

INFORME DE GESTIÓN

2024



TABLA DE CONTENIDO

1. PRESENTACIÓN.....	4
2. INFORMACIÓN DE LA ENTIDAD.....	5
2.1. Calificación de Riesgos y Vigilancia Espacial.....	5
2.2. Unidades Estratégicas de Negocio (UEN).....	5
2.3. Red de Valor.....	7
2.4. Direccionamiento Estratégico Institucional 2025 - 2027.....	8
2.5. Mega Meta 2025-2027.....	10
3. AVANCES Y LOGROS VIGENCIA 2024.....	13
3.1. Intermediación Financiera.....	13
3.2. Cartera.....	13
3.3. Inversiones en Empresas.....	15
3.3.1. Valor de las inversiones en empresas.....	15
3.3.2. Generación de Dividendos.....	16
3.4. Gestión de Bienes.....	17
3.5. Gestión Institucional.....	17
3.6. Recursos Financieros.....	19
3.6.1. Estados Financieros con Corte a noviembre de 2024.....	20
3.6.2. Evolución de los estados financieros 2024.....	21
4. INFORME SOBRE LA SITUACIÓN DE LOS PROGRAMAS, ESTUDIOS Y PROYECTOS EJECUTADOS Y EN EJECUCIÓN.....	22
5. INFORME SOBRE LA EJECUCIÓN PRESUPUESTAL.....	25
6. INFORME SOBRE LA CONTRATACIÓN.....	26
7. AUDITORIA FINANCIERA Y DE GESTIÓN AFG-1.4-2024 CONTRALORIA GENERAL DEL MUNICIPIO DE MANIZALES.....	28

INDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1: Unidades Estratégicas de Negocio	5
Ilustración 2: Red de Valor	7
Ilustración 3: Mega Meta Corporativa 2025 - 2027	10
Ilustración 4: Mega Meta Servicios Financieros 2025 - 2027	10
Ilustración 5: Mega Meta Inversiones 2025 - 2027	11
Ilustración 6: Mega Meta Gestión de Proyectos 2025 - 2027	11
Ilustración 7: Mega Meta Gestión de Bienes 2025 - 2027	12
Ilustración 8: Mega Meta Gestión institucional 2025 - 2027	12
Ilustración 9: Avance Intermediación Financiera 2024	13
Ilustración 10: Cartera al 31 de diciembre de 2024	14
Ilustración 11: Créditos Comerciales al 31 de diciembre de 2024	14
Ilustración 12: Valor Intrínseco del Portafolio de Inversión de Infimanizales Valor (corte junio de 2024)	15
Ilustración 13: Detalle de las inversiones en empresas	16
Ilustración 14: Dividendos decretados	16
Ilustración 15: IDI Infimanizales	18
Ilustración 16: Ingresos, gastos y utilidad	21
Ilustración 17: Estado de la Situación Financiera	21
Ilustración 18: Endeudamiento total	21
Ilustración 19: Informe de contratación	26
Ilustración 20: Monto de la contratación	27



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 Efigas, 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 Espacial



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 2024, el Instituto gestionó la estrategia a través de cuatro Unidades Estratégicas de Negocio, ilustración 1.

Ilustración 1: Unidades Estratégicas de Negocio



**Unidad Estratégica de
Negocio**

Función



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.



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.



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.



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.

INFI
MANIZALES
Lo hace posible

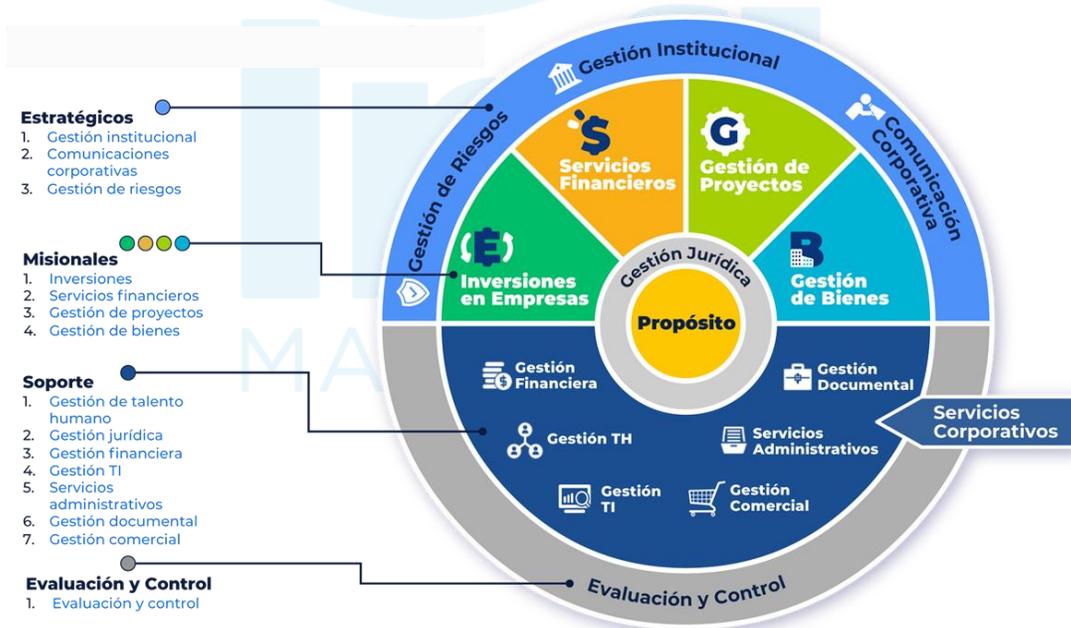
2.3.Red de Valor

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:

- [Quiénes 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.

Lo hace posible

2.5. 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

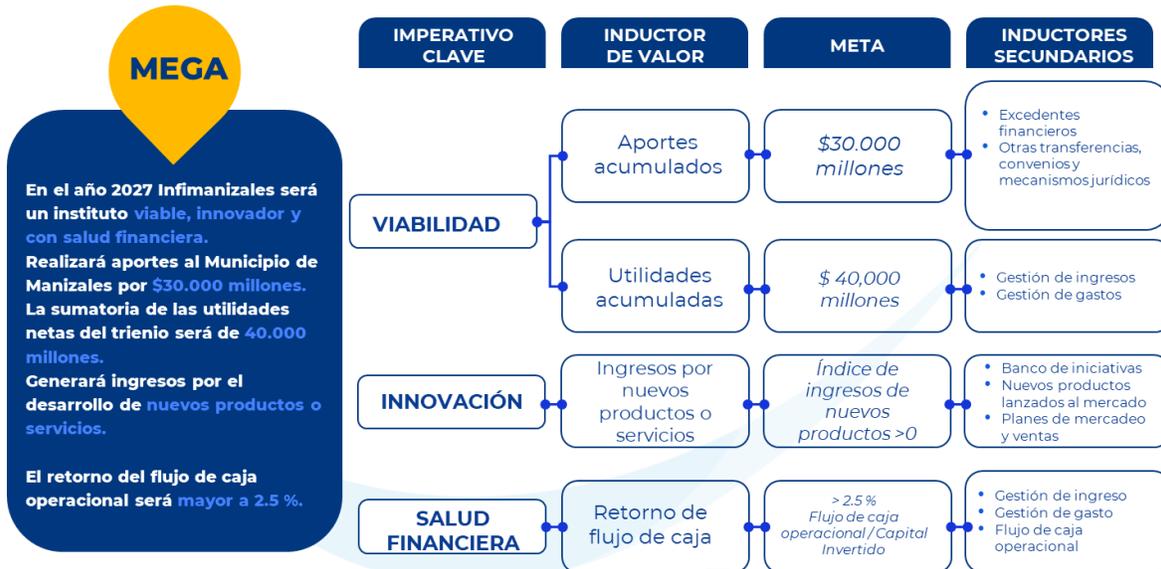


Ilustración 4: Mega Meta Servicios Financieros 2025 - 2027

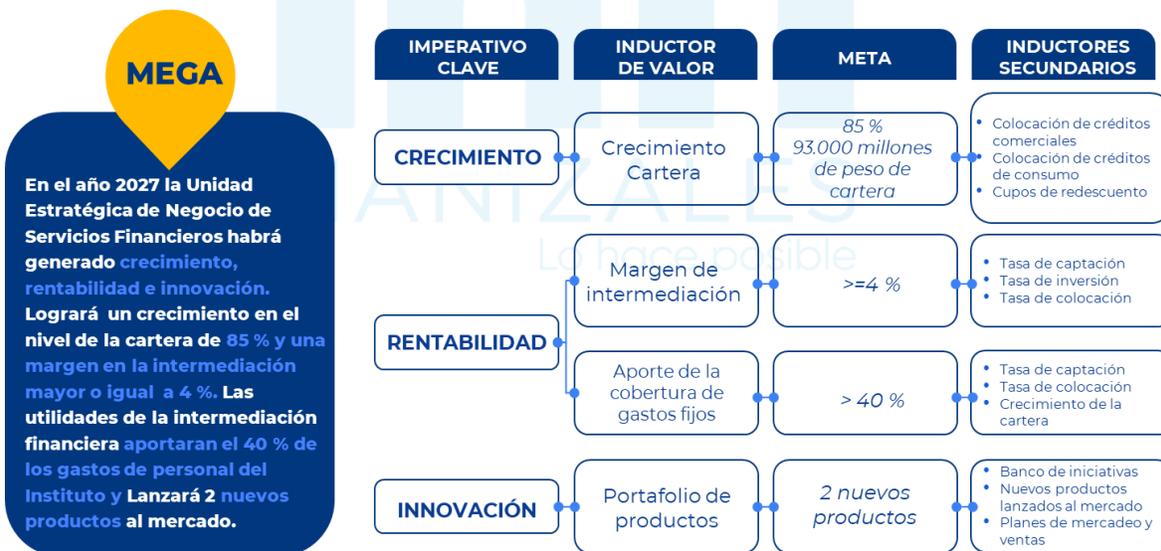


Ilustración 5: Mega Meta Inversiones 2025 - 2027



Ilustración 6: Mega Meta Gestión de Proyectos 2025 - 2027

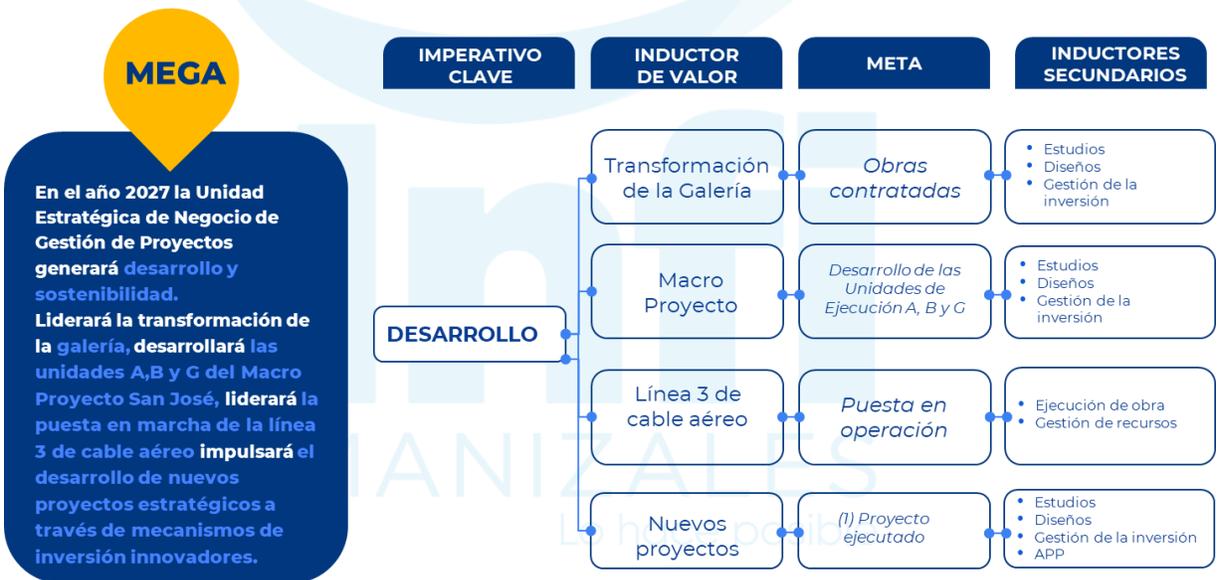
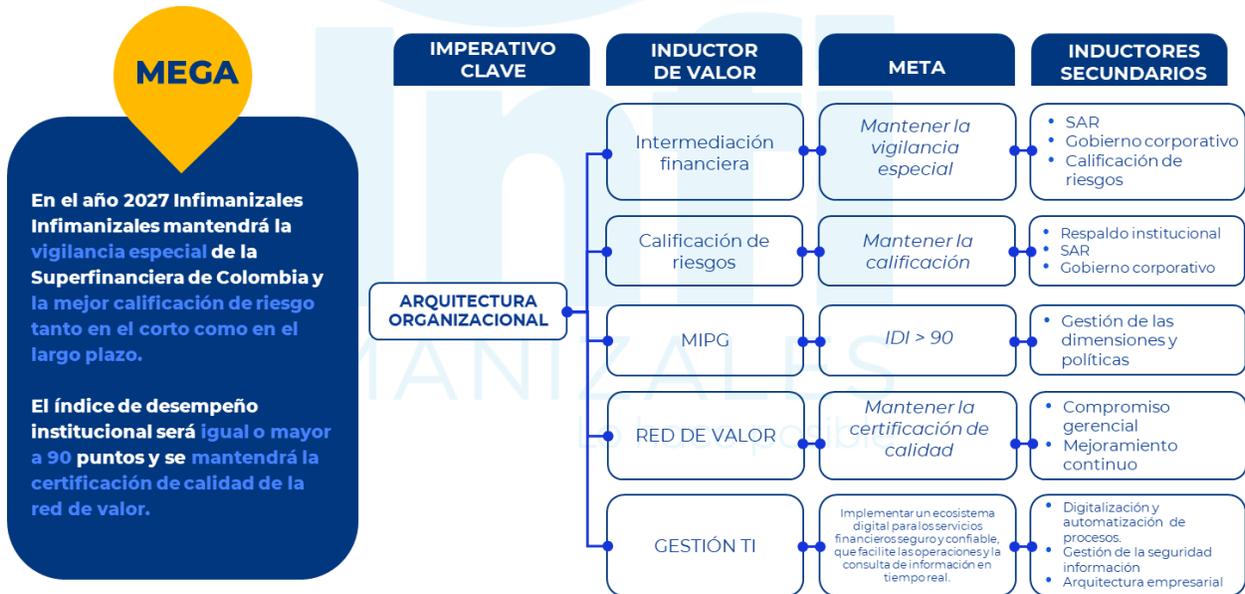


Ilustración 7: Mega Meta Gestión de Bienes 2025 - 2027



Ilustración 8: Mega Meta Gestión institucional 2025 - 2027



3. AVANCES Y LOGROS VIGENCIA 2024

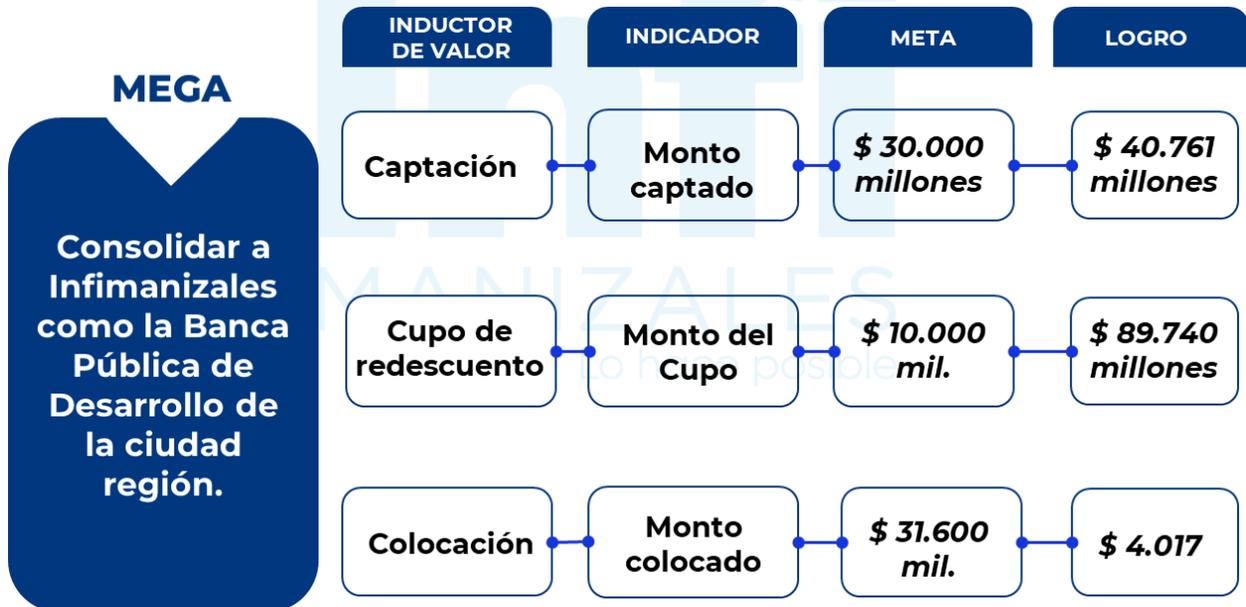
3.1. Intermediación Financiera

El Instituto durante la vigencia gestionó la administración de recursos por valor de 40.761 millones de pesos, logrando un promedio mensual desde el inicio de las operaciones en el mes de marzo de 21.773 millones. Estos recursos fueron administrados a través de depósitos a término, a la vista y la administración de fondos especiales, siendo esta modalidad la que tuvo mayor importancia dentro del ejercicio de intermediación financiera realizado en el 2024.

Uno de los logros destacables fue la aprobación de un cupo de redescuento con Findeter por valor de 9.740 millones de pesos y de Finagro por 80.000 millones de pesos, estos recursos serán utilizados para apalancar operaciones de crédito en línea con el plan de desarrollo de la ciudad y los planes de desarrollo de los municipios de la subregión.

Durante la vigencia 2024 se realizó una operación de crédito para el manejo de deuda pública con INVAMA por valor de 4.017 millones de pesos.

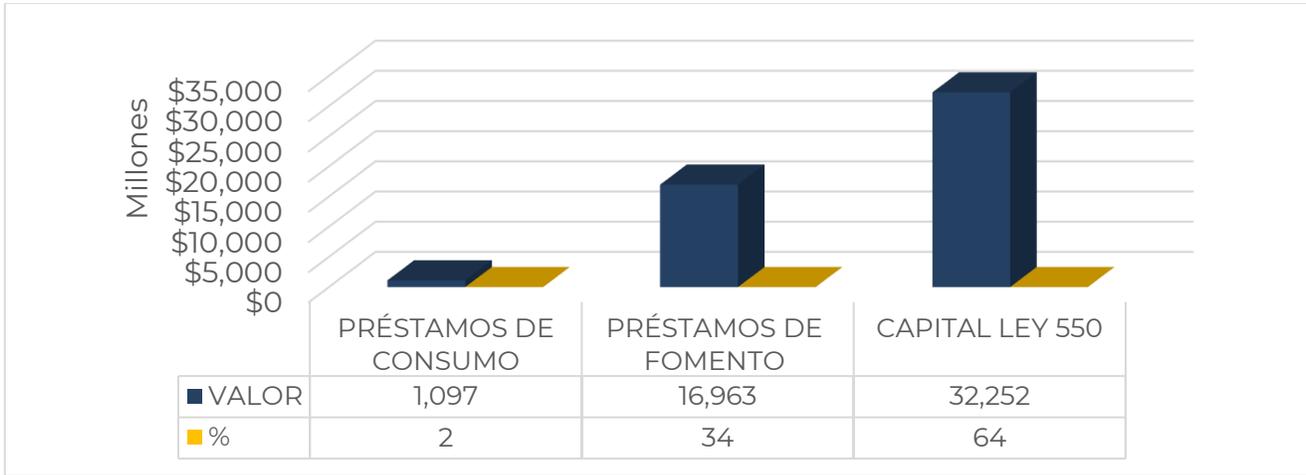
Ilustración 9: Avance Intermediación Financiera 2024



3.2. Cartera

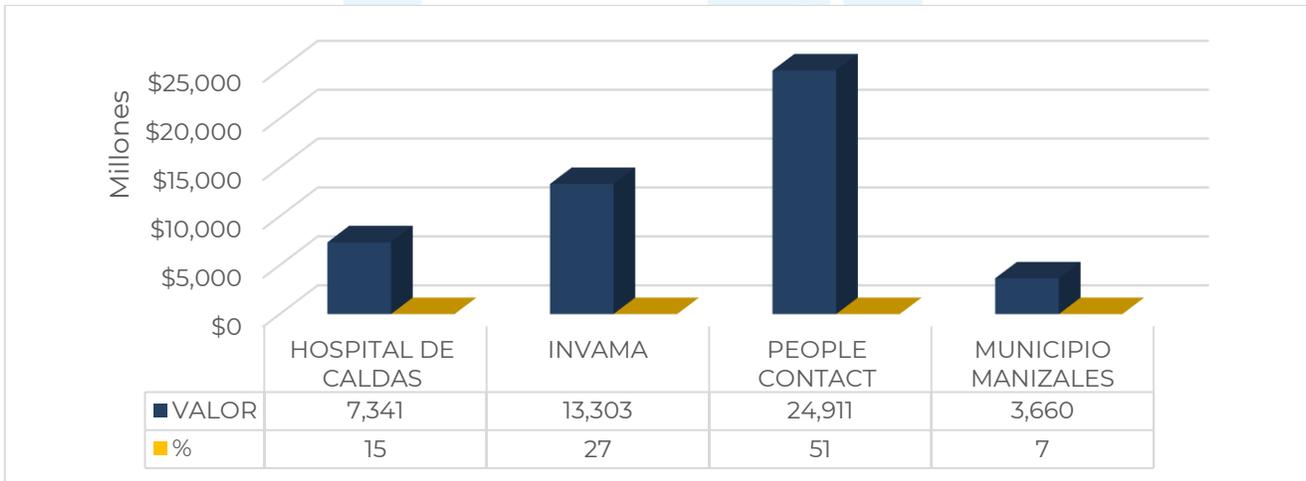
El saldo total de la cartera de Infimanizales al 31 de diciembre de 2024 fue de 50.311 millones de pesos.

Ilustración 10: Cartera al 31 de diciembre de 2024



La cartera comercial del Instituto alcanzó los 49.214 millones discriminada como se ilustra a continuación.

Ilustración 11: Créditos Comerciales al 31 de diciembre de 2024

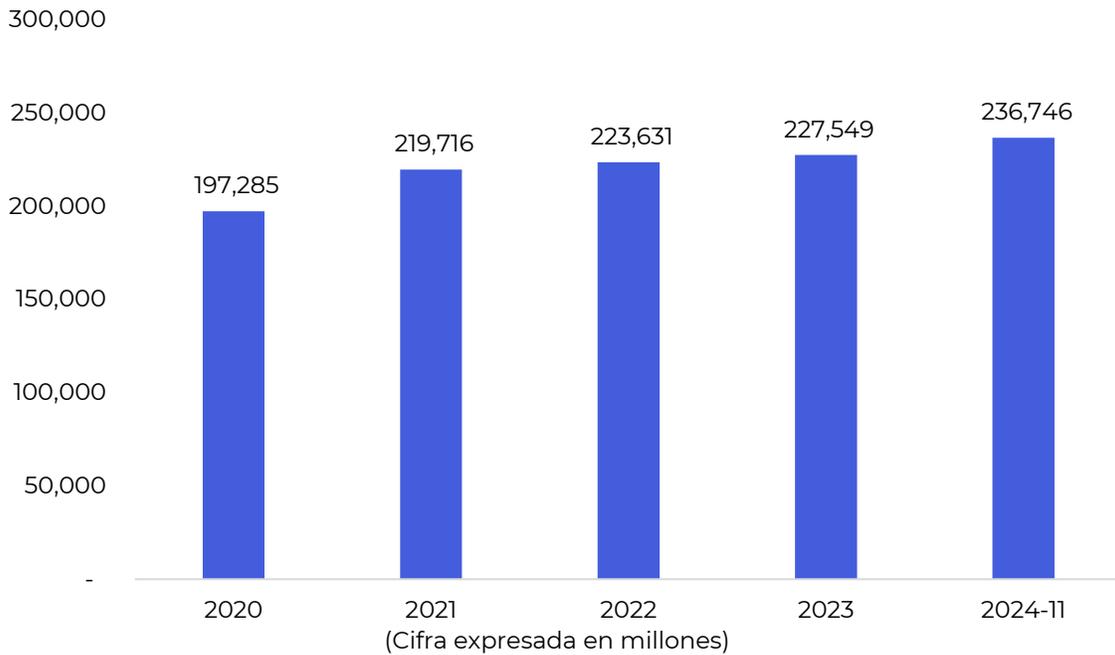


3.3. Inversiones en Empresas

3.3.1. Valor de las inversiones en empresas

La inversión de Infimanizales en empresas con corte a noviembre de 2024 ascendió a 236.746 millones de pesos.

Ilustración 12: Valor Intrínseco del Portafolio de Inversión de Infimanizales Valor (corte junio de 2024)



La inversión más importante es Aguas de Manizales que representa el 72.8 % del total de la inversión.

MANIZALES
Lo hace posible

Ilustración 13: Detalle de las inversiones en empresas



3.3.2. Generación de Dividendos

Los dividendos decretados por el grupo de empresas en las que el Instituto tiene inversiones ascendieron a 19.857 millones de pesos.

Ilustración 14: Dividendos decretados

DIVIDENDOS DECRETADOS		19.857
EFIGAS		4.138
EMAS		10.124
CHEC		4.187
FRIGOCENTRO		342
FNG		30
INFOTIC S.A.		921
TERPEL		29
GALERIAS		26
TERMINAL		56

Se autorizaron \$ 3.500 millones de pesos mediante utilidades retenidas, para la instalación de 71,500 nuevos medidores de agua entre 2024 y 2027 con la empresa Aguas de Manizales.

Este proyecto mejora significativamente la precisión de la medición del consumo y reduce el Índice de Agua No Contabilizada (IANC), beneficiando tanto a Aguas de Manizales como a Infimanizales en términos de rendimiento.

3.4. Gestión de Bienes

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

- Diseñar e implementar un plan para la administración de los bienes inmuebles de Infimanizales.
- Gestionar un plan de ejecución para la reorientación el macroproyecto San José
- Gestionar los bienes improductivos del Instituto.
- Diseñar e implementar un plan de negocio para la administración de los bienes del Municipio de Manizales.
- Definir e implementar un modelo de explotación comercial de la Torre Panorámica de Chipre, Expoferias y Teatro Fundadores.

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

- Se elaboró el plan de mantenimiento de bienes del Instituto y se suscribieron contratos por un valor total de \$3.296 millones para el mantenimiento de bienes e infraestructura. El contrato más destacado es el N.º 2024-05-068, cuyo objeto fue el “transporte, suministro e instalación del sistema de sonido y amplificación profesional para la sala principal del Centro Cultural y de Convenciones Teatro Los Fundadores”, con un valor de \$2.510 millones.
- Se gestionó el pago anticipado del impuesto predial al Municipio de Manizales para la vigencia del año 2024, se pagaron 600 facturas por un valor de 2.500 millones generando un ahorro de aproximadamente el 10% del total adeudado, equivalente a \$ 250 millones.
- 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 los locales de cable plaza, All cines y Carulla, por parte de la fiduciaria Bancolombia a INFIMANIZALES, con lo cual el instituto se vuelve administrador de dichos espacios, generando ingresos directos para su gestión e inversión.
- Se construyó una propuesta de plan de negocios para la administración de los bienes inmuebles del Municipio de Manizales, y se suscribió el contrato N° 2024-04-062 “Suministro de un software para la administración eficiente de los bienes inmuebles de Infimanizales”.

3.5. Gestión Institucional

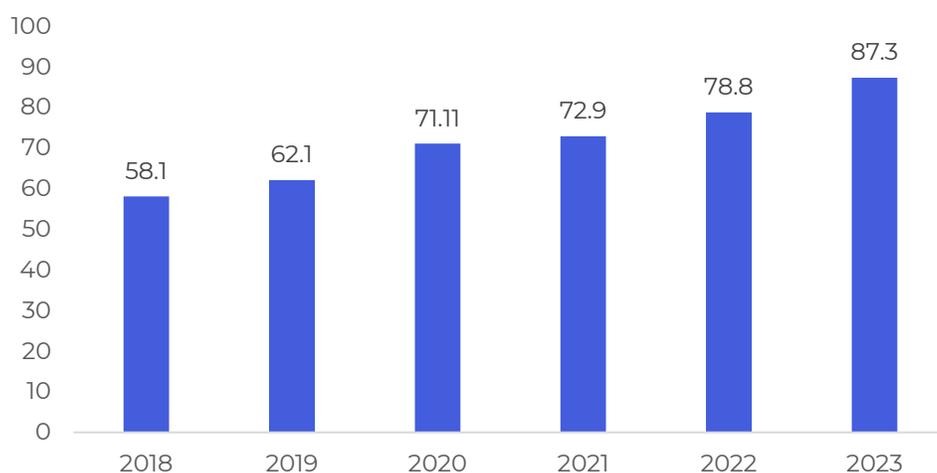
Desde esta perspectiva el Instituto abordó los siguientes objetivos estratégicos:

- Gestionar el modelo de planeación institucional fortaleciendo los aspectos relacionados con el Modelo de Planeación y Gestión y el Sistema de Gestión de Calidad.
- Gestionar la permanencia del Instituto al régimen especial de vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia.
- Implementar la etapa 1 del Marco de Referencia de Arquitectura Empresarial – MRAE en Infimanizales.
- Liderar procesos de innovación en los servicios financieros del Instituto.
- Liderar la gestión comercial de intermediación financiera en Infimanizales.

Se alcanzaron los siguientes logros relevantes.

- 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 2023, el índice de desempeño institucional alcanzado fue de 87.3, confirmando una evolución positiva y ubicando al Instituto con el mayor IDI de los Infis del país.

Ilustración 15: IDI Infimanizales



- Se logró la primera operación de administración de recursos por 10.000 millones de pesos con el municipio de Manizales. El monto máximo total alcanzado durante la vigencia fue de 40.761 millones.
- Findeter otorgó cupo a Infimanizales por valor de 9.740 millones y Finagro por 80.000 millones, fortaleciendo de esta manera la capacidad del Instituto para colocar recursos de crédito.
- Se llevó a cabo la auditoría interna de calidad y la auditoría anual de seguimiento a la certificación ISO 9.001 versión 2015.
- Se aprobó por parte del Consejo Directivo el Direccionamiento Estratégico Institucional 2024-2027 para el Instituto.

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 noviembre de 2024

CONCEPTO	VALOR (En millones de pesos)
ACTIVOS CORRIENTES	42,330
ACTIVOS NO CORRIENTES	800,861
TOTAL ACTIVOS	843,191
PASIVOS CORRIENTES	32,705
PASIVOS NO CORRIENTES	71,465
TOTAL PASIVOS	104,170
PATRIMONIO	739,021

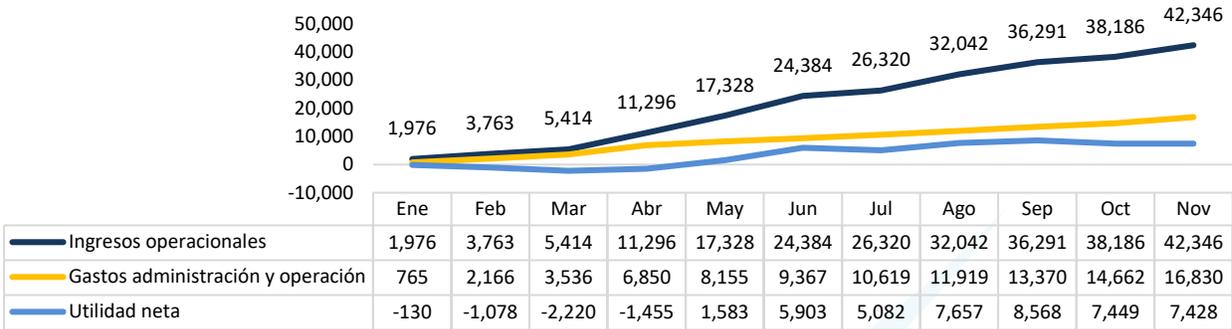
Fuente: Estado de Resultado Integral noviembre de 2024.

CONCEPTO	VALOR (En millones de pesos)
INGRESOS	42,346
COSTO DE VENTAS	-
GASTOS DE ADMON Y OPERACIÓN	16,830
DETERIORO, DEPRECIACIONES, AMORTIZACIONES	9,220
TRANSFERENCIAS Y SUBVENCIONES	2,663
OTROS GASTOS (PÉRDIDA APLIC MET PART PATRIMONIAL)	523
OTROS GASTOS	5,682
UTILIDAD DEL EJERCICIO	7,428

MANIZALES
Lo hace posible

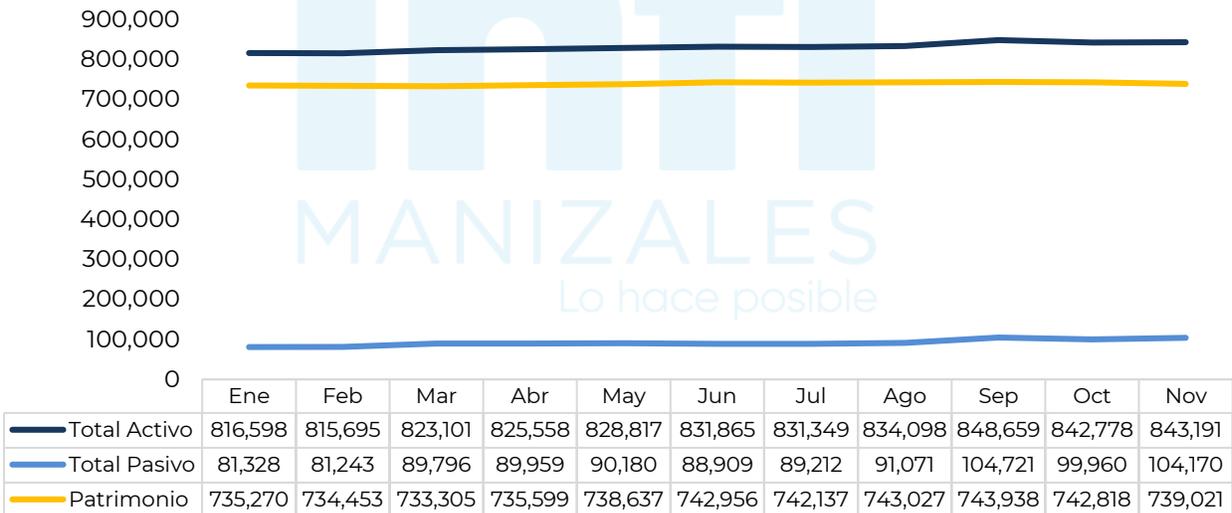
3.6.2. Evolución de los estados financieros 2024

Ilustración 16: Ingresos, gastos y utilidad



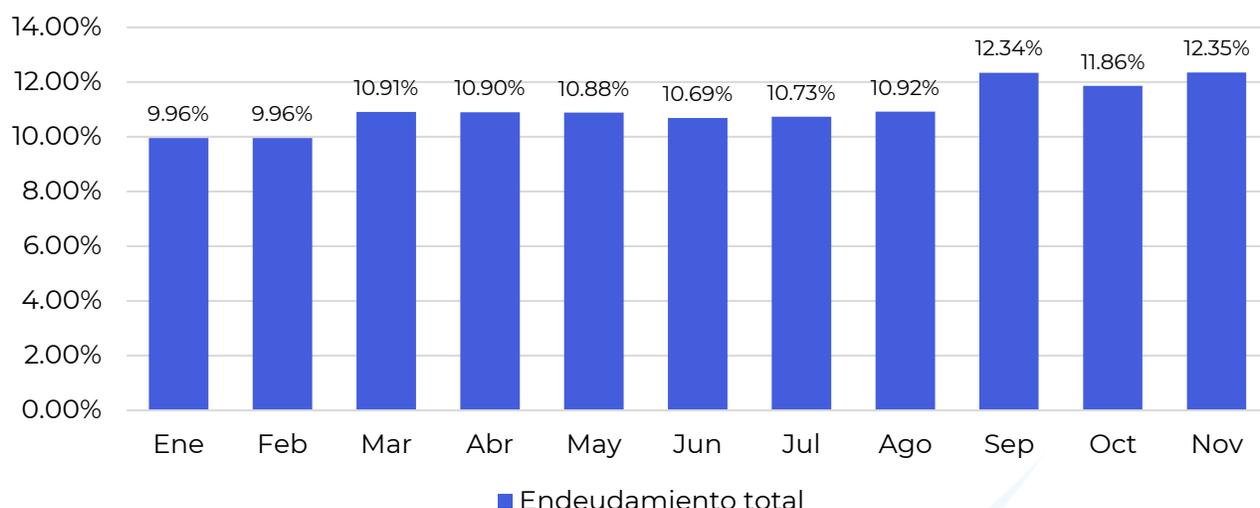
Los ingresos del Instituto con corte a noviembre fueron de 42.346 millones de pesos, los gastos de administración y operación de 16.830 millones y la utilidad neta de 7.428 millones, generando un margen operacional y neto del 31% y 17.5 % respectivamente.

Ilustración 17: Estado de la Situación Financiera



Con corte a noviembre la rentabilidad del activo se ubico en el 1 % y la rentabilidad del patrimonio en el 1 %.

Ilustración 18: Endeudamiento total



Con corte al mes de noviembre, el endeudamiento total del Instituto fue de 12.35 %. El pasivo corriente sumó 32.705 millones y el no corriente 71.465. El pasivo financiero ascendió a 36.276 millones y el pasivo pensional 35.189 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 2024.

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	1) Para el desarrollo del proyecto, se han suscrito diferentes convenios entre la Nación y la Región. 2) El proyecto cuenta con documento 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. 3) Los recursos del Proyecto están siendo ejecutados a través de un patrimonio autónomo constituido por la Aeronáutica Civil. 4) En la actualidad el proyecto cuenta con un cierre financiero para la etapa 1 (Lado Aire). 6) Infimanizales cuenta con una apropiación presupuestal para 2025 de 2.600 millones de pesos.
Construcción de la Línea 3 del Cable Aéreo de Manizales	Sistema por Cable Aéreo de 2,4 Km de longitud, 4 estaciones	1) Se recibió el proyecto con un avance de obra del 26.87%, alcanzándose al 31 de diciembre de 2024 un avance acumulado del 72.25 %. Proyectándose

DENOMINACIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN	DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN	OBSERVACIÓN
	<p>de pasajeros, y capacidad de 2.100 pasajeros por hora.</p>	<p>como fecha de inicio de la operación comercial el 30 de junio de 2025.</p> <p>2) Con corte al 31 de diciembre de 2024, se han ejecutado un aproximado de \$156.091 millones de pesos.</p> <p>3) A nivel constructivo, en cuanto equipos electromecánicos, se alcanzó un 100% de cumplimiento en diseño, fabricación y Montaje; y 97% en suministro de equipos.</p> <p>En obra civil, se alcanzó un 100% de cumplimiento en la construcción de pilonas (16) y macizos proyectados (4).</p> <p>4) En el ámbito contractual, se tiene vigente el convenio interadministrativo – INFIMANIZALES / ALCALDÍA MUNICIPAL hasta el 30 de noviembre de 2025.</p>
<p>Central Galería</p>	<p>Modernización de la infraestructura</p>	<p>1) Se cuenta con la licencia de construcción del Pabellón 4.</p> <p>2) Se llevó a cabo el estudio de mercado de los estudios técnicos de redes complementarios para la construcción del pabellón 4.</p> <p>3) Se realizaron las especificaciones técnicas de obra del componente estructural y de redes para el pabellón No. 4 de La Plaza de Mercado.</p> <p>4) Se exploraron las alternativas para la reubicación de los cárnicos del pabellón 4.</p> <p>5) Se inició la programación y la estructuración de intervención del pabellón 4.</p> <p>6) Se inició el planteamiento técnico para el diseño del pabellón 1, finalizándose el diseño técnico estructural y arquitectónico con miras al traslado de cárnicos hacia estas instalaciones.</p> <p>7) Se inició 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, con miras a la reubicación de los vendedores informales.</p> <p>8) Se realizaron actividades y procesos relacionados con el estudio de mercado, el diseño arquitectónico y de mobiliarios para el traslado y reubicación de los vendedores informales.</p> <p>9) Se finalizaron los estudios de redes del edificio antiguo terminal de transportes, donde se proyecta llevar a cabo la reubicación de los vendedores informales.</p> <p>10) Se llevaron a cabo mesas de trabajo con la</p>

DENOMINACIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN	DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN	OBSERVACIÓN
		Gerencia de La Plaza de Mercado y profesionales afines del orden social para definir el alcance de la intervención social requerida para el traslado de los vendedores informales al antiguo terminal.
Manizales Arena	Construcción de Manizales Arena	<p>1)Se incluyó el proyecto dentro del Plan de Desarrollo Municipal 2024 – 2027.</p> <p>2)Se celebró el convenio interadministrativo Aguas de Manizales – Alcaldía de Manizales – Infimanizales para la Viabilidad de proyectos APP por \$900 millones de pesos.</p> <p>3)Se adelantaron conversaciones con agentes de cooperación para presentación de proyectos APP:</p> <ul style="list-style-type: none"> • KOTRA (Corea). • IFC – Banco Mundial. • País Vasco. • Of. Políticas Sectoriales Embajada de Francia. <p>4)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>5)Se realizó el contrato de “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.</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>
Macroproyecto San José		Actualmente la Alcaldía de Manizales e Infimanizales estudian mecanismos para reorientar la ejecución del Macroproyecto.

5. INFORME SOBRE LA EJECUCIÓN PRESUPUESTAL

A continuación, se reporta la información de ejecución presupuestal por parte Infimanizales con corte a diciembre de 2024.

PRESUPUESTO INFIMANIZALES (31 de Diciembre)					
INGRESOS					
Descripción	Presupuesto	Ejecutado	%	Por ejecutar	
Corrientes	39,501	40,923	103.6%	-1,423	
Capital	7,945	8,831	111.1%	-885	
TOTAL INGRESOS	47,446	49,754	104.9%	-2,308	
GASTOS					
Rubros Presupuestales	Presupuesto Aprobado	CDP	% CDP	RP	% RP
Funcionamiento	27,439	22,448	81.8%	21,829	79.6%
Servicio de la deuda pública	8,300	8,119	97.8%	7,953	95.8%
Inversión	11,708	10,059	85.9%	10,059	85.9%
TOTAL GASTOS	47,446	40,626	85.6%	39,840	84%
Personal	6,126	5,463	89.2%	5,463	89.2%
Adquisición de bienes y serv.	9,881	8,100	82.0%	7,764	78.6%
Transferencias corrientes	6,067	5,432	89.5%	5,432	89.5%
Comercialización y produc.	2,000	100	5.0%	46	2.3%
Tributos, tasas	3,365	3,353	99.6%	3,124	92.9%
Total Funcionamiento	27,439	22,448	82%	21,829	80%
Total Inversión	11,708	10,059	86%	10,059	86%
Total Servicio a la deuda	8,300	8,119	98%	7,953	96%

MANIZALES
Lo hace posible

6. INFORME SOBRE LA CONTRATACIÓN

A continuación, se relaciona la contratación de INFIMANIZALES para la vigencia 2024.

El Instituto suscribió 126 contratos, 102 en la modalidad directa, 9 selecciones abreviadas, 12 mínimas cuantías y 2 licitaciones públicas y 1 concurso de méritos.

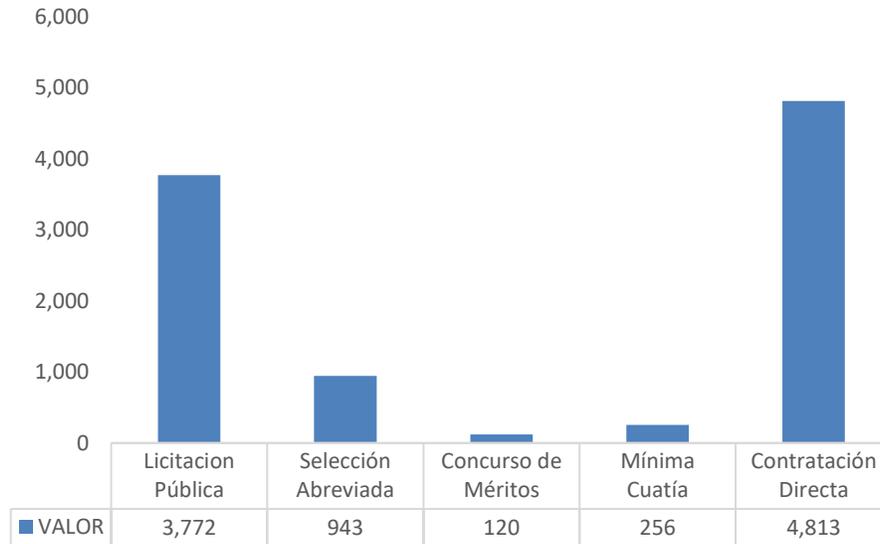
22 de los 122 contratos en modalidad directa son de arrendamiento y le generan ingresos al Instituto. 9 contratos en esta modalidad corresponden a contratos y o convenios interadministrativos.

Ilustración 19: Informe de contratación



Es necesario aclarar que los contratos de arrendamiento que suscribe INFIMANIZALES y que son relacionados en la presente, 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.

Ilustración 20: Monto de la contratación



El valor total de los contratos suscritos fue de 9.903 millones de pesos.

Se destacan los siguientes contratos:

- Transporte, suministro e instalación del sistema de sonido y amplificación profesional para la sala principal del Centro Cultural y de Convenciones Teatro los Fundadores por valor de 2.477 millones
- Contrato de seguros por valor de 1.294 millones de pesos.

7. AUDITORIA FINANCIERA Y DE GESTIÓN AFG-1.4-2024 CONTRALORIA GENERAL DEL MUNICIPIO DE MANIZALES

Se llevó a cabo la auditoria financiera y de gestión 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 SI / NO
1. Administrativo. Ausencia de Manual de Supervisión e interventoría en Infimanizales: Deficiencias en la gestión y control de la ejecución contractual	SI
2. Administrativo con presunto alcance disciplinario y fiscal por valor de \$27.133.000. Pago de sanción a la DIAN, por extemporaneidad en presentación de información exógena año 2020.	SI
3. Administrativo. Falta de control en las obligaciones contractuales.	SI
4. Administrativo. Deficiente calidad en la rendición de documentos de la contratación en el SIA OBSERVA.	SI
5. Administrativo con presunto alcance disciplinario deficiencias en la supervisión de los contratos de obra No 2023-008-124 y de interventoría 2023-09-127, en el mantenimiento integral del edificio Bolívar.	SI
6. Administrativo con presunto alcance disciplinario, deficiencias en la supervisión de Infimanizales del contrato de consultoría No 2023-04-065, que compromete la gestión estratégica de contratos de concesión de la entidad.	SI

Nota: El Plan de Mejoramiento fue presentado al ente de control en agosto de 2024, con fecha máxima de cumplimiento en febrero de 2025, cuyas acciones de mejora presentan un cumplimiento a la fecha conforme a lo planeado.

ESTADOS FINANCIEROS

INFIMANIZALES

Corte noviembre 2023 - 2024



INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES INFIMANIZALES				
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA				
Para los años terminados al 30 Noviembre de de 2024 y 2023				
(Cifras expresadas en millones de pesos colombianos)				
	30-nov-24	30-nov-23	VARIACIÓN	
			\$	%
ACTIVO				
ACTIVO CORRIENTE				
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	31,072	16,996	14,073	82.8
CUENTAS POR COBRAR	6,436	9,193	-2,757	-30.0
PRESTAMOS POR COBRAR	4,436	4,107	329	8.0
OTROS ACTIVOS	386	886	-502	-56.5
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	42,330	31,187	11,143	35.7
ACTIVO NO CORRIENTE				
INVERSIONES E INSTRUMENTOS DERIVADOS	236,747	227,651	9,096	4.0
CUENTAS POR COBRAR	1,002	1,319	-317	-24.0
PRESTAMOS POR COBRAR	14,190	13,038	1,152	8.8
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	426,977	423,534	3,443	0.8
OTROS ACTIVOS	121,545	126,902	-4,957	-3.9
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	800,661	792,444	8,417	1.1
TOTAL ACTIVO	843,191	823,631	19,560	2.4
PASIVO				
PASIVO CORRIENTE				
OPERACIONES DE BANCA CENTRAL E INSTITUC	12,899	0	12,899	
PRESTAMOS POR PAGAR	1,897	973	924	
CUENTAS POR PAGAR	428	1,933	-1,505	-77.9
BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	851	903	-52	-5.8
OTROS PASIVOS	16,630	145	16,485	11369.0
TOTAL PASIVO CORRIENTE	32,705	3,954	28,751	727.1
PASIVO NO CORRIENTE				
PRESTAMOS POR PAGAR	36,276	38,945	-2,669	-6.9
BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	35,189	30,284	4,905	16.2
PROVISIONES	0	1,900	-1,900	-100.0
PASIVO NO CORRIENTE	71,465	71,129	336	0.5
TOTAL PASIVO	104,170	75,083	29,087	38.7
PATRIMONIO				
CAPITAL FISCAL	299,676	287,920	11,756	4.1
RESERVAS	102,516	100,133	2,383	2.4
RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	345,449	349,103	-3,654	-1.0
UTILIDAD Y/O PERDIDA DEL EJERCICIO	7,428	19,131	-11,703	-61.2
GANANCIAS O PERDIDAS POR APLICACION MPP EN ASOCIADAS	846	0	846	0.0
GAN. O PERDIDAS ACTUARIALES BEN. POSEMPLEO	-16,894	-7,739	-9,155	
TOTAL PATRIMONIO	739,021	748,548	-9,527	-1.3
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	843,191	823,631	19,560	2.4


HERNAN GONZALEZ CARDONA
Gerente General


JEYSON ROBERT ARNAEZ CANCEDO
Contador Público TP 265312-T
Delegado Nueva Manizales & Asociados S.A.S


LUZ ADRIANA QUINTERO CARDENAS
Fondadora Pública TP 68961

El suscrito Revisor Fiscal de INFIMANIZALES, certifica que las cifras de los estados financieros comparativos con corte al 30 de Noviembre 2024-2023, fueron cruzados con libro Mayor y Balance de prueba, tomados fielmente de los libros de contabilidad proporcionados por la Administración.

INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES				
INFIMANIZALES				
ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL				
Para los años terminados al 30 de Noviembre de 2024 y 2023				
(Cifras expresadas en millones de pesos colombianos)				
CONCEPTO	30-nov-24	30-nov-23	VARIACIÓN	
			\$	%
INGRESOS				
OTROS SERVICIOS	2.558	2.478	80	3.2
FINANCIEROS	10.387	10.334	33	0.3
INGRESOS DIVERSOS	15.904	16.740	-836	-5.0
GANANCIA APLIC MET PART PATRIMONIAL	11.164	33.211	-22.047	-66.4
REVERSIÓN DE LAS PERDIDAS POR DETERIORO DE VALOR	433	1.030	-597	-56.7
REVERSIÓN PROVISIONES	1.900	-	1.900	-
TOTAL INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	42.346	63.783	-21.437	-33.6
UTILIDAD BRUTA	42.346	63.783	-21.437	-33.6
GASTOS DE ADMINISTRACION Y OPERACIÓN				
SUELDOS Y SALARIOS	2.812	2.576	236	9.2
CONTRIBUCIONES IMPUTADAS	11	19	-8	-42.1
CONTRIBUCIONES EFECTIVAS	828	746	82	11.0
APORTES SOBRE LA NOMINA	165	145	19	13.0
PRESTACIONES SOCIALES	1.212	1.158	54	4.7
GASTOS DE PERSONAL DIVERSOS	286	334	-46	-13.6
GENERALES	8.431	6.640	1.591	23.5
IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y TASAS	3.063	2.551	522	20.4
TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACION Y OPERACIÓN	16.830	14.380	2.450	17.0
DETERIORO, DEPRECIACIONES, AMORT. Y PROV.				
DETERIORO, DEPRECIACIONES, AMORTIZ Y PROVI	9.220	7.496	1.724	23.0
TOTAL DETERIORO, DEPRECIACIONES, AMORT. Y PROV.	9.220	7.496	1.724	23.0
TRANSFERENCIAS Y SUBVENCIONES				
SUBVENCIONES	2.663	4.754	-2.091	-44.0
TOTAL TRANSFERENCIAS Y SUBVENCIONES	2.663	4.754	-2.091	-44.0
OTROS GASTOS				
PERDIDA APLIC MET PART PATRIMONIAL	523	8.262	-7.739	-93.7
PERDIDAS MPP EN INVERSIONES	-	5.007	-5.007	-100.0
TOTAL OTROS GASTOS	523	13.269	-12.746	-96.1
UTILIDAD Y/O PERDIDA OPERACIONAL	13,110	23,684	-23,520	-98.5
OTROS GASTOS				
COMISIONES	7	1	6	600.0
FINANCIEROS	5,672	4,749	923	19.4
GASTOS DIVERSOS	3	3	0	-
TOTAL OTROS GASTOS	5,682	4,753	929	19.5
UTILIDAD Y/O PERDIDA DEL EJERCICIO	7,428	19,131	-24,448	5.0

[Firma]
HERNAN GONZÁLEZ CARDONA
 Gerente General

[Firma]
JEYSON ROBERTO MARVAEZ CAICEDO
 Contador Público TP 265312-T
 Delegado Mesajeros & Asociados S.A.S

[Firma]
LUCY ARIANA QUINTERO CARDENAS
 Contadora Pública TP 68561

El auditor Revisor Fiscal de INFIMANIZALES, certifica que las cifras de los estados financieros comparativos con corte al 30 de Noviembre de 2024 y 2023 fueron cruzados con libro Mayor y Balance de prueba, tenidos fielmente de los libros de contabilidad proporcionados por la Administración.

Instituto de Financiamiento, Promoción y Desarrollo de Manizales - Infimanizales - NIT: 890.801.059-0

📍 Cra. 22 N° 18 - 09 Piso 2 Torre B - CAM ☎ Tel. (606) 887 97 90 | 170001

✉ contacto@infimanizales.gov.co

Notificaciones Judiciales: sggeneral@infimanizales.com

www.infimanizales.com



SC 2000319