

---

**TESINA**  
Master Oficial en Teoría y Práctica del Proyecto Arquitectónico  
Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Barcelona  
Universidad Politécnica de Cataluña

**El Centro Urbano Presidente Alemán  
Un caso de apropiación de vivienda colectiva de mediados  
del s.XX en la Ciudad de México.**

**Arais Reyes Meza**

**Resumen:** El trabajo que aquí se presenta pretende estudiar un caso de vivienda colectiva analizando la arquitectura a partir de las prefiguraciones y refiguraciones a fin de observar las concordancias y definir los significados que el habitante proporciona a los espacios arquitectónicos, colectivos y privados. El caso que se pone a revisión es el Centro Urbano Presidente Alemán, proyecto arquitectónico de 1,080 apartamentos desarrollado por el Arq. Mario Pani y construido entre los años 1947 a 1949 en la Ciudad de México.

**Nota:** El tema de investigación de esta tesina se engloba en lo que pretende ser un proyecto de investigación doctoral cuyo tema es la Vivienda Colectiva en la ciudad de México y que la autora desarrollará al terminar la etapa de Master Oficial.

## I. Introducción

Hacia principios del s.XX las artes mexicanas, y dentro de éstas la arquitectura, presentaron una redefinición producto principalmente de dos situaciones: la conclusión del movimiento armado de la Revolución Mexicana (cuya duración se mantuvo entre 1910 y 1917); y la llegada de las ideologías (importadas de Europa y Norteamérica) del Movimiento Moderno. Dentro de la redefinición de la arquitectura se planteó romper con el modelo habitacional colectivo de las casas en *vecindad*<sup>1</sup> para imponer una nueva modalidad, la del apartamento.

A partir de 1921, fecha en que la población de la ciudad se calculaba alrededor de los 615,000<sup>2</sup> habitantes, el modelo de vivienda colectiva de apartamentos fue utilizado para responder a las necesidades de residencia de los habitantes de la capital mexicana, la cual desde esa fecha inició un crecimiento sostenido que la llevaría a triplicar su población en el transcurso de tres décadas hasta que en 1950 llegara a la cifra de 2.872,000 habitantes<sup>3</sup>. Es, a finales de los cuarentas, cuando se desarrollará el proyecto de vivienda colectiva más ambicioso del que se hubiera tenido historia en México, se trató del Centro Urbano Presidente Alemán

---

<sup>1</sup> En estas casas habitaban varias familias; cada una de las cuales rentaba un par de habitaciones de la propiedad. Una vez concluida la conquista de Tenochtitlán y fundada la Ciudad de México la *casa de vecindad* se sitúa como uno de los géneros más tempranos para la satisfacción de la demanda de vivienda colectiva en la metrópoli. La distribución arquitectónica característica de las casas de vecindad se resuelve a través de un inmueble rectangular (en algunas ocasiones de proporción casi cuadrada) con un patio central.

<sup>2</sup> Pérez-Duarte Fernández, Alejandro, *La instauración del apartamento moderno: Ciudad de México 1925-1956*, Barcelona, UPC (tesis doctoral sin publicar), 2004, p.13

<sup>3</sup> *Ibíd.*

(CUPA), diseñado y construido por el Arq. Mario Pani entre los años 1947 a 1949. [img.01](#)



Img.01. Vista Aérea del CUPA 1950 Foto: Guillermo Zamora. Fuente: Pani,1952

El Centro Urbano representó una alternativa arquitectónica a la demanda de vivienda y una propuesta tangible a la manera en la que el arquitecto pensaba que debería crecer la mancha urbana. Pero por otro lado, este proyecto provocó un impacto en el contexto social y cultural de la ciudad.

En este proyecto de vivienda colectiva Mario Pani fue el encargado de identificar las necesidades de los usuarios y las del cliente para poder plasmar en sus intenciones de proyecto los espacios colectivos y privados que cumplieran con dichas necesidades. El fue el encargado a su vez de proponer las relaciones dinámicas que se establecían entre los dichos espacios y sus habitantes.

A partir de la ocupación de la edificación, las intenciones del arquitecto a través del espacio construido han provocado lecturas espaciales y han sido reinterpretadas por los habitantes. Las refiguraciones del usuario son parte de las apropiaciones o desapropiaciones que el mismo hace del espacio arquitectónico.

En este trabajo se pretende hacer un análisis de la arquitectura del Centro Urbano en dónde se de cuenta de las intenciones de diseño y las lecturas que los habitantes han hecho de ellas,

pretendemos hacer una comparación entre ambos puntos y llegar a determinar cuál ha sido el resultado del proyecto.

## II. Hipótesis

Partimos de la suposición de que la concordancia entre las intenciones del arquitecto y las lecturas del habitante de la vivienda colectiva da lugar a la apropiación y definición del lugar. Dicha apropiación conlleva significados al espacio y todo ello provoca el sentimiento de arraigo que hace que un edificio de vivienda colectiva sea entendido como la gran casa del colectivo.

## III. Metodología

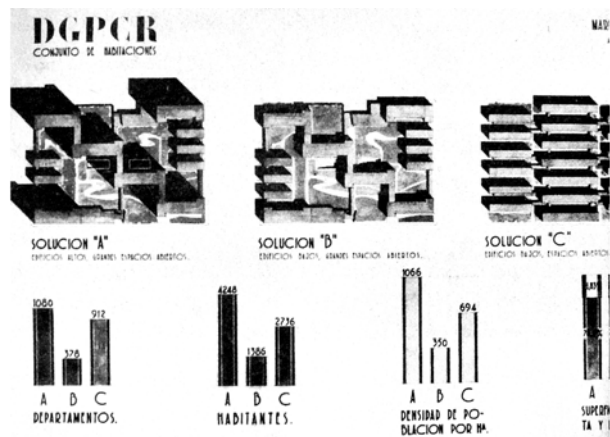
Se realiza primeramente una descripción del proyecto, posteriormente se hace la lectura de las intenciones o **Prefiguración**, a continuación la revisión de las lecturas del edificio por parte de los habitantes o **Refiguración**, y se concluye con la evaluación de las concordancias entre ambas, Conclusiones, **Síntesis Dialógica**.

### 1. El proyecto

El cliente fue el Gobierno Federal y aunque el encargo había consistido en un principio en la solicitud de un proyecto de 200<sup>4</sup> casas habitación, destinadas a servir como vivienda en alquiler a los Trabajadores del Estado (clase burócrata de la época), el arquitecto respondió al cometido con varias propuestas que a partir de analizar la problemática existente exploraban soluciones

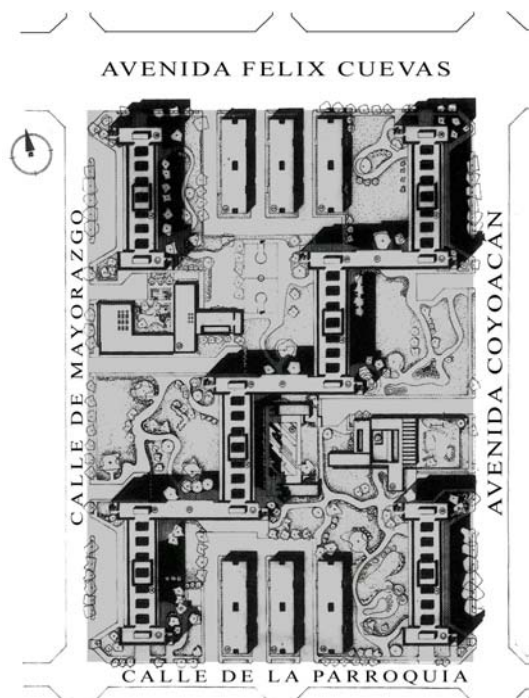
<sup>4</sup> Garay, Graciela de, *Rumores y retratos de un lugar de la modernidad, Historia oral del Multifamiliar Miguel Alemán 1949-1999*, México, Instituto Mora, UNAM, Fac. Arq., 2000, p. 16

arquitectónicas de mayor alcance que la encomendada. [img.02](#)



Img.02. Cuadro comparativo de tres posibles soluciones para el proyecto del CUPA, indicando número de apartamentos, población, densidad y superficies cubiertas y libres. Fuente: Garay,2000.


El solar tenía una superficie de 40,000m<sup>2</sup> y estaba ubicado en la periferia, en una zona poco urbanizada hacia el sur de la ciudad; su conformación rectangular (240 x 170m) estaba limitada por dos calles y dos avenidas una de las cuales, la Avenida Coyoacán, unía el centro de la capital con el entonces pueblo del mismo nombre (hoy en día parte de la urbe). [img.03](#)




Img.03. Imagen que muestra la situación del solar. Fuente: Adrià, 2005 Dibujo: Arais Reyes


La propuesta que se construiría finalmente planteó la edificación de 1,080 apartamentos, lo cual implicaba una densidad de población de aproximadamente 1,000 habitantes por hectárea. La solución arquitectónica de Pani contempló la construcción de los apartamentos en edificios en altura, esto a fin de que la ocupación del terreno no fuera superior al 25%. Además se proyectó la edificación de una serie de servicios básicos y recreativos comunes.


## 2. Descripción

Las áreas habitacionales se distribuyeron en seis edificios bajos de tres niveles y nueve edificios en altura, planta baja más doce niveles. Los edificios bajos se sitúan perpendiculares a los lados cortos del terreno y se configuran por medio de dobles crujeías orientadas este-oeste. Los apartamentos construidos en estos edificios bajos suman un total de 144, son del tipo “E” y tienen 57m<sup>2</sup> de superficie. 

Los edificios altos son de dos tipos, los principales y los de liga; los primeros se desarrollan a doble crujeía con orientaciones este-oeste y los segundos se desarrollan a crujeía sencilla con preferencia de la orientación sur. Cuatro de los principales están unidos por los de liga formando así un zigzag que se sitúa sobre una diagonal del terreno. Los otros dos edificios principales se ubican aislados en las esquinas que se oponen a la diagonal.  Estos inmuebles en altura contienen circulaciones horizontales sólo cada tres niveles, es decir, de los doce pisos de habitaciones sólo cuatro tienen circulaciones que sirven a los accesos de los apartamentos. Esto se debe a que la mayor parte de los apartamentos se proyectan en dos niveles bajo el sistema “3 en 2” (cada tres niveles se alojan dos departamentos)<sup>5</sup>. Este sistema propone que

a la zona diurna de dos apartamentos se accede por el nivel de circulación y la zona de las habitaciones se encuentra para un apartamento subiendo y para el otro apartamento bajando un nivel.

Los inmuebles altos albergan un total de 936 apartamentos en cuatro tipos. Los tipo “A” son los predominantes en número ya que suman 672 apartamentos; se ubican en los cuerpos de los edificios principales, tienen 50m<sup>2</sup> y se resuelven en sistema “3 en 2”. Los tipo “B” y “C” son 192 apartamentos, se ubican en las cabeceras de los edificios aislados o intersecciones del zigzag, cuentan con alrededor de 60m<sup>2</sup> y se solucionan en un nivel pero desde el elevador se accede a ellos subiendo o bajando un piso en escaleras. Los tipo “D” se encuentran en los edificios de liga, se resuelven en sistema “3 en 2” y cuentan con una superficie de 70m<sup>2</sup>. 

En cuanto a los servicios comunes, éstos se ubican en las plantas bajas de los edificios en altura y en un par de construcciones aisladas. Las plantas bajas de los inmuebles principales albergan; comercios (panadería, mercado, supermercado y tiendas de abarrotes), y servicios (lavandería, casino, una escuela para niñas y otra para niños). Las plantas bajas de los edificios de liga quedan como pórticos por los que se pasa de un lado al otro del solar. En los jardines se ubicó una piscina con baños y vestidores y una cancha de usos múltiples. En un par de construcciones de una sola planta se situaron la guardería infantil, el jardín de niños, la administración, consultorio médico y dental y una oficina de correos. 

<sup>5</sup> Técnica bautizada *3-2 system* después de haber sido utilizada por *Well Coates* en el *Palace Gate* (1937-

1939), ubicado en Kensington, Londres. Consultar en: Pérez-Duarte Fernández, Alejandro, *La instauración del apartamento moderno: Ciudad de México 1925-1956*, Barcelona, UPC (tesis doctoral sin publicar), 2004, p.124