



Guía práctica para georreferenciar las tierras comunales campesinas tituladas

ASEGUANDO LAS TIERRAS COMUNALES DE LAS COMUNIDADES CAMPESINAS DEL PERÚ

Hasta el día de hoy, tanto las comunidades campesinas como nativas viven en una situación de **inseguridad sobre sus tierras**. Tener título de propiedad no es suficiente, ya que muchos de estos títulos son **imperfectos**: los planos no están georreferenciados, los límites no se encuentran correctamente delimitados, no figuran en el catastro, o carecen de una inscripción adecuada en los Registros Públicos. En estas condiciones, la propiedad comunal se constituye en un **derecho débil** y difícil de proteger frente a terceros.

Para enfrentar este problema, el Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego (Midagri), ente rector de saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural, emitió la Resolución Ministerial N.º 0042-2021-Midagri (23 de febrero de 2021), que aprobó los **Lineamientos para Georreferenciar el Territorio Comunal de Comunidades Campesinas Tituladas**.

Estos lineamientos son de **uso obligatorio** por el personal que labore o preste servicios en la Dirección Regional de Agricultura u órgano o unidad orgánica de los Gobiernos Regionales (costa y sierra), y buscan unificar criterios técnicos y legales para el trabajo de campo y de oficina. Sin embargo, presentan **limitaciones**, entre las que destaca especialmente el hecho de **no incluir a las comunidades campesinas de la Amazonía** reconocidas por ley.

<p>Según los lineamientos (inciso C del artículo 5.1), pueden solicitar la georreferenciación aquellas comunidades tituladas cuyos planos:</p>	No tienen coordenadas UTM.		
	Tienen coordenadas que no corresponden a la ubicación real en el terreno.		
	Presentan diferencias entre el área real y la que figura en el título.		
	No están claramente definidos los linderos o medidas perimétricas del territorio comunal.		
<p>Para la solicitud, se debe presentar:</p>	Plano de conjunto	Memoria descriptiva	Actas de colindancia
	Todos estos documentos deben estar debidamente inscritos en la SUNARP		

Uno de los principales problemas en relación a los procesos de saneamiento territorial de comunidades campesinas es la **falta de información clara** que permita a las comunidades comprender el proceso de georreferenciación. Por ello, el objetivo de este documento es **servir como guía práctica**, explicando los pasos que las comunidades campesinas tituladas deben seguir para **georreferenciar sus tierras comunales** y así fortalecer la seguridad sobre su territorio.

¿Por qué es importante la georreferenciación?

Al permitir ubicar con exactitud los límites de las tierras comunales, la georreferenciación aumenta la seguridad de la comunidad sobre su territorio, evitando posibles invasiones o superposiciones con otros derechos sobre sus tierras comunales. Gracias a este proceso, la comunidad puede contar con un plano comunal georreferenciado, es decir, localizado en un mapa de manera correcta y precisa usando nuevas tecnologías de alta precisión como el Sistema de Posicionamiento Global (GPS diferencial).

Otros beneficios

- **Evita conflictos:** un mapa claro de la tierra comunal ayuda a prevenir disputas por límites y uso del territorio.
- **Seguridad en la propiedad:** contribuye a que el Estado reconozca y respete las tierras de la comunidad.
- **Impulso al desarrollo:** permite planificar proyectos productivos y aprovechar mejor los recursos.
- **Cuidado de la naturaleza:** ayuda a conservar ecosistemas naturales, como pastizales, bofedales y otros ecosistemas importantes.
- **Respeto a la cultura:** fortalece la organización, identidad y derechos de las comunidades.
- **Memoria viva:** reafirma la historia y la relación ancestral con el territorio.

Coordenadas GPS en campo



Ubicación en el mapa



¿Quién inicia estos procedimientos?

El proceso de georreferenciación puede iniciarse de dos formas: **a solicitud de los representantes de la comunidad**, que son los interesados directos (siempre con acuerdo previo de la Asamblea General), **o de oficio**, cuando el Gobierno Regional lo inicia sin necesidad de que la comunidad lo solicite.

¿Qué es la georreferenciación?

Es un proceso que permite determinar con precisión las coordenadas de los vértices (hitos) y los límites del territorio comunal mediante un equipo GPS diferencial. Las coordenadas oficiales se expresan en el sistema UTM (Universal Transverse Mercator) con referencia WGS84.

¿Qué se necesita para iniciar la georreferenciación?

Todo proceso de georreferenciación (ya sea de oficio o a solicitud de la comunidad) requiere los siguientes documentos:

- Solicitud por escrito, firmada por el representante legal (de preferencia el presidente de la Directiva Comunal), dirigida a la Dirección Regional de Agricultura (DRA) o al Ente de Formalización Regional. Aunque el proceso de georreferenciación se haya iniciado de oficio, puede que la comunidad requiera presentar una carta de solicitud.
- Adjuntar copia fedateada del Plano de Conjunto, Memoria Descriptiva y Actas de Colindancia, que se encuentren debidamente inscritos en la Oficina Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP).

Recuerda

- La Resolución Ministerial N.º 0042-2021-MIDAGRI establece los lineamientos, procedimientos y criterios técnicos y legales que deben aplicar los gobiernos regionales de la costa y la sierra para la georreferenciación del territorio de comunidades campesinas tituladas y debidamente inscritas en los registros públicos.
- Al hacer la georreferenciación, el área y el perímetro del territorio comunal pueden cambiar. Por eso, será necesario hacer una rectificación. Esta rectificación la aprueba la Dirección Regional Agraria (DRA) mediante una Resolución Directoral y luego se inscribe en la misma partida o ficha del título original en la SUNARP.
- La georreferenciación de los planos del territorio comunal permitirá que en Registros Públicos aparezca claramente dónde está ubicado el territorio de la comunidad, cómo es su área, cuáles son sus linderos y cuáles son sus medidas.
- En el trabajo de campo es importante que participen los comuneros, especialmente quienes conocen bien los linderos e hitos, para ayudar a identificar y delimitar con claridad el territorio de la comunidad.
- Antes de solicitar la georreferenciación de su territorio comunal titulado, las comunidades campesinas deben contar con un Título de Propiedad inscrito en la SUNARP, que incluya: Plano de Conjunto (con o sin coordenadas UTM), Memoria Descriptiva y Actas de Colindancias.

¿Por qué es importante que las comunidades campesinas inscriban sus actos y derechos en los registros públicos?

La inscripción en los Registros Públicos es muy importante para las comunidades campesinas, porque da seguridad legal sobre sus tierras y acuerdos, protege la propiedad comunal frente a terceros y ayuda a evitar conflictos. También fortalece la organización y la defensa de los derechos colectivos.

Existen dos tipos de registro:

Registro de Personas Jurídicas: donde se inscribe el reconocimiento de la comunidad, su estatuto, la junta directiva y otros actos de organización.

Registro de Predios: donde se inscriben los documentos de propiedad y territorio comunal, como el título de propiedad, los planos, cambios de linderos y otros actos sobre el uso de la tierra.



Con el apoyo de:



AMÉRICA LATINA Y EL CARIBE

7 PASOS Para reconocer legalmente a una comunidad campesina

1 El presidente de la comunidad solicita a la DRA el reconocimiento de su comunidad, adjuntando los documentos exigidos por la normativa de comunidades campesinas.	2 Publicación de la solicitud, permitiendo que terceros puedan efectuar observaciones al trámite	3 Inspección en campo por la DRA para la verificación de los datos proporcionados por la Comunidad.	4 La DRA elabora un informe técnico con los resultados de la inspección de campo.	5 La DRA remite una Resolución Directorial de Reconocimiento como comunidad campesina.	6 La DRA inscribe en sus registros a la comunidad reconocida.	7 La DRA envía la Resolución a SUNARP para la inscripción de la comunidad como Persona Jurídica.
--	---	--	--	---	--	---

14 PASOS Para el deslinde y titulación de una comunidad campesina

Etapa de inicio		Etapa pre campo		Etapa de campo		Etapa post campo	
1 El presidente/a de la comunidad solicita a la DRA el deslinde y la titulación, adjuntando los documentos requeridos.	2 La DRA revisa los documentos presentados y avisa si falta alguno para que la comunidad lo complete.	3 La DRA arma el expediente con todos los documentos, incluyendo la constancia de reconocimiento inscrita en SUNARP.	4 La DRA avisa a la comunidad y a sus vecinos sobre el inicio del trámite y la fecha para el levantamiento del plano en conjunto, por notificación y en los diarios.	5 La DRA nombra al equipo técnico, que coordina con la Directiva Comunal y vecinos, y prepara lo necesario para el trabajo de campo.	6 El equipo técnico, la comunidad y los colindantes recorren el lindero y colocan hitos.	7 Al terminar la demarcación, el equipo técnico hace un Acta de Colindancia con cada vecino, indicando coordenadas y detalles del terreno.	8 Si la comunidad y el colindante no llegan a un acuerdo sobre un determinado límite, se registra como "área en controversia", que debe resolver luego un juez.
9 El equipo técnico de la DRA procesa los datos y elabora un informe de campo con el plano de la comunidad con coordenadas UTM, y la DRA lo aprueba con una resolución administrativa	10 El equipo técnico elabora la memoria descriptiva indicando la ubicación de la comunidad y la descripción de sus límites (Norte, Sur, Este y Oeste).	11 El equipo técnico de la DRA prepara 4 copias del "Expedientillo de Deslinde y Titulación", que incluye las actas de colindancia, el plano de conjunto, memoria descriptiva y la resolución que aprueba el plano.	12 La DRA envía a Registros Públicos dos copias del "Expedientillo de Deslinde y Titulación" para su inscripción, con lo cual se abre la partida registral de la comunidad.	13 La SUNARP registra los títulos de propiedad, entrega una constancia y devuelve un ejemplar del expedientillo a la DRA.	14 La DRA entrega a la comunidad un ejemplar original de los títulos y la constancia de inscripción, guarda dos en su archivo y envía una copia digital a DIGESPACR del Midagri.		

5 PASOS Para georreferenciar comunidades campesinas tituladas

PASO 1	PASO 2	PASO 3	PASO 4	PASO 5	
Inicio de la georreferenciación	Acciones previas al trabajo de campo	Trabajo de campo	Trabajo de gabinete	Inscripción de la rectificación del territorio comunal	
<p>Requisitos: Solicitud por escrito (carta) dirigida al Ente de Formalización Regional, firmada por el representante legal (de preferencia el presidente de la Directiva Comunal) o por comuneros autorizados por la Asamblea General, con poder vigente. Adjuntar copia fedateada del Plano de Conjunto, la Memoria Descriptiva y las Actas de Colindancia, debidamente inscritos en la SUNARP.</p> <p>Además, adjuntar el Acta de Asamblea General donde se les autoriza a pedir la georreferenciación.</p> <p>NOTA: Si los representantes legales de la Comunidad Campesina son iletrados (no saben leer ni escribir), deben indicarlo y poner su huella digital en la solicitud, en presencia del encargado que la recibe.</p>	<p>Evaluación de la solicitud presentada El Ente de Formalización Regional recibe la solicitud, revisa los documentos presentados. Si falta algo, avisa a la comunidad para que lo complete y así pueda iniciar el proceso.</p> <p>Conformación del Equipo Técnico Especializado (ETE) El Ente de Formalización Regional conforma un Equipo Técnico Especializado (ETE) para realizar la georreferenciación. El equipo contará con profesionales, representantes comunales y colindantes.</p> <p>Recopilación de información (Diagnóstico) El ETE recopila documentos de la comunidad (planos, memoria descriptiva, actas de colindancia, partida registral), información en instituciones públicas y privadas, que contribuyan al proceso de georreferenciación.</p>	<p>Coordinación con la comunidad El ETE se reúne con la directiva comunal o con los representantes designados por la Asamblea Comunal para explicar el proceso, las actividades y el apoyo que se necesita durante el trabajo de campo.</p> <p>Programación de actividades de campo El ETE elabora el programa de actividades, detallando el número de visitas, ubicación de hitos, vías de accesos, tiempos de desplazamiento y logística.</p> <p>Notificación El Equipo Técnico Especializado (ETE) comunica oficialmente a la comunidad y a los colindantes el inicio del trabajo, mediante "Cédula de Notificación", con 15 días de anticipación.</p>	<p>Recorrido de linderos (Georreferenciación) El Equipo Técnico Especializado (ETE), junto con la directiva comunal y vecinos colindantes, recorren los límites del territorio y colocan los hitos.</p> <p>Firma de Acta de Colindancia Si hay acuerdo entre los colindantes, se firma el "Acta con los colindantes".</p> <ul style="list-style-type: none"> • Si no hay acuerdo, el área queda "en controversia" y será resuelta por el Poder Judicial. <p>Colocación de hitos y toma de datos El Equipo Técnico Especializado recoge información del territorio de la comunidad usando un GPS de tipo diferencial, de alta precisión, para registrar los límites y colocar los hitos previamente identificados.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En zonas accesibles: hitos de concreto. • En zonas de difícil acceso: hitos de madera u otro material local. • También se puede usar hitos naturales, como rocas o árboles representativos. 	<p>Elaboración del plano de conjunto georreferenciado y memoria descriptiva El Equipo Técnico Especializado organiza la información recogida en campo. Prepara el informe de campo y elabora:</p> <p>Plano de Conjunto georreferenciado con coordenadas precisas (UTM y Datum WGS 84)</p> <p>Memoria Descriptiva del nuevo Plano de Conjunto Georreferenciado, que explica y detalla la información de los límites del territorio comunal.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Además, al informe de campo se adjuntan: actas de colindancia, fichas de los hitos, fotos y archivos digitales del plano y los datos del GPS. 	<p>Rectificación del territorio comunal georreferenciado Al georreferenciar el territorio comunal, el área y el perímetro pueden cambiar un poco. En ese caso, se debe realizar una rectificación, la cual es aprobada por la Dirección Regional Agraria (DRA) mediante Resolución Directorial y luego inscrita en la SUNARP.</p> <p>Organizar el expediente para Registros Públicos (SUNARP) El Equipo Técnico Especializado (ETE) prepara y organiza el "Expedientillo" que constituyen los títulos de propiedad de la comunidad georreferenciada, que incluye: actas de colindancia, plano de conjunto georreferenciado, memoria descriptiva, resolución de rectificación y oficio de entrega a SUNARP.</p> <p>Entrega de títulos georreferenciados a la comunidad La comunidad recibe del Equipo Técnico Especializado (ETE) un ejemplar de los títulos y la constancia de su inscripción en registros públicos (original), incluye:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Copia fedateada de la Resolución Directorial de la rectificación del territorio comunal. • Nuevo Plano de Conjunto Georreferenciado. • Nueva Memoria Descriptiva. • Nuevas Actas de colindancia. • Constancia de inscripción en Registros Públicos.

