

RESOLUCIÓN DE GERENCIA GENERAL N.º 131 - 2026

Lima, 11 SEP. 2026

LA GERENCIA GENERAL DEL SERVICIO DE PARQUES DE LIMA HA EXPEDIDO LA SIGUIENTE RESOLUCIÓN

VISTO:

El Informe N.º D000089-2026-SERPAR-LIMA-STPAD, de fecha 07 de septiembre del 2026, emitido por la Secretaría Técnica del Procedimiento Administrativo Disciplinario del Servicio de Parques de Lima – SERPAR LIMA; los actuados en el Expediente N.º 01-2026-ST; y, en calidad de órgano instructor del Procedimiento Administrativo Disciplinario;

CONSIDERANDO:

Que, mediante la Ley N.º 30057, Ley del Servicio Civil (LSC), publicada el 4 de julio de 2013, en el Diario Oficial "El Peruano", se aprobó un nuevo régimen del Servicio Civil para las personas que prestan servicios en las entidades públicas del Estado, así como para aquellas que se encuentran encargadas de su gestión, del ejercicio de sus potestades y de la prestación del servicio a cargo de éstas;

Que, el Título V de la citada Ley del Servicio Civil, establece las disposiciones que regulan el régimen disciplinario y el procedimiento sancionador, las mismas que conforme a lo dispuesto por la Novena Disposición Complementaria Final, serían aplicables una vez que entre en vigencia la norma reglamentaria sobre la materia;

Que, en mérito de lo dispuesto en la "Undécima Disposición Complementaria Transitoria" del Reglamento General de la Ley del Servicio Civil, Ley N.º 30057 aprobado por Decreto Supremo N.º 040-2014-PCM (Reglamento General de la LSC), el 14 de setiembre de 2014 entró en vigencia las disposiciones establecidas en el Título V de la LSC y el Título VI del Libro I del citado cuerpo legal, entre los que se encuentran comprendidos aquellos trabajadores sujetos bajos los regímenes de los Decretos Legislativos N.º 276, 728 y 1057, estando excluidos sólo los funcionarios públicos que hayan sido elegidos mediante elección popular, directa y universal, conforme lo establece el artículo 90º del Reglamento General de la LSC;

Que, en concordancia con lo señalado, a través de la Directiva N.º 02-2015-SERVIR/GPGSC "Régimen Disciplinario y Procedimiento Sancionador de la Ley N.º 30057, Ley del Servicio Civil", aprobada por Resolución de Presidencia Ejecutiva N.º 101-2015-SERVIR-PE, modificada por Resolución de Presidencia Ejecutiva N.º 092-2016-SERVIR, se efectuaron diversas precisiones respecto al régimen disciplinario y el procedimiento sancionador regulado en la Ley del Servicio Civil y su Reglamento General, señalando en su numeral 4.1) que dichas disposiciones resultaban aplicables a todos los servidores y ex servidores de los regímenes regulados por los Decretos Legislativos N.º 276, 728, 1057 y Ley N.º 30057, así como, a otras formas de contratación (FAG y PAC);

Que, bajo este contexto, la responsabilidad administrativa disciplinaria es aquella que exige el Estado a los servidores civiles por las faltas previstas en la Ley que cometan en el ejercicio de las funciones o de la prestación de servicios, iniciando para tal efecto el respectivo procedimiento administrativo disciplinario e imponiendo la sanción correspondiente, de ser el caso;



IDENTIFICACION DEL SERVIDOR PROCESADO, ASÍ COMO DEL PUESTO DESEMPEÑADO AL MOMENTO DE LA COMISION DE LA FALTA

Nombre y Apellidos	Cargo y/o puesto desempeñado	Régimen Laboral
ANDRÉ XAVIER ANTONIO ROMERO SÁNCHEZ	Gerente de la Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario ¹	Decreto Legislativo N° 1057

FALTA DISCIPLINARIA QUE SE IMPUTA, CON PRECISIÓN DE LOS HECHOS QUE CONFIGURARÍAN DICHA FALTA

Que, se imputa al ex servidor **ANDRÉ XAVIER ANTONIO ROMERO SÁNCHEZ**, en ese entonces gerente de la Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario del SERPAR LIMA, haber ejercido de manera deficiente y no integral las funciones de dirección, coordinación y supervisión respecto de las actuaciones comprendidas en el ámbito de competencia de dicha Gerencia vinculadas con el cumplimiento de las condiciones de venta establecidas en las Bases de la Subasta Pública N.º 001-2024-SERPAR LIMA, específicamente respecto de la celebración de los contratos de compraventa correspondientes a los adjudicatarios que optaron por efectuar el pago de una cuota inicial equivalente al 30 % del precio de la oferta, pese a que el artículo 48 del Reglamento de Organización y Funciones del SERPAR LIMA establece que dicha Gerencia es un órgano de apoyo a cargo de un gerente dependiente de la Secretaría General, y el literal a) del artículo 49 del citado Reglamento le asigna las funciones de "planificar, organizar, dirigir, coordinar y supervisar" los objetivos, actividades y metas de la Gerencia en el ámbito de su competencia; asimismo, el numeral 9.9 de las Bases estableció expresamente que, en el supuesto previsto en el numeral 9.1.b), el contrato de compraventa se celebraría una vez efectuado el pago de la cuota inicial equivalente al 30 % del precio de la oferta, debiendo incluirse una cláusula expresa de reserva de propiedad hasta la cancelación total del precio del inmueble y los intereses correspondientes; en ese contexto, durante el periodo comprendido entre el 19 de mayo y el 11 de julio de 2024, de la revisión del Sistema de Gestión Documental del SERPAR LIMA no se identificaron documentos mediante los cuales la Subgerencia de Patrimonio Inmobiliario hubiera remitido a la Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario los proyectos de contratos de compraventa correspondientes al supuesto regulado en el numeral 9.9 de las Bases, ni documentos mediante los cuales dicha Gerencia hubiera remitido a la Secretaría General los referidos proyectos para su trámite, circunstancia que guarda correspondencia con lo informado posteriormente por la Oficina General de Aportes y Patrimonio Inmobiliario mediante Oficio N.º D000114-2025-SERPAR-LIMA-OGAPI, de 4 de julio de 2025, al señalar que no ubicó las minutas solicitadas, y por la Gerencia General mediante Oficio N.º D000232-2025-SERPAR-LIMA-GG, de 24 de junio de 2025, al informar que no encontró información física o digital de las minutas con cláusulas de reserva de propiedad; asimismo, se verificó que los documentos identificados en el Sistema de Gestión Documental bajo asuntos referidos a "Solicita se prepare y se expida el contrato de compra venta (Elaboración de minuta)" correspondían a la elaboración de minutas vinculadas con supuestos de cancelación íntegra del precio y no al contrato de compraventa con cláusula de reserva de propiedad previsto en el numeral 9.9 de las Bases; en consecuencia, los hechos descritos evidenciarían que el ejercicio de las funciones de dirigir, coordinar y supervisar atribuidas a la Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario

¹ Designado mediante Resolución de Secretaría General N.º 003-2024/SG de 8 de enero de 2024, con eficacia anticipada a partir de 6 de enero de 2024 y dando por concluida su designación mediante Resolución de Gerencia General N.º 060-2024-GG de 5 de setiembre de 2024, con eficacia anticipada a partir del 31 de agosto de 2024.



no habría alcanzado el nivel de diligencia, integralidad y suficiencia exigible para asegurar el adecuado cumplimiento de las condiciones de venta establecidas en las Bases respecto de la celebración de los contratos de compraventa correspondientes a los adjudicatarios que efectuaron el pago inicial del 30 %; razón por la cual le asistiría responsabilidad administrativa disciplinaria;

Que, asimismo, se imputa al ex servidor **ANDRÉ XAVIER ANTONIO ROMERO SÁNCHEZ**, en ese entonces gerente de la Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario del SERPAR LIMA, haber ejercido de manera deficiente y no integral las funciones de dirección, coordinación y supervisión que correspondían a dicha Gerencia en el ámbito de su competencia, respecto de la ejecución de las condiciones de venta establecidas en las Bases de la Subasta Pública N.º 001-2024-SERPAR LIMA, particularmente en cuanto al cumplimiento del plazo previsto para la cancelación del saldo del 70 % del precio de los inmuebles y a las consecuencias establecidas frente a su incumplimiento; ello, debido a que los numerales 9.1.b), 9.4.b), 9.4.f) y 9.5 de las Bases establecieron que los adjudicatarios que optaran por pagar una cuota inicial equivalente al 30 % del precio de la oferta debían cancelar el saldo del 70 % dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario contabilizados desde el día siguiente del pago de la cuota inicial, sin posibilidad de prórroga, estableciendo además que el incumplimiento de dicho plazo determinaba que el pago efectuado hasta el 30 % tuviera calidad de arras penales en beneficio de SERPAR LIMA y que se produjera la pérdida del derecho de adjudicación del predio, mientras que el literal a) del artículo 49 del Reglamento de Organización y Funciones del SERPAR LIMA asignaba a la Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario las funciones de dirigir, coordinar y supervisar los objetivos, actividades y demás actuaciones de la Gerencia dentro de su ámbito de competencia; no obstante, durante la ejecución de la referida Subasta se verificó que los adjudicatarios de los inmuebles con partidas registrales N.º 12667694, N.º 13097935, N.º 13097927 y N.º P01362480 completaron el pago del saldo fuera de los plazos establecidos en las Bases, pues respecto de las tres primeras partidas los vencimientos se produjeron, respectivamente, los días 7, 8 y 8 de julio de 2024, efectuándose la cancelación total de los saldos los días 9, 11 y 10 de julio de 2024, respectivamente, mientras que respecto de la partida P01362480, cuyo plazo vencía el 7 de julio de 2024, el saldo fue completado recién el 10 de julio de 2024; pese a estos incumplimientos concretos y a las consecuencias expresamente previstas en las Bases, no se evidenció una actuación funcional suficiente de dirección, coordinación y supervisión orientada a asegurar el cumplimiento del cronograma de pagos y la correspondiente gestión de las consecuencias previstas por las propias Bases frente a tales incumplimientos, situación que se encontraba comprendida dentro del ámbito funcional de la Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario; por lo que, al no haber desarrollado las funciones de dirigir, coordinar y supervisar con la diligencia, integralidad y suficiencia exigibles para garantizar el cumplimiento de las condiciones de venta durante la ejecución de la Subasta, razón por la cual le asistiría responsabilidad administrativa disciplinaria;

ANTECEDENTES Y DOCUMENTOS QUE DIERON LUGAR AL INICIO DEL PROCEDIMIENTO. ANÁLISIS DE LOS DOCUMENTOS Y LOS MEDIOS PROBATORIOS QUE SIRVEN DE SUSTENTO DE LA DECISIÓN

Que, mediante Oficio N.º D001348-2025-MML-GMM, de fecha 18 de septiembre de 2025, la Gerencia Municipal Metropolitana remitió a la Gerencia General del Servicio de Parques de Lima – SERPAR LIMA, el Informe de Auditoría N.º 004-2025-2-3347-AC, denominado "Venta de lotes de terreno urbano mediante subasta pública", a través del cual se informaron las siguientes deficiencias de control interno:



Que, de la revisión de la documentación e información que sustenta la Subasta Pública N.º 001-2024-SERPAR LIMA "Venta de Lotes Urbanos en Soles" - Primera Convocatoria, realizada por el Servicio de Parques de Lima, se habría evidenciado que, el gerente de Aportes y Patrimonio Inmobiliario y la subgerente de Patrimonio Inmobiliario del SERPAR LIMA, habrían omitido remitir los proyectos de contrato de compraventa, de los adjudicatarios que efectuaron el pago de su cuota inicial del 30% del precio de la oferta, para su celebración; y asimismo, omitieron informar de cuatro (4) adjudicatarios efectuaron el pago de su saldo pendiente (70% del valor adjudicado) más intereses, fuera del plazo establecido en las Bases de la Subasta Pública, correspondiendo aplicarles las arras penales del 30% del precio de su oferta, lo que habría generado un perjuicio económico por un monto de S/ 243 706,50, y que dichos lotes no se mantengan en propiedad y posesión del SERPAR LIMA, en afectación de los recursos financieros de la citada entidad;

Que, estos hechos se exponen a continuación:

A. Aprobación de la Venta por Subasta Pública N.º 001-2024-SERPAR LIMA

Mediante Acuerdo de Concejo N.º 146 de fecha 11 de abril de 2024 (Apéndice N.º 8), la Municipalidad Metropolitana de Lima (MML), acordó la aprobación de la venta por Subasta Pública N.º 001-2024/SERPAR-LIMA, de ciento cuarenta y ocho (148) lotes de terreno y autorizó su convocatoria. Al respecto, entre los considerandos del mencionado acuerdo se señaló lo siguiente:

"(...)

Que, la Subgerencia de Patrimonio Inmobiliario de SERPAR LIMA, en su calidad de unidad responsable de programar, dirigir, coordinar y supervisar las actividades relacionadas con el margés de bienes inmuebles según el artículo 53 del Reglamento de Organización y Funciones de SERPAR, aprobado por Ordenanza N.º 1955, mediante Informe N.º D000041-2024-SERPAR-LIMA-SGPI de fecha 27 de febrero de 2024, señala lo siguiente: (i) Se cuentan con ciento cuarenta y ocho (148) lotes de terreno, (...), que constan inscritos de manera definitiva a favor del Servicio de Parques de Lima - SERPAR LIMA (...);

Que, mediante Memorando N.º D000049-2024-SERPAR-LIMA-GAPI de fecha 27 de febrero del 2024, la Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario de SERPAR LIMA en su calidad de órgano responsable de velar por el cumplimiento del aporte para parques zonales que deben efectuar las personas naturales y/o jurídicas que ejecuten habilitaciones urbanas, subdivisión de lotes, edificaciones familiares, quintas y conjuntos residenciales en el ámbito de Lima Metropolitana a través de la redención de dinero y/o recepción de terrenos, según artículo 48 del ROF de SERPAR LIMA, remite el Informe N.º D000041-2024-SERPAR-LIMA-SGPI de la Subgerencia de Patrimonio Inmobiliario, informando que se cuenta con la información pertinente para promover el proceso de subasta N.º 001-2024/SERPAR LIMA, conforme a las bases y reglamento propuesto por la acotada subgerencia; (...)" (el subrayado y negrita es nuestro)

Que, en ese sentido, se advierte que la Subgerencia de Patrimonio Inmobiliario y la Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario, en el marco de sus competencias funcionales son reconocidos por la MML como parte de la referida Subasta Pública, la misma que se rigió por lo establecido en las Bases de Subasta Pública N.º 001-2024-SERPAR LIMA "VENTA DE LOTES URBANOS EN SOLES" (Apéndice N.º 11), las cuales fueron visadas por los funcionarios que estaban a cargo de las referidas unidades orgánicas, en su condición de integrantes de la Junta de Subasta.



B. Suscripción de los Certificados de Adjudicación por parte de los adjudicatarios

Durante el acto de subasta el funcionario **ANDRÉ XAVIER ANTONIO ROMERO SÁNCHEZ**, entonces presidente de la Junta de Subasta, suscribió conjuntamente con los postores ganadores, entre otros, los respectivos Certificados de Adjudicación (Apéndice N.º 18), el cual señala que el adjudicatario conoce en conformidad al punto IX de las bases de la subasta el cronograma de pago.

C. Celebración de los Contratos de Compraventa una vez efectuado los pagos de la cuota inicial (30% del precio de la oferta)

Al respecto, mediante los Oficios N.º 013 y 028-2025-OCI-AC1/3347 de fecha 2 y 18 de junio de 2025 (Apéndice N.º 19), respectivamente; se solicitó a la Oficina General de Aportes y Patrimonio Inmobiliario², los contratos de compraventa suscritos por los adjudicatarios que optaron por pagar una cuota inicial del 30% del precio de la oferta, y el saldo del 70% en una armada; de lo cual, en respuesta mediante oficio N.º D000114-2025-SERPAR-LIMA-OGAPI de 4 de julio de 2025 (Apéndice N.º 21), indicó, lo siguiente: *"Debemos indicar que, luego de la búsqueda exhaustiva en el sistema de gestión documentaria de la institución y los archivos compartidos con el que cuenta este despacho, no se ubicaron las minutas solicitadas"*.

De igual modo, se hizo la consulta a la Gerencia General³, a través del Oficio N.º 025-2025-OCI-AC1/3347 de 17 de junio de 2025 (Apéndice N.º 22), si recepcionó de parte de la Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario, los proyectos de contratos de compraventa, los cuales debían incluir la cláusula expresa sobre reserva de propiedad hasta la cancelación del total del precio del lote y los intereses correspondientes, para su suscripción; obteniendo como respuesta de la Gerencia General mediante Oficio N.º D000232-2025-SERPAR-LIMA-GG de 24 de junio de 2025 (Apéndice N.º 23), indicó, lo siguiente: *"Al respecto, no se encontró información física o digital, de las minutas con cláusulas de reserva de propiedad"*. Por lo que, se advierte que de las repuestas recibidas por las mencionadas unidades orgánicas no obran en los archivos del SERPAR LIMA los contratos de compraventa que debieron celebrarse en cumplimiento con lo establecido en el numeral 9.9. de las Bases.

De otro lado, la Comisión Auditora efectuó la búsqueda en el Sistema de Gestión Documental (SGD) del SERPAR LIMA, respecto de los documentos emitidos por la subgerencia de Patrimonio Inmobiliario durante el periodo del 19 de mayo al 11 de julio de 2024, dando como resultado que no se identificó documento alguno, mediante el cual la citada subgerencia haya remitido a la gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario, los proyectos de los contratos de compraventa, para su trámite, advirtiéndose que si bien existen documentos que se remitieron a la mencionada gerencia, que señalan como asunto: *"Solicita se prepare y se expida el contrato de compra venta (Elaboración de minuta) por ello adjunta los documentos precisados Subasta N.º 001-2024-SERPAR LIMA"*, debe precisarse que dichos documentos, están referidos a la remisión de los proyectos de las minutas de compraventa (las cuales se celebran cuando el precio de la oferta, se encuentra íntegramente cancelado), mas no, a los contratos de compraventa que debieron celebrarse en el marco de lo señalado en el numeral 9.9. de las Bases.

² Antes Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario, conforme a la Resolución de Gerencia General N° 001-2024-CG de 22 de julio de 2024.

³ Antes Secretaría General, conforme a la Resolución de Gerencia General N° 001-2024-CG de 22 de julio de 2024.



Igualmente, se efectuó la búsqueda en el citado Sistema SGD, respecto de los documentos emitidos por la gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario durante el periodo del 19 de mayo al 11 de julio de 2024, obteniéndose que no se identificó ningún documento, mediante el cual la citada gerencia haya remitido a la secretaría General, los proyectos de los contratos de compraventa, para la firma, advirtiéndose que si bien hay documentos que se remitieron a la secretaría General, que señalan en su asunto: *"Solicita se prepare y se expida el contrato de compra venta (Elaboración de minuta) por ello adjunta los documentos precisados Subasta N.º 001-2024-SERPAR LIMA*, se precisa que dichos documentos (al igual que en caso señalado en el párrafo anterior), están referidos a la remisión de los proyectos de las minutas de compraventa, pero no, a los contratos de compraventa.

De modo que, la Comisión Auditora, mediante Oficio N.º 041-2025-OCI-AC1/3347 de 30 de junio de 2025 (Apéndice N.º 24), solicitó a la funcionaria Mónica Giovanna Fernández Wendell, designada en ese entonces como subgerente de Patrimonio Inmobiliario, señalar cuales fueron los motivos por los que no se elaboraron ni remitieron al gerente de Aportes y Patrimonio Inmobiliario, los proyectos de contrato de compraventa con cláusulas de reservas de propiedad; de lo cual en respuesta, mediante documento s/n de 4 de julio de 2025 (Apéndice N.º 25), la citada ex funcionaria, no hizo referencia respecto a los contratos de compraventa, por el contrario solo se refirió sobre las minutas de compraventa (las cuales se celebran cuando el precio de la oferta, se encuentra íntegramente cancelado).

Así también, con Oficio N.º 042-2025-OCI-AC1/3347 de 30 de junio de 2025 (Apéndice N.º 26), se solicitó al funcionario **ANDRÉ XAVIER ANTONIO ROMERO SÁNCHEZ**, designado en ese entonces como gerente de Aportes y Patrimonio Inmobiliario, señalar los motivos por los cuales no se gestionó ni se remitió a la Secretaría General, los contratos de compraventa con cláusulas de reservas de propiedad, para su revisión y suscripción; de lo cual en respuesta, con documento s/n de 4 de julio de 2025 (Apéndice N.º 27), el citado ex funcionario, brindó comentarios exactamente en los mismos términos que la ex subgerente de Patrimonio Inmobiliario.

Es decir, de la búsqueda efectuada en el Sistema de Gestión Documental (SGD) del SERPAR LIMA, se concluye que durante el periodo del 19 de mayo al 11 de julio de 2024, no obran en los archivos del SERPAR LIMA los documentos mediante los cuales la subgerencia de Patrimonio Inmobiliario, haya remitido a la gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario, los proyectos de contratos de compraventa, para su trámite respectivo; ni los documentos mediante los cuales la citada gerencia haya remitido a la secretaría General, los referidos proyectos de contrato, para su celebración.

En conclusión, para el caso de los adjudicatarios de la Subasta Pública N.º 001-2024-SERPAR LIMA - Primera Convocatoria, que efectuaron el pago de su cuota inicial del 30% del precio de la oferta, correspondía que se celebre un contrato de compraventa, en donde se incluya una cláusula expresa sobre reserva de propiedad hasta la cancelación del total del precio del inmueble y los intereses correspondientes; sin embargo, se ha evidenciado que tanto la señora Mónica Giovanna Fernández Wendell, subgerente de Patrimonio Inmobiliario, como el señor André Xavier Antonio Romero Sánchez, gerente de Aportes y Patrimonio Inmobiliario, omitieron remitir los proyectos de contrato de compraventa (propuestas), para que éstos sean celebrados entre el SERPAR LIMA y los adjudicatarios, en cumplimiento con lo establecido en el numeral 9.9 de las Bases.



D. Pagos del saldo (70% del valor adjudicado) efectuados fuera del plazo establecido en las bases

Se advierte de los actuados de la aprobación y ejecución de la Subasta Pública N.º 001-2024-SERPAR LIMA, que cuatro (4) adjudicatarios efectuaron el pago de su saldo pendiente (70% del valor adjudicado) más los intereses, fuera del plazo de los cuarenta y cinco días (45) calendarios computados a partir del día siguiente de efectuado su pago inicial, conforme lo siguiente:

- Adjudicatario del lote con partida registral 12667694

El adjudicatario del inmueble con partida registral 12667694, por el valor adjudicado de S/ 85 000,00 (Apéndice N.º 18) realizó el pago inicial el 23 de mayo de 2024 por un importe ascendente a S/ 21 811,00, por lo que, considerando lo señalado en las Bases, el plazo que correspondía para realizar el pago del saldo (70% del valor adjudicado) más los intereses respectivos, por lo que, al contabilizar los 45 días calendario desde el día siguiente del pago de la cuota inicial, vencía el 7 de julio de 2024. No obstante, se advierte que efectuó el pago de su saldo pendiente, en dos (2) armadas, el 8 de julio de 2024 por el monto de S/ 30 393,00 y el 9 de julio de 2024 por un monto de S/ 30 000,00, advirtiéndose que completo el pago del saldo pendiente del monto adjudicado a los 47 días después de haber efectuado el pago de su cuota inicial.

Cuadro n.º 17
Pagos efectuados por el adjudicatario [REDACTED]

Adjudicatario	Pago Inicial - Recibo de Ingreso n.º 0124678			Pago del Saldo - Recibo de Ingreso n.º 0124972			Días Calendario Computados	Días Calendario fuera del plazo establecido en las Bases
	Modalidad De Pago	Fecha	Monto S/	Modalidad De Pago	Fecha	Monto S/		
[REDACTED]	Transferencia Bancaria	23/05/2024	21 811,00	Transferencia bancaria	08/07/2024	30 393,00	46	2
				Transferencia Bancaria	09/07/2024	30 000,00	47	

- Adjudicatario del lote con partida registral 13097935

El adjudicatario del inmueble con partida registral 13097935, por un valor de adjudicación de S/ 102 000,00 (Apéndice N.º 18), realizó el pago inicial el 24 de mayo de 2024 por un monto ascendente de S/ 26 250,00, por ende, considerando lo señalado en las Bases, el plazo que le correspondía para realizar el pago del saldo (70% del valor adjudicado) más los intereses correspondientes, computando los 45 días calendario desde el día siguiente del pago de la cuota inicial, vencía el 8 de julio de 2024. Sin embargo, se advierte que efectuó el pago del saldo pendiente, en dos (2) armadas, el 10 de julio de 2024, por un monto de S/ 72 471,00, y el 11 de julio de 2024 por un monto de S/ 30,00, es decir, completo el pago de su cuota inicial (3 días calendario fuera del plazo establecido), tal como se muestra en el siguiente cuadro:



Cuadro n.° 18
Pagos efectuados por el adjudicatario

Adjudicatario	Pago Inicial - Recibo de Ingreso n.° 0124689			Pago del Saldo - Recibo de Ingreso n.° 0124987			Días Calendario Computados	Días Calendario fuera del plazo establecido en las Bases
	Modalidad De Pago	Fecha	Monto S/	Modalidad De Pago	Fecha	Monto S/		
	Transferencia Bancaria	24/05/2024	26 250,00	Cheque de Gerencia	10/07/2024	72 471,00	47	3
				Efectivo	11/07/2024 ¹⁵	30,00	48	

- Adjudicatario del lote con partida registral 13097927

La empresa adjudicataria del inmueble con partida registral 13097927, por un valor de adjudicación de S/ 92 000,00 (Apéndice N.° 18), realizó el pago inicial el 24 de mayo de 2024 por un monto ascendente de S/ 23 250,00, por lo que, considerando lo señalado en las Bases, el plazo que le correspondía para realizar el pago del saldo (70% del valor adjudicado) más los intereses respectivos, contabilizando los 45 días calendarios desde el día siguiente del pago de la cuota inicial, vencía el 8 de julio de 2024. Sin embargo, se advierte que efectuó el pago del saldo pendiente el 10 de julio de 2024 por un monto de S/ 65 366,00, es decir, realizó el pago de su saldo pendiente, a los 47 días calendarios después de haber efectuado el pago de su cuota inicial (2 días calendario fuera del plazo establecido), tal como se muestra en el cuadro siguiente:

Cuadro n.° 19
Pagos efectuados por la empresa adjudicataria

Adjudicatario	Pago Inicial - Recibo de Ingreso n.° 0124684			Pago del Saldo - Recibo de Ingreso n.° 0124988			Días Calendario Computados	Días Calendario fuera del plazo establecido en las Bases
	Modalidad De Pago	Fecha	Monto S/	Modalidad De Pago	Fecha	Monto S/		
	Transferencia Bancaria	24/05/2024	23 250,00	Transferencia Bancaria	10/07/2024	65 366,00	47	2

Fuente: Recibo de Ingreso n.° 0124684 de 24 de mayo de 2024 (Apéndice n.° 33) y Recibo de Ingreso n.° 0124988 de 11 de julio de 2024

- Adjudicatario del lote con partida registral P01362480

El adjudicatario del inmueble con partida registral P01362480, por un valor de adjudicación de S/ 533 355,00 (Apéndice N.° 18), quien realizó su pago inicial el 23 de mayo de 2024 por un monto ascendente a S/ 160 000,00, por ende, considerando lo señalado en las bases, el plazo que le correspondía para realizar el pago del saldo (70% del valor adjudicado) más los intereses correspondientes computando los 45 días calendarios desde el día siguiente del pago de la cuota inicial, vencía el 7 de julio de 2024. Sin embargo, se advierte que se efectuó el pago del saldo pendiente en cinco armadas, el 4 de julio de 2024 por un monto de S/ 37 000,00, el 6 de julio de 2024 por un monto de S/ 37 000,00, el 8 de julio de 2024 por un monto total de S/ 74 000,00, el 9 de julio de 2024 por un monto de S/ 198 687,00, y el 10 de julio de 2024 por un monto de S/ 5 200,30, es decir, completó el pago de su saldo pendiente, después de 48 días calendario luego de haber efectuado el pago inicial (3 días calendario fuera del plazo establecido), tal como se muestra en el cuadro siguiente:

Cuadro n.º 20
Pagos efectuados por el adjudicatario

Adjudicatario	Pago Inicial - Recibo de Ingreso n.º 0124713			Pago del Saldo - Recibo de Ingreso n.º 0124989			Días Calendario Computados	Días Calendario fuera del plazo establecido en las Bases
	Modalidad De Pago	Fecha	Monto S/	Modalidad De Pago	Fecha	Monto S/		
	Depósito Bancario	23/05/2024	160 000,00	Transferencia Bancaria	04/07/2024	37 000,00	42	3
				Transferencia Bancaria	06/07/2024	37 000,00	44	
				Transferencias Bancarias	08/07/2024	74 000,00	46	
				Depósito y Transferencias Bancarias	09/07/2024	198 687,00	47	
				Depósito Bancario	10/07/2024	5 200,30	48	



Que, se advierte que los cuatro (4) adjudicatarios no cumplieron con realizar el pago de su saldo (70% del valor adjudicado) más los respectivos intereses, dentro del plazo establecido en las citadas bases, en cumplimiento con lo señalado en las mismas, correspondía aplicarles las arras penales de hasta el 30% del precio de la oferta, tal como se detalla en el cuadro siguiente:

Cuadro n.º 21
Arras penales correspondientes a los pagos realizados por los cuatro (4) adjudicatarios que no cumplieron con sus obligaciones de pago dentro del plazo establecido

Adjudicatario	Nº Partida de Lote adjudicado	Precio de Oferta S/	Arras Penales (30% del Precio de Oferta) S/
	12667694	85 000,00	25 500,00
	13097935	102 000,00	30 600,00
	13097927	92 000,00	27 600,00
	P01362480	533 355,00	160 006,50
Total de Arras penales			243 706,50

Fuente: Certificados de adjudicación y Bases de la Subasta Pública n.º 001-2024-SERPAR LIMA VENTA DE LOTES URBANOS EN SOLES.

Elaborado por: Comisión Auditadora a cargo de la Auditoría de Cumplimiento.

Del análisis de los documentos y los medios probatorios que sirven de sustento

Que, el artículo 91 del Reglamento General de la LSC establece que la responsabilidad administrativa disciplinaria es aquella que exige al Estado a los servidores civiles por las faltas previstas en la Ley que cometan en el ejercicio de las funciones o de la prestación de servicios, iniciando para tal efecto el respectivo procedimiento administrativo disciplinario e imponiendo la sanción correspondiente, de ser el caso;

Que, bajo esta premisa, si un servidor comete una falta en el ejercicio de sus funciones o en la prestación de sus servicios, el Estado tiene potestad disciplinaria sobre dicho servidor; pero esta potestad disciplinaria debe efectuarse antes del vencimiento del plazo de prescripción que ha estipulado las normas al respecto, puesto que luego de transcurrir dicho plazo, fenece la potestad del Estado;

Que, al respecto, se ha de tener presente que la potestad sancionadora de la Administración Pública permite sancionar a los servidores, cuando estos lesionan determinados bienes jurídicos reconocidos por el marco legal vigente, y con ello incentivar el respeto y cumplimiento del ordenamiento jurídico y desincentivar la realización de infracciones;

Que, para tal efecto, el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General (en adelante, TUO de la LPAG) establece una serie de pautas mínimas comunes para que todas las entidades administrativas con competencia para la aplicación de sanciones a los servidores la ejerzan de manera previsible y no arbitraria, las cuales resultan aplicables según el artículo 92 del Reglamento General de la LSC;

Que, en ese sentido, en virtud de los principios de impulso de oficio y verdad material previstos en el artículo IV del Título Preliminar del TUO de la LPAG⁴, la carga de la prueba recae en las entidades; razón por la cual, el SERPAR LIMA tiene el deber de realizar todas las actuaciones necesarias para obtener convicción suficiente sobre la responsabilidad de los administrados;

Que, siendo así, en esta parte corresponde el análisis y exposición de la fundamentación de las razones que sustentan la disposición de inicio del procedimiento administrativo disciplinario;

Sobre el caso en concreto

Que, del análisis de la documentación remitida se advierte la siguiente documentación:

- i. Resolución de Secretaría General N.° 003-2024/SG, de fecha 8 de enero de 2024, mediante la cual se resolvió designar con eficacia anticipada a partir de 6 de enero de 2024, a **ANDRÉ XAVIER ANTONIO ROMERO SÁNCHEZ** en el cargo de Gerente de Aportes y Patrimonio Inmobiliario del Servicio de Parques de Lima y dando por concluida su designación mediante Resolución de Gerencia General N.° 060-2024-GG de 5 de setiembre de 2024, con eficacia anticipada a partir del 31 de agosto de 2024 (Apéndice N.° 43).

El mencionado documento constituye un elemento de prueba pertinente para establecer el vínculo funcional y temporal del referido ex funcionario con los hechos materia de imputación, toda vez que acredita que fue designado, con eficacia anticipada al 6 de enero de 2024, como Gerente de Aportes y Patrimonio Inmobiliario del SERPAR LIMA, cargo que ejerció hasta el 31 de agosto de 2024.

Por lo que, esta circunstancia resulta relevante debido a que los hechos materia de imputación se produjeron durante el periodo en que el referido servidor ejercía dicho cargo, particularmente durante la ejecución de la Subasta Pública N.° 001-2024-SERPAR LIMA.

⁴ Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N.° 006-2026-JUS.

"Título Preliminar

Artículo IV.- Principios del procedimiento administrativo

1. El procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo: (...)

(...)

1.3. Principio de impulso de oficio. - Las autoridades deben dirigir e impulsar de oficio el procedimiento y ordenar la realización o práctica de los actos que resulten convenientes para el esclarecimiento y resolución de las cuestiones necesarias.

(...)

1.11. Principio de verdad material. - En el procedimiento, la autoridad administrativa competente deberá verificar plenamente los hechos que sirven de motivo a sus decisiones, para lo cual deberá adoptar todas las medidas probatorias necesarias autorizadas por la ley, aun cuando no hayan sido propuestas por los administrados o hayan acordado eximirse de ellas (...).



En consecuencia, el documento permite establecer que, al momento en que se desarrollaron las actuaciones vinculadas con la subasta, el investigado se encontraba sujeto a las funciones, competencias y deberes inherentes al cargo de Gerente de Aportes y Patrimonio Inmobiliario. Cabe precisar, que si bien este documental, de manera individual no acredita la conducta reprochable, sí constituye un elemento de prueba indispensable para vincular al funcionario con las funciones cuyo presunto incumplimiento será analizado conjuntamente con los demás medios probatorios.

- ii. Bases de la Subasta Pública de Venta de Lotes de Terreno N.º 001-2024-SERPAR LIMA Venta de Lotes Urbanos en Soles, aprobado mediante Acuerdo de Concejo Directivo N.º 146-2024-MML (Apéndice N.º 11)



IX. CONDICIONES DE VENTA

9.1. Dentro de los ocho (08) días calendarios siguientes al acto de la Subasta el adjudicatario podrá optar por:

(...)

b) Pagar en SERPAR LIMA dentro del plazo indicado, una cuota inicial equivalente al 30% del precio de la oferta, considerando dentro de éste el monto del depósito de garantía, y el saldo (70%) en una armada, hasta los cuarenta y cinco (45) días calendarios contabilizados desde el día siguiente de pago de la cuota inicial.

(...)

9.4. Si el adjudicatario opta por la modalidad señalada en el ítem 9.1 b), se le aplicará las siguientes normas:

(...)

b) El pago del saldo del precio y los intereses respectivos deberá realizarse dentro de los plazos estipulados en el ítem 9.1 b). No habrá prórroga de plazos.

(...)

f) Efectuado el pago del 30% del precio de oferta, si el adjudicatario no cumple con realizar el pago del 70% restante más los respectivos intereses dentro del plazo establecido en el ítem 8.1 b), el pago efectuado por el adjudicatario hasta el 30% tendrá calidad de arras penales, conforme al artículo 1478º del Código Civil, quedando éste en beneficio de SERPAR LIMA.

9.5. El incumplimiento del adjudicatario en cualquiera de sus obligaciones de pago originará, además de las penalidades señaladas en los ítems 9.3, 9.4 e) y 9.4 f), la pérdida del derecho de adjudicación del predio subastado, el que seguirá en propiedad y posesión del SERPAR LIMA.

(...)

9.9. En el supuesto del ítem 9.1 b), el contrato de compraventa se celebrará una vez efectuado el pago de la cuota inicial equivalente al 30% del precio de la oferta, incluyéndose una cláusula expresa sobre reserva de propiedad hasta la cancelación del total del precio del inmueble y los intereses correspondientes.

(...)"

Las Bases de la Subasta constituyen un elemento probatorio central para la evaluación de la conducta atribuida ex funcionario, toda vez que permiten establecer las condiciones, reglas y consecuencias que rigieron objetivamente la ejecución de la Subasta Pública N.º 001-2024-SERPAR LIMA. En particular, el numeral 9.1.b) estableció que, para la modalidad de pago mediante cuota inicial del 30 %, el saldo del 70 % debía ser cancelado dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario contabilizados desde el día siguiente del pago de la cuota inicial; el numeral 9.4.b) precisó que dicho plazo no admitía prórroga; el numeral

9.4.f) estableció que el incumplimiento del plazo generaba que el monto pagado hasta el 30 % tuviera calidad de arras penales en beneficio de SERPAR LIMA; el numeral 9.5 estableció la pérdida del derecho de adjudicación del predio, manteniéndose este en propiedad y posesión de SERPAR LIMA; y el numeral 9.9 estableció que, en dicha modalidad de pago, el contrato de compraventa debía celebrarse una vez efectuado el pago inicial del 30 %, incluyendo una cláusula expresa de reserva de propiedad hasta la cancelación total del precio y los intereses correspondientes. En ese sentido, las Bases constituyen el parámetro objetivo frente al cual debe evaluarse la actuación funcional del investigado, pues permiten determinar qué condiciones debían ser observadas durante la ejecución de la subasta y cuáles eran las consecuencias previstas frente a su incumplimiento. Por ello, su contenido adquiere especial relevancia al ser contrastado con los documentos que acreditan los pagos efectuados por los adjudicatarios y con la documentación que evidencia la ausencia de los contratos de compraventa correspondientes.

iii. Certificados de Adjudicación (Apéndice N.º 18), el cual señala que el adjudicatario conoce en conformidad al punto IX de las bases de la subasta el cronograma de pago.

- Certificado de Adjudicación, suscrito por el funcionario **ANDRÉ XAVIER ANTONIO ROMERO SÁNCHEZ**, en su condición de presidente de la Junta de Subasta, respecto de la partida registral 12667694, por el valor adjudicado de S/ 85 000,00 (Apéndice N.º 18) realizó el pago inicial el 23 de mayo de 2024 por un importe ascendente a S/ 21 811,00 (Apéndice N.º 28), por lo que, considerando lo señalado en las Bases, el plazo que correspondía para realizar el pago del saldo (70% del valor adjudicado) más los intereses respectivos, por lo que, al contabilizar los 45 días calendario desde el día siguiente del pago de la cuota inicial, vencía el 7 de julio de 2024. No obstante, se advierte que efectuó el pago de su saldo pendiente, en dos (2) armadas, el 8 de julio de 2024 por el monto de S/ 30 393,00 y el 9 de julio de 2024 por un monto de S/ 30 000,00 (Apéndice N.º 29), advirtiéndose que completo el pago del saldo pendiente del monto adjudicado a los 47 días después de haber efectuado el pago de su cuota inicial.
- Certificado de Adjudicación, suscrito por el funcionario **ANDRÉ XAVIER ANTONIO ROMERO SÁNCHEZ**, en su condición de presidente de la Junta de Subasta, respecto de la partida registral 13097935, por un valor de adjudicación de S/ 102 000,00 (Apéndice N.º 18), realizó el pago inicial el 24 de mayo de 2024 por un monto ascendente de S/ 26 250,00 (Apéndice N.º 31), por ende, considerando lo señalado en las Bases, el plazo que le correspondía para realizar el pago del saldo (70% del valor adjudicado) más los intereses correspondientes, computando los 45 días calendario desde el día siguiente del pago de la cuota inicial, vencía el 8 de julio de 2024. Sin embargo, se advierte que efectuó el pago del saldo pendiente, en dos (2) armadas, el 10 de julio de 2024, por un monto de S/ 72 471,00, y el 11 de julio de 2024 por un monto de S/ 30,00 (Apéndice N.º 32), es decir, completo el pago de su cuota inicial (3 días calendario fuera del plazo establecido).
- Certificado de Adjudicación, suscrito por el funcionario **ANDRÉ XAVIER ANTONIO ROMERO SÁNCHEZ**, en su condición de presidente de la Junta de Subasta, respecto de la partida registral 13097927, por un valor de adjudicación de S/ 92 000,00 (Apéndice N.º 18), realizó el pago inicial el 24



de mayo de 2024 por un monto ascendente de S/ 23 250,00 (Apéndice N.º 33), por lo que, considerando lo señalado en las Bases, el plazo que le correspondía para realizar el pago del saldo (70% del valor adjudicado) más los intereses respectivos, contabilizando los 45 días calendarios desde el día siguiente del pago de la cuota inicial, vencía el 8 de julio de 2024. Sin embargo, se advierte que efectuó el pago del saldo pendiente el 10 de julio de 2024 por un monto de S/ 65 366,00 (Apéndice N.º 34), es decir, realizó el pago de su saldo pendiente, a los 47 días calendarios después de haber efectuado el pago de su cuota inicial (2 días calendario fuera del plazo establecido).

- Certificado de Adjudicación, suscrito por el funcionario **ANDRÉ XAVIER ANTONIO ROMERO SÁNCHEZ**, en su condición de presidente de la Junta de Subasta, respecto de la partida registral P01362480, por un valor de adjudicación de S/ 533 355,00 (Apéndice N.º 18), quien realizó su pago inicial el 23 de mayo de 2024 por un monto ascendente a S/ 160 000,00 (Apéndice N.º 35), por ende, considerando lo señalado en las bases, el plazo que le correspondía para realizar el pago del saldo (70% del valor adjudicado) más los intereses correspondientes computando los 45 días calendarios desde el día siguiente del pago de la cuota inicial, vencía el 7 de julio de 2024. Sin embargo, se advierte que se efectuó el pago del saldo pendiente en cinco armadas, el 4 de julio de 2024 por un monto de S/ 37 000,00, el 6 de julio de 2024 por un monto de S/ 37 000,00, el 8 de julio de 2024 por un monto total de S/ 74 000,00, el 9 de julio de 2024 por un monto de S/ 198 687,00, y el 10 de julio de 2024 por un monto de S/ 5 200,30 (Apéndice N.º 36), es decir, completó el pago de su saldo pendiente, después de 48 días calendario luego de haber efectuado el pago inicial (3 días calendario fuera del plazo establecido).



Los citados certificados de adjudicación constituyen elementos probatorios que acreditan la intervención directa del ex funcionario en la adjudicación de los inmuebles materia de la Subasta Pública N.º 001-2024-SERPAR LIMA y su vinculación con las condiciones de venta que regían dichas adjudicaciones, entre ellas, el cronograma de pagos previsto en el punto IX de las Bases. Esta circunstancia adquiere relevancia al ser contrastada con los documentos que acreditan los pagos efectuados por los adjudicatarios, pues estos permiten establecer que, respecto de las partidas registrales N.º 12667694, 13097935, 13097927 y P01362480, los saldos del precio no fueron íntegramente cancelados dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario establecidos en el numeral 9.1.b) de las Bases, pese a que el numeral 9.4.b) establecía expresamente que dicho plazo no era prorrogable y que el numeral 9.4.f) y el numeral 9.5 habían previsto consecuencias específicas frente al incumplimiento de las obligaciones de pago. Así, los documentos permiten establecer no solo la existencia objetiva de los incumplimientos, sino también que estos se produjeron durante el periodo en que el ex funcionario ejercía el cargo de Gerente de Aportes y Patrimonio Inmobiliario y se encontraba formalmente vinculado a la ejecución de la Subasta. En ese contexto, los medios probatorios adquieren relevancia para determinar si, frente a incumplimientos de pago producidos en la ejecución de la Subasta, el investigado, en el ámbito de las funciones de dirección, coordinación y supervisión propias de su cargo, ejerció el control correspondiente sobre el cumplimiento de las condiciones de venta establecidas en las Bases y promovió las actuaciones que correspondían ante el incumplimiento de los adjudicatarios.

Por tanto, estos documentos constituyen elementos de convicción relevantes para sustentar la necesidad de esclarecer, en sede disciplinaria, si la actuación funcional del ex funcionario se desarrolló de manera responsable respecto del cumplimiento de las condiciones de venta y de las consecuencias expresamente previstas en las Bases.

- iv. Oficios N.º 013 y 028-2025-OCI-AC1/3347 de fecha 2 y 18 de junio de 2025 (Apéndice N.º 19) mediante los cual se solicitó a la Oficina General de Aportes y Patrimonio Inmobiliario⁵, los contratos de compraventa suscritos por los adjudicatarios que optaron por pagar una cuota inicial del 30% del precio de la oferta, y el saldo del 70% en una armada; de lo cual, en respuesta mediante oficio N.º D000114-2025-SERPAR-LIMA-OGAPI de 4 de julio de 2025 (Apéndice N.º 21), indicó, lo siguiente: "Debemos indicar que, luego de la búsqueda exhaustiva en el sistema de gestión documentaria de la institución y los archivos compartidos con el que cuenta este despacho, no se ubicaron las minutas solicitadas".



Estos documentos resultan relevantes para evaluar la segunda conducta materia de análisis, relacionada con la celebración de los contratos de compraventa correspondientes a los adjudicatarios que optaron por la modalidad de pago del 30 % de cuota inicial y 70 % de saldo. En particular, mediante el Oficio N.º D000114-2025-SERPAR-LIMA-OGAPI se informó que, luego de la búsqueda efectuada en el Sistema de Gestión Documentaria y en los archivos compartidos de la entidad, no fueron ubicadas las minutas solicitadas. Este resultado adquiere relevancia cuando es contrastado con el numeral 9.9 de las Bases, que establecía expresamente que el contrato de compraventa debía celebrarse una vez efectuado el pago de la cuota inicial del 30 %, incorporándose una cláusula de reserva de propiedad. Por tanto, este medio probatorio aporta un elemento objetivo que permite advertir que, al momento de efectuarse la verificación posterior por el órgano de control, no se encontraba documentada la formalización de los contratos correspondientes en los términos previstos en las Bases.

- v. Oficio N.º 025-2025-OCI-AC1/3347 de 17 de junio de 2025 (Apéndice N.º 22), mediante el cual se hizo la consulta a la Gerencia General⁶, si recepcionó de parte de la Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario, los proyectos de contratos de compraventa, los cuales debían incluir la cláusula expresa sobre reserva de propiedad hasta la cancelación del total del precio del lote y los intereses correspondientes, para su suscripción.

El mencionado documento constituye un elemento de actuación probatoria dirigido a determinar si los proyectos de contratos de compraventa correspondientes a la modalidad prevista en el numeral 9.1.b) de las Bases fueron efectivamente remitidos por la Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario a la instancia competente para su revisión y suscripción. Su relevancia deriva de que la consulta efectuada se encuentra directamente relacionada con la exigencia prevista en el numeral 9.9 de las Bases, según la cual el contrato de compraventa debía celebrarse luego del pago del 30 %, incorporando una cláusula expresa de reserva de propiedad. En tal sentido, el documento permite delimitar la actuación que debía ser verificada dentro de la cadena de tramitación de los contratos, particularmente respecto de la intervención de la Gerencia de Aportes y

⁵ Antes Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario, conforme a la Resolución de Gerencia General N.º 001-2024-CG de 22 de julio de 2024.

⁶ Antes Secretaría General, conforme a la Resolución de Gerencia General N.º 001-2024-CG de 22 de julio de 2024.

Patrimonio Inmobiliario. Sin embargo, al tratarse de un oficio de consulta, su valor probatorio no radica en demostrar la irregularidad, sino en evidenciar la diligencia de verificación realizada y en servir de antecedente para valorar la respuesta emitida por la Gerencia General.

- vi. Oficio N.º D000232-2025-SERPAR-LIMA-GG de 24 de junio de 2025, la Gerencia General mediante (Apéndice N.º 23), indicó, lo siguiente: *"Al respecto, no se encontró información física o digital, de las minutas con cláusulas de reserva de propiedad"*. Por lo que, se advierte que de las repuestas recibidas por las mencionadas unidades orgánicas no obran en los archivos del SERPAR LIMA los contratos de compraventa que debieron celebrarse en cumplimiento con lo establecido en el numeral 9.9. de las Bases.

Dicho documento resulta un elemento relevante para corroborar que, efectuada la búsqueda correspondiente, no se encontró información física o digital relativa a las minutas con cláusulas de reserva de propiedad. Esta circunstancia resulta objetivamente relevante al contrastarla con el numeral 9.9 de las Bases, que establecía expresamente la obligación de celebrar el contrato de compraventa después del pago de la cuota inicial del 30 %, incluyendo precisamente dicha cláusula. En consecuencia, el documento aporta un elemento de corroboración respecto de la ausencia de documentación que evidencie la formalización de los contratos en los términos previstos por las Bases. Su fuerza probatoria se incrementa al ser valorado conjuntamente con el Oficio N.º D000114-2025-SERPAR-LIMA-OGAPI, pues ambas unidades orgánicas, desde sus respectivos ámbitos de actuación, informaron no haber ubicado la documentación correspondiente.



- vii. Oficio N.º 042-2025-OCI-AC1/3347 de 30 de junio de 2025 (Apéndice N.º 26), se solicitó al funcionario **ANDRÉ XAVIER ANTONIO ROMERO SÁNCHEZ**, designado en ese entonces como gerente de Aportes y Patrimonio Inmobiliario, señalar los motivos por los cuales no se gestionó ni se remitió a la Secretaría General, los contratos de compraventa con cláusulas de reservas de propiedad, para su revisión y suscripción; de lo cual en respuesta, con documento s/n de 4 de julio de 2025 (Apéndice N.º 27), el citado ex funcionario, brindó comentarios exactamente en los mismos términos que la ex subgerente de Patrimonio Inmobiliario.

Este documento resulta pertinente para la evaluación de los hechos vinculados con la falta de formalización de los contratos de compraventa previstos en el numeral 9.9 de las Bases de la Subasta, toda vez que mediante dicho oficio se requirió expresamente al señor **ANDRÉ XAVIER ANTONIO ROMERO SÁNCHEZ**, en su condición de entonces Gerente de Aportes y Patrimonio Inmobiliario, que informara las razones por las cuales no se habrían gestionado y remitido a la Secretaría General los contratos de compraventa con cláusula de reserva de propiedad para su revisión y suscripción. La relevancia del documento radica en que identifica específicamente al investigado y a la Gerencia que se encontraba bajo su dirección como parte de la cadena funcional cuya actuación debía ser esclarecida respecto de la ejecución de lo dispuesto en el numeral 9.9 de las Bases. En ese sentido, este medio probatorio, valorado conjuntamente con las Bases de la Subasta, el ROF y los documentos que dan cuenta de que no fueron ubicados los contratos con cláusula de reserva de propiedad, permite delimitar la actuación funcional que correspondía examinar respecto del investigado y sustenta la necesidad de determinar, en el procedimiento

disciplinario, si ejerció de manera responsable las funciones de dirección, coordinación y supervisión asignadas a la Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario en relación con la tramitación y formalización de dichos contratos.

- viii. Oficio N.º D000114-2025-SERPAR-LIMA-OGAPI de 4 de julio de 2025 (Apéndice N.º 21), mediante el cual el jefe de Servicios de Parques de Lima, indicó, lo siguiente: "Debemos indicar que, luego de la búsqueda exhaustiva en el sistema de gestión documentaria de la institución y los archivos compartidos con el que cuenta este despacho, no se ubicaron las minutas solicitadas".



Este documento resulta pertinente y relevante para el esclarecimiento de los hechos imputados, en tanto la Oficina General de Aportes y Patrimonio Inmobiliario, en respuesta a los Oficios N.º 013 y 028-2025-OCI-AC1/3347, informó que, luego de efectuar una búsqueda exhaustiva en el Sistema de Gestión Documentaria y en los archivos compartidos de dicha oficina, no se ubicaron los contratos de compraventa solicitados respecto de los adjudicatarios que optaron por la modalidad de pago prevista en el numeral 9.1.b) de las Bases. Si bien este documento, por sí solo, no permite atribuir al investigado la responsabilidad por la inexistencia o falta de ubicación de dichos instrumentos, sí constituye un elemento objetivo que acredita la ausencia de los contratos en los archivos institucionales consultados, circunstancia que resulta relevante al contrastarla con el numeral 9.9 de las Bases, que establecía que, una vez efectuado el pago de la cuota inicial equivalente al 30 % del precio de la oferta, debía celebrarse el contrato de compraventa incorporando una cláusula expresa de reserva de propiedad. Asimismo, valorado conjuntamente con la función prevista en el literal a) del artículo 49 del ROF, que asignaba al Gerente de Aportes y Patrimonio Inmobiliario la función de planificar, organizar, dirigir, coordinar y supervisar las actividades de su Gerencia, este medio probatorio permite advertir la existencia de un hecho objetivo que debía encontrarse sujeto a dirección, coordinación y supervisión por parte del titular de dicha Gerencia durante la ejecución de la Subasta. Estos elementos, apreciados conjuntamente, resultan suficientes para justificar, en principio, la apertura de un procedimiento administrativo disciplinario;

NORMA JURÍDICA PRESUNTAMENTE VULNERADA

Que, el ex funcionario **ANDRÉ XAVIER ANTONIO ROMERO SÁNCHEZ** en ese entonces gerente de la Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario del Servicio de Parques de Lima, con su conducta laboral, habrían incurrido en falta disciplinaria tipificada en el inciso q) del artículo 85º de la Ley N.º 30057, Ley del Servicio Civil, que establece: "Los demás que señale la ley"; concordante con el inciso j) del artículo 98.2 del Reglamento General de la Ley N.º 30057, aprobado por Decreto Supremo N.º 040-2014-PCM. Lo señalado guarda concordancia con los criterios establecidos por el Tribunal del Servicio Civil en el precedente administrativo de observancia obligatoria contenido en la Resolución de Sala Plena N.º 006-2020-SERVIR/TSC, publicada el 4 de julio de 2020 en el diario oficial El Peruano, denominada "Precedente administrativo sobre la adecuada imputación de las infracciones a la Ley N.º 27815 – Ley del Código de Ética de la Función Pública; en el marco del procedimiento administrativo disciplinario de la Ley N.º 30057 – Ley del Servicio Civil";

Que, en ese marco, la norma remisiva permite considerar como faltas disciplinarias las conductas previstas en la Ley N.º 27815, correspondiendo, en el presente caso, analizar la presunta vulneración de los siguientes principios y prohibición de la función pública: artículo 7.- Deberes de la Función Pública numeral 6. **Responsabilidad.** - Todo servidor

público debe desarrollar sus funciones a cabalidad y en forma integral, asumiendo con pleno respeto su función pública;

Que, a efectos de las funciones que le correspondían al entonces gerente de la Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario, y, con ello, establecer el contenido funcional cuyo presunto incumplimiento se vincula con el deber de responsabilidad antes señalado, se señala lo siguiente:

- Reglamento de Organización y Funciones del Servicio de Parques de Lima - SERPAR – LIMA.

Artículo 48.- La Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario es el órgano de apoyo responsable de velar por el cumplimiento del aporte para Parques Zonales que deben efectuar las personas naturales y/o jurídicas que ejecuten Habilitaciones Urbanas, Sub división de lotes, Edificaciones Multifamiliares, Quintas y Conjuntos Residenciales en el ámbito de Lima Metropolitana, a través de la redención en dinero y/o recepción de terrenos. Está a cargo de un Gerente quien depende jerárquicamente de la Secretaría General.



Artículo 49.- Funciones de la Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario Son funciones de la Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario las siguientes:

- a) Planificar, organizar, dirigir, coordinar y supervisar los objetivos, actividades, metas, indicadores y presupuesto de la Gerencia, en el ámbito de su competencia;
- b) Proponer e implementar acuerdos, resoluciones, directivas, instructivos, contratos, convenios y otras normas de aplicación en SERPAR LIMA, de acuerdo a la competencia de la Gerencia;

Que, asimismo, el ex funcionario no habría ejercido responsablemente sus funciones al no haber adoptado ni supervisado el cumplimiento integral de las Bases de la Subasta, tal y como se detallan a continuación:

- Bases de la Subasta Pública de Venta de Lotes de Terreno N.º 001-2024-SERPAR LIMA Venta de Lotes Urbanos en Soles**, aprobado mediante Acuerdo de Concejo Directivo N.º 146-2024-MML.

IX. CONDICIONES DE VENTA

9.1. Dentro de los ocho (08) días calendarios siguientes al acto de la Subasta el adjudicatario podrá optar por:

(...)

- b) Pagar en SERPAR LIMA dentro del plazo indicado, una cuota inicial equivalente al 30% del precio de la oferta, considerando dentro de éste el monto del depósito de garantía, y el saldo (70%) en una armada, hasta los cuarenta y cinco (45) días calendarios contabilizados desde el día siguiente de pago de la cuota inicial.

9.4. Si el adjudicatario opta por la modalidad señalada en el ítem 9.1 b), se le aplicará las siguientes normas:

(...)

- b) El pago del saldo del precio y los intereses respectivos deberá realizarse dentro de los plazos estipulados en el ítem 9.1 b). No habrá prórroga de plazos.

(...)

f) Efectuado el pago del 30% del precio de oferta, si el adjudicatario no cumple con realizar el pago del 70% restante más los respectivos intereses dentro del plazo establecido en el ítem 8.1 b), el pago efectuado por el adjudicatario hasta el 30% tendrá calidad de arras penales, conforme al artículo 1478° del Código Civil, quedando éste en beneficio de SERPAR LIMA.

9.5. El incumplimiento del adjudicatario en cualquiera de sus obligaciones de pago originará, además de las penalidades señaladas en los ítems 9.3, 9.4 e) y 9.4 f), la pérdida del derecho de adjudicación del predio subastado, el que seguirá en propiedad y posesión del SERPAR LIMA.

(...)

9.9. En el supuesto del ítem 9.1 b), el contrato de compraventa se celebrará una vez efectuado el pago de la cuota inicial equivalente al 30% del precio de la oferta, incluyéndose una cláusula expresa sobre reserva de propiedad hasta la cancelación del total del precio del inmueble y los intereses correspondientes.

(...)"



LA POSIBLE SANCIÓN A LA PRESUNTA FALTA IMPUTADA

Que, en el presente caso, de la documentación que obra en el expediente disciplinario se advierte que **ANDRÉ XAVIER ANTONIO ROMERO SÁNCHEZ**, se encontraba sujeto al régimen laboral del Decreto Legislativo N° 1057 (CAS) y los hechos descritos ocurrieron dentro de la vigencia del régimen disciplinario de la LSC, por lo tanto, le son aplicables las normas procedimentales y sustantivas sobre régimen disciplinario previstas en la LSC y su Reglamento General;

Que, el artículo 88 de la LSC, establece que: *"Las sanciones por faltas disciplinarias pueden ser:*

"Las sanciones por faltas disciplinarias pueden ser:

a) Amonestación verbal o escrita;

b) Suspensión sin goce de remuneraciones desde un día hasta por doce (12) meses;

c) Destitución.

Toda sanción impuesta al servidor debe constar en el legajo".

Que, el primer párrafo del artículo 90 de la Ley del Servicio Civil señala que: *"La suspensión sin goce de remuneraciones se aplica hasta por un máximo de trescientos sesenta y cinco (365) días calendario previo procedimiento administrativo disciplinario. El número de días de suspensión es propuesto por el jefe inmediato y aprobado por el jefe de recursos humanos o quien haga sus veces, el cual puede modificar la sanción propuesta. La sanción se oficializa por resolución del jefe de recursos humanos o quien haga sus veces. La apelación es resuelta por el Tribunal del Servicio Civil."*

Que, en ese sentido, tenemos que, determinar la existencia de responsabilidad administrativa imputada a **ANDRÉ XAVIER ANTONIO ROMERO SÁNCHEZ**, correspondería la imposición de la sanción de **SUSPENSIÓN** sin goce de remuneraciones, prevista en el literal b) del artículo 88 de la Ley del Servicio Civil;

IDENTIFICACIÓN DEL ÓRGANO INSTRUCTOR COMPETENTE PARA DISPONER EL INICIO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DISCIPLINARIO

Que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 92° de la Ley N° 30057, Ley del Servicio Civil, establece que son autoridades del PAD: "a) El jefe inmediato del presunto infractor; b) El jefe de recursos humanos o quien haga sus veces; c) El titular de la entidad; y d) El Tribunal del Servicio Civil". Por su parte, el artículo 93°, numeral 93.1, de su Reglamento General, señala que la competencia para conducir el PAD corresponde, en primera instancia: "b) En el caso de la sanción de suspensión sin goce de remuneraciones, el jefe inmediato es el órgano instructor, y el jefe de recursos humanos, o el que haga sus veces, es el órgano sancionador y quien oficializa la sanción";

Que, es preciso señalar que, el entonces funcionario fue **ANDRÉ XAVIER ANTONIO ROMERO SÁNCHEZ** designado mediante la Resolución de Secretaría General N.° 003-2024/SG, de fecha 8 de enero de 2024, suscrita por el secretario general del Servicio de Parques. Esto en virtud que, a la fecha de la emisión de la mencionada resolución se encontraba vigente el Reglamento de Organización y Funciones – ROF del Servicio de Parques de Lima, aprobado por la Ordenanza N.° 195 de fecha 5 de mayo de 2016, publicado el 11 de mayo de 2016. No obstante, mediante Decreto de Alcaldía N.° 011 de fecha 11 de julio de 2024, publicado el 14 de julio de 2024, se aprobó el Manual de Operaciones – MOP del Servicio de Parques de Lima, derogando el precitado ROF, por lo que mediante Resolución de Gerencia General N° 001-2024-CG de 22 de julio de 2024, se realizó la adecuación y denominación de las unidades orgánicas del MOP, conforme a lo siguiente:



Ítem	ROF Anterior Estructura Orgánica	MOP Vigente Estructura Orgánica
1	Secretaría General	Gerencia General
2	Gerencia de Administración y Finanzas	Oficina General de Administración y Finanzas
3	Gerencia de Asesoría Jurídica	Oficina General de Asesoría Jurídica
4	Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario	Oficina General de Aportes y Patrimonio Inmobiliario
5	Subgerencia de Patrimonio Inmobiliario	
6	Subgerencia de Tesorería	Oficina de Tesorería

Fuente: Resolución de Gerencia General n.° 001-2024-CG de 22 de julio de 2024.

Elaborado por: Comisión Auditora a cargo de la Auditoría de Cumplimiento.

Que, en tal virtud, considerando que la posible sanción a imponerse es de **SUSPENSIÓN**, corresponde a la **GERENCIA GENERAL**, en calidad de jefe inmediato, actuar como órgano instructor en el inicio del Procedimiento Administrativo Disciplinario, a efectos que deslinde la presunta responsabilidad en la que habrían incurrido los servidores identificados;

PLAZO PARA PRESENTAR EL DESCARGO

Que, conforme al numeral 93.1 del artículo 93 de la LSC y el artículo 111 del Reglamento General de la LSC, se le otorga a **ANDRÉ XAVIER ANTONIO ROMERO SÁNCHEZ**, el plazo de cinco (5) días hábiles para la presentación de sus descargos respectivos, computado desde el día siguiente de la notificación de la presente resolución;

AUTORIDAD COMPETENTE PARA RECIBIR EL DESCARGO O LA SOLICITUD DE PRÓRROGA

Que, la autoridad competente para recibir los descargos **ANDRÉ XAVIER ANTONIO ROMERO SÁNCHEZ**, sometidos a procedimiento administrativo disciplinario es la Gerencia General del SERPAR LIMA;

Que, asimismo, de acuerdo al artículo 111 del Reglamento General de la LSC: *"El servidor civil tendrá derecho a acceder a los antecedentes que dieron origen a la imputación en su contra, con la finalidad que pueda ejercer su derecho de defensa y presentar las pruebas que crea conveniente"*;

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL SERVIDOR EN EL TRÁMITE DEL PROCEDIMIENTO

Que, corresponde precisar, que a los servidores a quienes se inicia procedimiento administrativo disciplinario, les asisten los derechos e impedimentos que establece el artículo 93 de la LSC y el artículo 96 de su Reglamento General;

Que, por los fundamentos expuestos, y en uso de las facultades asignadas como Órgano Instructor del Procedimiento Administrativo Disciplinario dispuestas en la LSC, el Reglamento General de la LSC, y la Directiva N° 02-2015- SERVIR/GPGSC "Régimen Disciplinario y Procedimiento Sancionador de la Ley N° 30057, Ley del Servicio Civil", aprobada por Resolución de Presidencia Ejecutiva N° 101-2015-SERVIR-PE y modificada con la Resolución de Presidencia Ejecutiva N° 092-2016-SERVIR-PE;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- INICIAR PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DISCIPLINARIO contra **ANDRÉ XAVIER ANTONIO ROMERO SÁNCHEZ**, entonces gerente de la Gerencia de Aportes y Patrimonio Inmobiliario del SERPAR LIMA, por la presunta comisión de la falta de carácter disciplinario tipificada en el literal q) del artículo 85° de la Ley N.º 30057, Ley del Servicio Civil, que establece: "Los demás que señale la ley"; concordante con el inciso j) del artículo 98.2 del Reglamento General de la Ley N.º 30057, aprobado por Decreto Supremo N.º 040-2014-PCM, específicamente, lo señalado en el artículo 7. Deberes de la Función Pública numeral 6. Responsabilidad, de la Ley N.º 27815.

ARTÍCULO SEGUNDO. - NOTIFICAR a **ANDRÉ XAVIER ANTONIO ROMERO SÁNCHEZ**, el presente acto de inicio y sus respectivos antecedentes a fin de que puedan ejercer su derecho de defensa y presentar su respectivo descargo ante este despacho de la Gerencia General del SERPAR LIMA, en su condición de órgano instructor competente, en el plazo de cinco (5) días hábiles, computados desde el día siguiente de la notificación de la presente resolución.

Los antecedentes se encuentran insertados en:

https://drive.google.com/drive/folders/1XEBMPyJmcGg7N9Jalgx2fi74zqTHDZd8?usp=drive_link

ARTÍCULO TERCERO. - NOTIFICAR la presente resolución a la Secretaría Técnica del Procedimiento Administrativo Disciplinario del SERPAR LIMA, para conocimiento y fines.

REGISTRESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE


 **SERPAR**
Servicio de Parques de Lima
Claudia Ruiz Canchapoma
Gerente General
Municipalidad Metropolitana de Lima