

EL ROL MEDIADOR DE LA PERCEPCIÓN DE GENTRIFICACIÓN EN LA RELACIÓN ENTRE CALIDAD DE GOBERNANZA PÚBLICA Y PRESERVACIÓN DE LOS MONUMENTOS EN COMERCIANTES LOCALES DEL CENTRO HISTÓRICO DE LIMA, 2025.

Erick Vladimir Peñafiel Manchego

Universidad César Vallejo, Escuela de Posgrado. Lima,
Perú

E-MAIL: epenafiel@ucvvirtual.edu.pe

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-8105-8743>

Solange Maithe Martínez Terreros

Universidad César Vallejo - Escuela de Posgrado - Sede
Lima Norte.

E-MAIL: smartinezte@ucvvirtual.edu.pe

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-2363-2150>

ISSN1666-6186. VOL.44 - N.º 44 (Agosto de 2026) PP. 115 - 137

Recibido: 15/09/2025 - Evaluado y aprobado: 16/05/2026

<https://doi.org/10.30972/crn.44449598>



Erick Vladimir Peñafiel Manchego
Solange Maithe Martínez Terreros

VOL. 44- N.º 44
(AGOSTO DE 2026)
PP. 115-137
ISSN1666-6186

EL ROL MEDIADOR DE LA PERCEPCIÓN DE GENTRIFICACIÓN EN LA RELACIÓN ENTRE CALIDAD DE GOBERNANZA PÚBLICA Y PRESERVACIÓN DE LOS MONUMENTOS EN COMERCIANTES LOCALES DEL CENTRO HISTÓRICO DE LIMA, 2025.

RESUMEN

Las constantes transformaciones urbanas y la presión comercial en espacios históricos generan una tensión significativa que compromete el tejido social y la conservación cultural. Ante esta problemática, el objetivo de este estudio fue analizar el rol de la percepción de gentrificación en la relación entre la calidad de gobernanza pública y la preservación de los monumentos en comerciantes locales del Centro Histórico de Lima en 2025. La investigación adoptó un diseño cuantitativo de tipo explicativo y empleó una muestra probabilística aleatoria simple de 175 comerciantes. Los hallazgos demostraron que una gestión institucional sólida ejerce un efecto directo y positivo sobre la conservación, además de presentar efectos indirectos canalizados a través de la percepción de los actores económicos. Específicamente, se comprobó que los sentimientos frente al cambio barrial actúan como un mediador significativo en esta dinámica, mientras que la sola percepción de modificaciones estructurales en el vecindario tiene un impacto marginal. En conclusión, la gobernanza pública se consolida como un predictor central de la sostenibilidad patrimonial, evidenciando que el éxito de las políticas de conservación depende de la integración y el bienestar de la comunidad local.

Palabras claves

Gestión urbana, transformación socioespacial, sostenibilidad cultural, actores económicos, ecuaciones estructurales.

THE MEDIATING ROLE OF PERCEPTIONS OF GENTRIFICATION IN THE RELATIONSHIP BETWEEN THE QUALITY OF PUBLIC GOVERNANCE AND THE PRESERVATION OF MONUMENTS AMONG LOCAL MERCHANTS IN LIMA'S HISTORIC CENTER, 2025.

ABSTRACT

Constant urban transformations and commercial pressure on historic areas create significant tension that undermines the social fabric and cultural preservation.

In light of this issue, the objective of this study was to analyze the role of perceptions of gentrification in the relationship between the quality of public governance and the preservation of monuments among local merchants in Lima's Historic Center in 2025. The research adopted an explanatory quantitative design and used a simple random probability sample of 175 merchants. The findings demonstrated that strong institutional management has a direct and positive effect on conservation, in addition to indirect effects mediated through the perceptions of economic actors. Specifically, it was found that attitudes toward neighborhood change act as a significant mediator in this dynamic, while the mere perception of structural changes in the neighborhood has a marginal impact. In conclusion, public governance emerges as a key predictor of heritage sustainability, demonstrating that the success of conservation policies depends on the integration and well-being of the local community.

Keywords

Urban management, socio-spatial transformation, cultural sustainability, economic actors, structural equations.

O PAPEL MEDIADOR DA PERCEPÇÃO DA GENTRIFICAÇÃO NA RELAÇÃO ENTRE A QUALIDADE DA GOVERNANÇA PÚBLICA E A PRESERVAÇÃO DE MONUMENTOS ENTRE OS COMERCIANTES LOCAIS DO CENTRO HISTÓRICO DE LIMA, 2025.

RESUMO

As constantes transformações urbanas e a pressão comercial em espaços históricos geram uma tensão significativa que compromete o tecido social e a conservação cultural. Diante dessa problemática, o objetivo deste estudo foi analisar o papel da percepção da gentrificação na relação entre a qualidade da governança pública e a preservação dos monumentos entre os comerciantes locais do Centro Histórico de Lima em 2025. A pesquisa adotou um desenho quantitativo de tipo explicativo e utilizou uma amostra probabilística aleatória simples de 175 comerciantes. Os resultados demonstraram que uma gestão institucional sólida exerce um efeito direto e positivo sobre a conservação, além de apresentar efeitos indiretos canalizados por meio da percepção dos atores econômicos. Especificamente, constatou-se que os sentimentos em relação às mudanças no bairro atuam como um mediador significativo nessa dinâmica, enquanto a mera percepção de modificações estruturais no bairro tem um impacto marginal. Em conclusão, a governança pública se consolida como um preditor central da sustentabilidade patrimonial, evidenciando que o sucesso das políticas de conservação depende da integração e do bem-estar da comunidade local.

Palavras-chave

Gestão urbana, transformação socioespacial, sustentabilidade cultural, atores econômicos, equações estruturais.

INTRODUCCIÓN

Desde tiempos remotos en la sociedad contemporánea, se ha procurado que los tomadores de decisiones propugnen una gobernanza efectiva. Esta gestión, basada en la eficacia, la transparencia y la rendición de cuentas, es determinante para crear entornos favorables a la conservación del patrimonio en contextos de crecientes presiones por el turismo y el desarrollo urbano. En este marco, la eficacia se asocia con la capacidad de implementar políticas coherentes y herramientas de gestión como inventarios y planes de conservación que prioricen el valor patrimonial (JACKSON ET AL., 2019; MYERS, 2016; FITRI ET AL., 2019). La transparencia, por su parte, promueve la confianza entre actores sociales, favoreciendo la participación comunitaria y el control ciudadano sobre los resultados de la gestión, aunque no está exenta de retos derivados de dinámicas locales complejas (HUMAN, 2015; GINTING ET AL., 2024; NURHAYATI ET AL., 2022). En tal sentido, la rendición de cuentas fortalece la sostenibilidad de los proyectos patrimoniales al garantizar la supervisión de los procesos de decisión e involucrar a una diversidad de actores, lo que incrementa tanto la satisfacción como el compromiso comunitario (BIONDI & LAPSLEY, 2014; GINTING ET AL., 2024).

En este escenario actual internacional configurado por un proceso constante de movilización urbana de espacios culturales, la gobernanza ha cobrado aún mayor relevancia, si bien puede revitalizar espacios y dinamizar economías locales, también conlleva desplazamientos y pérdida de cohesión comunitaria, afectando de manera directa a residentes y comerciantes. Los efectos directos subrayan

el incremento de los valores inmobiliarios y los cambios demográficos transforman la identidad cultural y generan procesos de desarraigo (KAH MAN, 2023; HUNG, 2024).

Desde el plano económico, algunos comercios se benefician por el aumento de clientes y consumo, mientras otros enfrentan el encarecimiento de alquileres y costos operativos, lo cual limita su sostenibilidad y conduce al cierre de negocios tradicionales (HAYES, 2020; OTHMAN, 2017). Por otro lado, experiencias en San Miguel de Allende y en distritos históricos de Ecuador confirman que la gentrificación vinculada a la inversión transnacional puede erosionar la base de clientes locales y acentuar la competencia, creando escenarios desiguales donde unos pocos comerciantes prosperan y otros son desplazados (ESCOBEDO, 2020; PÁRRAGA, 2020).

En el Perú, el Centro Histórico de Lima, declarado Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO en 1991, constituye un referente de autenticidad arquitectónica y cultural, plasmado en su trazado urbano colonial y en edificaciones emblemáticas como iglesias, conventos y casonas virreinales, que representan un testimonio único del desarrollo urbano de la Lima virreinal y republicana (UNESCO, 2023; PLAN MAESTRO CENTRO HISTÓRICO DE LIMA, 2019-2029). No obstante, esta condición patrimonial interactúa de manera compleja con una intensa dinámica comercial que, aunque dinamiza la economía local, ejerce una presión constante sobre los espacios históricos.

Investigaciones recientes señalan que la proliferación de mercados, galerías y comercios ambulantes en zonas como Barrios Altos o el Damero de Pizarro ha reconfigurado usos residenciales hacia fines comerciales, impulsando procesos de gentrificación y deterioro físico de inmuebles (DAMMERT-GUARDIA, 2023, 2025). A ello se suman retos vinculados con el déficit de mantenimiento

adecuado, la tensión entre aprovechamiento económico y conservación patrimonial, así como la falta de mecanismos de gobernanza capaces de integrar las demandas de actores públicos, privados y comunitarios (LEBRÚN & ACUÑA, 2023; LOMBARDI & MOUNTUORI, 2018; MUNICIPALIDAD DE LIMA, 2019). Estas dinámicas no solo comprometen la integridad del patrimonio, sino que también ponen de relieve la urgencia de articular la conservación con la actividad económica.

Desde una perspectiva regional, la literatura especializada advierte que la reestructuración acelerada de los centros históricos suele desencadenar un proceso de gentrificación comercial, en el cual la instalación progresiva de negocios dirigidos a sectores de alto poder adquisitivo provoca el desplazamiento sistemático del comercio tradicional (QUIJANO-GÓMEZ, 2019). Esta dinámica asimétrica no solo precariza la actividad económica local de pequeña escala, sino que propicia un progresivo desvanecimiento de lo popular al marginar a los microempresarios y trabajadores que históricamente han sostenido la vitalidad económica y la identidad sociocultural de estos ecosistemas barriales (MOCTEZUMA, 2021). En consecuencia, la pérdida de espacios para el comercio autóctono opera como un estresor que vulnera la autoeficacia y la estabilidad financiera de las familias residentes, exacerbando la percepción de amenaza frente a las políticas de renovación urbana.

En este escenario, el Centro Histórico de Lima ha experimentado transformaciones socioeconómicas profundas que han consolidado grandes conglomerados comerciales y alterado el tejido social. Estudios sobre Barrios Altos evidencian la transición de un espacio predominantemente residencial hacia uno orientado al comercio mayorista y minorista, con el consecuente aumento del valor del suelo, el desplazamiento de residentes y la pérdida del carácter tradicional del área

(ROLDÁN, 2021). Dichos cambios, impulsados tanto por la inversión privada como por políticas estatales de renovación urbana, han derivado en riesgos urbanos asociados a incendios y colapsos de inmuebles, así como en la fragmentación comunitaria (ROLDÁN, 2021).

Desde la percepción de los comerciantes, estas transformaciones se interpretan de manera ambivalente: valoran la generación de oportunidades económicas y la vitalidad que el comercio imprime al centro, pero expresan preocupación por la sobrepopulación mercantil, la informalidad y la incertidumbre derivada de la especulación inmobiliaria y la precariedad normativa (DAMMERT-GUARDIA & VEGA-CENTENO, 2023). En consecuencia, mientras las políticas de ordenamiento y peatonalización son reconocidas por mejorar la accesibilidad, generan resistencia cuando implican desalojos o la formalización forzada de prácticas comerciales ya asentadas, lo que evidencia la necesidad de una gestión urbana más inclusiva y sostenible.

La literatura internacional ha mostrado que la gobernanza pública desempeña un papel decisivo en la conservación del patrimonio cultural, especialmente en contextos donde la presión urbana y la gentrificación se intensifican. En Europa, se ha documentado cómo la “turistificación” de centros históricos como Sevilla obliga a las administraciones locales a equilibrar los beneficios económicos con la preservación de los valores patrimoniales, lo que revela la importancia de modelos de gobernanza capaces de articular sostenibilidad cultural y desarrollo económico (HERRUZO-DOMÍNGUEZ ET AL., 2023). De igual modo, el marco de la Convención de Patrimonio Mundial de la UNESCO ha servido como guía para que diferentes países adapten sus estrategias de conservación a contextos políticos diversos (DASTGERDI & LUCA, 2018). En Asia, los casos de la Ciudadela de Hue y el distrito histórico de Baitasi en Pekín muestran cómo la reubicación de

residentes y la priorización del crecimiento económico frente a la preservación reflejan tensiones entre políticas estatales y estabilidad comunitaria (HUNG, 2024; WEI, 2021). En África, se ha enfatizado la necesidad de estructuras de gobernanza descentralizadas que fortalezcan a las comunidades locales, ya que depender únicamente de autoridades centrales genera esfuerzos de conservación poco efectivos (ARBAWATI & INDRADEWI, 2024).

En América Latina, los análisis resaltan la necesidad de enfoques de gobernanza sensibles al contexto, donde las comunidades tengan un papel central en la gestión del patrimonio. En el caso peruano, Ocaña (2023) documenta la emergencia de organizaciones de base patrimonial que buscan empoderar a sectores populares en la preservación de su herencia cultural, resistiendo narrativas coloniales y cuestionando proyectos de renovación que priorizan intereses económicos. De manera complementaria, en Arequipa se identifican problemas de gobernanza en el manejo de infraestructuras patrimoniales, como en el Puente Grau, lo que refleja deficiencias históricas de gestión ante la presión urbana (PUMA ET AL., 2024).

Para abordar la complejidad de estas dinámicas desde un enfoque psicosocial, resulta imperativo comprender que la gentrificación no solo constituye una reestructuración del espacio físico o comercial, sino que opera como un estresor ambiental crónico que fragmenta la cohesión comunitaria e impacta de manera adversa en el bienestar psicológico de los actores locales, dado que la percepción constante de modificaciones en el vecindario y la amenaza de desplazamiento económico incrementan significativamente los niveles de distrés y ansiedad, vulnerando el sentido de pertenencia y el apego seguro al lugar (FIRTH ET AL., 2023; LIM ET AL., 2017).

En contraposición a esta precarización vincular, la gobernanza urbana trasciende la administración burocrática para erigirse como un factor protector esencial,

puesto que una gestión participativa e inclusiva fomenta la resiliencia comunitaria y mitiga el impacto emocional del desarraigo al otorgar a los individuos un locus de control activo sobre su entorno (PROGRAMA DE LAS NACIONES UNIDAS PARA LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS [ONU-HÁBITAT], 2020). Bajo este marco comprensivo, el Plan Maestro del Centro Histórico de Lima 2019-2029 (MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA, 2019) se constituye como el plan rector que delimita las estrategias de intervención integral, cuyas características fundamentales trascienden la restauración física para priorizar la recuperación de la habitabilidad y el factor humano. Este instrumento técnico-normativo establece metas específicas de peatonalización, recuperación de espacios públicos y mitigación de la tugurización, orientándose a estabilizar el entorno psicosocial de sus ocupantes al reducir la desproporcionada presión inmobiliaria y fomentar la vivienda de interés social, salvaguardando en última instancia el tejido social de la metrópoli (UNESCO, 2023). En este contexto social, el Centro Histórico se caracteriza por una alta densidad de actividades de comercio mayorista y minorista que, aunque dinamizan la economía, generan riesgos de seguridad y una percepción de precariedad que actúa como un estresor constante para la población local.

A nivel regional, Ramos y Milanese (2021) sostienen que los modelos de administración pública deben adaptarse a las trayectorias históricas de cada país para lograr una gestión patrimonial eficaz, mientras que en la costa norte del Perú se ha observado que el turismo patrimonial puede empoderar a las comunidades siempre que se maneje de forma inclusiva (UNDERBERG-GOODE, 2014). En conjunto, estos aportes subrayan que la gobernanza participativa y descentralizada resulta indispensable para equilibrar los efectos de la gentrificación con la necesidad de preservar el patrimonio, lo cual coincide con la propuesta de Bonini et al. (2023), quienes plantean que la implicación comunitaria es clave para una gestión sostenible y equitativa.

La justificación de este estudio se sustenta en la identificación de vacíos conceptuales y metodológicos en la literatura sobre gobernanza y patrimonio, particularmente en contextos latinoamericanos, donde se reconoce la necesidad de articular enfoques empíricos que integren variables sociales, económicas y culturales. Investigaciones previas han resaltado limitaciones en la medición de la relación entre calidad de gobernanza y conservación patrimonial, lo que abre la oportunidad de aplicar modelos estadísticos robustos como el PLS-SEM y de explorar la percepción de la gentrificación como variable moderadora, innovación que permite comprender con mayor precisión la complejidad del fenómeno en el Centro Histórico de Lima.

Desde un plano práctico, el análisis resulta pertinente para la gestión pública y las políticas urbanas, ya que examina cómo la interacción entre gobernanza, gentrificación y preservación afecta tanto la sostenibilidad del patrimonio como la dinámica comercial, evidenciando que la inclusión de comerciantes locales en procesos de conservación fortalece el tejido social, mejora la confianza en las instituciones y genera beneficios económicos derivados de un desarrollo urbano más equitativo e inclusivo.

En consecuencia, el objetivo del presente estudio fue analizar el rol de la percepción de gentrificación en la relación entre la calidad de gobernanza pública y preservación de los monumentos en comerciantes locales del Centro Histórico de Lima, 2025.

METODOLOGÍA

Muestra de estudio

La muestra del presente estudio se configuró mediante el método de raíz cuadrada inversa de Kock y Hadaya (2018) con la premisa de estimar la probabilidad de que la relación de los coeficientes de trayectoria y errores

de medición sean superiores a los valores críticos de las pruebas empleadas en modelado de ecuaciones estructurales mediante mínimos cuadrados parciales. La formulación siguió los puntos de corte propuestos por Hair et al. (2021) para determinar el tamaño de muestra mínimo en un margen de probabilidad equivalente a un 5%, cuyos valores de trayectoria se instauraron en un rango de 0.11 a 0.20 (Ecuación 1).

$$\left(\frac{2.486}{|0.20|}\right)^2 < n_{min} < \left(\frac{2.486}{|0.11|}\right)^2$$

El tamaño de muestra óptimo se encuentra en 154.5049 (n=150) a 510.76 (n=511), de esta manera, se consideró un tamaño de muestra de 175 dueños de comercios locales alrededor del Monumento Histórico de Lima Metropolitana, los cuales fueron seleccionados mediante un método probabilístico aleatorio simple dado que las características de la muestra son homogéneas y uniformes para garantizar que todos los individuos tienen la misma oportunidad de participar en el estudio (Noor et al., 2022). Para fines de esta investigación, se definió como “comerciante local” a toda persona natural que ejerza actividades económicas de venta de forma ininterrumpida dentro del polígono patrimonial, el marco muestral se extrajo como fuente principal al padrón de licencias de funcionamiento de la Municipalidad Metropolitana de Lima del año 2025.

En cuanto a la caracterización de la muestra, el perfil de tenencia de los locales comerciales indicó que un 98% son arrendatarios y un 2% son propietarios del inmueble. Los tipos de comercios predominantes en el sector evaluado abarcan rubros textiles, venta de abarrotes y restaurantes. En tal sentido, los comerciantes

encuestados presentan una antigüedad promedio de 2 años operando en el mismo sitio, lo que evidencia un profundo nivel de arraigo y conocimiento empírico de la dinámica barrial.

Instrumentos de medición

Perceptions About Change in Environment and Residents (PACER). desarrollado por Hirsch et al. (2021) con el objetivo de cuantificar las percepciones individuales de los cambios relacionados con la gentrificación. Está dirigido a población adulta con el tiempo medio de cumplimentación fue de 11.0 min, originalmente PACER incluía 43 ítems distribuidos en seis dimensiones: asequibilidad, servicios y comercios, entorno físico, dinámicas socioculturales, cambios generales y sentimientos sobre los cambios; tras análisis factorial se definieron 4 subescalas finales —Sentimientos, Entorno construido, Entorno social y Asequibilidad— integrando 19 ítems. La validez de contenido se aseguró mediante una encuesta a 29 organizaciones de la National Neighborhood Indicators Partnership (NNIP) y entrevistas cognitivas con expertos y residentes, eliminando ítems innecesarios y afinando la redacción de las preguntas. En cuanto a la confiabilidad, el alfa de Cronbach estandarizado fue 0.64 para el conjunto de ítems, con valores específicos de 0.81 (Sentimientos), 0.66 (Entorno construido), 0.65 (Entorno social) y 0.60 (Asequibilidad).

Cuestionario de satisfacción de los comerciantes. Fue desarrollado por Huq y Bimal (2024) en el marco de su estudio sobre evaluación del desempeño de proyectos de conservación del patrimonio urbano. Su objetivo es medir el grado de satisfacción de representantes de la comunidad con los distintos factores que determinan el éxito de un proyecto de conservación del patrimonio en una muestra de adultos (habitantes y trabajadores del área) con edades comprendidas entre 25 y 84 años.

El cuestionario está estructurado en seis dimensiones temáticas, subdivididas en 23 factores medidos con escalas ordinales de 1 a 5 (Likert y puntajes 1–5) para evaluar percepciones en cada indicador. En cuanto a validez y confiabilidad, el cuestionario obtuvo validez de contenido al diseñarse sobre la base de un exhaustivo análisis bibliográfico y discusiones con expertos en conservación patrimonial, y se prevaleció mediante pruebas piloto para garantizar la claridad y pertinencia de los ítems. La confiabilidad interna fue verificada a través de análisis estadísticos: las variables independientes fueron convertidas en dummies y evaluadas con el Factor de Inflación de la Varianza (VIF), resultando todas con $VIF < 5$, lo cual descarta multicolinealidad y confirma consistencia en las respuestas.

Calidad de Gobernanza Pública (PGQ). Fue desarrollado por Abdulkarim et al. (2022). Su propósito es validar esta escala para medir cómo la gobernanza pública influye en la inversión privada doméstica en energías renovables en Nigeria. Fue aplicado mediante cuestionarios de encuesta a 357 actores clave del sector energético (directivos y técnicos de empresas distribuidoras, ministerios y agencias) en Nigeria, sin restringir a un rango etario específico más allá de ser población profesional adulta, recogidos en un solo corte de campo durante la fase principal del estudio. Configurado por 29 ítems distribuidos por control de corrupción, efectividad gubernamental, estabilidad política, calidad regulatoria, estado de derecho y voz y rendición de cuentas. En cuanto a validez, se empleó la validación de contenido mediante un panel de nueve expertos que revisaron claridad y pertinencia de los ítems y, para la confiabilidad, en la prueba piloto (45 encuestas) se observaron alfas de Cronbach entre 0.666 y 0.831 para las seis dimensiones, superando los umbrales mínimos de 0.60–0.70. En el análisis confirmatorio final (CFA con 357 respuestas) todas las dimensiones exhibieron alfas ≥ 0.700 , fiabilidades compuestas ≥ 0.806 y AVE

≥ 0.507 , confirmando consistencia interna y validez convergente de la escala.

Procedimiento de recolección de datos

En primer lugar, se obtuvo la aprobación de las comerciantes locales para realizar la recolección de datos de la muestra, utilizando un enlace de Google Forms con los instrumentos de estudio. En segundo lugar, durante la aplicación de los instrumentos, se explicaron de manera verbal los principios éticos del consentimiento informado y se entregaron versiones impresas de los instrumentos a los comerciantes que aceptaron participar en el estudio. En tercer lugar, una vez completada la recolección de datos, se asignaron códigos numéricos a los paquetes de instrumentos para garantizar el anonimato de los participantes, y las escalas recopiladas se transfirieron a hojas de cálculo en Microsoft Excel para integrarlas en la base de datos para exportación en formato CSV.

Análisis de datos

El análisis del modelo se dirigió en dos fases configuradas por (1) la examinación de los indicadores implicados en las variables latentes para determinar su grado de confiabilidad y validez para representar los constructos latentes, y (2) la evaluación del modelo estructural para estimar las relaciones hipotéticas entre las variables del modelo en términos de efectos directos, indirectos y totales (LATAN ET AL., 2023).

Evaluación de las mediciones

En la fase de evaluación de las mediciones del modelo, se examinó la validez convergente para analizar el grado en que dos mediciones se encuentran teóricamente relacionados (HAIR ET AL., 2019). Por consiguiente, se estimaron mediante tres índices:

- Cargas externas: es un índice que estima la relación entre la variable latente de la hipótesis y sus ítems y su umbral mínimo de criterio varía en un rango de .40 a .70 (HAIR ET AL., 2017).
- Alfa de Cronbach y confiabilidad compuesta: evalúan el grado en que una variable latente está medida por los ítems de su estructura, considerando un umbral aceptable a los índices superiores a .60 (AL NAQBI ET AL., 2024).
- Varianza media extraída (AVE): es un índice que indica el grado de varianza que comparten dos variables latentes e indicadores estructurales, se considera un umbral superior .50 como aceptable (SINGH ET AL., 2024).

En consideración de la validez discriminante para evaluar el grado en que un constructo es distinto de otras variables latentes (HAIR ET AL., 2019) y se encuentra dirigido por los siguientes coeficientes:

- El criterio de Fornell-Larcker: Se utiliza el índice $\sqrt{AVE}$ para identificar que cada constructo sea mayor que las correlaciones entre los demás constructos (FORNELL Y LARCKER, 1981).
- La relación Heterotrait-Monotrait de correlaciones (HTMT): es un índice que mide la matriz de correlaciones entre los constructos o variables latentes, cuyo umbral deben encontrarse inferior a .85 para considerarse aceptables (Hair et al., 2019).

Evaluación del modelo estructural

En la fase de evaluación del modelo estructural, se examinó las relaciones hipotéticas entre las variables latentes del modelo a partir de los efectos indirectos, directos y totales (HAIR ET AL., 2019). Se consideraron cuatro índices:

- Coeficiente de determinación (R^2): es una medida que estima la varianza compartida como precisión de las predicciones de un modelo (HAIR ET AL., 2017), cuyos valores se interpretaron siguiendo las categorías de Dominguez-Lara (2018) de pequeño ($R^2 \geq .01$), mediano ($R^2 \geq .10$) y grande ($R^2 \geq .25$).
- Redundancia de validez-cruzada (Q^2): es un índice de rele-

vancia predictiva del modelo interno a partir del remuestreo de datos para probabilizar la generalizabilidad del modelo predictivo y se consignó un umbral superior .00 como valor aceptable para considerar una relevancia predictiva satisfactoria (HAIR ET AL., 2017).

- Residual cuadrático medio estandarizado (SRMR): es un índice de ajuste para reducir el riesgo de errores de especificación del modelo y un margen inferior a .10 representa un ajuste óptimo (HENSELER & SARSTEDT, 2013).
- Coeficiente de ruta (β): es un coeficiente de regresión estandarizado para cuantificar la magnitud y dirección de la relación entre dos variables con un umbral mayor o igual a .10 implica significancia (KASSEM, 2022).
- Prueba de hipótesis t: es una prueba de contraste de hipótesis nula que determina la significancia del modelo con un punto de corte de .05 (TAYLOR & GELDENHUYS, 2019).

El proceso de análisis de datos fue conducido con el software SmartPLS 4 (RINGLE ET AL., 2024) y la *interface semdiag* para realizar la diagramación de los modelos estructurales en el reporte de los resultados (MAI ET AL., 2023).

RESULTADOS

Como paso previo al análisis estructural, se procedió a la caracterización de los 175 comerciantes locales participantes, identificando variables críticas que contextualizan su percepción de la realidad urbana. En términos de arraigo, se observó que un 98% de la muestra posee una condición de arrendatario, mientras que solo un 2% ostenta la propiedad del inmueble, lo cual configura un escenario de alta vulnerabilidad frente a procesos de desplazamiento económico.

Respecto a la actividad económica, predominan los rubros textiles, de abarrotes y servicios de restauración, con una antigüedad promedio de operación de

dos años en el sitio, esta combinación de alta dependencia del alquiler y un tiempo de permanencia relativamente breve sugiere que la muestra se encuentra en una etapa de adaptación y supervivencia comercial, lo cual es fundamental para interpretar los niveles de distrés emocional reportados en las dimensiones de gentrificación.

De acuerdo con la tabla 1, se estableció que la dimensión del tipo de cambio de vecindario (GETNC) se dispersó en 6.5695 unidades con respecto a su media de 9.4328 en un rango de dispersión aceptable [1.026:-0.048], la dimensión de cambios totales como parte del proceso de gentrificación (GEOC) varía en 2.96207 unidades según su promedio de 10.2090 en un rango aceptable de variabilidad y los sentimientos acerca del cambio (GEFAC) tuvo una dispersión en 5.93889 unidades de acuerdo con su media de 32.1791 con rangos aceptables de variación.

De acuerdo con la variable satisfacción de los comerciantes con la preservación (SATIS), se identificó la variabilidad de 24.97412 unidades según su media de 118.0746 con un rango de dispersión entre -1.304 y 1.282, se encontraron ligeramente en los extremos de los valores mínimos controlados [-1.5: +1.5].

Tabla 1 Análisis descriptivo de las variables latentes

Variables	M	DE	Asimetría	Curtosis
GETNC	9,4328	6,5695	1,026	-0,048
GEOC	10,209	2,96207	0,781	1,102
GEFAC	32,1791	5,93889	-0,614	-0,36
SATIS	118,0746	24,97412	-1,304	1,282
PGQ	114,2687	15,43666	-1,045	1,745

Elaboración propia.

Tabla 2 Fiabilidad de la estructura del modelo

Constructo	α	rho_a	rho_c	AVE
GEFAC	0,683	0,823	0,712	0,319
GEOC1	0,914	1,14	0,956	0,915
GETNC	0,875	0,918	0,898	0,546
PGQ	0,848	0,948	0,877	0,358
SATIS	0,981	0,983	0,982	0,709

Elaboración propia.

En consideración del control de gobernanza (PGQ), se identificó una dispersión de 15.43666 unidades según su media de 118.0746 con valores de asimetría de -1.045 y 1-745, a pesar de que la curtosis se encontró por encima de la aproximación a la normalidad, se mantuvo para la evaluación de las variables latentes del modelo.

Evaluación de las mediciones del modelo

En la tabla 2 se presentaron los resultados de fiabilidad de la estructura del modelo y se evidenció que los valores de alfa de Cronbach y de confiabilidad compuesta superaron en su mayoría el umbral de .60 establecido por Al Naqbi et al. (2024), lo que indicó una consistencia interna aceptable en los constructos GEOCI1, GETNC, PGQ y SATIS, mientras que GEFAC mostró un valor de $\alpha=0.683$ que, aunque cumplió el criterio mínimo, reflejó una fiabilidad moderada; de igual modo, los índices rho_A y rho_C alcanzaron niveles elevados en casi todos los casos, destacando SATIS con valores superiores a .98 que confirmaron su robustez, aunque en GEFAC los resultados fueron más bajos, lo que sugirió cautela en su interpretación; en cuanto a la validez convergente, medida mediante el AVE, se observó que GEOCI1 (AVE=.915), GETNC (AVE=.546) y SATIS (AVE=.709) superaron el umbral de .50 propuesto por Singh et al. (2024), lo cual respaldó la pertinencia de

sus indicadores, mientras que GEFAC (AVE=.319) y PGQ (AVE=.358) no alcanzaron el nivel esperado, lo que indicó limitaciones en la representatividad de sus ítems y planteó la conveniencia de revisar sus indicadores para fortalecer la validez del constructo.

En la tabla 3 se mostraron los resultados de validez discriminante a partir del criterio HTMT y se observó que la mayoría de las correlaciones entre constructos se mantuvieron por debajo del umbral de .85 recomendado por Hair et al. (2019), lo cual evidenció niveles aceptables de discriminación entre las variables latentes; sin embargo, destacó que el constructo GEOC1 presentó valores particularmente bajos en sus correlaciones con los demás, como .239 con GEFAC, .530 con GETNC, .267 con PGQ y .246 con SATIS, lo que reflejó una débil asociación con el resto de las dimensiones del modelo. Esta situación sugirió que GEOC1 no compartió suficiente varianza con los otros constructos y, por ende, podría estar limitado en su capacidad para representar de manera adecuada el fenómeno estudiado. En consecuencia, la evidencia empírica posicionó la necesidad de reconsiderar la permanencia de GEOC1 dentro del modelo, ya que su escasa convergencia con las demás variables podría afectar la coherencia interna y la validez discriminante global de la estructura.

Tabla 3 Validez discriminante por Heterotrait - Monotrait ratio (HTMT)

	GEFAC	GEOC1	GETNC	PGQ	SATIS
GEFAC	—	—	—	—	—
GEOC1	0,239	—	—	—	—
GETNC	0,654	0,53	—	—	—
PGQ	0,693	0,267	0,571	—	—
SATIS	0,796	0,246	0,656	0,776	—

Elaboración propia.

En la tabla 4 se presentaron los resultados de validez discriminante según el criterio de Fornell-Larcker y se evidenció que, en la mayoría de los constructos, la raíz cuadrada del AVE superó las correlaciones con las demás variables, lo que indicó un nivel adecuado de discriminación; no obstante, el constructo GEOC1 mostró un comportamiento atípico, ya que su valor de AVE (.957) contrastó con correlaciones negativas frente a GEFAC (–.166), PGQ (–.172) y SATIS (–.243), lo que reflejó una incoherencia teórica y estadística. Estas relaciones inconsistentes sugirieron que GEOC1 no compartió la varianza esperada con los demás constructos, debilitando la validez discriminante del modelo y comprometiendo la coherencia conceptual. En este sentido, la evidencia reforzó la necesidad de considerar la eliminación de GEOC1, puesto que su permanencia podría distorsionar la estructura del modelo e impedir que los demás indicadores reflejen con claridad las relaciones hipotéticas planteadas.

Evaluación del modelo estructural

En la tabla 5 se presentaron los efectos de la modelo estructural una vez eliminada la dimensión GEOC1, decisión metodológica sustentada en la falta de validez discrimi-

nante evidenciada en los análisis previos. Los resultados mostraron que la calidad de gobernanza pública (PGQ) ejerció un efecto directo positivo y significativo sobre la preservación percibida de los monumentos (SATIS), con un coeficiente β =.504, mientras que el efecto indirecto total alcanzó .341, distribuido en dos mediaciones específicas: a través de los sentimientos acerca del cambio en el vecindario (GEFAC) con un valor de .279 y mediante el tipo de cambio en el vecindario (GETNC) con un valor de .062.

Estos hallazgos indicaron que la percepción de gentrificación desempeñó un rol mediador diferenciado: por un lado, GEFAC reflejó que las actitudes emocionales frente a las transformaciones urbanas tuvieron un peso considerable en la forma en que la gobernanza se vinculó con la preservación, y por otro, GETNC mostró un aporte menor, pero igualmente relevante, al captar cómo la percepción de las transformaciones objetivas en el barrio condicionó dicha relación.

En la figura 1 se representaron los valores de tamaño de efecto (f^2) para las relaciones entre las variables latentes y se evidenció que los vínculos directos de la calidad de gobernanza pública (PGQ) alcanzaron los niveles más elevados. En particular, el camino PGQ>GEFAC mostró un f^2 =0.940, lo que indicó un efecto grande y altamente sustantivo, seguido por PGQ>SATIS con f^2 =0.701 y PGQ>GETNC con f^2 =0.514, ambos igualmente clasificados como grandes de acuerdo con Domínguez-Lara (2018). En contraste, las relaciones mediadas por la percepción de gentrificación presentaron magnitudes menores: GEFAC>SATIS obtuvo f^2 =0.395, valor que puede considerarse cercano a un efecto mediano-alto, mientras que GETNC>SATIS apenas alcanzó f^2 =0.036, lo que reflejó un impacto pequeño y de baja relevancia práctica. Estos resultados confirmaron que la gobernanza pública ejerció un papel central en el modelo, tanto de manera directa sobre la preservación como a través de los sen-

Tabla 4 Validez discriminante por criterio de Fornell Lacker

	GEFAC	GEOC1	GETNC	PGQ	SATIS
GEFAC	0,565	—	—	—	—
GEOC1	-0,166	0,957	—	—	—
GETNC	-0,641	0,418	0,739	—	—
PGQ	0,698	-0,172	-0,588	0,598	—
SATIS	0,82	-0,243	-0,657	0,847	0,842

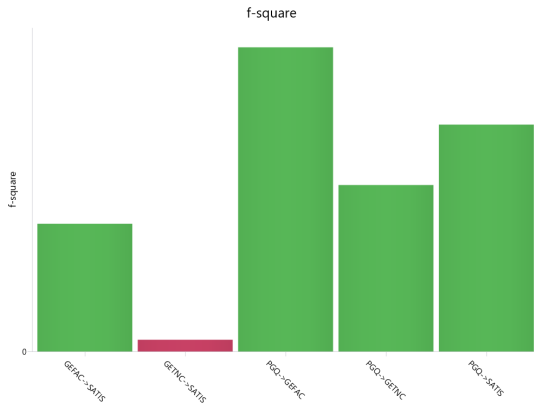
Elaboración propia.

Tabla 5 Efectos del modelo estructural

Camino	β	Efecto indirecto total	Indirecto específico (vía GEFAC)	Indirecto específico (vía GETNC)	Efecto directo (*)
GEFAC > SATIS	0,4	—	—	—	—
GETNC > SATIS	-0,107	—	—	—	—
PGQ > GEFAC	0,696	—	—	—	—
PGQ > GETNC	-0,583	—	—	—	—
PGQ > SATIS	0,845	0,341	0,279	0,062	0,504

Nota: (*) Efecto directo (PGQ>SATIS) calculado como $0.845 - 0.341 = 0.504$.
Elaboración propia.

Figura 1 Diagrama de f2 de las variables latentes



Elaboración propia.

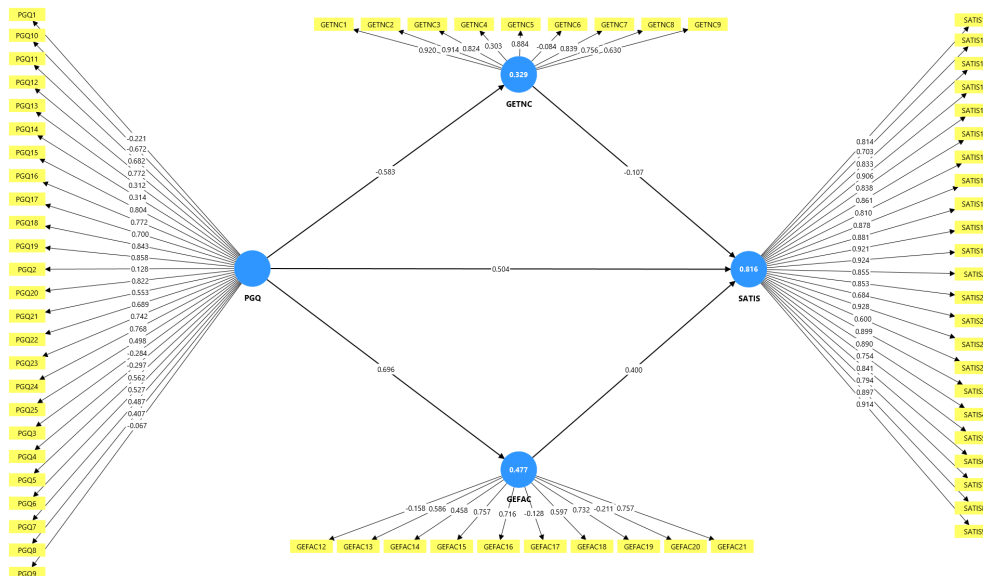
timientos frente al cambio barrial, en tanto que el tipo de transformación percibida en el vecindario tuvo un efecto marginal en la relación analizada.

En la figura 2, se mostró el modelo estructural estimado, en el cual la calidad de gobernanza pública (PGQ)

se posicionó como un factor central en la explicación de la preservación de monumentos (SATIS) y de las percepciones de gentrificación. Los coeficientes estandarizados evidenciaron que PGQ ejerció un efecto directo positivo sobre GEFAC ($\beta=0.696$) y sobre SATIS ($\beta=0.504$), mientras que mostró una relación negativa con GETNC ($\beta=-0.583$), lo que indicó que una mayor percepción de buena gobernanza redujo la percepción de cambios adversos en el vecindario. Asimismo, GEFAC incidió de manera positiva en SATIS ($\beta=0.400$), confirmando que los sentimientos frente al cambio barrial constituyeron un mediador relevante en la relación entre gobernanza y preservación, en tanto que GETNC presentó un efecto negativo y marginal ($\beta=-0.107$), lo cual reflejó una influencia reducida de los cambios estructurales percibidos en el barrio sobre la conservación patrimonial.

En cuanto a la varianza explicada, los valores de R^2 mostraron que el modelo alcanzó un nivel explicativo considerable, ya que GEFAC obtuvo un R^2 de 0.485 (ajustado 0.477) y GETNC un R^2 de 0.340 (ajustado 0.329), lo que evidenció una capacidad moderada de la gobernanza para predecir estas dimensiones de gentrificación. En contraste, SATIS alcanzó un R^2 de 0.825 (ajustado 0.816), indicador considerado grande según los criterios de Do-

Figura 2 Modelo de ecuaciones estructurales



Elaboración propia.

mínguez-Lara (2018), lo que demostró que la combinación de PGQ y las percepciones de gentrificación explicó de manera sustancial la preservación de monumentos. Estos resultados confirmaron tanto la influencia directa de la gobernanza como su capacidad de operar mediante los sentimientos de los comerciantes frente al cambio barrial, consolidando a GEFAC como un mediador más sólido que GETNC en el modelo.

DISCUSIÓN

Los resultados del modelo estructural evidenciaron que la calidad de gobernanza pública desempeñó un papel

central en la preservación patrimonial, confirmando tanto un efecto directo positivo sobre la satisfacción de los comerciantes respecto de los monumentos como efectos mediados a través de la percepción de gentrificación. En particular, se observó que los sentimientos frente al cambio barrial (GEFAC) ejercieron un rol mediador significativo que reforzó el vínculo entre la gobernanza y la preservación, mientras que el tipo de cambio en el vecindario (GETNC) presentó un efecto marginal y de menor relevancia. Estos hallazgos sostuvieron que la gobernanza efectiva no solo incide de manera directa en la conservación del patrimonio, sino que su impacto se ve condicionado por la manera

en que los actores locales experimentan y valoran las transformaciones urbanas en su entorno inmediato.

En consonancia con los resultados obtenidos, la literatura internacional ha enfatizado que la gobernanza efectiva constituye un eje transversal para compatibilizar el desarrollo urbano con la conservación patrimonial. En el ámbito internacional, la literatura sobre ecosistemas urbanos históricos ha evidenciado que la reestructuración acelerada del espacio genera tensiones profundas entre la explotación económica corporativa y la integridad sociocultural de las bases comerciales tradicionales, observándose que los comerciantes locales enfrentan un constante desgaste psicológico ante la marginación de sus dinámicas cotidianas; lo cual corrobora que únicamente los marcos de gobernanza empáticos y sólidos logran garantizar modelos de desarrollo que armonicen la rentabilidad material con el bienestar emocional de la comunidad (HERRUZO-DOMÍNGUEZ ET AL., 2023). En esta línea, el marco normativo de la Convención del Patrimonio Mundial de la UNESCO ha funcionado como referente para orientar estrategias de conservación en contextos diversos, destacando que los estándares internacionales pueden influir en marcos locales de gobernanza y fortalecer la toma de decisiones (DASTGERDI & LUCA, 2018). Estos planteamientos refuerzan lo hallado en este estudio, en tanto que la calidad de gobernanza pública se erigió como predictor robusto de la preservación percibida, lo que sugiere que incluso en escenarios con alta presión urbana, como el Centro Histórico de Lima, la eficacia de las instituciones resulta determinante.

En el contexto asiático, las investigaciones también resaltan la complejidad de la interacción entre gobernanza y gentrificación. El caso de la Ciudadela de Hue en Vietnam ha mostrado cómo las políticas estatales de reubicación, aunque orientadas a proteger el patrimonio, pueden desestabilizar comunidades locales al

priorizar la conservación material sobre el tejido social (HUNG, 2024). De modo similar, en Pekín, las intervenciones en el distrito histórico de Baitasi evidencian que un enfoque de gobernanza centrado en el crecimiento económico puede desplazar la dimensión cultural y marginar a los residentes (WEI, 2021). En contraste, los hallazgos de este estudio subrayan que cuando la gobernanza se orienta a generar confianza y legitimidad, las percepciones negativas de cambio barrial disminuyen, lo que resalta la importancia de modelos participativos que trasciendan una lógica únicamente estatal.

La evidencia africana coincide en destacar la necesidad de descentralizar los procesos de gobernanza patrimonial. Arbawati e Indradewi (2024) sostienen que la dependencia de autoridades centrales limita la eficacia de los esfuerzos de conservación, mientras que la implicación de estructuras locales favorece la sostenibilidad de las intervenciones. Este argumento resulta especialmente pertinente al analizar el rol mediador de la percepción de gentrificación en Lima, ya que los sentimientos frente al cambio (GEFAC) fueron más influyentes que las percepciones estructurales de transformación (GETNC). Dicho patrón podría interpretarse como una consecuencia de la necesidad de que las políticas urbanas incluyan la voz de los actores locales, en particular de los comerciantes, quienes experimentan de primera mano los procesos de transformación barrial y construyen sus evaluaciones en función de la legitimidad de la gestión pública.

Por su parte, la literatura latinoamericana ofrece claves para contextualizar los resultados obtenidos. Ocaña (2023) documenta la emergencia de organizaciones de base patrimonial en Lima que cuestionan narrativas coloniales y exigen un papel activo en la conservación, lo que coincide con el hallazgo de que la gobernanza pública tiene efectos indirectos mediados por percepciones sociales. De igual manera, el caso de Arequipa

revela que la falta de gestión efectiva de infraestructuras históricas compromete los esfuerzos de preservación (PUMA ET AL., 2024), mientras que Ramos y Milanesi (2021) enfatizan la necesidad de modelos adaptativos que respondan a legados históricos y contextos nacionales. Aunado a ello, diversas experiencias a nivel regional revelan que la dinamización del patrimonio puede generar contingencias positivas y fortalecer la autoeficacia colectiva de los microempresarios locales, siempre y cuando los proyectos de renovación se consoliden a través de un acompañamiento institucional inclusivo que prevenga la fragmentación de las redes de apoyo social (UNDERBERG-GOODE, 2014).

En contraposición a los modelos excluyentes, resulta indispensable que la gobernanza urbana proteja activamente la base comercial tradicional frente a las presiones corporativas e inmobiliarias. Diversos análisis en metrópolis latinoamericanas evidencian que la sustitución acelerada de pequeños negocios locales por franquicias o servicios orientados exclusivamente a la turistificación debilita de forma drástica la resiliencia económica local, generando exclusión financiera y desarticulando las redes de apoyo mutuo que sostienen a los microempresarios (MOCTEZUMA, 2021; QUIJANO-GÓMEZ, 2019).

En este sentido, los resultados del presente estudio no solo corroboran la relevancia de la gobernanza como predictor de la conservación, sino que evidencian que los sentimientos de los comerciantes frente al cambio urbano actúan como un termómetro de su viabilidad económica; reafirmando que, sin garantías para la preservación de la economía local, las políticas patrimoniales corren el riesgo de convertirse en instrumentos de marginación.

El efecto directo de la calidad de gobernanza pública sobre la preservación de monumentos alcanzó un coeficiente $\beta=.504$ y un tamaño de efecto $f^2=.701$, lo que

evidenció una relación robusta y significativa. Este hallazgo refuerza la premisa de que la gobernanza constituye un pilar para generar confianza institucional y garantizar procesos de conservación sostenibles, ya que cuando las políticas son percibidas como eficaces, transparentes y legítimas, los comerciantes locales muestran mayor disposición a valorar y sostener el patrimonio histórico (HERRUZO-DOMÍNGUEZ ET AL., 2023; RAMOS & MILANESI, 2021). El elevado valor de R^2 para SATIS (0.825) confirmó que la combinación de la gobernanza y las percepciones de gentrificación explicó de manera sustancial la preservación percibida, lo cual otorga evidencia empírica sólida a favor del papel central de las instituciones en la gestión del patrimonio.

En cuanto a la mediación, los sentimientos frente al cambio barrial (GEFAC) mostraron un coeficiente $\beta=.400$, un efecto indirecto de .279 y un tamaño de efecto $f^2=.395$, lo que indicó una mediación de magnitud moderada-alta. Este resultado sugiere que las emociones asociadas a la transformación del vecindario amplifican la forma en que la gobernanza se traduce en preservación, pues no basta con diseñar políticas efectivas si los actores locales no perciben de manera positiva los cambios en su entorno inmediato (HUNG, 2024; OCAÑA, 2023). La mediación de GEFAC también reflejó que la legitimidad de las intervenciones urbanas depende en gran medida de la experiencia subjetiva de los comerciantes, quienes constituyen un grupo directamente afectado por la dinámica económica y social del Centro Histórico de Lima. Esta marcada influencia de los sentimientos frente al cambio barrial sobre la preservación puede explicarse a partir del perfil de tenencia identificado, puesto que el hecho de que el 98% de los comerciantes sean arrendatarios incrementa la sensibilidad emocional ante cualquier transformación urbana que pueda ser interpretada como una amenaza de desalojo o incremento de costos. De esta forma, la fragilidad del

vínculo legal con el espacio físico potencia el rol mediador de la percepción de gentrificación, evidenciando que la gobernanza pública no solo debe ser efectiva en términos de infraestructura, sino que debe enfocarse en la seguridad percibida del comerciante para reducir el impacto psicológico del cambio y fomentar un compromiso genuino con la preservación del patrimonio.

Por el contrario, la mediación de la dimensión tipo de cambio en el vecindario (GETNC) presentó un coeficiente $\beta = -0.107$, un efecto indirecto de apenas .062 y un tamaño de efecto $f^2 = .036$, lo que evidenció una influencia débil y de baja relevancia práctica. Una posible explicación teórica radica en que los cambios estructurales percibidos en el barrio se interpretan de manera más objetiva y distante, por lo que no generan el mismo impacto emocional que los sentimientos frente al cambio barrial (WEI, 2021; DOGANER & DUPONT, 2013). Contextualmente, en Lima, los comerciantes han aprendido a adaptarse a la alta rotación comercial y a las transformaciones físicas del entorno, por lo que la percepción de modificaciones materiales tiene un peso menor en la valoración de la preservación. En conjunto, los altos valores de R^2 y f^2 , sumados a un SRMR inferior a .10, confirmaron la solidez metodológica del modelo y validaron el aporte innovador de incorporar la percepción de gentrificación como mediadora en el análisis de la gobernanza patrimonial.

Las implicancias científicas y metodológicas de los hallazgos son significativas, ya que este estudio demostró la utilidad del enfoque PLS-SEM para analizar fenómenos urbanos complejos y evidenció que la percepción de gentrificación puede funcionar como una mediación diferenciada entre gobernanza y preservación. En particular, la incorporación de las dimensiones emocionales (GEFAC) permitió captar cómo los actores locales interpretan y resignifican los procesos de cambio urbano, lo

que refuerza la necesidad de integrar variables sociales y subjetivas en modelos de gestión patrimonial que históricamente han priorizado indicadores técnicos o estructurales (DASTGERDI & LUCA, 2018; BONINI ET AL., 2023).

Desde una perspectiva práctica, los resultados evidencian que la preservación de los monumentos en el Centro Histórico de Lima no depende únicamente de la eficacia administrativa, sino de la capacidad de las autoridades para generar confianza y legitimidad entre los comerciantes y la comunidad local. Esto plantea la necesidad de diseñar políticas urbanas participativas que reduzcan la incertidumbre frente a la especulación inmobiliaria y que incluyan a los actores económicos en la toma de decisiones, de modo que la conservación se convierta en un proceso inclusivo y sostenible (OCAÑA, 2023; PUMA ET AL., 2024).

En cuanto a las limitaciones, se debe reconocer que el estudio se circunscribió a comerciantes del Centro Histórico de Lima, lo que restringe la generalización de los resultados a otros grupos poblacionales del mismo ecosistema urbano, tales como los residentes de vivienda tradicional o los macroinversionistas inmobiliarios; además, algunos constructos como GEFAC mostraron niveles moderados de validez convergente, lo que sugiere la necesidad de depurar o complementar los instrumentos en futuras investigaciones.

CONCLUSIONES

El estudio confirmó que la calidad de gobernanza pública constituye un factor decisivo en la preservación de los monumentos del Centro Histórico de Lima, al ejercer tanto un efecto directo robusto como efectos mediados a través de la percepción de gentrificación. En particular, los sentimientos frente al cambio barrial (GEFAC)

se consolidaron como un mediador relevante, mientras que el tipo de cambio percibido en el vecindario (GET-NC) mostró un rol marginal, lo que evidencia que la sostenibilidad de la conservación no depende únicamente de políticas eficaces, sino también de la forma en que los actores locales experimentan los procesos urbanos. Estos hallazgos ofrecen un aporte metodológico al emplear PLS-SEM para integrar dimensiones emocionales en el análisis patrimonial y un aporte práctico al señalar que la inclusión de comerciantes en la gestión urbana resulta indispensable para fortalecer la legitimidad institucional y la cohesión comunitaria.

En primer lugar, se recomienda que las autoridades municipales y el Ministerio de Cultura desarrollen mecanismos de gobernanza participativa que integren de manera sistemática la voz de los comerciantes en la planificación de proyectos de conservación. Esto implica establecer mesas de diálogo permanentes, donde se negocien lineamientos de preservación en paralelo con estrategias de sostenibilidad económica.

En segundo lugar, se sugiere diseñar programas de sensibilización y capacitación dirigidos a comerciantes, con el fin de reforzar su valoración del patrimonio como recurso cultural y económico. Estos programas deberían vincular la preservación con beneficios tangibles, como el acceso preferente a programas de formalización, créditos blandos o incentivos tributarios para quienes contribuyan al cuidado de inmuebles históricos.

En tercer lugar, se plantea la necesidad de fortalecer la gestión de riesgos urbanos en el Centro Histórico, dado que la sobrepoblación comercial y el deterioro de edificaciones generan amenazas como incendios y colapsos. Para ello, se recomienda coordinar acciones entre la Municipalidad de Lima, Defensa Civil y asociaciones de comerciantes, de modo que se prioricen intervenciones

preventivas y protocolos de seguridad vinculados a la actividad comercial.

Finalmente, desde la perspectiva académica, se sugiere que futuras investigaciones diseñen estudios longitudinales orientados a medir el impacto psicosocial crónico en la población residente y en los diversos estratos del empresariado local, así como explorar longitudinalmente los efectos de la gobernanza y la gentrificación sobre la preservación, con el propósito de construir un marco más integral que oriente la gestión de los centros históricos en contextos latinoamericanos.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Abdul Huq, S., & Puthuvayi, B.** (2024). Stakeholders' satisfaction assessment in heritage conservation: Case study of a project performance model for Thiruvananthapuram Fort Area, Kerala, India. *Frontiers of Architectural Research*, 13(2), 285–304. <https://doi.org/10.1016/j.foar.2023.12.012>
- Abdulkarim, Y. D., Abdul Manaf, N. A., & Hsbollah, H. M.** (2022). Validating public governance quality measurement scale with application to domestic private investment in renewable energy for electricity generation. *International Journal of Energy Economics and Policy*, 12(2), 360–368. <https://doi.org/10.32479/ijee.12587>
- Al Naqbi, K. K. M., Ojiako, U., Al-Mhdawi, M. K. S., Chipulu, M., Dweiri, F. T., Bashir, H., & AlRaeesi, E. J. H.** (2024). Position paper: public policy implications in publicly funded infrastructure projects. *Smart and Sustainable Built Environment*. <https://doi.org/10.1108/sasbe-06-2024-0225>
- Arbawati, A. T., & Indradewi, A. A.** (2024). Land Ownership Rights to Cultural Reserve Buildings in Surabaya Based on Basic Agrarian Law and Cultural Heritage Law. *Activa Yuris Jurnal Hukum*, 4(1), 1–9. <https://doi.org/10.25273/ay.v4i1.19078>
- Biondi, L., & Lapsley, I.** (2014). Accounting, Transparency and Governance: The Heritage Assets Problem. *Qualitative Research in Accounting & Management*, 11(2), 146–164. <https://doi.org/10.1108/qram-04-2014-0035>
- Bonini, J. E., Vieira, B. C., de Corrêa, A. C., & Soldati, M.** (2023). Landslides and Cultural Heritage—A Review. *Heritage*, 6(10), 6648–6668. <https://doi.org/10.3390/heritage6100348>
- Dammert-Guardia, M.** (2023). Las centralidades metropolitanas de Lima (Perú) como estructuras dinamizadas del comercio y el empleo. *EURE*, 51(152), 85-106. <https://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/EURE.51.152.02/3722>
- Dammert-Guardia, M.** (2025). Comercio de calle y disputas por el espacio público en el Centro Histórico de Lima. *EURE*, 52(154), 145-161. <https://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/EURE.51.152.02/3722>
- Dammert-Guardia, M., & Vega-Centeno, P.** (2025). Comercio de calle y disputas por el espacio público en el centro de Lima (Perú): espacios temporalizados, negociación y vida cotidiana. *EURE*, 51(152), 1–25. <https://doi.org/10.7764/eure.51.152.02>
- Dastgerdi, A. S., & Luca, G. D.** (2018). The Riddles of Historic Urban Quarters Inscription on the Unesco World Heritage List. *International Journal of Architectural Research Archnet-Ijar*, 12(1), 152–163. <https://doi.org/10.26687/archnet-ijar.v12i1.1315>
- Doganer, S., & Dupont, W.** (2013). Cultural heritage tourism and authenticity: San Antonio Missions Historic District. *WIT Transactions on the Built Environment*, 131, 15–27. <https://doi.org/10.2495/STR130021>
- Dominguez-Lara, S.** (2018). Magnitud del efecto, una guía rápida. *Educación médica*, 19(4), 251–254. <https://doi.org/10.1016/j.edumed.2017.07.002>

- Escobedo, D. N.** (2020). Foreigners as Gentrifiers and Tourists in a Mexican Historic District. *Urban Studies*, 57(15), 3151–3168. <https://doi.org/10.1177/0042098019896532>
- Firth, C. L., Fuller, D., & Wasfi, R.** (2023). Gentrification, perceptions of neighborhood change, and mental health in Montréal, Québec. *Health & Place*, 81, 103011. <https://doi.org/10.1016/j.healthplace.2023.103011>
- Fitri, I., Ahmad, Y., & Ratna, N.** (2019). Local Community Participation in Establishing the Criteria for Heritage Significance Assessment of the Cultural Heritage in Medan. *Kapata Arkeologi*, 15(1), 1–14. <https://doi.org/10.24832/kapata.v15i1.523>
- Fornell, C., & Larcker, D. F.** (1981). Evaluating structural equation models with unobservable variables and measurement error. *JMR, Journal of marketing research*, 18(1), 39. <https://doi.org/10.2307/3151312>
- Ginting, M. C., Simanjuntak, A., Siahaan, S. B., Elisabeth, D. M., & Sari Ginting, J. E.** (2024). The Influence of Transparency, Accountability, Community Participation on Village Fund Management in Realizing Good Governance in Mountain Villages in Tigabinanga District” Karo District. *Jurnal Ilmiah Accusi*, 6(1), 20–29. <https://doi.org/10.36985/2gpmq412>
- Hair, J. F., Hult, G. T. M., Ringle, C. M., Sarstedt, M., Danks, N. P., & Ray, S.** (2021). *Partial least squares structural equation modeling (PLS-SEM) using R: A workbook*. Springer International Publishing.
- Hair, J. F., Risher, J. J., Sarstedt, M., & Ringle, C. M.** (2019). When to use and how to report the results of PLS-SEM. *European Business Review*, 31(1), 2–24. <https://doi.org/10.1108/eb11-2018-0203>
- Hair, J., Hult, G.T.M., Ringle, C. & Sarstedt, M.** (2017). *A Primer on Partial Least Squares Structural Equation Modeling (PLS-SEM)* (2nd ed.). SAGE Publications. https://eli.johogo.com/Class/CCU/SEM/_A%20Primer%20on%20Partial%20Least%20Squares%20Structural%20Equation%20Modeling_Hair.pdf
- Hayes, M.** (2020). The Coloniality of UNESCO’s Heritage Urban Landscapes: Heritage Process and Transnational Gentrification in Cuenca, Ecuador. *Urban Studies*, 57(15), 3060–3077. <https://doi.org/10.1177/0042098019888441>
- Henseler, J., & Sarstedt, M.** (2013). Goodness-of-fit indices for partial least squares path modeling. *Computational Statistics*, 28(2), 565–580. <https://doi.org/10.1007/s00180-012-0317-1>
- Herruzo-Domínguez, G., Aladro Prieto, J. M., & Pérez, J. R.** (2023). Analysis of Touristification Processes in Historic Town Centers: The City of Seville. *Architecture*, 4(1), 24–34. <https://doi.org/10.3390/architecture4010003>
- Hirsch, J. A., Grunwald, H. E., Miles, K. L., & Michael, Y. L.** (2021). Development of an instrument to measure perceived gentrification for health research: Perceptions about changes in environments and residents (PACER). *SSM - Population Health*, 15, 100900. <https://doi.org/10.1016/j.ssmph.2021.100900>
- Human, H.** (2015). Democratising World Heritage: The Policies and Practices of Community Involvement in Turkey. *Journal of Social Archaeology*, 15(2), 160–183. <https://doi.org/10.1177/1469605314566557>
- Hung, P. M.** (2024). Gentrification in a World Heritage Site: The Strategy for Preserving the Hue Citadel in Vietnam. *Asr Chiang Mai University Journal of Social Sciences and Humanities*, 11(1), e2024010. <https://doi.org/10.12982/cmujasr.2024.010>

- Jackson, C. A., Mofutsanyana, L., & Mlungwana, N.** (2019). A Risk Based Approach to Heritage Management in South Africa. *The International Archives of the Photogrammetry Remote Sensing and Spatial Information Sciences*, XLII-2/W15(1), 591–597. <https://doi.org/10.5194/isprs-archives-xlii-2-w15-591-2019>
- Kah Man, A. W.** (2023). Adaptive Reuse and Authenticity: Promoting Urban Conservation in Melaka's Historic Town. *Jcbau*, 1(1), 24–41. <https://doi.org/10.61511/jcbau.v1i1.2023.73>
- Kassem, M. A.** (2022). Risk management assessment in oil and gas construction projects using structural equation modeling (PLS-SEM). *Gases*, 2(2), 33–60. <https://doi.org/10.3390/gases2020003>
- Kock, N., & Hadaya, P.** (2018). Minimum sample size estimation in PLS-SEM: The inverse square root and gamma exponential methods. *Information Systems Journal*, 28(1), 227–261. <https://doi.org/10.1111/isj.12131>
- Latan, H., Hair, J. F., Jr, Noonan, R., & Sabol, M.** (2023). Introduction to the partial least squares path modeling: Basic concepts and recent methodological enhancements. En *Partial Least Squares Path Modeling* (pp. 3–21). Springer International Publishing.
- Lebrún Aspillaga, A. M., & Geovannini Acuña, H.** (2023). El valor cultural del patrimonio inmueble en el Perú para la renovación del turismo cultural. El caso del Centro Histórico de Lima. *Intervención Revista Internacional de Conservación Restauración y Museología*, 1(27), 53–101. <https://doi.org/10.30763/intervencion.278.v1n27.57.2023>
- Lim, S., Chan, P. Y., Walters, S., Culp, G., Huynh, M., & Gould, L. H.** (2017). Impact of residential displacement on healthcare access and mental health among original residents of gentrifying neighborhoods in New York City. *PLoS ONE*, 12(12), e0190139. <https://doi.org/10.1371/journal.pone.0190139>
- Lombardi, A., & Mountuori, P.** (2018). El Centro Histórico de Lima entre conservación y uso inadecuado del patrimonio histórico arquitectónico “menor”. *Devenir - Revista de estudios sobre patrimonio edificado*, 1(2), 97–109. <https://doi.org/10.21754/devenir.v1i2.253>
- Mai, Y., Xu, Z., Zhang, Z., & Yuan, K.-H.** (2023). An open-source WYSIWYG web application for drawing path diagrams of structural equation models. *Structural Equation Modeling: A Multidisciplinary Journal*, 30(2), 328–335. <https://doi.org/10.1080/10705511.2022.2101460>
- Moctezuma, V.** (2021). El desvanecimiento de lo popular: Gentrificación en el centro histórico de la Ciudad de México. Centro de Investigaciones y Estudios Superiores en Antropología Social.
- Municipalidad Metropolitana de Lima** (2019). Plan Maestro del Centro Histórico de Lima 2019-2029 (con visión al 2035). Municipalidad Metropolitana de Lima - PROLIMA. https://aplicativos.munlima.gob.pe/uploads/PlanMaestro/plan_maestro_resumen_ejecutivo.pdf
- Myers, D.** (2016). Heritage Inventories: Promoting Effectiveness as a Vital Tool for Sustainable Heritage Management. *Journal of Cultural Heritage Management and Sustainable Development*, 6(2), 102–112. <https://doi.org/10.1108/jchmsd-02-2016-0009>
- Noor, S., Tajik, O., & Golzar, J.** (2022). Simple Random Sampling. *International Journal of Education & Language Studies*, 1(2), 78–82. <https://doi.org/10.22034/ijels.2022.162982>

- Nurhayati, N., Hamzah, A., Puspasari, O. R., & Wijayatri, S. (2022). Factors Affecting Transparency and Accountability of Village Fund Allocation Management. *Kajian Akuntansi*, 23(1), 119–130. <https://doi.org/10.29313/ka.v23i1.7240>
- Ocaña, G. A. (2023). Reclaiming Heritage and Citizenship: Urban Pre-Colonial Cultural Heritage Management and Heritage Grassroots Organizations in Lima, Peru. *Journal of Social Archaeology*, 23(3), 303–325. <https://doi.org/10.1177/14696053231189947>
- Párraga, L. D. (2020). The Effects of Gentrification on the Elderly: A Case Study in the City of Cáceres. *Social Sciences*, 9(9), 1–16. <https://doi.org/10.3390/socsci9090154>
- Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos. (2020). Directrices de ONU-Hábitat sobre las ciudades y los asentamientos humanos más seguros. ONU-Hábitat. https://unhabitat.org/sites/default/files/2020/05/hsp_ha_1_2_add.3_s.pdf
- Puma, J. C., Hidalgo Valdivia, A. V., Espinoza Vigil, A. J., & Booker, J. D. (2024). Preserving Heritage Riverine Bridges: A Hydrological Approach to the Case Study of the Grau Bridge in Peru. *Heritage*, 7(7), 3350–3371. <https://doi.org/10.3390/heritage7070158>
- Raja Othman, R. N. (2017). The impact of gentrification on local urban heritage identity in Old Quarter, Melaka Heritage City. *Planning Malaysia*, 15(2), 123–134. <https://doi.org/10.21837/pm.v15i2.272>
- Quijano-Gómez, E. (2019). Ocio y gastronomía, las nuevas estrategias de gentrificación. El caso de Lisboa. *Revista de Arquitectura (Bogotá)*, 21(1), 108–119. <https://doi.org/10.14718/RevArq.2019.21.1.1895>
- Ramos, C., & Milanese, A. (2021). A Brief Story of Latin American Public Administration: A Particular Model. *The Emerald Handbook of Public Administration in Latin America*, 1(1), 9–20. <https://doi.org/10.1108/978-1-83982-676-420201002>
- Ringle, C., Wende, S., & Becker, J. (2024). SmartPLS 4. Bönningstedt: SmartPLS. Recuperado de <https://www.smartpls.com>
- Roldán, O. (2021). Gentrificación en el Centro Histórico de Lima. Estudio de caso: gestión de la Municipalidad Metropolitana de Lima 2011-2014, en el sector de Barrios Altos que pertenece al área inscrita en la lista del Patrimonio Cultural de la Humanidad. *Devenir - Revista de estudios sobre patrimonio edificado*, 8(15), 139–158. <https://doi.org/10.21754/devenir.v8i15.887>
- Singh, A., Kumar, V., Mittal, A., & Verma, P. (2024). Identifying critical challenges to lean construction adoption. *Construction Innovation*, 24(1), 67–105. <https://doi.org/10.1108/ci-09-2022-0229>
- Taylor, T., & Geldenhuys, S. (2019). Using partial least squares to measure tourism students' satisfaction with work-integrated learning. En *Tourism - Perspectives and Practices*. IntechOpen.
- Underberg-Goode, N. (2014). Cultural Heritage Tourism on Peru's North Coast. *Worldwide Hospitality and Tourism Themes*, 6(3), 200–214. <https://doi.org/10.1108/whatt-03-2014-0013>

El rol mediador de la percepción de gentrificación en la relación entre calidad de gobernanza pública y preservación de los monumentos en comerciantes locales del Centro Histórico de Lima, 2025.

UNESCO. (2023, abril 19). La visión de UNESCO para el Centro Histórico de Lima. <https://www.unesco.org/es/articles/la-vision-de-unesco-para-el-centro-historico-de-lima>

Wei, R. (2021). Tyrannical Participation Approaches in China's Regeneration of Urban Heritage Areas: A Case Study of Baitasi Historic District, Beijing. *International Journal of Heritage Studies*, 28(3), 279–296. <https://doi.org/10.1080/13527258.2021.1993310>