

Informe de Gestión 2025



Contenido

Tabla de contenido

Contenido

1. PRESENTACIÓN.....	2
2. INFORMACIÓN DE LA ENTIDAD.....	3
2.1. Calificación de Riesgos y Vigilancia Especial.....	3
2.2. Unidades Estratégicas de Negocio (UEN).....	3
2.3. Red de Valor.....	5
2.4. Direccionamiento Estratégico Institucional 2025 - 2027.....	6
3. AVANCES Y LOGROS VIGENCIA 2025.....	11
3.1. Intermediación Financiera.....	11
3.2. Cartera.....	11
3.3. Inversiones en Empresas.....	13
3.3.1. Valor de las inversiones en empresas.....	13
3.3.2. Generación de Dividendos.....	14
3.4. Gestión de Bienes.....	15
3.5. Gestión Institucional.....	16
3.6. Recursos Financieros.....	17
3.6.1. Estados Financieros con Corte a mayo de 2025.....	18
3.6.2. Evolución de los estados financieros 2025.....	19
4. INFORME SOBRE LA SITUACIÓN DE LOS PROGRAMAS, ESTUDIOS Y PROYECTOS EJECUTADOS Y EN EJECUCIÓN.....	20
5. INFORME SOBRE LA EJECUCIÓN PRESUPUESTAL.....	25
6. INFORME SOBRE LA CONTRATACIÓN.....	26
7. AUDITORÍA FINANCIERA, DE GESTIÓN Y DE RESULTADOS AFG-1.4-2025 CONTRALORÍA GENERAL DEL MUNICIPIO DE MANIZALES.....	28

INDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1: Unidades Estratégicas de Negocio	3
Ilustración 2: Red de Valor	5
Ilustración 3: Mega Meta Corporativa 2025 – 2027	8
Ilustración 4: Mega Meta Servicios Financieros 2025 - 2027	8
Ilustración 5: Mega Meta Inversiones 2025 - 2027	9
Ilustración 6: Mega Meta Gestión de Proyectos 2025 - 2027	9
Ilustración 7: Mega Meta Gestión de Bienes 2025 - 2027	9
Ilustración 8: Mega Meta Gestión institucional 2025 - 2027	10
Ilustración 9: Avance Intermediación Financiera 2025	11
Ilustración 10: Cartera al 31 de mayo de 2025	11
Ilustración 11: Créditos Comerciales al 31 de mayo de 2025	12
Ilustración 12: Valor Intrínseco del Portafolio de Inversión de Infimanizales	13
Ilustración 13: Detalle de las inversiones en empresas	14
Ilustración 14: Dividendos decretados	14
Ilustración 15: Ingresos, gastos y utilidad	19
Ilustración 16: Estado de la Situación Financiera	19
Ilustración 17: Endeudamiento Total	20
Ilustración 17: Informe de contratación	27
Ilustración 18: Monto de la contratación	28
Ilustración 19: Contratación directa	28

1. PRESENTACIÓN

Infimanizales es un establecimiento Público del Orden Municipal, adscrito a la Alcaldía de Manizales, con personería jurídica, autonomía administrativa, presupuestal y patrimonio propio e independiente. La Entidad nació como Empresas Públicas de Manizales mediante Acuerdo 004 de 1962 del Concejo de Manizales y modificada entre otros por el Decreto Extraordinario No. 007 de enero de 1987 de la Alcaldía de Manizales, el Acuerdo 044 de 1989, y posteriormente transformada mediante Acuerdo 292 de agosto de 1997, como reforma estructural de los Estatutos además de denominación.

Infimanizales tiene presencia local, regional y proyección nacional, y mediante un portafolio de inversiones, proyectos, servicios financieros y administración de bienes raíces, promueve el desarrollo integral de la ciudad y la región, salvaguardando los intereses de los ciudadanos, generando valor en los activos estratégicos de ciudad y mejorando la calidad de vida de las personas.

El Instituto se proyecta como la **Banca Pública de Desarrollo de la ciudad y de la región**. Esta meta se alinea con el ingreso de Infimanizales al régimen especial de vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia, que habilita al instituto para realizar operaciones de Intermediación Financiera e implica el fortalecimiento de Infimanizales como impulsor del desarrollo de proyectos de alto impacto, alineados al plan de desarrollo municipal, propendiendo por la implementación de mecanismos innovadores como las Asociaciones Público-Privadas.

Infimanizales ha sido promotor de importantes proyectos como el sistema de cables aéreos de la ciudad y el Aeropuerto del Café, posee participación accionaria en empresas de servicios públicos como Aguas de Manizales, EMAS, CHEC y Efigias, es propietario y administra una serie de bienes inmuebles tales como: el Teatro Fundadores, La Plaza de Mercado, La Torre Panorámica de Chipre. Infimanizales contribuye con la transferencia de excedentes al Municipio de Manizales y aporta recursos para la realización de eventos como la Feria de Manizales, lo que convierte al instituto en una entidad pública de importancia estratégica para la ciudad y la región.

Infimanizales hace parte de ASOINFIS, una agremiación que agrupa a los 14 Institutos más importantes de Colombia, cuatro de ellos vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia, entre ellos, Infimanizales, Inficaldas, Infivalle y el Idea de Antioquia.

Lo anterior, convierte a Infimanizales en el aliado estratégico del Municipio para el desarrollo de grandes logros y la administración de los activos estratégicos de la ciudad.

2. INFORMACIÓN DE LA ENTIDAD

2.1. Calificación de Riesgos y Vigilancia Especial



La calificadora Fitch Ratings, otorgó al Instituto de Financiamiento, Promoción y Desarrollo de Manizales, Infimanizales, la calificación AAA (largo plazo) y F1+ (corto plazo), con perspectiva estable.



Infimanizales hace parte del régimen especial de control y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia en virtud de lo establecido en el Decreto 1117 de 2013, incorporado en el Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público 1068 de 2015, y la Parte II, Título V, Capítulo II numeral 2 de la Circular Básica Jurídica (C.E. 029 de 2014).

2.2. Unidades Estratégicas de Negocio (UEN)

Durante la vigencia 2025, el Instituto gestionó la estrategia a través de cuatro Unidades Estratégicas de Negocio, ilustración 1.

Ilustración 1: Unidades Estratégicas de Negocio





**Inversiones
en Empresa**

Gestionar y administrar inversiones o capitalizaciones en empresas que generen beneficio económico y social para la entidad, basado en Modelo de Gobierno Corporativo claro y enfocado en buenas prácticas de gestión, transparencia, medición y gestión del riesgo.



**Servicios
Financieros**

Prestar servicios financieros especializados de fácil acceso, ágiles y con asistencia personalizada de manera eficiente y rentable para el Instituto, garantizando el cumplimiento de la normatividad vigente y minimizando los riesgos financieros.



**Gestión
de Proyectos**

Desarrollar proyectos de inversión con criterios de sostenibilidad económica, en línea con las políticas de desarrollo del municipio de Manizales, el direccionamiento estratégico de INFI-MANIZALES y las necesidades y oportunidades generadas por las unidades de negocio, la secretaría general y la oficina de servicios corporativos del Instituto.



**Gestión
de Bienes**

Planear, dirigir, organizar y controlar la gestión de los bienes inmuebles de propiedad de INFI-MANIZALES, con un enfoque sostenible y rentable, velando por un adecuado control, seguimiento y mantenimiento de los mismos, aplicando modelos inherentes a la gestión de bienes raíces.

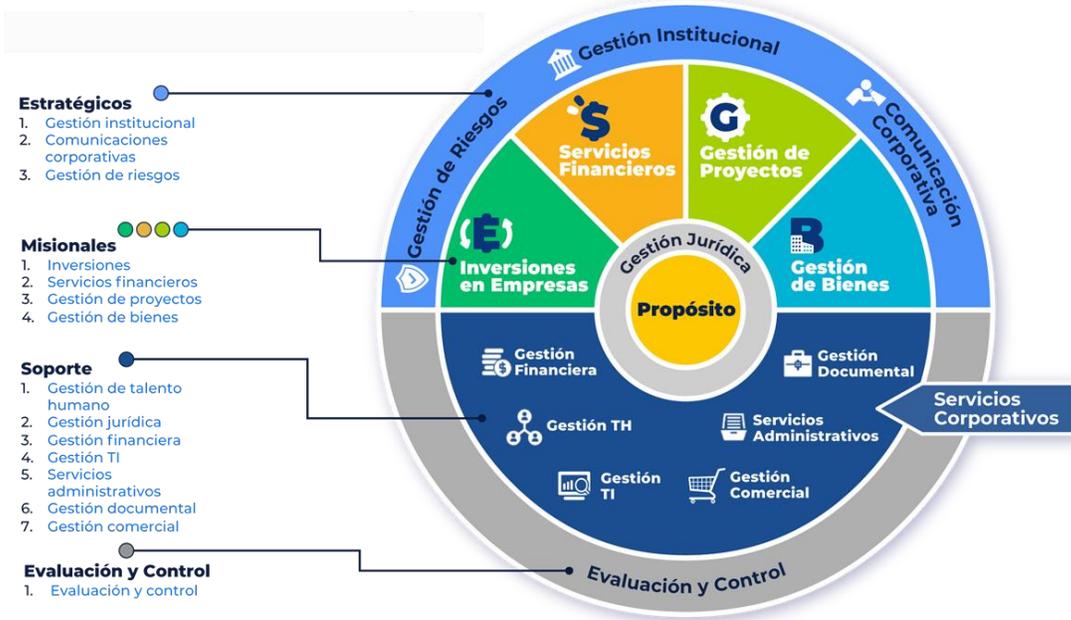
2.3.Red de Valor

La red de valor de Infimanizales se articula alrededor de procesos estratégicos, misionales, de soporte y de evaluación y control. La red de valor está compuesta por 15 procesos, 53 subprocesos, adoptados mediante acuerdo 022 del 17 de febrero de 2023 vigente a la fecha.

Los procesos misionales de Inversiones y Servicios Financieros se encuentran certificados por la norma ISO 9001 Versión 2015, certificado con vigencia hasta el 19 de enero de 2026.



Ilustración 2: Red de Valor



2.4. **Direccionamiento Estratégico Institucional 2025 - 2027**

El Consejo Directivo del Instituto aprobó en la sesión ordinaria número 353 del 25 de octubre de 2024 el DEI 2025 – 2027, que contiene los siguientes elementos:

- [Quienes somos](#)

Somos un instituto público del orden municipal, con presencia local, regional y proyección nacional, que mediante un portafolio de inversiones, proyectos, servicios financieros y administración de bienes raíces, promovemos el desarrollo integral, salvaguardando los intereses de los ciudadanos, especialmente relacionados con el apropiado manejo de los recursos públicos, generando valor en los activos estratégicos de ciudad y mejorando la calidad de vida de las personas.

- [Propósito superior](#)

“Impulsar el progreso de mi Manizales del Alma”

- [Sistema de creencias](#)

1. **Cambio:** Creemos que el cambio es un proceso constante en búsqueda de la excelencia.
2. **La Innovación:** Creemos en la innovación y en la evolución para generar soluciones de alto impacto.
3. **Lo que fuimos, lo que somos y lo que seremos:** Creemos en lo que fuimos capaces, en el presente que nos compromete y en el futuro que nos inspira.
4. **Alianzas:** Creemos en las alianzas para el desarrollo de grandes proyectos e inversiones con rentabilidad económica y social.
5. **Nuestra Gente:** Creemos en nuestra gente, en el desarrollo de su talento y en la inteligencia colectiva como fuerza impulsora del resultado.
6. **Responsabilidad con lo público:** Creemos en el aporte que le generamos a nuestros grupos de interés, por eso controlamos los recursos y somos responsables con nuestras decisiones.
7. **Pensamiento que trasciende fronteras:** Creemos en un pensamiento que trasciende fronteras.
8. **Instituto al día:** Creemos en la autogestión para la óptima ejecución manteniendo el instituto al día.

- [Valores](#)

1. **Honestidad:** Actúo siempre con fundamento en la verdad, cumpliendo mis deberes con transparencia y rectitud, y siempre favoreciendo el interés general.
2. **Respeto:** Reconozco, valoro y trato de manera digna a todas las personas, con sus virtudes y defectos, sin importar su labor, su procedencia, títulos o cualquier otra condición.
3. **Compromiso:** Soy consciente de la importancia de mi rol como servidor público y estoy en disposición permanente para comprender y resolver las necesidades de las personas con las que me relaciono en mis labores cotidianas, buscando siempre mejorar su bienestar.
4. **Diligencia:** Cumplo con los deberes, funciones y responsabilidades asignadas a mi cargo de la mejor manera posible, con atención, prontitud, destreza y eficiencia,

para así optimizar el uso de los recursos del Estado.

5. **Justicia:** Actúo con imparcialidad garantizando los derechos de las personas, con equidad, igualdad y sin discriminación.

- [Valores del ADN institucional](#)

6. **Pasión:** En Infimanizales la pasión es la fuerza interior que nace de nuestros colaboradores y se refleja en una actitud positiva, entusiasta y comprometida con el trabajo y los objetivos del instituto. La pasión nos impulsa a vivir con intensidad nuestro propósito superior.
7. **Gratitud:** En Infimanizales la gratitud es el valor que nos permite reconocer y apreciar el valor de los demás y sus acciones en nuestras vidas. Es la expresión genuina de un sentimiento positivo hacia quienes han contribuido en el pasado, presente y futuro de nuestro instituto.
8. **Servicio:** En Infimanizales el servicio es el valor de entregar lo mejor de nosotros mismos para el bienestar y mejora de la calidad de vida de nuestros grupos de interés. Implica amabilidad, espontaneidad, empatía, solidaridad, devoción, alegría y amor para atender las necesidades y requerimientos recibidos. Nuestro servicio se abre y cierra siempre con una sonrisa.
9. **Transformación:** En Infimanizales la transformación es el proceso de modificación, reconfiguración y resignificación que hacemos acerca de personas, situaciones e infraestructuras para conservar en ellas lo que percibimos como valioso y generador de valor. Reconocemos que para transformar es clave estar dispuestos a incorporar individualmente y como equipo nuevos paradigmas
10. **Humanidad:** En Infimanizales la humanidad la vivimos como actitud abierta a la comprensión profunda de que antes y primero que todo somos seres humanos, que nuestro instituto está hecho de personas al servicio de personas. Implica amplia sensibilidad, compasión y cuidado de la fragilidad de los demás basados en respeto, reconocimiento, inclusión y diversidad de cada ser humano.

- [Mega Meta 2025-2027](#)

La Mega Meta para la vigencia 2025 - 2027 se definió en cinco perspectivas así:

Ilustración 3: Mega Meta Corporativa 2025 – 2027

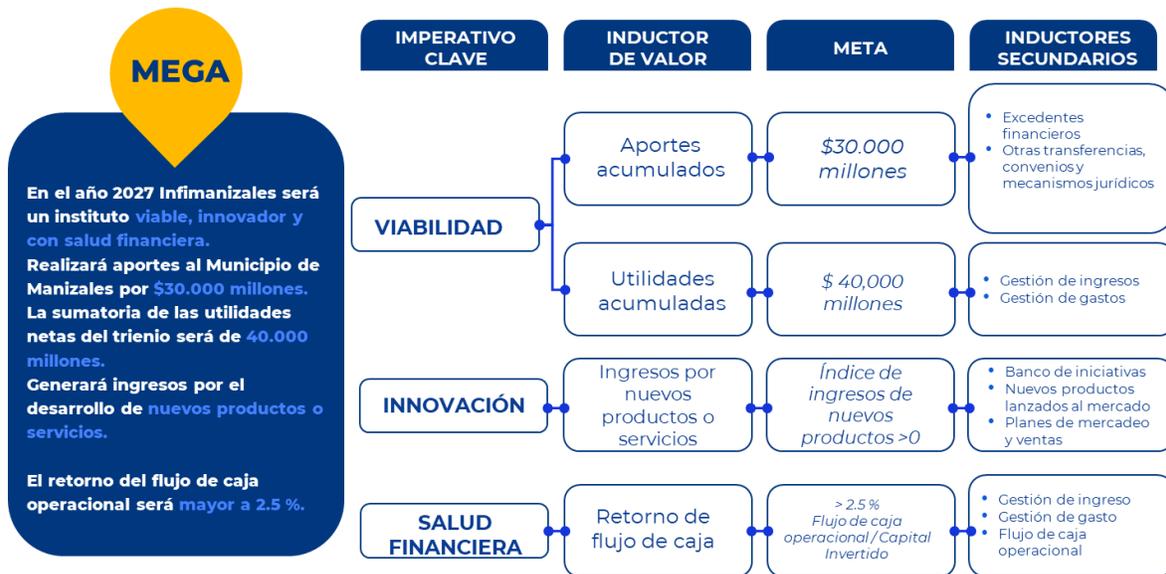


Ilustración 4: Mega Meta Servicios Financieros 2025 - 2027

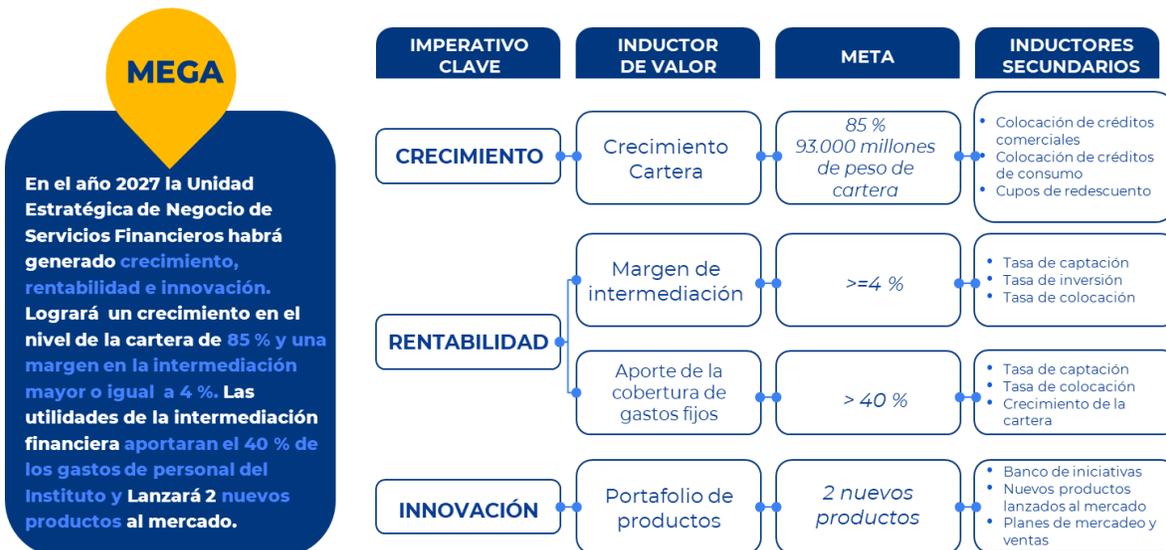


Ilustración 5: Mega Meta Inversiones 2025 - 2027



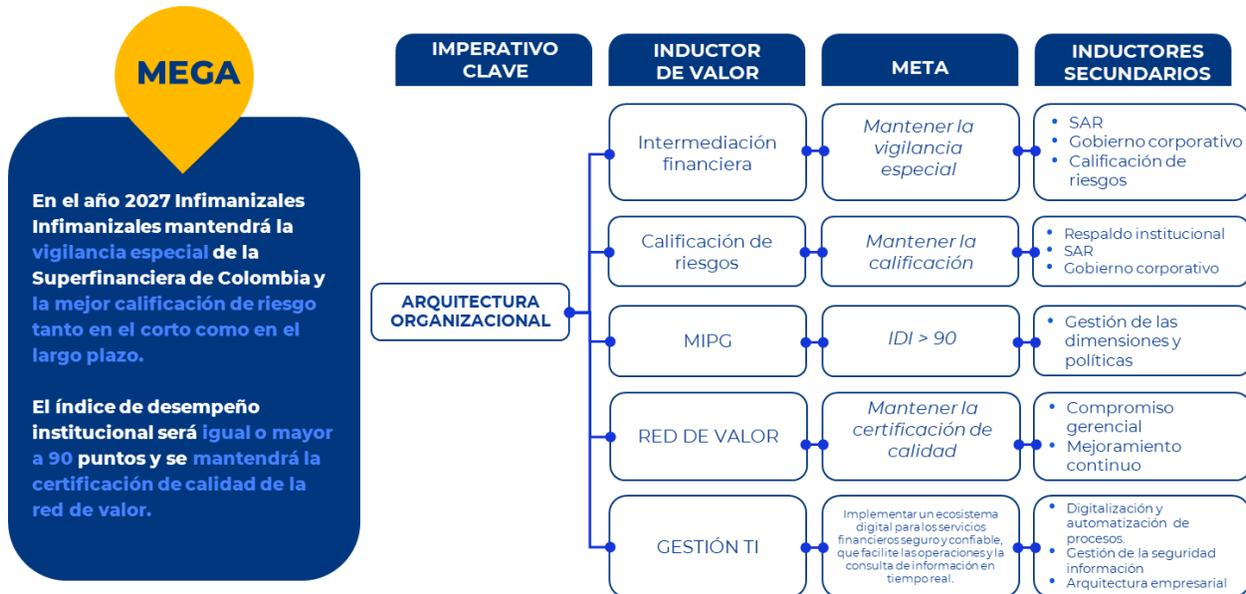
Ilustración 6: Mega Meta Gestión de Proyectos 2025 - 2027



Ilustración 7: Mega Meta Gestión de Bienes 2025 - 2027



Ilustración 8: Mega Meta Gestión institucional 2025 - 2027



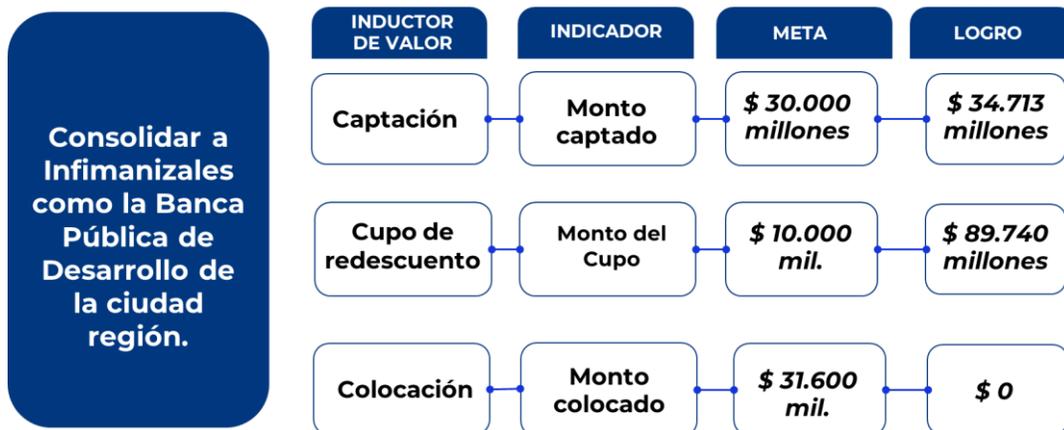
3. AVANCES Y LOGROS VIGENCIA 2025

3.1. Intermediación Financiera

En lo que va de la vigencia y al corte de junio de 2025 el instituto captó recursos por Excedentes de Liquidez en la suma de \$ 20.489 millones de pesos, dispuestos en su totalidad en títulos a la vista, y en la línea Fondos Especiales Línea 3 del cable aéreo el saldo ascendió a \$14.224 millones de pesos, para un total de 34.713 millones de pesos.

Para lograr las metas de la intermediación financiera estos recursos de la captación de excedentes fueron dispuestos en cuentas de ahorro preferencial, cartera de fomento, y certificados de depósito a término, adquiridos en el mercado primario y secundario.

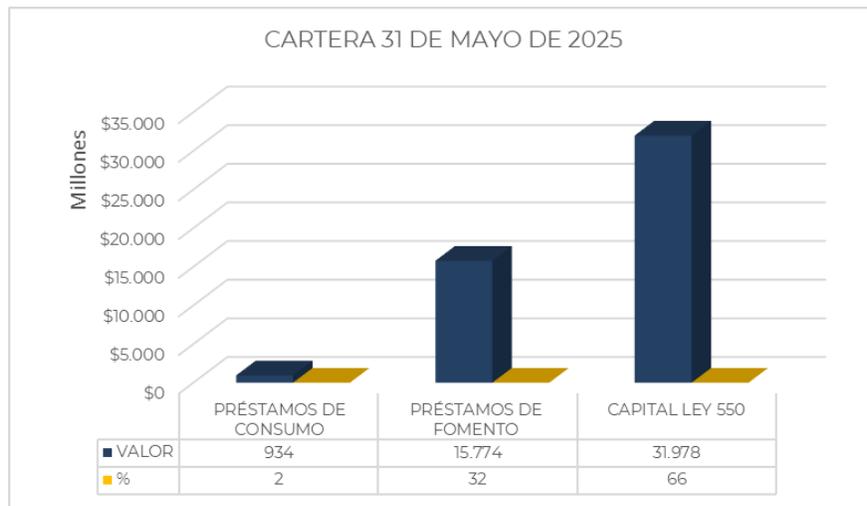
Ilustración 9: Avance Intermediación Financiera 2025



3.2. Cartera

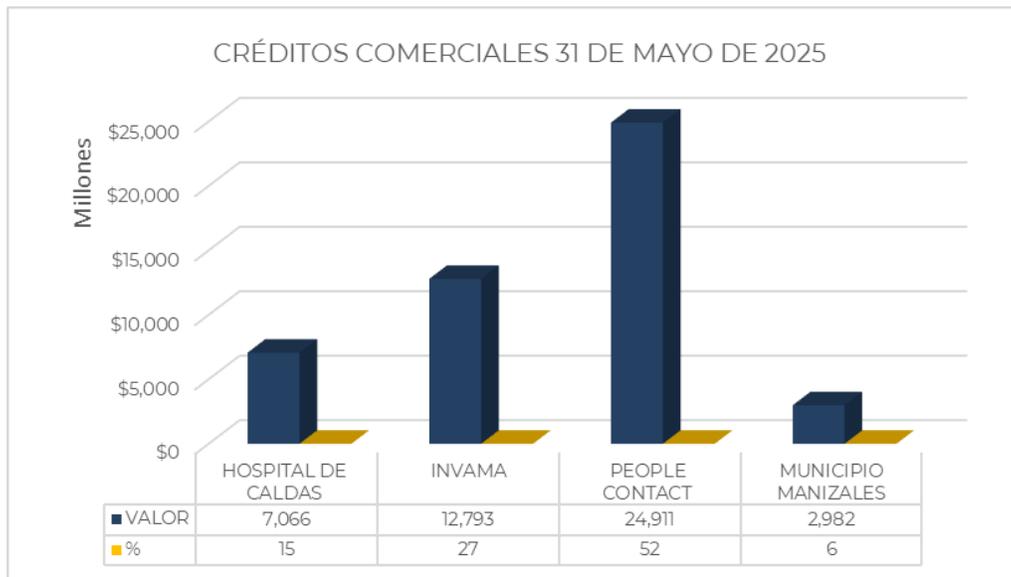
El saldo total de la cartera de Infimanizales al 31 de mayo de 2025 fue de 48.686 millones de pesos, distribuidos en la cartera comercial y de consumo.

Ilustración 10: Cartera al 31 de mayo de 2025



La cartera comercial del Instituto alcanzó los 47.752 millones discriminada como se ilustra a continuación.

Ilustración 11: Créditos Comerciales al 31 de mayo de 2025

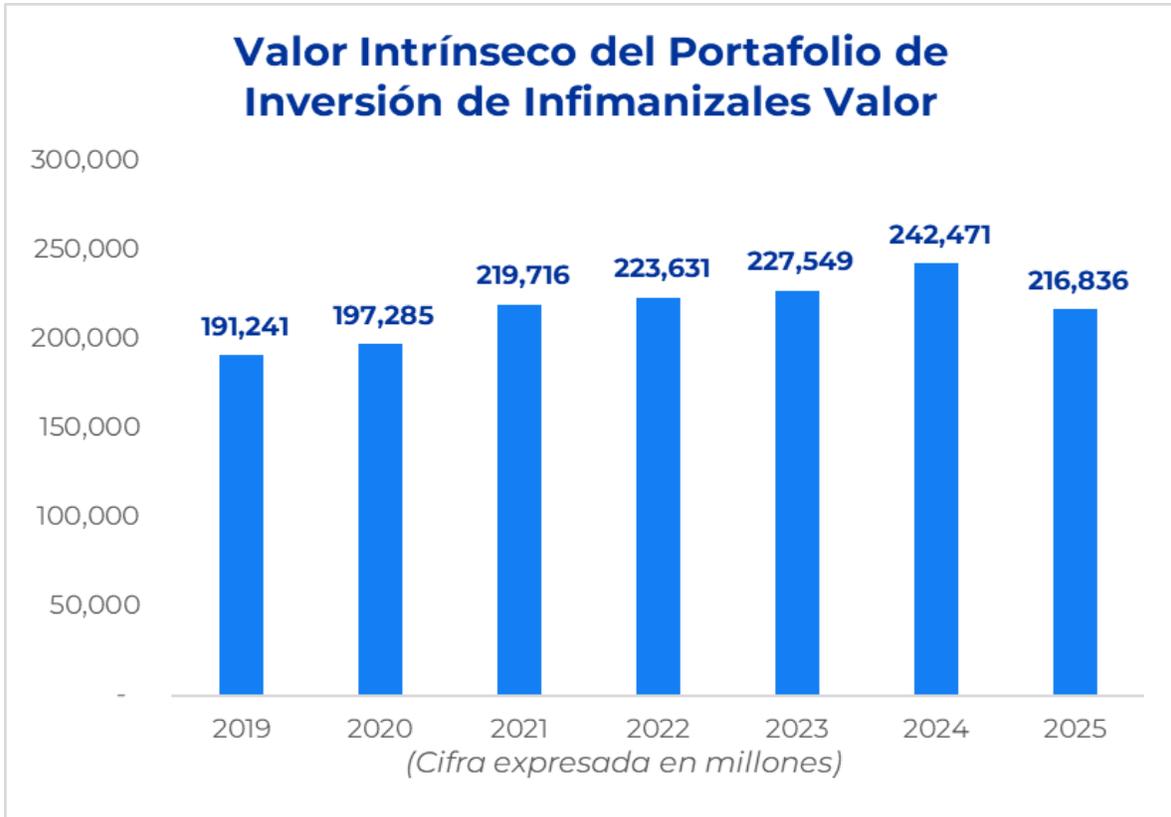


3.3. Inversiones en Empresas

3.3.1. Valor de las inversiones en empresas

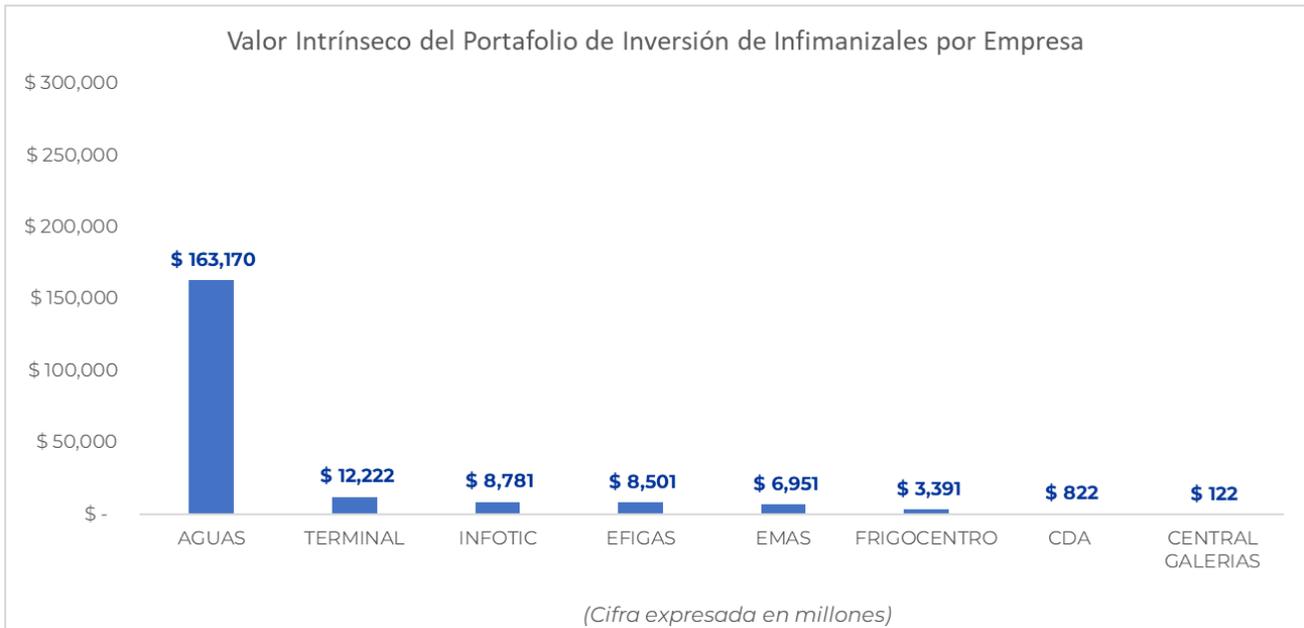
La inversión de Infimanizales en empresas con corte a mayo de 2025 ascendió a 216.836 millones de pesos.

Ilustración 12: Valor Intrínseco del Portafolio de Inversión de Infimanizales



La inversión más importante es Aguas de Manizales que representa el 75 % del total de la inversión.

Ilustración 13: Detalle de las inversiones en empresas



3.3.2. Generación de Dividendos

Los dividendos decretados en 2025 por el grupo de empresas en las que el Instituto tiene inversiones ascendieron a 21.645 millones de pesos.

Ilustración 14: Dividendos decretados

DIVIDENDOS DECRETADOS 2025	21,645
EMAS	10.071,00
CHEC	5.493,00
EFIGAS	2.079,00
INFOTIC S. A	1.689,00
TERMINAL	1.289,00
AGUAS DE MANIZALES	565,00
FRIGOCENTRO	337,00
TERPEL	56,00
GALERÍAS	34
FNG	31

DIVIDENDOS DECRETADOS 2025	21,645
INGENIO RISARALDA	1

3.4. Gestión de Bienes

La Unidad Estratégica de Bienes concentró sus gestiones alrededor de los siguientes objetivos estratégicos:

- Fortalecer la gestión fiscal de los bienes inmuebles del Instituto.
- Gestionar inversiones en iniciativas inmobiliarias.
- Asegurar las mejores condiciones de explotación de los bienes del instituto y su rentabilidad.

En este contexto, la UEN de Bienes alcanzó los siguientes logros relevantes:

- Se adelantaron gestiones para la exoneración del pago del impuesto predial de los predios destinados a la conservación ambiental y el Teatro Fundadores como Bien de Interés Cultural BIC y la compensación de saldos a favor. Asimismo, se tramitó la compensación de saldos a favor y se realizó el pago anticipado del impuesto predial correspondiente a la vigencia 2025 ante los municipios de Manizales y Palestina.
- Gracias a estas acciones, se obtuvo un ahorro del 32 % frente al valor inicialmente estimado a pagar, lo que representa una reducción de **OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL SESENTA Y UN PESOS (\$ 844.699.061)**. El valor inicialmente proyectado ascendía a **\$ 3.470.604.605**, y el monto finalmente pagado fue de **\$ 2.625.905.545**, correspondiente al total de bienes propiedad de Infimanizales.
- Del valor total pagado en 2025, **\$2.016.202.903** fueron transferidos directamente desde finanzas al Municipio de Manizales. Para comparación, en la vigencia 2024 el valor pagado por concepto de impuesto predial fue de **\$2.418.912.284**.
- Se entregó a la Promotora de Eventos y Turismos de la ciudad de Manizales la administración, comercialización y mantenimiento de “Expoferias” y “Teatro Fundadores”.
- Se logró la cesión de los contratos de arrendamiento de los locales ubicados en Cable Plaza —All Cines y Carulla— por parte de la Fiduciaria Bancolombia a INFIMANIZALES. En mayo de 2025 se suscribió la correspondiente escritura pública, encontrándose actualmente en proceso de registro. Con ello, el Instituto adquirirá la propiedad de dichos espacios, lo que permitirá la generación de ingresos directos para su gestión e inversión. Adicionalmente, esta operación representó un incremento significativo en el valor de los activos titulados: mientras que el derecho fiduciario estaba valorado en \$14.000 millones, los bienes inmuebles fueron incorporados al patrimonio de INFIMANIZALES por un valor aproximado de \$27.000 millones, generando así una utilidad contable relevante para la entidad.
- Está en ejecución contrato interadministrativo N.º 2502060392 con el Municipio de Manizales, con el objeto de administrar los bienes inmuebles de propiedad del municipio, con miras a su explotación económica.

Las actividades desarrolladas en virtud del contrato interadministrativo incluyen:

- Estudios de títulos sobre los bienes inmuebles, con el fin de verificar su situación jurídica y establecer los aspectos que deben ser saneados para su adecuado aprovechamiento.
- Elaboración y archivo de planos, los cuales han sido incorporados en software de administración de bienes, facilitando así la supervisión y el control sobre los bienes existentes.
- Revisión y depuración del inventario de bienes, con el objetivo de consolidar una base de información unificada, actualizada y confiable sobre los inmuebles de propiedad del municipio.
- Avalúos y conceptos jurídicos, necesarios para determinar la viabilidad y las mejores opciones de explotación económica de los bienes solicitados, en aras de generar recursos aprovechables en beneficio del Municipio de Manizales.

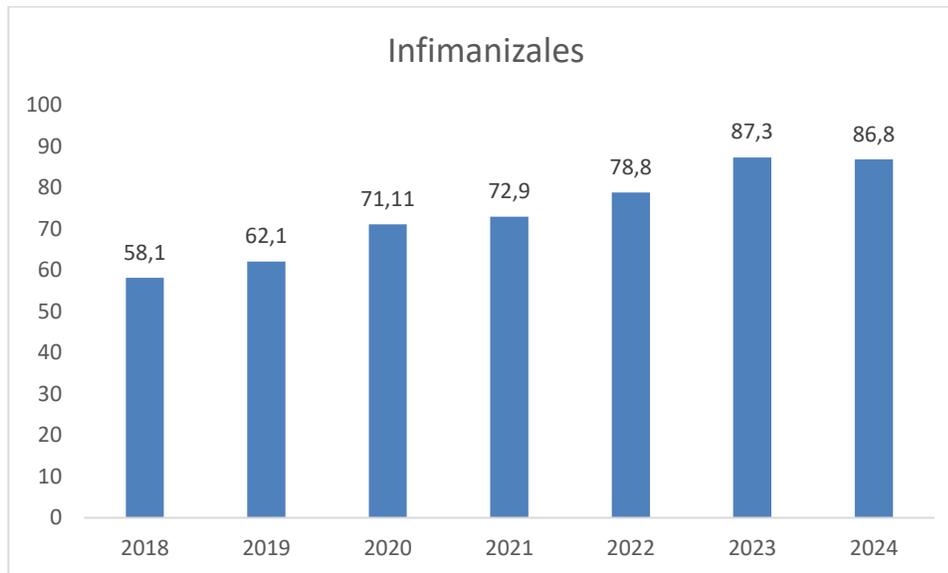
3.5. Gestión Institucional

Desde esta perspectiva el Instituto abordó los siguientes objetivos estratégicos:

- Gestionar la permanencia del Instituto al régimen especial de vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia.
- Gestionar el modelo de planeación institucional.
- Gestionar la implementación de ecosistemas digitales para la prestación de servicios financieros.

Se alcanzaron los siguientes logros relevantes con corte a junio.

- Fitch Ratings ha reafirmado la calificación de largo plazo de Infimanizales en 'AAA (col)' con perspectiva estable, y de corto plazo en 'F1+(col)'.
- Se logró la presentación del FURAG 2024, el índice de desempeño institucional alcanzado fue de 86.8 confirmando una evolución positiva y ubicando al Instituto con el segundo mejor índice del país entre los Infis.



3.6. Recursos Financieros

En relación con los estados financieros, se indica que fueron preparados incluyendo las exigencias de revelación y presentación de los hechos económicos, de acuerdo con la resolución 414 de 2014 emitida por la Contaduría General de la Nación – actualizada por la resolución 426 de 2019.

Así mismo los procedimientos de reconocimiento, valuación y revelación han sido aplicados conforme a las cualidades y principios de la información contable pública y reflejan razonablemente la situación financiera de cada uno de los cortes, las cifras incluidas fueron fielmente tomadas de la información contable y libros de contabilidad que hacen parte del sistema que utiliza el Instituto para los registros de los hechos y las operaciones económicas. El detalle de los estados financieros se puede analizar en el anexo 1.

3.6.1. Estados Financieros con Corte a mayo de 2025

CONCEPTO	VALOR (En millones de pesos)
ACTIVOS CORRIENTES	63,898
ACTIVOS NO CORRIENTES	776,121
TOTAL, ACTIVOS	840,019
PASIVOS CORRIENTES	41,930
PASIVOS NO CORRIENTES	63,485
TOTAL, PASIVOS	105,415
PATRIMONIO	734,604

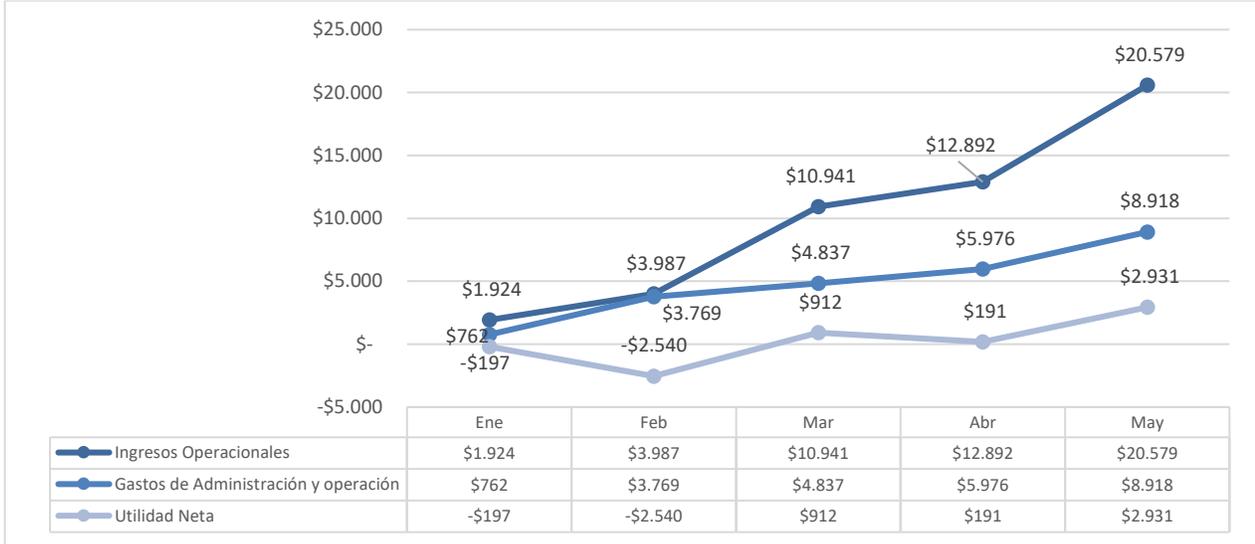
Fuente: Estado de Resultado Integral mayo de 2025.

CONCEPTO	VALOR (En millones de pesos)
INGRESOS	20,579
COSTO DE VENTAS	-
GASTOS DE ADMON Y OPERACIÓN	8,918
DETERIORO, DEPRECIACIONES, AMORTIZACIONES	4,471
TRANSFERENCIAS Y SUBVENCIONES	913
OTROS GASTOS (PÉRDIDA APLIC MET PART PATRIMONIAL)	936
OTROS GASTOS	2,410
UTILIDAD DEL EJERCICIO	2,931

Fuente: Estado de Resultado Integral mayo de 2025.

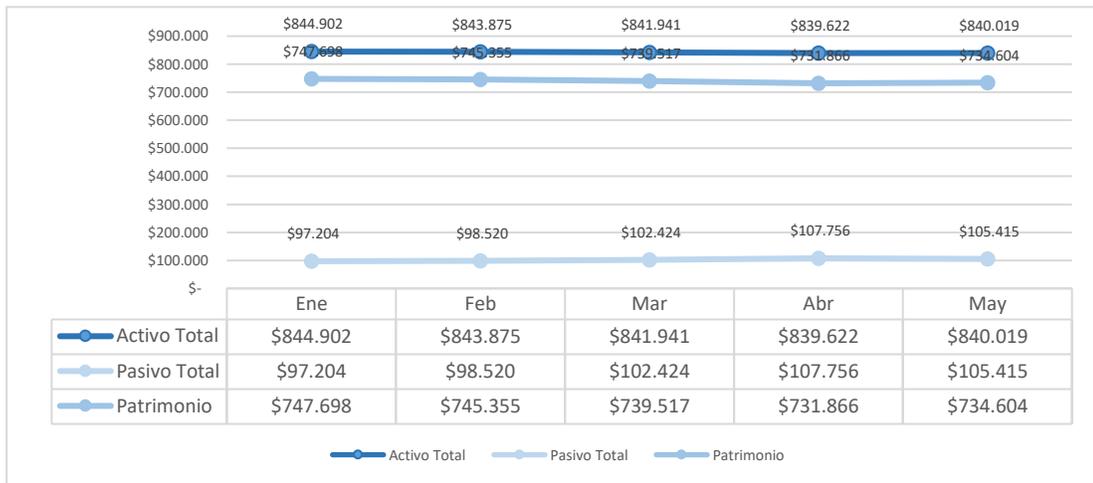
3.6.2. Evolución de los estados financieros 2025

Ilustración 15: Ingresos, gastos y utilidad



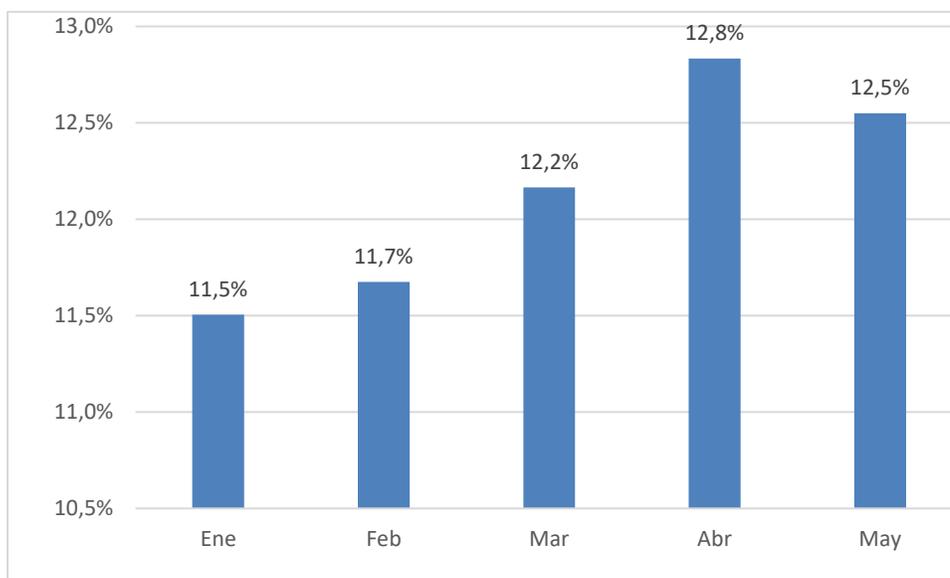
Los ingresos del Instituto con corte a mayo fueron de \$20.579 millones de pesos, los gastos de administración y operación de \$8.918 millones y la utilidad neta de \$2.930 millones, generando un margen operacional y neto del 26% y 14% respectivamente.

Ilustración 16: Estado de la Situación Financiera



Con corte a mayo la rentabilidad del activo se ubicó en el 3% y la rentabilidad del patrimonio en el 4%.

Ilustración 177: Endeudamiento Total



Con corte al mes de mayo el endeudamiento total del Instituto fue del 12.5%. El Pasivo corriente sumo \$41.930 y el no corriente \$63.485. El pasivo financiero ascendió a \$36.428 millones y el pasivo pensonal \$31.997 millones.

4. INFORME SOBRE LA SITUACIÓN DE LOS PROGRAMAS, ESTUDIOS Y PROYECTOS EJECUTADOS Y EN EJECUCIÓN

A continuación, se detalla el estado de los proyectos, en fase prefactibilidad, factibilidad e inversión que el instituto desarrolló en la vigencia 2025.

DENOMINACIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN	DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN	OBSERVACIÓN
Construcción del Aeropuerto del Café	Desarrollo de un Aeropuerto Regional en el Municipio de Palestina Caldas	<p>Para el desarrollo del proyecto, se han suscrito diferentes convenios entre la Nación y la Región.</p> <p>El proyecto cuenta con documentos CONPES y CONFIS de la Nación, y el trámite de recursos por parte de la región ante la Asamblea Departamental y Concejo Municipal. Sin embargo, el desarrollo de la obra ha implicado una actualización del cierre financiero.</p> <p>Los recursos del Proyecto están siendo ejecutados a través de un Patrimonio Autónomo constituido por la Aeronáutica Civil.</p> <p>En la actualidad el proyecto cuenta con un cierre financiero para la etapa 1 (Lado Aire).</p> <p>Desde el patrimonio autónomo se avanza en la precalificación para la definición de la lista de</p>

DENOMINACIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN	DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN	OBSERVACIÓN
		<p>precalificados que podrán participar en la convocatoria abierta para la selección del contratista que desarrollará las obras de construcción del lado aire.</p> <p>Infimanizales cuenta con una apropiación presupuestal para 2025 de 2.600 millones de pesos.</p>
<p>Construcción de la Línea 3 del Cable Aéreo de Manizales</p>	<p>Sistema por Cable Aéreo de 2,4 Km de longitud, 4 estaciones de pasajeros, y capacidad de 2.100 pasajeros por hora.</p>	<p>El avance alcanzando al 30 de mayo de 2025 fue 89,95%. Proyectándose contractualmente como fecha de inicio de la operación comercial el 30 de junio de 2025.</p> <p>Con corte al 30 de mayo de 2025, se han ejecutado un aproximado de \$168.112 millones de pesos (81.61%).</p> <p>A nivel constructivo, en cuanto equipos electromecánicos, se alcanzó un 100% de cumplimiento en diseño, fabricación y montaje; y 97% en suministro de equipos. Siendo importante anotar como hito relevante la instalación exitosa del cable portador tractor y el avance sin novedades en la instalación del cable de comunicaciones.</p> <p>En obra civil, se alcanzó un avance físico acumulado del 85%.</p> <p>En el ámbito contractual, se tiene vigente el convenio interadministrativo – INFIMANIZALES / ALCALDÍA MUNICIPAL hasta el 30 de noviembre de 2025.</p> <p>El contratista realizó la solicitud de prórroga y ampliación del plazo, la cual está en proceso de análisis y revisión por parte de la interventoría.</p>
<p>Renovación Plaza de Mercado</p>		<p>Se consolidó técnicamente una de las alternativas de reubicación de vendedores informales de la plaza de mercado en el edificio de la antigua terminal de transportes, para el efecto se contrató la asesoría de profesional para priorizar las</p>

DENOMINACIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN	DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN	OBSERVACIÓN
	<p>Modernización de la infraestructura y traslado de vendedores informales para dar respuesta a la sentencia Radicado 17001-33-33-004-2014-00136-03.</p>	<p>intervenciones requeridas de las redes eléctricas e hidrosanitarias y se adelantó el diseño arquitectónico con utilizando los piso 1 y 2 de la edificación con una capacidad máxima de 480 de comercio Fruver y 11 expendios de comidas preparadas en módulos prefabricados.</p> <p>Se realizaron los estudios previos para la contratación de las obras y la interventoría para la ejecución del proyecto en el antiguo terminal mencionado.</p> <p>Se actualizó el presupuesto de obras para el pabellón 4. Teniendo como base el paquete técnico del año 2015.</p> <p>Se realizó un ejercicio presupuestal del presupuesto de obra del pabellón 1.</p> <p>Construcción de estudios previos para la contratación de los diseños del pabellón 1 y 4.</p> <p>A partir de reuniones que se llevaron a cabo para la concertación del diseño arquitectónico con líderes del sector, JAL de la Comuna San José y Junta directiva de la Cooperativa MERCAR y Centro Galería Plaza de Mercado, este se modificó para albergar en su totalidad a todos los expendios de carne presentes en la plaza de mercado.</p> <p>Se ejecutaron los estudios previos para la contratación de la revisión estructural independiente, como requisito para el proceso de licenciamiento del pabellón 1.</p> <p>Se estructuró y se cotizó un plan de intervención social por fases para la reubicación definitiva de vendedores informales y la reubicación temporal de vendedores formales del pabellón 1 para viabilizar la ejecución de obras. Se contrató la primera fase de intervención social la cual tendrá una duración de 3 meses mientras se formaliza el convenio interadministrativo con el municipio.</p> <p>Se analizaron 3 alternativas de reubicación de vendedores informales en el lote contiguo al terminal mixto propiedad de InfiManizales, terminal mixto y en las instalaciones del Sena, en el caso de que se logre adelantar una negociación interinstitucional por esta edificación.</p>
Manizales Arena	Construcción de Manizales Arena	Se incluyó el proyecto dentro del Plan de Desarrollo Municipal 2024 – 2027.

DENOMINACIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN	DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN	OBSERVACIÓN
		<p>El 2 de abril de 2025 se subieron los pre pliegos para el proceso de selección de estudios y diseños Fase III con el fin de conocer los posibles interesados en participar del proceso. La fecha final de presentación de observaciones fue el 11 de abril de 2025. Se recogieron las observaciones y se contestaron debidamente.</p> <p>Se adelantaron conversaciones con diferentes organizaciones y empresarios interesados en el desarrollo de escenarios en el país, con el objetivo de validar el interés en el desarrollo del proyecto en la ciudad.</p> <p>Se realizó el contrato de <i>“Servicios de consultoría especializados del tipo investigación de mercado que permita obtener información para la estructuración en etapa de prefactibilidad del proyecto denominado “Manizales Arena”, con el Centro Nacional de Consultoría s.a., permitiendo establecer e identificar la viabilidad y la definición de variables particulares frente a las condiciones de la ciudad para la estructuración del proyecto de infraestructura de eventos en la ciudad de Manizales.</i></p> <p>Adicionalmente, dentro del presente estudio, se llevó a cabo la modelación financiera por derechos de nombre del Manizales Arena, obteniéndose como resultado posible de valoración por este concepto entre \$1.700 y \$2.900 millones de pesos anuales.</p> <p>Adicionalmente el estudio del CNC dio las siguientes conclusiones:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Proyecto viable y necesario para la región. Requiere infraestructura técnica avanzada, adaptable a eventos de gran formato con foros variables. ● Se recomienda la construcción de una infraestructura que cuente con alta calidad en acústica, iluminación, camerinos, backstage, zonas de carga y descarga. Infraestructura flexible y técnica. ● Manizales tiene una oportunidad estratégica para posicionarse como referente cultural nacional/internacional. Impulsar el turismo y la economía a través de grandes eventos.

DENOMINACIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN	DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN	OBSERVACIÓN
		<ul style="list-style-type: none"> ● Finalmente recomienda el desarrollo del proyecto en Expoferias por la infraestructura existente, trayectoria operativa, ubicación estratégica y espacio disponible para futuras expansiones. <p>Se identificaron tres alternativas de ubicación para el proyecto Manizales Arena:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Expoferias. • Lote UEU-F (San José). • Lote UEU-G (San José). <p>Se realiza una evaluación de los tres espacios para revisar la viabilidad operativa de la construcción de un Arena, atendiendo las recomendaciones de CNC.</p> <p>Se está revisando la viabilidad operativa y financiera de acuerdo con el convenio firmado entre las partes para continuar con las actividades descritas en el objeto.</p>
Macroyecto San José-margarita	Metas crucialmente Importantes	<ul style="list-style-type: none"> ● Lograr la aprobación de la modificación de la resolución 0544 de 2017. ● Realización de los englobes de las unidades A-B-F-G. del par vial Avenida Colón, con el fin de proceder a su comercialización y posterior desarrollo inmobiliario. ● Transferir el dominio de los predios adquiridos por el PA MATRIZ a los fideicomitentes. ● Construcción 88 unidades de vivienda tipo VIP UEU 4. ● Definición de las fases constructivas del parque Recreo deportivo que incluya actividades y presupuesto. <p>Desarrollo mobiliario autosostenible:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Dinamizar el sector Par Vial Avenida Colón, a través de la construcción del Parque Recreo deportivo. ● Desarrollar y comercializar las Unidades A-B y G, lo que permitirá la obtención de recursos para continuar con la ejecución del Macroyecto. ● Gestionar la tenencia de los predios de propiedad del PA MATRIZ.

5. INFORME SOBRE LA EJECUCIÓN PRESUPUESTAL

La ejecución de ingresos del Instituto llegó al 32.4 % de lo presupuestado. Por su parte las disponibilidades presupuestales otorgadas alcanzaron el 27.7 % y los recursos comprometidos el 19 % de lo presupuestado.

PRESUPUESTO INFIMANIZALES (31 de mayo)					
INGRESOS					
Descripción	Presupuesto	Ejecutado	%	Por ejecutar	
Corrientes	46,504	16,104	34.6%	30,401	
Capital	41,157	12,298	29.9%	28,859	
TOTAL INGRESOS	87,661	28,402	32.4%	59,260	
GASTOS					
Rubros Presupuestales	Presupuesto Aprobado	CDP	% CDP	RP	% RP
Funcionamiento	38,237	15,314	40.1%	12,724	33.3%
Servicio de la deuda pública	9,316	5,000	53.7%	2,515	27.0%
Inversión	40,108	3,946	9.8%	1,765	4.4%
TOTAL GASTOS	87,661	24,260	27.7%	17,005	19%
Personal	6,729	1,890	28.1%	1,890	28.1%
Adquisición de bienes y serv.	13,046	7,811	59.9%	6,393	49.0%
Transferencias corrientes	12,170	1,601	13.2%	1,520	12.5%
Comercialización y produc.	2,455	600	24.4%	267	10.9%
Tributos, tasas	3,837	3,413	88.9%	2,654	69.2%
Total Funcionamiento	38,237	15,314	40%	12,724	33%
Total Inversión	40,108	3,946	10%	1,765	4%
Total Servicio a la deuda	9,316	5,000	54%	2,515	27%

6. INFORME SOBRE LA CONTRATACIÓN

El Instituto suscribió entre el primero (1) de enero al treinta (30) de junio del año 2025, un total de setenta (70) contratos, distribuidos así:

Una (1) licitación pública, dos (2) selecciones abreviadas, ocho (8) mínimas cuantías, dos (2) órdenes de compra a través de la tienda virtual de Colombia Compra Eficiente y cincuenta y siete (57) contratos a través de contratación directa.

En lo que respecta la contratación directa, los mismos están distribuidos así:

Veinticuatro (24) contratos de apoyo a la gestión, veintiuno (21) contratos de prestación de servicios profesionales, tres (3) convenios / contratos interadministrativos, dos (2) contratos con único oferente, y siete (7) contratos de arrendamiento.

En relación con los contratos de arrendamiento, es necesario aclarar que los mismos no producen erogación presupuestal, al contrario, se tratan de contratos que le generan ingresos por ser la parte arrendadora.

Ilustración 18: Informe de contratación



Es necesario aclarar que los contratos de arrendamiento que suscribe Infimanizales y que son relacionados en este informe, no representan una erogación presupuestal para la Entidad, habida cuenta se trata de contratos en los que se es arrendador y al contrario de producir gasto, se percibe es un ingreso

El valor total de los contratos suscritos fue de CUATRO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES SEIS MIL QUINIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS. MCTE (\$4.661.006.577).

Se destacan los siguientes contratos:

- Programa de seguros para INFIMANIZALES, por la suma de MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS VEINTICUATRO (\$1.452.747.624).
- Contratos Interadministrativos suscritos con Entidades Públicas del Municipio de Manizales, en la suma de TRESCIENTOS SETENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS CINCO MIL OCHOCIENTOS DIEZ PESOS MCTE (\$372.505.810).

Ilustración 19: Monto de la contratación



La contratación directa incluye las modalidades de apoyo a la gestión, contratos y convenios interadministrativos, prestación de servicios profesionales y único oferente.

Ilustración 20: Contratación directa



7. AUDITORÍA FINANCIERA, DE GESTIÓN Y DE RESULTADOS AFG-1.4-2025 CONTRALORÍA GENERAL DEL MUNICIPIO DE MANIZALES

Se llevó a cabo la auditoría financiera de gestión y de resultados por parte de la Contraloría de Manizales, con buenos resultados para el Instituto, los hallazgos consolidados se presentan en la siguiente tabla.

HALLAZGOS	PLAN DE MEJORAMIENTO SÍ / NO
Hallazgo 1. Administrativo consignaciones pendientes por identificar, por un valor de \$64.291.045, en la vigencia fiscal 2024, Recaudos a favor de terceros.	SI
Hallazgo 2. Administrativo por \$1.648.656.433. Sobreestimación en el rubro de gastos de inversión en Resolución No 0490 Por medio del cual se desagrega el presupuesto para la vigencia 2024 de INFIMANIZALES.	SI
Hallazgo 3. Administrativo con solicitud de traslado a Proceso Administrativo Sancionatorio Fiscal. Deficiencias en la rendición de la contratación en la plataforma SIA Observa. Gestión ineficiente.	SI

Nota: El Plan de Mejoramiento fue presentado al ente de control en mayo 21 de 2025, con fecha máxima de cumplimiento en noviembre 21 de 2025,

ESTADOS FINANCIEROS

INFIMANIZALES

Corte 01 de enero a 30 de mayo de 2025

INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES					
INFIMANIZALES					
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA					
Para los años terminados al 31 de mayo de 2025 y 2024					
(Cifras expresadas en millones de pesos colombianos)					
	31-may-25	31-may-24	VARIACIÓN		
ACTIVO			\$	%	
ACTIVO CORRIENTE					
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	20,719	18,815	1,904	10.1	
INVERSIONES E INSTRUMENTOS DERIVADOS	19,097	0	19,097	0.0	
CUENTAS POR COBRAR	19,377	18,089	1,288	7.1	
PRÉSTAMOS POR COBRAR	4,485	3,798	687	18.1	
OTROS ACTIVOS	220	394	-174	-44.2	
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	63,898	41,096	22,802	55.5	
ACTIVO NO CORRIENTE					
INVERSIONES E INSTRUMENTOS DERIVADOS	222,350	219,395	2,955	1.3	
CUENTAS POR COBRAR	982	1,319	-337	-25.5	
PRÉSTAMOS POR COBRAR	12,125	12,159	-34	-0.3	
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	419,326	426,116	-6,790	-1.6	
OTROS ACTIVOS	121,338	128,732	-7,394	-5.7	
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	776,121	787,721	-11,600	-1.5	
TOTAL ACTIVO	840,019	828,817	11,202	1.4	
PASIVO					
PASIVO CORRIENTE					
OPERACIONES DE BANCA CENTRAL E INSTITUC	20,263	10,198	10,065	0.0	
PRÉSTAMOS POR PAGAR	4,940	2,056	2,884	140.3	
CUENTAS POR PAGAR	1,666	463	1,203	259.8	
BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	834	838	-4	-0.5	
OTROS PASIVOS	14,227	132	14,095	10678.0	
TOTAL PASIVO CORRIENTE	41,930	13,687	28,243	206.3	
PASIVO NO CORRIENTE					
PRÉSTAMOS POR PAGAR	31,488	37,271	-5,783	-15.5	
BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	31,997	37,322	-5,325	-14.3	
PROVISIONES	0	1,900	-1,900	-100.0	
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	63,485	76,493	-13,008	-17.0	
TOTAL PASIVO	105,415	90,180	15,235	16.9	
PATRIMONIO					
CAPITAL FISCAL	305,980	289,421	16,559	5.7	
RESERVAS	103,994	99,701	4,293	4.3	
RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	344,956	363,296	-18,340	-5.0	
UTILIDAD Y/O PERDIDA DEL EJERCICIO	2,931	1,583	1,348	85.2	
GANANCIAS O PERDIDAS POR APLICACION MPP EN ASOCIADAS	-9,289	1,530	-10,819	0.0	
GAN. O PERDIDAS ACTUARIALES BEN. POSEMPLEO	-13,968	-16,894	2,926	-17.3	
TOTAL PATRIMONIO	734,604	738,637	-4,033	-0.5	
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	840,019	828,817	11,202	1.4	

INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES						
INFIMANIZALES						
ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL						
Para los años terminados al 31 de mayo de 2025 y 2024						
(Cifras expresadas en millones de pesos colombianos)						
CONCEPTO	31-may-25	31-may-24	VARIACIÓN			
			\$	%		
INGRESOS						
OTROS SERVICIOS	974	1,183	-209	-	17.7	
FINANCIEROS	8,846	6,967	1,879		27.0	
INGRESOS DIVERSOS	7,564	7,001	563		8.0	
GANANCIA APLIC MET PART PAT EN CONTROLAD	2,880	1,944	936		48.1	
REVERSIÓN DE LAS PÉRDIDAS POR DETERIORO DE VALOR	315	233	82		35.2	
TOTAL INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	20,579	17,328	3,251		18.8	
UTILIDAD BRUTA	20,579	17,328	3,251		18.8	
GASTOS DE ADMINISTRACION Y OPERACIÓN						
SUELDOS Y SALARIOS	1,229	1,298	-69	-	5.3	
CONTRIBUCIONES IMPUTADAS	6	3	3		100.0	
CONTRIBUCIONES EFECTIVAS	383	383	0		-	
APORTES SOBRE LA NOMINA	72	73	-1	-	1.4	
PRESTACIONES SOCIALES	604	654	-50	-	7.6	
GASTOS DE PERSONAL DIVERSOS	227	209	18		8.6	
GENERALES	3,926	2,914	1,012		34.7	
IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y TASAS	2,471	2,621	-150	-	5.7	
TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACION Y OPERACIÓN	8,918	8,155	763		9.4	
DETERIORO, DEPRECIACIONES, AMORT. Y PROV.						
DETERIORO, DEPRECIACIONES, AMORTIZ Y PROVI	4,471	4,125	346		8.4	
TOTAL DETERIORO, DEPRECIACIONES, AMORT. Y PROV.	4,471	4,125	346		8.4	
TRANSFERENCIAS Y SUBVENCIONES						
SUBVENCIONES	913	484	429		88.6	
TOTALTRANSFERENCIAS Y SUBVENCIONES	913	484	429		88.6	
OTROS GASTOS						
PÉRDIDA APLIC MET PART PATRIMONIAL	936	431	505		117.2	
TOTAL OTROS GASTOS	936	431	505		117.2	
UTILIDAD Y/O PERDIDA OPERACIONAL	5,341	4,133	1,208		29.2	
OTROS GASTOS						
COMISIONES	2	6	-4	-	66.7	
FINANCIEROS OBLIGACIONES	1,774	2,344	-570	-	24.3	
FINANCIEROS DEPOSITOS	634	199				
GASTOS DIVERSOS	-	1	-1	-	100.0	
TOTAL OTROS GASTOS	2,410	2,550	-140		5.5	
UTILIDAD Y/O PERDIDA DEL EJERCICIO	2,931	1,583	1,348		117	