

SANTIAGO, Mayo 30 de 1986.-

Señor
Eugenio Velasco L.
1021 Arlington Blvd. Nº 1143
Estados Unidos.

Querido y recordado Eugenio:

En este tiempo triste, duro e incierto, pocas veces se viven momentos en los cuales podamos sentir verdadera alegría. Ese estado de ánimo me produjo tu carta.

¿Qué más honor y regocijo que ayudarlos en la empresa de regresar a la Patria, en todo aquello que pueda serles útil en mi condición de amigo y arquitecto?

Eres una persona como pocas en Chile. Has dado ejemplos de inteligencia; valor para soportar la desgracia y la injusticia; honestidad y audacia, que están aún muy vivos en nuestros recuerdos y esperanzas.

No sé cuales son tus proyectos para Chile. Pero, donde quiera que estés, serás un aporte importante para cambiar el destino histórico de este pobre pueblo que se hunde en su abandono.

Pero, vamos a los motivos de tu carta.

1. Con relación a la posibilidad de comprar una casa.

Pienso que una casa como la que Uds. desean es posible en contrarla, talvez, por menos valor del que costaría construirla. Ocurre, sin embargo, muy frecuentemente, que esas no son construcciones atractivas para quien quiere una casa "a su gusto y comodidad". Para optar por ésta alternativa es necesario buscar la oportunidad. Si se presenta dentro de los plazos y precios aceptables por Uds. no tengo duda que debiéramos optar por esa solución que es más simple y menos riesgoza.

//.

Trabajaré en ello desde ahora, y para comenzar iré más tarde a visitar la casa de Luis Middleton, en Vitacura que supe la vende, por encontrarse en pésima situación económica. Te informaré de ella al final de ésta.

2.- La posibilidad de construir.

Desde mi visión de arquitecto, prefiero la idea de construir. Es ese actualmente mi trabajo, el cual realizo con algún éxito. Me refiero a que las obras resultan a los valores presupuestados; en plazos no mayores a 6 meses y tal vez, espero muy a gusto de los propietarios.

Aparte de que he diseñado algunas obras como la que Uds. anhelan tener, (recientemente terminé su casa a Benjamín Hurtado nuestro común amigo de juventud, quien después de habernos distanciado por años, se acercó para pedirme fuera su arquitecto. Otra cosa similar a la que Uds. me plantean y recientemente terminada, es la de Máximo Pacheco Matte. De ambas obras, les incluyo fotos para que las comenten y me comuniquen el parecer). Actualmente, mi principal dedicación es la de proyectar "comunidades". Ellas no son otra cosa que los condominios tan frecuentes en Norte América. En estos programas operamos de la siguiente manera: cada vez que encontramos un terreno adecuado (generalmente en La Reina) de una superficie suficiente para hacer unas 10 ó 15 viviendas, reunimos a un grupo de familias que tenemos inscritas previamente. El grupo transformado en Sociedad de Responsabilidad Ltda. DFL 2 compra el terreno. (Normalmente es un huerto, con piscina, cancha de tenis, casa grande, hermosos árboles etc.) y nosotros proyectamos el conjunto de viviendas.

Cada familia realiza allí su casa diseñada especialmente para ella, según sus anhelos y posibilidades económicas. Viven juntos pero con total independencia. Gozan de espacios comunes donde tienen piscinas, canchas de tenis, guarderías infantiles, salas de juego, administración etc.

Esta forma de vida provoca la amistad y solidaridad entre los vecinos, lo que hoy en Chile es difícil encontrar.

He construido a lo menos 50 Comunidades y podría asegurarles que todas las familias que viven en ellas han conseguido un lugar de vida que los hace más felices y protegidos que aquellas que viven en la forma tradicional.

(Te incluyo un pequeño artículo donde comento este asunto).

3. Alguna información sobre costos.

3.1 Pienso que la mejor información es contarte las experiencias más recientes:

- a) La casa de B. Hurtado. Es una construcción de 140 m² (máxima sup. del DFL 2) sin incluir subterráneo con más o menos 20 m².

El precio final, con cierros exteriores, jardín, calefacción central a gas licuado, alfombras, honorarios profesionales y terminaciones finas, fue de 9.000.000 lo que significa US 46.155. El precio del m² fue, entonces de US 330.

El terreno ubicado en un lugar caro al final de Av. Kennedy le costó más o menos US 25.000 y tiene una superficie de 600 m². El precio por m² fue entonces de US 41.

La casa de Máximo Pacheco tuvo un costo muy similar al obtenido en la casa antes descrita.

3.2 Las viviendas que estoy diseñando en comunidades tienen un costo aproximado de US 210 por m², incluyendo las obras de urbanización y honorarios profesionales.

4. Casa de Luis Middleton.

Recién regreso de visitar la residencia de que te hablo al inicio de esta carta. Es una hermosísima casa ubicada en Av. Las Lavándulas (entre Los Dominicos y Kennedy muy cerca de la Clínica Las Condes).

La casa tiene a su alrededor un parque con maravillosos árboles y una piscina, (te incluyo fotos y planos).

El propietario vende la casa con parte del terreno. También ofrece dos sitios uno a la calle y otro al fondo.

El precio de la casa según cuadro anexo, resulta de sumar UF 3.483 (casa) más UF 5.200 (terreno) = 8.683 = US \$133.000.

El valor del terreno a la calle vale US 46.150 = US 46 por m².

El valor del terreno interior es de US 51.520.

Como síntesis de estas ofertas, podría decirte que la casa como construcción es magnífica y a un precio muy razonable US 180 por m².

Lo que me parece caro es el terreno ya que B. Hurtado compró a más o menos US 31 por m² en una ubicación similar.

4.1 Algunas consultas.

- a) ¿Cuál es el programa de la casa que Uds. necesitan ; número de dormitorios; condiciones de la zona de servicio; escritorio?
- b) De qué orden es la inversión que pueden o quieren hacer? ¿Necesitarás crédito bancario en Chile?
- c) Objetarían vivir en la comuna de La Reina, donde el precio del suelo es talvez la mitad que en Las Condes y un 25% de lo que vale en Pedro de Valdivia Norte.

Esta es, por el momento mi respuesta. Prefiero ponerla en el correo, aun sin tener toda la información ofrecida me faltan fotos de algunas casas que te enviaré más adelante.

A la espera de tu respuesta, me despido con un afectuoso abrazo para Marta y para ti, mi gratitud, por la confianza que me entregas.

Tu afectísimo amigo,

FERNANDO CASTILLO VELASCO
Arquitecto