

*Dossier: Construcción en altura en las Américas entre los siglosXIX  
y XX. Proyectos, imágenes, visiones y utopías*

## Superbloque: innovación y revisión de los grandes conjuntos. El caso del conjunto habitacional Parque Posadas, 1970-1975

## Superblock: innovation and revision of the large ensembles. The case of the Parque Posadas housing development, 1970-1975

Pablo Canén Suárez \*

Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo, Universidad de la

República Uruguay

[pablocanen@gmail.com](mailto:pablocanen@gmail.com)

Fecha de envío: 7 de abril de 2023

Fecha de aceptación: 27 de junio de 2023

Fecha de publicación: agosto 2023

Disponible en <https://doi.org/10.24215/24226483e123>



Esta obra está bajo una Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional

---

\* Pablo Canén es arquitecto y magister en Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano por la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la Universidad de la República (FADU, UdelaR). Actualmente se desempeña como docente adjunto subrogante del Taller Apolo, y como adjunto subrogante del Área teórico – histórico – crítica en FADU. Es miembro del grupo CSIC n° 1082 Arquitectura y producción. Estudios sobre Arquitectura Moderna en Uruguay.

## **Resumen**

El Parque Posadas fue el primer gran conjunto que se construyó en Uruguay. Sus diez edificios se ejecutaron en el contexto de la Ley de vivienda N° 13728 y su promoción de la industria privada para dinamizar la construcción y complementar al sector público en la realización de soluciones habitacionales. La escala inusitada en nuestro medio, 2051 apartamentos, planteó desafíos administrativos, organizativos y tecnológicos. A su vez, con elogios y críticas, dio paso a nuevas formas de asociación vecinal y nuevas pautas de construcción de ciudad.

En este artículo se conceptualiza la idea del gran bloque o superbloque como un tipo ajustado a la escala de estos grandes conjuntos, y se orbita en torno a casos de escala comparable. De todas maneras, se detallan las características singulares de este proyecto, su historia -con un balance crítico por parte de la comunidad arquitectónica- y su devenir en relación a otros complejos, aspecto que podría ameritar una nueva revisión.

**Palabras clave:** Parque Posadas, superbloques, grandes conjuntos, vivienda social, tecnología

## **Abstract**

Parque Posadas was the first large complex to be built in Uruguay. Its ten buildings were executed in the context of Housing Law No. 13728 and its promotion of private industry to boost construction and complement the public sector in the realization of housing solutions. The unusual scale in our environment, 2051 apartments, posed administrative, organizational and technological challenges. In turn, with praise and criticism, it gave way to new forms of neighborhood associations and new guidelines for building the city.

In this paper, the idea of the big block or superblock is conceptualized as a type adjusted to the scale of these big sets, and it is orbited around cases of comparable scale. In any case, the unique characteristics of this project are detailed, its history -with a critical balance from the architectural community- and its evolution in relation to other complexes, an aspect that could merit anew revision.

**Keywords:** Park Posadas, superblocs, large ensembles, social housing, technology

## Un tipo moderno y de posguerra

Si los bloques habían sido una de las señas identitarias de la llamada “arquitectura moderna” en las décadas de 1920 y 1930, el superbloque fue una solución que, dentro de la misma corriente, tuvo lugar en la segunda posguerra. Aquel fue un período atravesado por la necesidad de dar cobijo a miles de desplazados y asociado a los drásticos cambios demográficos -con fuerte aumento de la urbanización- que ocurrieron en buena parte del planeta. La denominación “superbloque”, como otras categorías, depende de la dimensión del objeto y de una serie de factores contextuales e históricos. Como afirma Alan Colquhoun (1978, p. 94), el tamaño de los superbloques estaba ligado a las “enormes reservas de capital de la economía moderna que permiten a la iniciativa pública, privada o mixta llegar a controlar extensiones cada vez mayores de suelo urbano.”

A nivel internacional, quizá el caso más publicitado lo constituye el prototipo de la *Unidad de Habitación* propuesta por Le Corbusier al Ministerio de Reconstrucción en Francia en 1947. El prototipo -que solo concretó cinco unidades, la primera y más reconocida en Marsella- era promovido por su creador como la solución al problema de la falta de viviendas obreras luego de la guerra. Se trataba no sólo de proveer unidades de apartamentos, sino también de evitar descontentos sociales: la consigna “arquitectura o revolución” que Le Corbusier había anunciado años atrás, estaba implícita.

A pesar de ello los conjuntos masivos (*grands ensembles*) en áreas periféricas, sin continuidad con la ciudad heredada, fueron lo común en Francia por un buen tiempo. La condición de estos conjuntos, cercana a lo que explicó Henri Lefebvre (1978) sobre las *villes nouvelles*, estuvo caracterizada por el aislamiento general y la monotonía. A pesar de ello, no todas esas nuevas ciudades francesas -ejecutadas en base a bloques- habían sido pensadas estrictamente de la misma manera. Por ejemplo, *Toulouse Le Mirail* se planteaba como una alternativa. Aunque con muchos problemas en su gestión, fue un intento por superar la monotonía. Lo sustancial es que hacia los años 60 varios arquitectos renombrados ya habían cuestionado la idea del superbloque lineal e indiferenciado de su contexto.

En el contexto latinoamericano estos artefactos vinieron de la mano de las políticas de desarrollo que, más allá de vaivenes políticos, enunciaron la posibilidad de terminar con un déficit habitacional acuciante. Este aspecto también favorecía -a nivel regional, no sólo nacional- a una burguesía industrial pujante, en un intento por generar una industrialización por sustitución de importaciones (Cardoso, et. al. 1971, p. 23). Si pensamos en la urbanización 23 de enero de Caracas, o en Tlatelolco en México D.F., realizados durante las presidencias de Marcos Pérez Jiménez y Alemán Valdés respectivamente, podemos ilustrar toda una época del continente.

Como explica Adrián Gorelik estaba implícito el proyecto de zurrir nuevamente a la comunidad: “para la arquitectura [moderna], todos los habitantes metropolitanos, pobres o no, migrantes rurales o no, son seres alienados que podrían reencontrarse en las nuevas comunidades que los grandes conjuntos proponen” (2022, p. 103). Uruguay, como es de esperar, no sería la excepción.

Mientras el crítico norteamericano Charles Jencks (1977) decretaba la fecha de muerte de la arquitectura moderna el 15 de julio de 1972, con la demolición del complejo *Pruitt-Igoe*, el Parque Posadas de Montevideo estaba en plena

construcción. Las preocupaciones del crítico estadounidense -quizá- no tenían el mismo sentido en el contexto sudamericano, donde la situación socioeconómica parecía demandar la resolución de problemas cuantitativos (los números del déficit de vivienda eran aún muy altos). A pesar de ello, el Parque Posadas fue rápidamente criticado por su ruptura de escala y aparente apatía por el entorno urbano. Como lo veremos, tan rápida fue su ejecución como su crítica. Aunque, no es de extrañar, obras de tal envergadura resisten el paso del tiempo de nuevas interpretaciones.

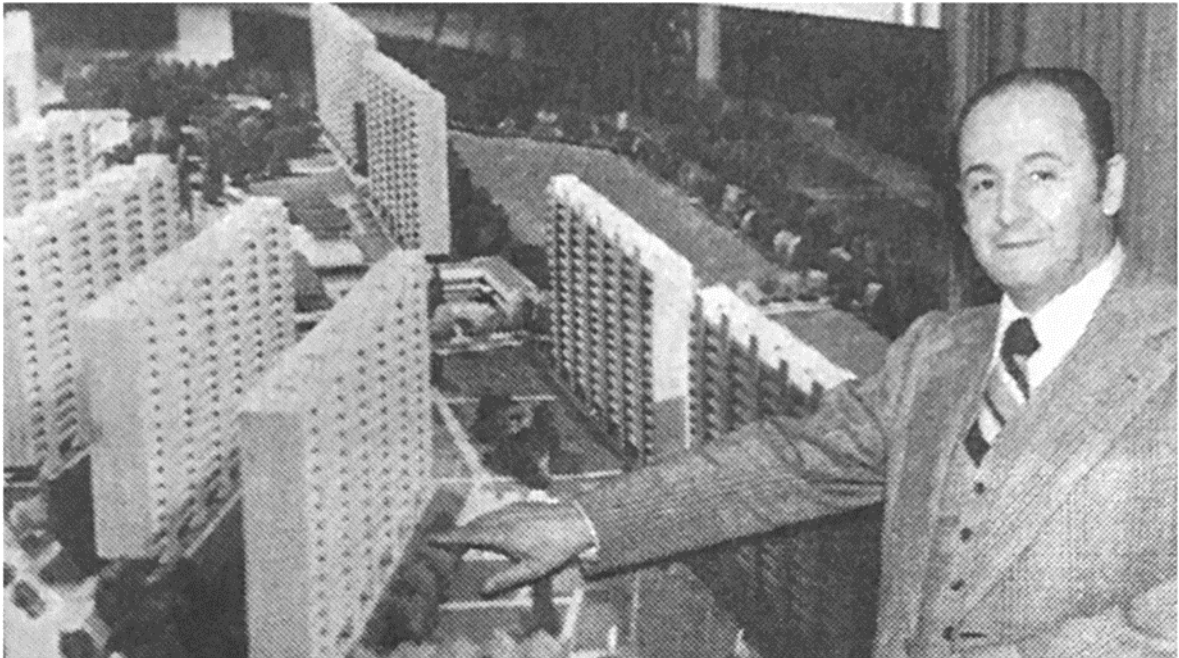
Curiosamente, el caso del Parque Posadas, en el marco de los estudios de la vivienda social en Uruguay tiene escasos precedentes como estudio de caso. En el libro *La vivienda de interés social en el Uruguay*, de Nidya Conti, de 1972, se realiza reflexión histórica -y de su tiempo presente- de gran valía pero sin mayor involucramiento en obras.

Para la década de 1990 Yolanda Boronat y Marta Risso continuaron con esta línea como parte de un plan de trabajo del Instituto de Historia de la Arquitectura de la Facultad de Arquitectura, con fuerte foco en Montevideo. Su publicación, *La vivienda de interés social en Uruguay, 1970-1983*, fue publicado en 1992, da cuenta del desarrollo histórico de la vivienda social en nuestro medio a partir del momento en que Conti redondeaba su relato. El período establecido por las autoras tiene como horizonte evaluar los resultados de la Ley de Vivienda aprobada en 1968. En este libro existe un capítulo dedicado a la promoción privada (p. 153) en donde se comentan aspectos generales del Parque Posadas -a partir de la experiencia del arquitecto Homero Pérez Noble-

En otro orden, uno de los pocos documentos que tiene una historia -razonablemente- integral del conjunto son los apartados previos del Reglamento de copropiedad entregado por el Banco Hipotecario del Uruguay (BHU, 1980) a sus habitantes.

Fuera de esto, un ensamble de tal envergadura ha estado desprovisto de una mirada disciplinar que lo atienda como caso particular.

**Figura 1.** Recorte de prensa. Fotografía de Homero Pérez Noble frente a una foto de la maqueta del Parque Posadas.



**Fuente:** Pertuchelli, J. C. (12 de diciembre de 2001). Pérez Noble. Una vida de proyectos. *EIPaís*.

**Figura 2.** Fotografía del Parque Posadas por Fernando Giordano.



**Fuente:** SAU (1985). *II Congreso Nacional de Arquitectos. La problemática de la vivienda en el Uruguay*. *Arquitectura. Revista de la Sociedad de Arquitectos del Uruguay*, (253), 35-51.

**Figura 3.** Fotografía del Parque Posadas por Héctor Carlos Borgunder



Fuente: *ibidem*.

### **La crítica al Parque Posadas y los grandes conjuntos del Plan Nacional de Vivienda**

Comencemos este apartado de manera cronológicamente inversa. A mediados de los años 80 la obra del Parque Posadas había finalizado hacía más de una década. La democracia, interrumpida entre 1973 y 1985, estaba a poco de retornar al país y la necesidad de revisar lo actuado en todos los ámbitos de la política nacional -incluida la política de vivienda- parecía imprescindible. Pues bien, ¿cómo vieron los arquitectos el conjunto construido? ¿Qué balance hicieron de estas grandes obras que pretendían atender el déficit habitacional? Si observamos la foto adjunta del arquitecto Fernando Giordano, ganador de un concurso del Foto Club del Uruguay (FCU) (Fig. 2) intuimos que el encuadre de la imagen implica toda una crítica al modelo de los grandes bloques.

Giordano, integrante del Grupo de Estudios Urbanos (GEU), un grupo que entonces militaba por la recuperación de los centros históricos, retrata a un niño aburrido en una terraza, en uno de los apartamentos del Parque Posadas, mirando hacia un infinito conformado por ventanas de dormitorios. El recorte no toma el horizonte, ni el entorno verde que se erige 40 metros por debajo, y que efectivamente fue un amplio espacio de intercambio social. Todo es arquitectura. La vivienda construida por métodos racionalizados ha ofrecido una solución totalizante, y los parámetros de la vida parecen discurrir por entero en esa monotonía. El discurso es potente: aquellos bloques habían propuesto un radical cambio de vida que parecía alejarse de las necesidades vinculantes de las personas con la comunidad y la naturaleza.

En la fotografía del 2º premio Héctor Carlos Borgunder mostraba los bloques del Parque Posadas desde los cantegriles ubicados a orillas del arroyo Miguelete (Fig. 3). Estos asentamientos, consolidados durante las décadas de 1950 y 1960, marcaron una nueva realidad social y espacial en el área metropolitana. Ya censados y diagnosticados como un problema por la CIDE en 1963, fueron una de las causas que impulsaron al Uruguay a enunciar un Plan Nacional de Vivienda y proponer conjuntos como el Parque Posadas. Sin embargo, la fotografía parece denunciar que aquellas moles no solo irrumpían de forma brutal en el entorno, sino que además no solucionaban el problema. Resulta elocuente que esas dos tomas tienen la capacidad de sintetizar los cuestionamientos y la distancia que tomaría la comunidad arquitectónica -y buena parte

de la sociedad- en relación a los grandes conjuntos y los superbloques. La discusión ya no sería sobre la cantidad, sino también sobre la calidad: los vínculos con el contexto urbano y, la necesaria caracterización de las poblaciones con su entorno, serían temas recurrentes.

Casualmente, o causalmente, estas dos fotos del FCU aparecen en la revista *Arquitectura* N.º 253 de la Sociedad de Arquitectos del Uruguay (SAU, 1985) como ilustración del II Congreso Nacional de Arquitectos. Allí luce un balance profundo del Plan Nacional de Viviendas (PNV) entre 1968 y 1983, cuyo objetivo era efectuar propuestas habitacionales de cara a la Concertación Nacional Programática (CoNaPro) para el retorno de la democracia en 1985. Varios lineamientos se trasladaron luego al objetivo de políticas posteriores a nivel nacional y departamental, aunque fuera discursivamente. Precisamente en este informe se harían comentarios críticos hacia los proyectos de vivienda de gran escala.

Según este informe, el período 1969-1977, “se caracterizó por desarrollar una orientación social cercana a la prevista por la Ley de Vivienda” (ver cap. “Aldea”) pero con un volumen de producción menor de lo esperado. El documento aclara que esto puede explicarse por una:

sustitución [parcial] de la inversión [financiera] privada por la pública, en parte motivada porque algunos agentes privados del período anterior se asimilaron a las líneas de crédito del Plan (promoción privada) y porque otros quedaron fuera del circuito productivo por el deterioro de su capacidad de ahorro (esfuerzo propio). (AAVV, 1985, p. 38).

Es en este período cuando se desarrolla un considerable esfuerzo por generar una cartera de tierras para el sector público y las cooperativas de vivienda por ayuda mutua. No obstante, ese esfuerzo no se continuó en los años siguientes. A lo largo de la década del 70 acaecieron algunos cambios, por ejemplo, se posibilita un profuso desarrollo de la promoción privada por vía de la creación de “condiciones económicas y sociales que viabilizan la acumulación en el sector”. Según explicaba el documento se daban dos fenómenos simultáneos, por un lado, la “ampliación del mercado provocado por la ley de alquileres, la redistribución del ingreso hacia sectores altos y la eliminación de las limitaciones para la venta de unidades”, y por otro la confirmación de un “amplio apoyo crediticio a los promotores y fluidas líneas de crédito para los compradores”.

A pesar de todo, mientras este informe se publicaba en el N.º 253 de la Revista *Arquitectura*, otro gran conjunto se finalizaba con sistemas prefabricados: el *Euskal-Erría*, ejecutado enteramente durante la dictadura (1980-1984). El informe del congreso incluso recogía las fotos de esta obra casi terminada como ilustración de lo que no convenía hacer. El complejo se realizó en tres etapas: *Euskal-Erría* “70”, “71” y “92” y combinó bloques de diez pisos y algunas tiras bajas de cuatro niveles y cuenta en total con 3644 viviendas. Fue pensado para ser distribuido a militares de bajo y medio rango, pero el gobierno de facto desistió finalmente de esa idea y puso buena parte de los apartamentos en el mercado, esperando interesar a una clase trabajadora media baja, mientras otras unidades se otorgaron a funcionarios públicos por cómodos préstamos.

De todas maneras, también hay que tener en cuenta, que, para el gobierno militar los grandes conjuntos pasaron a ser, rápidamente, un elemento de desconfianza. En documentos reservados de la dictadura militar uruguaya, filtrados en julio de 2023, en la

conocida web *archive.org*, puede leerse la preocupación que estos grandes conjuntos representaron para el gobierno militar: "debemos tener muy presente que existen condiciones ideales para que grupos más o menos organizados pueda ejercer una influencia nefasta en ese lugar".<sup>1</sup>

No obstante, el Parque Posadas fue el primer conjunto del PNV en ofrecer una solución habitacional para clases medias de trabajadores por medio de superbloques. Se trata -como luce en la maqueta de la Figura 1- de diez grandes pantallas con sus fachadas principales hacia el este y el oeste (sol de mañana y sol de tarde). El complejo ocupa un predio de once hectáreas y cuenta con 2051 apartamentos para 10.000 personas. Conserva la vieja Casona de la Casa Quinta de los Posadas, e incluso, el Block 1 acomoda su orientación para respetar esta preexistencia.

Como casi todos los grandes complejos, cuenta con una serie de servicios para sus habitantes en los que destaca un gran centro comercial ubicado en forma baricéntrica a la organización de los bloques. En su construcción participaron las empresas más grandes del país en la época, lideradas por el arquitecto Homero Pérez Noble, principal promotor del proyecto.

Sucede que, en buena medida, los grandes complejos fueron una de las grandes promesas de los 70, no solo a nivel de promoción privada, sino también de las grandes mesas cooperativas del Centro Cooperativista Uruguayo (CCU), o los José Pedro Varela del Centro de Asistencia Técnica y Social (CEDAS), proponiendo una verdadera alternativa urbana a la ciudad tradicional. En el caso de algunos promotores, más allá de la componente lucrativa, habitaba una discursividad de compromiso por el asunto de la vivienda social. Basta recordar algunas de las declaraciones de Pérez Noble a la prensa, que definitivamente planteó el problema desde un enfoque progresista:

Las angustias materiales del hombre son apenas cuatro. En su orden: alimento, salud, vestimenta y vivienda. Cuando se deteriora el salario comienza a jugar el orden prioritario y la vivienda queda fuera. Las personas se hacinan, la vida se hace promiscua y surgen profundos problemas sociales. Cuando hay justicia distributiva de los ingresos, hay viviendas. Y cuando el confort mínimo está satisfecho, la sociedad prospera y se desarrolla a otros niveles: moral, intelectual, artístico. Cuando el requerimiento de la vivienda está insatisfecho, el progreso social está detenido o en retroceso. (El País, 12 de junio de 1983).

Más allá de las críticas y reflexiones históricas necesarias, es justo recordar que los impulsores del proyecto también persiguieron la transformación de la sociedad. El consenso sobre el déficit habitacional era fuerte. Claramente las vías de resolución fueron, y siguen siendo, discutidas. Este artículo no puede pretender entonces agotar el debate, pero sí ofrecer nuevas perspectivas para mantener abierto el problema.

### **Los orígenes del proyecto del Parque Posadas**

Lo que hoy conocemos como Parque Posadas dista mucho del plan original. El segmento inicial del proyecto era mucho más específico. El Parque, en principio, iba a albergar 400 unidades para adultos mayores, distribuidas en una sola torre más una serie de viviendas aisladas en el verde y



disponiendo como servicios generales de salones de esparcimiento, salas de laborterapia, atención médica, además de bibliotecas, salones de estar, salas de gimnasia, shopping-center, cine, amplias circulaciones y todos los servicios generales para una vida integral de sus habitantes (BHU, 1980, p. 13).

Esta iniciativa nació del Dr. Mario Pochintesta, que, en 1967, preocupado por la falta de trato en el país a los problemas de la “gerontología”, visitó a Homero Pérez Noble (BHU, 1980) para plantearle su inquietud. Hay que destacar que nuestra pirámide demográfica ya estaba en franco envejecimiento y lo que en otras partes de América Latina podría parecer extraño aquí se vislumbró como necesario. En ese contexto, Pérez Noble y otros especialistas, como Américo Albrieux (especialista en geriatría), Américo Plá Rodríguez (ex legislador y abogado) y el Cr. Juan Ratti, elaboraron, durante casi dos años, un proyecto específico de vivienda para adultos mayores, en un entorno rodeado de árboles. Esta hubiese sido la primera unidad habitacional especializada en vivienda para mayores, pero la historia fue otra. Relataba el propio autor en entrevista para la prensa que durante dos años se reunieron, semanalmente, viajaron a Europa para recabar información y llegaron a la conclusión de que Uruguay necesitaba un centro gerontológico integral.

Un hogar para mayores destinado a darle más vida a los años, antes que más años a la vida. Con atención médica especializada, con esparcimiento, con actividad social y cultural aplicada a los especiales requerimientos de los mayores. Compramos la Quinta de Posadas e hicimos un proyecto destinado a albergar a 400 mayores de ambos sexos. Teníamos la esperanza de haber creado el entorno necesario para que esos 400 mayores fueran felices (*El País*, 12 de junio de 1983)

El arquitecto creador diría que casi nadie lo entendió. El proyecto fracasó estrepitosamente y a su arquitecto le había significado una erogación de cienmil dólares, “más dinero del que estaba dispuesto a perder” (*El País*, 12 de junio de 1983). Para octubre de 1970 el proyecto del Parque Posadas había sufrido una transformación programática y se presentaba ahora como un conjunto de viviendas que contaba con la previsión de edificar 262 apartamentos de un dormitorio, 862 de dos dormitorios, 500 de tres y 131 de cuatro, totalizando en 1755 unidades distribuidas en cinco enormes pantallas. Por aquel entonces yase preveía conservar el viejo arbolado y espacios libres en el marco de los antiguos predios de la Casa Quinta de Posadas. Rápidamente la distribución del proyecto llegaría a diez pantallas de 200 unidades.

Figura 4. Izquierda. Recorte de prensa sobre promoción de los apartamentos.

Figura 5. Derecha. Recorte de prensa sobre promoción del conjunto.

**En Parque Posadas los vecinos no se oyen ni se ven... SOLO 2 ó 3 APARTAMENTOS POR PALLIER**

1 Dormitorio  
cuotas desde  
\$ 8.590  
por mes

3 Dormitorios  
cuotas desde  
\$ 17.728  
por mes

2 Dormitorios  
cuotas desde  
\$ 13.745  
por mes

4 Dormitorios  
cuotas desde \$ 22.234 por mes

**UD. TAMBIEN PUEDE VIVIR ASI**

Si usted no se afilia todavía al Departamento Financiero de la Habitación, afíliase en seguida. Para poder comprar una vivienda en Parque Posadas es necesario que usted se incorpore al nuevo sistema de Ahorro y Prestamo.

Interando la mitad del ahorro previo exigido para una de estas viviendas usted puede reservar la suya y obtener el compromiso de compra-venta.

transitorio que equivale a un periodo de franquicias. Con toda seguridad, en el futuro no se repetirán oportunidades como la que ahora se le ofrece: comprar una vivienda antes de haber completado el periodo de 24 meses de ahorro previo.

Los actuales ahorristas del Departamento Financiero de la Habitación ya están en condiciones de comprar. Haga usted también un ahorro y sea propietario de un moderno apartamento en medio de un hermoso parque.

Jueves 27 de abril de 1972 \* Nº 8013 Año XX

**la construcción** **Acción SUPLEMENTO ESPECIAL**

**PARQUE POSADAS**  
aquí vivirán 10.000 personas

Este enorme conglomerado habitacional constituye la primera realización masiva dentro del programa establecido por el PLAN NACIONAL DE VIVIENDAS. Su área, aproximada a los 2.000 hectáreas que representan todos los terrenos de la ciudad, se divide en lotes que forman un cuadro de 100 metros de lado. Cada uno de estos lotes (EX-AYDA, LARIBAGAJ) ocupa la futura COSTANERA DEL ARROYO RIGUELETTE, está compuesto de 10 manzanas de 100 metros de largo cada una y una altura total de 32 pisos. El primer grupo de edificios se ubica en las esquinas con el Centro, Ciudad, y Parque, el largo total de cada edificio alcanza una longitud de aproximadamente 70 metros y su altura es de 8 pisos, podemos darnos cuenta de que cada bloque del PARQUE POSADAS equivale al volumen de casi 3 cuartos de los edificios más modernos publicados de hoy.

**PRECIOS OFICIALES: EL LISTADO DE COPRIN**

Fuente 4. Izquierda: Usted también puede vivir así (2 de enero 1972). *La Mañana*.

Fuente 5. Derecha: Parque Posadas. Aquí vivirán 10.000 personas (27 de abril de 1972,).

*La Construcción, Suplemento especial de Acción.*

Por su parte, la empresa Pérez Noble S.A. venía desarrollando una experiencia propia en el ámbito de la prefabricación y la vivienda social. Según su propia declaración, luego de las experiencias del CH20 (ver "Bloque") en la Unidad Habitacional Barrio Sur, "quería luchar contra el tiempo" (El País, 1983) dado que en momentos de inflación los costos de obras se encarecen en el proceso, e incluso detienen la ejecución. Es importante repasar que la organización planimétrica del CH20 luego es readaptada para el Parque Posadas, aunque con más variantes e incluyendo el ascensor. Pero los módulos y la ubicación de áreas de dormitorios y áreas de comedor en doble orientación quedaban definida en este primer proyecto. Por lo pronto, Pérez Noble y Leonel Viera idearon un sistema llamado PNV (Pérez Noble Viera -su sigla no debió ser casualidad-) capaz de hacer estructuras de hormigón armado en 90 días y de esa manera paliar los contratiempos de la economía.

Hicimos una fábrica capaz de producir cuatro viviendas por día. De hecho, no había importación, así que tuve que hacer las máquinas con hierros viejos de demolición. Fue una hermosa aventura que emprendimos con Leonel Viera y nos dio buen resultado, aunque desataran grandes polémicas (El País, 12 de junio, 1983).

El mecanismo tecnológico tenía como finalidad la eficacia en la ejecución de las obras y la consecución de una tipología versátil, pero, sobre todo, lograr obras viables, que no quedaran coartadas por los vaivenes macroeconómicos de la política monetaria y la inflación descontrolada. “Luchar contra el tiempo” en una economía vacilante parecía la clave del éxito para la promoción privada en el marco del Plan Nacional de Viviendas.

Los costos de las unidades del Parque Posadas, y los conjuntos de promoción del Plan, fueron definidos por el BHU, y el banco se encargó de la venta. Según lo declaraba el arquitecto Ildefonso Aroztegui, por aquel entonces responsable de la Dirección Nacional de Vivienda, las unidades serían asignadas a los ahorristas del Departamento Financiero de la Habitación, que podían adquirirlas en cuotas mensuales durante 25 años.

En diciembre de 1970 se escrituró el préstamo para iniciar las obras del “Complejo Habitacional Parque Posadas”. Según la prensa el proyecto señalaba “una etapa decisiva dentro del marco destinado por el Plan Nacional de Viviendas a los Promotores Privados” (El Día, 16 de julio de 1970). Este contexto de política pública tampoco era ajeno a Homero Pérez Noble. Según Gustavo Adolfo Ruegger (1985) Homero Pérez Noble

Fue autor del primer Plan Nacional de Viviendas, surgido del también Primer Congreso Nacional de la Construcción en 1961 -que vicepresidía- y miembro coordinador por el poder ejecutivo para el ajuste del plan definitivo, aprobado en 1968 y cuya comisión de redacción integró. (Ruegger, 3 de marzo de 1985).

También era el inicio de una política de “apertura de créditos, vinculados a proyectos de esta naturaleza, para la fabricación y la compra directa de los materiales necesarios para acelerar la ejecución de las obras”. Por tanto, el Parque Posadas parecía posicionarse como la “primera experiencia de coparticipación y complementación de industrias, talleres, y pequeños fabricantes, trabajando en común, como subcontratistas o proveedores, con la intervención de sus respectivas gremiales y con la asistencia financiera del Banco Hipotecario”. Algunas cosas no eran nuevas, la concentración de capitales en la industria de la construcción se había fortalecido desde la promulgación de la Ley de Propiedad Horizontal en 1946.

Naturalmente, el Parque Posadas fue una oportunidad para Pérez Noble de poner en orden su frustrado emprendimiento de vivienda para adultos mayores. Según él mismo relataba:

Por ese entonces había salido la Ley de Viviendas. Obtuve la segunda parte de la Quinta de Posadas y me presenté con un plan gigantesco: 2.100 viviendas en 11 hectáreas. Es una concentración urbana mayor que Pocitos. Para mi sorpresa el Plan fue aceptado inmediatamente... con una condición: que otras cuatro importantes empresas se beneficien con la adjudicación de la obra. Ahora allí viven más de 400 mayores; de manera que a la larga la ilusión no fracasó. (El País, 12 de junio, 1983)

Para las autoridades del BHU de la época, como el coronel arquitecto Ramiro Chaves, quien escrituró el préstamo para la adquisición del terreno, el proyecto jalonaba una etapa decisiva para el Plan Nacional de Viviendas en relación a los promotores privados (El Día, 16 de julio, 1972). Este proyecto era un posible comienzo para la apertura de créditos que involucraran la fabricación y la compra directa de los materiales necesarios para acelerar la ejecución de las obras.

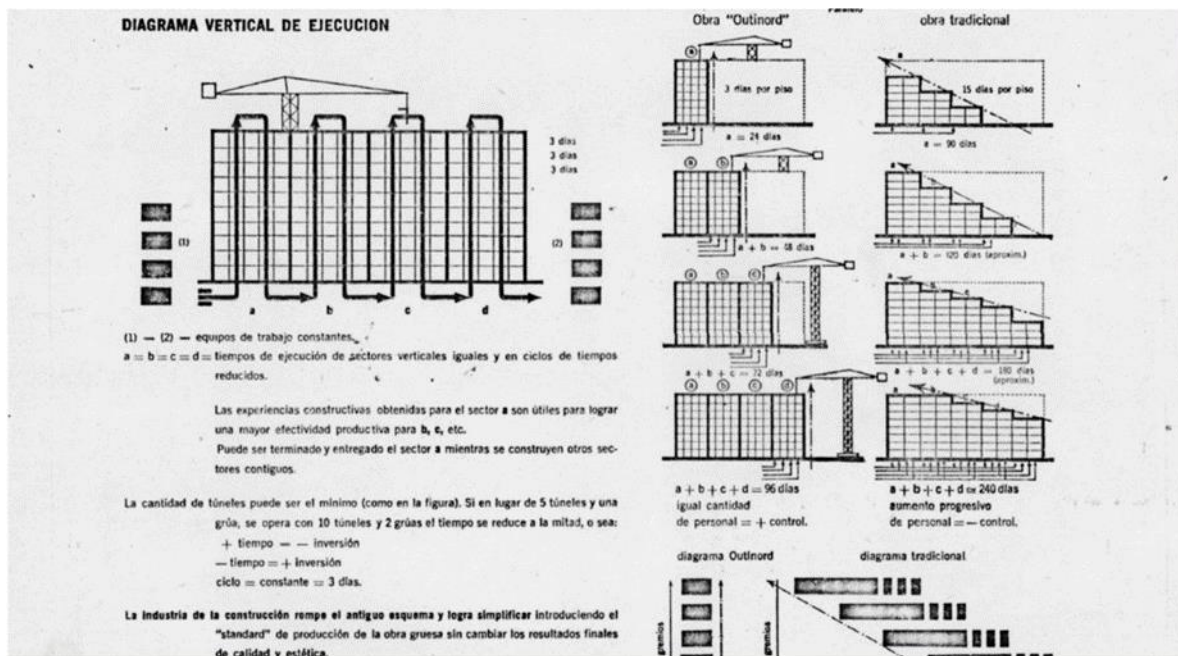
## Algunas claves tecnológicas del Parque Posadas

No sólo se requería de cantidad, sino también de fluidez y velocidad a la hora de construir. La envergadura era tal que se nuclearon aquí cinco de las principales empresas constructoras de la época, Álvaro Palenga, De los Campos Puente Tournier, CUOPSA, Cayetano Carcavallo, y Pérez Noble. Cada una quedó a cargo de dos de los diez superbloques.

Estas cinco empresas trabajaron con tres sistemas constructivos diferentes. Cuatro bloques fueron realizados con el sistema OUTINORD, de “túneles metálicos repetidos en unidades de 5.20 x 10.50 x 2.40 que conformaban la estructura y los muros verticales separadores”. Este sistema consiste, dicho de otro modo, en el fraguado monolítico de muros y losas de hormigón, de poco espesor, con rotación diaria de encofrados. Sin embargo, en el Parque Posadas, los tabiques internos eran ejecutados en cerámica hueca tradicional. Otros dos bloques fueron ejecutados con “encofrados normalizados en grandes tableros verticales y mesas integrales de 5.20x 10.50 para encofrado de las losas” (Alberti, 1972) que fueron usadas y luego sacadas enteras y llevadas al piso superior por medio de grandes grúas-torre. Y otros cuatro fueron ejecutados con métodos tradicionales, pero racionalizando las tareas en obra.

En relación al sistema OUTINORD, el más avanzado del conjunto, se obtenía su mayor rendimiento en tanto se trataba de un proyecto de gran envergadura (1972). El modelo que luce en corte, que es prácticamente una ilustración constructiva de un bloque del Posadas, permitía realizar en forma ininterrumpida el armado de moldes, el colado de hormigón y el desencofrado, respetando los tiempos de fraguado del material.

Figura 6. Corte esquemático del sistema OUTINORD



Fuente: Alberti, R., González, A. y Odriozola, A. (1972). *Outinord, encofrado metálico para molde continuo*. [Tesis de grado. Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo. Universidad de la República Oriental del

Uruguay].

Además, como lo expresaban las memorias del sistema, si se usaban dos grúas por bloque, el tiempo se reducía a la mitad, aminorando la inversión. Aun así, por desconocimiento en el uso del sistema, al inicio de la ejecución la cantidad de personal en obra no estaba optimizada.

A todas luces, estábamos frente a un salto de métodos y de escala. En 1971 el arquitecto Aroztegui declaraba para *El Día* (5 de noviembre): “Estamos frente a un cambio muy profundo en el pedido de vivienda, y nos sentimos felices por haber encontrado en esa gran masa de quienes la necesitan, una plena aceptación de nuestros planes”. Por su parte, el director de vivienda aclaraba que la producción masiva abatía los costos, y expresaba: “terminó la época del terreno y el ranchito, hoy se desean las ventajas de los grandes complejos”. Se arguye a su vez que estos edificios evitaban la expansión descontrolada de Montevideo, debate urbano sobre el desafío de la expansión metropolitana que se daba desde la década de 1930.

En términos cuantitativos el Parque Posadas era presentado haciendo gala de la cuantía de materiales utilizados: 50.000m<sup>3</sup> de hormigón armado, 150.000m<sup>2</sup> de muros y tabiques cerámicos, 400.000 m<sup>2</sup> de revoques, 12.500 aberturas exteriores, 10.200 puertas, 120 ascensores; 2.000 obreros contratados en el trabajo directo de los edificios, 1.000 obreros más a pie de talleres (BHU, 1980).

Un efecto multiplicador de la economía del orden de 100 millones de dólares según se afirmaba, lo que significarían unos 675 millones al presente, aproximadamente.

### **El desarrollo del Parque Posadas y su comunidad**

En algún punto, aunque fuese por algunos años, complejos como el Parque Posadas parecían, casi, una causa nacional. El 28 de junio de 1971, el editorial de *La Mañana*, sostenía:

Es evidente que la existencia de leyes especiales [previas] de viviendas se opone a los objetivos, a la forma y al fondo de la ley nacional de viviendas, tanto como a su financiamiento y al reajuste y recuperación de sus préstamos. Las causas son muy claras. Como el país nunca contó con un plan de vivienda coherente, técnico y completo, a lo largo de las últimas décadas surgieron las soluciones parciales al impulso de apremios gremiales ante el creciente déficit habitacional reiteradamente registrado.

La editorial indicaba que en la puja por la vivienda los sectores con más capacidad de lobby conseguían mejores resultados, mientras que otros solo lograban éxitos modestos, y la inmensa mayoría, seguramente nada. La expectativa era que, si el sector privado seguía asociándose al Estado para construir casas, se estaría en el umbral de una completa transformación social edilicia en el Uruguay (*El Día*, 12 de junio, 1971). Y, de hecho, vale la pena observar cómo el prólogo del Reglamento de Copropiedad del Parque Posadas (BHU, 1980) veía en la Ley de Vivienda de 1968 un hito, una ventana de posibilidades para un nuevo tiempo.

Pérez Noble conceptualizaba al Parque Posadas como un caso fundante. Reclamaba que nadie se detenía ya a examinar que primero fue necesario instrumentar

y aprobar la Ley de Vivienda, para que a partir de ahí se pusiera en ejecución el Plan Nacional de Vivienda, con el que se buscaba facilitar la adquisición de la casa propia a la mayoría de la población. Agregaba el arquitecto:

El esfuerzo del Estado fue, es y sigue siendo el elemento dinámico que ha llevado a nuestro pueblo de disponer en poco tiempo de un techo, en el que se conjugan un elevado confort con precios razonables y un mecanismo de ajuste anual que permite cada vez más el aumento de los beneficiarios del Plan. Cumpliendo con lo establecido por las normas del Plan Nacional de Vivienda, se puede decir que nuestro conjunto ha sido y por mucho tiempo lo va a seguir siendo, el pionero en su tipo (BHU, 1980, p.7).

Pero además de grande, el Parque Posadas se pensaba como una auténtica comunidad, un barrio en sí mismo con sus dinámicas y su gente. La introducción al referido Reglamento (BHU, 1980) explicaba con entusiasmo matemático que allí nacían 250 niños al año, se celebraban cerca de 100 compromisos matrimoniales. Sus 10.000 habitantes probablemente festejan su cumpleaños, 200 jóvenes hacían su fiesta de 15, quizá también 50 matrimonios celebraban bodas de plata y de oro, y en esas tramas familiares también se construiría el componente cívico de la sociedad:

200 niños ingresan a la Escuela y forman el grupo de 1.000 que están en edad escolar. Unos 150 ingresan al Liceo, engrosando el núcleo de 750 liceales; 100 jóvenes comienzan sus estudios universitarios y tal vez 50 reciben su Título Profesional. Otros 100 comienzan a trabajar y hay otros tantos que ascienden a su cargo. También se jubilan 100 más y quizá 30 o 40 se aventuran a abrir su propio negocio. Muchos parten de viaje y otros regresan. Todos los años tienen lugar cerca de 120 mudanzas de familias que se alejan y otras que, en igual cantidad, llegan.

**Figura 7.** Fotografía del Parque Posadas en Construcción



**Fuente:** Archivo de la Liga de la Construcción del Uruguay.

**Figura 8.** Fotografía del Parque Posadas en vísperas de su inauguración.



**Fuente:** Archivo De los Campos, Puente, Tournier.

El reglamento insistía en que la mayor preocupación de los arquitectos había sido ordenar los edificios bordeando el parque y orientarlos para maximizar los beneficios del aire y la luz, manteniendo a la vez la estructura del parque heredado. Algunos ejemplares arbóreos tenían más de cien años y sus dimensiones competían con los enormes edificios. La disposición y forma en pantalla de estos permitieron mantener un microclima que facilitó el mantenimiento de los ejemplares más añosos, aunque la disposición de las placas haya aumentado los efectos del viento. Por su parte, las viviendas, confrente a ambos lados de las pantallas obtenían un asoleamiento perfecto y ventilación cruzada debido a su doble orientación.

A la vez, cada pantalla se subdivide en seis módulos (popularmente llamados “torres”), cada uno con dos ascensores (par e impar) y escaleras, de modo de evitar el atasco de las circulaciones, y eliminar los sistemas de pasillos y crujías. Este módulo se hace evidente en fachada por contener en los remates los tanques de agua de cada “torre” (Figura 7). Por su parte todos los edificios tienen una planta baja libre, que permitía circulaciones y conexiones con el espacio verde, y habilitaba un espacio rotativo de estacionamiento para los usuarios, en una ciudad, que, por supuesto, tenía una carga del rodado motor mucho menor que hoy. La caracterización de bloques y “torres” ha generado que los vecinos reconozcan, coloquialmente, su dirección a partir de ellos, y no de sus números de puerta.

Los promotores del proyecto expresaban que la adquisición de una de estas viviendas -que por cierto tuvieron récord de ventas- no sólo era una grata compra para la estabilidad familiar sino también un impecable negocio:

Como resultado económico para el comprador se puede hoy establecer que el apartamento adquirido en el año 1970 ha más que duplicado su valor en UR, es decir, que el que adquirió un apartamento en Parque Posadas originalmente, en el año 1980 ha obtenido un importante beneficio (BHU, 1980, p. 22).

La publicidad de la época, fundamentalmente en prensa escrita, es muy reveladora de lo que auguraba un conjunto de esta envergadura para Montevideo. El País de los Domingos, con la relatoría de Ricardo Goldaracena (17 de agosto de 1975), esbozaba la pregunta de si se había construido otra ciudad dentro de Montevideo. La respuesta, naturalmente propagandística, era que definitivamente sí. Se trataba de una

ciudad dentro de otra más grande:

Diez monumentales edificios que brotaron un día en los jardines de una antañona quinta solariega, no por arte de magia, sino como consecuencia de una colosal y bien orquestada operación tecnológica al servicio de una necesidad social insoslayable –la de la vivienda – testimonian desde hace más de dos años un verdadero asombro nacional.

Una sección específica ameritaba el Centro Comercial, un nuevo concepto de comercio para la época. De hecho, era vendido como un verdadero shopping center, una nueva generación de superficies de consumo que muy pronto cambiaría las lógicas del micro comercio en nuestra planta urbana.

Un shopping center con el estilo y la dimensión de los más avanzados del mundo, revolucionando el concepto de venta minorista en el Uruguay. Efectivamente, este centro comercial desarrollado en más de una hectárea desuperficie, con 8.000 metros cuadrados edificadas en 3 niveles perfectamente zonificados, dentro de espacios maravillosamente ajardinados, decorados y con amplios estacionamientos y accesos peatonales responde a la evolución del mercado de venta al detalle...

Como corolario, la insistencia: todo el conjunto estaba proyectado para que funcione como una “comunidad con vida propia” que deviene, de hecho, en una nueva forma de vivir. Si bien podríamos tomar la afirmación por exagerada, fruto del deseo de ventas, es realmente cierto que nuestra capital era ajena a estos modos de convivencia que ya existían en el hemisferio norte, y también en otras grandes ciudades latinoamericanas.

Más adelante el artículo agregaba una sutil defensa al modelo propietario, por contraposición con la cuota de un arrendamiento y la "pérdida de dinero" que conlleva. Con el préstamo del Banco Hipotecario las cuotas mensuales para pagar uno de estos apartamentos, según el artículo, eran mucho más bajas que el alquiler de una vivienda similar. Sin embargo, el gran conjunto, no sólo sufriría una crítica desde el modelo urbano. Avanzado el año 1972, la DINAVI ya anunciaba que no se daría andamiaje en sus programas más grandes conjuntos.

Contrario a este tipo de complejos gigantes que formarán indudablemente centros multitudinarios cuya atención en materia de servicios públicos origina muchos problemas, el Tte. Cnel. Servetti estima inconveniente propiciar la formación de más núcleos de tales características (El País, 10 de abril de 1972).

En un sentido específico es de subrayar que hace cinco décadas se señalaba, por parte de autoridades, que la dimensión de la justa capacidad de los servicios públicos, sociales, de estos conjuntos era comprometedor. En un sentido más general conviene repasar las apreciaciones de la historiadora Diosma Piotti en relación a la DINAVI, en donde se valora su papel como rectora, con el respaldo directo de la Presidencia de la República.

Ello permitió llevar adelante dos líneas importantes en cuanto a actividad, en las que no existía experiencia directa en el país: el de la construcción de grandes conjuntos habitacionales y el desarrollo del sistema de cooperativas de usuarios (Piotti, 1992, p. 185).



A su vez, la autora nos recuerda que el Plan Quinquenal de 1972 no fue tratado por el Legislativo, ya en vísperas del Golpe de Estado. Por lo tanto, no hubo planificación ni coordinación con los entes que debían dar los servicios necesarios para la habilitación de las obras. En cambio “fue positiva la intervención de la DINAVI como reguladora del precio de la tierra suburbana desde el momento que se le permitió adquirir o expropiar tierras para tratar de destrabar el problema de su cartera de tierras y solventar de esa forma las construcciones de mayor interés” (p. 282).

De hecho, si no fue por la acción de la DINAVI de Aroztegui, la rápida escrituración, y firma de contratos para la actuación de cinco grandes empresas simultáneas, el Parque Posadas no hubiese visto la luz.

### **Dimensiones de la política pública**

Según Altair Jesica Magri (2015: 89) -estudiosa de las políticas de vivienda- una de las cosas que la Ley de Vivienda permite diferenciar es un sistema público y un sistema privado. El público asume el proceso en su totalidad, y puede comprender a gobiernos departamentales y organismos sectoriales. El sistema privado implica -en cambio- que una empresa “contrae préstamos con el BHU para operar en construcción y venta de vivienda a privados, los cuales a su vez serían administrados por el banco estatal”.

Para la autora, la puesta en marcha de la ley 13.728 marcó cuatro objetivos fuertes:

- a. la construcción de vivienda nueva, como factor movilizador de la construcción y el empleo;
- b. el involucramiento del sector público con planes de construcción, en especial los gobiernos departamentales;
- c. la promoción al modelo cooperativo de propietarios y de ayuda mutua; y de la movilización de los empresarios para construcción de casas de venta y alquiler. (Magri, 2015: 89)

Precisamente, si durante décadas el sector privado proveía a grupos de altos ingresos, ahora se encontraba incluido en los préstamos del BHU para “las tres categorías consideradas de interés social (económica, media y confortable)” (Magri, 2015, p. 88).

A efectos de ejemplificar el giro, la autora recurre al Parque Posadas:

La relación con los promotores privados también fue implementada con decretos, que autorizaron al BHU y al FONAVI a otorgar préstamos. El conjunto habitacional Parque Posadas en Montevideo es una de las mayores obras de esos años, donde solo en 1971 se escrituraron 2050 viviendas por un monto de un millón de UR. (Piotti, 1992: 182, en Magri, 2015: 89)

A pesar de esto, el sector privado aún no representaba más de un cuarto del porcentaje del mercado de construcción de viviendas. Según Piotti, el reparto, entre 1968 y 1974, lo lideraba el sistema de ahorro y préstamo, con casi el 38 %, mientras que el sistema privado contaba con el 22 %, casi empatado con la ayuda mutua y el sistema público, que contaban con un 20% cada cual, en términos aproximados (Piotti, 1992, p. 182).

La evaluación del II Congreso, referido al inicio, de cara a la CoNaPro denunciaba, en vísperas del fin de la dictadura, que la fuga de capitales, el sobredimensionamiento del sector terciario y el sector financiero, el aumento del déficit fiscal, el incremento del

endeudamiento y la “influencia externa” eran “algunas de las connotaciones económicas de este proceso, que conlleva en el ámbito social a la agudización de los conflictos entre los diferentes grupos de intereses que dentro de un contexto de creciente represión presionan para defender o acrecentar su participación en un producto estancado” (SAU, 1985, p. 36). A pesar de estas inquietudes varios aspectos de la política de vivienda no sufrieron en los hechos un giro sustantivo. Lo que, si atravesó un naufragio, cultural y político, fueron los grandes conjuntos como apuesta nacional.

**Figura 9.** Vista aérea del Parque Posadas.



**Fuente:** foto de dron del arquitecto Martín Cajade.

## Bibliografía

- Alberti, R., González, A. y Odriozola, A. (1972). *Outinord, encofrado metálico para moldeo continuo*. [Tesis de grado. Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo. Universidad de la República Oriental del Uruguay].
- Aroztegui, I. (5 de noviembre de 1971). Diez bloques para dar techo a 10.000 personas. *El Día*.
- BHU (1980). *Reglamento de copropiedad*. Complejo Habitacional Parque Posadas.
- Cambiarán perspectiva edilicia del Barrio Sur. (24 de octubre de 1970). *La Mañana*.
- Cardoso, F. H., y Faletto, E. (1971). *Dependencia y desarrollo en América Latina*. Siglo XXI
- Comisión Económica para América Latina y el Caribe (1973). *Las tareas de la política fiscal y tributaria a la luz de la problemática de desarrollo*. CEPAL.
- Colquhoun, A. (1978). *Arquitectura moderna y cambio histórico: ensayos: 1962 1976*. Gustavo Gili.
- Construirán 640 viviendas. Remodelarán el Barrio Sur (10 de septiembre 1970). *Acción*.
- Conti de Queiruga, N. (1972). *La vivienda de interés social en el Uruguay*. Instituto de Historia de la Arquitectura. Facultad de Arquitectura. Universidad de la República.
- En 5 días el Banco Hipotecario vendió 1231 viviendas a sus ahorristas del Departamento Financiero de la Habitación (3 de noviembre de 1971.). *La Mañana*.
- Goldaracena, R. (17 de agosto de 1975). Diez colosos a la medida del hombre. *El País de los Domingos*.
- Gorelik, A. (2022). *La ciudad latinoamericana: Una figura de la imaginación social del siglo XX*. Siglo XXI.
- Importante reunión en el Banco Hipotecario para acelerar el préstamo habitacional Parque Posadas (25 de noviembre de 1970). *El Día*.
- Jencks, C. (1980). *El lenguaje de la arquitectura posmoderna*. Gustavo Gili.
- La empresa privada construye casas para 10.000 personas (12 de junio 1971.). *El Día*.
- La vivienda como problema nacional (28 de junio de 1971). *La Mañana*.
- Lefebvre, H. (1978). *De lo rural a lo urbano*. Península.
- Magri, A. (2015). *De José Batlle y Ordóñez a José Mujica. Ideas, debates y políticas de vivienda en Uruguay entre 1900 y 2012*. Ediciones Universitarias.
- Marques, Á. (2020). *El derrotero esquivo*. [Tesis de maestría, Universidad Torcuato Di Tella].
- Parque Posadas. Aquí vivirán 10.000 personas (27 de abril de 1972). *La Construcción. Suplemento especial de Acción*.
- Pérez Noble, H. (1984). *Empresa H. Pérez Noble*. Pérez Noble S.A.
- Pérez Noble, H. (3 de enero de 1999). La tacita desde las nubes. *El País de los Domingos*.
- Pérez Rossel, G. (12 de junio de 1983). Entrevista al arquitecto Pérez Noble Hacer, por el gusto de hacer. *El País de los Domingos*.
- Pertuchelli, J. C. (12 de diciembre de 2001). Pérez Noble. Una vida de proyectos. *El País*.
- Piotti, D. (1992). 100 años de historia del Banco Hipotecario del Uruguay. BHU.
- Plan Nacional de Vivienda (1972). *Hábitat*, (11), 9-14.
- Risso, M. y Boronat, Y. (1992). *La vivienda de interés social en Uruguay: 1970-1983*. Fundación de Cultura Universitaria.
- Ruegger, G. A. (3 de marzo 1985). 40 años de Pérez Noble construyendo. Del Barrio Sur prefabricado a los clubes para vivir. *El País de los Domingos*.

Sociedad de Arquitectos del Uruguay (1985). II Congreso Nacional de Arquitectos. La problemática de la vivienda. en el Uruguay. Arquitectura. *Revista de la Sociedad de Arquitectos del Uruguay*, (253), 35-51.

Se escrituró el préstamo para iniciar las obras del Complejo Habitacional Parque Posadas (16 de julio de 1970), *El Día*.

Servicio de Información de Defensa. (19 de marzo de 1975) *Memorándum Nro. 18/975*. Estado Mayor Conjunto.

Usted también puede vivir así (2 de enero de 1972). *La Mañana*.

Vicario, L. Sprechmann, T. y Arana, M. (1988). *Mesa redonda*. Arquitectura. Revista de la Sociedad de Arquitectos del Uruguay, (258),2-12.

---

Notas:

<sup>1</sup> Memorándum No. 18/975 del Servicio de Información de Defensa. 19 de marzo de 1975.