



Esta mansi3n levita sobre Caracas! y su mercado inmobiliario

Descripci3n

Aviso clasificado:    La opulencia le espera en Quinta *Warairarepano*, una propiedad ubicada en la ladera de una montaña situada en Venezuela. Quinta *Warairarepano* tiene todas las características de lujo imaginables  . Debe ser así, aceptará; el sorprendido lector, pues la propiedad se ofrece en 20 millones de d  lares, ubicada en un bucólico enclave de Caracas, cierto, pero también en medio de un mercado depauperado tras una década de crisis socioeconómica y humanitaria.

El aviso, que circuló a manera de un video promocional por redes sociales, dio un espaldarazo, quizás involuntario, a la especie de que    Venezuela se arregla  . Si así se ofrece la propiedad, todavía debe haber quien pueda comprarla. En la capital del país con la hiperinflación más 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 atrás, a menudo vacíos, sus inmuebles-, aún persisten rincones para la ostentación y el lujo.

Con aires de modernismo moldeados en piedra y mármol, la gran casa familiar que pertenece a Manuel José Escotet Rodríguez desde hace 22 años, muestra líneas rectas que le otorgan un carácter 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 categoría de Zona Protectora bajo custodia del entonces recién creado Ministerio de Ambiente (hoy Ministerio de Ecosocialismo).

armando.info



lizziepadrogroup
Venezuela Caracas

Seguir



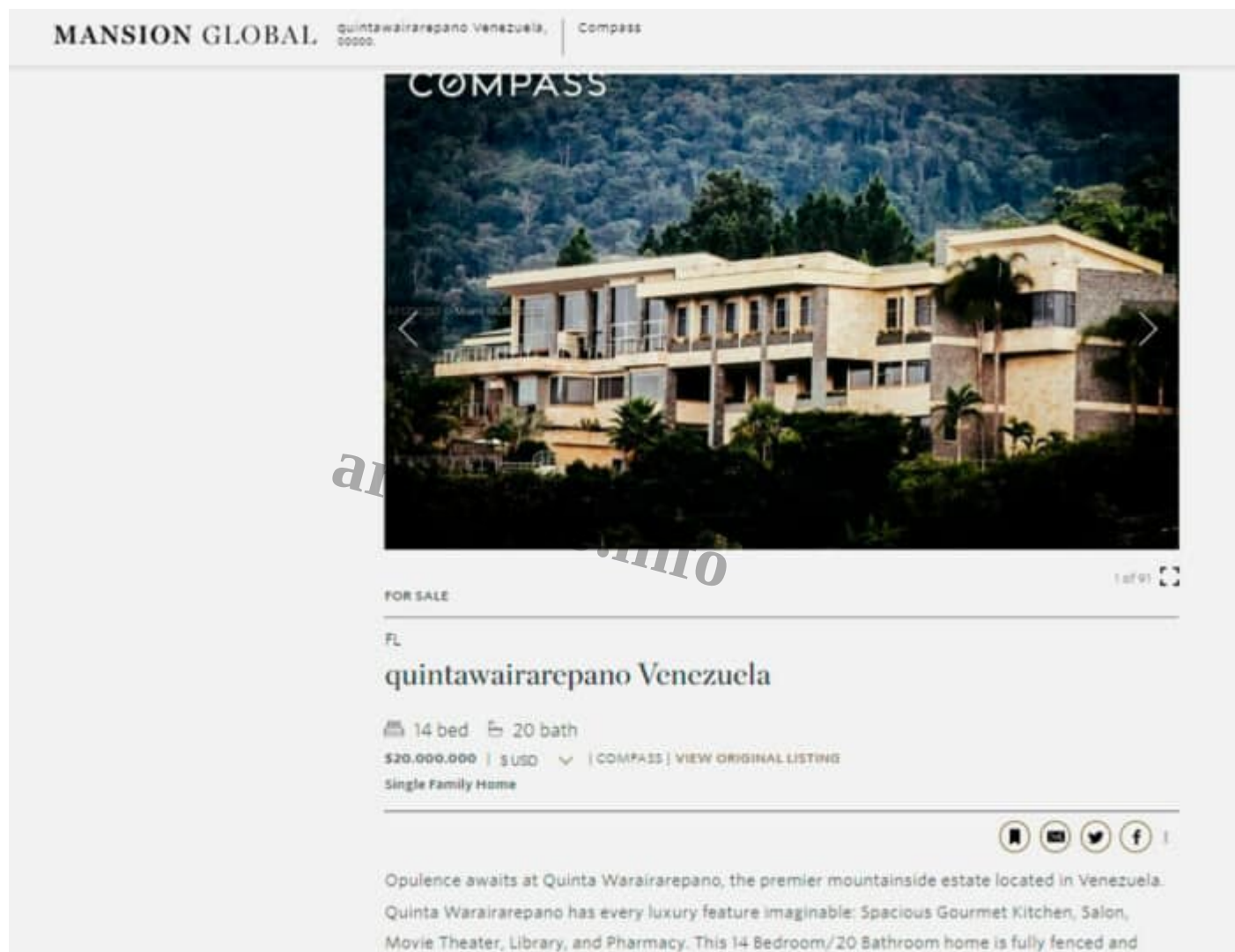
2.867 reproducciones

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 circuló en redes sociales a finales del mes de junio. El precio: 20 millones de dólares. Foto tomada de Instagram.



La oferta de la propiedad se realizó de manera simultánea por distintos portales inmobiliarios. Crédito: www.mansionglobal.com

La voz indígena que nombra al cerro El Ávila, *Warairarepano*, también identifica a la propiedad, a pesar de que la montaña homónima en realidad flanquea a Caracas por el punto cardinal opuesto, el norte. La casa se ubica en las montañas que sirven de cinturón vegetal a la capital venezolana, pero desde el sur. Fue construida en la amplitud del cerro El Volcán, el pico más 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 Rodríguez, levantó ese bastión desde el que presenció el tránsito del chavismo hacia el poder absoluto. De hecho, la obra se inició apenas dos años después de la llegada de Hugo Chávez a la Presidencia de la República.

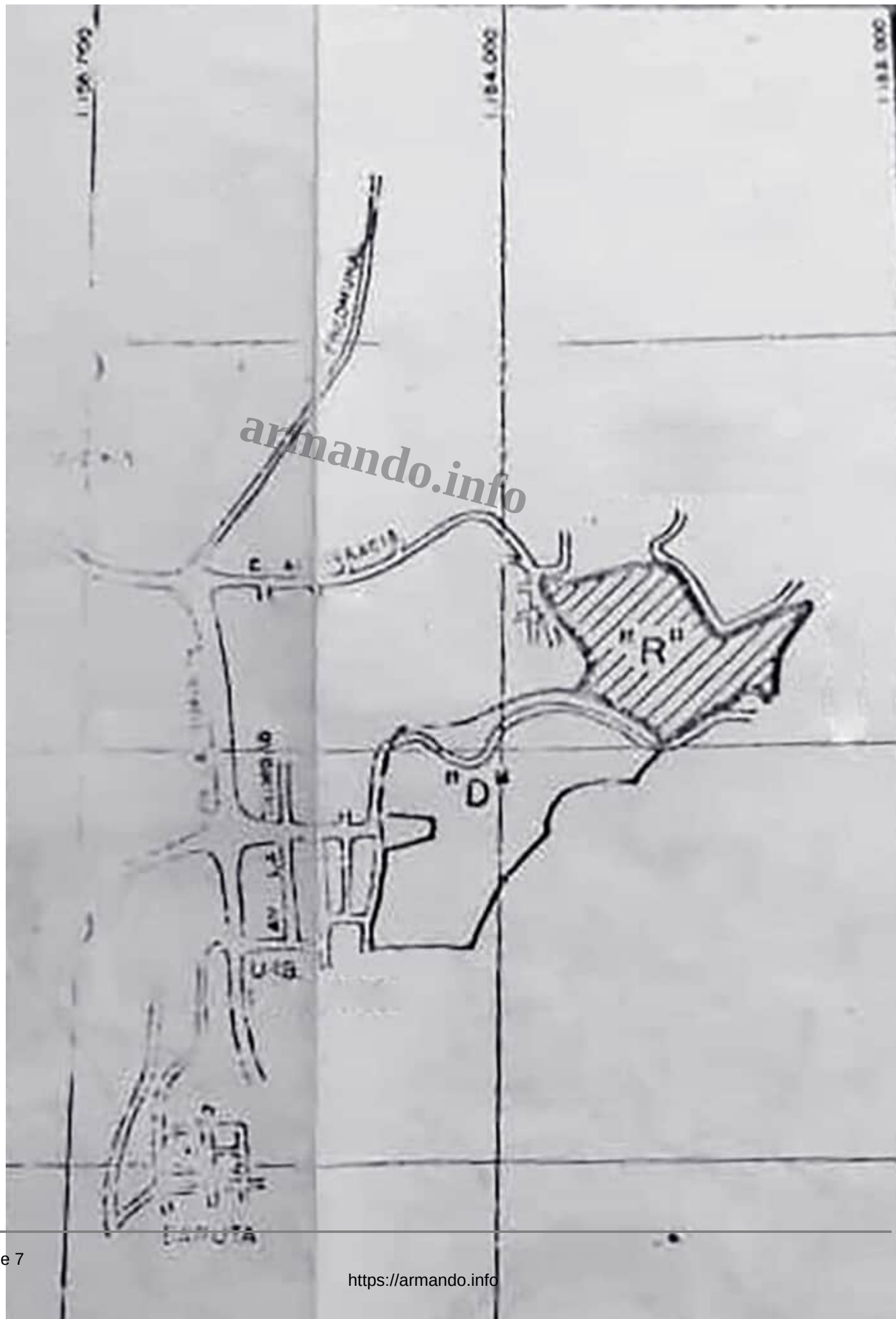
Ahora, desde finales del mes de junio de 2022, un mismo video publicitando la millonaria propiedad fue lanzado casi en simultáneo por distintas agencias de ventas de inmuebles. Se ofreció como una especie de villa unifamiliar y autosuficiente, un refugio para *preppers* acaudalados que deseen vivir cerca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

Circuito cerrado millonario

El diseño de la casa y su orientación parecen sincronizados con el paso del sol para generar un llamativo efecto óptico. 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 —una caja de zapatos— construida con vidrios y que se queda en la memoria como una postal incógnita, sin nombre ni ubicación. Para el espectador surte un efecto parecido al de la casa de los González Gorrondona, agazapada esta en las laderas de la Silla de Caracas, a la altura de la urbanización Altamira. Pero a la de El Volcán se añade una pátina de misterio: —Dicen que es de Escotet—, susurran los vecinos.

armando.info



Los registros catastrales ubican la propiedad en terrenos zonificados como granjerÃa, segÃn decreto de 1980. CrÃdito: Armando.info



La casa se encuentra sobre una loma de una de las montaÃas que sirven de pulmÃn vegetal a los municipios Baruta y El Hatillo. CrÃdito: www.compass.com



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

Aunque con el apellido busquen aludir a [Juan Carlos Escotet Rodríguez](#), el presidente de Banesco, en realidad el dueño es Manuel José, su hermano, según los registros catastrales. También hispano-venezolano, se dedicó a soluciones tecnológicas asociadas a seguridad electrónica, así como de sistemas de información y comunicaciones. Además tuvo negocios vinculados a la administración y remodelación de infraestructuras comerciales. En una época de fortunas sónicas y suspicacias afiladas, no sobra la aclaratoria: «Todo lo tiene en regla y su casa cumple con lo que se la la ley», explica una fuente consultada por **Armando.info**.

Manuel Escotet, economista y contador público, hombre de negocios acostumbrado a los viajes, no volvió ni al país ni a la casa desde 2018, coinciden en relatar sus vecinos. De ese mismo año data el primer intento de venta de la propiedad. Entonces se ofreció por 26 millones de dólares, según publicó el portal [Realtor](#). La transacción se procuró a través de corredores de bienes raíces, al menos, una docena de ellos en Miami. Uno de ellos comentó a **Armando.info** que «tienen acceso a la propiedad» para mostrarla a posibles compradores, «pero no al vendedor».

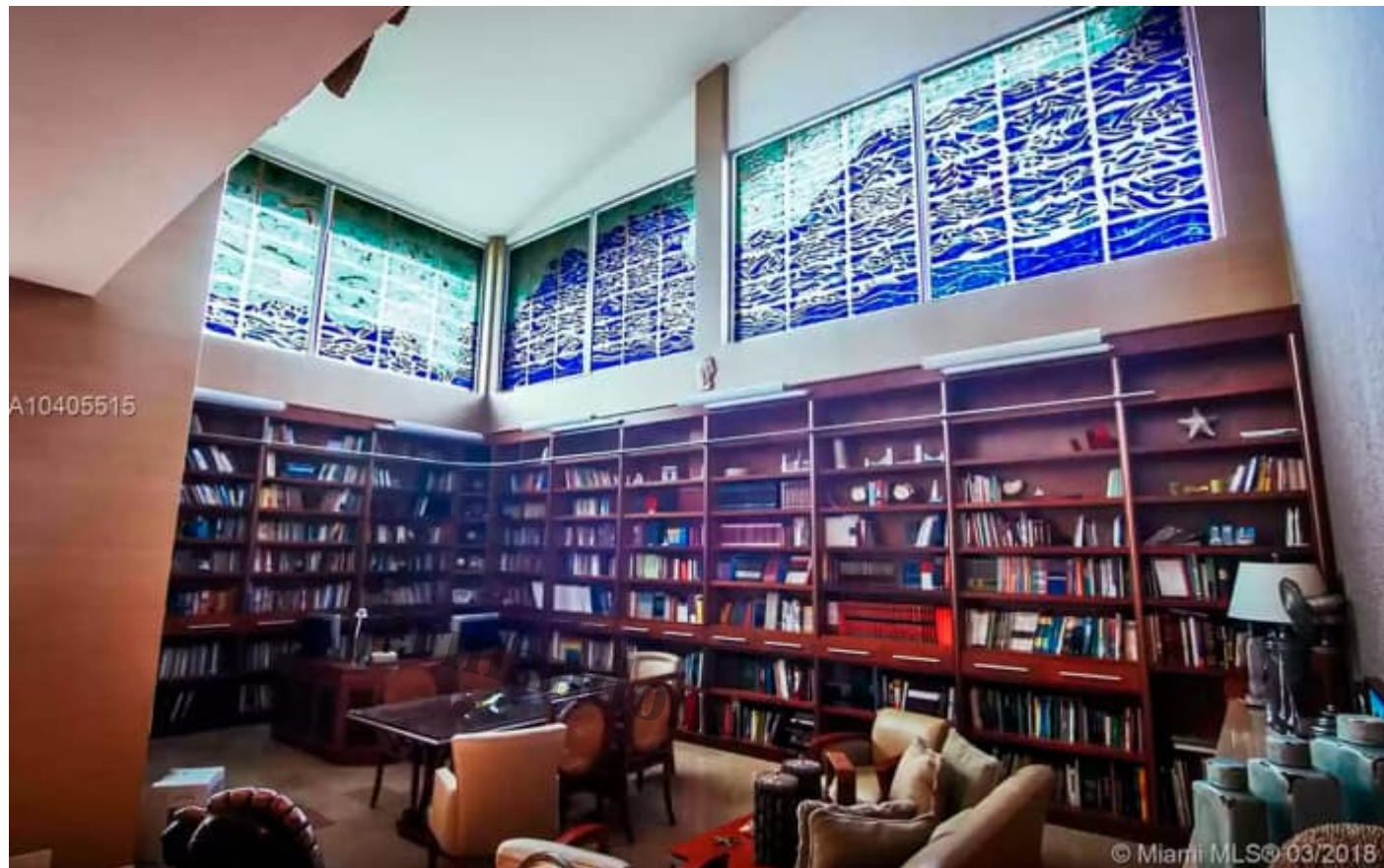
A través de las al menos 90 fotos publicadas en los portales inmobiliarios puede verse que la mansión cuenta con los recursos posibles para vivir en el aislamiento de un bunker pero con la comodidad de un hotel cinco estrellas. Posee desde canchas deportivas hasta su propia capilla religiosa, todo entre camineras 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 galería de fotos de todos los espacios disponibles: 14 dormitorios y sus vestidores, 20 baños, bar, ascensor, chimenea, múltiples comedores, cine, gimnasio, peluquería, sala de masaje, piscina, cancha de tenis, área de juego, terraza descubierta y un estacionamiento para 12 vehículos.

Desde una pequeña biblioteca se observan los vitrales decorados con paisajes que evocan las mismas postales que inspiraron al pintor hispano-venezolano Manuel Cabré, cuyo ícono recurrente en las artes plásticas fue el cerro Ávila.



[Más de 90 fotos cuentan la opulencia de la multimillonaria propiedad que está en venta desde 2018. Crédito: www.compass.com](https://www.compass.com)



[Más de 90 fotos cuentan la opulencia de la multimillonaria propiedad que está en venta desde 2018. Crédito: www.compass.com](https://www.compass.com)



[Más de 90 fotos cuentan la opulencia de la multimillonaria propiedad que está en venta desde 2018. Crédito: www.compass.com](https://www.compass.com)



Más de 90 fotos cuentan la opulencia de la multimillonaria propiedad que está en venta desde 2018. Crédito: www.compass.com



[MÁS de 90 fotos cuentan la opulencia de la multimillonaria propiedad que está en venta desde 2018. Crédito: \[www.compass.com\]\(http://www.compass.com\)](#)

Armando.info intentó registrarse sin éxito en las páginas inmobiliarias para realizar la visita. No se recibió respuesta. Apuntarse al tour no era permitido con números locales venezolanos; el sistema los restringía automáticamente.

¿Devaluación? No en esta acera

Vista en cenital sobre un mapa, la casa millonaria es un punto en la Zona Protectora que sirve de pulmón 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 través de la dirección de ingeniería municipal. Sin embargo, un testigo de la evolución arquitectónica de la zona aclaró que «es la parcela más grande del lugar».

En el decreto del año 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 construyó la propiedad, están clasificados como lotes para granjerías, unas grandes casonas que poseen tierras con vocación agrícola, como se pensaba entonces. Las construcciones más cercanas a la casa, según puede verse a través de Google Earth, permanecen medio ocultas entre árboles 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 más ricos y antiguos del este de la ciudad.

Aunque el urbanismo de granjerías no se le identifica con un nombre particular, se trata de una privilegiada urbanización rodeada de otras de igual estatus. Desde ya hace unas décadas, un sector empresarial de Caracas apuntó a la privacidad y seguridad mientras desistió de los condominios residenciales. Así, empezó a construir y refugiarse en estas zonas.

El mercado inmobiliario se revalorizó con propiedades más modernas y sin duda con menos historia. Hasta 2011 la inversión en bienes raíces en Venezuela brindó protección contra la inflación y devaluación, de acuerdo con [estudios](#) del Instituto de Estudios Superiores de Administración (IESA). Pero desde 2013 y hasta 2019, los [cálculos](#) de la Cámara Inmobiliaria venezolana indicaron una reducción 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 ubicación en una zona ambiental protegida cercana a otras propiedades con menos dimensiones. Crédito: Google Earth.](#)



[El anuncio de venta cÃrculo por una red de pÃginas inmobiliarias en Miami. CrÃ©dito: www.compass.com](https://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 pÃginas inmobiliarias.

Otra teoría de la relatividad

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

Durante una conversación con **Armando.info**, el consultor inmobiliario Pedro Centeno Díaz, experto en negociaciones con criptomonedas, asevera que la llamada *zona rosa* de Caracas se percibe como la más costosa del país si se considera el metro cuadrado. Sin embargo, todo tiene sus excepciones y la volatilidad de la moneda ha minado el mercado inmobiliario: «Es relativo, consigues una propiedad en 20.000 dólares y tres cuadras allí estás en el triple».

Centeno Díaz, creador de la iniciativa InmuebleCoin y asesor de clientes que intentan adentrarse en la economía digital, explica que cuando se trata de manejo en criptomonedas «lo común son negociaciones de inmuebles por montos menores de 50.000 dólares y quienes las realizan, en su mayoría, son jóvenes con mayor conocimiento de la industria». El experto advierte sobre las estafas y los grises legislativos, aunque las regulaciones de la Superintendencia de Criptoactivos pusieron algún orden desde 2018, cuando se creó el marco legal venezolano sobre el tema.

El consultor inmobiliario confiesa que «no hay estadísticas sobre el volumen de las transacciones de inmuebles en criptomonedas, tampoco la ley es explícita en las formas y medios de pago de la propiedad, al final son las mismas personas quienes acuerdan un precio», en dinero y en bienes como un yate o carro. «Son malabarismos», comentó.

«Hay dificultad en el tema de bienes raíces en Venezuela impactado por la sobreoferta, los bloqueos y la gasolina», explicó el promotor de InmuebleCoin. Aun así, con todas esas razones, las propiedades en Caracas suelen tener mayor costo que las del resto del país, por su supuesto mejor acceso a servicios públicos.



Tipo propiedad: Casas o TownHouses
Código: 154385
Precio Ref: :\$ 4.000.000
Construcción: 1.470 m2
Terreno: 4.672 m2
Habitaciones: 8
Baños: 5
Estacionamientos: 15
Urbanización: Lagunita Country Club
Dirección: Calle C2-1, Lagunita Country Club, Caracas, El Hatillo, Bolivariano de Miranda, 1083, VEN

Código RE/MAX 150486
 Caracas / Baruta
 Lomas de las Mercedes
 Embajada de Irán, Calle Ataturk, Valle Arriba...

Código RE/MAX 151130
 Caracas / Baruta
 Valle Arriba
 Ramo Verde, Calle Ángel Cervini, Valle Arriba...

Código RE/MAX 151130
 Caracas / Baruta
 Valle Arriba
 Ramo Verde, Calle Ángel Cervini, Valle Arriba...

El los últimos seis meses de 2022 los rangos de precios de las casas en venta variaron de tres a ocho millones de dólares, según los portales inmobiliarios. Crédito: www.remax.com.ve

Rafael Klemprer y Daniel Forsythe Ríos-Vale, directores de la sociedad privada Trinalta C.A., una importante empresa de bienes raíces de la ciudad y promotores de desarrollos inmobiliarios de la zona sureste de Caracas, reconocen el valor urbanístico del área 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 extensión.

Añ as, no escondieron el asombro al escuchar la cifra de 20 millones de dólares. La más cara de Venezuela, reaccionó Klemprer sin ambages, aunque todos tienen derecho a hacer la inversión que consideren con su dinero, apuntó Forsythe Ríos-Vale.

Aunque las inconsistencias empiezan a notarse. A menos de un kilómetro de la casa, el contraste supera el asombro: un parque ecológico en las faldas de la montaña fue invadido para prácticas religiosas sin control de las autoridades. Durante más de una década los vecinos han denunciado la inacción del gobierno municipal.

Pero para conveniencia de sus dueños, el anuncio de venta circuló en una red de páginas web inmobiliarias. El sistema de recomendación del portal de la agencia [Compass](https://www.compass.com) se alía mansiones en Florida con un precio similar. Una propiedad en Fort Lauderdale de 16.500 metros cuadrados se cotiza a principios de año en 24,5 millones de dólares y otra en Coral Gables en 17,5 millones de dólares. Algo más al norte, en Wellington, una propiedad de 10.100 metros cuadrados está valorada en 15,9 millones de dólares.

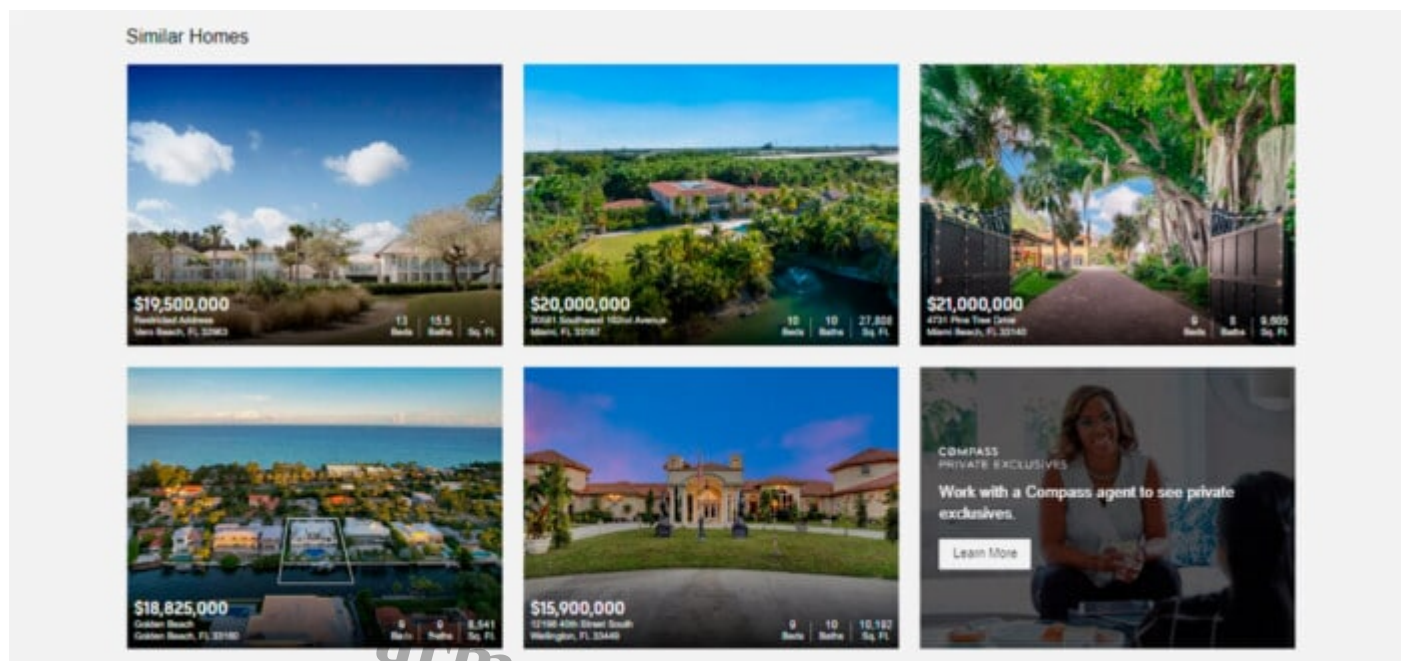
Property History for Quinta Wairarepa Venezuela

Date	Event & Source	Price	Appreciation
Jun 14, 2022	Listed (Active) MiamiRE #A11222293	\$20,000,000	—

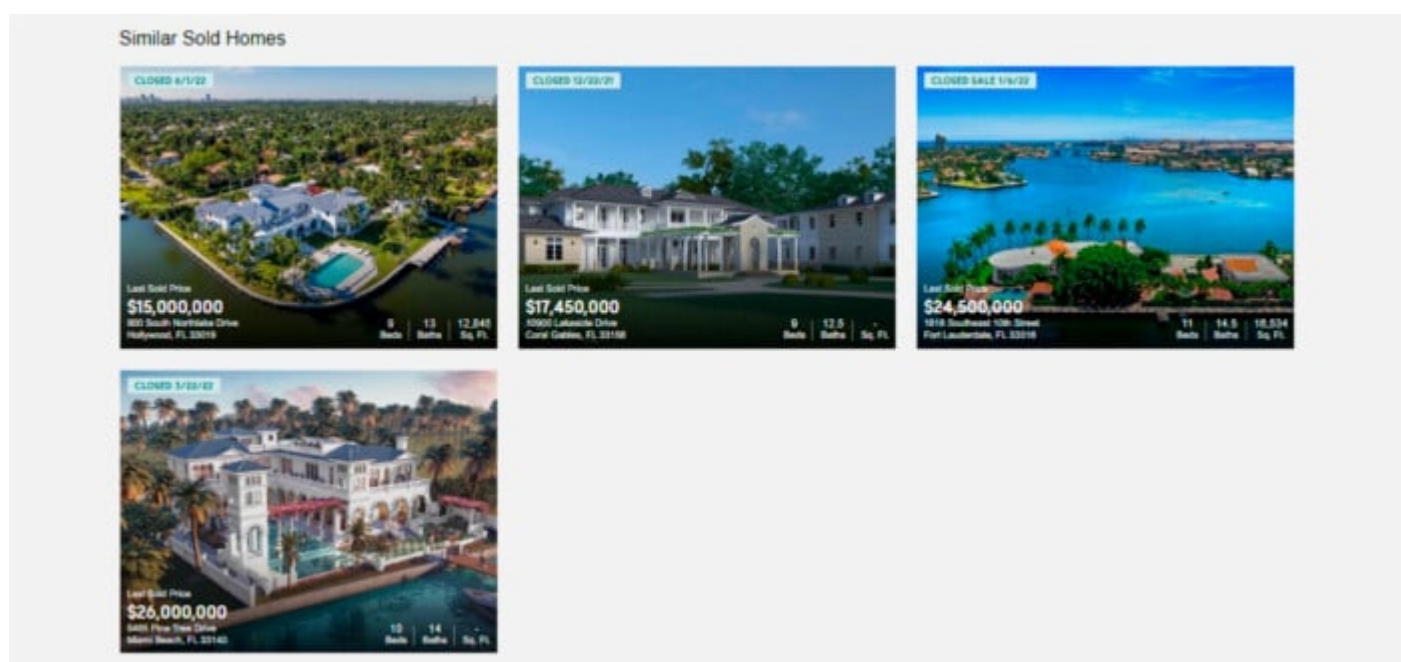
For completeness, Compass often displays two records for one sale: the MLS record and the public record.

Similar Homes

[En Miami se consiguen propiedades por menor precio que la mansión de lujo ofertada en Caracas. Crédito: www.compass.com](https://www.compass.com)



En Miami se consiguen propiedades por menor precio que la mansi3n de lujo ofertada en Caracas. Cr3dito: www.compass.com



En Miami se consiguen propiedades por menor precio que la mansi3n de lujo ofertada en Caracas. Cr3dito: 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 m3s lujosos destinos en Coral Gables en Miami, fue vendida hace unos aÑ±os en 20 millones de d3lares. Hace dos aÑ±os, la estrella del rock [Bon Jovi](#) puso en venta por eso monto una propiedad en Navesink River Road, un exclusivo lugar que est3 a solo una hora de la ciudad de Nueva York. La casa construida en 1999 simula un castillo franc3s con

muelle privado y 1.672 metros cuadrados de detalles, con su propio estudio de música. En julio de 2022, la actriz colombiana [Sofía Vergara](#) ofertó su mansión en Beverly Hills de 2.428 metros cuadrados por el mismo precio.

Pero si el destino es Europa, el abanico se abre. En Marbella, España, está en venta una mansión griega de 1.478 metros cuadrados por 20 millones de euros, ¿precio digno de los dioses?, [mencionó](#) la nota que describe la propiedad.

Las comparaciones, que siempre son odiosas, en este caso dan pie para hacerse la pregunta: ¿Cuánto costaría la *Warairarepano* del cerro El Volcán si se ofreciera en un mercado inmobiliario más sano o normal que el caraqueño actual?

Fecha de creación
2022/10/23

armando.info