PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

AVALÚO TÉCNICO COMERCIAL

MAQUINARIA Y EQUIPO

MUNICIPIO DE LA UNIÓN

DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

2026

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

Medellín, 28 de Septiembre de 2026

Señores
MUNICIPIO DE LA UNIÓN
Atn. DIEGO ESTEBAN PATIÑO GARCIA
SECRETARIO DE GOBIERNO Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
CIUDAD

Referencia: Informe de avalúo P&V-092026-1076

Adjunto estamos remitiendo el avalúo comercial, correspondiente a los activos (maquinaria y equipo) solicitados por el Municipio de La Unión, ubicados en la planta UNILAC, Km 1,5 de la vía La Unión - La Ceja, vereda Chuscalito, zona rural del municipio de La Unión, departamento de Antioquia.

Valoración realizada con fines comerciales.

Cordialmente,

Luis Fernando Quintero Quintero
Gerente Valoración Inmuebles y Maquinaria
Proyectos & Valoraciones S.A.S
R.A.A. - AVAL-8.061.854

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Banco Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 321 848 14 82
gerencia@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

Contenido

1. GENERALIDADES DE LA SOLICITUD 4
2. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA 4
3. OBJETIVO GENERAL 4
4. OBJETIVOS ESPECIFICOS 4
5. TIPO DE VALOR 5
6. ALCANCE DE LA CONSULTORÍA 5
7. MARCO TEÓRICO 5
8. CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS ACTIVOS 6
9. DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL 9
10. VIGENCIA, POLÍTICAS Y CLÁUSULAS 10
11. REGISTRO FOTOGRÁFICO 12

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Banco Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 321 848 14 82
gerencia@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

1. GENERALIDADES DE LA SOLICITUD

FECHA DE LA SOLICITUD	09 de Septiembre de 2026.
NOMBRE DEL SOLICITANTE	Municipio de La Unión.
TIPO DE AVALÚO	Comercial.
OBJETO DE LA VALORACIÓN	Determinar el valor comercial de los activos (maquinaria y equipo), solicitados por el Municipio de La Unión, ubicados en la planta UNILAC, Km 1,5 de la vía La Unión - La Ceja, vereda Chuscalito, zona rural del municipio de La Unión, departamento de Antioquia.
ACTIVOS EN ESTUDIO	Maquinaria y equipo.
FECHA DE VISITA	11 de Septiembre de 2026.
RESPONSABLE DE LA VISITA	Luis Fernando Quintero.

2. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA

DOCUMENTO	***SUMINISTRADO***	***NO SUMINISTRADO***
PRESENTACIÓN DE LOS EQUIPOS	X	
RELACIÓN DE BIENES	X	
ENAJENACIÓN DE BIENES	X	

NOTA: La presente valoración se hace con referencia en la documentación suministrada por el solicitante del avalúo y la inspección técnica del mismo.

3. OBJETIVO GENERAL

Realizar el avalúo comercial correspondiente a los activos (maquinaria y equipo) solicitados por el Municipio de La Unión, ubicados en la planta UNILAC, Km 1,5 de la vía La Unión - La Ceja, vereda Chuscalito, zona rural del municipio de La Unión, departamento de Antioquia, por medio del reconocimiento físico del cada activo, además de la investigación y valoración de estos.

4. OBJETIVOS ESPECIFICOS

- Realizar la inspección técnica de los activos (maquinaria y equipo) solicitados por el Municipio de La Unión.
- Consolidar de la información recolectada en campo, así como la información técnica obtenida de manera digital.
- Hacer la respectiva valoración de cada uno de los activos, de acuerdo con

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Banco Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 321 848 14 82
gerencia@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

a la investigación de mercado, teniendo en cuenta diferentes variables que influyen para obtener su valor comercial.

- Elaborar y presentar un informe, donde se relacione la información obtenida para realizar la valoración.

5. TIPO DE VALOR

El avalúo se refiere a la determinación del valor comercial, el cual se define como "El precio que podría ser recibido al vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a una fecha de medición determinada (es decir, un precio de salida)".

Esta transacción ordenada se complementa con las normas internacionales de avalúo, (IVSC) el cual lo define de la siguiente manera: "la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción".

6. ALCANCE DE LA CONSULTORÍA

El presente informe permite conocer el valor comercial de los activos (maquinaria y equipo) solicitados por el Municipio de La Unión, ubicados en la planta UNILAC, Km 1,5 de la vía La Unión - La Ceja, vereda Chuscalito, zona rural del municipio de La Unión, departamento de Antioquia, por medio del reconocimiento físico del cada activo, además de la investigación y valoración de estos.

Para la presente valoración se tuvo en cuenta los ítems que integran el valor de cada activo, tales como:

- Tipología del activo.
- Descripción del activo.
- Valor de reposición a nuevo.
- Valor comercial de cada activo.

7. MARCO TEÓRICO

Para la determinación de valor comercial de los activos, se utilizaron los siguientes métodos para obtención del valor, según la normatividad vigente que regula la metodología valuatoría en Colombia (Resolución 941 de 2026 del IGAC):

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Banco Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 321 848 14 82
gerencia@proyectosyvaloraciones.com

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

Artículo 42. Valoración de Maquinaria o Equipos. Cuando el solicitante, de conformidad con el encargo valuatorio, requiera la valoración de un equipo o maquinaria que se halle en el inmueble o se encuentre adherido a este, se aplicarán los lineamientos descritos en el presente artículo.

La valoración podrá realizarse mediante la aplicación del método de comparación o de mercado, o el método del costo de acuerdo con la disponibilidad y calidad de la información.

Se deberán considerar aspectos como: características físicas (tales como edad, marca, capacidad, estado de conservación y nivel tecnológico), vida útil, vida remanente, nivel de mantenimiento, grado de comercialización, obsolescencia, depreciación, entre otros.

La aplicación metodológica deberá quedar debidamente documentada en el informe técnico de avalúo correspondiente, sustentada con la inspección física, registros fotográficos y/o documentos técnicos.

El solicitante del avalúo deberá indicar de manera expresa, en la solicitud, la maquinaria o equipos objeto de valoración que se encuentren en el inmueble, y aportará la documentación técnica correspondiente. Por su parte el avaluador que realice esta valoración deberá contar con la categoría RAA correspondiente.

Parágrafo 1. Cuando, por las características particulares del equipo o maquinaria, requiera la aplicación del método del costo, el avaluador deberá sustentar técnicamente el sistema o método de depreciación seleccionado.

Entre los sistemas o métodos de depreciación que podrán utilizarse, según la pertinencia de cada caso específico (la cual deberá ser analizada por el avaluador), se encuentran, entre otros: el método lineal, el método de Ross Heideck, el Método de Kuentzle, la fórmula clásica o generalizada (ver anexo técnico).

Parágrafo 2. En los casos en los que en el valor asignado a la construcción o edificación incluya implícitamente el valor correspondiente a equipos o maquinaria adheridos a este y que contribuyen a su funcionamiento, tales como ascensores, sistemas contra incendios, plantas eléctricas, sistema de aire acondicionado, escaleras eléctricas, entre otros, no deberá realizarse una valoración independiente de los referidos equipos.

8. CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS ACTIVOS

Los activos analizados se clasifican tal y como se muestra a continuación:

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Banco Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 321 848 14 82
gerencia@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

DESCRIPCIÓN	CATEGORÍA	SUBCATEGORÍA / FUNCIÓN OPERATIVA
Evaporadora-condensadora de doble efecto	Maquinaria y Equipos	Equipo de Concentración / Térmico: Procesamiento industrial para reducción de agua en leche.
Silo en acero inoxidable AISI 304 para almacenamiento de leche refrigerada, capacidad nominal de 15.000 litros	Maquinaria y Equipos	Equipo de Almacenamiento y Refrigeración: Acopio y conservación térmica de materia prima.
Silo en acero inoxidable AISI 304 para almacenamiento de leche refrigerada, capacidad nominal de 20.000 litros.	Maquinaria y Equipos	Equipo de Almacenamiento y Refrigeración: Acopio y conservación térmica de materia prima.
Marmita para preparación de dulce de leche o arequipe, capacidad nominal de 1.000 litros	Maquinaria y Equipos	Equipo de Procesamiento Térmico: Cocción y concentración para elaboración de dulces.
Hiladora de queso con chaqueta de vapor, capacidad de 200 kg por lote.	Maquinaria y Equipos	Equipo de Transformación Láctea: Hilado y amasado térmico de pasta hilada.
Carrusel cortador de tres cilindros.	Maquinaria y Equipos	Aditamento / Accesorio de Procesamiento: Módulo

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Banco Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 321 848 14 82
gerencia@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

		complementario e individualizable de corte.
Mesa de trabajo en acero inoxidable AISI 304.	Muebles y Enseres / Equipos Auxiliares	Mobiliario Operativo / Auxiliar de Proceso: Mesa de apoyo para manipulación limpia.
Tina polivalente para cuajado de leche y producción de quesos, capacidad nominal de 2.000 litros.	Maquinaria y Equipos	Equipo de Procesamiento Lácteo: Coagulación corte de cuajada y elaboración de quesos.
Mesa de trabajo en acero inoxidable AISI 304.	Muebles y Enseres / Equipos Auxiliares	Mobiliario Operativo / Auxiliar de Proceso: Mesa de apoyo para manipulación limpia.

Evaporador-condensador

Evaporador de doble efecto y película descendente (falling film), con termocompresión, destinado a concentrar leche o suero. La capacidad aproximada es de "200.000 litros": los soportes señalan una tasa máxima de evaporación de aproximadamente 6.000 litros por hora y un régimen de proceso de hasta 100.000 litros diarios de leche fresca o 200.000 litros diarios de suero, trabajando veinte (20) horas al día, más cuatro (4) horas de limpieza.

El sistema incluye, entre otros, tres precalentadores, un pasteurizador, una cámara flash, dos separadores de vahos, un condensador, una calandria de evaporación, bombas de trasiego, termocompresor, tuberías sanitarias, instrumentación, tableros, plataformas y escalera. El informe de recibo registra dimensiones aproximadas de 3,15 metros de ancho, 2,60 metros de largo y 14 metros de altura.

Silos de 15.000 y 20.000 litros

Los silos fueron fabricados en acero inoxidable AISI 304 e incluyen cuerpos y tapas, manhole, agitador, sistema de limpieza CIP mediante spray-ball, escaleras y pasamanos, asas de izaje, toma de muestras y protección exterior. El silo de 15.000 litros presenta un diámetro

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Banco Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 321 848 14 82
gerencia@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

aproximado de 2,0 metros y altura de 4,8 metros; para el silo de 20.000 litros el diámetro aproximado es de 2,2 metros y altura de 5,3 metros.

Línea de quesos y equipos auxiliares

La marmita, la hiladora, el carrusel, las mesas y la tina polivalente son equipos construidos principalmente en acero inoxidable para procesos térmicos y sanitarios. La marmita tiene capacidad nominal de 1.000 litros, doble camisa, agitación raspadora y accionamiento motorizado. La hiladora procesa lotes de hasta 200 kg y utiliza chaqueta de vapor. El carrusel cortador de tres cilindros puede separarse físicamente de la hiladora. La tina polivalente incorpora calentamiento, agitador y liras de corte para cuajada.

9. DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL

Hechas las consideraciones anteriores, el valor comercial de los activos solicitados por el Municipio de La Unión, al 28 de Septiembre de 2026 es:

ITEM	ACTIVO	CANT. INVEN	VALIDADO	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	FECHA ADQUISICIO	ESTADO ACTUAL	EDAD	VIDA ÚTIL	VIDA ÚTIL REMANEN	FACTOR EDAD 30%	FACTOR CONSERVACIÓ 70%	FACTOR DE DEPRECIACIÓ	VALOR COMERCIAL
1	Evaporadora-condensadora de doble efecto	1	SI	$ 2.652.122.400	$ 2.652.122.400	2015	5	11	15	4	73%	50%	57%	$ 1.140.412.632
2	Silo en acero inoxidable AISI 304 para almacenamiento de leche refrigerada, capacidad nominal de 15.000 litros	1	SI	$ 107.068.450	$ 107.068.450	2015	6	11	15	4	73%	40%	50%	$ 53.534.225
3	Silo en acero inoxidable AISI 304 para almacenamiento de leche refrigerada, capacidad nominal de 20.000 litros.	1	SI	$ 147.801.250	$ 147.801.250	2015	6	11	15	4	73%	40%	50%	$ 73.900.625
4	Marmita para preparación de dulce de leche o arequipe, capacidad nominal de 1.000 litros	1	SI	$ 129.941.000	$ 129.941.000	2013	4	13	15	2	87%	60%	68%	$ 41.581.120
5	Hiladora de queso con chaqueta de vapor, capacidad de 200 kg por lote.	1	SI	$ 59.645.000	$ 59.645.000	2013	4	13	15	2	87%	60%	68%	$ 19.086.400
6	Carrusel cortador de tres cilindros	1	SI	$ 19.882.000	$ 19.882.000	2013	4	13	15	2	87%	60%	68%	$ 6.362.240
7	Mesa de trabajo en acero inoxidable AISI 304.	1	SI	$ 4.832.000	$ 4.832.000	2013	4	10	15	5	67%	60%	62%	$ 1.836.160
8	Tina polivalente para cuajado de leche y producción de quesos, capacidad nominal de 2.000 litros.	1	SI	$ 66.507.000	$ 66.507.000	2013	4	13	15	2	87%	60%	68%	$ 21.282.240
9	Mesa de trabajo en acero inoxidable AISI 304.	1	SI	$ 4.832.000	$ 4.832.000	2013	4	13	15	2	87%	60%	68%	$ 1.546.240
VALOR TOTAL														$ 1.359.541.882

Nota: Los valores de reposición a nuevo estimados para la valoración de los activos analizados, fueron determinados mediante investigación de mercado en fuentes técnicas primarias y verificables con presencia en el mercado nacional e internacional. Los precios de referencia corresponden a distribuidores autorizados y comercializadores especializados en cada categoría.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

10. VIGENCIA, POLÍTICAS Y CLÁUSULAS

VIGENCIA DEL AVALÚO
De acuerdo con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000, y al Artículo 19 del Decreto 1420 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre y cuando se conserven las condiciones extrínsecas e intrínsecas que pueden afectar el valor.

POLÍTICA
El precio que asigna Proyectos & Valoraciones S.A.S., al bien avaluado es siempre el que correspondería "al precio que será recibido por vender un activo (precio de salida) en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de elaboración del avalúo".
Para efectos de la conformación del valor del bien avaluado, Proyectos & Valoraciones S.A.S., entre otros criterios, han tenido en cuenta los avalúos recientes, ofertas y transacciones en el sector al que, homogéneamente, pertenece el bien.
El informe de avalúo de Proyectos & Valoraciones S.A.S., no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico, excepto cuando quien solicita el avalúo haya informado específicamente de tal situación para que sea considerada en él.
El presente informe corresponde a la información levantada y corroborada en las visitas de campo, por lo cual en el mismo solo se relaciona la información validada y que se considerada relevante para la elaboración de la presente valoración.
NOTAS
Es muy importante hacer énfasis en la diferencia existente entre las cifras del avalúo efectuado por Proyectos & Valoraciones S.A.S. y el valor de una eventual negociación. Lo normal es que los dos valores no coincidan porque a pesar de que el estudio que efectúan Proyectos & Valoraciones S.A.S., conduce al "Valor Objetivo", en el "Valor de Negociación" intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que el comprador le vaya a dar al bien, etc., todos los cuales, sumados, distorsionan a veces en alto porcentaje -hacia arriba o hacia abajo- el monto del avalúo.
En ningún caso podrá entenderse que el avalúo de Proyectos & Valoraciones S.A.S., pueda garantizar que cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del bien, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, la aprobación o concesión de créditos, o la recepción del mismo como garantía.
Se certifica que Proyectos & Valoraciones S.A.S. ni ninguno de los peritos designados para la realización de este avalúo, tienen intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo los inherentes a la ejecución del presente estudio.
RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR
El avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y sólo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
CLÁUSULA DE PUBLICACIÓN DEL INFORME
Se prohíbe la publicación de parte o de la totalidad de este informe, o de cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, y al nombre y afiliación del avaluador, sin su consentimiento.
DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO
❖ Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el avaluador alcanza a conocer.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

❖ Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
❖ El avaluador no tiene intereses en el bien objeto de estudio.
❖ Los honorarios del avaluador no dependen de aspectos del informe.
❖ La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
❖ El avaluador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión.
❖ El avaluador tiene experiencia en los bienes que se están valorando.
❖ Se ha realizado la visita personal al bien objeto de valoración.
❖ Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN
Proyectos & Valoraciones S.A.S., no tiene relación directa o indirecta con el solicitante ni con el propietario de los bienes. Este informe de valuación es confidencial para las partes para el propósito específico del encargo. No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros. No se acepta ninguna responsabilidad por la mala utilización de este informe.

Luis Fernando Quintero Quintero
Gerente Valoración Inmuebles y Maquinaria
Proyectos & Valoraciones S.A.S
R.A.A. - AVAL-8.061.854

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Banco Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 321 848 14 82
gerencia@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

11. REGISTRO FOTOGRÁFICO

EVAPORADORA-CONDENSADORA DE DOBLE EFECTO	
	
SILOS	
	
MARMITA	**CARRUSEL CORTADOR DE TRES CILINDROS**
	

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Banco Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 321 848 14 82
gerencia@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

HILADORA DE QUESO	TINA POLIVALENTE
	
MESA DE TRABAJO EN ACERO INOXIDABLE AISI 304	
	

PROYECTOS & VALORACIONES

PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.
Carrera 43A No. 1-85, Edificio Banco Caja Social, Oficina 608
Teléfonos: 321 848 14 82
gerencia@proyectosyvaloraciones.com

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia