



Pisos culturales en el patrimonio de Guayaquil. Documentación y análisis arquitectónico de "Casa Marín" en Las Peñas.

Cultural layers in the heritage of Guayaquil.
Architectural documentation and analysis of "Casa Marín" in
Las Peñas.

Raquel Villaquirán Medina[®]
Investigador independiente
raquelvillaquiran@gmail.com

Received: 2025-11-13
Accepted: 2025-12-20
Published: 2025-12-30

Palabras clave: Patrimonio arquitectónico, Pisos culturales, Casa Marín, Las Peñas, Guayaquil.

Resumen | Casa Marín, ubicada en Ecuador en el histórico barrio Las Peñas en la ciudad de Guayaquil, es un referente de la tensión entre las búsquedas de preservación del patrimonio y la realidad habitable en el sector más turístico de la ciudad. El inmueble patrimonial tiene un profundo vacío documental gráfico que permita visibilizar todas las intervenciones informales que se han realizado sobre la casa para evitar su obsolescencia. Este estudio busca recuperar la información del inmueble mediante la definición de cinco “pisos culturales”, para reconstruir la biografía de la casa desde su primer plano documentado de 1987 según las intervenciones que se han realizado hasta el año 2009. La metodología plantea una recopilación y clasificación documental; re dibujo, modelado y análisis arquitectónico comparativo de los 5 pisos culturales identificados. La investigación deja en evidencia que el cuidado y control exterior de las casas patrimoniales del sector de Las Peñas resulta insuficiente debido a que se pierden cualidades arquitectónicas tradicionales en el interior de los inmuebles, las cuales también deberían ser protegidas.

Abstract | Casa Marín, located in Ecuador in the historic Las Peñas neighborhood in the city of Guayaquil, is a reference point for the tension between the quest to preserve heritage and the reality of living in the city's most touristy area. The heritage property has a profound lack of graphic documentation that would allow for visibility of all the informal interventions that have been carried out on the house to prevent its obsolescence. This study seeks to recover information about the property by defining five “cultural floors” in order to reconstruct the biography of the house from its first documented plan in 1987, based on the interventions that have been carried out up to 2009. The methodology involves document collection and classification; redrawing, modeling, and comparative architectural analysis of the five cultural layers identified. The research shows that the care and external control of heritage houses in the Las Peñas sector is insufficient because traditional architectural qualities are being lost inside the buildings, which should also be protected.

Keywords: Architectural heritage, Cultural layers, Casa Marín, Las Peñas, Guayaquil.

Introducción

El patrimonio edificado de una ciudad es el testimonio material de todo lo que una sociedad ha sido a lo largo de su historia. Es una huella permanente que voluntariamente quedó plasmada en su arquitectura y forma parte de la identidad cultural de un pueblo al permitir que una colectividad se reconozca y pueda ser reconocida por medio de él (Compte, 2005, p. 6). Al pensar en Guayaquil y su historia, es inevitable la identificación del barrio Las Peñas como uno de los últimos portadores de las costumbres y tradiciones tangibles e intangibles de la ciudad.

Las Peñas es uno de los barrios más antiguos de la ciudad y lleva su nombre debido a los grandes peñascos que existían en él desde tiempos inmemorables. Desde los inicios del siglo XVII tenía una vía utilizada para atravesar el cerro Santa Ana, bordeando sus faldas. Para 1651 ya se habían aplanado los terrenos que rodeaban al cerro y se había construido un muelle de cascajo, sobre el que posteriormente se construiría el Fortín de la Planchada (nombrado por su terreno recién nivelado). Es debido a dicho aplanamiento y posteriores rellenos que las piedras que le dieron nombre al barrio fueron desapareciendo y solo ha quedado el registro histórico. (Hoyos, 2008, p. 39-40)

Este barrio, que inicialmente fue conocido como La Planchada, ha sufrido a lo largo de su historia varios desastres y momentos de auge. Antes del Gran Incendio de 1896 ya era una zona exclusiva y pintoresca debido a las recomendaciones de los médicos acerca de los beneficios a la salud respiratoria del lugar. Estas casas aún mantenían cualidades coloniales como las galerías de arcos de medio punto con toldas, que se podían ver en general a lo largo de la ciudad antes de su pérdida por el fuego (Hoyos, 2008, p. 41). La reconstrucción del barrio luego del incendio se realizó tratando de guardar las distribuciones y tipologías propias de la colonia. Pero, a causa del incendio grande se reconfiguró el barrio porque varios de los dueños y vecinos de las viviendas huyeron del sector o vendieron sus terrenos. Por otro lado, nuevos vecinos compraron solares debido a su potencial ubicación (Jurado,

1997, p. 174). Las casas patrimoniales que heredamos hoy son resultado de esta reconfiguración y mantienen los apellidos de esas familias que decidieron mudarse al barrio o quedarse en él a pesar del trauma luego del incendio y su proximidad con el cerro. Las Peñas comenzó su reconstrucción en 1897, subiendo su nivel con respecto al río debido al relleno de un metro y medio de los lotes y la vía con restos del incendio.

En 1982 el barrio fue declarado Conjunto Patrimonial por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural del Ecuador (INPC). Por ello, en la actualidad la mayoría de las casas mantienen a grandes rasgos ciertas cualidades en común: se distribuyen alrededor de un patio central, con galerías cerradas por ventanas con chazas, rejas de hierro forjado y elementos propios de la arquitectura tradicional de la costa ecuatoriana (Lee, Compte & Peralta, 1989, p. 88). Estas casas se encuentran comunicadas por la única calle empedrada que atraviesa al barrio, la Numa Pompilio Llona, nombrada desde los primeros años del siglo XX.

A pesar de que su estrecha calle principal empedrada y las fachadas, en su mayoría de madera y sin soportales, trasladan a turistas y visitantes al pasado; hoy el barrio patrimonial que se ha heredado es resultado de varias intervenciones que las instituciones públicas o los propietarios de los bienes han realizado en las casas. Los programas de restauración implementados entre 2002 y 2008 por la Fundación Guayaquil Siglo XXI, Fundación Malecón 2000 y el Instituto de Patrimonio Cultural del Ecuador (INPC) trabajaron sobre las cimentaciones, refuerzos en ciertos ejes, cubiertas y fachadas de 22 viviendas del barrio Las Peñas (El Universo, 2007). En la restauración de los inmuebles no se trabajó sobre los pisos ni acabados interiores por constituir propiedad privada (El Universo, 2006). Posterior a la recepción del proyecto los habitantes han hecho constantes adaptaciones internas formales e informales para modificar los usos de los inmuebles patrimoniales. A partir de la restauración de la “envolvente” de las viviendas y las normativas locales que lo controlan, se mantuvo de forma consciente por parte de los propietarios un patrón de inter-

vención en el que las adaptaciones de las casas a los programas contemporáneos repetían la premisa de tratar de conservar únicamente lo que estaba al ojo del peatón.

De acuerdo con la revisión realizada, en la actualidad, no todas las viviendas del barrio Las Peñas están listadas en el inventario patrimonial del INPC debido a que algunas no poseen la antigüedad necesaria y fueron construidas bajo el requerimiento de simular el estilo del barrio. Actualmente, en el portal web público Sistema de Información del Patrimonio Cultural del Ecuador (SIPSE) se identifican 22 casas declaradas como patrimonio (Figura 1) de las cuales 3 serán eliminadas de dicho inventario. El 82% de estas casas patrimoniales han tenido modificaciones en su distribución interna, manteniendo sus fachadas, para albergar nuevas actividades con el paso de los años. Algunas viviendas combinan estos usos mayormente comerciales con residencias y otras ya no cuentan con habitantes permanentes.

Figura 1: Viviendas en el inventario patrimonial del Instituto de Patrimonio Cultural del Ecuador (2025)



Figura 2: Casas patrimoniales con intervenciones según su uso (2025).



Uno de los problemas con las intervenciones informales sobre el patrimonio en el barrio Las Peñas, es la escasa documentación gráfica que permita registrar el estado inicial en el que se encontraba la vivienda y su situación final. La representación gráfica es uno de los pilares de la arquitectura y en el trabajo sobre el patrimonio debe considerarse como una de las herramientas fundamentales para garantizar la preservación de los valores culturales. Ante la siempre presente posibilidad de la desaparición de un edificio antiguo de

madera, pueden quedar preservados sus valores materiales por medio de su documentación gráfica (Martín, 2014, p.3). Finalmente, además de ser una herramienta de investigación o difusión cultural, su rediseño y análisis arquitectónico se convierte en una rica fuente de material de proyecto para futuras restauraciones, intervenciones o creaciones a partir de lo vernáculo. "Dibujar un edificio existente para conocerlo es a la vez un ejercicio para hacerlo tuyo. En ese dibujo confluyen todas las diferentes generaciones que lo construye-

ron” (Flores & Prats, 2023, p. 51).

Olmos (2021, p.13), en el prefacio del libro “La representación del patrimonio para su documentación”, se cuestiona si es posible la pervivencia del patrimonio ante la escasez de la documentación gráfica que respalde la gestión sobre ella, ya que en la mayor parte de países latinoamericanos el interés por el patrimonio surgió a inicios del siglo veinte, y sus archivos patrimoniales no han sido correctamente levantados o actualizados. Hoy es existente la información en las fuentes oficiales, especialmente en edificaciones declaradas patrimoniales pero que no son consideradas emblemáticas.

El proceso de Regeneración urbana del barrio Las Peñas, en el año 2003, rescató el lenguaje tradicional representativo para el sector que se ha mantenido con pocas modificaciones en las envolventes de las casas patrimoniales en los últimos 20 años, dicho proyecto se centró en la escala urbana. Tras las famosas y coloridas fachadas restauradas, la historia interna de cada vivienda constituye un proceso más dinámico y escasamente documentado. Es por ello que el presente estudio propone trascender la visión general del barrio, varias veces estudiado, para revelar las etapas de transformación de un inmueble con el principal objetivo de recuperar su documentación gráfica para un posterior análisis cualitativo diacrónico que aporte evidencia sobre cómo la arquitectura patrimonial privada logra su supervivencia entre la herencia histórica y la demanda de los nuevos programas populares según la época.

Bajo este contexto, se propone a Casa Marín como caso de estudio para la identificación de lo que Pablo Lee definió como pisos culturales: las diversas transformaciones que ha tenido la arquitectura construida y que evidencian las varias adaptaciones por los nuevos modos de vida o necesidades (Lee, 1997, p. 20). Esta secuencia cronológica de pisos culturales, definidos a partir de las diferentes fases de transformación que se identifican en el inmueble patrimonial desde su construcción en 1920 hasta la actualidad, permitirá el análisis comparativo evolutivo de parámetros para identificar las cualidades formales y fun-

cionales internas que han sobrevivido hasta la actualidad.

Método

Esta investigación se define como un estudio de caso con enfoque cualitativo y diacrónico, su metodología está estructurada en tres fases que permiten la reconstrucción de la historia formal y funcional del inmueble:

Fase I: Recopilación y clasificación documental.

- Públicas o bajo solicitud a instituciones: Ficha digital de inventario patrimonial (IBI-09-01-03-000-000080) del INPC (2014) y documento impreso del archivo de la familia Marín titulado “Restauración, reintegración y complementación de Fachadas (Recuperación de la imagen urbana)” con el proyecto elaborado por la Arq. Olga Woolfson Touma, figura clave en el proceso de regeneración urbana del sector (2003). Planos digitales en AutoCAD obtenidos por medio del INPC (2025), pero que no reflejan el estado actual de la vivienda y solo representan una reforma comercial no culminada: “Planet Rock” (2008).
- Documentación de archivo privado: Documentación técnica en propiedad de Maite Marín que incluye un levantamiento planimétrico impreso sin autor del año 1987 y un informe de tasación del año 2004 elaborado por la empresa AVALUAC que registra el estado de la vivienda mientras se realizaban las construcciones de muros internos luego del trabajo en fachadas. Planos en AutoCAD del estado de la vivienda previo a la regeneración urbana con sus principales patologías (sin fecha) y planos en AutoCAD del levantamiento actual de la vivienda (2023), ambos sin autor y en propiedad de Maite Marín.
- Registro de memoria y uso: Entrevista a la propietaria actual para documentar la historia del inmueble y los cambios que ha realizado sobre él (2025). Reposito-

rio fotográfico personal de Maite Marín (entre 2008 y 2025).

Fase II: Re dibujo y modelado de pisos culturales.

Esta etapa constituye el centro de la investigación y responde a la problemática identificada sobre la escasa documentación gráfica de las intervenciones informales sobre Casa Marín, en Las Peñas. Por medio del uso de software de arquitectura (AutoCAD + Sketchup) para el redibujo en dos dimensiones y el posterior modelado tridimensional respectivamente, se procede a la estandarización de los gráficos para su posterior análisis. En esta fase se cubren vacíos de información gráfica mediante la interpretación técnica de las fotografías y el testimonio de la propietaria. Es así que se establece una secuencia cronológica dividida en cinco pisos culturales:

- *PISO 1 (1987) - Patrimonio declarado y precariedad pre restauración:* primer registro de la vivienda tras su protección como patrimonio nacional. Los planos arquitectónicos fueron reconstruidos a partir del redibujo de las plantas impresas originales otorgadas por M. Marín almacenadas junto a los documentos de compra-venta (1987), luego de contrastar y verificar la información con la ficha de inventario del INPC (2014). Además, del diagnóstico generado por la Arq. Woolfson en su estudio previo al proyecto de intervención.
- *PISO 2 (2005-2008) - Consolidación post regeneración:* estado de la vivienda luego de la regeneración urbana y la adecuación interna para el Bar Dadá. Se genera a partir de la documentación del proyecto de la arquitecta Woolfson, el informe de tasación del año 2004 y el registro fotográfico de la época. Representa el momento de mayor relación entre la restauración de la envolvente y la nueva actividad comercial.
- *PISO 3 (2008) - Reconfiguración y segregación por niveles:* corresponde al estado de la vivienda luego del

proyecto inconcluso Planet Rock que buscaba funcionar a la par y de forma independiente al bar. En este período se realizaron modificaciones estructurales y de mampostería en el subsuelo que persisten hasta hoy. En este período de tiempo se incorporaron estructuras metálicas y de hormigón visibles hoy en día en la vivienda de madera. Se obtuvo a partir de los archivos AutoCAD digitales recuperados del INPC (2025), testimonios y fotografías.

- *PISO 4 (2009) - Residuos subutilizados:* período que se caracteriza por el funcionamiento del Café Dalí. El inmueble experimentó una ocupación parcial limitada y el subsuelo quedó clausurado. Los planos fueron generados a partir de testimonios y fotografías antes y después del incendio que inhabilitó a la casa.
- *PISO 5 (2009 - Actualidad) - Recuperación arquitectónica parcial:* estado actual del bien inmueble luego de la eliminación de las alteraciones más invasivas en un rápido intento de restaurar la casa luego de su incendio parcial. La documentación se obtiene a partir de los levantamientos privados de planimetría disponibles (2023) y se validó mediante visitas de campo (2025).

Fase III: Análisis arquitectónico comparativo.

La fase final de esta investigación se concentra en la evaluación formal y funcional del interior de la vivienda mediante un análisis volumétrico comparativo. Como las fachadas del inmueble no han sufrido modificaciones significativas desde su intervención en el 2003, el diagnóstico se enfoca exclusivamente en las transformaciones y reconfiguraciones espaciales de Casa Marín. Para este estudio se utilizaron las siguientes herramientas:

- *Axonometrías explotadas:* Se despieza la vivienda por niveles en cada uno de los pisos culturales y se identifica con codificación cromáticas los diversos usos. Esto permite visualizar la influencia ejercida

por los nuevos programas comerciales sobre los ejes originales de la vivienda.

- Identificación de alteraciones y remanentes: Sobre la base del levantamiento planimétrico, se identifican las alteraciones en la arquitectura (muros añadidos, vanos modificados, nuevos núcleos de circulación, cambios de ejes estructurales, etc.) Esto nos permite identificar las partes de la vivienda, además de las fachadas, que realmente se conservan desde la regeneración urbana del 2003.
- Matrices de resumen: como herramienta de cierre, se diseñaron tablas comparativas que sintetiza los hallazgos de cada período con respecto a sus usos, alteraciones y circulación interior.

el lote y constaba como dueña Francisca Alvarado. El solar se mantuvo sin construcción o con pequeñas covachas hasta aproximadamente 1885. Luego del gran incendio de Guayaquil de 1896 y según registro del censo de 1919 el solar aún constaba como vacío (Figura 4), por lo que la fecha aproximada de construcción de la vivienda actual se estima en 1920 y en pleno boom cacaotero (Figura 5) (Jurado, 1997, p. 21).

Resultados

Historia de Casa Marín.

Casa Marín es la sexta de las viviendas ubicadas hacia el río en el barrio Las Peñas, hoy lleva el número 177. Se cree que en el período colonial formaba una sola vivienda con el solar en el que hoy se ubica la casa que conocemos como Avilés Alfaro ya que sus proporciones se complementan.

El primer registro de propiedad fue fechado en 1795, el solar o casa aún formaba parte de su vecina perteneciente a la familia Avilés. Para 1832 ya había sido fragmentado

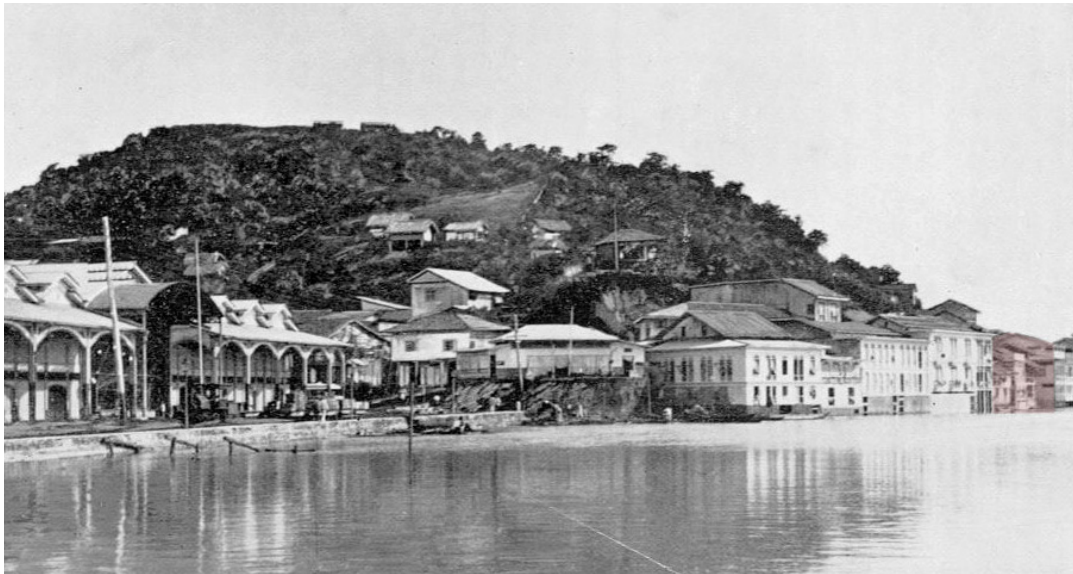


Figura 3: Barrio Las Peñas en 1893, previo al gran incendio. Covachas en el solar que hoy ocupa Casa Marín. (Gambarotti, 2022).

Figura 4: (Izq.) Vista al barrio Las Peñas, foto tomada entre 1910 y 1915. La Casa Marín aún no estaba construida. Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (1910-1915).

Figura 5: (Der.) Las Peñas en 1920. Casa Marín y Casa Avilés Alfaro ya han sido construidas. (Gambarrotti, 2019).



Para el año 1925 ya existió registro de propiedad a favor de Geo Chambers Vivero, quien fue 1er jefe y comandante del Cuerpo de Bomberos de Guayaquil. La familia Chambers tuvo varias propiedades en el sector. En 1930 la planta baja con su buhardilla fue dada en arriendo a América Alfaro Paredes, hija del expresidente Eloy Alfaro, quien vivió varios años en el barrio luego de su llegada desde París. En la planta baja vivió la familia Orcés Mendoza y la familia Smith Orcés.

La casa adosada con número 181 toma el nombre de Avilés Alfaro ya que perteneció a su hermana Esmeralda Alfaro Paredes, casada con Jerónimo Avilés. Luego de la muerte de la pareja en 1943, la casa vecina es comprada por América para dársela de herencia a su sobrino Eloy. América falleció en dicha casa en 1956 y vivió un total de 26 años en Las Peñas (Jurado, 1997, p. 21). Hasta el día de hoy es reconocida como uno de los personajes ilustres que habitó el barrio, al igual que su padre.

Casa Marín fue vendida en 1983 al militar relacionado con el alfarismo Francisco Pesantes. Francisco vende la casa en 1987 al esposo de su hija Esther Pesantes, el señor Hugo Marín. La información histórica y grá-

fica que se ha obtenido a partir de esta compra en adelante ha sido recuperada gracias al aporte de la propietaria actual y nieta de Francisco: Maite Marín. Por muchos años la vivienda fue rentera y funcionaba como conventillo. En sus últimos años previos a la regeneración urbana del sector se mantuvo abandonada y en ella únicamente vivía un guardia para cuidado y mantenimiento de la propiedad (M. Marín, comunicación personal, 2 de abril de 2025). La vivienda ya tenía un notable deterioro en sus fachadas y estructura de madera interna, al igual que el resto del sector (Figura 6 y 7).

Existieron varios intentos de recuperar la casa por medio de proyectos privados de restaurantes o bares que no se concretaron luego de estudios de factibilidad. Gracias a su restauración en el año 2003 en la segunda etapa del proyecto ejecutado por parte de Fundación Guayaquil Siglo XXI, el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural y la Fundación Malecón 2000; se recuperaron las fachadas y cubiertas (El Universo, 2003). No es hasta el año 2004 en el que se redistribuye espacialmente la casa y se logra su uso comercial. El primer negocio posterior a la puesta en valor de la vivienda fue el emblemático Bar "Dadá", en su planta baja y buhardilla, en el año 2005 (Figura 8 y 9).

Figura 6: (Izq.) Casa Marín desde el río en 1968. El Universo (2017).

Figura 7: (Der.) Casa Marín, declarada patrimonio. Deterioro en fachadas (Armas, 1982).





Figura 8: Bar Dadá en Casa Marín. Instituto Nacional de Patrimonio (2014).



Figura 9: Interior del Bar Dadá en Casa Marín. Marín (2007).

En el año 2008 se realizaron modificaciones en el subsuelo de la vivienda con intenciones de abrir una discoteca con temática rock, pero no fueron aprobados por el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil debido a la falta de una salida de emergencia a la vía principal (M. Marín, comunicación personal, 2 de abril de 2025). La obra fue clausurada y quedó inconclusa. Finalmente, funcionó durante un año el Café

Dalí, hasta su cierre por un incendio en la cocina que afectó a la edificación (Figura 11). Posterior a la tragedia, se realizaron obras menores para la recuperación del estado inicial de la vivienda obtenido en la regeneración urbana y la reparación de los daños ocasionados principalmente en el altílo. Casa Marín cierra sus puertas por varios años hasta su reapertura como casa de arte en el año 2016.

Figura 10: Escaleras en el vacío del patio hacia Planet Rock. Marín (2008).



Figura 11: Casa Marín luego del incendio en la cafetería Dalí. Marín (2009)





Figura 12: Línea del tiempo de Casa Marín (2025).

P1 - Patrimonio declarado y precariedad pre restauración (1987)

El primer registro de planimetría disponible de Casa Marín es posterior a su declaración como patrimonio en 1982, al ser comprada por el Sr. Hugo Marín a la familia de su esposa (1987). Los planos adjuntos a los documentos oficiales de compra - venta del bien son similares a la información arquitectónica que aún forma parte de la ficha oficial de inventario patrimonial del INPC (2014) que no ha sido actualizada desde su elaboración. La casa aún era utilizada como residencia tipo conventillo (o casa de alquiler por habitaciones) y tenía dos accesos desde la calle Numa Pompilio Llona. Al igual que la mayoría de las viviendas hacia el río, tenía su fachada de un solo nivel hacia la calle empedrada y una fachada simétrica de dos niveles hacia el Guayas, pero era de las pocas de su lado con buhardilla.

El ingreso principal de la casa permitía dirigirse a la planta baja (nivel de acera) de la vivienda por medio de un pequeño patio central rectangular que actuaba como eje articulador de todos los espacios y permitía el ingreso de luz natural. En este nivel se ubicaban los principales servicios y áreas sociales de la casa. Desde este piso era posible acceder a una pequeña buhardilla de baja altura para almacenamiento y colchón térmico. Por otro lado, el ingreso alterno permitía bajar al subsuelo de la vivienda, nivel en el que se encontraban la mayoría de las habitaciones

de la casa y tenía relación directa con el río. Cuando la vivienda era utilizada como bodega, se hacía el desembarque de objetos desde el río por este nivel (M. Marín, comunicación personal, 2 de abril de 2025).

Casa Marín, al igual que el resto del barrio, estuvo por varios de sus últimos años previo a su rescate en un grave estado de deterioro. Los planos digitales de patologías rescatados, previos a la restauración (sin fecha), indican que el subsuelo presentaba graves hundimientos del piso y estaba deshecho por zonas. Esto se evidenciaba en la fachada hacia el río y sus chazas descuadradas, junto a sus frisos y molduras rotas. El altillo estaba destruido y no era posible su acceso. Según el estudio previo a la "Restauración, Reintegración y complementación de fachadas del Barrio Las Peñas", elaborado por la arquitecta Olga Woolfson (2003), la casa se encontraba en un estado sumamente precario con varios elementos estructurales colapsados. En la planta baja había acumulación de basura y gran parte era inaccesible por el estado de destrucción estructural y de recubrimientos. La escalera de acceso a este nivel estaba desnivelada y hundida, apenas contenida por la Casa Avilés Alfaro. La fachada hacia el río tenía "pilotes hundidos, pilares y vigas rotos, recubrimientos desprendidos, es decir, un estado de calamidad generalizada" (Woolfson, 2003, p.4).

Dicho informe nos permite también identificar en términos generales la materialidad de la vivienda: al igual que varias de las casas

Figura 13: Ficha de estudio - Piso cultural 1 -conventillo- (2025).



aledañas poseía estructura y tabiquería de madera. La fachada a la calle Numa Pompilio Llona estaba construida con quincha recubierta con hojas de zinc de onda pequeña. De igual manera la fachada hacia el río, con mayor ornamentación, poseía también los paneles de zinc. Se hipotetizó que la mansarda, al igual que en la casa Avilés, desde sus orígenes tuvo recubrimiento de láminas de zinc galvanizado

P2 - Consolidación post regeneración (2005-2008)

La regeneración urbana del barrio Las Peñas y la puesta en valor de la vivienda dejó sobre los propietarios de las casas la responsabilidad de plantear nuevos usos para su sostenibilidad a largo plazo. En el año 2003, junto a las intervenciones exteriores, el nivel subsuelo es fortalecido con un muro de contención hacia el cerro y la buhardilla crece sus dimensiones en planta y altura. Casa Marín y Casa Avilés Alfaro vuelven a ser “hermanas”, al igualar sus alturas y altillos. Esto se evidencia en la propuesta de intervención de la Arq. Woolfson (2003, p.5) y se comprobó en el informe de tasación del bien (AVALUAC, 2004, p.4). La edificación restaurada contaba ya con zapatas fundidas con columnas de hormigón que llegan hasta el nivel más alto que alcanza la marea y que soportan toda la estructura de madera de la casa. A pesar de que las casas hacia el río

iban a tener una nueva propuesta de color en gama de cálidos, Casa Marín mantuvo su tonalidad verde pastel identificada en su fachada hacia la calle.

En la restauración se buscó mantener elementos no afectados, sobre todo tablonces de piso y estructurales. Los muros de las fachadas hasta el día de hoy mantienen su recubrimiento interior de caña guadúa picada revestida con malla y enlucida con mortero. La cubierta de Zinc francés fue reemplazada por Steel Panel con cuarterones de madera, con pintura exterior rojiza igual para todas las casas. El zinc retirado de la cubierta fue utilizado para las fachadas y pintado.

A nivel espacial, en el año 2004, se crea un nuevo núcleo de circulación vertical para acceder al altillo y comunicarlo directamente con el nuevo gran salón que poseía la planta baja. En dicho espacio se jerarquiza una barra abierta y una cocina cerrada. La idea de habitación ha desaparecido y únicamente se mantienen como espacios cerrados los principales servicios del bar.

El acceso al subsuelo se mantuvo independiente desde la calle. aunque este nivel se utilizó como bodega por varios años. El concepto de patio central como distribuidor de la vivienda (aunque ya techado) se mantiene únicamente en la planta baja, ya que el subsuelo ha perdido sus galerías y desniveles alrededor del mismo.

2005 - 2008
BAR DADA

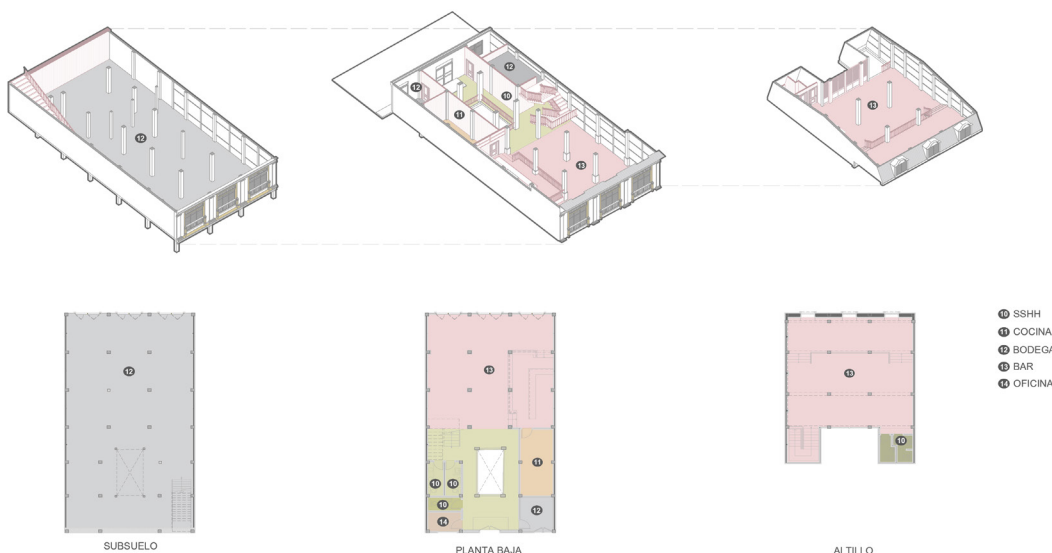


Figura 14 : Ficha de estudio -
Piso Cultural 2 -bar- (2025).

P3 - Reconfiguración y segregación por niveles (2008)

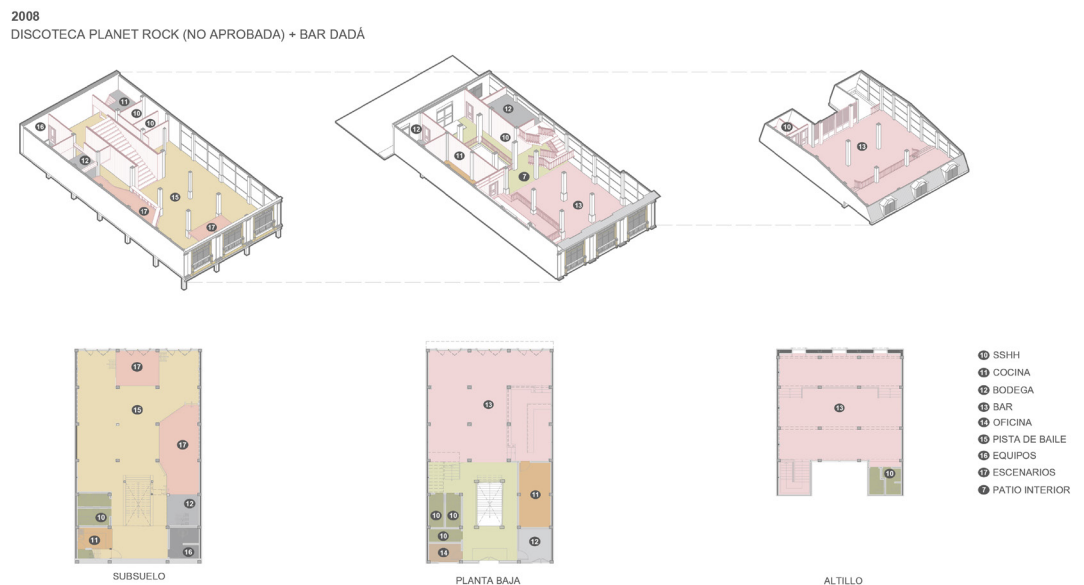
La intervención más invasiva e informal se dio en el año 2008 como parte del proyecto "Discoteca Planet Rock" en el subsuelo de la casa. Las únicas fuentes de información del estado de este piso cultural son las fotografías de las alteraciones que pueden ser comparadas con el proyecto original que no llegó a construirse en su totalidad pero que recibió el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural en sus intentos de legalización (INPC, 2025). El objetivo inicial era mantener el bar que ya estaba funcionando en la planta baja y abrir una discoteca en su nivel inferior. Se comenzó con la obra antes de la obtención de permisos de construcción, que finalmente fueron negados ya que cada nivel debía tener su propia salida de emergencia para la concentración de personas que se buscaba. Debido a la ubicación del subsuelo por debajo de la calle Numa Pompilio Llona y el nulo espacio lateral al ser las casas adosadas, fue

imposible crear una salida exterior a la casa sin alterarla.

Como parte de los cambios que se realizaron previo a la suspensión de la obra, se eliminó el acceso alterno e independiente al subsuelo y fue reemplazado por una gran escalera central en el vacío del patio interior. A la par, se ubicaron los nuevos equipos como transformadores o central de aire acondicionado a dicho nivel. Para no realizar cambios en fachada, se mantuvo la doble puerta de acceso, aunque una de ella solo se dirigía a una bodega.

El subsuelo quedó con una configuración espacial totalmente nueva y complementada con estructuras metálicas y de hormigón de refuerzo. Se construyeron dos grandes tarimas metálicas para shows con pisos de acero inoxidable y los muros necesarios para crear las barras, baños y cocinas fueron levantados con bloque de hormigón y se mantienen hasta el día de hoy.

Figura 15 : Ficha de estudio - Piso Cultural 3 -discoteca- (2025).



P4 - Residuos subutilizados (2009)

Luego de su clausura, la planta baja y la buhardilla de la casa son alquiladas a un empresario extranjero para el funcionamiento del "Café Dalí". La distribución de la casa se mantiene y únicamente se cambia su uso o público objetivo. Sin embargo, el subsuelo queda deshabilitado con muros sin terminar y la casa aún no recupera su patio central.

La cafetería funcionó durante un año hasta que el suceso de un incendio en la cocina, el cual se contuvo gracias a los muros del pequeño montacarga agregado interno; causó daños mayormente en el attillo (M. Marín, comunicación personal, 2 de abril de 2025). Luego de la tragedia, Casa Marín tuvo que ser reformada.

2009
 CAFÉ DALÍ.

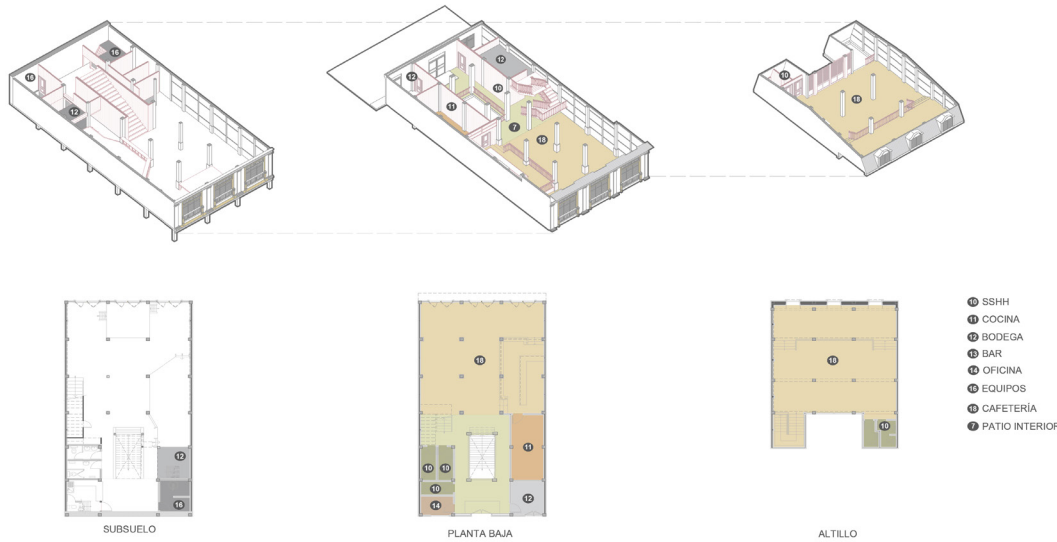


Figura 16 : Ficha de estudio - piso cultural 4 -cafetería- (2025).

P5 - Recuperación arquitectónica parcial (2009-actualidad)

Finalmente, se hace una última intervención mayor a la casa para recuperar parcialmente su configuración espacial luego de su restauración en el año 2004. Se eliminó la gran escalera metálica central y sus muros de bloque para abrir nuevamente el vacío. Como alternativa, se crea una nueva escalera lateral, por debajo de la existente, para acceso al subsuelo. Dicho nivel se ha mantenido sin uso hasta la actualidad a pesar de ser el que mayor relación tiene con el Río Guayas. Se eliminó la cocina que ocasionó el incendio y abrieron los espacios ahora innecesarios para el flujo actual de personas, como oficinas o baños extras. Desde el año 2009 hasta

la actualidad, el vacío del patio central ha sido cerrado con lonas o césped artificial.

Desde el año 2016 la planta baja y la buhardilla han albergado eventos y talleres de arte ocasionales bajo el nombre de Casa Marín. A pesar de su cierre en pandemia, actualmente busca mantenerse abierta pese a las dificultades que enfrentan los habitantes del barrio por mantener activos sus negocios. La casa conserva su distribución y únicamente tuvo intervenciones menores en recubrimientos y acabados interiores en los últimos 10 años. Las fachadas se han mantenido iguales a las recibidas luego del proyecto de regeneración urbana del sector, hace 21 años.

2009 - ACTUALIDAD
 CASA MARÍN

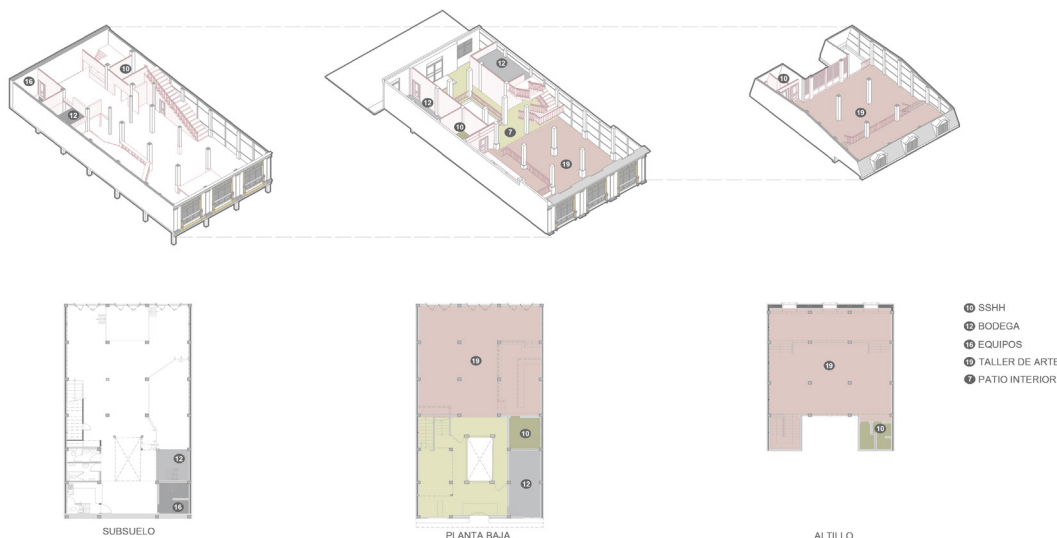


Figura 17 : Ficha de estudio - piso cultural 5 -casa de arte (2025).



Figura 18: Matriz comparativa de pisos culturales en Casa Marín: zonificación.

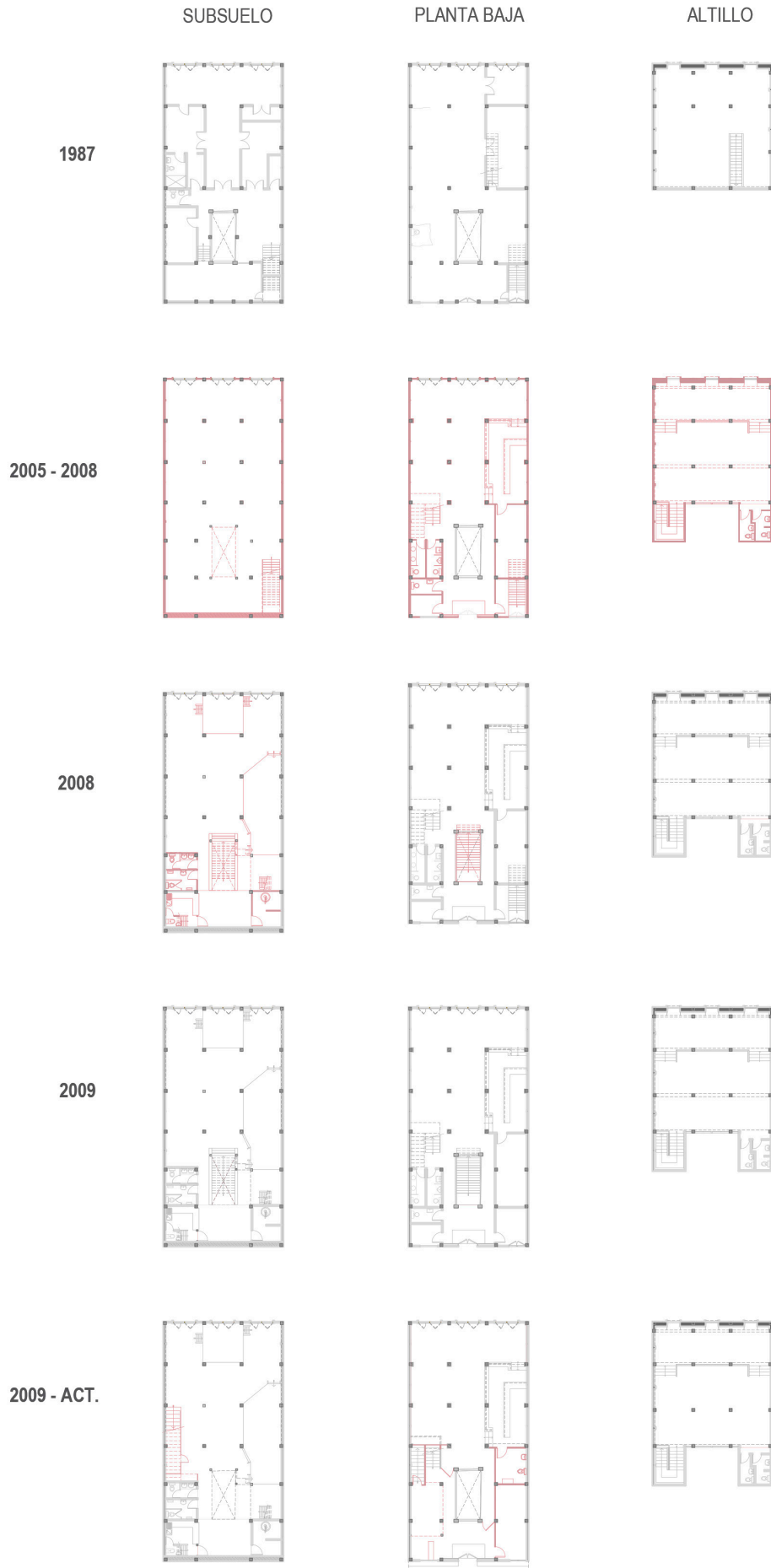


Figura 19: Matriz comparativa de pisos culturales en Casa Marín: alteraciones.

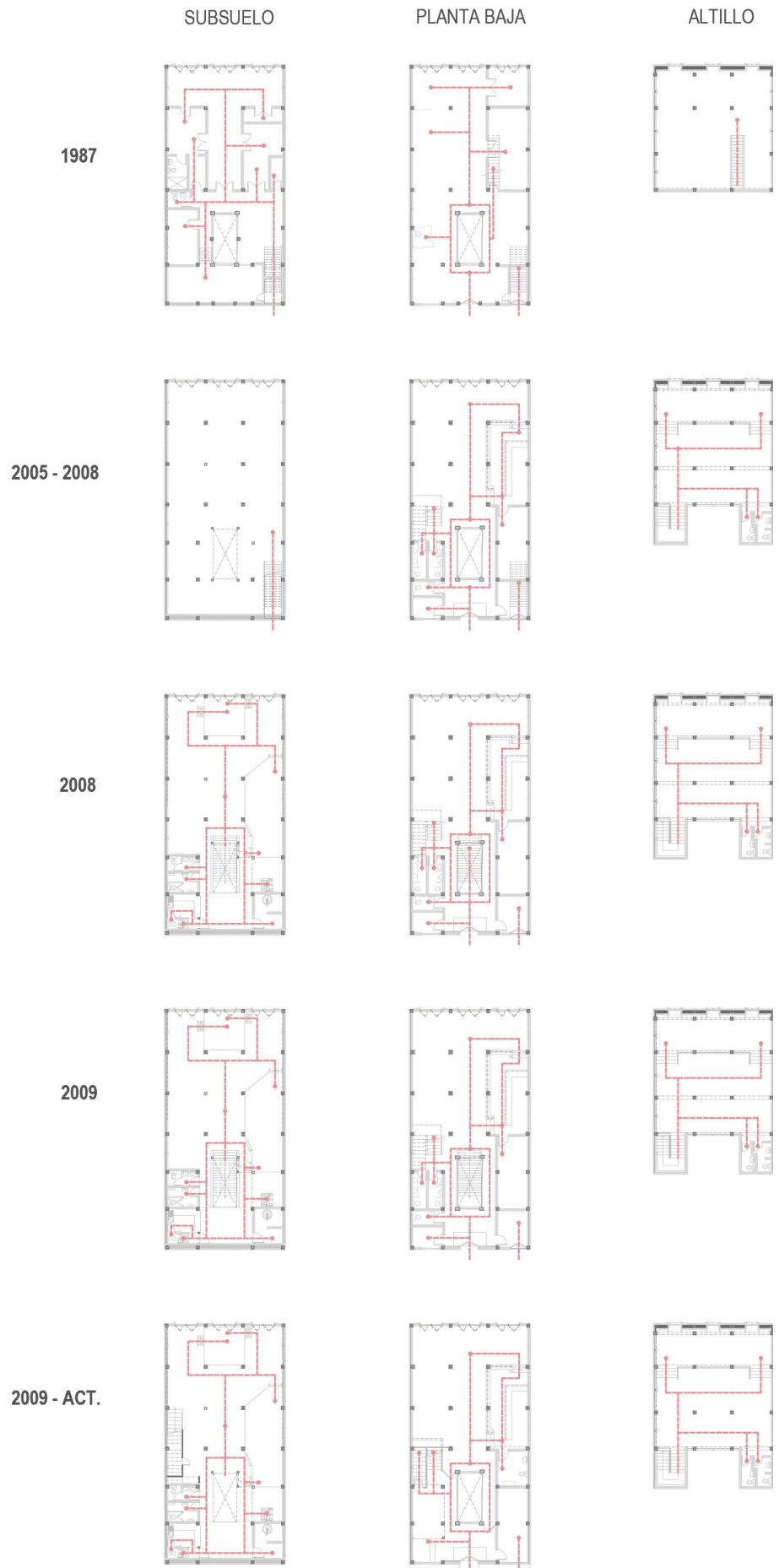


Figura 20: Matriz comparativa de pisos culturales en Casa Marín: circulación.

Conclusiones

Crear una línea biográfica de una casa patrimonial en Guayaquil es una labor de rescate ante la falta de documentación oficial y gráfica que narran varias décadas de transformaciones formales e informales sobre el inmueble. La recopilación de información, su procesado y posterior redibujo permitió ordenar una historia fragmentada entre archivos guardados y relatos familiares, permitiendo identificar las huellas de su evolución y sus causales.

Gracias a este lente documental y el posterior análisis de Casa Marín se evidenció que la gran intervención urbana en este casco histórico al inicio de los 2000's, bajo el principio de propiedad privada en los interiores y pública en sus fachadas, creó también una dicotomía entre la envolvente estática y su configuración espacial en un interior dinámico. Dicha desconexión permitió que la casa se convierta en un contenedor patrimonial, aunque existan cualidades dentro de ella que deben ser protegidas también por su valor histórico y cultural. Esto se evidencia en mayor medida en las intervenciones realizadas en el tercer piso cultural, que se mantuvieron durante el cuarto, en el que se eliminó el patio central característico de estas viviendas para convertirlo en una escalinata de acceso al subsuelo.

Los bienes inmuebles patrimoniales no son únicamente monumentos, son escenarios de las actividades y vida cotidiana de las varias generaciones que han albergado. El valor arquitectónico del patrimonio no se mide en su grado de inalterabilidad, pues la arquitectura es un organismo vivo a diferencia de la pintura o la escultura. Las edificaciones sufren inevitablemente de modificaciones, sustracciones o adiciones para adaptarse a nuevas formas de vida y, por lo tanto, se debe valorar según el enriquecimiento a las nuevas necesidades mientras no se deteriore su calidad (Lee, 1997, p. 20). Sin embargo, una correcta gestión sobre el patrimonio es aquella que lo protege, preserva y difunde en su totalidad.

Cada intervención sobre las casas patrimoniales de Las Peñas, ya sea interna o externa, debería ser realizada bajo principios que garanticen su conservación. Esta responsabilidad no corresponde únicamente a los propietarios y habitantes del sector, esto genera que las diversas modificaciones que sufren estas casas no siempre están acompañadas de un profesional y en sus construcciones se pierdan elementos importantes de su arquitectura para lograr que sus propiedades sean rentables ante los cambiantes intereses del sector y la ciudad. Las alteraciones internas de Casa Marín son el reflejo del esfuerzo de los propietarios de los bienes inmuebles por mantener en pie la importante herencia de la ciudad a pesar de los pocos incentivos y apoyo público en comparación a los gastos, limitaciones legales, riesgos o responsabilidades que conlleva poseer un bien declarado como patrimonio.

Los hallazgos evidencian que cada adaptación en los pisos culturales identificados en Casa Marín no ha sido injustificada y más bien responden a los intentos de mantener vigente el bien patrimonial ante la obsolescencia. La flexibilidad y el dinamismo interior han llevado a la permanente vinculación operativa entre la planta baja y la buhardilla, de mejor acceso desde la calle Numa Pompilio Llona y mayor atractivo, y el progresivo abandono del subsuelo. El nivel inferior es el que tiene una relación más directa e interesante con el río Guayas, pero ha quedado segregado a pesar de que sus escaleras de acceso se han reubicado en varias ocasiones para su integración. Aunque la casa por fuera aparenta integridad, la realidad es que actualmente cada nivel mantiene usos independientes.

Finalmente, se concluye que la separación de un bien en el exterior para la intervención urbana por parte de organismos públicos y la interior o privada para sus propietarios desemboca a corto plazo en soluciones fachadistas. La responsabilidad del cuidado y control del patrimonio por parte de las instituciones gubernamentales debe promover la protección del objeto arquitectónico en su totalidad, especialmente en casos como Casa Marín que en su interior aún conservan cua-

lidades representativas de la tradición constructiva local. Cualquier intervención futura sobre esta casa patrimonial deberá plantear estrategias que permitan la integración total de sus niveles para recuperar la unidad funcional.

Referencias bibliográficas

- AVALUAC (2004). Estudio de tasación. Lote terreno con edificación inconclusa. Archivo Privado de la familia Marín.
- Armas, E. (1982). Ese <<otro>> Guayaquil [Fotografía]. En Revista Diners, 13, 46. <https://revistamundodiners.com/revista-mundo-diners-1982-octubre-edicion-013/>
- Compte, F. (2005). La destrucción del patrimonio arquitectónico en Guayaquil. AUC Revista de Arquitectura 20, 6-9
- El Universo (2003, diciembre 17). Listas cuatro casas de la segunda fase del plan Las Peñas. <https://www.eluniverso.com>
- El Universo (2006, septiembre 8). Restauración llega a cinco últimas casas de Las Peñas. <https://www.eluniverso.com>
- El Universo (2007, julio 5). Con la casa Urbina, el barrio Las Peñas completa su restauración. <https://www.eluniverso.com>
- El Universo (2017, julio 23). EL UNIVERSO RETRO Las Peñas desde el río Guayas. [Publicación de foto]. Facebook. https://www.facebook.com/eluniversoec/photos/el-universo-retrolas-pe%C3%B1as-desde-el-r%C3%ADo-guayas-las-fiestas-julianas-ofrec%C3%ADana-una/10155727704819560/?locale=es_LA
- Flores, R., & Prats, E. (2023). Dibujar sin borrar y otros ensayos. Barcelona: Puente editores.
- Gambarrotti, P. (2019, julio 31). Guayaquil 2020: 1920. Barrio Las Peñas, desde el muelle del Fortín [Publicación de foto]. Facebook. <https://www.facebook.com/Guayaquil2020/photos/1920-barrio-las-pe%C3%B1as-desde-el-muelle-del-fort%C3%ADn/452321562288160/>
- Gambarrotti, P. (2022, enero 1). Guayaquil 2020: 1893. Norte del Malecón y el barrio de Las Peñas con el Cerro Santa Ana de fondo [Publicación de foto]. Facebook. <https://www.facebook.com/Guayaquil2020/posts/1893-norte-del-malec%C3%B3n-y-el-barrio-de-las-pe%C3%B1as-con-el-cerro-santa-ana-de-fondo-/1063405367846440/>
- Hoyos, M. (2008). Los Recuerdos de la Iguala: Historias del Guayaquil que se fue. Guayaquil: Poligráfica.
- Instituto Nacional de Patrimonio Cultural del Ecuador INPC (1910-1915). Las Peñas [Fotografía]. Fotografía Patrimonial. <http://fotografiapatrimonial.gob.ec/web/es/galeria/element/3478>
- Instituto Nacional de Patrimonio Cultural del Ecuador INPC (2014). Ficha de inventario patrimonial IBI-09-01-03-000-000080.
- Instituto Nacional de Patrimonio Cultural del Ecuador INPC (2025). Levantamiento planimétrico del proyecto Planet Rock en Casa Marín [AutoCAD].
- Jurado, F. (1997). Las Peñas: Historia de una identidad perdida. 1497-1997. Guayaquil: Ediciones del Banco del Progreso.
- Lee, P., Compte, F., & Peralta, C. (1989). Patrimonio arquitectónico y urbano de Guayaquil. Guayaquil: Universidad Católica de Santiago de Guayaquil
- Lee, P. (1997). Criterios de valoración del patrimonio arquitectónico y urbano. AUC Revista de Arquitectura 11/12, 14-21.
- Marín, M. (s.f.). Levantamiento planimétrico y patologías de Casa Marín [AutoCAD]. Archivo Privado de la familia Marín.
- Marín, M. (ca. 2007). Interior del Bar Dadá [Fotografía]. Archivo Privado de la familia Marín.
- Marín, M. (2008). Planet Rock [Fotografía]. Archivo Privado de la familia Marín.
- Marín, M. (2009). Cafetería Dalí luego del incendio [Fotografía]. Archivo Privado de la familia Marín.
- Marín, M. (2023). Levantamiento planimétrico de Casa Marín [AutoCAD]. Archivo Privado de la familia Marín.
- Woolfson, O (2003). Restauración, reintegración y complementación de fachadas (recuperación de imagen urbana) del Barrio Las Peñas. Proyecto Definitivo CASA 5R HUGO MARÍN. Archivo Privado de la familia Marín.

