

contractuales suscritas con el arrendatario (por ejemplo, plazos forzosos y penalidades); sino además, la coyuntura económica del sector inmobiliario, las perspectivas asociadas a este y las proyecciones de la economía en general. En ningún caso, las tasas de vacancia pueden ser estimadas o reducidas a cero. Dichas tasas deben ser actualizadas al menos anualmente.

Los supuestos de incobrabilidad de rentas deben ser establecidos por el perito o entidad valuadora responsable de la valorización. Como parte de los criterios técnicos para establecer dichos supuestos se deben considerar tanto el comportamiento de pagos que ha tenido la contraparte como arrendatario de la empresa de seguros, así como la clasificación crediticia de dicha contraparte como deudora en el sistema financiero, en caso de tenerla. Asimismo, los supuestos de incobrabilidad deben ser consistentes con las tasas de provisiones (genéricas o específicas, de ser el caso) señaladas en el Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y la Exigencia de Provisiones, aprobado por la Resolución SBS N° 11356-2008 y sus normas modificatorias.

Los flujos de egresos deben considerar la estimación de todas las salidas de efectivo asociadas al inmueble, tales como gastos de mantenimiento diario, CAPEX de mantenimiento, impuesto predial, arbitrios (de ser el caso), impuesto a la renta (calculado con la tasa de impuesto a la renta del numeral 2.2), entre otros gastos asumidos por la empresa de seguros. Las empresas de seguros deben proporcionar estos datos a los peritos o entidades valuadoras para su consideración en la valorización respectiva.

El CAPEX de mantenimiento es determinado sobre la base de la información que se dispone sobre el estado de conservación del inmueble. Este puede ser menor a la depreciación financiera en horizontes tempranos de la proyección. Sin embargo, el CAPEX debe converger a la depreciación financiera hasta el periodo de estimación del valor residual. Cabe señalar que la depreciación financiera es la que considera la vida útil del inmueble (50-80 años).

En los casos en que, según las condiciones establecidas y verificables en los términos del contrato, el CAPEX de mantenimiento debe ser asumido total o parcialmente por el arrendatario, se debe seguir proyectando el flujo de egresos por el CAPEX de mantenimiento, y adicionalmente se debe proyectar un flujo de ingresos por el importe que es asumido por parte del arrendatario.

Los flujos netos a descontar deben guardar consistencia con la tasa de descuento a utilizar. Por lo tanto, en la valuación se consideran los flujos netos después de impuestos y la tasa de descuento también se estima considerando el efecto de ahorro en el pago de impuesto a la renta debido al componente de la deuda, según lo indicado en la fórmula señalada en la sección 2.2 de este Anexo.

La razonabilidad de los valores empleados en la estimación de los flujos de caja, supuestos de incobrabilidad y tasas de vacancia debe estar expuesta en el informe de valuación, y debe contar con documentación de sustento que se encuentre a disposición de esta Superintendencia.

2. En el numeral 2.2 de los "Lineamientos específicos para la aplicación del enfoque de ingreso", modificar la definición de la tasa de impuesto a la renta "T", conforme con lo siguiente:

(...)

T: Tasa anual de impuesto a la renta de tercera categoría vigente a la fecha de valorización.

**Artículo Segundo.-** La presente resolución entra en vigencia a partir del día siguiente de su publicación en el diario oficial "El Peruano".

Regístrese, comuníquese y publíquese.

MARIA DEL SOCORRO HEYSEN ZEGARRA  
Superintendente de Banca, Seguros y AFP

## GOBIERNOS LOCALES

### MUNICIPALIDAD DE EL AGUSTINO

#### Prorrogan vigencia de la Ordenanza N° 740-2024-MDEA que estableció Beneficios Tributarios y No Tributarios a favor de contribuyentes del distrito de El Agustino

##### DECRETO DE ALCALDÍA N° 003-2024-MDEA

El Agustino, 29 febrero del 2024

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL AGUSTINO

VISTO: El memorándum N°0496-2024-GM-MDEA, emitido por la Gerencia Municipal, el informe N°143-2024-OGAJ-MDEA, emitido por la Oficina General de Asesoría Jurídica y Estado Civil; el informe N°089-2024-GATR/MDEA, emitido por la Gerencia de Administración Tributaria y Rentas; el informe N°368-2024-SGRT-GATR-MDEA, emitido por la Subgerencia de Recaudación y Fiscalización Tributaria, respecto a la solicitud de emisión del Decreto de Alcaldía respectivo que prorrogue la vigencia de la Ordenanza N°740-2024-MDEA, que establece Beneficios Tributarios y No Tributarios a favor de los Contribuyentes del Distrito de El Agustino, y;

##### CONSIDERANDO:

Que, conforme a lo dispuesto por el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, en concordancia con el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, señalan que las municipalidades provinciales y distritales son "Los órganos de gobierno local. Tiene autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; autonomía que radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico";

Que, el artículo 42° de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N°27972, establece que, los decretos de alcaldía establecen normas reglamentarias y de aplicación de las ordenanzas, sancionan los procedimientos necesarios para la correcta y eficiente administración municipal y resuelven o regulan asuntos de orden general y de interés para el vecindario, que no sean de competencia del Concejo Municipal;

Que, mediante Ordenanza N°740-2023-MDEA, se aprobó los beneficios tributarios y no tributarios a favor de los contribuyentes del Distrito de El Agustino, facultándose al señor Alcalde para que, mediante Decreto de Alcaldía, dicte las disposiciones necesarias y complementarias para la correcta aplicación de la mencionada Ordenanza, así como para determinar y aprobar las prórrogas de su vigencia de acuerdo a sus atribuciones, conforme lo indica la Tercera Disposición Final de la referida Ordenanza;

Que, a través del informe N°089-2024-GATR/MDEA, emitido por la Gerencia de Administración Tributaria y Rentas, informó que es necesario realizar la prórroga de beneficios tributarios y no tributarios, para posibilitar que se cumpla en su totalidad con los objetivos que propició la Ordenanza N° 740-2024-MDEA, solicitando la ampliación del beneficios tributario y no tributario mediante Decreto de Alcaldía del 01 al 30 de marzo del presente año;

Que, con informe N°143-2024-OGAJ/MDEA, emitido por la Oficina General de Asesoría Jurídica y Estado Civil, es de la opinión que es viable la propuesta de prórroga de los beneficios tributarios y no tributarios desde el día 01 al 30 de marzo del 2024, la misma que debe establecerse por Decreto de Alcaldía, en consideración con lo señalado

<sup>1</sup> Contratos de arrendamiento, de usufructo o similar.



en la Tercera Disposición Final de la Ordenanza N°740-2024-MDEA.;

Que, mediante memorándum N°0496-2024-GM-MDEA, emitido por la Gerencia Municipal, remite los informes de vistos, y lo opinado por la Oficina General de Asesoría Jurídica y Estado Civil, relacionado a la prórroga de los beneficios tributarios y no tributarios, propuesto por la Gerencia de Administración Tributaria y Rentas, se remite los actuados a la Oficina General de Secretaría a efectos se dé trámite y se emita el Decreto de Alcaldía respectivo.;

Estando a lo dispuesto y en uso de las facultades conferidas en el numeral 06 del artículo 20°, el artículo 39° y el 42° de la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades;

SE DECRETA:

**Artículo Primero.-** PRORROGAR del 01 de marzo al 30 de marzo del 2024, la vigencia de la Ordenanza N°740-2024-MDEA que establece Beneficios Tributarios y No Tributarios a favor de los Contribuyentes del Distrito de El Agustino.

**Artículo Segundo.-** ENCARGAR a la Gerencia Municipal, Oficina General de Administración y la Gerencia de Administración Tributaria y Rentas, el estricto cumplimiento del presente Decreto de Alcaldía.

**Artículo Tercero.-** ENCARGAR a la Oficina General de Secretaría y a la Oficina General de Administración, disponer las acciones para su publicación en el Diario Oficial “El Peruano” y a la Oficina de Tecnologías de la Información su publicación en el Portal Institucional de la Municipalidad Distrital de El Agustino ([www.mdea.gov.pe](http://www.mdea.gov.pe)).

Regístrese, comuníquese, publíquese y cúmplase.

RICHARD SORIA FUERTE  
Alcalde

2267682-1

## Prorrogan vigencia de las disposiciones establecidas en la Ordenanza N°742-2024-MDEA, que aprobó otorgar beneficios por pronto pago del impuesto predial y con descuento en el pago de arbitrios municipales y fechas de vencimiento del ejercicio fiscal 2024 del distrito de El Agustino

### DECRETO DE ALCALDÍA N° 004-2024-MDEA

El Agustino, 29 febrero del 2024

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE  
EL AGUSTINO

VISTOS: El memorándum N°0501-2024-GM-MDEA, emitido por la Gerencia Municipal; el informe N°145-2024-OGAJ-MDEA, emitido por la Oficina General de Asesoría Jurídica y Estado Civil; el informe N°090-2024-GATR/MDEA, emitido por la Gerencia de Administración Tributaria y Rentas; el informe N°369-2024-SGRT-GATR-MDEA, emitido por la Subgerencia de Recaudación y Fiscalización Tributaria, respecto a la solicitud de emisión del Decreto de Alcaldía respectivo que prorrogue la vigencia de la Ordenanza N°742-2024-MDEA, y;

CONSIDERANDO:

Que, conforme a lo dispuesto por el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, en concordancia con el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, señalan que las municipalidades provinciales y distritales son “Los órganos de gobierno local. Tiene autonomía política, económica

y administrativa en los asuntos de su competencia; autonomía que radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico”;

Que, el artículo 42° de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N°27972, establece que, los decretos de alcaldía establecen normas reglamentarias y de aplicación de las ordenanzas, sancionan los procedimientos necesarios para la correcta y eficiente administración municipal y resuelven o regulan asuntos de orden general y de interés para el vecindario, que no sean de competencia del Concejo Municipal;

Que, mediante Ordenanza N°742-2024-MDEA, se aprobó otorgar beneficios por pronto pago del impuesto predial y con descuento en el pago de arbitrios municipales y fechas de vencimiento del ejercicio fiscal 2024 del distrito de El Agustino, asimismo la presente ordenanza en su segunda disposición final y complementaria, se faculta al señor Alcalde para que, mediante Decreto de Alcaldía, dicte las disposiciones complementarias para la correcta aplicación de la mencionada Ordenanza, así como para determinar y aprobar las prórroga de su vigencia, de ser necesario;

Que, a través del informe N° 090-2024-GATR/MDEA, emitido por la Gerencia de Administración Tributaria y Rentas, informó la Gerencia de Administración Tributaria y Rentas señala que teniendo en cuenta que aún existen contribuyentes que no han cumplido con efectuar sus pagos de arbitrios municipales e impuesto predial del año 2024, solicita ampliar el beneficio del pronto pago y la fecha de la primera cuota del impuesto predial y arbitrios municipales del año del ejercicio 2024, a favor de los contribuyentes del distrito de El Agustino, del 01 de marzo al 30 de marzo del presente año;

Que, con informe N°145-2024-OGAJ/MDEA, emitido por la Oficina General de Asesoría Jurídica y Estado Civil, es de la opinión que es viable prorrogar hasta el 30 de marzo de 2024, la fecha de vencimiento para el pago total del impuesto predial y arbitrios municipales del ejercicio 2024 para acceder al beneficio establecido en el artículo tercero de la Ordenanza N° 742-2024-MDEA. Asimismo, prorrogar hasta el 30 de marzo de 2024, la fecha de vencimiento para el pago de la primera cuota correspondiente al impuesto predial y de la primera cuota de los arbitrios municipales del ejercicio 2024, debiendo emitirse el respectivo decreto de alcaldía;

Que, mediante memorándum N°0501-2024-GM-MDEA, emitido por la Gerencia Municipal, remite los informes de vistos, y lo opinado por la Oficina General de Asesoría Jurídica y Estado Civil, relacionado a la prórroga de la vigencia de la Ordenanza N°742-2024-MDEA, que aprobó otorgar beneficios por pronto pago del impuesto predial y con descuento en el pago de arbitrios municipales y fechas de vencimiento del ejercicio fiscal 2024 del distrito de El Agustino, propuesto por la Gerencia de Administración Tributaria y Rentas, se remite los actuados a la Oficina General de Secretaría a efectos se dé trámite y se emita el Decreto de Alcaldía respectivo.;

Estando a lo dispuesto y en uso de las facultades conferidas en el numeral 06 del artículo 20°, el artículo 39° y el 42° de la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades;

SE DECRETA:

**Artículo Primero.-** PRORROGAR del 01 de marzo al 30 de marzo del 2024, la fecha de vencimiento para el pago total del impuesto predial y arbitrios municipales del ejercicio 2024, establecido en el artículo tercero de la Ordenanza N° 742-2024-MDEA, que aprobó otorgar beneficios por pronto pago del impuesto predial y con descuento en el pago de arbitrios municipales y fechas de vencimiento del ejercicio fiscal 2024 del distrito de El Agustino.

**Artículo Segundo.-** PRORROGAR hasta el 30 de marzo de 2024, la fecha de vencimiento para el pago de la primera cuota correspondiente al impuesto predial y de la primera cuota de los arbitrios municipales del ejercicio 2024, establecido en el artículo séptimo de la Ordenanza N° 742-2024-MDEA.