viajes dentro de la zona de estudio tales como centros comerciales, hoteles, comercios independientes importantes, principales edificios de oficinas, puntos de transbordo del transporte público, supermercados, entre otros. A partir de los patrones de concentración de estos puntos a tractores se identificaron a su vez seis zonas dentro de la Colonia que presentan una alta incidencia de estos puntos. Las zonas a tractores de viajes se ubican por orden de importancia en; 1) la parte norte de la sección V próxima a Liverpool, 2) en la parte norte y oriente de la sección I entre Av. Ejército Nacional y el Periférico, 3) la parte sur de la sección IV en donde se encuentra la zona hotelera, 4) la parte norte de la sección II contigua a Plaza Moliere, 6) la parte sur de las secciones II y III entre Av. Masaryk y Av. Reforma - Periférico y, 5) la zona comercial de Polanco (Polanquito).

Como se muestra en la Figura 19, el trazo propuesto para este servicio hace uso de las dos Avenidas con recorrido oriente-poniente de menor capacidad; Av. Masaryk y Av. Homero y enlaza directamente 5 de las 6 zonas descritas con anterioridad. Su configuración consiste de dos circuitos sobrepuestos; el primero con recorrido en sentido de las manecillas del reloj y el segundo con recorrido en sentido contrario a éstas. El utilizar una configuración de ruta de este tipo tiene como objetivo que el usuario desde cualquier punto pueda hacer su viaje de regreso sobre la misma vialidad sin necesidad de desplazarse cerca de 400 m para tomar la unidad en sentido contrario. El recorrido de cada circuito tiene una longitud de 7.0 km y de 14.0 km en total para los dos circuitos.

**Figura 19. Recorrido propuesto para el Polancobús.**



**Fuente:** Estudio de Potencial de Movilidad en Polanco, ubicado dentro del perímetro delegacional. 2011

#### Estacionamientos

A partir del diagnóstico de este punto, se establece que:

- No se encontraron en el polígono del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Polanco, predios específicamente disponibles para la instalación alternativa de estacionamientos públicos o privados, por lo cual, para satisfacer la

demanda de estacionamiento y agilizar la circulación vial, resulta deseable la construcción de estacionamientos subterráneos y/o verticales en los emplazamientos de los actuales estacionamientos a nivel de banqueta; o la construcción de estacionamientos públicos subterráneos y/o verticales nuevos en cualquier zonificación, excepto en zonificación EA (Espacio Abierto).

- Con el fin de hacer eficiente el espacio con que cuentan los actuales y futuros estacionamientos, se recomienda la promoción de la utilización de elevadores de automóviles, siempre y cuando se establezca la obligación de contar con un seguro de responsabilidad civil.
- La posible combinación de estacionamientos públicos con otros usos o actividades está determinada en la tabla de uso del suelo de este Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Polanco.
- Derivado de la problemática vial que generan los establecimientos mercantiles al no contar con cajones suficientes de estacionamiento y en consecuencia satisfacer la demanda de los mismos mediante la indebida apropiación de la vía pública, se incluyó en el capítulo de normatividad la obligación para todo establecimiento mercantil de contar con los cajones de estacionamiento que exige la Ley, como condición para que se revalide/renueve/refrende su declaración de apertura o licencia de funcionamiento.

#### **Propuestas de movilidad peatonal y pacificación del tránsito (*tráfico calmado*)**

Con el objeto de contribuir a solventar los problemas de movilidad peatonal así como, de aprovechar áreas de potencial, se propone llevar a cabo inicialmente acciones de mejoramiento del espacio público y pacificación del tránsito en los siguientes corredores y zonas de la Colonia Polanco que presentan condiciones de mayor conflicto o cuentan con mayor potencial (espacio urbano desaprovechado):

- *Zona 30 Polanquito*: Se crea un área de pacificación del tránsito en un polígono con forma de cruz delimitado al norte por la calle de Homero, al poniente Edgar Allan Poe, al sur Campos Eliseos y al oriente Aristóteles. En la parte más esbelta el límite poniente es Anatole France y al oriente Alejandro Dumas.
- *Corredor Horacio*: Se regenera el camellón central para dar preferencia a la circulación peatonal.
- *Corredor Newton*: Se modifica la geometría de la calle para facilitar la movilidad peatonal y ordenar el estacionamiento de vehículos en vía pública.
- *Intersecciones seguras*: Se seleccionaron intersecciones que presentan dificultades para la óptima circulación peatonal. Se modifica el diseño geométrico y los dispositivos para el control del tránsito con objeto de mejorar la seguridad y comodidad de los usuarios de estos cruces.

El *tráfico calmado* es el resultado de la combinación de medidas, principalmente físicas, que reducen los efectos negativos del uso de los vehículos automotores en la vía, modificando el comportamiento del conductor y disminuyendo la velocidad de circulación vehicular, para mejorar las condiciones de los usuarios. Las medidas que se combinan son:

- Sensibilización, concientización, educación y motivación de los diferentes usuarios de las vías.
- Programas y paquetes tecnológicos aplicables a la señalización y el control.
- Infraestructura física, dispositivos y mecanismos implantados en la vía; resaltos, estrechamientos viales, chicanas, salientes, islas centrales, franjas vibradoras, cambios en el material de la vialidad, etc.

#### **Programa ECO-BICI**

El esquema Eco bici propuesto por el Gobierno del Distrito Federal contempla poner a disposición de los residentes y usuarios de la zona una flotilla de 1,000 bicicletas públicas que se podrán usar por aquellas personas previamente suscritas al programa, por un tiempo límite. Para hacer disponibles esta flotilla de bicicletas se contempla la instalación de 45 ciclo estaciones, lo que da un tamaño promedio de ciclo estación de 22 bicicletas. La figura 20, presenta la ubicación de cada ciclo estación propuesta en las Colonias Polanco y Anzures.



Figura 20. Polígono propuesto para el Programa ECO-BICL.



Fuente: Estudio de Potencial de Movilidad en Polanco, ubicado dentro del perímetro delegacional. 2011

Es importante señalar que en razón de la fuerte competencia existente por el escaso espacio público disponible, el esquema inicialmente contempla operar compartiendo la vialidad con otros vehículos, utilizando en tramos el carril de la extrema derecha generalmente destinado a estacionamiento, y prohibiendo el uso de camellones y banquetas para la circulación de las bicicletas. Se considera deseable instrumentar programas de difusión y cultura de la bicicleta tanto a ciclistas como conductores y la dotación de señalamiento vertical y balizamiento sobre las Avenidas más transitadas de la Colonia que oriente y proteja al usuario de la bicicleta.

Finalmente, cabe mencionar que la ubicación propuesta para las ciclo estaciones se ha hecho concurrir, en la medida de lo posible, con la ubicación de las paradas del Polancobús y de los dos sistemas troncales de transporte público con el fin de facilitar la complementariedad de ambos modos de transporte en beneficio del usuario.

## Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo 106

**VI. ACCIONES ESTRATÉGICAS**

Derivado del diagnóstico presentado en el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" y con el fin de coordinar las acciones, que permitan alcanzar la imagen objetivo planteada, es decir:

1. Preservar, proteger y mejorar la habitabilidad en la calidad de vida de la Colonia Polanco.
2. Conservar el carácter Patrimonial de Polanco.
3. Mejorar la movilidad interna a la conectividad con el resto de la ciudad.
4. Mitigar la saturación de las vialidades, con el establecimiento de estacionamientos públicos y privados.
5. Colocar parquímetros en las vialidades, principalmente donde se realiza el estacionamiento en doble fila.

Debido a lo anterior, el presente Programa determina de manera prioritaria, las obras y acciones que deberán realizarse para dar atención a la población, debiendo ser calendarizadas según la disponibilidad de recursos, y previstas en los Programas Operativos Anuales (POA) de la Autoridad Delegacional.

Para cumplir con lo anterior, se indican los tiempos programados para su ejecución, es decir corto, mediano y largo plazos y será a partir de la entrada en vigor del presente Programa Parcial, como a continuación se describe:

**Cuadro No. 20 Plazos de Ejecución**

PLAZO	NÚMERO DE AÑOS
Corto	3
Mediano	6
Largo	9

Las dependencias corresponsables de los programas se enlistan a continuación:

**Cuadro No. 21 Dependencias Corresponsables de las Acciones Estratégicas**

Dependencia	Abreviatura
Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda	SEDUVI
Secretaría de Transportes y Vialidad	SETRAVI
Secretaría del Medio Ambiente	SMA
Secretaría de Obras y Servicios	SOS
Secretaría de Cultura	SC
Secretaría de Finanzas	SF
Delegación Miguel Hidalgo	DMH
Autoridad del Espacio Público	AEP
Instituto de Verificación Administrativa	INVEA

Debido a lo anterior, se enlistan las siguientes acciones estratégicas, las cuales deberán de interactuar en forma conjunta para lograr su integración tanto territorial, como socioeconómica de la zona con sus habitantes:

**Cuadro No. 22 Acciones Estratégicas**

No.	Problemática	Programa Propuesto	Magnitud/Ubicación	Participantes	Plazos de Ejecución
MOVILIDAD VEHICULAR Y PEATONAL					
1	Intersecciones vehiculares conflictivas	Sincronización de semáforos, rediseño de intersecciones y prohibición de estacionamiento en vía pública	Intersecciones dentro del perímetro del área de aplicación del PPDU Polanco	DMH, SETRAVI, SSP, SOS	Corto

## Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo 107

No.	Problemática	Programa Propuesto	Magnitud/Ubicación	Participantes	Plazos de Ejecución
2	Deficiente señalización de vialidades	Instalación o reposición de señales viales vertical y horizontal	Cruceros viales.	DMH	Corto
3	Deterioro del transporte público interno	Operación del Polancobús	Corredor Ejército Nacional y Calles de Horacio y Homero	SETRAVI, DMH, Transportistas	Corto
4	Tránsito vehicular rápido	Implantación de medidas de pacificación del tránsito (Tránsito calmado)	Principales vialidades dentro del perímetro del área de aplicación del PPDU Polanco	SETRAVI, DMH	Mediano
5	Poca movilidad peatonal en corredores - zona terciaria	Liberación de obstáculos en vía pública	Presidente Masaryk entre Anatole France y Arquímedes; calles de Polanquito	SETRAVI, DMH, Propietarios	Mediano
6	Estacionamiento prolongado en vía pública	Instalación de parquímetros	Avenidas: Rubén Darío, Reforma, Periférico, Ejército Nacional, Circuito interior y Mariano Escobedo.	SETRAVI, DMH	Corto
7	Inadecuada ubicación de sitios de taxi y microbús	Reubicación de sitios	Número y ubicación de sitios adecuados	SETRAVI, DMH, Transportistas	Corto
8	Estacionamiento de bicicletas	Instalación de estacionamientos para bicicletas y mobiliario urbano correspondiente	34 estaciones dentro del perímetro del área de aplicación del PPDU Polanco.	DMH, SETRAVI, Usuarios	Corto
9	Déficit de cajones de estacionamiento en la vía pública	Construcción de estacionamientos públicos	Evaluación de ubicaciones próximas a la demanda.	SETRAVI, SEDUVI, AEP, DMH, e Iniciativa privadas	Mediano
10	Impactos en Polanco de obras viales del GDF, principalmente del 2° piso a Periférico	Obras de mitigación de los flujos vehiculares inducidos por 2° piso, deprimidos y distribuidores viales	Paseo de la Reforma, Presidente Masaryk, Ejército Nacional, Ferrocarril de Cuernavaca, Mariano Escobedo, Horacio, Homero, Newton.	SETRAVI, SOS, SEDUVI, DMH	Mediano
<b>USOS DEL SUELO</b>					
11	Restaurantes en funcionamiento con diferente zonificación	Control de Restaurantes con y sin venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar, bares, discotecas y cervecerías	Inmuebles con usos diferentes al Habitacional.	DMH, SEDUVI, particulares y Comités Vecinales	Corto
12		Emisión de un padrón de establecimientos mercantiles con funcionamiento de restaurantes.	Toda la zona de aplicación del Programa Parcial	DMH (Dirección General Jurídico y de Servicios Legales)	Corto
13		Listado de inmuebles con pronunciamiento de antecedente de funcionamiento de uso de restaurantes, previo a la entrada en vigor del PPDU de 1992 (antes ZEDEC)	Toda la zona de aplicación del Programa Parcial	Comités Vecinales y DMH	Corto

## Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo 108

No.	Problemática	Programa Propuesto	Magnitud/Ubicación	Participantes	Plazos de Ejecución
14	Cambios irregulares de usos del suelo	Aplicación estricta de la normatividad	Todas las secciones de Polanco	SEDUVI, DMH, Propietarios	Corto
15	Deterioro y desaparición de inmuebles y sitios patrimoniales	Control, promoción y estímulos para la preservación de inmuebles patrimoniales	256 inmuebles catalogados y sitios del patrimonio cultural como los parques Lincoln y América.	SEDUVI, SMA, SF, DMH, Propietarios	Corto, mediano y largo
16	Fragmentación y deterioro de corredores terciarios	Mejoramiento físico, retiro de barreras e integración de corredores terciarios de escala metropolitana, urbana e interiores	Corredores de Ejército Nacional, Mariano Escobedo, Campos Eliseos, Presidente Masaryk, Horacio, Newton.	DMH, Propietarios de inmuebles, Empresarios	Corto y mediano
17	Crecimiento del comercio en vía pública y deterioro de imagen urbana	Aplicación estricta de normatividad y ordenamiento, mejoramiento físico de giros autorizados	Toda la colonia, sobre todo en corredores terciarios y estación del STC Metro	DMH, SG, Comerciantes	Corto
<b>ESPACIO PÚBLICO</b>					
18	Deterioro y poco uso del Teatro Ángela Peralta	Restauración por concurso y revitalización del Teatro Ángela Peralta	Teatro Ángela Peralta	DMH, SC y Vecinos	Corto
19	Desuso del derecho de vía en Ferrocarril de Cuernavaca	Ejecución en Obra del proyecto Parque Ecológico Lineal	La vía del FFCC (Av. Ferrocarril de Cuernavaca en Polanco de Esopo a Av. Ejército Nacional)	SMA, DMH	Corto
20	Deterioro de espacios públicos y áreas verdes	Mantenimiento preventivo permanente de espacios públicos y áreas verdes	Espacios públicos, plazas y parques, camellones de Polanco, sobre todo parques Lincoln, América y Uruguay.	SOS, DMH, Vecinos	Corto, mediano y largo
<b>FISONOMÍA URBANA</b>					
21	Contaminación visual por publicidad exterior	Retiro de anuncios espectaculares, mantas, vallas publicitarias, y mobiliario urbano irregular	Área de toda la colonia, sobre todo Periférico, Ejército Nacional, Mariano Escobedo, Presidente Masaryk, Newton y Horacio	SEDUVI, DMH, Iniciativa privada	Corto
22	Anuncios de establecimientos e instituciones sin identidad local	Estudio participativo para establecer una imagen de identidad en anuncios de empresas e instituciones en la colonia	Toda la colonia, en especial los corredores terciarios	SEDUVI, DMH, Vecinos, Empresarios	Corto y mediano
23	Catálogo de inmuebles afectos al Patrimonio Cultural Urbano antiguo	Actualizar del catálogo de inmuebles afectos al Patrimonio Cultural Urbano de la Colonia Polanco.	Todos los inmuebles afectos al Patrimonio Cultural Urbano de la Colonia Polanco	SEDUVI	Mediano

**6.1. Proyectos Urbanos del Gobierno del Distrito Federal**

Los Proyectos Urbanos de Vialidad, programados por el Gobierno del Distrito Federal, con impacto directo en el polígono de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Polanco son:

---

Programa Parcial de Desarrollo Urbano **Polanco** en la **Delegación Miguel Hidalgo** 109

---

- Segundo Piso de cuota en Periférico, entre San Antonio y el Toreo, con entronques que impactan a Polanco en: Av. Paseo de la Reforma; Av. Presidente Masaryk; y Av. Ejército Nacional.
- Distribuidor vial en Anillo Periférico y Ferrocarril de Cuernavaca.
- Deprimido en el cruce de Av. Ferrocarril de Cuernavaca y Av. Ejército Nacional.
- Deprimido en Av. Ejército Nacional, de Aristóteles a Emerson.
- Adecuación vial en el cruce de Av. Río San Joaquín, Av. Ejército Nacional y Calz. Gral. Mariano Escobedo.
- Deprimido en Av. Paseo de la Reforma y Anatole France.

Se requiere que el Gobierno del Distrito Federal, considere las medidas de mitigación de los efectos inducidos sobre el tráfico vehicular externo al interior de Polanco.

## VII. ESTRATEGIA DE GESTIÓN DEL DESARROLLO URBANO

Con el objeto de garantizar que las estrategias y acciones de desarrollo urbano, propuestas en el presente instrumento de planeación se realicen con la calidad debida y en los plazos previstos, se señalan las siguientes medidas en los rubros de: administración urbana, participación ciudadana y estrategia financiera, en los términos que a continuación se describen.

### 7.1. Administración Urbana

A fin de llevar a cabo las propuestas sugeridas en el Estudio de Potencial de Movilidad en Polanco, entre otras, las obras del Polancobús, la aplicación y control del *tráfico calmado*, la instalación de parquímetros y las demás acciones que de él se deriven, así como las demás acciones estratégicas señaladas, corresponde al Órgano Político Administrativo instrumentar y vigilar el cumplimiento de todas las normas determinadas en el presente instrumento, deberá asumir un claro compromiso político y administrativo con este Programa, difundirlo ampliamente entre los funcionarios de la Delegación que deban aplicarlo.

La Autoridad Delegacional a fin de llevar a cabo las acciones específicas propuestas y dar cumplimiento al presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo, deberá coordinarse con las diferentes instancias del Gobierno local, como son: la Secretaría del Medio Ambiente, Secretaría de Transporte y Vialidad, así como de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Secretaría de Desarrollo Social, y demás que resulten competentes, de conformidad con los procedimientos establecidos en la Ley.

### 7.2. Participación Ciudadana

Además de los instrumentos de participación ciudadana previstos por la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y la Ley de Participación Ciudadana del Distrito Federal, y con el fin de legitimar y democratizar las acciones que realice la Autoridad Delegacional dentro del polígono del presente Programa Parcial, deberá exponerse a los vecinos de Polanco y al público en general, todo proyecto ejecutivo o cualquier otra acción o medida que se pretenda llevar a cabo, y establecer con los vecinos organizados, los acuerdos necesarios para su realización.

Por lo anterior, la Autoridad Delegacional quedan obligadas a realizar las siguientes acciones:

- Realizar encuestas en Internet, cuyo objetivo será recopilar el mayor número de opiniones sobre las acciones que la Autoridad Delegacional pretenda llevar a cabo, antes de elaborar el proyecto, así como identificar los aspectos del mismo que resulten de trascendencia para los gobernados.
- Colocar en Internet (página web de la Delegación), la información necesaria y suficiente para que los habitantes de Polanco y otras personas interesadas, puedan conocer adecuadamente los programas, proyectos y acciones que se deriven de este Programa Parcial, y que tiendan al mejoramiento y desarrollo de Polanco.
- Llevar a cabo Talleres de Participación Ciudadana (periódicos), dirigidos a la población de Polanco, cuyo objetivo fundamental consistirá en informar y explicar con todo detalle, de manera clara y sencilla, las propuestas de acciones que la Autoridad Delegacional pretenda llevar a cabo.
- Realizar una Consulta Pública en la que se exponga de manera detallada el proyecto definitivo de la acción que pretenda llevar a cabo la Delegación, con el fin de conseguir la aprobación mayoritaria de vecinos y habitantes de la zona.
- Dar plena transparencia a la información sobre los procesos de ejecución y control de los proyectos específicos de desarrollo urbano realizados por la Delegación.

Para fines de conteo, y tratándose de acciones relacionadas con la actividad vecinal, deberá darse un voto de calidad a todas aquellas personas que acrediten ser vecinos de Polanco.

### 7.3. Estrategia Financiera

Las acciones previstas en este Programa Parcial y las que resultaron del Estudio de Potencial de Movilidad en Polanco, que deban ser financiados en su totalidad por la Delegación Miguel Hidalgo, deberán incluirse en los Programas Operativos Anuales, para los ejercicios fiscales correspondientes en los que existan acciones pendientes de realizar.

Una vez que se determine el costo en los proyectos ejecutivos, si la Delegación no cuenta con fondos suficientes, se podrán solicitar aportaciones voluntarias y/o concertadas, en principio a vecinos y comités vecinales y/o empresas instaladas en la zona, mediante la figura de un Fideicomiso Público, que transparente el uso de los recursos así obtenidos. Tal es el caso de

---

Programa Parcial de Desarrollo Urbano **Polanco** en la **Delegación Miguel Hidalgo** 111

---

los proyectos ejecutivos y las obras peatonales de algunas vialidades, o del mantenimiento y revitalización de los espacios públicos.

En el caso de que los Corredores de Av. Ejército Nacional y Horacio, así como el Polancobús sean considerados viables y adecuados, será necesario llegar a acuerdos con los transportistas concesionarios que operan en la zona de Polanco, tanto para su participación económica y operativa en el proyecto, como para pactar la supresión de las rutas o trayectos que compitan con su operación.

Realizar las acciones pertinentes para obtener recursos económicos y estar en posibilidad de actualizar el catálogo de inmuebles afectos al Patrimonio Cultural Urbano de la Colonia Polanco.

## VIII. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Con el fin de garantizar la máxima eficacia de la zonificación propuesta, de las normas de ordenación establecidas y de las acciones propuestas, en el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo, cuenta con instrumentos que aseguran su ejecución, los cuales se clasifican en: planeación, regulación, fomento, control y vigilancia, administrativos y jurídicos.

### 8.1. Instrumentos Planeación

Son las normas y procedimientos para la elaboración, consulta, aprobación, expedición y registro de los programas de desarrollo urbano:

1. La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente y su Reglamento, así como la Ley de Planeación del Desarrollo del Distrito Federal, las Normas de Ordenación Particulares establecidas en este Programa Parcial de Desarrollo Urbano, la Ley de Transporte y Vialidad, la Ley de Establecimientos Mercantiles, la Ley de Protección Civil, Sistema de Información Geográfica, Ley de Participación Ciudadana del Distrito Federal y los demás ordenamientos vigentes y aplicables en el Distrito Federal, Ley de Procedimiento Administrativo y el Reglamento de Verificación Administrativa.

### 8.2. Instrumentos de Regulación

Son las normas y procedimientos que imponen restricciones al dominio, uso destino y aprovechamiento del suelo:

- Homologación de uso del suelo: Dicho Instrumento para el Desarrollo Urbano, **no aplica** en el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano.
- Ley Ambiental del Distrito Federal, el Reglamento para el Ordenamiento del Paisaje Urbano, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias, El Código Penal para el Distrito Federal en sus Artículos relativos al uso del suelo y la gestión ambiental.
- El Listado de Inmuebles afectos al Patrimonio Cultural Urbano, ubicados dentro del polígono de aplicación del presente Programa Parcial.
- Ley de Publicidad Exterior.
- Los Lineamientos Técnicos emitidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

### 8.3. Instrumentos de Fomento

Son las normas y procedimientos para concertar e inducir las acciones gubernamentales y de los sectores social y privado, entre otros:

#### 1. Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano

El uso del instrumento denominado Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, que prevé el Artículo 82 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, no aplica en el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en Miguel Hidalgo.

#### 2. Áreas de Gestión Estratégica

El Instrumento de planeación y ordenamiento territorial del desarrollo urbano-ambiental, denominado Áreas de Gestión Estratégica previstas en el Capítulo Cuarto, Artículo 46 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, no aplica en el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en Miguel Hidalgo.

#### 3. Cambio de Uso del Suelo

No podrán realizarse cambios de uso del suelo, sino hasta que se lleve a cabo la siguiente revisión y se apruebe un nuevo Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Polanco, como lo establezca la LDUDF. Por lo cual, no podrán tramitarse ni aprobarse cambios al presente Programa Parcial en términos del Artículo 42 de la Ley de Desarrollo



Urbano del Distrito Federal. Asimismo, no podrán realizarse homologaciones de usos del suelo conforme a los lineamientos establecidos en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

#### **4. Polígono de Actuación**

Los Polígonos de Actuación Social, privada o por cooperación a que se refieren los Artículos 76, 77, 78, 79, 80 y 81 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, no aplican en el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en Miguel Hidalgo.

#### **8.4. Instrumentos de Control y Vigilancia**

Son las normas y procedimientos que aseguran la congruencia de las acciones entre los agentes del desarrollo urbano, de conformidad con las disposiciones de la LDUDF, y los programas de desarrollo urbano y otros ordenamientos; incluyen, la coordinación administrativa y la participación ciudadana.

Los instrumentos de control y vigilancia establecidos en el presente Programa Parcial, se apoyan en el cumplimiento de la legislación y reglamentación en materia: de Desarrollo Urbano, de Construcción, Ambiental, de Patrimonio Cultural urbano y de Publicidad vigentes, para el Distrito Federal, entre otros.

- El Certificado Único de Zonificación del Uso del Suelo y el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, constituyen instrumentos administrativos de control del desarrollo urbano, que garantizan la aplicación y observancia de las disposiciones contenidas en el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo, en lo que se refiere a zonificación y usos del suelo, entre otros y coadyuvan en la correcta aplicación de las disposiciones obligatorias.
- Existen otros instrumentos relacionados con el desarrollo urbano, como son las Constancias de Alineamiento y Número Oficial, las Manifestaciones de Construcción, así como las autorizaciones para realizar fusiones, subdivisiones, re lotificaciones.

Los inmuebles con usos de suelo por acreditación de derechos adquiridos contrarios a los establecidos en el Plano E-3 “Zonificación y Normas de Ordenación” de este Programa Parcial, serán válidos, legítimos y por tanto reconocidos, únicamente cuando hayan sido obtenidos conforme a lo establecido en el Programa anterior a este. De no ser así, los usos de suelo que contravengan lo dispuesto en el Plano E-3 de este Programa Parcial de Desarrollo Urbano, se considerarán inválidos.

Para los inmuebles que soliciten la aplicación de la Norma de Ordenación Particular de “Restaurantes con y sin venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar, bares, discotecas y cervecerías”, cuya finalidad sea realizar el control, vigilancia y regularización de dichos usos, deberán realizar el procedimiento determinado en dicha norma y cumplir con los lineamientos requeridos, existiendo un plazo no mayor a tres meses para su tramitación a partir de la entrada en vigor del presente Programa Parcial.

**Control de uso del suelo**

En lo que respecta al uso y aprovechamiento de áreas y predios tanto por parte de particulares como de gobierno, se prevén las siguientes acciones:

SEDUVI en coordinación con la Secretaría del Medio Ambiente, en los términos de la legislación urbana y ambiental vigente, emitirá autorizaciones a establecimientos y otros desarrollos que requieran del Dictamen de impacto Urbano-Ambiental.

**8.5. Instrumentos Coordinación**

Estos tienen como finalidad garantizar la articulación e interacción al interior de la delegación y con los diferentes organismos y dependencias gubernamentales.

Considerando lo anterior, la Autoridad Delegacional, deberá coordinarse con las diferentes instancias del Gobierno local: Secretaría del Medio Ambiente, Secretaría de Transportes y Vialidad, Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, y demás que resulten competentes.

Para efectos de la ejecución efectiva y eficiente, tanto de la normatividad, como de las propuestas contenidas en el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo, corresponde a la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, vigilar el cumplimiento y la ejecución por parte de las autoridades y los particulares, así como de promover las distintas acciones para llevar a cabo los proyectos propuestos.

**Programa Operativo Anual**

La Autoridad Delegacional, integrará en los Programas Operativos Anuales, las acciones que deberán ser calendarizadas según la disponibilidad de recursos, a fin de contar con recursos económicos para su realización.

**Estímulos Financieros**

Considerando que existen en Polanco un gran número de inmuebles catalogados, resulta de trascendental importancia referir el esquema de estímulos fiscales que prevé el Artículo 273 del Código Financiero del Distrito Federal, relacionado con los Certificados de Restauración y Rehabilitación que coordina la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la SEDUVI, para la exención de pagos de derechos y otros en el caso de llevar a cabo restauraciones en inmuebles catalogados, cuyo esquema resulta muy oportuno en el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo, ya que existen 256 inmuebles catalogados, cuya conservación e intervención se pretende incentivar mediante la zonificación y usos del suelo propuestos.

**Fideicomisos públicos**

En el caso de que la ejecución de alguna acción estratégica antes señalada, requiera de la constitución de fideicomisos públicos para la obtención extraordinaria de financiamiento privado, deberá cuidarse que ellos tengan una duración máxima de dos años, que el total de los recursos obtenidos se destine a la construcción de las obras respectivas, y que el Jefe de Gobierno del Distrito Federal, delegue al Jefe Delegacional en Miguel Hidalgo, la facultad a que se refiere el Artículo 66 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal. Siendo factible, considerar el caso de "Fideicomiso Polancobus" y "Fideicomiso Polanco".

**Iniciativa privada**

Por último, cabe señalar que la alta rentabilidad de las zonas consolidadas, como es el caso del área de aplicación de este Programa Parcial, determina que exista un gran interés por la inversión privada, generando un círculo, ya que está a su vez propicia que se aumente la rentabilidad de la zona. Por lo anterior, los instrumentos fiscales, financieros y otros que resultan aptos en zonas poco desarrolladas, no resultan necesarios en esta zona, debido a que este programa de desarrollo urbano está sujeto a la inversión privada distintiva de zonas consolidadas, y a que el capital privado va a utilizar el esquema financiero que más le convenga, por lo que existe una estrategia de autofinanciamiento. A este respecto existe la posibilidad de financiamiento por los prestadores de servicio, empresas privadas y aportaciones de embajadas y vecinos.

---

Programa Parcial de Desarrollo Urbano **Polanco** en la **Delegación Miguel Hidalgo** **115**

---

**Programa de Parquímetros**

El Programa de Parquímetros localizados en la zona del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, realizará una asignación del 30% del recurso económico que genera, a fin de ofrecerlo para mejoras en servicios públicos en su colonia, como luminarias, balizamiento de pasos peatonales y guarniciones, además de mantenimiento en áreas verdes entre otros servicios.

**IX. ANEXO GRÁFICO**

## Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo 117

Listado De Inmuebles Afectos Al Patrimonio Cultural Urbano, Dentro Del Programa Parcial De Desarrollo Urbano Polanco En La Delegación Miguel Hidalgo								
N° Progresivo	Cuenta Catastral	Colonia	Calle	No. Oficial	Otra Localización	INAH	INBA	SEDUVI
1	033_110_04	Polanco IV Sección (antes Reforma Polanco)	Aristóteles	156	Entre Horacio y Masaryk, Presidente			
2	033_110_02	Polanco IV Sección (antes Reforma Polanco)	Aristóteles	166	Entre Horacio y Masaryk, Presidente			
3	033_090_16	Polanco IV Sección (antes Reforma Polanco)	Aristóteles	221	Entre Homero y Horacio			
4	033_090_20	Polanco IV Sección (antes Reforma Polanco)	Aristóteles	239	Entre Homero y Horacio			
5	033_158_04	Polanco IV Sección (antes Polanco Chapultepec)	Arquimedes	4				
6	029_210_09	Polanco V Sección (antes Bosque de Chapultepec)	Arquimedes	5	Entre Tres Picos y Dario, Rubén			
7	033_114_11	Polanco IV Sección (antes Polanco Chapultepec)	Arquimedes	26	Entre Newton y Castelar, Emilio			
8	029_205_16	Polanco V Sección (antes Bosque de Chapultepec)	Arquimedes	29	Entre Polanco y Campos Eliseos			
9	029_205_21	Polanco V Sección (antes Bosque de Chapultepec)	Arquimedes	35	Entre Polanco y Campos Eliseos			
10	029_205_22	Polanco V Sección (antes Bosque de Chapultepec)	Arquimedes	39				
11	029_205_23	Polanco V Sección (antes Bosque de Chapultepec)	Arquimedes	43				
12	033_114_05	Polanco IV Sección (antes Polanco Chapultepec)	Arquimedes	44				
13	033_113_04	Polanco IV Sección (antes Reforma Polanco)	Arquimedes	98	Entre Horacio y Masaryk, Presidente			
14	033_113_02	Polanco IV Sección (antes Reforma Polanco)	Arquimedes	108	Entre Horacio y Masaryk, Presidente			
15	029_182_05	Polanco V Sección (antes Chapultepec Morales)	Arquimedes	113	Entre Horacio y Masaryk, Presidente			
16	033_088_08	Polanco IV Sección (antes Reforma Polanco)	Arquimedes	138	Entre Homero y Horacio			
17	029_112_07	Polanco V Sección (antes Chapultepec Morales)	Arquimedes	153				
18	033_144_12	Polanco III Sección (antes Polanco Chapultepec)	Calderón De La Barca	11	Entre Urbina Luis G. y Campos Eliseos			

## Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo 118

N° Progresivo	Cuenta Catastral	Colonia	Calle	No. Oficial	Otra Localización	INAH	INBA	SEDUVI
19	033_145_03	Polanco III Sección (antes Polanco Chapultepec)	Calderón De La Barca	18	También Calderón de La Barca S/N			
20	033_145_02	Polanco III Sección (antes Polanco Chapultepec)	Calderón De La Barca	22	Entre Urbina Luis G. y Campos Eliseos			
21	033_144_13	Polanco III Sección (antes Polanco Chapultepec)	Calderón De La Barca	27	Entre Urbina Luis G. y Campos Eliseos			
22	033_144_17	Polanco III Sección (antes Polanco Chapultepec)	Calderón De La Barca	51	Entre Urbina Luis G. y Campos Eliseos			
23	033_141_07	Polanco III Sección (antes Polanco Chapultepec)	Calderón De La Barca	68	Entre Masuryk, Presidente y Castelar, Emilio			
24	033_141_02	Polanco Ii Sección (Antes Polanco Chapultepec)	Calderón De La Barca	92				
25	033_141_19	Polanco III Sección (antes Polanco Chapultepec)	Calderón De La Barca	94	Entre Masuryk Presidente y Castelar, Emilio			
26	033_104_18	Polanco III Sección (antes Reforma Polanco)	Calderón De La Barca	129				
27	033_103_03	Polanco III Sección (antes Reforma Polanco)	Calderón De La Barca	136	También Calderón De La Barca # 146			
28	033_097_05	Polanco III Sección (antes Reforma Polanco)	Calderón De La Barca	226	Entre Homero y Horacio			
29	033_078_24	Polanco III Sección (antes Reforma Polanco)	Calderón De La Barca	347	Entre Ejército Nacional y Homero			
30	029_164_12	Polanco V Sección (antes Rincón del Bosque)	Campos Eliseos	31				
31	029_164_13	Polanco V Sección (antes Rincón del Bosque)	Campos Eliseos	33				
32	029_196_08	Polanco V Sección (antes Bosque de Chapultepec)	Campos Eliseos	76	Esq. Schiller			
33	029_207_18	Polanco V Sección (antes Bosque de Chapultepec)	Campos Eliseos	134				
34	029_207_13	Polanco V Sección (antes Bosque de Chapultepec)	Campos Eliseos	136				
35	029_205_13	Polanco V Sección (antes Bosque de Chapultepec)	Campos Eliseos	171	También Campos Eliseos # 177 y Arquimedes # 25			
36	033_158_08	Polanco IV Sección (antes Polanco Chapultepec)	Campos Eliseos	204				
37	033_158_16	Polanco IV Sección (antes Polanco Chapultepec)	Campos Eliseos	218				

## Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo 119

Nº Progresivo	Cuenta Catastral	Colonia	Calle	No. Oficial	Otra Localización	INAH	INBA	SEDUVI
38	033_124_09	Polanco IV Sección (antes Polanco Chapultepec)	Campos Eliseos	263	También Tennyson #2			
39	033_157_01	Polanco IV Sección (antes Polanco Chapultepec)	Campos Eliseos	264	También Bello Andres # 29			
40	033_161_04	Polanco IV Sección (antes Polanco Chapultepec)	Campos Eliseos	290				
41	033_133_12	Polanco III Sección (antes Polanco Chapultepec)	Campos Eliseos	297	También Verne, Julio # 8			
42	033_133_26	Polanco III Sección (antes Polanco Chapultepec)	Campos Eliseos	305	Esq. France, Anatole			
43	033_144_10	Polanco III Sección (antes Polanco Chapultepec)	Campos Eliseos	339	También Calderón De La Barca # 1			
44	033_145_04	Polanco III Sección (antes Polanco Chapultepec)	Campos Eliseos	345				
45	033_152_06	Polanco III Sección (antes Polanco Chapultepec)	Campos Eliseos	363				
46	035_044_01	Polanco II Sección (antes Lomas de Chapultepec)	Campos Eliseos	400				
47	033_158_06	Polanco IV Sección (antes Polanco Chapultepec)	Campos Eliseos	S/N	También Andres Bello # 12			
48	033_114_12	Polanco IV Sección (antes Polanco Chapultepec)	Castelar, Emilio	1				
49	033_115_01	Polanco IV Sección (antes Polanco Chapultepec)	Castelar, Emilio	2				
50	033_114_15	Polanco IV Sección (antes Polanco Chapultepec)	Castelar, Emilio	17				
51	033_117_07	Polanco IV Sección (antes Polanco Chapultepec)	Castelar, Emilio	19	También Temístocles # 26			
52	033_116_01	Polanco IV Sección (antes Polanco Chapultepec)	Castelar, Emilio	22				
53	033_116_15	Polanco IV Sección (antes Polanco Chapultepec)	Castelar, Emilio	24	Entre Temístocles y Galileo			
54	033_117_08	Polanco IV Sección (antes Polanco Chapultepec)	Castelar, Emilio	25				
55	033_126_13	Polanco IV Sección (antes Polanco Chapultepec)	Castelar, Emilio	33	Esq. Aristóteles			

## Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo 120

Nº Progresivo	Cuenta Catastral	Colonia	Calle	No. Oficial	Otra Localización	INAH	INBA	SEDUVI
56	033_121_09	Polanco IV Sección (antes Polanco Chapultepec)	Castelar, Emilio	44				
57	033_127_10	Polanco IV Sección (antes Polanco Chapultepec)	Castelar, Emilio	63	También Sue Eugenio # 44 y # 46			
58	033_130_03	Polanco IV Sección (antes Polanco Chapultepec)	Castelar, Emilio	107	Esq. Verne, Julio			
59	033_135_01	Polanco III Sección (antes Polanco Chapultepec)	Castelar, Emilio	111	Esq. Wilde, Oscar			
60	033_135_02	Polanco III Sección (antes Polanco Chapultepec)	Castelar, Emilio	121	También France, Anatole # 71			
61	033_139_09	Polanco III Sección (antes Polanco Chapultepec)	Castelar, Emilio	131	También France, Anatole # 68			
62	033_139_10	Polanco III Sección (antes Polanco Chapultepec)	Castelar, Emilio	135	Esq. Lafontaine			
63	033_140_09	Polanco III Sección (antes Polanco Chapultepec)	Castelar, Emilio	149	Esq. Lafontaine			
64	033_141_08	Polanco III Sección (antes Polanco Chapultepec)	Castelar, Emilio	163	También Calderón De La Barca # 70			
65	033_149_09	Polanco III Sección (antes Polanco Chapultepec)	Castelar, Emilio	195	Esq. Goldsmith			
66	029_166_03	Polanco V Sección (antes Bosque de Chapultepec)	Dario, Rubén	17	Esq. Rincón del Bosque			
67	029_210_07	Polanco V Sección (antes Bosque de Chapultepec)	Dario, Rubén	281	También Arquimedes # 1			
68	033_153_01	Polanco III Sección (antes Polanco Chapultepec)	Dickens	30	También Ibsen # 30			
69	033_132_08	Polanco IV Sección (antes Polanco Chapultepec)	Dumas, Alejandro	16	Entre Urbina Luis G. y Campos Eliseos			
70	033_132_04	Polanco IV Sección (antes Polanco Chapultepec)	Dumas, Alejandro	42	Entre Urbina Luis G. y Campos Eliseos			
71	033_124_19	Polanco IV Sección (antes Polanco Chapultepec)	Dumas, Alejandro	57				
72	033_128_14	Polanco IV Sección (antes Polanco Chapultepec)	Dumas, Alejandro	77				
73	033_107_07	Polanco III Sección (antes Reforma Polanco)	Dumas, Alejandro	128	También Dumas, Alejandro # 126			
74	033_107_01	Polanco III Sección (antes Reforma Polanco)	Dumas, Alejandro	164	Esq. Horacio			
75	033_108_23	Polanco IV Sección (antes Reforma Polanco)	Dumas, Alejandro	165	Entre Horacio y Masaryk, Presidente			



## Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo 121

Nº Progresivo	Cuenta Catastral	Colonia	Calle	No. Oficial	Otra Localización	INAH	INBA	SEDUVI
76	033_082_32	Polanco IV Sección (antes Reforma Polanco)	Dumas, Alejandro	311				
77	029_098_13	Polanco V Sección (antes Chapultepec Morales)	Ejército Nacional	314	Esq. Newton			
78	029_098_19	Polanco V Sección (antes Chapultepec Morales)	Ejército Nacional	318				
79	029_109_36	Polanco V Sección (antes Chapultepec Morales)	Ejército Nacional	458				
80	033_167_49	Polanco II Sección (antes Morales Palmas)	Ejército Nacional	840				
81	029_108_32	Polanco V Sección (antes Chapultepec Morales)	Emerson	112				
82	029_108_30	Polanco V Sección (antes Chapultepec Morales)	Emerson	118				
83	029_202_10	Polanco V Sección (antes Bosque de Chapultepec)	Emerson	508	Esq. Polanco			
84	029_202_08	Polanco V Sección (antes Bosque de Chapultepec)	Emerson	516				
85	029_169_01	Polanco V Sección (antes Chapultepec Morales)	Escobedo, Mariano	479				
86	029_163_01	Polanco V Sección (antes Rincón del Bosque)	Escobedo, Mariano	595	Esq. Campos Eliseos S/N			
87	029_170_04	Polanco V Sección (antes Chapultepec Morales)	Euler	131				
88	029_171_09	Polanco V Sección (antes Chapultepec Morales)	Euler	152				
89	033_143_07	Polanco III Sección (antes Polanco Chapultepec)	France, Anatole	26	Entre Urbina Luis G. y Campos Eliseos			
90	033_133_17	Polanco III Sección (antes Polanco Chapultepec)	France, Anatole	27	Entre Urbina Luis G. y Campos Eliseos			
91	033_133_20	Polanco III Sección (antes Polanco Chapultepec)	France, Anatole	37	Entre Urbina Luis G. y Campos Eliseos			
92	033_133_21	Polanco III Sección (antes Polanco Chapultepec)	France, Anatole	43	Entre Urbina Luis G. y Campos Eliseos			
93	033_133_23	Polanco III Sección (antes Polanco Chapultepec)	France, Anatole	51	Entre Urbina Luis G. y Campos Eliseos			
94	033_139_08	Polanco III Sección (antes Polanco Chapultepec)	France, Anatole	70				
95	033_139_07	Polanco III Sección (antes Polanco Chapultepec)	France, Anatole	74	Entre Masuryk, Presidente y Castelar, Emilio			

## Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo 122

N° Progresivo	Cuenta Catastral	Colonia	Calle	No. Oficial	Otra Localización	INAH	INBA	SEDUVI
96	033_106_11	Polanco III Sección (antes Reforma Polanco)	France, Anatole	115	Entre Horacio y Masaryk, Presidente			
97	033_106_02	Polanco III Sección (antes Reforma Polanco)	France, Anatole	121	Entre Horacio y Masaryk, Presidente			
98	033_105_09	Polanco III Sección (antes Reforma Polanco)	France, Anatole	126	Entre Horacio y Masaryk, Presidente			
99	033_106_16	Polanco III Sección (antes Reforma Polanco)	France, Anatole	139	Entre Horacio y Masaryk, Presidente			
100	033_105_04	Polanco III Sección (antes Reforma Polanco)	France, Anatole	146	También France, Anatole # 148			
101	033_095_08	Polanco III Sección (antes Reforma Polanco)	France, Anatole	214	Entre Homero y Horacio			
102	033_030_12	Polanco III Sección (antes Reforma Polanco)	France, Anatole	235	Entre Homero y Horacio			
103	033_080_16	Polanco III Sección (antes Reforma Polanco)	France, Anatole	307	Esq. Homero			
104	033_079_05	Polanco III Sección (antes Reforma Polanco)	France, Anatole	342	También France, Anatole # 340- 342			
105	033_080_26	Polanco III Sección (antes Reforma Polanco)	France, Anatole	349	Entre Ejército Nacional y Homero			
106	033_116_12	Polanco IV Sección (antes Polanco Chapultepec)	Galileo	17	Entre Castelar, Emilio y Campos Eliseos			
107	033_117_09	Polanco IV Sección (antes Polanco Chapultepec)	Galileo	31	También Castelar, Emilio # 31			
108	033_119_04	Polanco IV Sección (antes Polanco Chapultepec)	Galileo	54	Entre Masaryk Presidente y Newton			
109	033_118_10	Polanco IV Sección (antes Polanco Chapultepec)	Galileo	59	Entre Masaryk Presidente y Newton			
110	033_111_12	Polanco IV Sección (antes Reforma Polanco)	Galileo	74	También Galileo S/N Esq. Masaryk Presidente			
111	033_111_10	Polanco IV Sección (antes Reforma Polanco)	Galileo	84	Entre Horacio y Masaryk, Presidente			
112	033_112_15	Polanco IV Sección (antes Reforma Polanco)	Galileo	85	Entre Horacio y Masaryk, Presidente			
113	033_111_09	Polanco IV Sección (antes Reforma Polanco)	Galileo	88	Entre Horacio y Masaryk, Presidente			

## Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo 123

Nº Progresivo	Cuenta Catastral	Colonia	Calle	No. Oficial	Otra Localización	INAH	INBA	SEDUVI
114	033_085_15	Polanco IV Sección (antes Reforma Polanco)	Galileo	308	También Homero # 707			
115	033_152_12	Polanco III Sección (antes Polanco Chapultepec)	Goldsmith	30				
116	033_101_27	Polanco III Sección (antes Reforma Polanco)	Goldsmith	112	Entre Horacio y Masaryk, Presidente			
117	029_222_19	Polanco V Sección (antes Chapultepec Morales)	Hegel, Federico	142				
118	029_108_17	Polanco V Sección (antes Chapultepec Morales)	Hegel, Federico	145				
119	029_222_20	Polanco V Sección (antes Chapultepec Morales)	Hegel, Federico	148	También Hegel, Federico #146			
120	029_222_13	Polanco V Sección (antes Chapultepec Morales)	Hegel, Federico	154				
121	029_179_01	Polanco V Sección (antes Chapultepec Morales)	Hegel, Federico	315	También Emerson # 328 y 330, En Cartografía 2005 029_179_14 029_179_15			
122	029_198_14	Polanco V Sección (antes Bosque de Chapultepec)	Hegel, Federico	722	Esq. Darío, Rubén # 167			
123	029_212_09	Polanco V Sección (antes Chapultepec Morales)	Heráclito	316				
124	029_112_09	Polanco V Sección (antes Chapultepec Morales)	Hesiodo	535				
125	029_108_19	Polanco V Sección (antes Chapultepec Morales)	Homero	433				
126	033_174_02	Polanco II Sección (antes Morales Palmas)	Homero	1521	Se Subdividió en Cartografía 2007 (033_174_01)			
127	033_174_01	Polanco II Sección (antes Morales Palmas)	Homero	S/N	También Ejercito Nacional S/N y Homero # 1521			
128	033_090_26	Polanco IV Sección (antes Reforma Polanco)	Horacio	703	Entre Galileo y Aristóteles			
129	033_090_27	Polanco IV Sección (antes Reforma Polanco)	Horacio	705	Entre Galileo y Aristóteles			
130	033_111_01	Polanco IV Sección (antes Reforma Polanco)	Horacio	708	Esq. Galileo			
131	033_109_01	Polanco IV Sección (antes Reforma Polanco)	Horacio	804	Entre Sue, Eugenio y Tennyson			

## Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo 124

N° Progresivo	Cuenta Catastral	Colonia	Calle	No. Oficial	Otra Localización	INAH	INBA	SEDUVI
132	033_092_11	Polanco IV Sección (antes Reforma Polanco)	Horacio	813	También Horacio 817, En Cartografía 2005 033_092_25			
133	033_026_23	Polanco III Sección (antes Reforma Polanco)	Horacio	907	Entre Dumas, Alejandro y Musset			
134	033_029_01	Polanco III Sección (antes Reforma Polanco)	Horacio	921	Esq. Musset			
135	033_104_01	Polanco III Sección (antes Reforma Polanco)	Horacio	1022	Esq. Lafontaine			
136*	033_257_33	Polanco I Sección (antes del Bosque)	Horacio	1722				
137*	033_257_32	Polanco I Sección (antes del Bosque)	Horacio	1758	Esq. Cda. Hacienda de Los Morales			
138	033_100_12	Polanco III Sección (antes Reforma Polanco)	Ibsen	64	Esq. Masaryk Presidente			
139	033_144_08	Polanco III Sección (antes Polanco Chapultepec)	Lafontaine	28				
140	033_144_07	Polanco III Sección (antes Polanco Chapultepec)	Lafontaine	32				
141	033_144_04	Polanco III Sección (antes Polanco Chapultepec)	Lafontaine	42	Entre Urbina Luis G. y Campos Eliseos			
142	033_144_03	Polanco III Sección (antes Polanco Chapultepec)	Lafontaine	44	Entre Urbina Luis G. y Campos Eliseos			
143	033_143_19	Polanco III Sección (antes Polanco Chapultepec)	Lafontaine	45				
144	033_143_20	Polanco III Sección (antes Polanco Chapultepec)	Lafontaine	47	Entre Urbina Luis G. y Campos Eliseos			
145	033_143_21	Polanco III Sección (antes Polanco Chapultepec)	Lafontaine	51				
146	033_143_25	Polanco III Sección (antes Polanco Chapultepec)	Lafontaine	57				
147	033_139_11	Polanco III Sección (antes Polanco Chapultepec)	Lafontaine	69	Entre Masaryk, Presidente y Castelar, Emilio			

## Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo 125

N° Progresivo	Cuenta Catastral	Colonia	Calle	No. Oficial	Otra Localización	INAH	INBA	SEDUVI
148	033_104_09	Polanco III Sección (antes Reforma Polanco)	Lafontaine	120				
149	033_078_04	Polanco III Sección (antes Polanco Chapultepec)	Lafontaine	348				
150	029_222_31	Polanco V Sección (antes Chapultepec Morales)	Lope De Vega	131				
151	029_176_18	Polanco V Sección (antes Chapultepec Morales)	Lope De Vega	316	Entre Horacio y Masaryk, Presidente			
152	029_200_03	Polanco V Sección (antes Bosque de Chapultepec)	Lope De Vega	510				
153	035_061_01	Polanco II Sección (antes Lomas de Chapultepec)	López Mateos, Adolfo Blvd.	1				
154	029_166_01	Polanco V Sección (antes Bosque de Chapultepec)	Masaryk, Presidente	8	Esq. Marino Escobedo			
155	029_171_04	Polanco V Sección (antes Chapultepec Morales)	Masaryk, Presidente	39				
156	029_192_01	Polanco V Sección (antes Bosque de Chapultepec)	Masaryk, Presidente	76				
157	033_113_09	Polanco IV Sección (antes Reforma Polanco)	Masaryk, Presidente	249	Esq. Newton			
158	033_119_20	Polanco IV Sección (antes Polanco Chapultepec)	Masaryk, Presidente	294	Entre Galileo y Aristóteles			
159	033_127_25	Polanco IV Sección (antes Polanco Chapultepec)	Masaryk, Presidente	322	Entre Sue, Eugenio y Tennyson			
160	033_127_24	Polanco IV Sección (antes Polanco Chapultepec)	Masaryk, Presidente	326	Esq. Tennyson			
161	033_155_12	Polanco II Sección (antes Palmitas)	Masaryk, Presidente	554				
162	033_155_01	Polanco II Sección (antes Palmitas)	Masaryk, Presidente	S/N	También Masaryk # 582, Esq. F.F.C.C. Cuernavaca S/N O Campos Eliseos S/N			
163	033_156_13	Polanco II Sección (antes Palmitas)	Moliere	36				
164	033_156_12	Polanco II Sección (antes Palmitas)	Moliere	38				

## Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo 126

Nº Progresivo	Cuenta Catastral	Colonia	Calle	No. Oficial	Otra Localización	INAH	INBA	SEDUVI
165	033_156_07	Polanco II Sección (antes Palmitas)	Moliere	54				
166	033_168_01	Polanco II Sección (antes Morales Palmas)	Moliere	222				
167	033_106_07	Polanco III Sección (antes Reforma Polanco)	Musset	20				
168	033_106_05	Polanco III Sección (antes Reforma Polanco)	Musset	28	Entre Horacio y Masaryk, Presidente			
169	033_107_16	Polanco III Sección (antes Reforma Polanco)	Musset	31				
170	033_106_04	Polanco III Sección (antes Reforma Polanco)	Musset	32				
171	033_107_17	Polanco III Sección (antes Reforma Polanco)	Musset	35	También Musset # 33 Entre Horacio y Masaryk Presidente			
172	033_114_01	Polanco IV Sección (antes Polanco Chapultepec)	Newton	43	También Arquimedes S/N			
173	033_118_01	Polanco IV Sección (antes Polanco Chapultepec)	Newton	62	También Masaryk Presidente # 270			
174	029_182_27	Polanco V Sección (antes Chapultepec Morales)	Newton	74				
175	029_118_01	Polanco V Sección (antes Chapultepec Morales)	Newton	200	También Horacio S/N Esq. Newton			
176	029_098_03	Polanco V Sección (antes Chapultepec Morales)	Newton	256				
177	029_094_25	Polanco V Sección (antes Chapultepec Morales)	Newton	285				
178	029_221_05	Polanco V Sección (antes Chapultepec Morales)	Petrarca, Francisco	139				
179	033_146_01	Polanco III Sección (antes Polanco Chapultepec)	Poe, Edgar Allan	14				
180	033_147_01	Polanco III Sección (antes Polanco Chapultepec)	Poe, Edgar Allan	28	Esq. Dickens			
181	033_141_10	Polanco III Sección (antes Polanco Chapultepec)	Poe, Edgar Allan	39				
182	033_149_04	Polanco III Sección (antes Polanco Chapultepec)	Poe, Edgar Allan	54				
183	033_102_09	Polanco III Sección (antes Reforma Polanco)	Poe, Edgar Allan	90	También Poe, Edgar Allan # 92			
184	033_102_08	Polanco III Sección (antes Reforma Polanco)	Poe, Edgar Allan	94	Entre Horacio y Masaryk, Presidente			

## Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo 127

N° Progresivo	Cuenta Catastral	Colonia	Calle	No. Oficial	Otra Localización	INAH	INBA	SEDUVI
185	033_102_07	Polanco III Sección (antes Reforma Polanco)	Poe, Edgar Allan	98	Entre Horacio y Masaryk, Presidente			
186	033_102_06	Polanco III Sección (antes Reforma Polanco)	Poe, Edgar Allan	102	Entre Horacio y Masaryk, Presidente			
187	029_163_14	Polanco V Sección (antes Rincón del Bosque)	Rincón Del Bosque	2	Esq. Darío, Rubén			
188	029_164_02	Polanco V Sección (antes Rincón del Bosque)	Rincón Del Bosque	15	Entre Darío, Rubén y Campos Eliseos			
189	029_119_07	Polanco V Sección (antes Chapultepec Morales)	Schiller	237				
190	029_119_08	Polanco V Sección (antes Chapultepec Morales)	Schiller	243				
191	029_176_06	Polanco V Sección (antes Chapultepec Morales)	Schiller	303	Esq. Horacio			
192	029_176_26	Polanco V Sección (antes Chapultepec Morales)	Schiller	309				
193	029_190_12	Polanco V Sección (antes Bosque de Chapultepec)	Schiller	406	También Masaryk, Presidente # 120			
194	033_167_34	Polanco II Sección (antes Morales Palmas)	Séneca	116				
195	033_167_15	Polanco II Sección (antes Morales Palmas)	Séneca	128 A				
196	033_167_26	Polanco II Sección (antes Morales Palmas)	Séneca	128 B				
197	033_167_27	Polanco II Sección (antes Morales Palmas)	Séneca	128 C				
198	033_167_28	Polanco II Sección (antes Morales Palmas)	Séneca	128 D				
199	033_167_17	Polanco II Sección (antes Morales Palmas)	Séneca	128 F				
200	033_167_30	Polanco II Sección (antes Morales Palmas)	Séneca	128 J				
201	033_205_07	Polanco II Sección (antes Morales Alameda)	Séneca	306	También Horacio S/N			
202	033_237_01	Polanco II Sección (antes Palmitas)	Sócrates	371				
203	029_092_13	Polanco V Sección (antes Chapultepec Morales)	Sudermann	128				
204	029_092_12	Polanco V Sección (antes Chapultepec Morales)	Sudermann	138				

## Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo 128

Nº Progresivo	Cuenta Catastral	Colonia	Calle	No. Oficial	Otra Localización	INAH	INBA	SEDUVI
205	029_173_12	Polanco V Sección (antes Chapultepec Morales)	Sudermann	337				
206	029_193_13	Polanco V Sección (antes Bosque de Chapultepec)	Sudermann	404				
207	029_193_05	Polanco V Sección (antes Bosque de Chapultepec)	Sudermann	418	También Tasso Torcuato # 419			
208	033_123_02	Polanco IV Sección (antes Polanco Chapultepec)	Sue. Eugenio	20				
209	033_123_01	Polanco IV Sección (antes Polanco Chapultepec)	Sue. Eugenio	26				
210	033_122_09	Polanco IV Sección (antes Polanco Chapultepec)	Sue. Eugenio	27	Entre Urbina Luis G. y Campos Eliseos			
211	033_126_14	Polanco IV Sección (antes Polanco Chapultepec)	Sue. Eugenio	35	Esq. Castelar, Emilio			
212	033_109_10	Polanco IV Sección (antes Reforma Polanco)	Sue. Eugenio	98	Entre Horacio y Masaryk, Presidente			
213	033_083_01	Polanco IV Sección (antes Reforma Polanco)	Sue. Eugenio	334	Entre Ejército Nacional y Homero			
214	029_192_02	Polanco V Sección (antes Bosque de Chapultepec)	Taine	408	Entre Masaryk, Presidente y Campos Eliseos			
215	029_192_05	Polanco V Sección (antes Bosque de Chapultepec)	Taine	412	Entre Masaryk, Presidente y Campos Eliseos			
216	033_112_02	Polanco IV Sección (antes Reforma Polanco)	Temistocles	118	Entre Horacio y Masaryk, Presidente			
217	033_086_08	Polanco IV Sección (antes Reforma Polanco)	Temistocles	332	Entre Ejército Nacional y Homero			
218	033_124_06	Polanco IV Sección (antes Polanco Chapultepec)	Tennyson	18	Entre Urbina Luis G. y Campos Eliseos			
219	033_124_04	Polanco IV Sección (antes Polanco Chapultepec)	Tennyson	24	Entre Urbina Luis G. y Campos Eliseos			
220	033_124_03	Polanco IV Sección (antes Polanco Chapultepec)	Tennyson	28	Entre Urbina Luis G. y Campos Eliseos			
221	033_123_11	Polanco IV Sección (antes Polanco Chapultepec)	Tennyson	53	Entre Urbina Luis G. y Campos Eliseos			
222	033_128_09	Polanco IV Sección (antes Polanco Chapultepec)	Tennyson	72				
223	033_128_07	Polanco IV Sección (antes Polanco Chapultepec)	Tennyson	80				
224	033_128_06	Polanco IV Sección (antes Polanco Chapultepec)	Tennyson	86	Entre Masaryk, Presidente y Castelar, Emilio			



## Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo 129

N° Progresivo	Cuenta Catastral	Colonia	Calle	No. Oficial	Otra Localización	INAH	INBA	SEDUVI
225	033_128_03	Polanco IV Sección (antes Polanco Chapultepec)	Tennyson	96				
226	033_108_07	Polanco IV Sección (antes Reforma Polanco)	Tennyson	138				
227	033_108_05	Polanco IV Sección (antes Reforma Polanco)	Tennyson	146	Entre Horacio y Masaryk, Presidente			
228	033_093_07	Polanco IV Sección (antes Reforma Polanco)	Tennyson	220	Entre Homero y Horacio			
229	033_092_13	Polanco IV Sección (antes Reforma Polanco)	Tennyson	217	En Cartografía 2005 Era 033_092_13 y 033_092_14			
230	029_199_06	Polanco V Sección (antes Bosque de Chapultepec)	Tres Picos	11	Entre Schüller y Hegel, Federico			
231	029_199_28	Polanco V Sección (antes Bosque de Chapultepec)	Tres Picos	29				
232	033_132_01	Polanco IV Sección (antes Polanco Chapultepec)	Urbina, Luis G.	56	Esq. Dumas Alejandro # 60			
233	033_133_25	Polanco III Sección (antes Polanco Chapultepec)	Urbina, Luis G.	74	Entre France, Anatole y Verne, Julio			
234	033_133_24	Polanco III Sección (antes Polanco Chapultepec)	Urbina, Luis G.	84	También France, Anatole # 53			
235	033_144_01	Polanco III Sección (antes Polanco Chapultepec)	Urbina, Luis G.	104	Esq. Lafontaine			
236	033_125_01	Polanco IV Sección (antes Polanco Chapultepec)	Urbina, Luis G.	S/N				
237	033_134_01	Polanco III Sección (antes Polanco Chapultepec)	Urbina, Luis G.	S/N				
238*	033_257_02	Polanco I Sección (antes del Bosque)	Vázquez De Melia	525	Hacienda de Los Morales			
239	033_132_12	Polanco IV Sección (antes Polanco Chapultepec)	Verne, Julio	9	Entre Urbina Luis G. y Campos Eliseos			
240	033_133_11	Polanco III Sección (antes Polanco Chapultepec)	Verne, Julio	10	Entre Urbina Luis G. y Campos Eliseos			
241	033_132_13	Polanco IV Sección (antes Polanco Chapultepec)	Verne, Julio	11	Entre Urbina Luis G. y Campos Eliseos			
242	033_133_10	Polanco III Sección (antes Polanco Chapultepec)	Verne, Julio	14	Entre Urbina Luis G. y Campos Eliseos			

## Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo 130

Nº Progresivo	Cuenta Catastral	Colonia	Calle	No. Oficial	Otra Localización	INAH	INBA	SEDUVI
243	033_133_09	Polanco III Sección (antes Polanco Chapultepec)	Verme, Julio	18	Entre Urbina Luis G. y Campos Eliseos			
244	033_132_14	Polanco IV Sección (antes Polanco Chapultepec)	Verme, Julio	19	Entre Urbina Luis G. y Campos Eliseos			
245	033_132_15	Polanco IV Sección (antes Polanco Chapultepec)	Verme, Julio	27	Entre Urbina Luis G. y Campos Eliseos			
246	033_132_16	Polanco IV Sección (antes Polanco Chapultepec)	Verme, Julio	29	Entre Urbina Luis G. y Campos Eliseos			
247	033_132_17	Polanco IV Sección (antes Polanco Chapultepec)	Verme, Julio	31	Entre Urbina Luis G. y Campos Eliseos			
248	033_133_04	Polanco III Sección (antes Polanco Chapultepec)	Verme, Julio	42	Entre Urbina Luis G. y Campos Eliseos			
249	033_133_03	Polanco III Sección (antes Polanco Chapultepec)	Verme, Julio	44	Entre Urbina Luis G. y Campos Eliseos			
250	033_133_02	Polanco III Sección (antes Polanco Chapultepec)	Verme, Julio	46	Entre Urbina Luis G. y Campos Eliseos			
251	033_132_20	Polanco IV Sección (antes Polanco Chapultepec)	Verme, Julio	47	Entre Urbina Luis G. y Campos Eliseos			
252	033_132_21	Polanco IV Sección (antes Polanco Chapultepec)	Verme, Julio	51	Entre Urbina Luis G. y Campos Eliseos			
253	033_130_01	Polanco IV Sección (antes Polanco Chapultepec)	Verme, Julio	89				
254	033_137_02	Polanco III Sección (antes Polanco Chapultepec)	Verme, Julio	112	También Masaryk, Presidente # 360 A			
256	033_135_03	Polanco III Sección (antes Polanco Chapultepec)	Virgilio	8	También France, Anatole # 87, Esq. Wilde, Oscar			
256	033_137_06	Polanco III Sección (antes Polanco Chapultepec)	Virgilio	9				

\* Inmuebles Afectos al Patrimonio Cultural Urbano fuera del Área de Conservación Patrimonial y dentro del Polígono del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo.

Inmuebles de Valor Histórico 1 (INAH)

Inmuebles de Valor Artístico 16 (INBA)

Inmuebles de Valor Patrimonial 101 (SEDUVI)

Inmuebles de Valor Artístico y Patrimonial 138 (INBA – SEDUVI)

Total de Inmuebles Afectos al Patrimonio Cultural Urbano 256

Programa Parcial de Desarrollo Urbano **Polanco** en la **Delegación Miguel Hidalgo** 131**Listado de Elementos aislados afectos al Patrimonio Cultural Urbano, dentro del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo**

Id	Clave	Colonia	Calle	No. Oficial	Datos de identificación	INAH	INBA	SEDUVI
1	MIH_002	Polanco III Sección	Paseo de la Reforma/Campos Eliseos	S/N	Obelisco A Simón Bolívar			
2	MIH_003	Polanco IV Sección	Paseo de la Reforma/Chivato Acera Norte	S/N	Sir Winston Churchill			
3	MIH_123	Polanco III Sección	Paseo de la Reforma	S/N	Luis Donaldo Colosio Murrieta			

**Fuente:** Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda

**NOTA:** La información de las instancias federales competentes (INAH e INBA), deberá ser ratificada por cada dependencia, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano únicamente realiza el proceso de captura de la información recabada, sin tener competencia en las actualizaciones, modificaciones e inconsistencias que puedan presentarse dentro de cada listado o catálogo.



PROGRAMA PARCIAL  
DE DESARROLLO URBANO  
**POLANCO**

CLAVE  
**D-1**  
USO ACTUAL DEL SUELO

- SUELO URBANO**
- VIVIENDA
  - COMERCIO
  - EQUIPAMIENTO URBANO
  - ESPACIO ABIERTO
  - OFICINAS
  - SERVICIOS
  - SIN ACTIVIDAD APARENTE
  - VIVIENDA CON ACTIVIDAD ECONÓMICA
  - PREDIOS CON USO DE SUELO NO HOMOGÉNEO
  - ESTACIONAMIENTO

**DATOS GENERALES**

- LIMITE DE POLIGONO DEL PROGRAMA
- PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
- LIMITE DE LA ZONA PATRIMONIAL
- LIMITE DE SECCIONES
- ESTACION DE METRO

COORDENADAS DE LOCALIZACIÓN



DEL ESTACIONAMIENTO, INDIAGEO



NORTE  
ESCALA GRÁFICA

















PROGRAMA PARCIAL  
DE DESARROLLO URBANO  
**POLANCO**

CLAVE  
**E-2**  
ÁREAS DE ACTUACIÓN

- Simbología**
- ÁREA DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL
  - EDIFICIOS CON INMUEBLES CATALOGADOS

- DATOS GENERALES**
- LIMITE DE POLIGONO DEL PROGRAMA
  - LIMITE DE LA ZONA PATRIMONIAL
  - LIMITE DE SECCIONES
  - ESTACION DE METRO



PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO **POLANCO**

CLAVE E-3 ZONIFICACIÓN Y NORMAS DE ORDENACIÓN

- SUELO URBANO**
- H** HABITACIONAL
  - HC** HABITACIONAL CON COMERCIO EN PLANTA BAJA
  - HS** HABITACIONAL CON SERVICIOS
  - HM** HABITACIONAL MIXTO
  - E** EQUIPAMIENTO
  - EA** ESPACIO ABIERTO

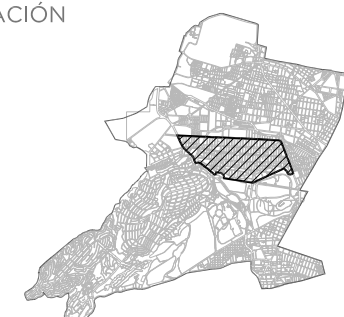
- USO DEL SUELO**
- NÚMERO DE NIVELES
  - SUPERFICIE MÍNIMA POR VIVIENDA
  - % DE ÁREA LIBRE

**DATOS GENERALES**

- LÍMITE DEL POLÍGONO DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
- LÍMITE DE LA ZONA PATRIMONIAL
- PREDIOS CON INMUEBLES CATALOGADOS
- LÍMITE DE ZONIFICACIÓN
- LÍMITE DE SECCIONES DE COLONIAS
- ESTACIÓN DE METRO

ING. SIMÓN NEUMANN LAZENZON  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

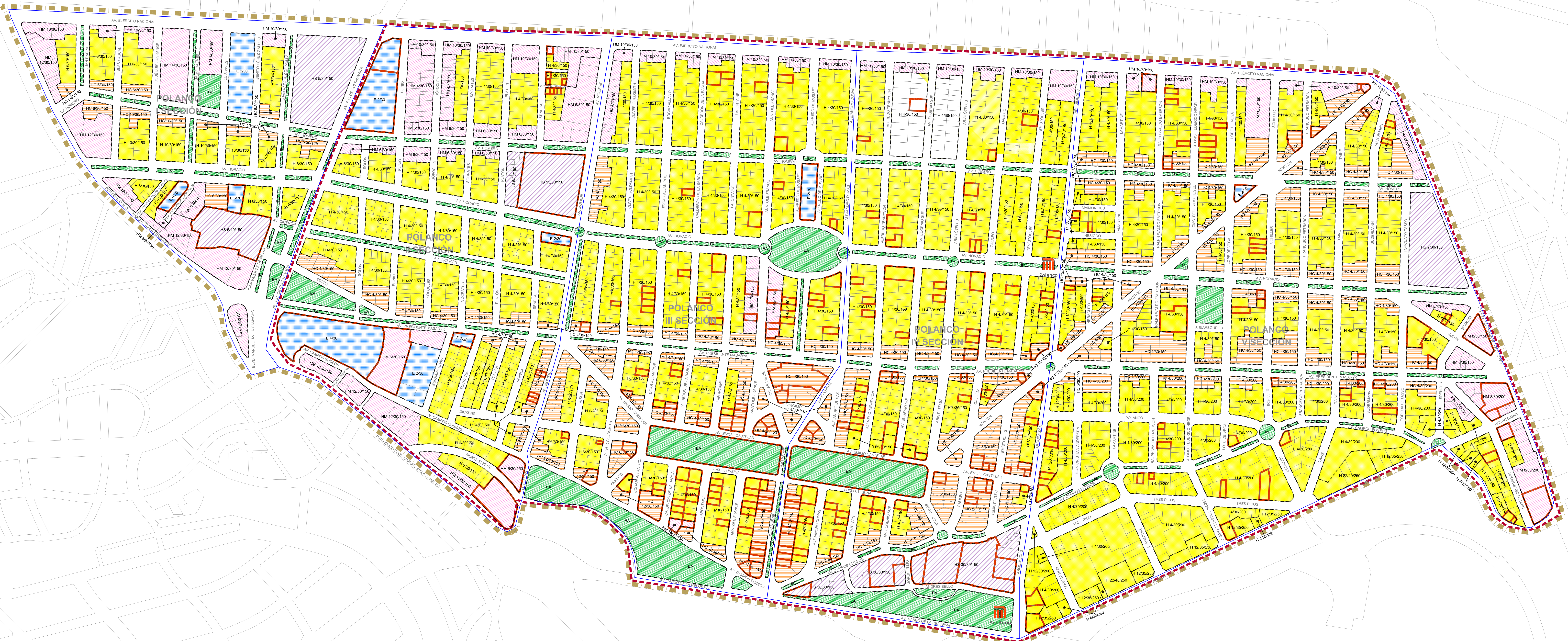
CROQUIS DE LOCALIZACIÓN



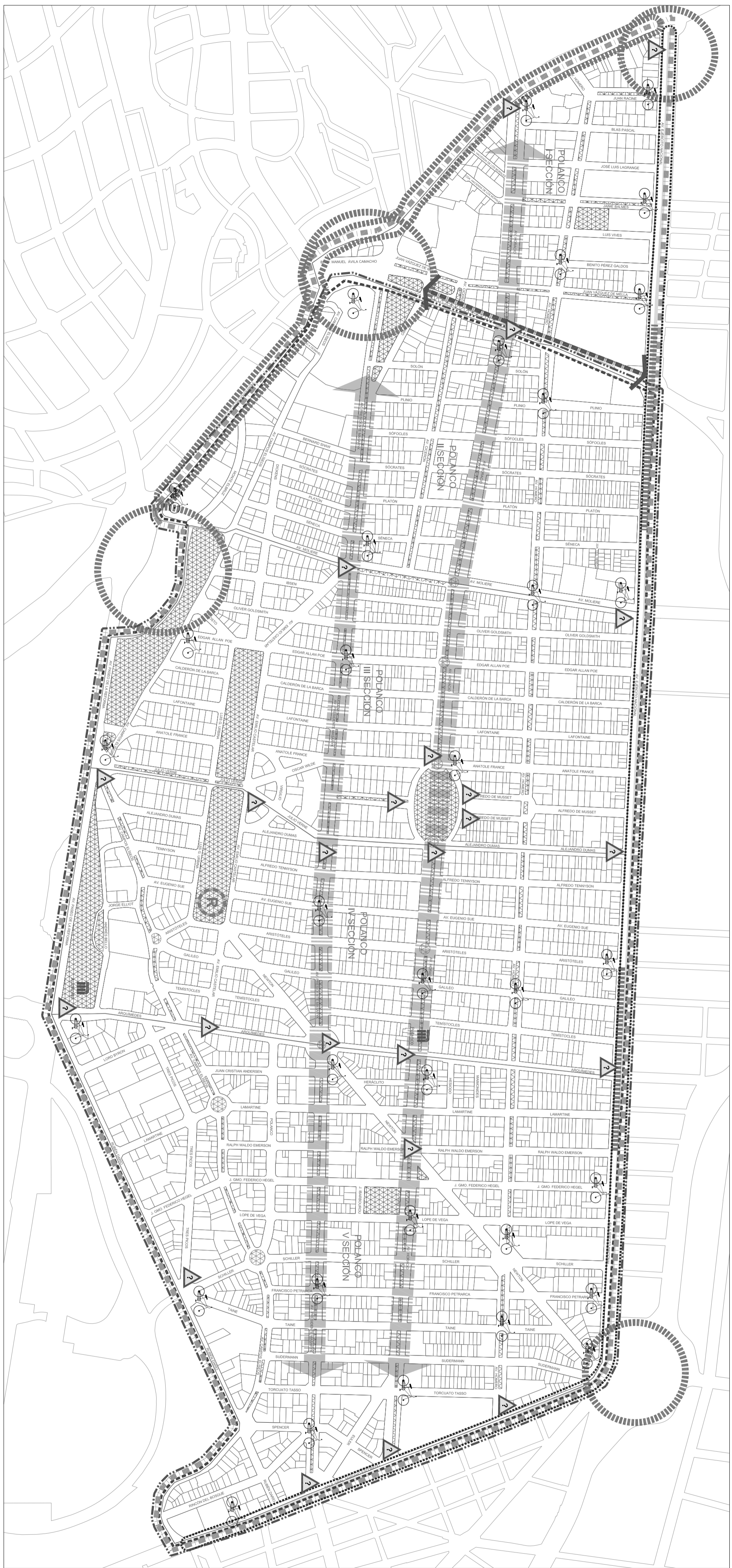
DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO



**SIMBOLOGÍA**







PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO **POLANCO**

E-4 PROYECTOS URBANOS ESPECÍFICOS

- Simbología**
- PARQUE ECOLÓGICO LINEAL
  - PROYECTOS VIALES DEL GOBIERNO DEL D.F.
  - POLANCO BUS
  - RESTAURACIÓN TEATRO ANGELA PERALTA
  - CORREDOR TERCERIO DE ESCALA URBANA
  - ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES
  - SEÑALAMIENTOS E INTERSECCIONES VIALES
  - ÁREA DE INSTALACIÓN DE PARQUETROS
  - ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS

- DATOS GENERALES**
- LÍMITE DE POLÍGONO DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
  - LÍMITE DE LA ZONA PATRIMONIAL
  - LÍMITE DE SECCIONES
  - ESTACIÓN DE METRO

COORDENADAS DE LOCALIZACIÓN

DELEGACIÓN MIGUEL ÁNGEL, MÉXICO

NOORTE

ESCALA GRÁFICA

**TERCERO.-** Para efectos del artículo 7, fracción V, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, los contenidos y determinaciones del Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Polanco”, de la Delegación Miguel Hidalgo, así como sus planos y anexos, se subordinan al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

**CUARTO.-** De conformidad con lo establecido por el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en la aplicación de este Decreto.

**QUINTO.-** Cuando exista contradicción entre las normas previstas en su anexo gráfico, prevalecerán aquellas cuya observancia contribuya mejor a materializar los objetivos y estrategias previstas en el mismo programa.

### TRANSITORIOS

**PRIMERO.-** El presente Decreto entrará en vigor, al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.

**SEGUNDO.-** Se aboga el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo versión 1996, así como todas las disposiciones reglamentarias que se opongan al presente Programa Parcial.

**TERCERO.-** Se aboga la “Fe de Erratas al Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en Gaceta Oficial del Distrito Federal, número 431, el 30 de septiembre de 2008”, que fue publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal de fecha 12 de diciembre de 2008, en lo referente a las modificaciones al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco.

**CUARTO.-** Se aboga la “Fe de Erratas al Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en Gaceta Oficial del Distrito Federal, número 431, el 30 de septiembre de 2008”, que fue publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal de fecha 29 de mayo de 2009, en lo referente a las modificaciones al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco.

**QUINTO.-** Los permisos, autorizaciones, licencias y aplicación de instrumentos que se encuentren en trámite al momento de la entrada en vigor del presente Decreto, se tramitarán conforme a las disposiciones vigentes, en el momento en que se haya presentado su solicitud.

**SEXTO.-** Las disposiciones resultantes de la aplicación de instrumentos para el desarrollo urbano, anteriores a la entrada en vigor del presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, continuarán vigentes.

**SÉPTIMO.-** La vigencia del presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, será a partir del día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal. Corresponderá a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, realizar su revisión, en los términos establecidos por la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, que de no llevarse a cabo, el presente instrumento de planeación y ordenamiento urbano, continuará vigente.

**OCTAVO.-** Inscríbase el presente Decreto y Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, ubicado en la delegación Miguel Hidalgo, en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

**NOVENO.-** La Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda, deberá efectuar el análisis técnico y legal, para en su caso, otorgar la Categoría de Inmueble Catalogado al predio ubicado en la calle Tres Picos, número 17, Colonia Bosques de Chapultepec.

**DECIMO.-** Publíquese en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.

**Recinto de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, a los veintinueve días del mes de abril del año dos mil catorce.- POR LA MESA DIRECTIVA.- DIP. GABRIEL GÓMEZ DEL CAMPO GURZA, PRESIDENTE.- DIP. RUBÉN ESCAMILLA SALINAS, SECRETARIO.- DIP. MIRIAM SALDAÑA CHÁIREZ, SECRETARIA.-**  
(Firmas)

En cumplimiento de lo dispuesto por los artículos 122, apartado C, Base Segunda, fracción II, inciso b), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 48, 49 y 67, fracción II, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal, para su debida publicación y observancia, expido el presente Decreto Promulgatorio en la Residencia Oficial del Jefe de Gobierno del Distrito Federal, en la Ciudad de México, a los cuatro días del mes de junio del año dos mil catorce.- **EL JEFE DE GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL, MIGUEL ÁNGEL MANCERA ESPINOSA.- FIRMA.- EL SECRETARIO DE GOBIERNO, HÉCTOR SERRANO CORTÉS.- FIRMA.- EL SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, SIMÓN NEUMANN LADENZON.- FIRMA.**

---

## AVISO

**PRIMERO.** Se da a conocer a la Administración Pública del Distrito Federal; Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal y Asamblea Legislativa del Distrito Federal; Órganos Autónomos del Distrito Federal; Dependencias y Órganos Federales; así como al público en general, que la Gaceta Oficial del Distrito Federal **será publicada de lunes a viernes** y los demás días que se requieran a consideración de la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos. No se efectuarán publicaciones en días de descanso obligatorio.

**SEGUNDO.** Las solicitudes de publicación y/o inserción en la Gaceta Oficial del Distrito Federal se sujetarán al siguiente procedimiento:

- I. El documento a publicar deberá presentarse ante la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos, en la Unidad Departamental de Publicaciones y Trámites Funerarios para su revisión, autorización y, en su caso, cotización **con un mínimo de 4 días hábiles de anticipación a la fecha en que se requiera** que aparezca la publicación, en el horario de 9:00 a 13:30 horas;
- II. El documento a publicar deberá ser acompañado de la solicitud de inserción dirigida a la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos, y en su caso, el comprobante de pago expedido por la Tesorería del Distrito Federal.
- III. El documento a publicar se presentará en original legible debidamente fundamentado, rubricado, y firmado (nombre y cargo) por quien lo emita.

**TERCERO.** La cancelación, modificación o corrección de publicaciones en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, procederá cuando se solicite por escrito a más tardar, el día siguiente a aquél en que se hubiera presentado la solicitud, en el horario de 9:00 a 13:30 horas.

**CUARTO.** Tratándose de documentos que requieran publicación consecutiva, se anexarán tantos originales o copias certificadas como publicaciones se requieran.

**QUINTO.** La información a publicar deberá ser grabada en disco flexible 3.5 o Disco Compacto, en procesador de texto Microsoft Word en cualquiera de sus versiones, con las siguientes especificaciones:

- I. Página tamaño carta;
- II. Márgenes en página vertical: Superior 3, inferior 2, izquierdo 2 y derecho 2;
- III. Márgenes en página horizontal: Superior 2, inferior 2, izquierdo 2 y derecho 3;
- IV. Tipo de letra Times New Roman o CG Times, tamaño 10;
- V. Dejar un renglón como espacio entre párrafos (no renglones), sin interlineado;
- VI. No incluir ningún elemento en el encabezado o pie de página del documento pero sí con título;
- VII. Presentar los Estados Financieros o las Tablas Numéricas en tablas de Word ocultas; y
- VIII. Etiquetar el disco con el título que llevará el documento.
- IX. No utilizar el formato de Revisión de la maquina ya que con cualquier cambio que se elabore se generarán globos de texto.
- X. La fecha de firma del documento a insertar deberá ser anterior a la fecha de publicación

**SEXTO.** La ortografía y contenido de los documentos publicados en la Gaceta Oficial del Distrito Federal son de estricta responsabilidad de los solicitantes.

---

### AVISO IMPORTANTE

Las publicaciones que aparecen en la presente edición son tomadas de las fuentes (documentos originales), proporcionadas por los interesados, por lo que la ortografía y contenido de los mismos son de estricta responsabilidad de los solicitantes.

---



### DIRECTORIO

Jefe de Gobierno del Distrito Federal  
**MIGUEL ÁNGEL MANCERA ESPINOSA**

Consejero Jurídico y de Servicios Legales  
**JOSÉ RAMÓN AMIEVA GÁLVEZ**

Directora General Jurídica y de Estudios Legislativos  
**CLAUDIA LUENGAS ESCUDERO**

Director de Legislación y Trámites Inmobiliarios  
**FLAVIO MARTÍNEZ ZAVALA**

Subdirector de Estudios Legislativos y Publicaciones  
**EDGAR OSORIO PLAZA**

Jefe de la Unidad Departamental de Publicaciones y Trámites Funerarios  
**MARCOS MANUEL CASTRO RUIZ**

### INSERCIONES

Plana entera.....	\$ 1,637.00
Media plana.....	880.50
Un cuarto de plana .....	548.00

Para adquirir ejemplares, acudir a la Unidad de Publicaciones, sita en la Calle Candelaria de los Patos s/n, Col. 10 de Mayo, C.P. 15290, Delegación Venustiano Carranza.

**Consulta en Internet**  
<http://www.consejeria.df.gob.mx>

GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL,  
 IMPRESA POR “CORPORACIÓN MEXICANA DE IMPRESIÓN”, S.A. DE C.V.,  
 CALLE GENERAL VICTORIANO ZEPEDA No. 22, COL. OBSERVATORIO C.P. 11860.  
 TELS. 55-16-85-86 y 55-16-81-80

(Costo por ejemplar \$42.00)