Gremium©| Volúmen 7 | Número 13 | ISSN: 2518-2943 | Enero-julio 2020
Ciudad de México | Revista de acceso abierto editada por Editorial Restauro
Disponible en línea https://editorialrestauro.com.mx/gremium/

CC BY NC SA

Artículo Científico | Research Paper

Gestión de unidades habitacionales de la modernidad en México.

Management of modern collective housing in Mexico



Pablo Francisco Gómez Porter
Es Arquitecto, Maestro y Doctor en Arquitectura por la UNAM; todos sus grados los obtuvo con Mención Honorífica; es profesor de tiempo completo en la Facultad de Arquitectura de la UNAM. Cuenta con publicaciones sobre gestión del patrimonio edificado y vivienda colectiva de la modernidad, es coautor del Plan de Gestión del Campus Central de la UNAM. Es miembro de Docomomo México. Coordina el Diplomado en Gestión Cultural, en colaboración con la SHCP. Fue Secretario Académico y de Investigación de la ENCRyM y Coordinador de Centros Históricos en SEDESOL, donde fue responsable de programas federales para la conservación de las Ciudades Patrimonio Mundial. Email: gporter@unam.mx, https://orcid.org/0000-0003-4963-4410.

Recibido: 30 de agosto de 2019 | Aceptado: 07 de octubre de 2019 | Disponible en línea: 01 de enero de 2020. © Pablo Francisco Gómez Porter 2020. Este artículo es una publicación de acceso abierto. CC BY-NC-SA.

Resumen

Las unidades habitacionales promovidas en la mitad del siglo XX por la Dirección de General de Pensiones Civiles para el Retiro (DGPCR), hoy Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado (ISSSTE), en la Ciudad de México y que existen en la actualidad, son testimonio de la modernidad arquitectónica. Sin embargo, sus habitantes no concretan acuerdos para realizar acciones de conservación, acelerando el deterioro físico de sus materiales constructivos, de su equipamiento colectivo y el abandono de áreas comunes. El objetivo de este trabajo es identificar el origen de la problemática de gestión condominal, analizando el caso del Centro Urbano Presidente Alemán (CUPA), referente de la modernidad mexicana. En archivos históricos se investigaron los cambios en su administración a través de los años, en documentos oficiales los procesos de compraventa de sus viviendas y comercios, cotejándolos con entrevistas realizadas a sus habitantes. Los hallazgos develaron que el ISSSTE fue el propietario único de los conjuntos habitacionales por más de tres décadas, en ese periodo se encargó de administrarlos y financiar su conservación, haciendo posible su funcionamiento. En la década de los 80 el Estado privatizó los multifamiliares, cediendo la propiedad en favor de múltiples dueños. La privatización generó parte de la problemática de gestión condominal que enfrentan actualmente los multifamiliares modernos en México. El estudio del patrimonio moderno requiere de nuevos enfoques, como el que se presenta, para comprender sus problemáticas y plantear soluciones a condiciones específicas.

Palabras clave: Vivienda colectiva, arquitectura moderna, conservación, propiedad, privatización.

Gremium©| Volume 7 | Issue 13 | January- July 2020 | ISSN: 2007-8773 | Mexico City | CC BY-NC-SA
This article is an open access publication | Retrived from https://editorialrestauro.com.mx/gremium/

Abstract

The housing units built in the middle of the 20th century promoted by the General Directorate of Civil Pensions for Retirement (DGPCR) -currently Institute of Security and Social Services for State Workers (ISSSTE)- in Mexico City and that exist, are testimony of modern architecture. However, its inhabitants do not make agreements to carry out conservation actions, accelerating the physical deterioration of its construction materials, of collective equipment and the decline of common areas. The objective of this work is to identify the origin of the condominium management problem, analyzing the case of the Presidente Alemán Urban Center (CUPA), which is a reference for Mexican modern architecture. Changes in their administration were investigated in historical archives, the processes of buying and selling of its apartments and commercial areas were searched in official documents, the information was compared with interviews to its inhabitants. The investigation showed that ISSSTE was the sole owner of the housing complexes for more than three decades, during that period, was responsible for managing them and financing their conservation, making their operation possible. In the decade of the 80 the State privatized all the housing complexes, sold the property to multiple owners. The privatization generated part of the problem of condominium management currently faced by collective modern housing in Mexico. The study of modern heritage requires new approaches, like the presented in this article to understand their problems and propose solutions to specific conditions.

Keywords: Collective housing, modern architecture, conservation, property, privatization.

Introducción

La modernidad arquitectónica brindó algunas respuestas a la demanda exponencial de vivienda que significó la industrialización de las ciudades occidentales en la primera mitad del siglo XX. Una de esas propuestas fue la de las súper manzanas de habitación moderna[1], modelo de vivienda colectiva que fue preconizado en todo el mundo por Le Corbusier.

Esta arquitectura es producto del pensamiento moderno plasmado en la Carta de Atenas de 1933, gestada durante el IV Congreso Internacional de Arquitectura Moderna (CIAM), celebrado en la capital helénica. Cuenta con características de diseño excepcionales. Las que sobreviven destacan por sus edificios de gran altura, a manera de alarde tecnológico del momento, y por el uso de materiales de producción industrial aparentes en sus fachadas: concreto, ladrillo y vidrio.

Los edificios de vivienda se encuentran rodeados por amplias extensiones de áreas verdes que permiten la ventilación e iluminación naturales para fomentar la mejora en la calidad de vida de sus habitantes; cuentan con un equipamiento colectivo que incluye comercios, servicios educativos, médicos, recreativos y áreas deportivas; este diseño permitiría, en la teoría, que los habitantes no salieran de su unidad habitacional, ya que ahí contarían con toda la infraestructura necesaria para desarrollar actividades básicas para el desarrollo humano, tales como, abasto, educación, cultura y recreación.

La súper manzana de habitación fue replicada durante la segunda mitad del siglo XX en diferentes contextos políticos, sociales y económicos. En Europa representó una opción de reconstrucción

[1] También llamada unidad de habitación, unidad vecinal, multifamiliar o centro urbano.

de vivienda en el período de posguerra; en Francia, Le Corbusier construyó la célebre unidad de Marsella, inscrita en la Lista del Patrimonio Mundial (UNESCO, 2016), aplicando plenamente los principios de diseño para la arquitectura moderna.



Figura 1: Unidad de habitación de Marsella, su diseño atiende los postulados de la modernidad arquitectónica, con el fin de garantizar el desarrollo integral de sus habitantes. Fuente: archivo personal.

Por su parte, América Latina representó el terreno propicio para la reproducción y el ensayo de modelos de habitación innovadores, la bonanza petrolera y el suministro de materias primas a las potencias aliadas, que resultarían ganadoras de la Segunda Guerra Mundial; también significó ingresos económicos fundamentales para los diferentes gobiernos de la región en aquel momento, haciendo posible el financiamiento de proyectos de gran envergadura política y social.

La materialización de los postulados de diseño de la modernidad, a través de la construcción de imponentes unidades vecinales que irrumpieron en los incipientes paisajes urbanos, fueron utilizados por los diversos regímenes latinoamericanos del momento como herramientas de legitimación política y de aceptación social (Sambricio, 2012), porque atendían una demanda social del momento en la región: la dotación de vivienda popular, siendo ese el motivo principal para la construcción de estos conjuntos. La presencia urbana de esa arquitectura sirvió a su vez como icono del progreso, materializado en la tecnología constructiva; pero sobre todo como estandarte de las políticas de vivienda asistencialista del gobierno en turno en beneficio de sus gobernados.

México no quedaría exento de estas políticas, las primeras unidades de habitación fueron promovidas, financiadas y construidas en el sexenio del presidente Miguel Alemán Valdez (1946-1952). La DGPCR[2] fue la dependencia encargada de tal labor. La primera unidad de este tipo, que servirá de ejemplo y ensayo para las que se construirían a la postre, fue el Centro Urbano Presidente Alemán (CUPA), cuya construcción inició en 1947, concluyendo dos años después (Pani, 1952), y se localiza en la colonia del Valle, en el sur de la capital mexicana. La inauguración de la monumental obra se difundió en los medios de comunicación del momento de la siguiente manera:

> *El licenciado Miguel Alemán, Presidente de la República, entregó ayer a su pueblo la primera obra gigante destinada a resolver el problema de la habitación en el Distrito Federal.*
>
> *Se trata de los edificios multifamiliares construidos por la Dirección de Pensiones civiles, con un costo de 23 millones de pesos, y que fue inaugurada ayer, a las 10 horas, por el primer mandatario.*

La inauguración de estos edificios constituye un testimonio innegable de cómo el problema de la vivienda en ciudades superpobladas, como la nuestra, es susceptible de una rápida solución cuando se cuenta con un gobierno como el del Presidente Alemán, y con instituciones como la Dirección de Pensiones Civiles, que operando sobre un campo de plenas realidades, no omite esfuerzo para resolverlo" (El Nacional, 1949).

La Dirección de Pensiones construyó el Centro Urbano Presidente Juárez, en la colonia Roma (1952), y las unidades de habitación de la colonia jardín Balbuena, (1953). Todas ellas atenderían en su diseño a los postulados modernos para habitación colectiva; su momento cumbre se dio con la construcción del Centro Urbano Adolfo López Mateos[3], inaugurado en 1964. Todos los multifamiliares fueron diseñados por el arquitecto Mario Pani Darqui, a excepción de Jardín Balbuena, proyecto de Félix Sánchez Baylón.

Las súper manzanas de habitación que conservan su morfología original, conforman en el presente una muestra de la aplicación del pensamiento moderno para el diseño habitacional, y gozan de reconocimiento social por parte de académicos y especialistas. En casos como el Centro Urbano Antonio Nariño (1952), de Bogotá, se cuenta con la declaratoria nacional de "Bien de Interés Cultural" emitida por el Ministerio de Cultura, o bien con el *tombamento*[4] en casos como el conjunto Pedregrulho, en Rio de Janeiro, Brasil.

Al igual que en el resto de Latinoamérica, las unidades de habitación colectivas en México "presentan características muy sui generis en



Figura 2: Centro Urbano Presidente Alemán (CUPA). Primera unidad de habitación colectiva de la modernidad arquitectónica en México. Fuente: archivo personal.

lo que se refiere a la relación de los habitantes con la vivienda y al valor de monumento histórico que poseen algunos de ellos, ya que constituyen importantes hitos en el panorama urbano y representan una etapa importante del esfuerzo modernizador llevado a cabo por el Estado, sobre todo en los años cuarenta y cincuenta del siglo pasado" (Duhau & Giglia, 2004). A pesar del valor testimonial de esta arquitectura aún no se cuentan con declaratorias oficiales, federales ni locales, que abonen a su protección.

[2] En 1960, la DGPCR se transformó en el ISSSTE a partir de la promulgación de la Ley del Instituto, y que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 1959. En su Artículo 4° establece que "la Dirección de Pensiones Civiles creada por la Ley de Pensiones Civiles de Retiro del 12 de agosto de 1925 se transforma en un organismo que se denominará Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los trabajadores del Estado, que tendrá el carácter de organismo público descentralizado con personalidad jurídica y patrimonio propios y cuyo domicilio será la Ciudad de México." Consultada el 5 de agosto de 2019 en la dirección electrónica: https://www.dof.gob.mx/nota_to_imagen_fs.php?cod_diario=198457&pagina=42&seccion=0

[3] Conocido coloquialmente como la unidad Nonoalco-Tlatelolco, y ubicada en la zona norte de la Ciudad de México.

[4] El tombamento es la denominación oficial que se da en Brasil a un inmueble con valor patrimonial.



Figura 3: Centro Urbano Antonio Nariño (CUAN), localizado en Bogotá Colombia, cuenta con la declaratoria oficial de Bien de Interés Cultural en los términos de la ley de cultura nacional del país. Es reconocido como testimonio de la aplicación del pensamiento moderno en la capital colombiana. Fuente: archivo personal.

Las unidades de habitación modernas promovidas por el ISSSTE y que aún existen en la Ciudad de México, presentan deterioros físicos notorios, evidencian falta de mantenimiento que amenaza su permanencia física y demerita la calidad de vida de sus habitantes, a pesar de la condición que detentan como patrimonio moderno.

La hipótesis de trabajo plantea que el estado actual de conservación de esta arquitectura en México se debe a problemáticas de administración condominal que se han acentuado con los años, y que no han respondido a los desafíos que implica la gestión de las unidades de habitación moderna, dado que no consideran su escala ni su densidad habitacional. Por lo que el objetivo de la investigación que se presenta en este artículo es comprender cómo se han gestionado los conjuntos de vivienda a través del tiempo.

La investigación aborda la gestión de los conjuntos habitacionales del movimiento moderno, plantea un enfoque innovador dado que esta arquitectura ha sido trabajada desde la historia, el diseño arquitectónico y urbano. Sin embargo, los problemas de gestión condominal no han sido abordados con la perspectiva que aquí se plantea; es ahí donde radica el principal aporte de esta investigación.

El trabajo integra visiones de diversos campos del conocimiento relacionados con la vivienda colectiva, la sociología, la historia del movimiento moderno, la gestión del patrimonio edificado y, particularmente, las problemáticas de conservación de la modernidad arquitectónica.

Este artículo tiene estructura de texto científico en el cual se plantea, en la introducción, de qué se trata el tema, es decir, la historia de los conjuntos de vivienda colectiva; posteriormente, la metodología de estudio en el cual se indica la consulta de fuentes y el manejo de datos con los cuales se trabaja; en los hallazgos, se describe la información generada a partir de las pesquisas referidas en la metodología y, finalmente, la conclusión revela aportaciones que podrían ser de utilidad para el manejo y conservación de la vivienda colectiva, considerando sus cualidades de diseño, que son resultantes del pensamiento legado por la modernidad.

Metodología

Se tomó como caso de estudio el CUPA, porque fue el primer conjunto que la DGPRC construyó y administró con las políticas de la administración estatal. Hacia el año 2019 aún conserva la morfología que lo caracteriza como icono de la modernidad arquitectónica, dándole la condición como testimonio de esa corriente arquitectónica, conformando atributos que generan la condición de Bien Cultural Inmueble.

El argumento del CUPA como bien cultural material tiene soporte jurídico en la legislación mexicana aplicable en la materia; es posible afirmar que el multifamiliar posee *valor estético relevante,* de acuerdo a las características indicadas en el Artículo 33 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos[5], que a la letra señala: “Para determinar el valor

estético relevante de algún bien se atenderá a cualquiera de las siguientes características: representatividad, inserción en determinada corriente estilística, grado de innovación, materiales y técnicas utilizados y otras análogas" (Congreso de la Unión, 1972). Atendiendo a lo señalado en la citada Ley, el CUPA es una obra representativa de la habitación colectiva moderna mexicana; como corriente estilística se inserta en el movimiento moderno; en su momento constituyó una innovación en el diseño y producción de vivienda popular, hasta entonces conformada por vecindades[6].

I) Entrevistas.

El primer paso de la metodología para documentar la historia de la gestión del CUPA, fue la realización de entrevistas a sus habitantes; mediante testimonios orales fue posible identificar algunas fechas específicas que determinaron cambios en la historia de la administración del conjunto. Particularmente, esta unidad habitacional fue objeto de un estudio similar entre los años 1994 y 1999, cuando el Instituto Mora realizó un proyecto de historia oral a cargo de la doctora Graciela de Garay para conmemorar los 50 años de vida del multifamiliar .

II) Documentos jurídicos.

La información recabada en las entrevistas dio pistas para buscar documentos jurídicos que definieron el esquema de propiedad actual de las viviendas del conjunto, así como de los consecuentes modelos de administración. Se buscó en el registro público de la propiedad información que permitiera entender el actual esquema de propiedad condominal en el CUPA, así como la publicada en el Diario Oficial de la Federación, referente a la tenencia de los multifamiliares del ISSSTE.

Se buscó información jurídica del actual esquema de propiedad condominal en el conjunto, así como la publicada en el Diario Oficial de la Federación (DOF), relativa al proceso de privatización de estos conjuntos habitaciones.

III) Comparativa gráfica

Para verificar los testimonios orales se buscaron fotografías históricas que permitieron una comparativa entre el estado de conservación física del conjunto cuando era propiedad del gobierno. La fotografía histórica obtenida se contrastó con imágenes actuales de los mismos espacios. La información actual se recopiló con recorridos de campo en los que se realizaron levantamientos fotográficos de los espacios del conjunto, así como un registro detallado de los daños y deterioros del concreto armado. La comparativa permitió confirmar los testimonios orales.

Resultados

Se identificaron tres momentos históricos en la gestión de las unidades de habitación moderna propiedad del ISSSTE; el primero abarca desde su creación hasta su privatización, cuando se pusieron a la venta sus departamentos y locales comerciales. El segundo comprende la definición de nuevos esquemas de propiedad de manejo una vez que el Estado se deslindó por completo de los multifamiliares. El tercero, comprende la etapa actual de administración vecinal.

[5] Es importante aclarar que el CUPA no cuenta con una declaratoria oficial como Monumento Artístico Inmueble por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), a pesar de reunir las características necesarias para ello en términos de la legislación aplicable, dado que se requiere un proceso jurídico complejo indicado en la propia Ley, y que necesita del acuerdo de todos los vecinos para promover la declaratoria. Sin embargo, aparece en el catálogo de inmuebles con valor artístico del propio INBAL, y de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público, dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), del gobierno de la Ciudad de México.
[6] De ese proyecto de historia oral se derivaron valiosos productos de investigación, como el vídeo "mi multi es mi multi", dos publicaciones referidas en la bibliografía de este artículo, y una gran cantidad de testimonios orales disponibles para su consulta en el Archivo de la Palabra del Instituto Mora, en la Ciudad de México.

Primer momento: el paternalismo estatal (1949-1982).

La figura rectora del Estado hizo posible, parcialmente, el funcionamiento y la operación de la compleja maquinaria de habitación moderna, lo que implicaba retos en materia de administración y orden social, dada la densidad habitacional y las complejidades que representa el mantenimiento de extensas áreas verdes y espacios colectivos.

Las obras de mantenimiento auspiciadas y ejecutadas por el ISSSTE abarcaban la totalidad del espacio público de los conjuntos vecinales. Lo mismo ocurría con el mantenimiento al interior de las viviendas:

> *Recuerdo que todo el mantenimiento del departamento lo hacían desde la administración cuando era niño, ibas a la oficina a pedir que te cambiaran un foco, un vidrio y hasta pintar tu departamento, y mandaban un trabajador, tú solo ponías la pintura (Caballero, 2015).*

Bajo las lógicas del paternalismo estatal, la administración de los conjuntos habitacionales representó el estandarte del bienestar y del buen trato que el gobierno otorgó a sus trabajadores durante décadas (De Garay, 2004); así, la aplicación de las políticas del Estado del bienestar eran una realidad en el México de entonces.

Segundo momento: privatización y redefiniciones (1982-1992)

En la década de los 80, el modelo neoliberal tomó fuerza en la esfera económica global, de manera particular en América Latina modificó sustancialmente las políticas del paternalismo estatal vigentes hasta entonces. La vivienda sería una de las primeras prestaciones sociales que sufrían los cambios en las políticas públicas; en México, el Estado Mexicano se deslindó de la administración de las unidades habitacionales


DIRECCION GENERAL DE PENSIONES CIVILES
CENTRO URBANO "PRESIDENTE ALEMAN"
CAJA

Recibo Nº 10300

Nombre Fernando Chacón Sánchez.

Edificio M-331. 2/a. de febrero y 1/a. de Marzo de 1953.

Concepto: Renta $ 100.00
Gas 16.50
Lavado
Alberca
Casino
Suma $ 116.50

México, D.F., a 30 de junio de 1953.

Figura 4: recibo de renta de un departamento del CUPA, en él se indica la cantidad mensual pagada en 1953. Fuente: archivo Fernando Chacón.

que hasta entonces eran de su propiedad para trasladar su tenencia, con las respectivas obligaciones de conservación y manejo, a sus moradores.

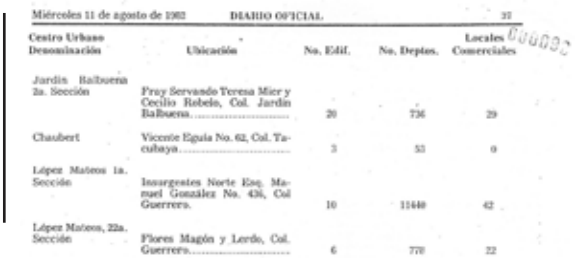
En agosto de 1982, el Presidente de la República José López Portillo (1976 – 1982) firmó el *Decreto por el que se desincorporan del dominio público los inmuebles donde se encuentran ubicados los Multifamiliares con que cuenta el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, y se autoriza a éste para enajenar los departamentos a título oneroso y fuera de subasta en favor de los derechohabientes del propio Instituto (Diario Oficial de la Federación, 1982)*. En la página siguiente se muestra la lista de los conjuntos afectados por el decreto.

El 19 de septiembre de 1985 un violento terremoto afectó la capital del país dañando considerablemente al multifamiliar Juárez y a Tlatelolco, ambos señalados en el decreto de 1982; el trágico evento retrasó el proceso de privatización de todos los conjuntos por algunos años. Sin embargo, en 1987 el ISSSTE inició la venta de las viviendas y locales comerciales que para entonces le pertenecían, la única opción que tuvieron los habitantes para conservar su vivienda fue comprarla con facilidades de pago.



UNIDADES EN EL AREA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO

Centro Urbano Denominación	Ubicación	No. Edif.	No. Deptos.	Locales Comerciales
Pdte. Miguel Alemán	Félix Cuevas y Coyoacán, Col. del Valle	21	1,080	212
Pdte. Juárez	Antonio M. Anza y Jalapa, Col. Roma	19	1,024	70
Universidad	Ciudad Universitaria, Col. Pedregal de San Angel	1	42	6
La Libertad	Libertad No. 12, Centro, Primer Cuadro	4	232	12
Rodríguez Puebla	Colombia No. 96, Centro, Primer Cuadro	3	72	10
Tlalpan	Calz. Tlalpan y Calle 3, Col. Educación	13	560	22
Doctores	Dr. Andrade y Dr. Pascua, Col. Doctores	7	232	41
Tacubaya	Gral. José Morán, No. 47, Col. San Miguel Chapultepec	2	168	0
Jardín Balbuena 1a. Sección	Retorno No. 30 de la calle Lic. Genaro García, Col. Jardín Balbuena	13	518	29



Miércoles 11 de agosto de 1982 DIARIO OFICIAL 37

Centro Urbano Denominación	Ubicación	No. Edif.	No. Deptos.	Locales Comerciales
Jardín Balbuena 2a. Sección	Fray Servando Teresa Mier y Cecilio Robelo, Col. Jardín Balbuena	20	736	29
Chaubert	Vicente Eguía No. 62, Col. Tacubaya	3	53	0
López Mateos 1a. Sección	Insurgentes Norte Esq. Manuel González No. 436, Col Guerrero.	10	11440	42
López Mateos, 22a. Sección	Flores Magón y Lerdo, Col. Guerrero	6	770	22

Figuras 5 y 6: relación de las 13 unidades de habitación en la Ciudad de México, propiedad del ISSSTE, que fueron puestas a la venta modificando la propiedad jurídica, de pública, con un solo dueño, a privada, con múltiples propietarios Fuente: Diario Oficial de la Federación (1982).

Así, el Estado mexicano concluyó la política de vivienda social que promovió décadas atrás en beneficio de sus trabajadores.

En el proceso de compraventa, los inmuebles que integran el CUPA se dividieron jurídicamente; es decir, los diferentes edificios contenidos en un sólo conjunto habitacional se conformaron jurídicamente con regímenes y esquemas de propiedad independientes; traduciéndose en una fragmentación que hasta la fecha tiene implicaciones en la conservación del espacio común, perdiéndose completamente el concepto de unidad, que es fundamental para la gestión de esta arquitectura.



A V I S O

MULTIFAMILIAR "MIGUEL ALEMAN"

En virtud del programa de venta de departamentos del ISSSTE a sus derechohabientes y - en base en el Decreto de 1982. A partir del 5 de octubre del presente año se iniciará - la venta de los departamentos de este Multifamilias, en las oficinas de la Administración, por lo que si deseas en forma voluntaria adquirir en propiedad el departamento que - actualmente ocupas, acude en forma personal a estas oficinas.

Los precios de venta de los departamentos son sin enganche y $2'000.00 mensuales - hasta liquidar el importe del departamento, el cual incluye escrituración y descontándose del precio total, lo que a la fecha se haya pagado por concepto de rentas.

EL PRECIO DE LOS DEPARTAMENTOS ES:

1 recámara o una alcoba	$1'600,000.00
1 recámara y 1 alcoba	$1'700,000.00
2 recámaras y 1 alcoba	$1'950,000.00

I. S. S. S. T. E.
DELEGACION SUR DEL ISSSTE EN EL D.F.

Figura 7: Aviso en el que el ISSSTE establece procedimientos y precios de compraventa de los departamentos del CUPA. Fuente: archivo personal Fernando Chacón.

Con la desaparición de la figura rectora, que ocupaba la administración a cargo del ISSSTE, que permitía la conservación y el funcionamiento del conjunto, fue necesario ensayar nuevos esquemas de administración a partir de la nueva estructura jurídico-administrativa que se dio con la privatización, de esta manera se ensayaron diferentes modelos de administración, siendo uno de los primeros la contratación de empresas dedicadas a la administración condominal:



QUE OFRECEN:	D.I.S.I.		DICRO	
	Nº Pers.	TOTAL	Nº Pers.	
VIGILANCIA SUPERVISOR	10	10,800,000.-	9	9,720,000.-
ELEVADORISTAS POR TURNO	6	3,720,000.-	15	9,600,000.-
LIMPIEZA AREAS COMUNES SUPERVISOR	11	4,500,000.-	4 2	4,480,000.-
MANTENIMIENTO: PLOMEROS, ALBAÑILES, ELECTRICISTAS, SUPERVISOR	6 1	5,400,000.-	5 1	6,400,000.- 1,600,000.-
RECOLECCION DE BASURA	2 ó 3 c/u	500,000.-		500,000.-
MANTENIMIENTO ELEVADORES Y TECHOS Y ESTAC.		3,250,000.-	3	3,000,000.-
PAGO DE AGUA		1,000,000.-		1,000,000.-
PAGO DE LUZ		14,000,000.-		14,000,000.-
ASESORIA JURIDICA	LA OTORGA		NO LA OTORGA	
MANTENIMIENTO BOMBAS	✓✓✓			
PAGO DE INSUMOS Y VARIOS		3,000,000.-		3,000,000.-
MATERIAL DE LIMPIEZA (ESCOBAS, JERGAS, ETC)		1,500,000.-		1,500,000.-
SERVICIO DE MANTENIMIENTO EN GRAL. Y ADMINISTRACION		3,900,000.-		8,758,400.-
GAS			38 m³ c/u	36,000.- c/u
PAGO TOTAL:		51,570,000.-		63,558,400.-
PAGO X COND. CON ELEV.		36,500.-		38,000.-
PAGO X COND. SIN ELEV.		31,500.-		34,000.-
PAGO P. LOCAL: 10 m²: 35,000.- 20 m²: 45,000.- 25 m²: 50,000.- 50 m²: 100,000.- 100 m²: 200,000.- tda 150 m² 250,000.-, locales mercado: 30,000.-				3,500.- x m²

Objeto a cambio de metros - el precio.

Figura 8: Tabla comparativa de precios ofrecidos por empresas de mantenimiento al CUPA. Ca. 1992. Fuente: archivo personal Fernando Chacón.

Las empresas no funcionaron, los condóminos se negaron a pagar las cuotas de mantenimiento y administración (porque fueron acostumbrados por el ISSSTE a que la vivienda fuera una prestación social, negándose a pagar por servicios que consideraban un derecho). Este problema se generó porque el Estado absorbía los gastos vinculados al mantenimiento de los inmuebles:

> *...cuando se contrató una empresa de mantenimiento, mucha gente no quería pagar las cuotas por los servicios que daba, estaban acostumbradas a que "papá gobierno" absorbiera esos costos. Recuerdo que esa empresa nos quedó mal y un día simplemente desapareció, se llevó todo el mobiliario de la administración que el ISSSTE había dejado. Fue entonces cuando se hizo una asamblea con todos los presidentes de los edificios y se determinó que cada quien se encargaría del mantenimiento de su edificio. Así el "A", sería independiente del "B", a su vez del "C", a pesar de estar juntos (Gómez, 2016).*

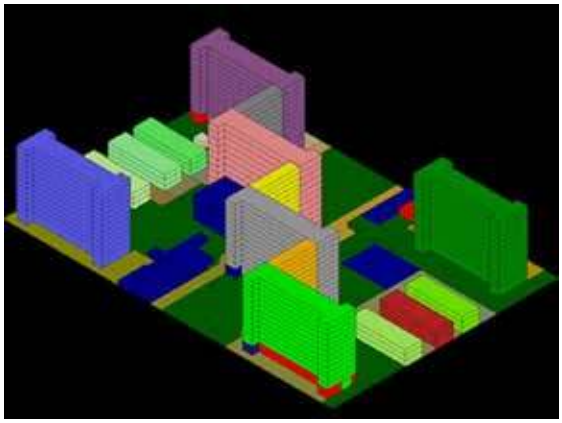


Figura 9: regímenes de propiedad vigentes independientes en el CUPA. Fuente: Elaboración propia como resultado del análisis de los esquemas de propiedad condominal vigentes.

Tercer momento: administración vecinal (1992, a la fecha).

En 1992 se decide que cada condominio cuenta con una mesa directiva, conformada con la estructura señalada por la Ley de Propiedad en Condominio vigente en la Ciudad de México, así como una Comisión de áreas comunes encargada de la administración y conservación de los espacios compartidos. El nuevo esquema ocasionó "el grave problema que a la fecha sufren los habitantes del Multi, de organizarse para mantenerlo, ya que los intentos habidos por administrarlo a través de empresas privadas no han funcionado, por lo que se ha optado por la autoadministración, a la fecha deficiente, sobre todo por la falta de integración entre los diversos edificios y por no haber llegado a un acuerdo que les permita la urgente protocolización como asociación" (De Garay, 2004).

Las áreas comunes están abandonadas, constituyen zonas inseguras, su propiedad jurídica no está definida. Asimismo, cada edificio presenta estados de conservación diferentes; sin embargo, en ninguno se realizan las acciones técnicas de conservación necesarias para prolongar la vida útil de estructuras de concreto que tienen 70 años de existencia.



Figura 10: deterioros del concreto armado en escaleras de torres de vivienda en el CUPA. Fuente: archivo personal.

El caso de estudio abordado en esta investigación ejemplifica los cambios en la administración y propiedad de las unidades de habitación que fueron propiedad del Estado mexicano, y sus consecuencias en la conservación del espacio compartido. En la siguiente tabla se presenta un resumen con los tres periodos de la historia de la gestión del CUPA:

Momento	"El paternalismo estatal".	"Privatización y redefiniciones".	"Administración vecinal".
Años	1949 - 1982	1982 - 1992	1992 - actual
Características generales	El Estado, a través de la DGPC y el ISSSTE* gestiona las UH que promovió.	El Estado se deslinda de la propiedad de las UH que hasta entonces gestionaba, las pone a la venta.	Se decice que cada edificio tenga su propia administración vecinal.
	Se destinan recursos económicos y humanos para conservar las UH, la utopía de la vivienda colectiva es parcialmente una realidad	Desaparece un solo dueño (rector), hay múltiples propietarios y condominios en una sola UH.	Las administraciones condominales trabajan de manera aislada y sin preparación técnica alguna.
	La vivienda moderna es una prestación social para los trabajadores del Estado.	Los nuevos propietarios contratan empresas que gestionen la UH, como lo hacía el ISSSTE.	No hay una figurade autoridad que decida sobre la conservación del espacio común.

Tabla 1: síntesis de los tres momentos históricos de la gestión de las unidades habitacionales (UH) del ISSSTE. Fuente: elaboración propia, como resultado de la investigación en el caso de estudio.

Conclusiones

El actual problema de conservación que enfrentan los multifamiliares que fueron propiedad del gobierno mexicano entre 1949 y 1987 se debe, en buena medida, a cambios en sus esquemas de propiedad iniciados con el decreto de desincorporación de 1982, a su privatización y a la consecuente modificación de sus estructuras administrativas internas, impactando significativamente en los procesos para su mantenimiento, acelerando su deterioro físico a partir de la década de los 90 del siglo pasado. Una consecuencia de tener múltiples propietarios dentro de un mismo conjunto habitacional es la imposibilidad de lograr acuerdos para la conservación del espacio común.

La historia de la gestión de la vivienda colectiva y pública refleja los cambios que ha tenido la política de habitación popular en México desde los años 40 del siglo XX, y hasta el presente da testimonio del tránsito del Estado benefactor hacia una economía neoliberal, definiendo un destino nada promisorio para la habitación popular.

La conservación de los conjuntos abordados fue posible cuando tenían un solo dueño, quien lo administraba y era la figura rectora que garantizaba la viabilidad del proyecto social. La fragmentación jurídico-administrativa que se gestó a partir del decreto de 1982, devino en un modelo de gestión interna que no propicia ni facilita la conservación del espacio compartido.



Figura 11: Estado de conservación original de jardín para niños. Fuente: Pani (1952).



Figura 12: jardín para niños en la actualidad. La comparativa gráfica permitió reconocer e identificar los cambios en el estado de conservación de un mismo espacio a través del tiempo. Fuente: archivo personal.

El cambio drástico de una política de vivienda asistencialista, a cargo del Estado, hacia una administración condominal, fue abrupto, y no se preparó a los habitantes para hacerse responsables del entorno habitado. En el imaginario de las primeras generaciones que vivieron en el CUPA, o bien de aquellos que crecieron bajo la protección del asistencialismo estatal, prevalece la idea de la vivienda como un derecho adquirido, donde la obligación de preservar el sitio es del gobierno.

El estudio del patrimonio moderno requiere de nuevos enfoques en torno a su administración, de la apropiación de sus usuarios, así como de la función que desempeña en un contexto social y político diferente al que le dio sentido a su construcción, especialmente a la vivienda colectiva; a fin de promover su valoración social, su conservación y el mantenimiento de sus materiales constructivos y áreas comunes. Esta oferta de habitación, aún vigente, merece ser objeto de estudios más amplios que contribuyan a prolongar su vida útil, pues "México es un país donde no sobran los recursos ni tampoco la vivienda, [donde] la demolición de los conjuntos habitacionales existentes que se han deteriorado o son rechazados por sus habitantes no es, evidentemente, una solución conveniente" (Villavicencio, 2006)

"La gestión, entendida como el conjunto de acciones y estrategias encaminadas para presentar un bien cultural inmueble, debe ser la base para coordinar acciones de conservación de la compleja maquinaria habitacional, que significa la vivienda colectiva de la modernidad".

Referencias

Caballero Hernández, A. (22 de 04 de 2015). *La conservación del multi en los tiempos del ISSSTE*. (P. F. Gómez Porter, Entrevistador). En Gómez Porter, P. F. (enero de 2017). *La gestión del Patrimonio Arquitectónico Moderno: el caso del Centro Urbano Presidente Alemán. Tesis para obtener el grado de Doctor en Arquitectura.* Ciudad de México, México: Universidad Nacional Autónoma de México.

De Garay, G. (2004). *Modernidad habitada: Multifamiliar Miguel Alemán ciudad de México, 1949-1999.* México: Instituto Mora.

Diario Oficial de la Federación (11 de 08 de 1982). *Decreto por el que se desincorporan del dominio público los inmuebles donde se encuentran ubicados los Multifamiliares con que cuenta el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, y se autoriza a éste para enajenar los departamentos a título oneroso y fuera de subasta en favor de los derechohabientes del propio Instituto.* México.

Duhau, E. & Giglia, A. (2004). *Las reglas del desorden. Habitar la metrópoli.* México: Siglo XXI editores, UAM Azcapotzalco.

El Nacional. (3 de septiembre de 1949). *El Gobierno está Abatiendo el Grave Problema de las Habitaciones en la Capital.* El Nacional.

Gómez, G. (16 de 05 de 2016). *Entrevista sobre las administraciones del multi.* (P. F. Gómez Porter, Entrevistador). En Gómez Porter, P. F. (enero de 2017). *La gestión del Patrimonio Arquitectónico Moderno: el caso del Centro Urbano Presidente Alemán. Tesis para obtener el grado de*

Doctor en Arquitectura. Ciudad de México, México: Universidad Nacional Autónoma de México.

H. Congreso de la Unión. (1972). Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos. México.

Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura, UNESCO. (2016). *Obra arquitectónica de Le Corbusier. Contribución excepcional al Movimiento Moderno.* Recuperado de https://whc.unesco.org/es/list/1321.

Pani Darqui, M. (1952). *Los multifamiliares de pensiones.* México: Arquitectura.

Sambricio, C. (2012). *Ciudad y vivienda en América Latina 1930-1960*. Madrid: Lampreave.

Villavicencio, J. (2006). *Conjuntos y unidades habitacionales en la Ciudad de México: en busca de espacios sociales y de integración barrial.* México: Red Nacional de Investigación Urbana.