

Escuela Nacional de Conservación, Restauración
y Museografía “Manuel del Castillo Negrete”

Memorias del 5° Foro Académico 2012

El Centro Urbano Presidente Alemán y sus retos en la actualidad

Pablo Francisco Gómez Porter

5to
foro
académico

ISBN: 978-607-484-464-1

foroacademicoencrym@gmail.com

www.foroacademicoencrym.com

Resumen

El Centro Urbano Presidente Alemán —conocido, por sus siglas, como el CUPA— reviste una gran importancia para la arquitectura mexicana del Movimiento Moderno, y lo han estudiado ampliamente, desde la perspectiva de sus valores artísticos, urbanos y arquitectónicos, los más connotados especialistas de la arquitectura mexicana del siglo pasado. Sin embargo, este emblemático conjunto de vivienda multifamiliar afronta actualmente serios problemas de administración, conservación y gestión que, junto con las dinámicas inmobiliarias y sociales de la zona en que se ubica, amenazan su permanencia.

El objeto de esta ponencia es analizar el CUPA desde el punto de vista de su lamentable estado de conservación, identificar las causas de este descuido y plantear una serie de acciones que, con base en la participación vecinal, se encaminen a la preservación de uno de los más importantes legados del arquitecto Mario Pani y del Movimiento Moderno en México.

Palabras clave

Conservación, gestión, amenaza, permanencia, consenso.

Se han realizado importantes estudios académicos en torno del primer conjunto de vivienda multifamiliar de América Latina, el Centro Urbano Presidente Alemán (CUPA), entre los que destacan los trabajos de Graciela de Garay,¹ Enrique X.

¹ Graciela de Garay coordinó entre 1998 y 2001 el proyecto de investigación, del Instituto Dr. José María Luis Mora, denominado “Memorias de un Lugar de la Modernidad, Historia Oral del Centro Urbano Presidente Alemán (1949-1999)”, de ese proyecto se derivaron varios productos, entre ellos los libros

de Anda Alanís² y el Instituto de Investigaciones Estéticas (IIE)³ de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM). No obstante que todas y cada una de estas investigaciones constituyen, sin duda, un gran aporte en cuanto a la apreciación de los valores históricos, ideológicos, urbanos, arquitectónicos y plásticos con que cuenta esta unidad habitacional, inaugurada el 2 de septiembre de 1949, poco se ha dicho acerca del deplorable estado de conservación en que se encuentra actualmente. Sin afán de justificar la carencia de este análisis, señalaré que, tratándose de un problema sumamente complejo, puesto que involucra aspectos sociales, legales, económicos, culturales, políticos y administrativos, abordarlo parece desalentador. Sin embargo de que para empezar no se avista en el panorama una posible solución, me motiva examinar el tema no sólo como arquitecto, consciente tanto del valor de esta obra emblemática y de sus problemas de mantenimiento como de que las posibles soluciones sólo se lograrán de manera participativa, sino también como habitante del CUPA, que lo he sido durante casi 25 años.

Para abordar el actual estado de conservación del CUPA es necesario comprender el momento histórico en el que el Estado mexicano y el arquitecto Pani promovieron su creación. Bien podríamos decir que en 1947 “se cruzan dos paralelas”. Por un lado, el Estado, que enarbola los ideales de la Revolución mexicana, busca satisfacer una reivindicación aún no resuelta: proveer de una vivienda digna, higiénica y moderna a las clases populares⁴ (en diferentes momentos muchos intentos se realizaron e

Modernidad habitada: Multifamiliar Miguel Alemán, Ciudad de México 1949-1999, Rumores y retratos de un lugar de la modernidad. Historia oral del Multifamiliar Miguel Alemán, 1949-1999 y el video *Mi Multi es mi Multi*.

² E. X. de Anda Alanís, *Historia de la arquitectura mexicana*.

³ L. Noelle (comp.), *Mario Pani*.

⁴ P.F. Gómez Porter, *La vivienda unifamiliar en la Ciudad de México, 1917 a 1931, búsqueda por una vivienda nacional*, p. 43.

incentivaron mediante concursos convocados por las secciones de arquitectura de los diarios de circulación más importantes en el país).⁵ Por el otro, en Europa el Movimiento Moderno, con las teorías del célebre arquitecto suizo Le Corbusier, propone conjuntos de vivienda colectiva que, con mucho, parecen ser la solución y el medio de satisfacer los ideales irresolutos que encara el Estado mexicano a este respecto.

El concepto de *supermanzanas* desarrollado por Le Corbusier propone construir vivienda altamente densificada, en grandes alturas, rodeada de generosas extensiones de áreas verdes, comercios y servicios (Figura 1).⁶



Figura 1. Le Corbusier, frente a la maqueta de su proyecto para la Ville Radieuse, en Marsella; nótese la proporción de área construida contra la de áreas verdes (imagen original de 1935). Fuente: <<http://www.joostdevree.nl/bouwkunde2/corbusier.htm>>, consultada el 7 de mayo de 2012

⁵ Véase M. de L. Díaz Hernández, *Los ideólogos de la arquitectura de los veinte en México*.

⁶ G. de Garay, *Modernidad habitada: Multifamiliar Miguel Alemán, Ciudad de México, 1949-1999*, pp. 26 y 27.

Estas innovadoras ideas son transmitidas en el Viejo Continente a las nuevas generaciones de arquitectos ahí formados; tal es el caso de Mario Pani, quien a su regreso a México inicia una prolífica carrera profesional gracias, primeramente, a las relaciones políticas de su tío, el ingeniero Alberto J. Pani, y, posteriormente, a su talento como proyectista y su visión como urbanista.⁷ En este contexto, en 1947 la entonces Dirección General de Pensiones Civiles para el Retiro (hoy Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, ISSSTE) busca al joven arquitecto Pani para solicitarle que proyecte, en un terreno recientemente adquirido en la “lejana” colonia Del Valle 200 casas para los trabajadores al servicio del Estado; Pani propone, en lugar de eso, construir una unidad compacta, a gran altura, con grandes extensiones de áreas verdes y más de 1 000 departamentos —1 080 para ser exactos—, propuesta muy similar a la planteada por Le Corbusier en la Unidad de Marsella, Ville Radieuse. El gobierno acepta la idea y es así como en 1949 habrá de concluirse la construcción de este emblemático conjunto arquitectónico,⁸ el CUPA, que sería el paradigma para la edificación de otros grandes conjuntos de vivienda multifamiliar, algunos de los cuales también proyectó el propio Pani (Figura 2).

En su primer momento —de 1949 a 1988—, el CUPA estuvo administrado por el ISSSTE, dependencia que fuera la propietaria del conjunto en su totalidad y autoridad del multifamiliar. De esta manera, el orden, la administración y la gestión estaban en manos de una sola entidad que, por una módica renta descontada del pago quincenal a los burócratas, les ofrecía vivienda digna, lo que les representó un ascenso en la escala social, pues de vecindades se mudaron a modernos multifamiliares (Figura 3).

⁷ G. de Garay, “Entrevista realizada al doctor Carlos González Lobo”, en *El arte de hacer ciudad. Testimonio del arquitecto Mario Pani*.

⁸ “Entrevista realizada al arquitecto Mario Pani”, en *Mi Multi es mi Multi. Historia oral del Multifamiliar Miguel Alemán (1949-1999)*.

El CUPA se diseñó para ser conservado mediante este esquema administrativo que por muchos años funcionó y fue el símbolo de un Estado poderoso y paternalista; sin embargo, las crisis económicas sufridas en los años setentas y ochentas mermaron la capacidad y el poder del gobierno, que a finales de 1988 y de manera abrupta decide vender a sus ocupantes tanto los departamentos como los locales comerciales.⁹ “De la noche a la mañana”, el CUPA pasa, así, del régimen de renta y un solo propietario al condominal, con más de 1 000 propietarios. Es en ese momento, precisamente, cuando se inician los problemas del Multifamiliar Alemán. Mientras el ISSSTE se hizo cargo, fue factible el mantenimiento, tan costoso, del enorme conjunto arquitectó-



Figura 2. Panorámica del Centro Urbano Presidente Alemán previa a su inauguración, en septiembre de 1949. El flamante conjunto se muestra imponente y muy similar a la Ville Radieuse de Le Corbusier. Fuente: Compañía Mexicana Aerofoto, S.A., México, 1949

⁹ M. C. Martínez Omaña, “Construcción y representación social del lugar” en G. de Garay, *op. cit.*, p. 94.



Figura 3. A cambio de las cuotas de mantenimiento que se les descontaban de su sueldo, los burócratas recibían una vivienda de buena calidad que contaba con todos los servicios, beneficios y comodidades de la modernidad y de la innovación tecnológica. La alberca, que es ejemplo de ello, brindó un servicio adecuado a las necesidades de los habitantes mientras el ISSSTE la administró; después de que se retiró, y por falta de acuerdos, quedó en completo abandono. En el 2011 el propio instituto la rehabilitó, pero a la fecha sigue sin utilizarse (imagen original de septiembre de 1949). Fuente: <http://libreenelsur.mx/sites/default/files/imagecache/field_story_image/alberca_20nov11.jpg>, consultada el 7 de mayo de 2012

nico, pues había una sola instancia capaz —económica, técnica y jurídicamente— de mantenerlo y controlarlo en su totalidad; cuando ésta se retira, estas capacidades se fueron con ella.

El que en una sola unidad habitacional existan más de 1 000 opiniones y puntos de vista genera un grave problema: la falta de consenso, del que se deriva una serie de problemáticas que inciden directamente en el deterioro físico del CUPA, como la desorganización vecinal, la conformación de 15 administraciones independientes y aisladas integradas por vecinos que carecen de la formación y la experiencia necesarias para la conservación y administración de inmuebles, lo que propicia un mantenimiento

deficiente o, peor aún, nulo. Por otro lado, y a diferencia de su primer momento, el CUPA ya no reviste interés para las autoridades que alguna vez lo promovieron y dieron vida; los propios habitantes no se interesan por el entorno en el que viven y, en el mejor de los casos, se limitan a mantener en buenas condiciones su departamento. Todo lo anterior, aunado a la acción del tiempo tras 63 años de servicio continuo, provoca serios deterioros físicos en la estructura, las instalaciones y la apariencia de los edificios que integran este gran conjunto de vivienda, los que, por supuesto, no se han atendido ni valorado en su justa dimensión (Diagrama 1).

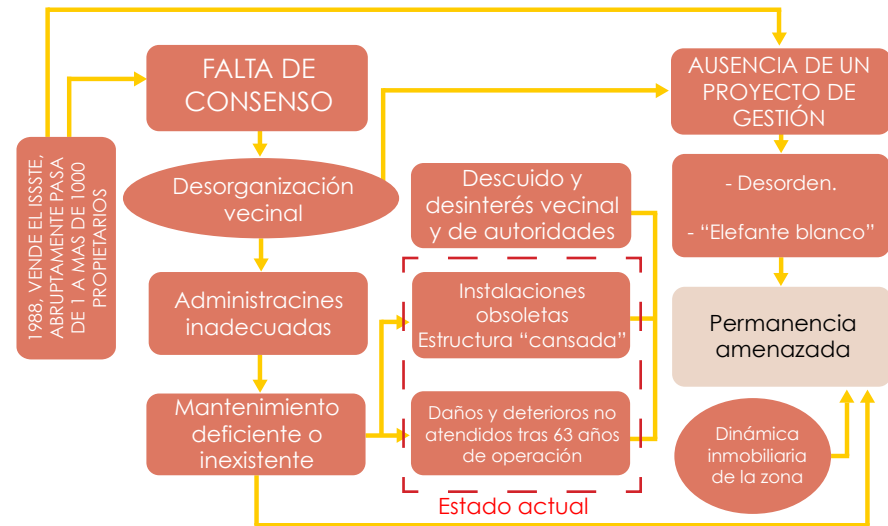


Diagrama 1. Síntesis de las problemáticas actuales del CUPA y sus causas; diagrama realizado por el autor, México, abril del 2012

La desorganización vecinal y la falta de una figura con autoridad redundan en que se carece de un proyecto de gestión que promueva la permanencia y sustentabilidad de un complejo desarrollo arquitectónico, hoy convertido en un elefante blanco en peligro de extinción; este proceso, junto con las dinámicas inmobiliarias persistentes en la zona —privilegiada por su ubicación en la ciudad y por los servicios con que cuenta—, amenazan muy claramente la permanencia del CUPA.

Las problemáticas específicas de conservación que enfrenta el conjunto son innumerables, pero como señalarlas en su totalidad —lo que merecería un documento de gran extensión— no es la finalidad del presente trabajo, me limitaré a mencionar algunas de las más graves a continuación.

Humedades. Es común al recorrer los pasillos del CUPA observar humedades provocadas por fugas en las viejas tuberías de hierro ahogadas en las losas de concreto (Figura 4), que ocasionan



Figura 4. Detalle de elementos estructurales —columna, viga y losa— de planta baja dañados por la humedad provocada por fugas de agua en las tuberías de aguas negras ahogadas en la losa.

Fotografía del autor, México, diciembre del 2011

nan daños que debilitan la resistencia del concreto y oxidan su varilla; en muchos casos, éstos se aprecian en tramos donde el concreto se cayó y la varilla está expuesta.

Imagen del conjunto. Contra lo sucedido en su primer momento, cuando se respetó y enfatizó la imagen del multifamiliar para que expresara su lenguaje modernista (Figura 5), en la actualidad ésta es un completo desorden; por ejemplo, en un solo frente del CUPA, sobre la calle Adolfo Prieto y casi en la esquina con la calle Parroquia, en el área comercial de planta baja encontramos juntos una cerrajería, un expendio de leche Liconsa, un consultorio dental, una zapatería, una fonda, un almacén de



Figura 5. Muy al principio la imagen del CUPA se mantuvo limpia de anuncios comerciales y caos visual, lo que en un determinado momento permitió apreciar el lenguaje arquitectónico y la expresión plástica de este icono de la arquitectura moderna mexicana (imagen original de 1949). Fuente: <http://farm4.static.flickr.com/3373/3242299828_9231594828_o.jpg>, consultada el 3 de mayo de 2012



Figura 6. Aspecto actual de la zona comercial del CUPA ubicada sobre la calle Adolfo Prieto; cada comercio tiene un tipo de anuncio diferente del contiguo; el caos visual impera en todas las áreas comerciales del conjunto, lo que demerita su imagen.

Fotografía del autor, México, abril del 2012

granos, un mercado, una plomería y una tienda de regalos; cada uno de estos comercios cuenta con su propio anuncio, completamente diferente del comercio contiguo, contraste que genera un caos en la imagen del conjunto (Figura 6).

Áreas verdes. En su mayoría, las áreas verdes están en un serio abandono, muy lejos de ser los espacios de esparcimiento y recreación que alguna vez fueron (Figura 7); hoy son selvas, constituyen depósitos de heces fecales y orines de las mascotas propiedad de los habitantes del conjunto (Figura 8).

Línea 12 del Sistema de Transporte Colectivo, Metro. La construcción de la llamada *línea dorada* implica tener, a escasos metros de las viejas cimentaciones del CUPA sobre la avenida Félix Cuevas, el paso de los vagones del metro (Figura 9). En la esquina de la unidad se construye la salida de la estación “20 de Noviembre”, lo que generará en la zona, y particularmente en el



Figura 7. Las áreas verdes en un principio funcionaron para lo que fueron concebidas por Pani: se constituyeron como espacios de recreación y diversión para sus habitantes. Fuente: G. de Garay, *Modernidad habitada: Multifamiliar Miguel Alemán, Ciudad de México, 1949-1999*, p. 49 (imagen original: Archivo General de la Nación, fondo Hermanos Mayo, sección Concentrados, sobre 1738, c 1950)



Figura 8. En la actualidad las áreas verdes del CUPA ya no se utilizan para lo que fueron diseñadas sino, lamentablemente, sus habitantes las tienen en estados de descuido y abandono muy marcados. Fotografía del autor, México, diciembre del 2011



Figura 9. Obras de construcción de la línea 12 del metro sobre la avenida Félix Cuevas, frente al Multifamiliar Alemán. Fotografía del autor, México, septiembre del 2011

multifamiliar, serios problemas de ambulante y, posiblemente, de delincuencia.

Con todo lo anterior, no hace falta hacer un análisis exhaustivo para comprender que el destino inminente del CUPA —a consecuencia de la acumulación de deterioros provocada por la falta de mantenimiento o bien por la presiones de los desarrolladores inmobiliarios y comerciales (desde luego, un sismo de gran magnitud eventualmente sería fatal)— es la desaparición, “y con ello[,] la irremediable expulsión de sus habitantes”.¹⁰ Queda entonces preguntarse si vale la pena promover y luchar por la conservación de este multifamiliar. Y al considerar todos los valores que el CUPA representó en su momento, y que en la actualidad se niega a perder, la respuesta es afirmativa. El multifamiliar merece ser conservado porque es un ejemplo real de vivienda de interés social con características patrimoniales y, sobre todo, porque no

¹⁰ G. de Garay, *op. cit.*, p. 47.

segrega a los sectores populares de las dinámicas urbanas en las que necesariamente deben participar: tengamos en cuenta que los nuevos desarrollos de vivienda popular se construyen lejos de los núcleos urbanos donde la gente labora, se divierte y se abastece, lo que implica largas horas de transporte en el desplazamiento de un lugar a otro.



Diagrama 2. Síntesis de las estrategias propuestas encaminadas a la conservación y preservación del CUPA; diagrama realizado por el autor, México, abril del 2012

Vale la pena iniciar un esfuerzo coordinado encauzado a la conservación del primer conjunto de vivienda multifamiliar en América Latina, para lo cual es necesario diseñar y llevar a cabo una serie de acciones basadas en la participación vecinal (Diagrama 2).

En seguida me permito sugerir una estrategia —que, desde luego, deberá ser consensuada con los vecinos y evaluada a la par

de su aplicación—, fundada en mi vivencia como habitante del CUPA, lo que me permite conocer a detalle sus problemáticas, y en la experiencia profesional acuñada en las áreas de conservación de inmuebles y gestión del patrimonio cultural.

El punto de partida para llevar a cabo las siguientes acciones, subrayo, consiste en lograr el consenso vecinal:

1) *Creación de un marco legal de protección específico para el CUPA.* Como primer punto de acuerdo se deberá promover la declaratoria del multifamiliar como Monumento Artístico, de conformidad con los criterios señalados en el artículo 33 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.¹¹ El lograr esa declaratoria contribuiría a conservar el CUPA y, sobre a todo, a protegerlo de sucumbir ante la depredación inmobiliaria de la zona. Alcanzada esta meta, en correspondencia con lo establecido en la señalada ley y su reglamento,¹² se gestionarían incentivos fiscales y exenciones de impuestos para los habitantes.

2) *Autogeneración de recursos.* El CUPA cuenta con generosas áreas comunes diseñadas desde un inicio para la recreación y el esparcimiento: alberca, canchas —utilizadas para la práctica de diversos deportes, como fútbol soccer, básquetbol y frontón—, salones de eventos, jardines y centro cultural; una vez rehabilitadas las áreas correspondientes, todas esas instalaciones pueden rentarse a los habitantes y trabajadores de la colonia para realizar actividades sociales, deportivas y recreativas. Los ingresos que se obtengan por estos conceptos deberán emplearse directamente en el mantenimiento del multifamiliar.

3) *Establecer una administración única.* Las 15 administra-

ciones independientes que hay en el CUPA deberán integrarse en una sola, que estará conformada por profesionales en las áreas de mantenimiento y administración de inmuebles, pues no es debido que un conjunto habitacional tan complejo tenga administraciones separadas y constituidas por gente que no cuenta con la capacitación necesaria para la conservación de inmuebles.

4) *Impulsar la creación de una unidad de gestión.* También conocida como *patronato*, esta figura deberá estar integrada por vecinos que cuenten con reconocimiento y respeto entre la comunidad, y dotada de personalidad jurídica que le faculte tanto a exigir el pago de las cuotas de mantenimiento a los vecinos —muchos evaden esta responsabilidad— como, por otra parte, exentar de las mismas o establecer cuotas preferenciales a pensionados y jubilados, pues una parte importante de los habitantes del conjunto que están en esta situación tienen ingresos mínimos.

El patronato tendrá la responsabilidad de supervisar las funciones de la administración única así como el empleo de los fondos, y de gestionar recursos públicos y privados ante los diferentes niveles de gobierno y la iniciativa privada para la conservación del conjunto.

El gran reto es lograr el consenso vecinal, el cual parece naufragar frente a las diferentes opiniones e intereses de los más de 1 000 propietarios que tiene el CUPA; para lograr este consenso deberá utilizarse el sentido de pertenencia e identidad que el Multi ha infundido en sus habitantes, por medio de campañas de concienciación que incluyan carteles, ciclos de conferencias con expertos y visitas domiciliarias; en todo momento se deberá buscar concienciar a los moradores sobre las problemáticas internas y externas que amenazan la permanencia del conjunto. Para impartir las conferencias se deberá invitar a académicos y expertos en los diversos temas relacionados con el patrimonio

¹¹ Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

¹² Reglamento de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

arquitectónico del siglo XX, con el fin de que las generaciones jóvenes tomen conciencia de la importancia del espacio que habitan. Sin duda el reto es difícil, pero vale la pena tomarlo.

Consideraciones finales

El momento social, económico, político e ideológico actual es completamente diferente, e incluso antagónico, de aquel vigente en los años cuarentas del siglo pasado, cuando se dio vida al proyecto del CUPA; por lo tanto, para que permanezca, este multifamiliar deberá adaptarse, e incluso mutarse, a las circunstancias actuales.

Las acciones aquí propuestas abordan las problemáticas de conservación, pero también es necesario trabajar en paralelo los problemas sociales existentes en la unidad, como la drogadicción, el pandillerismo y el narcomenudeo.

El principal valor vigente del CUPA es el de que constituye un proyecto de vivienda de interés social con características patrimoniales y artísticas que, a la vez, evita la marginación social y urbana de la clase popular que lo habita.

Es posible recuperar la plena vigencia del conjunto, pero para ello se requiere una labor ardua, coordinada y perseverante.

Bibliografía

Anda Alanís, Enrique X. de

1990 *La arquitectura de la Revolución mexicana. Corrientes y estilos de la década de los veintes*, México: IIE-UNAM.

1995 *Historia de la arquitectura mexicana*, México: Gustavo Gili.

Córdova, Arnaldo

1981 *La ideología de la Revolución mexicana*, México: Ediciones Era.

Díaz Hernández, María de Lourdes

2003 *Los ideólogos de la arquitectura de los veinte en México*, tesis para obtener el grado de Maestría en Historia del Arte, México: UNAM.

Dirección de Pensiones Civiles

1950 *Memoria de 25 años de actividades*, México: DPC.

Frampton, Kenneth

1997 *Le Corbusier* (trad. del inglés), París: CEE-Éditions Hazan.

Garay de, Graciela

2004 *Modernidad habitada: Multifamiliar Miguel Alemán, Ciudad de México, 1949-1999*, México: Instituto Mora.

Gómez Porter, Pablo Francisco

2010 *La vivienda unifamiliar en la Ciudad de México, 1917 a 1931. Búsqueda por una vivienda nacional*, tesis para obtener el grado de Maestría en Arquitectura, México: CIEP-UNAM.

Martínez Omaña, María Concepción

2004 “Construcción y representación social del lugar”, en Graciela de Garay, *Modernidad habitada: Multifamiliar Miguel Alemán, Ciudad de México, 1949-1999*, México: Instituto Mora.

Michel, Marco Antonio (coord.)

1988 *Procesos habitacionales en la Ciudad de México*, México: Sedue-UAM-I.

Noelle, Louise (comp.)

2009 *Mario Pani*, México: IIE-UNAM.

Vargas Salguero, Ramón

2009 *Historia de la arquitectura y el urbanismo mexicanos. La archi-*

tectura de la Revolución y la revolución de la arquitectura, t. IV, vol. I, México, UNAM.

Ziccardi, Alicia y Arturo Mier y Terán

2008 “Pobreza urbana, programa de inclusión social y participación ciudadana”, en Clara Jusidman (coord.), *Reflexiones ciudadanas sobre la política social*, México: Sedesol-Consejo Consultivo de Desarrollo Social.

Fuentes documentales

Pani, Mario (Graciela de Garay, coord.)

1999 “Entrevista realizada al arquitecto Mario Pani”, en *Mi Multi es mi Multi. Historia oral del Multifamiliar Miguel Alemán (1949-1999)* [videograbación], México: Instituto Mora.

2000 *El arte de hacer ciudad. Testimonio del arquitecto Mario Pani* [videograbación], México: Instituto Mora.

Garay, Graciela de (investigación y entrevistas)

1999 *Mi Multi es mi Multi. Historia oral del Multifamiliar Miguel Alemán (1949-1999)* [videograbación], México: Instituto Mora.

2000 “Entrevista realizada al doctor Carlos González Lobo”, en *El arte de hacer ciudad. Testimonio del arquitecto Mario Pani* [videograbación], México: Instituto Mora.

Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas

1986 Última reforma publicada en el *Diario Oficial de la Federación*, 13 de enero.

Reglamento de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas

1993 Última reforma publicada en el *Diario Oficial de la Federación*, 5 de enero.