

# CAMBIANDO LAS CIUDADES DESDE DENTRO

## Regulación urbana emergente en la Latinoamérica pospandemia

### Changing cities from within

### Emerging Urban Regulation in Post-Pandemic Latin America

### Mudando as cidades de dentro

## Regulamentação urbana emergente na América Latina pós-pandêmica

Yeimis Milton Palomino Pichihua Doctorando en Sostenibilidad y Regeneración Urbana - Universidad Politécnica de Madrid [espacioparalelo.es@gmail.com](mailto:espacioparalelo.es@gmail.com) – [milton.palomino.pichihua@alumnos.upm.pe](mailto:milton.palomino.pichihua@alumnos.upm.pe)

### RESUMEN

La pandemia ha motivado numerosas intervenciones estatales, la mayoría de estas enfocadas en mitigar efectos inmediatos de la emergencia. Creando así un nuevo marco regulatorio cuyo objetivo principal fue resguardar la salud de los ciudadanos; no obstante, estas medidas también impactaron a los sistemas urbanos, en su forma y funcionamiento. La nueva moralidad se convirtió en el caldo de cultivo para nuevas leyes y ordenanzas urbanas que buscan corregir los problemas redescubiertos por la coyuntura sanitaria. Por ende, el presente estudio analiza el conjunto de normas urbanas publicadas durante la pandemia, en los distintos países Latinoamericanos. Con el objetivo de descubrir las tendencias en la región y valorar las posibilidades de un cambio estructural conducido por nuevos códigos urbanos. Los resultados destacan la falta de profundidad de estas propuestas; es decir, de su carácter inmediato y coyuntural. Pues exceptuando los casos peruano y chileno, el resto de los países ha experimentado muy poco en este ámbito. No obstante, destaca un creciente interés por la vivienda social justificado en normas recientemente aprobadas. En conclusión, existe un creciente interés por cambiar las reglas de juego en la ciudad; sin embargo, este no encuentra respuesta suficiente en el ámbito normativo.

**Palabras clave:** pandemia, regulación, planificación urbana, América Latina.

**Línea de Investigación:** B2\_Los Retos de la Ciudad y el Territorio en el Siglo XXI – B2.3\_Gobernanza y Participación

### ABSTRACT

The pandemic has motivated numerous state interventions, most of them focused on mitigating the immediate effects of the emergency. Thus creating a new regulatory framework whose main objective was to safeguard the health of citizens; however, these measures also impacted urban systems, in their form and functioning. The new morality became the breeding ground for new laws and urban ordinances that sought to correct the problems rediscovered by the health situation. Therefore, this study analyzes the set of urban regulations published during the pandemic in different Latin American countries. The aim is to discover trends in the region and to assess the possibilities of structural change driven by new urban codes. The results highlight the lack of depth of these proposals; that is, their immediate and conjunctural character. With the exception of the Peruvian and Chilean cases, the rest of the countries have experimented very little in this area. However, there is a growing interest in social housing, justified by recently approved regulations. In conclusion, there is a growing interest in changing the rules of the game in the city; however, this has not been sufficiently addressed in the regulatory sphere.

**Keywords:** pandemic, regulation, urban planning, Latin America.

**Line of Investigation:** B2\_The Challenges of the City and the Territory in the XXI Century – B2.3\_Governance and Participation

### RESUMO

A pandemia provocou numerosas intervenções estatais, a maioria delas focada em mitigar os efeitos imediatos da emergência. Assim, criando um novo marco regulatório cujo objetivo principal era salvaguardar a saúde dos cidadãos; entretanto, essas medidas também tiveram impacto sobre os sistemas urbanos, em sua forma e funcionamento. A nova moralidade tornou-se o terreno fértil para novas leis e decretos urbanos que procuravam corrigir os problemas redescobertos pela situação sanitária. Este estudo analisa, portanto, o conjunto de regulamentações urbanas publicadas durante a pandemia em diferentes países da América Latina. O objetivo é descobrir as tendências na região e avaliar as possibilidades de mudanças estruturais impulsionadas por novos códigos urbanos. Os resultados destacam a falta de profundidade destas propostas,

ou seja, seu caráter imediato e conjuntural. Com exceção dos casos peruanos e chilenos, o resto dos países tem experimentado muito pouco nesta área. Entretanto, há um interesse crescente pela habitação social, justificado pelos regulamentos recentemente aprovados. Em conclusão, há um interesse crescente em mudar as regras do jogo na cidade; entretanto, isto não encontra resposta suficiente na esfera regulatória.

**Palavras chave:** pandemia, regulamentação, planejamento urbano, América Latina.

**Linha de Investigação:** B2\_Os Desafios da Cidade e do Território no Século XXI: B2.3\_Governança e participação;

## 1. Introducción

Durante el año 2020 el mundo experimentó numerosos cambios motivados por el avance de la pandemia; estas transformaciones tuvieron implicancia directa en el marco regulatorio de los países, pasando de normar la gestión sanitaria de la emergencia a normar el día a día de las personas y lógicamente la ciudad. Las ciudades se convirtieron en escenarios de estos cambios que, aún hoy, siguen afectando a muchas regiones del mundo. El estado de emergencia generalizado se tradujo en dispositivos legales que buscaron en primera instancia proteger la integridad de las personas; sin embargo, estos presumían de ser limitados a una situación de contingencia, es decir, parciales. En consecuencia, se precisaron medidas más profundas y trascendentes ante una posible transformación de pandemia en endemia; esto es, normas para afrontar una nueva normalidad con solvencia.

En el ámbito Latinoamericano las normas no se hicieron esperar, estas tuvieron un amplio alcance pues abordaban temas diversos como la protección de los trabajadores, los servicios básicos, el transporte, las vacunas, la reactivación del comercio, entre otros. En la mayoría de los casos, se trataron de medidas provisionales ante un posible retroceso de la pandemia o una vuelta a la normalidad. Sin embargo, la problemática desbordaría las expectativas, pues evidenció las brechas estructurales de los países de la región. Por ende, las respuestas inmediatas deberían transformarse en políticas a largo plazo apoyadas en nuevas leyes enfocadas no solo en mitigar los efectos de la pandemia, sino también los problemas precedentes.

En este sentido, el proceso de urbanización merece especial atención, pues se revela como causa y efecto de los problemas de la región. Es decir, que lo urbano deja de ser un tema accesorio para convertirse en eje principal de las nuevas regulaciones. Por ende, es necesario indagar sobre las nuevas reglas de juego impuestas por la pandemia en términos de uso y ocupación de suelo; asimismo, es importante valorar el grado de respuesta de los gobiernos nacionales ante los problemas redescubiertos en el pasado reciente. La nueva normalidad implica renovadas normas de convivencia que tomen partido por el espacio urbano; reconociéndolo como factor condicionante en el desarrollo de condiciones de equidad y salud nacional.

## 2. Marco teórico

La pandemia se tradujo inmediatamente en sendos estados de emergencia o estados de excepción, estas son figuras legales que permiten a los estados proceder de manera diferencial frente a un evento catastrófico. En muchos casos, esto permitió limitar ciertos derechos civiles, con la intención de resguardar su propia integridad. Las restricciones de desplazamiento, el cierre de comercios, toque de queda, confinamiento social, entre otras medidas, son efectos directos de los estados de excepción que paradójicamente poseen un carácter constitucional (Ylarri, 2020). Los países Latinoamericanos aplicaron esta figura legal ante el inminente avance de la pandemia; sin embargo, lo hicieron de manera heterogénea. Conforme se aprendía más del virus, estas medidas se fueron flexibilizando, permitiendo la reactivación de ciertas actividades urbanas. No obstante, las ciudades no fueron capaces de retornar a la normalidad, pues muchos de sus problemas se acentuaron. Frente a ello, los gobiernos nacionales se vieron obligados a crear normas para sostener la nueva normalidad (Mendoza-Urbina, 2021) minada por temas de vivienda, transporte, acceso a suelo, entre otras dimensiones estrictamente urbanas.

Las normas urbanas son tan antiguas como la civilización misma, desde las culturas más antiguas se evidencian intenciones de controlar el modo de edificar y hacer ciudad (Talen, 2009). Los códigos urbanos son tan antiguos como la ciudad misma, estas constituyen su ADN; es decir, es la información que da forma a los espacios urbanos. Pues el espacio construido no es resultado de un evento espontáneo. Si bien es cierto, en la actualidad los límites disciplinares de lo urbano no son del todo claros, es posible reconocer ciertos rasgos diferenciales como la preocupación por la ocupación del suelo, el acceso a la vivienda y los modos de transporte dentro de las ciudades (Rodríguez et al., 2020). Cabe destacar que esto no desmerece visiones alternativas de lo urbano como la vida cotidiana en sí misma. Para los propósitos de este estudio, se

consideran las dimensiones de la ciudad susceptibles de ser reglamentadas y gestionadas por la administración pública; es decir, se asume una visión tecnocrática de lo urbano que se traduce en políticas de ocupación de suelo y consecuente reglamentación de la edificación. Prima la visión física o material de la ciudad. Complementariamente, se busca incluir la variable espacio como objeto de estudio. El territorio, el lugar que da sentido a lo urbano y que es sujeto de regulación. Sin llegar a proponer un giro espacial (Parnreiter, 2016) el estudio se enfoca en los modos de regular el espacio construido en todas sus variantes. Es decir, en las reglas de juego que permiten que las ciudades adquieran una forma específica.

Finalmente, se debe considerar el tema a la informalidad, rasgo característico de la urbanización Latinoamericana. Si bien es cierto, la mayoría del suelo urbano en la región presume de tener orígenes informales e incluso ilegales (Tardin-Coelho, 2006) esto no implica necesariamente una ausencia total de regulación. Más bien revela cierta complicidad entre la norma y las demandas sociales. Las barriadas, callampas, favelas, invasiones, entre otros modos de hacer ciudad al margen, son en cierta medida efectos de los marcos regulatorios nacionales, los mismos que hacen posible la transformación de lo informal en formal y viceversa. Por ende, la regulación emergente en la región tiene el poder de dar forma a las ciudades, sea por defecto o exceso de control. Es decir, los nuevos códigos urbanos pueden cambiar las ciudades desde dentro, pues crean el caldo de cultivo para nuevas informalidades (Alcántar & Quiroz, 2017), consecuencia a de una deficiente aplicación de la norma o la creación de nuevas demandas por parte de la población no cubierta.

### 3. Planteamiento del estudio

El presente es un estudio exploratorio que gira en torno a la nueva regulación urbana de los países Latinoamericanos, en el periodo de pandemia. Analiza las leyes, decretos y ordenanzas nacionales publicadas a partir del año 2020, inicio de la pandemia. Para este fin se contó con el apoyo de especialistas en derecho urbano y urbanistas en general, provenientes de países como Argentina, Brasil, Chile, Colombia, Ecuador, México y Perú. Mediante breves entrevistas, se recopilieron sus impresiones sobre los cambios recientes en materia de legislación urbana, así como las pistas de nuevos documentos publicados. Posteriormente, se realizó una revisión de estos a fin de identificar sus principios y aportes; la intención es construir un marco general del ámbito Latinoamericano. Incluye tanto las particularidades de cada país como las similitudes entre ellos.

### 4. Nuevas reglas de juego

La mayoría de los países latinoamericanos inauguraron medidas de distanciamiento social y confinamiento, estas se convirtieron en los primeros experimentos urbanos pues modificaron significativamente las actividades cotidianas de los ciudadanos. Su efecto fue directo y muy evidente, manifestándose en ciudades vacías y emporios comerciales paralizados. Sin embargo, estos efectos serían temporales y en teoría reversibles, pues se enfocaban en regular el día a día de las personas; es decir, el contenido de las ciudades, más no el continente, el espacio físico. Esto abre el debate sobre el impacto urbano de las restricciones mencionadas. En indudable que estas tienen relación con el espacio urbano, pues implantan nuevos modos de habitar la ciudad, tales como el trabajo remoto, las compras en línea, la reducción de desplazamientos, el auge de los comercios locales o de barrio, etc. Sin embargo, hoy en día es muy difícil ver su efecto sobre el espacio construido y sus reglas de juego.

Por otro lado, muchos de los problemas urbanos redescubiertos en pandemia suscitaban intervenciones paliativas por parte de los gobiernos nacionales, tales como subsidios, programas de apoyo, reactivación económica, entre otras. Estrategias que, de mantenerse, precisarían de un marco regulatorio robusto y alineado a políticas nacionales a largo plazo. En consecuencia, numerosos países de la región fueron testigos de cambios en su reglamentación urbana, los cuales fueron producto de largos procesos de debate animados por la coyuntura y emergencia sanitaria. Queda la duda si estos acercamientos pueden ser directamente atribuidos a la pandemia, o, por el contrario, se relacionan a coyunturas políticas específicas como elecciones presidenciales, cambios de gabinete, presión social, entre otras circunstancias. Al respecto se puede precisar que los cambios legislativos analizados en este estudio fueron gestados en tiempo de emergencia sanitaria, escenario que dio forma a sendos debates en el seno de los estamentos del estado. Ahora bien, los resultados y alcances de las normas exceden claramente este periodo, pues en su mayoría se refieren a problemas urbanos preexistentes. La pandemia entonces se convierte en la excusa perfecta para iniciar un proceso de cambio que se manifiesta de manera diferencial en la región debido a las propias coyunturas nacionales.

A continuación, se detallan las normas más importantes:

#### 4.1. Argentina

Ley Nº 27.551 de alquileres o locaciones urbanas (publicada el 30.06.2020). Modifica el Código Civil y Comercial de la Nación introduciendo términos mínimos para la celebración del contrato de arrendamiento. En este documento destacan las restricciones sobre el monto de pagos anticipados, garantías, pago de valor de llaves, entre otros. Asimismo, considera un plazo mínimo de arrendamiento para fines habitacionales de 36 meses; medida que se complementa con un congelamiento de las locaciones por un periodo mínimo de 12 meses que permite un ajuste de precios basado en un índice elaborado por el Banco Central de la República Argentina. Esta ley crea el Programa Nacional de Alquiler Social, cuyo objetivo es facilitar el acceso a la vivienda para personas en situación de vulnerabilidad, víctimas de violencia de género y personas adultomayores. Consecuentemente, la Secretaría de Vivienda asume el futuro diseño e implementación de medidas en dimensiones como las garantías de fianza, líneas de subsidios o créditos, oferta de alquileres, entre otras. Destacando la promoción de un seguro obligatorio para cubrir el impago e indemnizaciones por daños.

#### 4.2. Brasil

Ley 14.118/21 que Instituye el Programa Casa Verde y Amarilla (publicada el 12.01.2021). Cuyo objetivo es ampliar la oferta de viviendas o parque habitacional enfocado a población de bajos recursos. Las modalidades contempladas son la regularización de tierras, mejoramiento de viviendas y el arrendamiento social. Asimismo, incluye financiamiento de vivienda a tasas de interés más bajas, reduciendo los gastos por agencia operativa los mismos que son asumidos por un fondo de garantía financiero. Cabe destacar que este nuevo programa modificó las categorías de ingresos mensuales de programas anteriores (Mi casa, mi vida), con el fin de reducir las tasas de interés.

Ley 14.285/21 de Áreas de Preservación Permanente (APP) urbanas (publicada el 29.12.2021). Modifica el Código Forestal, facultando a los gobiernos locales a definir bandas marginales distintas a la norma precedente. Es decir, permite bajo ciertos arreglos legales la ocupación de zonas de ribera o áreas expuestas a peligros naturales.

Merecen especial atención las propuestas legislativas que no llegaron a aprobarse por motivos diversos y que se enfocaban de diversos problemas urbanos tales como los desahucios (Proyecto de Ley 2093/2020), protección a empresas y profesionales de transporte (Proyecto de Ley 4.049/2020), impago de beneficiarios de programas habitacionales, entre otros.

#### 4.3. Chile

Ley 20.958 Aportes al Espacio Público (publicada el 17.05.2019 en vigor a partir del 18.11.2020). Este documento incorpora a la Ley General de Urbanismo el capítulo destinado a las "Mitigaciones y aportes al espacio público", donde se describen las responsabilidades derivadas de proyectos inmobiliarios de gran magnitud. A partir de la fecha indicada tanto para proyectos públicos como privados se hacen obligatorios los Informes de Mitigación de Impacto Vial (IMIV) y un aporte oneroso equivalente al avalúo del terreno a ceder. Busca crear fondos públicos para mejorar las condiciones de los espacios urbanos.

Proyecto de Ley Integración Social y Urbana (aprobado el 03.03.2022, pendiente de promulgación). Busca darles celeridad a los procesos legales de habilitación de suelo para vivienda; asimismo empodera a los comités habitacionales y cooperativas de viviendas como actores en la reducción del déficit. Exige la incorporación de programas de vivienda de interés público en los Planes Reguladores, complementada con la nueva figura del Plan Maestro de Regeneración con enfoque de participación ciudadana. Finalmente, el documento encarga al Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) la elaboración del Plan de Emergencia Habitacional durante el primer semestre del 2022.

#### 4.4. Colombia

Ley 2079.2021 Vivienda y Hábitat (aprobada el 14.01.2021). Eleva a la categoría de política de estado a la política pública de vivienda y hábitat; en consecuencia, se establece la obligatoriedad en su desarrollo legislativo y administrativo desde la escala nacional hasta la escala municipal. Mejora las condiciones de financiamiento, ampliando a 30 años el plazo máximo para pago de créditos, implementando subsidios y promoviendo la oferta de suelo urbanizable. Se establece explícitamente que la tasa de interés de programas de vivienda social deberá ser igual o menor que las tasas comerciales. Por otro lado, este documento define también los límites de la acción y actuación urbanística, así como las normas de uso y aprovechamiento del suelo. Finalmente, incluye el detalle de los mecanismos de captación de plusvalía y posterior ejecución de recursos.

Esta es una norma que amplía las definiciones de vivienda a vivienda de interés cultural (VIC) y vivienda de interés social rural; las cuales serán beneficiarias de las fuentes de financiamiento hipotecario tradicional y leasing habitacional.

#### 4.5. Ecuador

Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social (aprobada el 25.03.2021, pendiente de promulgación). Delega funciones de gestión a los gobiernos autónomos descentralizados en materia de vivienda popular. Crea la modalidad de arrendamiento social con opción de compra para personas que no sean consideradas sujetas de crédito. Asimismo, establece las sanciones aplicadas a todos los actores en proyectos de vivienda social, públicos y privados, arrendadores y arrendatarios. Por otro lado, considera la integración socio espacial como eje de acción en los programas de vivienda, priorizando la habilitación de suelo urbano en zonas urbanas consolidadas. Para agilizar este proceso, la ley genera el Banco de Suelo para vivienda de Interés Social. Finalmente, plantea subsidios destinados a la adquisición de vivienda nueva, usada o suelo con destino a autoconstrucción de vivienda.

Resolución 012-CTUGS-2022 Clasificación y subclasificación del Suelo Urbano, edificabilidades y ocupación del suelo; y lineamiento para la delimitación de los centros urbanos y el suelo vacante (aprobada el 08.03.22). Detalla los criterios y cálculos para definir la frontera entre lo urbano y lo rural, así como sus categorías intermedias y el proceso de transformación de cada una de ellas. Pone especial énfasis en la dimensión de riesgos, movilidad y transporte. Finalmente, propone la inclusión de estos criterios en la definición de los planes urbanos y territoriales.

#### 4.6. México

Ley General de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (reforma del 01.06.2021). Entre sus novedades destaca la creación de Institutos de Planeación Municipales que busquen fortalecer la gestión del territorio, asimismo considera la creación de zonas metropolitanas o zonas conurbadas interestatales para la posterior elaboración de Planes Regionales. Con ello se fomenta la regulación de manera conjunta y coordinada. Las localidades con población menor a 100 mil habitantes buscarán la cooperación y apoyo con los municipios para incluirse en los alcances del Instituto de Planeación que corresponda.

Ley General de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (reforma 28.03.2022). Sugiere la creación de organismo para la participación social y consulta en temas urbanos, entes auxiliares al ayuntamiento con carácter de consejos municipales o parte del Instituto Municipal de Planeación. Describe también las funciones a desarrollar en el ámbito de la gestión urbana, dentro de las cuales destaca la autorización de obras por colaboración y los medios de financiamiento. Por otro lado, exige la convocatoria a representantes de la sociedad civil y organizaciones vecinales en caso se proyecten planes o acciones urbanas que afecten significativamente a los sectores de la ciudad.

En el caso de Ciudad de México destaca el "Programa de reactivación económica y producción de vivienda incluyente, popular y de trabajadores en la Ciudad de México" (publicada el 15.06.2020). Medida que busca reducir el déficit de vivienda desde la promoción de edificaciones o postulación de proyectos inmobiliarios de pequeña escala. En su mayoría promovidos por terceros, es decir por entes privados e incluso por personas naturales.

#### 4.7. Perú

Decreto Supremo 012-2021-VIVIENDA que aprueba la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo (publicada el 15.06.2021). Documento que establece las prioridades nacionales en términos de déficit de vivienda y planificación de ciudades. Incluye en sus definiciones los conceptos de habitabilidad interna y externa, así como el derecho a la ciudad como principios rectores. Por otro lado, establece una serie de indicadores destinados a los municipios para el monitoreo del alcance de los objetivos planteados.

Ley 31313 Desarrollo Urbano Sostenible (publicada el 25.07.2021). Entre sus novedades destacan los instrumentos para captura de plusvalía urbana, la promoción de vivienda social y la inclusión de sanciones penales derivados de delitos de corrupción urbanística. Se trata de una norma extensa que materializa el derecho a la ciudad con medidas precisas a adoptar por los municipios. Por otro lado, se plantea la conformación de mancomunidades urbanas para el desarrollo de planes metropolitanos a gran escala; asimismo prohíbe las modificaciones parciales y tendenciosas de los planes vigentes. De este modo busca garantizar la continuidad de los procesos de planificación a escala local.

## 5. Conclusiones y recomendaciones

Existen pistas suficientes para pensar en un marco regulatorio urbano pospandemia, pues la mayoría de los países analizados han debatido, aprobado y modificado normas enfocadas al desarrollo urbano en general. Es decir, existe una preocupación creciente en temas relacionados a la ciudad como espacio físico. Sin embargo, resulta muy difícil aclarar si estos cambios son deudores de la pandemia o responden a procesos naturales de la legislación. En otras palabras, queda pendiente definir si el volumen de estos cambios es equivalente o superior a períodos anteriores a la emergencia sanitaria.

De la muestra analizada destaca el interés por el problema de la vivienda, específicamente de la vivienda de interés social o interés público. Esta ha sido la pauta en todos los países estudiados. No obstante, el modo de abordar este tema varía desde la regulación de alquileres (Argentina), el financiamiento (Perú, Colombia), la creación de nueva oferta (Ecuador) y el empoderamiento de asociaciones civiles (Chile y México). El panorama es diverso, debido a algunos países ya contaban con políticas similares, por ende, les correspondía fortalecer su marco normativo en lugar de crear uno nuevo. Asimismo, destaca las propuestas de fortalecimiento de capacidad municipales en temas de planificación; hecho que pasa por la necesaria delegación de funciones y los lineamientos para la cooperación en términos de mancomunidades o sistemas metropolitanos. Finalmente, los casos de Chile y Perú destacan del resto, pues implementan medidas para la captura de plusvalías urbanas o compensaciones por aporte de suelo. Medidas urbanísticas más detalladas y profundas, las cuales coincidieron con cambios políticos significativos derivados de nuevos gobiernos y reestructuraciones constitucionales, respectivamente.

Cabe destacar que la problemática del transporte y movilidad no ha sido abordada por las normas emergentes. Se evidencia un vacío disciplinar en este ámbito, el cual revela la limitación de las propuestas antes desarrolladas. Si bien es cierto, durante la pandemia se tomaron medidas para mantener el servicio de transporte, por medio de subsidios, reversión de fondos, entre otros mecanismos, todo apunta a que estas fueron simples acciones de contingencia. Es decir, no conllevaron a cambios significativos en cuanto a normas nacionales. Este hecho no debería pasar por alto, pues la oferta y demanda de transporte urbano es capaz de dar forma a las ciudades, conformar centralidades y excluir paulatinamente a las zonas periféricas. En consecuencia, este tema deberá abordarse con mayor profundidad en estudios posteriores, pues la ciudad es un sistema complejo.

Se debe subrayar las dificultades de los estudios comparativos a nivel regional. Puesto que las estructuras de gobierno de los países son significativamente distintos tanto con respecto a funciones como de jerarquías territoriales. El caso argentino, brasilero y mexicano son especiales pues son consideradas confederaciones o uniones; donde subsisten dos escalas de gobierno, el federativo y el estatal. Por ello el análisis de las nuevas leyes se dificulta, ya que cada región o ciudad posee autonomía en sus disposiciones. Circunstancia que no se manifiesta con la misma intensidad en otros países. Por otro lado, el estudio considera las normas publicadas durante la pandemia, no obstante, muchas de estas reformas fueron promovidas en períodos anteriores. Es posible que la mayoría de estas se hayan desarrollado sin consideración de los nuevos problemas impuestos por la pandemia. Adicionalmente, se evidencia el largo proceso de propuesta, debate y publicación que genera un desfase entre la urgencia de las medidas y su real implementación.

El estudio de leyes o códigos debe complementarse con el grado de implementación de estos. En la mayoría de los casos se estudió normas nacionales. Sin embargo, la mayoría de los municipios de la región cuenta con cierta autonomía en el ejercicio de la gestión urbana. Si bien es cierto, los ejemplos mostrados son referentes de un cambio estructural, estos se ven limitados en su aplicación a escala local, pues se tratan de cambios a largo plazo y que precisan de normas y programas complementarios. Estas normas emergentes son grandes primeros pasos que deberán ser monitoreados con el paso del tiempo.

En síntesis, el estudio revela interesantes procesos de cambio desarrollados durante y en respuesta a la pandemia. Sin embargo, sus beneficios se pueden ver restringidos debido a las debilidades estructurales de los estados. La emergencia sanitaria ha sido la excusa para abordar temas urbanos desde la administración pública. No obstante, la coyuntura política propia de cada nación es capaz de torcer estas buenas intenciones, alargando innecesariamente su aprobación o en casos extremos evitar que estas vean la luz. Por ende, las circunstancias propias de la administración se convierten en los principales obstáculos para la reforma de nuestras ciudades (Piza et al., 2021).

Finalmente, queda el debate sobre los límites de las normas urbanas, usualmente vinculadas al suelo, la vivienda y el transporte. En comparación a otro tipo de normas que eventualmente tendrían mayor impacto en las ciudades, como las restricciones de desplazamientos. La división planteada simplificaría la complejidad de las ciudades a solamente componentes materiales; reduciendo las posibilidades oportunidades de crear políticas transversales capaces impactar positivamente en nuestros espacios urbanos.

## Referencias

- Alcántar, E., & Quiroz, H. (2017). El urbanismo popular en Mexico. Elementos para una historia pendiente. *Urbana: Revista Electronica Do Centro Interdisciplinar Sobre a Cidade.*, 9(1), 47–69. <https://doi.org/https://doi.org/10.20396/urbana.v9i1.8647221>
- Mendoza-Urbina, E. J. (2021). Las nuevas tendencias del Derecho urbanístico global y la operacionalización de la Agenda Hábitat III 2030. *Revista de Direito Público Contemporâneo*, 1(2), 196–221. <https://doi.org/10.47096/rdpc.v1i2.111>
- Parnreiter, C. (2016). La división del trabajo como una relación socio-espacial, o cómo reconciliar la ciencia económica y la geografía. *Economía UNAM*, 13(39), 106–119. <https://doi.org/10.1016/J.EUNAM.2016.08.005>
- Piza, M., Durigon, S., & Vaz, J. (2021). CIDADES E DIREITOS EM CRISE: AS PROPOSTAS APRESENTADAS PELA CÂMARA DOS DEPUTADOS DURANTE A PANDEMIA . *Humanidades e Innovación*, 8(39). <https://revista.unitins.br/index.php/humanidadesinovacao/article/view/5754>
- Rodríguez, L., Paulsen-Espinoza, A., & Hidalgo-Dattwyler, R. (2020). Situar en el debate el contexto urbano. Aproximaciones bibliométricas desde el meta análisis de la literatura científica. *Urbano*, 23(41), 10–25. <https://doi.org/10.22320/07183607.2020.23.41.01>
- Talen, E. (2009). Design by the Rules: The Historical Underpinnings of Form-Based Codes. <https://doi.org/10.1080/01944360802686662>, 75(2), 144–160. <https://doi.org/10.1080/01944360802686662>
- Tardin-Coelho, R. (2006). La Ciudad Informal Open Spaces: Systemic Tools for Sustainable Urban Development View project Open Spaces: Systemic Tools for Sustainable Urban Development View project. In J. Romero (Ed.), *LAS OTRAS GEOGRAFÍAS* (pp. 389–404). <https://doi.org/10.13140/RG.2.1.3263.3046>
- Ylarri, J. S. (2020). Los estados de excepción y las situaciones que habilitan su declaración. Un estudio desde el derecho comparado. *Revista Jurídica Austral*, 1(1), 219–273. <https://doi.org/10.26422/RJA.2020.0101.YLA>