ESPECIFICACION TECNICA VALUACION

1. Crear menú:

* Para Crear/Carga BD para el cálculo de VALUACION
* Para efectuar el cálculo
* Para mostrar/examinar/exportar/imprimir

1. Crear formulario de cálculo de Valuaciòn

El objetivo es generar una BD para efectuar el cálculo de la Valauciòn.

* Los cálculos anteriores están registrados en Archivos de Excel
* Los cálculos nuevos deberán efectuarse sobre la BD actual.



Las tablas que intervienen son:

acfRVAt\_registrovaluacion Cabecera o maestro guarda el número de proceso

acfMEQt\_maquinariaequipo, todos los activos que son maquinaria y equipo, agregar ACFid

acfTRNt\_terrenodetalle todos los activos que son terreno, agregar ACFid

acfEDIt\_edificaciondetalle todos los activos que son edificacion

Los datos que se deben de importar o generar son:

Ver los campos en negro

1. Crear formulario de cálculo



El alcance de la valuación fueron las siguientes clases contables

* 331 Terreno
* 332 Edificaciones
* 333 Maquinaria y Equipo
* 334 No aplica
* 335 No aplica
* 336 No aplica

El modelo de cálculo varia para cada clase contable

**DETALLE DE MODELO**

1. **CALCULO DE VALUACION PARA CLASE 331 TERRENOS**

Para el año inicial 0 se debe cargar los datos de valuación efectuados por perito, en este caso corresponde al precio valor de mercado en US $

Columnas con las que se trabaja son:

|  |  |
| --- | --- |
| DESCRIPCIÓN | Descripción del AF columna R de archivo de Excel |
| ZONA | Ciudad donde se encuentra el AF |
| UBICACIÓN | Dirección |
| AREA M2 | Valor area |
| P/M2 $ | Precio valor de mercado en dólares a ser ingresado |
| Tipo de cambio | Tipo de cambio utilizado en el periodo |
| TASACION ($) | AREA M2 x P/M2 $ |
| TASACION (S/.) | TASACION ($) \* Tipo de cambio |
| VALOR DE TASACIÓN DEL TERRENO | Valor anterior del activo |
| VIDA ÚTIL | valor por defecto 80 |
| P/M2 SEGÚN ELECTROSUR SOLES | NETO PCGA HISTORICO x P/M2 $ |
| NETO PCGA HISTORICO | Valor de Activo tributario |
| AF | Código AF |
| DIFERENCIAS | TASACION (S/.) - NETO PCGA HISTORICO |
| DIFERENCIA TEMPORAL DEDUCUBLE | SI(DIFERENCIAS < 0;DIFERENCIAS; 0) |
| DIFERENCIA TEMPORAL GRAVABLE | SI(DIFERENCIAS > 0;DIFERENCIAS; 0) |
| TASA I.R | 30 % Tasa IR 2011 |
| SALDO DE IMPUESTO DIF. ACTIVO | DIFERENCIA TEMPORAL DEDUCUBLE x TASA I.R. |
| SALDO DE IMPUESTO DIF. PASIVO | DIFERENCIA TEMPORAL GRAVABLE x TASA I.R. |

Esta tabla además halla el diferido

Leyenda:

Las columnas con letra de color negro son datos obtenido de tablas

Las columnas con letra de color azul, son datos ingresados

Las columnas con letra de color rojo son valores calculados y se detalla la formula

Se debe agregar una columna de tipo de cambio

Lógica y formulas obtenidas del archivo TASACIÓN TERRENOS.xlsx

Para los subsiguientes años se debe adicionar los terrenos nuevos.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Año 0 | Año 1 | Año 2 | Año 3 | Año 4 | Año 5 |
| 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
| Se cargan los datos de las columnas de excel que fueron obtenidas de la base de datos en esa fecha. | A los datos del año 0 Se adicionan registros del año 1 | A los datos del año 1 Se adicionan registros del año 2 | A los datos del año 2 Se adicionan registros del año 3 | A los datos del año 3 Se adicionan registros del año 4 | A los datos del año 4 Se adicionan registros del año 5 |
| Se obtienen los valores para las columnas calculadas | Se obtienen los valores para las columnas calculadas | Se obtienen los valores para las columnas calculadas | Se obtienen los valores para las columnas calculadas | Se obtienen los valores para las columnas calculadas | Se obtienen los valores para las columnas calculadas |
| Se muestran los resultados de las columnas, en resumen y detallado | Se muestran los resultados de las columnas, en resumen y detallado | Se muestran los resultados de las columnas, en resumen y detallado | Se muestran los resultados de las columnas, en resumen y detallado | Se muestran los resultados de las columnas, en resumen y detallado | Se muestran los resultados de las columnas, en resumen y detallado |

1. **CALCULO DE VALUACION PARA CLASE 332 EDIFICACIONES**

Para el año inicial 0 se debe cargar los datos desde el archivo excel

|  |  |
| --- | --- |
| ACFID\_ACTI | Código AF falta esta información |
| ZONID\_ZONA | Zona Columna A, falta esta información |
| ACFDESCRIP | Descripción Falta esta información |
| CTAID\_CUEN | Cuenta contable, falta esta información |
| **DESCRIPCIÓN** | Código AF inmueble |
| **%** | Factor asignado por el tasador, ingreso manual |
| Promedio de TASA DE IR | 30% |
| TIPO DE CAMBIO | Valor ingresado manual |
| **ACTIVO CRC** | Valor del activo según NIIF |
| **DEP. CRC** | ACTIVO CRC x % |
| **NETO CRC** | ACTIVO CRC - DEP.CRC |
| **VALOR HISTÓRICO** | Valor del activo tributario al periodo |
| **DEP. HISTORICA** | Depreciación tributaria al periodo |
| **NETO PCGA** | VALOR HISTÓRICO - DEP. HISTORICA Tributario |
| DIF. COSTO | ACTIVO CRC - VALOR HISTORICO |
| INCREMENTO DE COSTO | SI(DIF. COSTO >0;DIF. COSTO; 0) |
| DISMINUCIONES DE COSTO | SI(DIF. COSTO <0;DIF. COSTO; 0) |
| DIF. DE DEPREC. | DEP.CRC- DEP.HISTÓRICO |
| INCREMENTOS DE DEPRE. | SI(DIF. DE DEPREC.>0;DIF. DE DEPREC.;0) |
| DISMINUCIONES DE DEPRE. | SI(DIF. DE DEPREC.<0;DIF. DE DEPREC.;0) |
| DIFERENCIA NETA | DIF. COSTO - DIF. DE DEPREC. |
| Suma de DIF. DEDUCIBLE | SI(DIFERENCIA NETA<0;DIFERENCIA NETA;0) |
| Suma de DIF. GRAVABLE | SI(DIFERENCIA NETA>0;DIFERENCIA NETA;0) |
| Suma de ACTIVO DIFERIDO | Suma de DIF. DEDUCIBLE x Promedio de TASA DE IR |
| Suma de PASIVO DIFERIDO | Suma de DIF. GRAVABLE x Promedio de TASA DE IR |

Lógica y formulas obtenidas del archivo TASACION EDIFICACIONES.xlsx

El archivo de trabajo agrupa activos por terreno y no identifica el activo fijo.

En años siguientes se adiciona dos columnas adicionales por cada año

|  |  |
| --- | --- |
| DEPRE. PERIODO | Depreciación solo del periodo (año 1, 2, 3,..) |
| DEP. ACUMULADA | Depreciación acumulada hasta el periodo  **DEP. CRC + DEPRE. PERIODO** |

Estas columnas sirven para el cálculo del diferido

Cambiando la fórmula de cálculo

|  |  |
| --- | --- |
| **NETO CRC2** | ACTIVO CRC - DEP. ACUMULADA |
| **DIF. COSTO** | NETO CRC2 - VALOR HISTORICO |
| **INCREMENTO DE COSTO** | SI(DIF. COSTO >0;DIF. COSTO; 0) |
| **DISMINUCIONES DE COSTO** | SI(DIF. COSTO <0;DIF. COSTO; 0) |
| **SALDO DE IMPUESTO DIF. ACTIVO** | **INCREMENTO DE COSTO x TASA de IR** |
| **SALDO DE IMPUESTO DIF. PASIVO** | **DISMINUCIONES DE COSTO x TASA de IR** |

El alcance de Los cálculos de valuación es hasta la determinación del NETO CRC2

El cálculo de diferido adicionado al modelo en este modelo se hace hasta el año 2014

Los cálculos de diferido se hacen en otro modulo.

1. **CALCULO DE VALUACION PARA CLASE 333 MAQUINARIA Y EQUIPO**
2. **Valor a calcular CRC NETO**

Los nombres de las variables están en mayúscula y corresponden a columnas en el archivo Excel.

* Nombres en Rojo: son valores finales a calcular u obtener
* Nombres en verde: son columnas o variables calculadas
* Nombres en Azul: son columnas que corresponden a dato proporcionados desde la base de datos.
* Nombres en morado: son columnas con valores ingresados por el usuario.

Formulas tomadas de los archivos Excel

CRC NETO = VSM

VSM = COSTO REPOS CORRIENTE + FACTOR DE INSTALACION + PROV. DESMAN

COSTO REPOS CORRIENTE = VAL REF 2

VAL REF 2 = Si (VALOR REFERENCIAL < DEP TAS; VALOR RESID; VALOR REFERENCIAL - DEP TAS)

VALOR REFERENCIAL = [Buscar en tabla Factor de instalación el código VNR TOT y devolver el valor] x CANTIDAD

\*/ esta tabla no tiene nombre en el archivo excel hoja tabla

DEP TAS = Si (OPINION TECNICA VIDA UTIL TASADA > EDAD DEL ACTIVO; (VALOR REFERENCIAL - VALOR RESID) \* (EDAD DEL ACTIVO / OPINION TECNICA VIDA UTIL TASADA); 0)

OPINION TECNICA VIDA UTIL TASADA = Valor ingresado directamente al sistema

EDAD DEL ACTIVO = 2011 + Obtener Año(ACFFEC\_INC))

VALOR RESID = Si (VR-IDENT ="VRPVNR"; [Buscar en tabla de valor residual los dos primeros caracteres de VNR TOT y devolver el Precio Unitario Final] ;

[Buscar en tabla de valor residual el código NIIF y devolver el Valor Residual 5%] ) x CANTIDAD

\*/ la tabla de valor residual bajo NIIF ocupa el rango BK3; BM36 de la hoja Tabla

VR-IDENT = [Buscar en la Tabla VR-Ident el código NIIF y devolver el código VRI]

NIIF = [Buscar en Tabla de códigos NIIF por sistema eléctrico por CTA\_CONTABLE\_N y devolver el código NIIF correspondiente a la zona]

CTA\_CONTABLE\_N = SI (ABREVIATURA = "BT" ; [Buscar en tabla de Baja Tensión por código VNR TOT y devolver valor CTA CONTABLE]; [Buscar en tabla de Media Tensión por código VNR TOT y devolver valor CTA CONTABLE])

FACTOR DE INSTALACION = [Buscar en tabla Factor de instalación el código VNR TOT y devolver valor] x CANTIDAD x 0.13

\*/ esta tabla no tiene nombre en el archivo Excel

PROV. DESMAN = COSTO REPOS CORRIENTE x Si( ABREVIATURA = "BT" ; [Buscar en tabla factor de desmantelamiento BT por el código NIIF del AF y devolver el porcentaje de factor de desmantelamiento BT]; ; [Buscar en tabla factor de desmantelamiento MT por el código NIIF del AF y devolver el porcentaje de factor de desmantelamiento MT])

RESUMEN DE COLUMNAS

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Columnas con valores ingresado manualmente | Columnas con valores calculados | Columnas con valores obtenido desde la Base de datos |
| OPINION TECNICA VIDA UTIL TASADA | CTA\_CONTABLE\_N  NIIF  VR-IDENT  PROV. DESMAN  COSTO REPOS CORRIENTE  FACTOR DE INSTALACION  VALOR RESID  EDAD DEL ACTIVO  DEP TAS  OPINION TECNICA VIDA UTIL TASADA  VALOR REFERENCIAL  VAL REF 2  VSM | VNR TOT  CANTIDAD  ACFFEC\_INC  ABREVIATURA |

1. **Calculo de DEP. ACUM. NIIF**

DEP. ACUM. NIIF = DEPRE DEL PERIODO 2012 NIIF x EDAD TECNICA

DEPRE DEL PERIODO 2012 NIIF = % DE DEPRECIACION INCLUYENDO ESTADO x CRC NETO

% DE DEPRECIACION INCLUYENDO ESTADO = (100/ VIDA ÚTIL)/100

EDAD TECNICA = VIDA ÚTIL MAXIMA SEGÚN CTE - VIDA ÚTIL

VIDA ÚTIL MAXIMA SEGÚN CTE = [Buscar en Tabla de Vida Util Tasada el valor de código NIIF y devolver la vida útil]

/\* La tabla se encuentra en la hoja VIDA UTIL TASADA

VIDA ÚTIL = SI (NIIF = "1170401" ; [Buscar en tabla de factores de la zona *ichuña* para transformadores el ESTADO y devolver el Factor Total];

[Buscar en tabla de factores de la zona *ichuna* el ESTADO y devolver el Factor Total]) x VIDA ÚTIL MAXIMA SEGÚN CTE

Nota: se debe establecer una tabla de factores por zona y efectuar la búsqueda por zona, en el archivo Excel las zonas están separadas por archivo, cada archivo es una zona

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Columnas con valores ingresados manualmente | Columnas con valores calculados | Columnas con valores obtenido desde la Base de datos |
|  | VIDA ÚTIL  NIIF  VIDA ÚTIL MAXIMA SEGÚN CTE  EDAD TECNICA  % DE DEPRECIACION INCLUYENDO ESTADO  DEPRE DEL PERIODO 2012 NIIF | ESTADO |

1. **Calculo COSTO TOTAL CORRIENTE**

COSTO TOTAL CORRIENTE = DEP. ACUM. NIIF + CRC NETO

Son valores calculado previamente

1. **Calculo de ACTIVO PASIVO DIFERIDO**

ACTIVO DIFERIDO = SI (IMP DIFERIDO < 0; IMP DIFERIDO ; 0)

PASIVO DIFERIDO = SI (IMP DIFERIDO > 0; IMP DIFERIDO ; 0)

IMP DIFERIDO = DIFERENCIA NETA x TASA DE IR

DIFERENCIA NETA = CRC NETO - VALOR NETO EN LIBROS

VALOR NETO EN LIBROS = VALOR\_NETO

VALOR\_NETO = VALOR\_ACTIVO - DEPRE

TASA DE IR = Parametro y/o Valor ingresado 30% manualmente para el año 2011 era 30%

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Columnas con valores ingresados manualmente | Columnas con valores calculados | Columnas con valores obtenido desde la Base de datos |
| TASA DE IR | IMP DIFERIDO  DIFERENCIA NETA  TASA DE IR  VALOR NETO EN LIBROS  VALOR\_NETO | VALOR\_ACTIVO  DEPRE |

1. Otros valores calculados

DIF. GRABABLE = SI (DIFERENCIA NETA>0; DIFERENCIA NETA; 0)

DIFERENCIA NETA = CRC NETO - VALOR NETO EN LIBROS

VALOR NETO EN LIBROS = VALOR\_NETO

DIF. DEDUCIBLE = SI (DIFERENCIA NETA <0; DIFERENCIA NETA; 0)

DIF. DEP. = DEP. ACUM. NIIF - DEP. ACUM. TRIB

DEP. ACUM. TRIB = DEPRE

DIF. COSTO = COSTO TOTAL CORRIENTE - COSTO HISTÓRICO

COSTO HISTÓRICO = VALOR\_ACTIVO

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Columnas con valores calculados previamente | Columnas con valores calculados | Columnas con valores obtenido desde la Base de datos |
| COSTO TOTAL CORRIENTE  DEP. ACUM. NIIF  CRC NETO  VALOR\_NETO | DIFERENCIA NETA  VALOR NETO EN LIBROS  DEP. ACUM. TRIB  COSTO HISTÓRICO | VALOR\_ACTIVO  DEPRE |

Las fórmulas de cálculo han sido revisadas con el documento ELABORACIÓN DE GUÍA DE PROCEDIMIENTOS DE VALUACIÓN DE ACTIVOS FIJOS BAJO NIIF, proporcionado por la Oficina de Control Patrimonial.

Comportamiento del sistema en los años posteriores: desde el 2012 al 2016

Saldo al 31 de dic 2011

Agregar: Adiciones, bajas, ajustes de activos

Restar: Depreciación acumulado: adiciones y bajas

Identificar en el sistema:

Saldo al 31 de dic 2012

1. Crear formulario mostrar/examinar/exportar/imprimir



Exportar a Excel: graba la tabla en formato excel

Imprimir emite un reporte de diferido ver reportes

Detalles: muestra los registros en forma horizontal