Esta mansiÃ³n levita sobre Caracasâ?¦ y su mercado inmobiliario

DescripciÃ³n

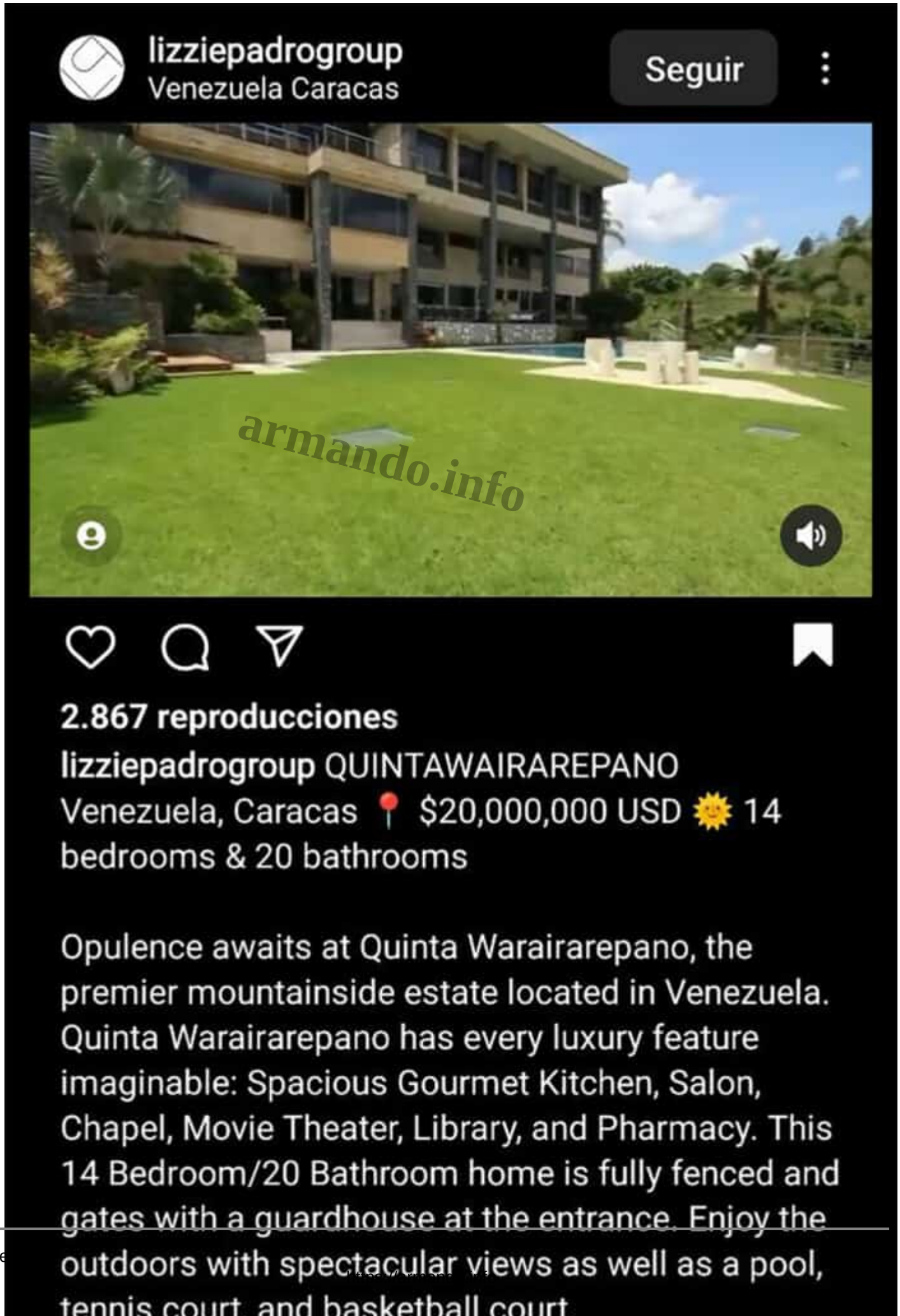
armando.info

Aviso clasificado: â??La opulencia le espera en Quinta *Warairarepano*, una propiedad ubicada en la ladera de una montaÃ±a situada en Venezuela. Quinta *Warairarepano* tiene todas las caracterÃsticas de lujo imaginablesâ?•. Debe ser asÃ, aceptarÃ¡ el sorprendido lector, pues la propiedad se ofrece en 20 millones de dÃ³lares, ubicada en un bucÃ³lico enclave de Caracas, cierto, pero tambiÃ©n en medio de un mercado depauperado tras una dÃ©cada de crisis socioeconÃ³mica y humanitaria.

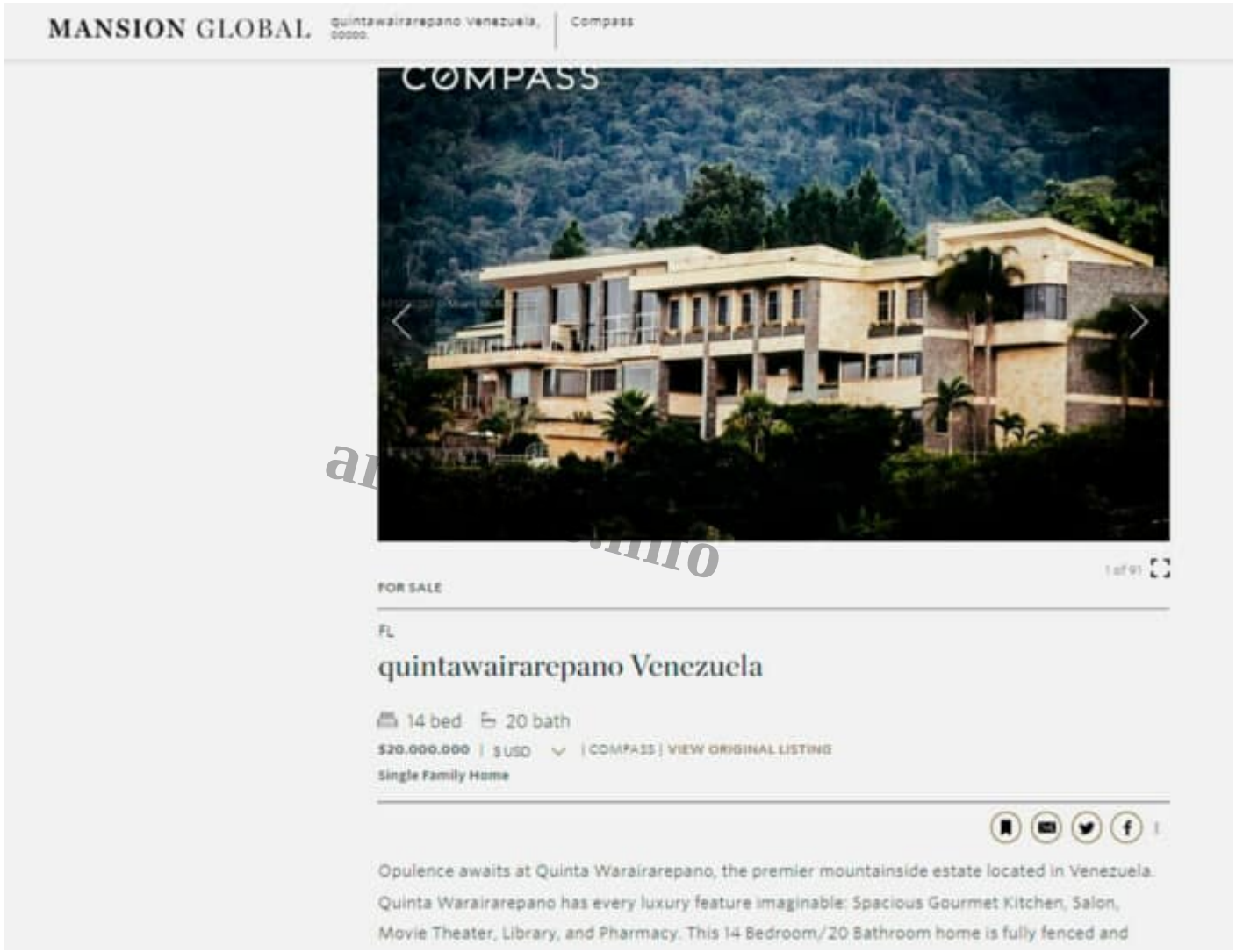
El aviso, que circulÃ³ a manera de un video promocional por redes sociales, dio un espaldarazo, quizÃ¡s involuntario, a la especie de que â??Venezuela se arreglÃ³â?•. Si asÃ se ofrece la propiedad, todavÃa debe haber quien pueda comprarla. En la capital del paÃs con la hiperinflaciÃ³n mÃ¡s alta del hemisferio y que ha expatriado a al menos siete millones de sus ciudadanos -entre ellos, miles de venezolanos de clases alta y media que han dejado atrÃ¡s, a menudo vacÃos, sus inmuebles-, aÃºn persisten rincones para la ostentaciÃ³n y el lujo.

Con aires de modernismo moldeados en piedra y mÃ¡rmol, la gran casa familiar que pertenece a Manuel JosÃ© Escotet RodrÃguez desde hace 22 aÃ±os, muestra lÃneas rectas que le otorgan un carÃ¡cter de dios petrificado en un entorno de denso verdor. Se trata de un sector natural del sureste del valle de Caracas al que, desde 1980, ampara la categorÃa de Zona Protectora bajo custodia del entonces reciÃ©n creado Ministerio de Ambiente (hoy Ministerio de Ecosocialismo).

armando.info


lizziepadrogroup
Venezuela Caracas
Seguir
armando.info
2.867 reproducciones
lizziepadrogroup QUINTAWAIRAREPANO
Venezuela, Caracas 📍 $20,000,000 USD 🌞 14
bedrooms & 20 bathrooms
Opulence awaits at Quinta Warairarepano, the
premier mountainside estate located in Venezuela.
Quinta Warairarepano has every luxury feature
imaginable: Spacious Gourmet Kitchen, Salon,
Chapel, Movie Theater, Library, and Pharmacy. This
14 Bedroom/20 Bathroom home is fully fenced and
gates with a guardhouse at the entrance. Enjoy the
outdoors with spectacular views as well as a pool,
tennis court, and basketball court.

El anuncio de la venta de la Quinta Warairarepano circulÃ³ en redes sociales a finales del mes de junio. El precio: 20 millones de dÃ³lares. Foto tomada de Instagram.



La oferta de la propiedad se realizÃ³ de manera simultÃ¡nea por distintos portales inmobiliarios. CrÃ©dito: www.mansionglobal.com

La voz indÃgena que nombra al cerro El Ã•vila, *Warairarepano*, tambiÃ©n identifica a la propiedad, a pesar de que la montaÃ±a homÃ³nima en realidad flanquea a Caracas por el punto cardinal opuesto, el norte. La casa se ubica en las montaÃ±as que sirven de cinturÃ³n vegetal a la capital venezolana, pero desde el sur. Fue construida en la amplitud del cerro El VolcÃ¡n, el pico mÃ¡s alto del municipio El Hatillo, un suburbio de Caracas en el estado Miranda, en un discreto sector que cuenta con permiso para habitar.

Sobre los 1.000 metros de altura, el empresario hispano-venezolano, hermano del banquero Juan Carlos Escotet RodrÃguez, levantÃ³ ese bastiÃ³n desde el que presenciÃ³ el trÃ¡nsito del chavismo hacia el poder absoluto. De hecho, la obra se iniciÃ³ apenas dos aÃ±os despuÃ©s de la llegada de Hugo ChÃ¡vez a la Presidencia de la RepÃºblica.

Ahora, desde finales del mes de junio de 2022, un mismo video publicitando la millonaria propiedad fue lanzado casi en simultÃ¡neo por distintas agencias de ventas de inmuebles. Se ofreciÃ³ como una especie de villa unifamiliar y autosuficiente, un refugio para *preppers* acaudalados que deseen vivir cerca de la onda expansiva de miseria y decadencia que llega desde el valle mÃ¡s abajo, pero a la vez busquen aislarse de ella.

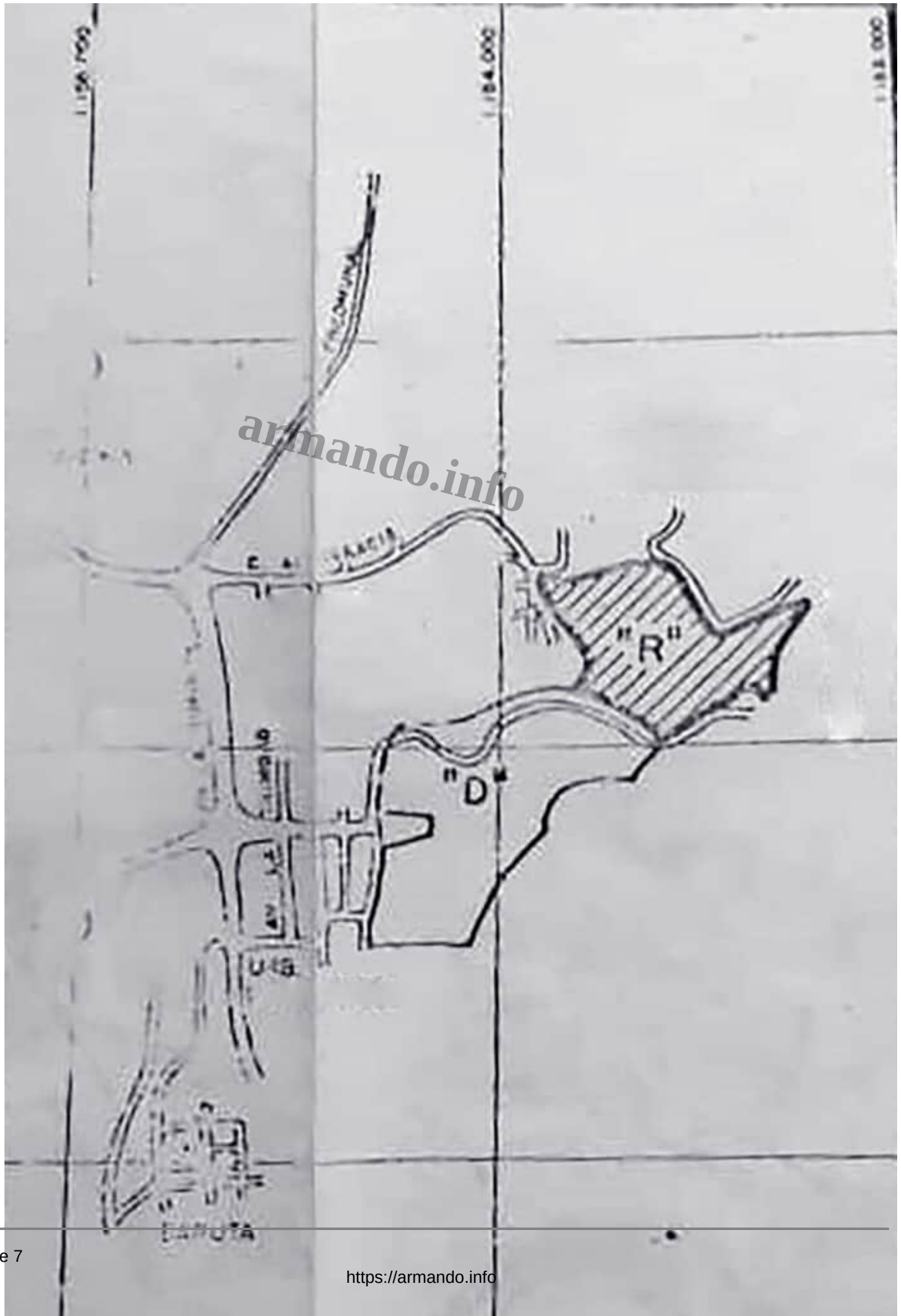
Circuito cerrado millonario

El diseÃ±o de la casa y su orientaciÃ³n parecen sincronizados con el paso del sol para generar un llamativo efecto Ã³ptico. Al atardecer, sus rayos se reflejan como destellos anaranjados en los amplios ventanales del segundo piso de la vivienda y rebotan de manera tenue sobre los carros que transitan por los linderos entre los municipios El Hatillo y Baruta, en el sureste de la capital.

Pocos la notan, pero quienes lo hacen advierten en la ladera â??una caja de zapatosâ?• construida con vidrios y que se queda en la memoria como una postal incÃ³gnita, sin nombre ni ubicaciÃ³n. Para el espectador surte un efecto parecido al de la casa de los GonzÃ¡lez Gorrondona, agazapada esta en las laderas de la Silla de Caracas, a la altura dela urbanizaciÃ³n Altamira. Pero a la de El VolcÃ¡n se aÃ±ade una pÃ¡tina de misterio: â??Dicen que es de Escotetâ?•, susurran los vecinos.

armando.info

armando.info



armando.info

Los registros catastrales ubican la propiedad en terrenos zonificados como granjerÃa, segÃºn decreto de 1980. CrÃ©dito: Armando.info

La casa se encuentra sobre una loma de una de las montaÃ±as que sirven de pulmÃ³n vegetal a los municipios Baruta y El Hatillo. CrÃ©dito: www.compass.com

La propiedad fue construida en lo alto, con acceso cerrado y cuenta con todas las comodidades imaginables. CrÃ©dito: www.compass.com

Aunque con el apellido busquen aludir a Juan Carlos Escotet RodrÃguez, el presidente de Banesco, en realidad el dueÃ±o es Manuel JosÃ©, su hermano, segÃºn los registros catastrales. TambiÃ©n hispano-venezolano, se dedicÃ³ a soluciones tecnolÃ³gicas asociadas a seguridad electrÃ³nica, asÃ como de sistemas de informaciÃ³n y comunicaciones. AdemÃ¡s tuvo negocios vinculados a la administraciÃ³n y remodelaciÃ³n de infraestructuras comerciales. En una Ã©poca de fortunas sÃºbitas y suspicacias afiladas, no sobra la aclaratoria: â??Todo lo tiene en regla y su casa cumple con lo que seÃ±ala la leyâ?•, explica una fuente consultada por **Armando.info.**

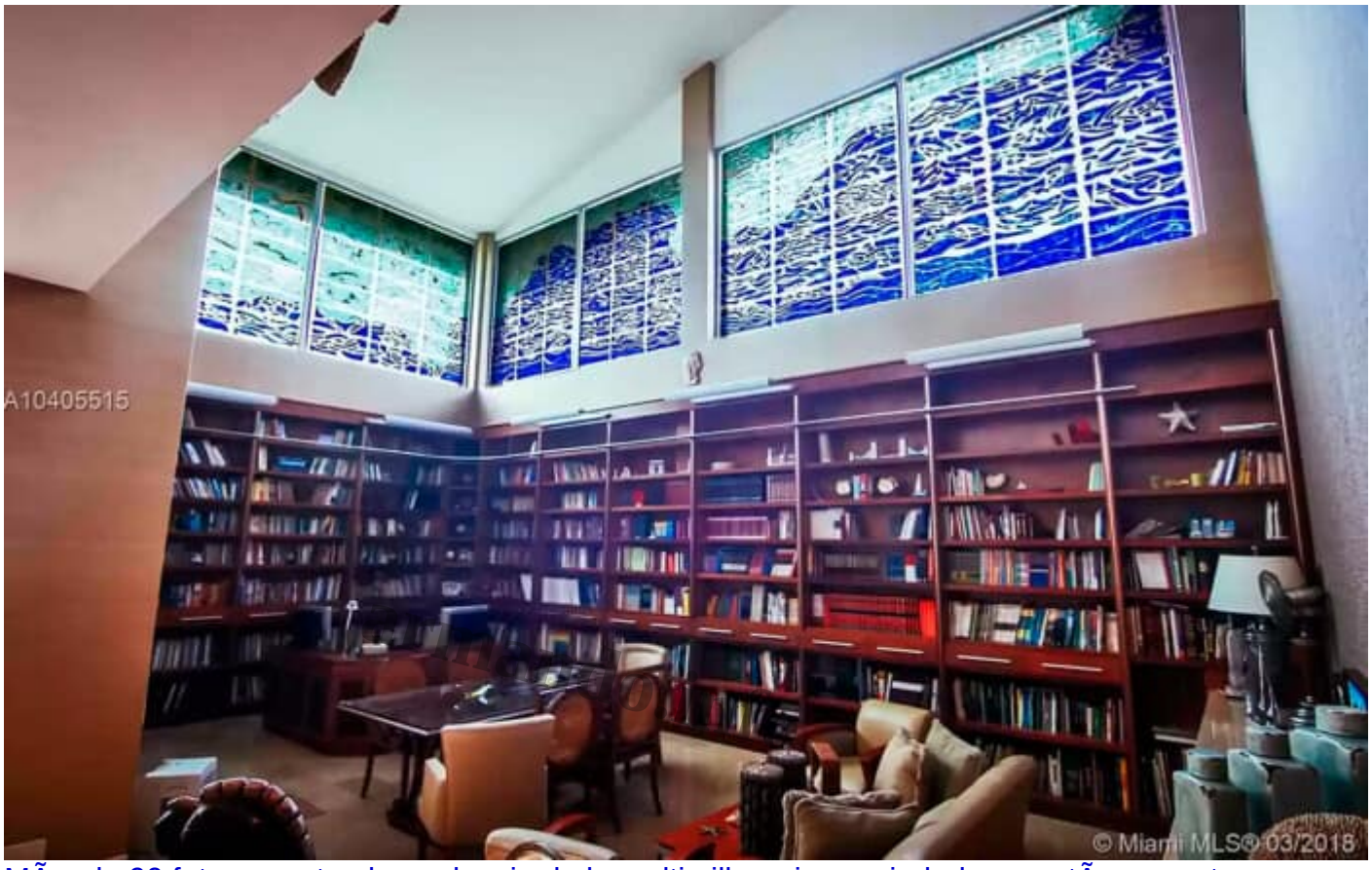
Manuel Escotet, economista y contador pÃºblico, hombre de negocios acostumbrado a los viajes, no volviÃ³ ni al paÃs ni a la casa desde 2018, coinciden en relatar sus vecinos. De ese mismo aÃ±o data el primer intento de venta de la propiedad. Entonces se ofreciÃ³ por 26 millones de dÃ³lares, segÃºn publicÃ³ el portal Realtor. La transacciÃ³n se procurÃ³ a travÃ©s de corredores de bienes raÃ-ces, al menos, una docena de ellos en Miami. Uno de ellos comentÃ³ a **Armando.info** que â??tienen acceso a la propiedadâ?• para mostrarla a posibles compradores, â??pero no al vendedorâ?•.

A travÃ©s de las al menos 90 fotos publicadas en los portales inmobiliarios puede verse que la mansiÃ³n cuenta con los recursos posibles para vivir en el aislamiento de un bÃºnker pero con la comodidad de un hotel cinco estrellas. Posee desde canchas deportivas hasta su propia capilla religiosa, todo entre caminerÃas bordeadas de palmeras, chaguaramos y helechos.

Distintas gamas de verdes, grises y colores tierra caracterizan el espacio exterior. Las inmobiliarias ofrecen un *tour virtual*, a la par que publican una extensa galerÃa de fotos de todos los espacios disponibles: 14 dormitorios y sus vestidores, 20 baÃ±os, bar, ascensor, chimenea, mÃºltiples comedores, cine, gimnasio, peluquerÃa, sala de masaje, piscina, cancha de tenis, Ã¡rea de juego, terraza descubierta y un estacionamiento para 12 vehÃculos.

Desde una pequeÃ±a biblioteca se observan los vitrales decorados con paisajes que evocan las mismas postales que inspiraron al pintor hispano-venezolano Manuel CabrÃ©, cuyo Ãcono recurrente en las artes plÃ¡sticas fue el cerro Ã•vila.

MÃ¡s de 90 fotos cuentan la opulencia de la multimillonaria propiedad que estÃ¡ en venta desde 2018. CrÃ©dito: www.compass.com



MÃ¡s de 90 fotos cuentan la opulencia de la multimillonaria propiedad que estÃ¡ en venta desde 2018. CrÃ©dito: www.compass.com

MÃ¡s de 90 fotos cuentan la opulencia de la multimillonaria propiedad que estÃ¡ en venta desde 2018. CrÃ©dito: www.compass.com

MÃ¡s de 90 fotos cuentan la opulencia de la multimillonaria propiedad que estÃ¡ en venta desde 2018. CrÃ©dito: www.compass.com

MÃ¡s de 90 fotos cuentan la opulencia de la multimillonaria propiedad que estÃ¡ en venta desde 2018. CrÃ©dito: www.compass.com

Armando.info intentÃ³ registrarse sin Ã©xito en las pÃ¡ginas inmobiliarias para realizar la visita. No se recibiÃ³ respuesta. Apuntarse al tour no era permitido con nÃºmeros locales venezolanos; el sistema los restringÃa automÃ¡ticamente.

Â¿DevaluaciÃ³n? No en esta acera

Vista en cenital sobre un mapa, la casa millonaria es un punto en la Zona Protectora que sirve de pulmÃ³n vegetal a los municipios Baruta y El Hatillo. Se trata de unos 15.000 metros cuadrados de terreno -el decreto de tenencia de tierras permite parcelas de hasta 25.000 metros cuadrados- pero el dato no lo confirmaron las agencias inmobiliarias ni fue posible certificarlo a travÃ©s de la direcciÃ³n de ingenierÃa municipal. Sin embargo, un testigo de la evoluciÃ³n arquitectÃ³nica de la zona aclarÃ³ que â??es la parcela mÃ¡s grande del lugarâ?•.

En el decreto del aÃ±o 1980 -publicado en *Gaceta Oficial*- se especifican los sectores donde pueden llevarse a cabo determinadas construcciones. Algunos son intocables por su fragilidad ambiental y otros, como el terreno sobre el que se construyÃ³ la propiedad, estÃ¡n clasificados como lotes para granjerÃas, unas grandes casonas que poseen tierras con vocaciÃ³n agrÃcola, como se pensaba entonces. Las construcciones mÃ¡s cercanas a la casa, segÃºn puede verse a travÃ©s de Google Earth, permanecen medio ocultas entre Ã¡rboles tupidos de copas altas que dejan entrever techos

rojos a dos aguas y que recuerdan a la zona del Country Club, uno de los barrios mÃ¡s ricos y antiguos del este de la ciudad.

Aunque el urbanismo de granjerÃas no se le identifica con un nombre particular, se trata de una privilegiada urbanizaciÃ³n rodeada de otras de igual estatus. Desde ya hace unas dÃ©cadas, un sector empresarial de Caracas apuntÃ³ a la privacidad y seguridad mientras desistÃa de los condominios residenciales. AsÃ, empezÃ³ a construir y refugiarse en estas zonas.

El mercado inmobiliario se revalorizÃ³ con propiedades mÃ¡s modernas y sin duda con menos historia. Hasta 2011 la inversiÃ³n en bienes raÃces en Venezuela brindÃ³ protecciÃ³n contra la inflaciÃ³n y devaluaciÃ³n, de acuerdo con estudios del Instituto de Estudios Superiores de AdministraciÃ³n (IESA). Pero desde 2013 y hasta 2019, los cÃ¡lculos de la CÃ¡mara Inmobiliaria venezolana indicaron una reducciÃ³n de 95%, con precios por debajo de su valor real y hasta de sus costos.

Una vista satelital de la casa millonaria muestra la privilegiada ubicaciÃ³n en una zona ambiental protegida cercana a otras propiedades con menos dimensiones. CrÃ©dito: Google Earth.

El anuncio de venta cÃrculo por una red de pÃ¡ginas inmobiliarias en Miami. CrÃ©dito: www.compass.com

Esto implicÃ³ que en la Venezuela de 2022 tambiÃ©n haya remates de mansiones debido a la contracciÃ³n del mercado y a familias que prefirieron no mirar atrÃ¡s cuando optaron por el exilio. Si el lujo se paga caro, no fue el destino de icÃ³nicas villas en el Country Club, por ejemplo, diseÃ±adas por arquitectos de renombre que ahora se venden en tres millones de dÃ³lares o menos.

En una bÃºsqueda realizada en los principales portales inmobiliarios de Venezuela, como Remax, Century 21, Rent-A-House, Con La Llave y Tu Inmueble, se identificaron propiedades costosas en urbanizaciones de la capital como Las Mercedes, El Rosal, Colinas de Tamanaco, Valle Arriba y la Lagunita Country Club. Al menos en los Ãºltimos seis meses de 2022 los rangos de precios de las casas en venta variaron de tres a ocho millones de dÃ³lares, incluyendo la sede de la Embajada de IrÃ¡n en Venezuela.

Precisando el costo por metro cuadrado de las casas en oferta este aÃ±o, el monto varÃa de 850 dÃ³lares hasta 1.600 dÃ³lares. Para la mansiÃ³n de la familia Escotet, el promedio fue 1.333 dÃ³lares. Sin embargo, la loterÃa de los altos precios se la lleva la urbanizaciÃ³n Las Mercedes, hoy ocupada por grandes torres inteligentes en contraste con unas pocas edificaciones viejas que aÃºn quedan en pie y una selva de locales de moda. En esa pequeÃ±a *zona rosa* de la capital se cotiza el metro cuadrado hasta en 2.500 dÃ³lares, segÃºn estimaciones de las mismas pÃ¡ginas inmobiliarias.

Otra teorÃa de la relatividad

Si resulta curioso el astronÃ³mico costo de una propiedad en la Caracas de hoy -donde se transan apartamentos clase media que en otros tiempos costaban 300.000 dÃ³lares en 50.000, por ejemplo-, la cuestiÃ³n sobre cÃ³mo negociar una compra por 20 millones de dÃ³lares salta a la vista. En el anuncio oficial de la casa millonaria, se ofrece la posibilidad de que la operaciÃ³n se haga en criptomonedas.

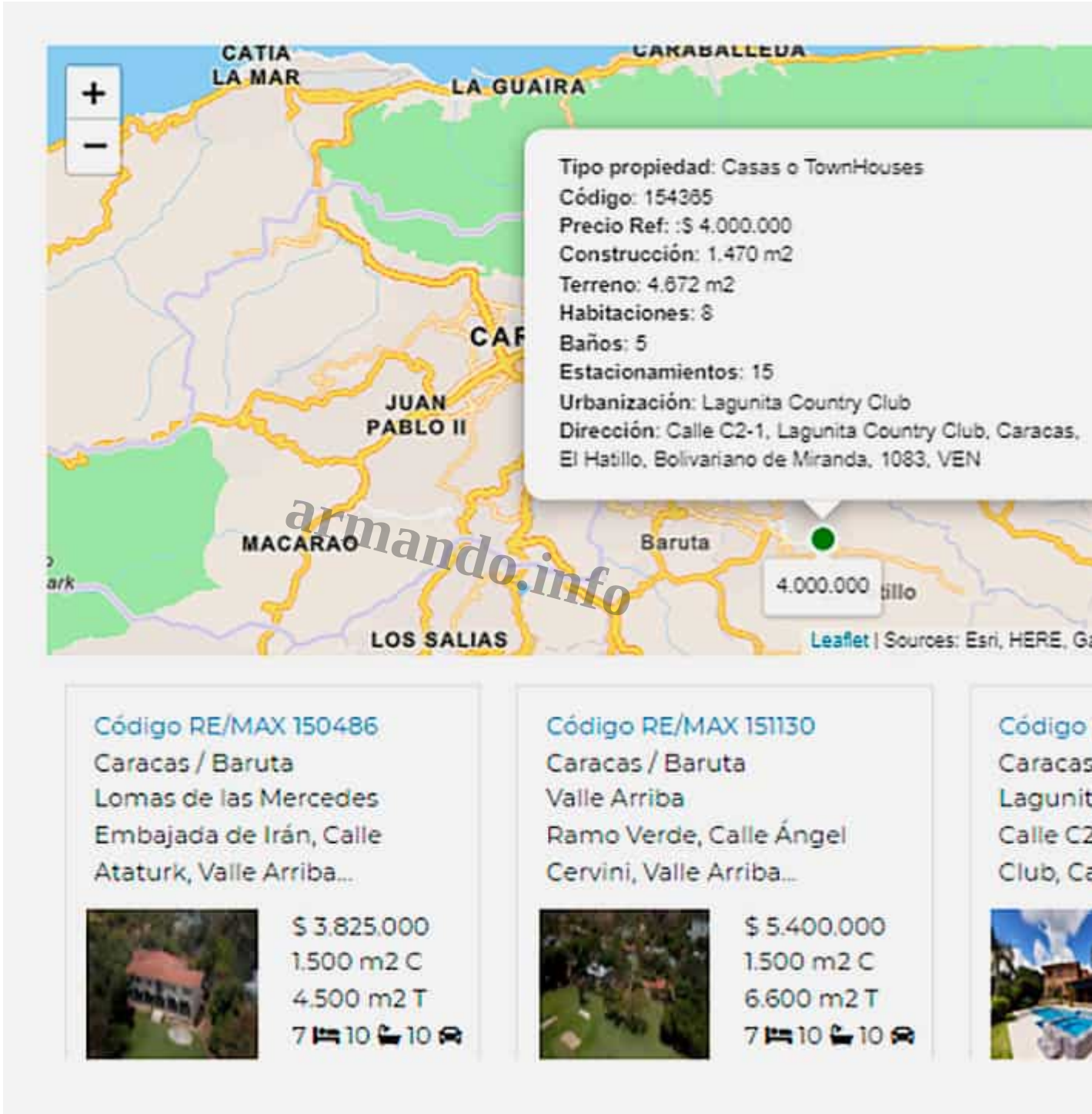
Durante una conversaciÃ³n con **Armando.info**, el consultor inmobiliario Pedro Centeno DÃaz, experto en negociaciones con criptomonedas, aseverÃ³ que la llamada *zona rosa* de Caracas se percibe como â??la mÃ¡s costosa del paÃs si se considera el metro cuadradoâ?•. Sin embargo, todo tiene sus excepciones y la volatilidad de la moneda ha minado el mercado inmobiliario: â??Es relativo, consigues una propiedad en 20.000 dÃ³lares y tres cuadras mÃ¡s allÃ¡ estÃ¡ en el tripleâ?•.

Centeno DÃaz, creador de la iniciativa InmuebleCoin y asesor de clientes que intentan adentrarse en la economÃa digital, explicÃ³ que cuando se trata de manejo en criptomonedas â??lo comÃºn son negociaciones de inmuebles por montos menores de 50.000 dÃ³lares y quienes las realizan, en su mayorÃa, son jÃ³venes con mayor conocimiento de la industriaâ?•. El experto advierte sobre las estafas y los grises legislativos, aunque las regulaciones de la Superintendencia de Criptoactivos pusieron algÃºn orden desde 2018, cuando se creÃ³ el marco legal venezolano sobre el tema.

armando.info

El consultor inmobiliario confesÃ³ que â??no hay estadÃsticas sobre el volumen de las transacciones de inmuebles en criptomonedas, tampoco la ley es explÃcita en las formas y medios de pago de la propiedad, al final son las mismas personas quienes acuerdan un precioâ?•, en dinero y en bienes como un yate o carro. â??Son malabarismosâ?•, comentÃ³.

â??Hay dificultad en el tema de bienes raÃces en Venezuela impactado por la sobreoferta, los bloqueos y la gasolinaâ?•, explicÃ³ el promotor de InmuebleCoin. Aun asÃ, con todas esas rÃ©moras, las propiedades en Caracas suelen tener mayor costo que las del resto del paÃs, por su supuesto mejor acceso a servicios pÃºblicos.



armando.info

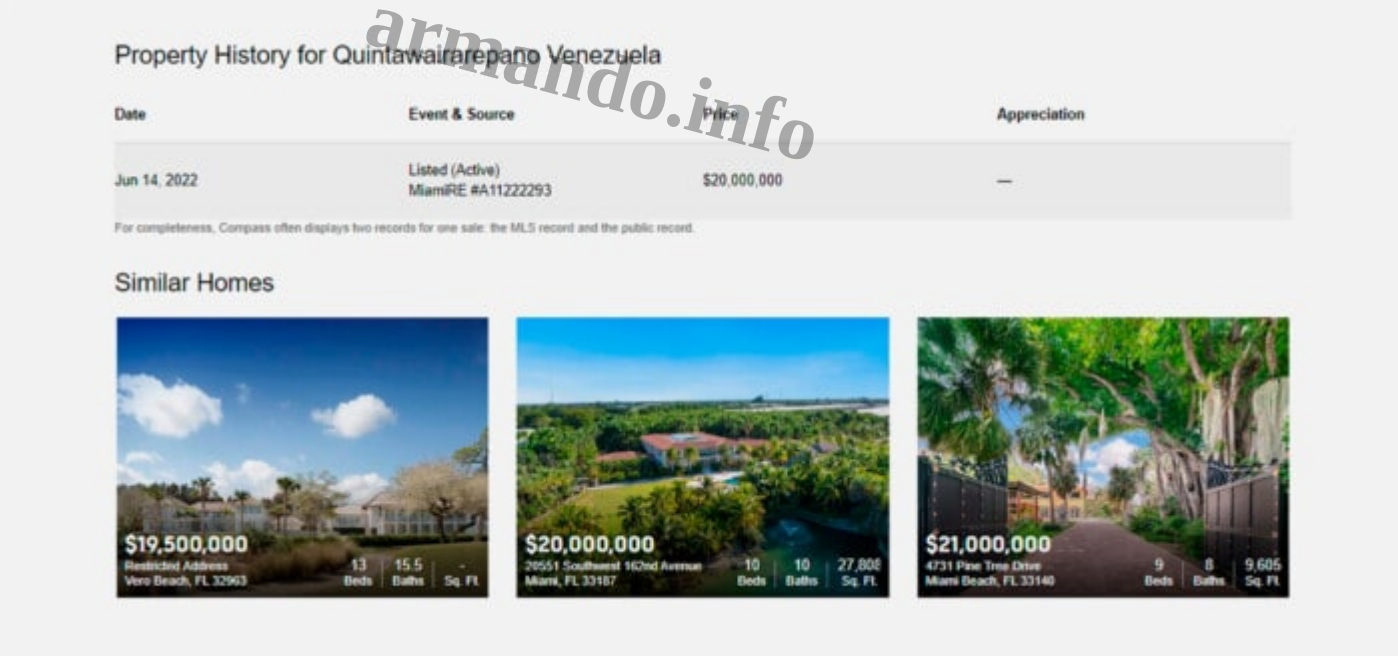
El los Ãºltimos seis meses de 2022 los rangos de precios de las casas en venta variaron de tres a ocho millones de dÃ³lares, segÃºn los portales inmobiliarios. CrÃ©dito: www.remax.com.ve

Rafael Klemprer y Daniel Forsythe RÃos-Vale, directores de la sociedad privada Trinalta C.A., una importante empresa de bienes raÃces de la ciudad y promotores de desarrollos inmobiliarios de la zona sureste de Caracas, reconocen el valor urbanÃstico del Ã¡rea donde se ubica la gran casa de Escotet. Los representantes de la constructora explicaron que el decreto de la Zona Protectora se ha respetado en casi toda su extensiÃ³n.

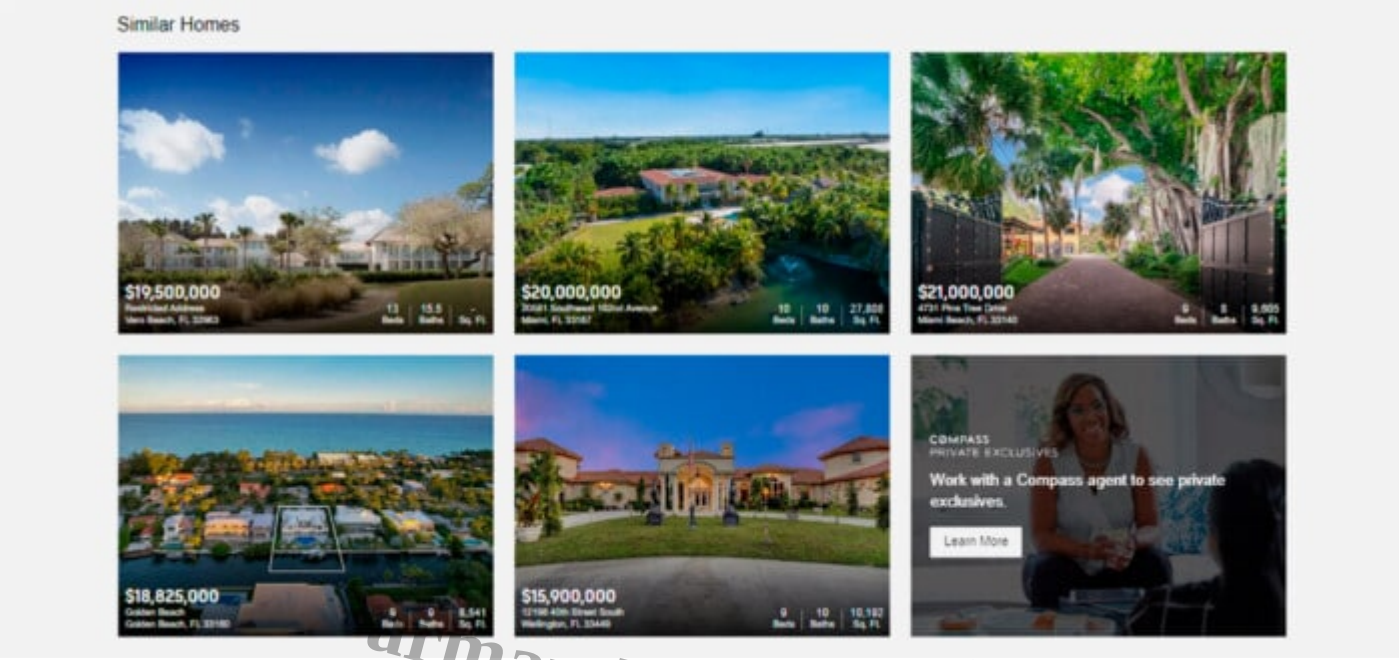
AÃºn asÃ, no escondieron el asombro al escuchar la cifra de 20 millones de dÃ³lares. â??La mÃ¡s cara de Venezuelaâ?•, reaccionÃ³ Klemprer sin ambages, â??aunque todos tienen derecho a hacer la inversiÃ³n que consideren con su dineroâ?•, apuntÃ³ Forsythe RÃos-Vale.

Aunque las inconsistencias empiezan a notarse. A menos de un kilÃ³metro de la casa, el contraste supera el asombro: un parque ecolÃ³gico en las faldas de la montaÃ±a fue invadido para prÃ¡cticas religiosas sin control de las autoridades. Durante mÃ¡s de una dÃ©cada los vecinos han denunciado la inacciÃ³n del gobierno municipal.

Pero para conveniencia de sus dueÃ±os, el anuncio de venta circulÃ³ en una red de pÃ¡ginas web inmobiliarias. El sistema de recomendaciÃ³n del portal de la agencia Compass seÃ±ala mansiones en Florida con un precio similar. Una propiedad en Fort Lauderdale de 16.500 metros cuadrados se cotizÃ³ a principios de aÃ±o en 24,5 millones de dÃ³lares y otra en Coral Gables en 17,5 millones de dÃ³lares. Algo mÃ¡s al norte, en Wellington, una propiedad de 10.100 metros cuadrados estÃ¡ valorada en 15,9 millones de dÃ³lares.

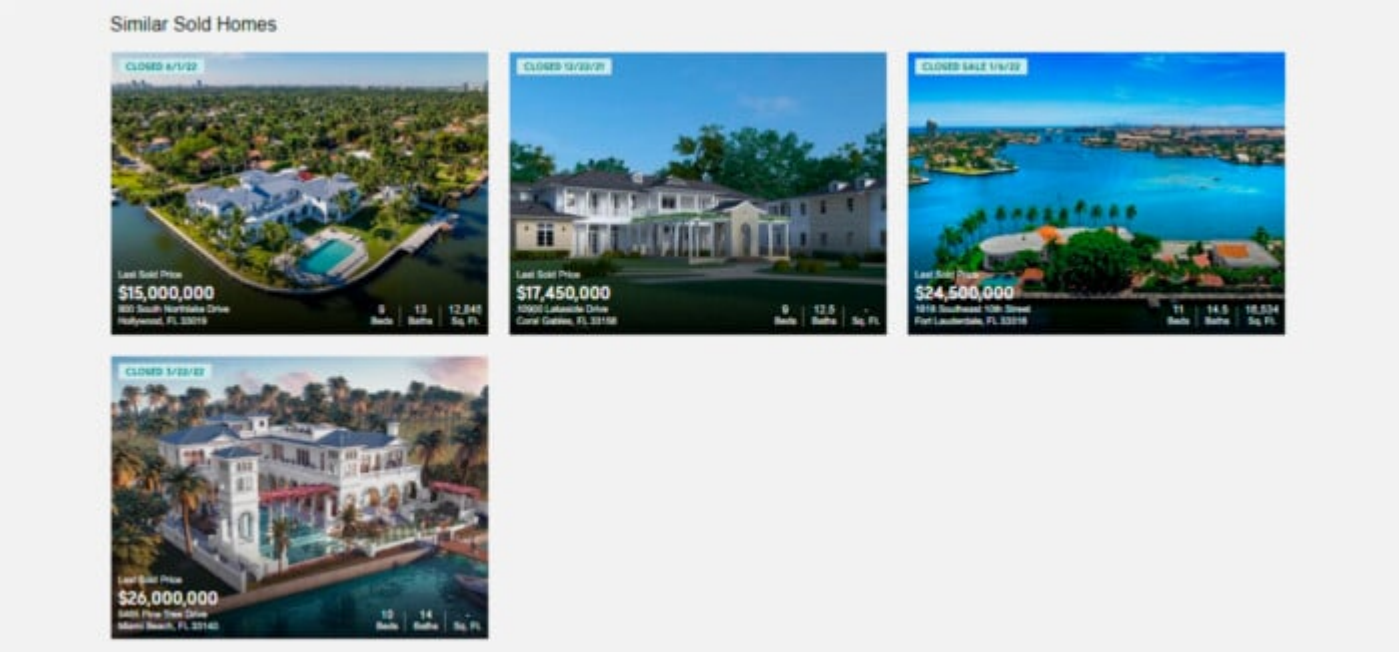


En Miami se consiguen propiedades por menor precio que la mansiÃ³n de lujo ofertada en Caracas. CrÃ©dito: www.compass.com



En Miami se consiguen propiedades por menor precio que la mansiÃ³n de lujo ofertada en Caracas. CrÃ©dito: www.compass.com

armando.info



En Miami se consiguen propiedades por menor precio que la mansiÃ³n de lujo ofertada en Caracas. CrÃ©dito: www.compass.com

Las comparaciones pueden llegar a ser alucinantes. La Villa Costanera del cantante Marc Anthony, ubicada en Islands of Cocoplum, uno de los mÃ¡s lujosos destinos en Coral Gables en Miami, fue vendida hace unos aÃ±os en 20 millones de dÃ³lares. Hace dos aÃ±os, la estrella del rock Bon Jovi puso en venta por eso monto una propiedad en Navesink River Road, un exclusivo lugar que estÃ¡ a solo una hora de la ciudad de Nueva York. La casa construida en 1999 simula un castillo francÃ©s con

muelle privado y 1.672 metros cuadrados de detalles, con su propio estudio de mÃºsica. En julio de 2022, la actriz colombiana SofÃa Vergara ofertÃ³ su mansiÃ³n en Beverly Hills de 2.428 metros cuadrados por el mismo precio.

Pero si el destino es Europa, el abanico se abre. En Marbella, EspaÃ±a, estÃ¡ en venta una mansiÃ³n griega de 1.478 metros cuadrados por 20 millones de euros, â??precio digno de los diosesâ?•, mencionÃ³ la nota que describe la propiedad.

Las comparaciones, que siempre son odiosas, en este caso dan pie para hacerse la pregunta: Â¿CuÃ¡nto costarÃa la *Warairarepano* del cerro El VolcÃ¡n si se ofreciera en un mercado inmobiliario mÃ¡s sano o normal que el caraqueÃ±o actual?

Fecha de creaciÃ³n
2022/10/23

armando.info