

# **Movimiento de pobladores, desarrollo urbano y gobernabilidad local: situación y desafíos en el cono norte de Arequipa**

---

*Arturo Muñoz P.*

---

### **Sumilla**

El movimiento poblacional del cono norte de la ciudad de Arequipa, con sus movilizaciones constantes durante las últimas décadas, logró conseguir importantes avances en la obtención de servicios básicos para los nuevos habitantes, además de tener un rol protagónico en los acontecimientos regionales y nacionales. Pero la ocupación del territorio no ha correspondido a un plan de desarrollo urbano, que debió ser elaborado y ejecutado por el gobierno regional y los gobiernos locales, lo que permitió que los dirigentes de los nuevos asentamientos humanos conduzcan el proceso de urbanización de forma anárquica, generándose incluso el surgimiento de organizaciones criminales dedicadas al tráfico de terrenos y del agua. De esta manera, el movimiento poblacional pone en riesgo la gobernabilidad de la ciudad al ser utilizado como un mecanismo de presión para beneficiar a los dirigentes y a determinados grupos políticos, provocando un profundo desencanto de la política y de las posibilidades de la democracia de superar las dificultades ineludibles presentes en la dinámica de la expansión urbana. Es el propio movimiento poblacional el que tiene el reto de encontrar fórmulas democráticas para lograr el desarrollo integral de los nuevos asentamientos humanos ante la grave deficiencia del Estado para hacerlo.

EL MOVIMIENTO MÁS SIGNIFICATIVO EN LOS ÚLTIMOS AÑOS EN AREQUIPA es, sin duda, el de los pobladores protagonistas de las invasiones de los terrenos eriazos del cono norte de la ciudad. Dichas invasiones están conformadas por miles de migrantes de las provincias del interior de la región, del sur peruano y de la misma población de la ciudad, carentes de una vivienda propia.

Los pobladores-invasores constituyen una masa crítica de decenas de miles de personas deseosas de tener una casa propia, dispuesta a movilizarse tanto por sus requerimientos de agua y desagüe, energía eléctrica y pistas, como por otras razones: contra la privatización de las empresas generadoras de energía eléctrica el año 2002, en solidaridad con los nativos de Bagua el 2009, en defensa del medioambiente en el Valle de Tambo el año 2015, por citar algunos casos.

Este movimiento ha desnudado al Estado en su indiferencia secular con respecto a las necesidades fundamentales de la población, agravada por la implementación en los años 90 de la concepción de un Estado subsidiario. Así pues, pese a la práctica común del clientelismo desde el Estado, para este la vivienda es un asunto que cada individuo debe resolver a su manera.

Para el funcionario público encargado de elaborar el presupuesto del gobierno regional o de la municipalidad, cuyo trajín es planificar el crecimiento urbano y la ocupación armoniosa

del territorio, los pobladores-invasores son un fenómeno anormal, pues las invasiones provocan el caos presupuestal y el desorden en la ocupación del territorio. Igualmente, este movimiento poblacional, desde la óptica del sistema judicial, da origen a bandas delictivas que se apropian ilícitamente de dineros recaudados de las familias que confían en dirigentes inescrupulosos para alcanzar su anhelo de vivienda.

Por el contrario, si la mirada es desde el interior del movimiento poblacional, se observa que gracias a él miles de familias y personas han logrado hacer realidad el sueño de contar con una casa propia donde formar un hogar y, en algunas ocasiones, utilizarlas, a la vez, como locales productivos.

La enorme vitalidad del movimiento poblacional del cono norte de Arequipa obtuvo, con su capacidad de movilización, un trofeo histórico al vetar la política de privatización de las empresas de energía eléctrica impulsada por el gobierno de Alejandro Toledo en el año 2002, conquistando para sus afiliados, y para cientos de miles de personas, la instalación de los imprescindibles servicios básicos de agua, desagüe y energía eléctrica.

## **La ciudad y el movimiento de pobladores del cono norte**

Cuando existía el Sistema Nacional de Planificación para el Desarrollo Económico y Social del Perú, cuyo eje fue el Instituto Nacional de Planificación (INP), este dirigió el ordenamiento territorial del país hasta 1992, año en que fue disuelto, pasando esa función al Ministerio de Economía y Finanzas (MEF). Uno de los cometidos del INP era efectuar la Zonificación Ecológica y Económica (ZEE) del territorio, labor que quedó inconclusa, siendo ese vacío aprovechado por los promotores de invasiones de terrenos. Aunque la expansión urbana ya se venía produciendo desordenadamente desde los años 70-80, la ausencia de planificación dio lugar al crecimiento caótico de la ciudad de

Arequipa, siendo justamente la invasión de los terrenos del cono norte una evidencia de ello. Así pues, la ciudad, sin autoridades con capacidad y voluntad política para abordar el problema, además de sin recursos y sin un plan director, permitió que los terrenos del cono norte fueran ocupados de manera informal.

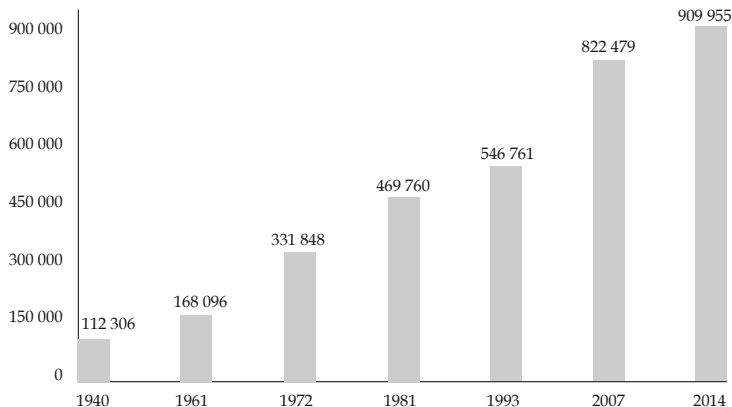
Los pobladores-invasores del cono norte, luego de instalarse en la zona, demandan servicios básicos –que exigen dedicar parte del presupuesto del Gobierno Regional de Arequipa (GRA) y de la Municipalidad Provincial de Arequipa (MPA)–, movilizándose multitudinariamente hacia las dependencias estatales y de empresas de servicios de agua y electricidad. Apoyados en estas masivas movilizaciones, los dirigentes de los pobladores se convierten en los interlocutores ante las autoridades estatales, conformando grupos permanentes de presión política. Cabe recalcar que junto con el poder político derivado de las movilizaciones, los dirigentes también cuentan con el poder económico acumulado por la compra y venta de terrenos, de la venta de agua y de otros artículos esenciales para los pobladores.

### *El contexto general de la ciudad de Arequipa*

Hace 50 años Arequipa era una ciudad pequeña. La migración masiva procedente de Puno, Cusco y las provincias altas del departamento provocó un crecimiento poblacional explosivo desde 1950 a 1990.

Como se aprecia en el gráfico n° 1, en el período 1940-2014, la ciudad ha crecido a una tasa anual del 2.9%, con significativas diferencias en los períodos intercensales. En el período 1961-1972 la tasa fue de 7% anual; en el período 1972-1980 fue de 4.4%; y en el período 1993-2007 fue de 3.2%. Así pues, la migración ha sido la causa principal del incremento de la población de la ciudad de Arequipa, pasando de 332 mil habitantes en 1972 a un millón 78 mil habitantes el 2017, según el censo de ese año.

**Gráfico n° 1**  
***Evolución de la población de Arequipa metropolitana***  
***entre 1940 y el 2014***



Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI). Elaboración propia.

Antes de la disolución del INP, el segundo gobierno de Fernando Belaúnde (1980-1985) entregó la responsabilidad de controlar el crecimiento urbano a las municipalidades, las cuales carecían de recursos técnicos y humanos para afrontar dicha tarea. De esta manera, se acentuó el caos de la expansión urbana de varias ciudades, incluyendo Arequipa.

### ***Un terreno para el futuro***

La urbanización del cono norte de Arequipa data de los años 70-80 del siglo XX. La modernización del aeropuerto Rodríguez Ballón, la ampliación de la planta de Cemento Yura y la posible construcción de nuevos negocios en el Parque Industrial de Río Seco, descubrió la zona eriazada del cono norte como una opción para acceder a terreno.

Los pobladores iniciales del cono norte de Arequipa construyeron el primer pueblo joven o asentamiento humano, llamado Ciudad Municipal, en 1981. Poco después se funda el pueblo joven Ciudad de Dios, en el distrito de Yura, y en 1984 se crea el Centro Poblado Menor del Cono Norte. El alcalde Guillermo Gallegos Portugal, de Cerro Colorado, quiso regular las invasiones y elaboró el Plan Integral de Desarrollo del Cono Norte, que contemplaba crear una cooperativa para financiar los servicios de agua potable, energía eléctrica, transporte e incluso una universidad. Este intento de expansión urbana planificada fracasa por el ya mencionado desentendimiento del Estado y por el espíritu especulativo de muchos invasores, quienes entendían que el lote es una forma de ahorro y una manera de garantizar una vivienda para sus hijos. Así pues, se tiene que un invasor es propietario de uno, dos o más lotes en varias asociaciones de vivienda. Es más, por cada ciudadano que necesita un lote en Arequipa, hay tres lotes disponibles. Prueba de ello es que en el cono norte los pueblos jóvenes se reproducen por decenas en las 14 mil 384 hectáreas existentes, distribuidas estas en cuatro distritos: Cayma, Cerro Colorado, Uchumayo y Yura. Al 2018 las hectáreas invadidas son aproximadamente 30 000.

### *Nuevos estímulos para vivir en el cono norte*

Es recién entre los años 1995 y el 2010 que la población real (los que ocupan realmente su lote) va igualando a la virtual (los que tienen lotes sin ocupar), estimándose en 100 mil habitantes reales el número de pobladores del cono norte al 2018. Asimismo, el mayor número de pobladores reales ha generado el desdoblamiento de las asociaciones primigenias. Las asociaciones producto del proceso de división celular son inscritas en los registros públicos, en algunos casos de manera ilícita.

Un primer estímulo para ocupar un lote en esta zona es la nueva carretera que pasa por el cono norte, construida a fines de los años 90 para facilitar el tráfico de los vehículos con destino a Cusco, Puno, Madre de Dios y a Bolivia, generando una mayor demanda de alimentos y de materiales de construcción. Un segundo estímulo fue el traslado de La Parada de Tingo (el mercado mayorista de la fruta) y del Terminal Pesquero a Río Seco, el año 2002. Un tercer estímulo fue la construcción, todavía inconclusa, de la autopista Yura-La Joya.

### **El Estado y el movimiento de pobladores del cono norte**

La municipalidad y el gobierno regional, elegidos democráticamente, tienen las funciones de regular la expansión urbana conforme a un Plan Director Municipal (MPA) o determinar la propiedad de los terrenos del Estado a cargo de la Gerencia de Vivienda (GRA). Estas instituciones estatales son las que establecen una relación estrecha con el movimiento poblacional.

Estas labores tropiezan con limitaciones financieras y técnicas, así como de continuos cambios no consultados en la normatividad, que limitan aún más las capacidades para planificar y controlar la expansión urbana. Es por ello que el movimiento poblacional del cono norte protesta en las calles exigiendo la modificación o derogatoria de la actual legislación, pues siente que esta los perjudica. Así, por ejemplo, la ley n° 28687, Ley de Formalización de la Propiedad Informal de Asentamientos Humanos, pone un tope temporal a los pobladores que hayan invadido un terreno del Estado, restringiendo el derecho de acceder al título de propiedad solo a aquellos invasores de antes del año 2012, generando un conflicto con unos 30 mil pobladores del cono norte afectados, quienes recurren a las autoridades locales para pedirles apoyo en la negociación con el gobierno central. El gobernador y el alcalde se convierten así en aliados estratégicos.



## ***El cogobierno***

El 2007 asume la presidencia regional (hoy gubernatura regional) el Dr. Juan Manuel Guillén, con el respaldo del movimiento cononorteño, al cual prometió apoyar. Una vez en el cargo, convoca a los dirigentes del cono norte y acuerdan trabajar en la instalación de redes de agua potable y desagüe y energía eléctrica, y en incrementar significativamente la cobertura de salud y educación.

Este acuerdo es conocido como el «cogobierno», el cual es producto de años de enfrentamiento entre el Estado y el movimiento social, y fue la forma de dar un paso adelante en la solución a las demandas de servicios básicos que el Estado debe proveer a los ciudadanos.

Así, más de 350 000 personas han sido beneficiadas en toda la región Arequipa con el servicio de agua potable, incluyendo unos 70 mil habitantes del cono norte. Cabe recalcar que esta ampliación de cobertura fue un incentivo para que muchas familias decidieran ir a vivir a su lote en esa zona de la ciudad.

Con respecto a los acuerdos sobre salud y educación del cogobierno, es en la educación donde el progreso fue más firme. Es necesario destacar que son los promotores privados los que hicieron la tarea del Estado. La organización religiosa Fe y Alegría, dedicada a la educación de los pobres, es la vanguardia de las instituciones privadas educativas en el cono norte. El Estado paga a los docentes y Fe y Alegría se encarga de la administración y orientación educativa. Este ejemplo es seguido por las Iglesias evangélicas y por varias Organizaciones No Gubernamentales (ONG) extranjeras, así como por grandes promotores privados independientes. De esta suerte, en el cono norte las instituciones educativas privadas predominan sobre las instituciones públicas. Menos ostensible es el avance en el campo de la salud, donde solo se consiguió mejorar la salubridad del agua.

En cuanto a la titulación de lotes, si bien el GRA encuentra sentencias ganadas por el Estado para desalojar a los invasores, la

legislación peruana abre una ventana a acuerdos extrajudiciales. Así, el GRA llega a un acuerdo con los pobladores del cono norte que debían ser desalojados, quienes se comprometen a pagar una cantidad mínima por metro cuadrado (un sol). Este acuerdo ha sido dejado de lado por la actual gobernadora, Yamila Osorio Delgado, con la anuencia de traficantes de terrenos, elevando el precio del metro cuadrado entre S/. 100 y S/. 500 soles, perjudicando a los pobladores que en su momento no pagaron según el acuerdo extrajudicial.

Con todo, el cogobierno contribuyó a dar gobernabilidad a la gestión de ocho años del expresidente Guillén, logró algo de equilibrio social e impulsó el proceso de igualdad de las condiciones de vida de los nuevos habitantes de la ciudad.

### *Factores de ingobernabilidad*

La masiva migración afecta la gobernabilidad de la ciudad pues limita las posibilidades de proyectar la inversión futura en infraestructura económica y social, y en un adecuado mantenimiento de la infraestructura existente de la ciudad

Asimismo, la ciudad de Arequipa no cuenta ya con espacios para construir una mejor infraestructura, como ocurre por ejemplo con la proyectada expansión del aeropuerto, pues los terrenos han sido invadidos. Igualmente, las universidades que proyectan construir locales en esa zona deben comprar a un alto precio los terrenos invadidos. Tampoco existen espacios para reubicar mercados metropolitanos, pues el Estado se vería obligado a comprar a precios exorbitantes terrenos que antes fueron suyos. Cabe precisar, además, que el estilo de urbanización aumenta la carga procesal del Ministerio Público y del Poder Judicial por la enorme cantidad de denuncias derivadas de las invasiones.

Frente a todo lo expuesto, autoridades y funcionarios públicos tienen distintas posiciones: por un lado, un sector que plantea

recuperar para el Estado la capacidad de manejar las áreas de expansión urbana y, por otro, un sector, especialmente algunas autoridades electas (sea por corrupción o por razones electorales), que plantea regularizar o formalizar las invasiones.

Desde luego, recuperar las capacidades de los gobiernos locales y del GRA para gestionar la ciudad supone enfrentar las mafias que monopolizan el tráfico de terrenos y que se mueven impunemente en desmedro de los intereses de la mayoría de la población. Los grupos mafiosos distorsionan la representación de los pobladores, buscando enriquecerse con la necesidad de vivienda de la población, especulando con los terrenos invadidos. Para ello, construyen un conjunto de relaciones con funcionarios y personas que les son útiles en la tarea de engañar, amedrentar y cobrar a los pobladores-invasores. Incluso ingresan en política apoyando o participando directamente movimientos políticos que postulan a la gubernatura o a una alcaldía. Irónicamente, los grupos mafiosos muestran más habilidad en construir poder que aquellas organizaciones que llaman a construir poder popular.

Para hacerse de una idea de los intereses en juego y del poder económico de las mafias, se tiene el hecho de que a partir del año 2012 se invaden 4000 hectáreas más de terrenos, lo que representa un flujo estimado de dinero de 2500 millones de soles.

## **La interna del movimiento poblacional del cono norte**

La organización del enorme contingente de marginados del acceso a vivienda en asociaciones, con el objetivo de, ellos mismos, resolver dicha necesidad, eximió al Estado de la obligación de satisfacer la demanda de la población de una casa para vivir. Los dirigentes de las asociaciones de vivienda informales les vendían lotes de propiedad del Estado a los migrantes, víctimas estos de los fenómenos naturales, sociales y económicos, siendo el precio cobrado por los lotes una «justa retribución» a los dirigentes por

ayudarles a «superar los obstáculos legales» para conseguir un lote. Y si bien los nuevos pobladores de la ciudad agradecían el servicio de los dirigentes, luego, cuando estos exageraron en los cobros, los tomaron como un mal necesario, pues frente a la necesidad de generar recursos y no tener tiempo para gestionar la legalización de la propiedad de los terrenos invadidos, dicha tarea les fue encomendada.

Es así que los dirigentes de las múltiples e informales asociaciones de vivienda juegan el papel de gestores para conseguir la formalidad y los servicios básicos, rol que es percibido tal cual por los pobladores, calificando a la burocracia estatal de corrupta. Mientras tanto, el Estado, a diferencia de los pobladores-invasores, ve a estos «gestores de terrenos de vivienda» como «delincuentes traficantes de terrenos».

Un conocido dirigente poblacional es Felipe Domínguez, un líder de los pobladores que conforma el Frente de Defensa de los Intereses del Cono Norte (Fredicon), organismo con el cual intermedia ante las autoridades para requerir servicios esenciales y otras obras para la recreación y la cultura, además de ejercer presión ante diversas entidades.

Sin duda, este es un ejemplo de cómo el movimiento poblacional encontró una salida al grave problema de vivienda de miles de personas usando sus propios recursos, evitando severos problemas al Estado y la consecuente generación de una gran crisis de gobernabilidad. De allí la tolerancia del Estado a las invasiones, pues, además, enfrentarlas con rigor y represión hubiera provocado serias convulsiones sociales.

### *Organización del movimiento poblacional del cono norte*

La pugna entre los directivos de las diferentes asociaciones por apropiarse de las cuotas de los pobladores hace florecer varios frentes de defensa, apareciendo nuevos liderazgos y nuevos aparatos en torno a ellos.

### *Generación y auge de los traficantes de lotes*

Normalmente, luego de que los propietarios ocupen los lotes, surgen nuevos liderazgos en las grandes asociaciones que buscan arrancar a los antiguos líderes una parte de los fondos obtenidos por los aportes de los miles de pobladores. Un mecanismo para ello es dividir la asociación, tal como ocurrió en la asociación José Luis Bustamante y Rivero, organizada en 12 sectores, donde cada uno de ellos entregaba los aportes recaudados a una junta directiva central. Los malos manejos de los fondos de dicha junta llevaron a enfrentamientos con los líderes de los sectores, terminando en la separación de un sector tras otro de la asociación.

Cada separación genera la formación de un aparato mafioso de nuevos dirigentes, quienes buscan a su vez enriquecerse con la apropiación ilícita de los fondos de la asociación y el tráfico de terrenos. Este último consiste en vender un mismo lote varias veces, expulsando con diversos argumentos a los sucesivos propietarios.

De esta manera, el proceso de urbanización del cono norte pasó a ser controlado por los aparatos mafiosos, constituidos por dirigentes, arquitectos, ingenieros, empresarios de maquinaria pesada, abogados, funcionarios, autoridades y cuerpos de seguridad. Esto explica el fracaso de los tres intentos de planificar la expansión urbana de la zona.

El *modus operandi* de los traficantes incluye mantener a los pobladores sin títulos de propiedad, pues esto les permite usar a la población para presionar a las instituciones estatales para conseguir servicios básicos y maquinaria para la habilitación urbana. En algunos casos el gobierno regional, las municipalidades y las empresas de agua y de electricidad entregan partidas presupuestales para proveer de tales servicios. Sin embargo, los dirigentes mafiosos les cobran a los asociados por las obras financiadas y realizadas por el Estado y las empresas de servicios. Esta situación permite la acción organizada de los traficantes, en complicidad con funcionarios públicos, en los tres niveles.

Estas organizaciones criminales afectan seriamente las capacidades de las instituciones del Estado a cargo del desarrollo de la ciudad.

Como ejemplo de la corrupción en el cono norte, tenemos lo siguiente: la Policía Nacional desarticuló el 20 de marzo del 2018 la organización criminal Los Malditos de Chumbivilcas, formada el 2010, dedicada al tráfico de terrenos, deteniendo a 26 de sus integrantes, entre ellos a dirigentes de asociaciones de pobladores, funcionarios de la municipalidad provincial, del gobierno regional, de la Autoridad Autónoma de Majes (Autodema) y una jueza de paz. La médula de sus actividades ilícitas pasaba por la obtención de beneficios económicos a través de la venta de los predios usurpados a sumas de 3000, 8000 y 25 000 soles por un terreno de 200 m<sup>2</sup>. El siguiente paso era iniciar el cobro de cuotas sociales y extraordinarias por concepto de servicios básicos o seguridad. Una segunda fuente de ingresos ilícitos de esta organización era el despojo del patrimonio de sus asociados, utilizando argumentos y justificaciones como la falta de permanencia, el vencimiento del plazo para la construcción del módulo o el incumplimiento de los pagos impuestos por la organización. Un exdirigente, también detenido, era quien asesoraba en cómo tomar posesión de un terreno y quien acompañaba a los dirigentes para hacer gestiones en el Congreso.

La importancia de este caso (y muchos otros similares) reside en su consecuencia política. En las elecciones regionales y municipales de octubre de este año, en la región y en los municipios que ocupan los pobladores del cono norte, el ausentismo y el voto nulo y blanco llegaron al 20%, respectivamente. Ello afecta la legitimidad de las nuevas autoridades elegidas y es causa de ingobernabilidad, pues los pobladores creen que todos los candidatos postulan por intereses individuales y no por servir a la comunidad. La solución para esta situación está en que la MPA y el GRA actúen coordinadamente, de manera proba, para titular a los pobladores, y así eliminar a los traficantes de terrenos en el cono norte.

### ***Momentos históricos en que fue protagonista el movimiento poblacional del cono norte***

Con el tiempo, las asociaciones del cono norte se nuclearon en frentes de defensa para conquistar servicios básicos, movilizándose también en protestas importantes que iban mucho más allá de su agenda principal. Tres ejemplos destacables son la histórica rechifla al presidente Alberto Fujimori en el año 1997, el denominado «arequipazo» en el año 2002 y la protesta en solidaridad con Bagua el 2009.

El arequipazo tuvo lugar en el año 2002 a raíz de los intentos del gobierno central por privatizar la compañía de generación de electricidad de Arequipa, a pesar de que el entonces presidente, Alejandro Toledo, cuando era candidato, se comprometió a no hacerlo. La población arequipeña temió que la privatización provocara un incremento de las tarifas, por lo que comenzaron a coordinar protestas. Los pobladores del cono norte, inmersos en procesos de electrificación, tomaron la iniciativa y salieron a marchar casi a diario. Finalmente, en junio, miles de personas reunidas en la Plaza de Armas de Arequipa, acompañando a los alcaldes y dirigentes sociales en una huelga de hambre contra la medida de privatización, fueron agredidas por la Policía, lo que ocasionó la muerte de dos jóvenes y decenas de contusos y detenidos.

En respuesta, toda la ciudad se paralizó. Miles de cononorteños tomaron el aeropuerto y cortaron la comunicación con Puno y Cusco. Finalmente, a los tres días de paralización, el arzobispo de Arequipa, el alcalde Guillén, dirigentes de la Federación Departamental de Trabajadores de Arequipa (FDTA) y líderes del cono norte recibieron a la delegación gubernamental con la que firmaron la postergación de la privatización.

Otro acto de protesta en el que participaron los cononorteños que no tenía que ver directamente con su agenda se relacionó

con la solidaridad expresada en Arequipa con las protestas de las comunidades nativas de la Amazonía, ocurridas en el 2009. En junio de ese año, las movilizaciones en Bagua dejaron un saldo trágico de muertos y heridos entre policías y nativos. Ante ello, en Arequipa las organizaciones sociales coordinaron un acto de masas en solidaridad con las comunidades nativas, teniendo este una gran participación de pobladores del cono norte, siendo más de 20 000 personas las que concurrieron a dicho acto.

Además de las participaciones mencionadas, hubo otras importantes movilizaciones que contaron con la activa presencia de pobladores del cono norte. Entre ellas las marchas contra el indulto a Alberto Fujimori, contra la privatización del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Arequipa (Sedapar), contra la corrupción, por la renuncia de Pedro Pablo Kuczynski (PPK), contra la minera Cerro Verde, en solidaridad con los pobladores del Valle de Tambo en contra de la minera Southern, etc. Esto demuestra que los pobladores del cono norte no solo se han ceñido a movilizarse por sus necesidades directas, sino que han podido sumarse a otras protestas más amplias que su propia agenda.

### *Algunos temas y problemas para los próximos años*

En estos últimos años, el cono norte ha tenido un rol protagónico en las movilizaciones sociales de la ciudad. Sus niveles de organización y liderazgo, así como las demandas y reivindicaciones pendientes, en general, son factores claves para entender su capacidad de movilización. Y si bien con frecuencia se apela a incentivos y sanciones para obligar a los pobladores a asistir a las marchas (reducción de deudas con las organizaciones, permisos para faenas comunales, etc.), y aparentemente muchos líderes y dirigentes tienen comportamientos corruptos y hasta mafiosos, es innegable que, al menos en esta fase de su desarrollo, en el cono norte existe un gran potencial político y organizativo. Queda pendiente, sin



embargo, la consolidación y el desarrollo democrático de las dinámicas cononorteñas en el futuro.

De igual modo, cabe recalcar que si bien los problemas y las prioridades de la población del cono corte son, sin duda, múltiples, se vislumbran algunas prioridades claras para los próximos años, entre ellas la necesidad de titular y sanear la propiedad de los lotes (lo que contribuiría a la gobernabilidad local y a frenar el tráfico de tierras); la dotación de infraestructura y mejora de la calidad de los servicios; el mejoramiento de la gestión urbana descentralizada (retomando seriamente el proceso de transferencia de competencias y funciones al GRA); el fortalecimiento y democratización de los poderes locales; la lucha contra la inseguridad ciudadana; y la erradicación de las mafias que operan localmente. Retos que sin duda plantean futuras inversiones privadas en la zona, entre otras importantes acciones.