

Informe de Gestión 2025



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
3.4. Valor de las inversiones en empresas	13
3.5. Generación de Dividendos.....	14
3.6. Gestión de Bienes.....	15
3.7. Gestión Institucional.....	16
3.8. Promedio anual medición desempeño:.....	18
3.9. Comparativo con otros infis del país:.....	18
3.10. Recursos Financieros	19
3.11. Estados Financieros con Corte a octubre de 2025.....	20
3.12. Evolución de los estados financieros 2025	21
4. INFORME SOBRE LA SITUACIÓN DE LOS PROGRAMAS, ESTUDIOS Y PROYECTOS EJECUTADOS Y EN EJECUCIÓN.....	23
5. INFORME SOBRE LA EJECUCIÓN PRESUPUESTAL.....	26
6. INFORME SOBRE LA CONTRATACIÓN.....	27
7. AUDITORÍA FINANCIERA, DE GESTIÓN Y DE RESULTADOS AFG-1.4-2025 CONTRALORÍA GENERAL DEL MUNICIPIO DE MANIZALES	29
ESTADOS FINANCIEROS.....	30
INFIMANIZALES.....	30
Corte 01 de enero a 30 de octubre.....	30

INDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1: Unidades Estratégicas de Negocio	4
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.....	10
Ilustración 8:Mega Meta Gestión institucional 2025 - 2027.....	10
Ilustración 9: Avance Intermediación Financiera 2025.....	11
Ilustración 10: Cartera al 31 de octubre de 2025.....	12
Ilustración 11: Créditos Comerciales al 31 de octubre 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.....	21
Ilustración 16: Estado de la Situación Financiera.....	22
Ilustración 17: Endeudamiento Total.....	22
Ilustración 17: Informe de contratación.....	27
Ilustración 18:Monto de la contratación.....	27
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 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 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



Unidad Estratégica de Negocio	Función
 Inversiones en Empresa	<p>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.</p>
 Servicios Financieros	<p>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.</p>
 Gestión de Proyectos	<p>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.</p>
 Gestión de Bienes	<p>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</p>

control, seguimiento y mantenimiento de los mismos, aplicando modelos inherentes a la gestión de bienes raíces.

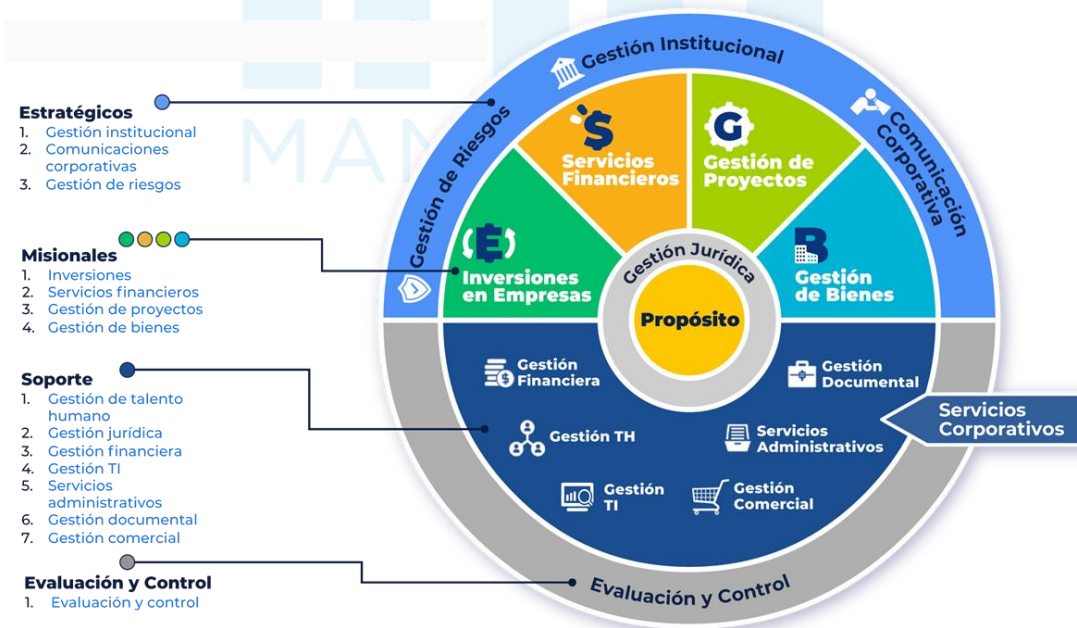
2.3.Red de Valor

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:

- [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.

- [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

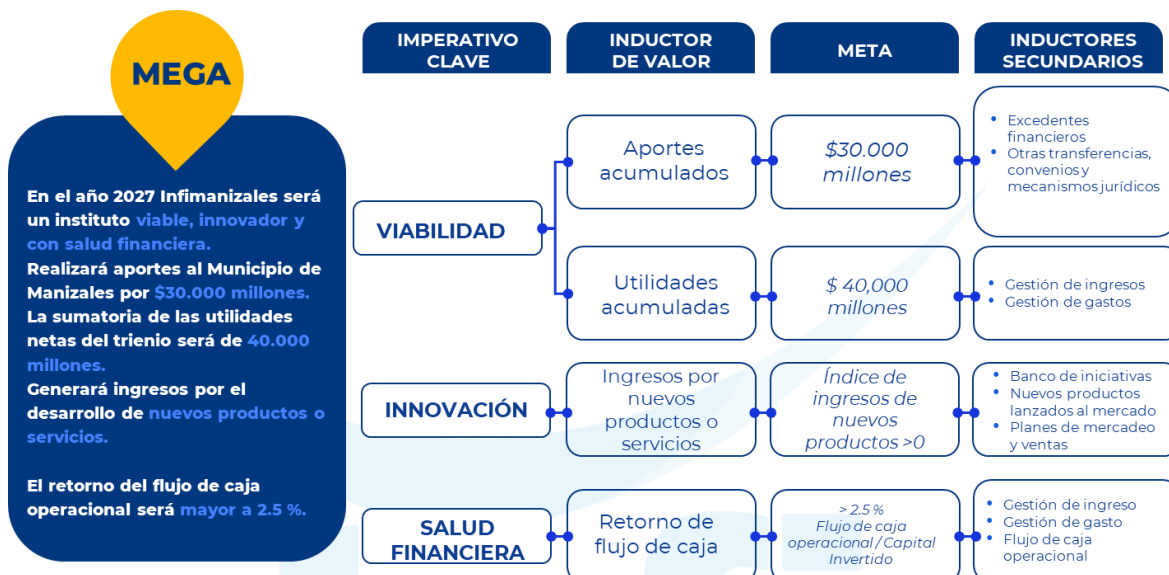


Ilustración 4: Mega Meta Servicios Financieros 2025 - 2027

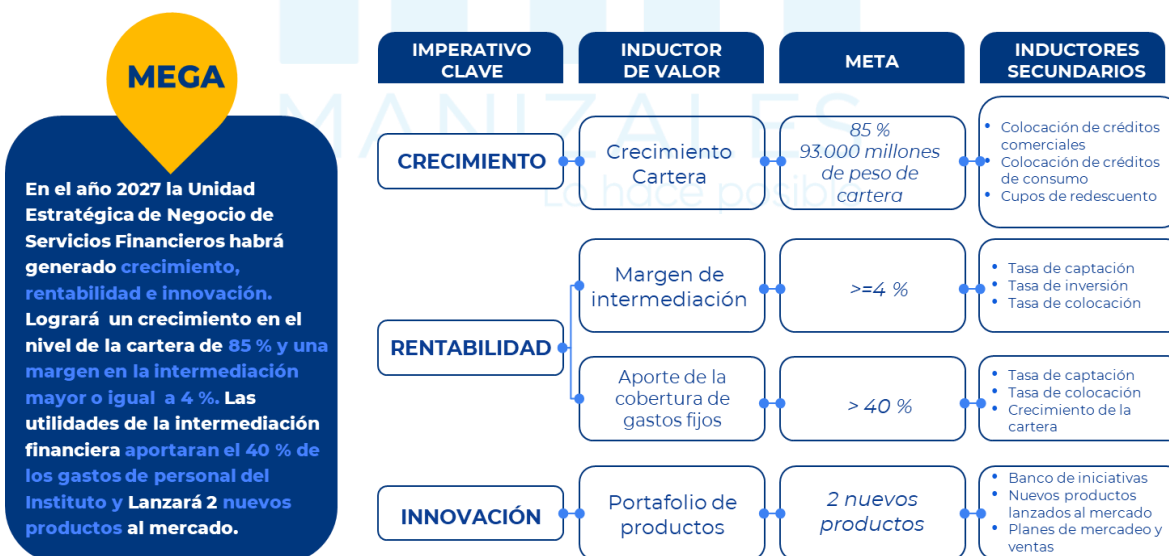


Ilustración 5: Mega Meta Inversiones 2025 - 2027



Ilustración 6: Mega Meta Gestión de Proyectos 2025 - 2027

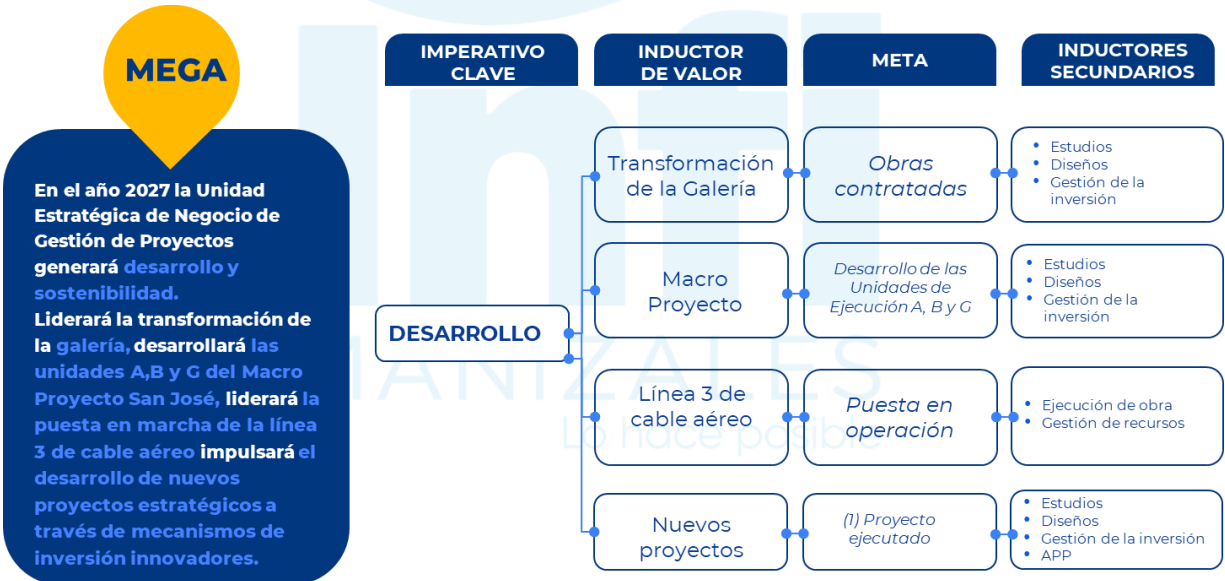


Ilustración 7: Mega Meta Gestión de Bienes 2025 - 2027

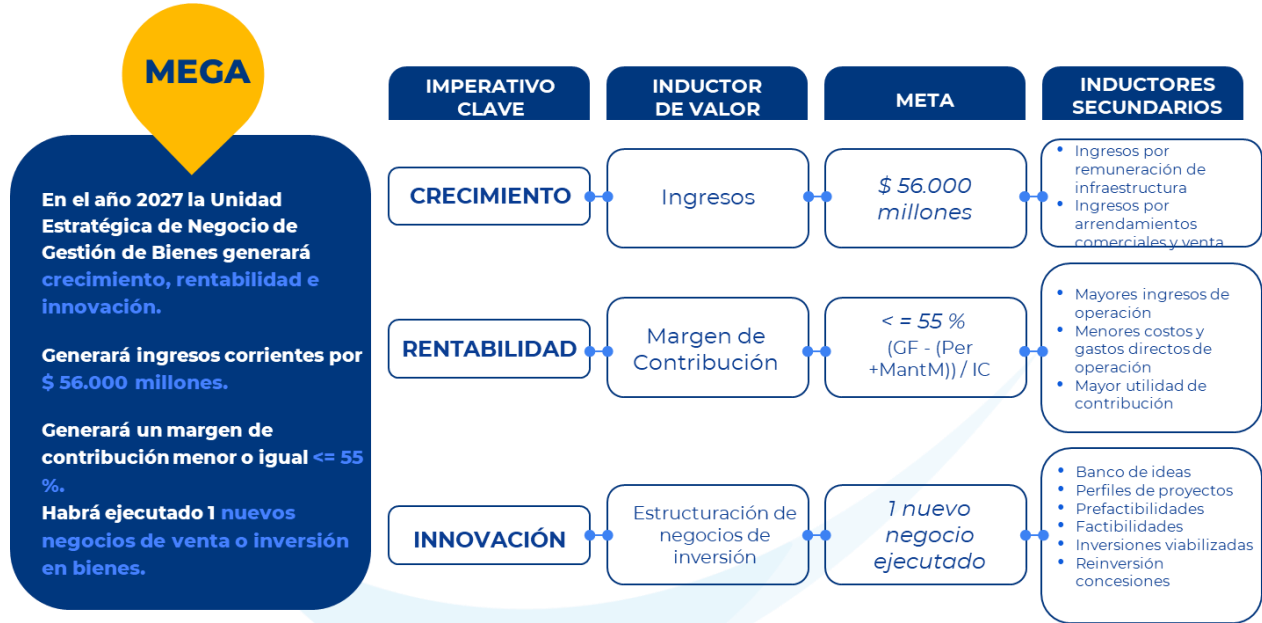
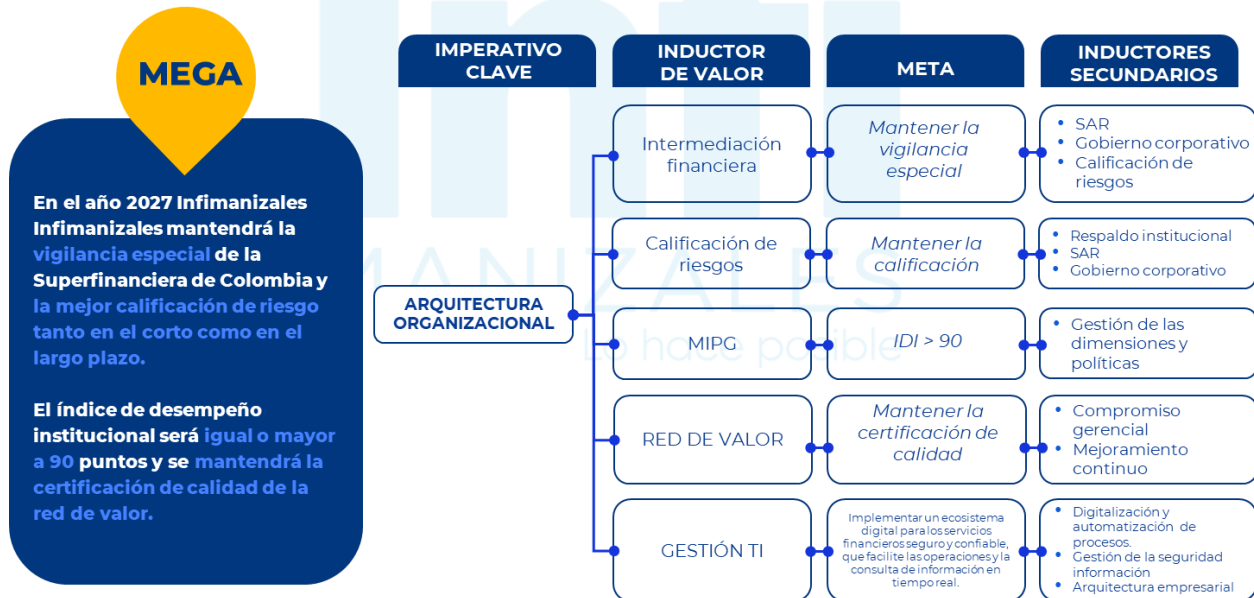


Ilustración 8: Mega Meta Gestión institucional 2025 - 2027



3. AVANCES Y LOGROS VIGENCIA 2025

3.1. Intermediación Financiera

Durante la vigencia 2025 se administraron recursos en promedio por valor de 34.857 millones discriminados así: a la vista 17.017 millones promedio y a término 17.472 millones. 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.

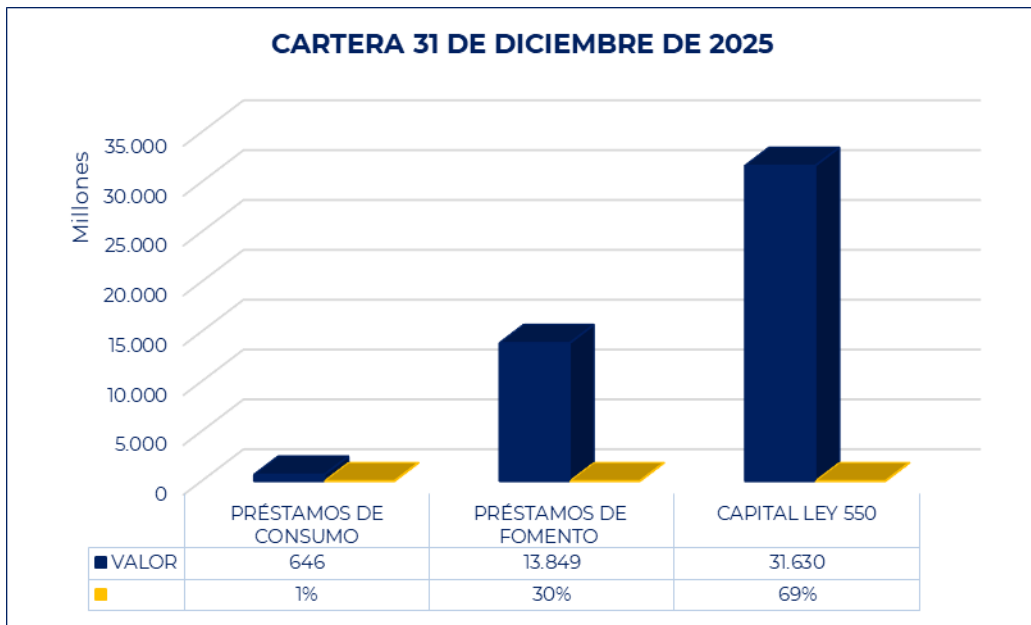
Ilustración 9: Avance Intermediación Financiera 2025

	INDUCTOR DE VALOR	INDICADOR	META	LOGRO
Consolidar a Infimanizales como la Banca Pública de Desarrollo de la ciudad región.	Captación	Monto captado	\$ 30.000 millones	\$ 34.713 millones
	Cupo de redescuento	Monto del Cupo	\$ 10.000 mil.	\$ 89.740 millones
	Colocación	Monto colocado	\$ 31.600 mil.	\$ 0

3.2. Cartera

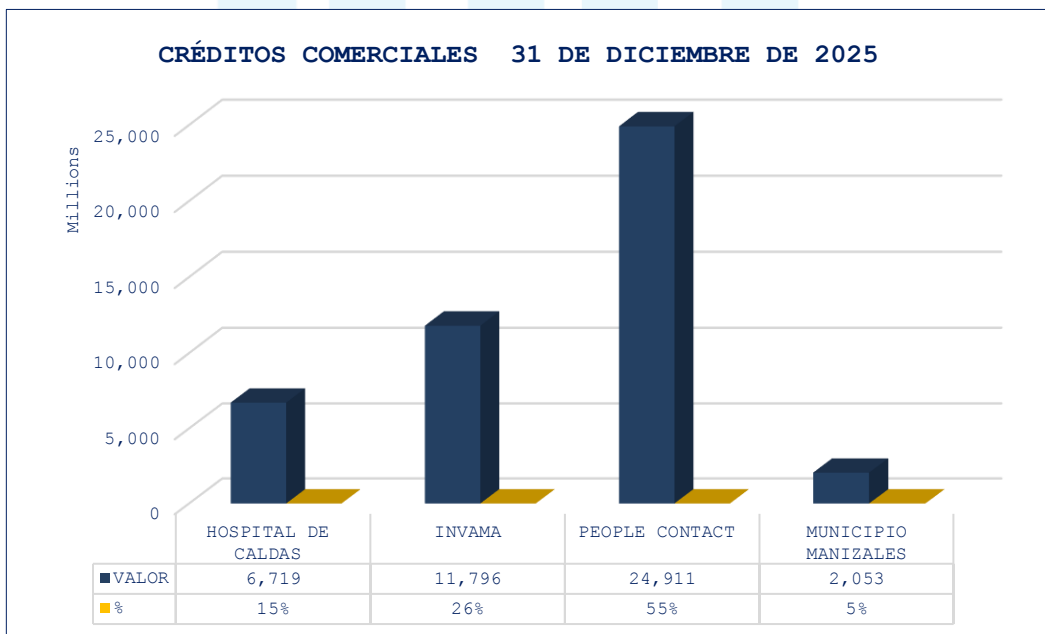
El saldo total de la cartera de Infimanizales al 31 de diciembre de 2025 fue de 46.126 millones de pesos, distribuidos en la cartera comercial y de consumo.

Ilustración 10: Cartera al 31 de diciembre de 2025



La cartera comercial del Instituto alcanzó los 45.480 millones discriminada como se ilustra a continuación.

Ilustración 11: Créditos Comerciales al 31 de diciembre de 2025

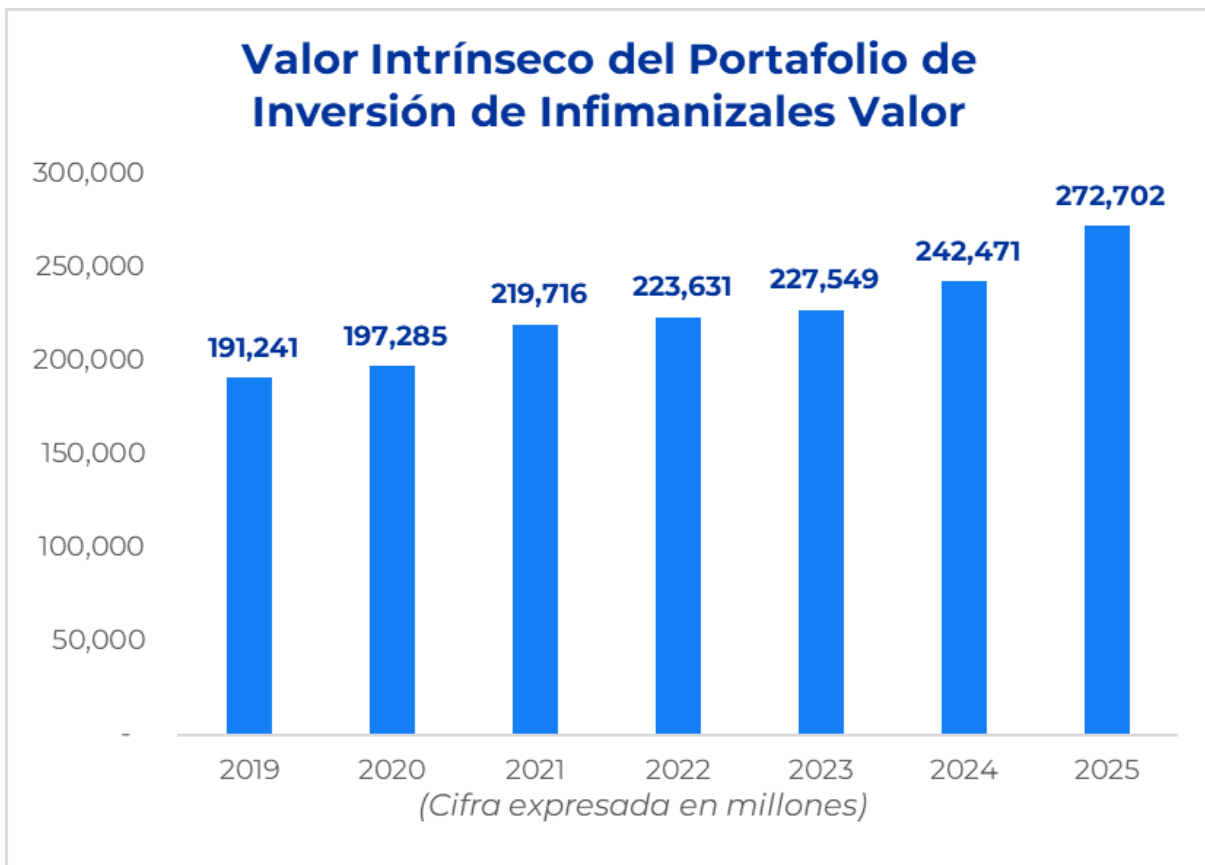


3.3. Inversiones en Empresas

3.4. Valor de las inversiones en empresas

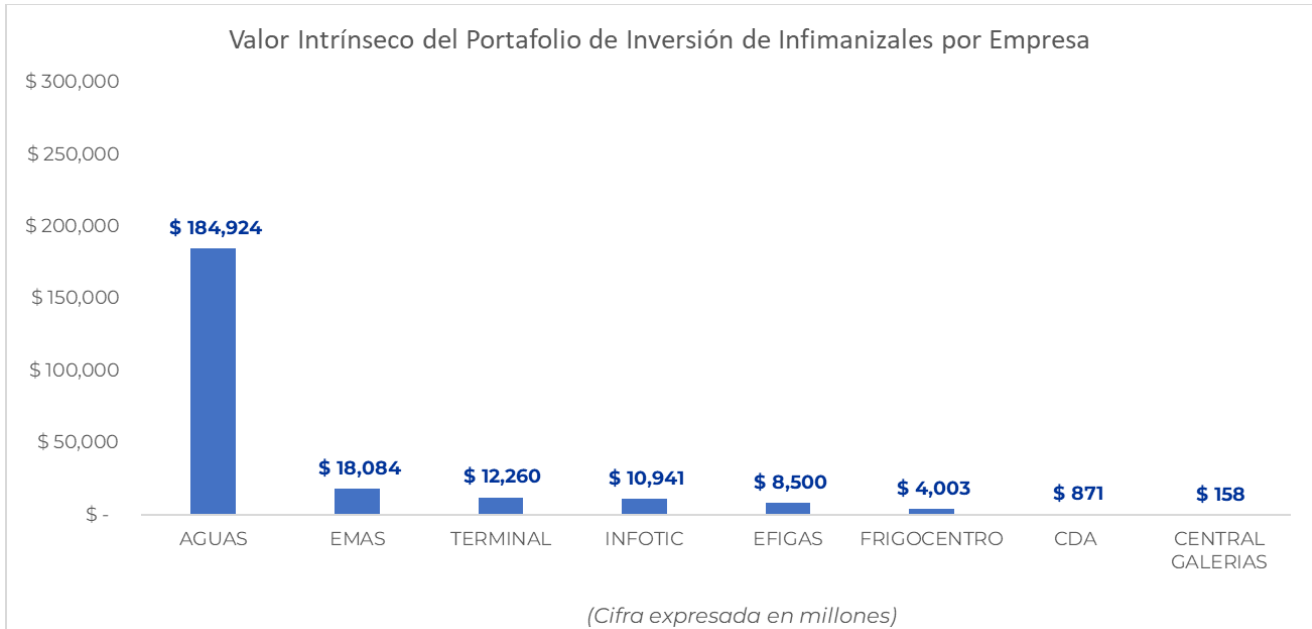
La inversión de Infimanizales en empresas con corte a diciembre de 2025 ascendió a \$272.702 millones de pesos.

Ilustración 12: Valor Intrínseco del Portafolio de Inversión de Infimanizales



La inversión más importante es Aguas de Manizales que representa el 68% del total de la inversión

Ilustración 13: Detalle de las inversiones en empresas



3.5. 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

DIVIDENDOS DECRETADOS 2025	21,645
GALERÍAS	34
FNG	31
INGENIO RISARALDA	1

3.6. 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:

- ✓ Al cierre de la vigencia 2025, la entidad quedó a paz y salvo por concepto de las obligaciones tributarias correspondientes. Como resultado de las gestiones adelantadas, se logró un ahorro del 41 % frente al valor inicialmente estimado, equivalente a NOVECIENTOS SESENTA MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL DOSCIENTOS VEINTIOCHO PESOS (\$960.750.228).
- ✓ El valor inicialmente proyectado ascendía a \$3.303.638.505; no obstante, el monto finalmente cancelado fue de \$2.342.888.277, correspondiente al total de los bienes de propiedad de INFIMANIZALES.
- ✓ Con corte al 31 de diciembre de 2025, se adelantaron las gestiones correspondientes y se radicaron las solicitudes para las exoneraciones de la vigencia 2026, las cuales cuentan con resolución de aprobación emitida por la Secretaría de Cultura y Civismo y certificación de la Secretaría de Medio Ambiente, otorgando el respectivo beneficio y remitiendo la información a la Unidad de Rentas para la expedición de la resolución de exoneración.
- ✓ Así mismo, se avanzó en el trámite para el pago de las reliquidaciones del impuesto predial, las actualizaciones catastrales y el registro de predios a favor de INFIMANIZALES.
- ✓ Durante la vigencia 2025 se suscribió el Contrato Interadministrativo No. 2511071224 con el Municipio de Manizales, con plazo de ejecución hasta el 31 de diciembre de 2026. Dicho contrato contempla la aprobación de vigencias futuras por un valor

total de \$627.000.000.

- ✓ En relación con el Lote del Campin, e se adelantó un proceso de querrela ante la Inspección Séptima de Policía, con el fin de obtener la restitución de una fracción del terreno que se encuentra invadida, requisito necesario para avanzar en el correspondiente plan de enajenación.
- ✓ De manera complementaria, se encuentra en ejecución un convenio interadministrativo con INFICALDAS, cuyo objeto es aunar esfuerzos administrativos, jurídicos y financieros orientados a la corrección de títulos, licencias de urbanismo y escrituras públicas de los lotes privados y de las áreas de cesión al Municipio, así como a la atención de otros aspectos relacionados que permitan la enajenación pacífica de los predios de INFICALDAS e INFIMANIZALES, adjudicados en el proceso de liquidación de ZONA FRANCA ANDINA S.A. Dicho convenio tiene vigencia hasta el 31 de diciembre de 2025.
- ✓ Al cierre de la vigencia 2025, en el marco de la gestión de la contratación asociada al funcionamiento de los bienes inmuebles del Instituto —incluidos seguros, vigilancia y otros servicios— se encuentran vigentes el contrato de seguros, con plazo de ejecución hasta abril de 2026, y el contrato de vigilancia, con vigencia hasta el 31 de diciembre de 2026, los cuales comprometen vigencias futuras.
- ✓ Al cierre de la vigencia 2025, en materia de mantenimiento de los bienes inmuebles, se suscribieron el Contrato No. 2025-10-103, correspondiente al mantenimiento del piso 12 del Centro Administrativo Municipal (CAM), y el Contrato No. 2025-11-110, asociado al proyecto de mobiliario del piso 12 del Centro Administrativo Municipal, inmueble de propiedad de INFIMANIZALES. Adicionalmente, se encuentran en ejecución los contratos relacionados con el mantenimiento de los ascensores y del vehículo de propiedad de INFIMANIZALES.
- ✓ Al cierre de la vigencia 2025, en la Torre de Chipre se encuentra vigente un contrato de arrendamiento con plazo hasta el año 2027, en virtud del cual el arrendatario adelanta la correspondiente explotación comercial del inmueble. De igual manera, Expoferias y el Teatro Fundadores se encuentran vinculados mediante convenio interadministrativo con la Promotora, en cuyo marco se realizan y presentan informes periódicos de gestión.
- ✓ Se elaboró un informe diagnóstico de los principales costos y gastos de la Unidad de Bienes, con base en las vigencias 2023, 2024 y 2025, orientado a la identificación de oportunidades de mejora y a la implementación de medidas de optimización.

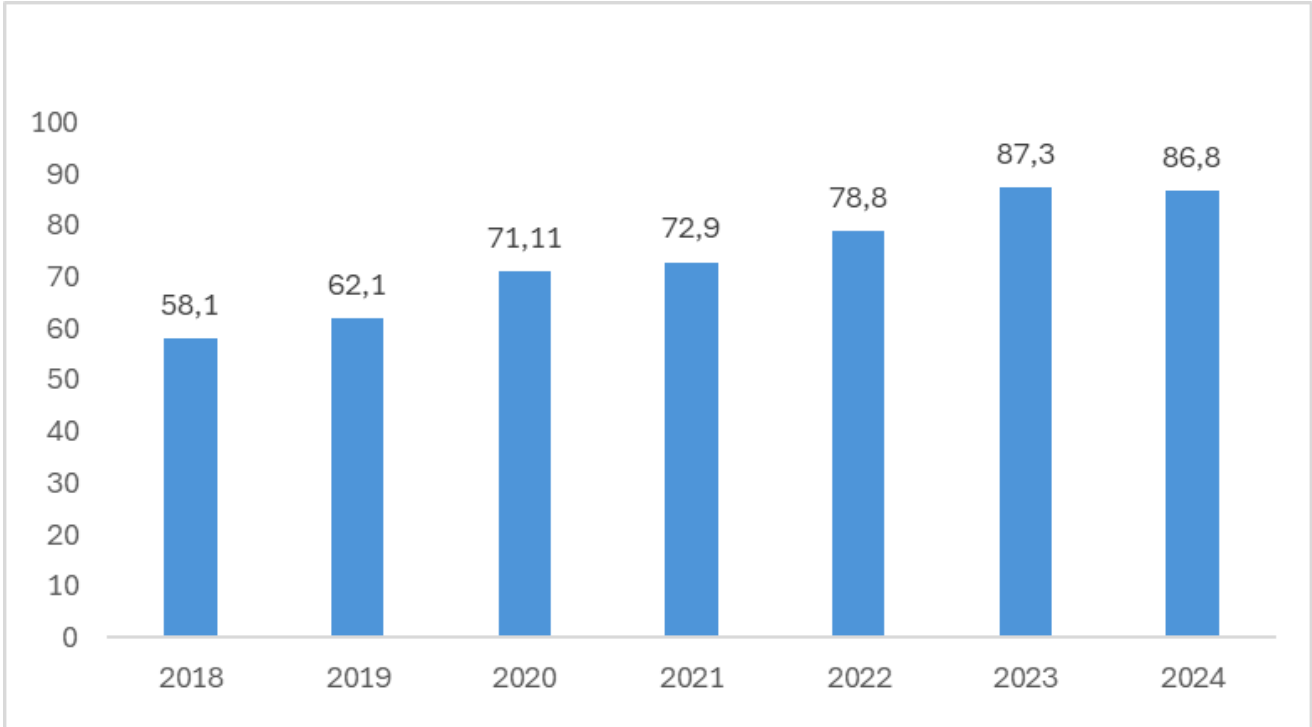
3.7. Gestión Institucional

- ✓ Se ha realizado el 100 % de los reportes de la información actualizada de las actividades objeto de supervisión, en los tiempos y en los términos establecidos a través de los canales definidos, así como los requerimientos que surgen como medidas de control por parte del ente de vigilancia.

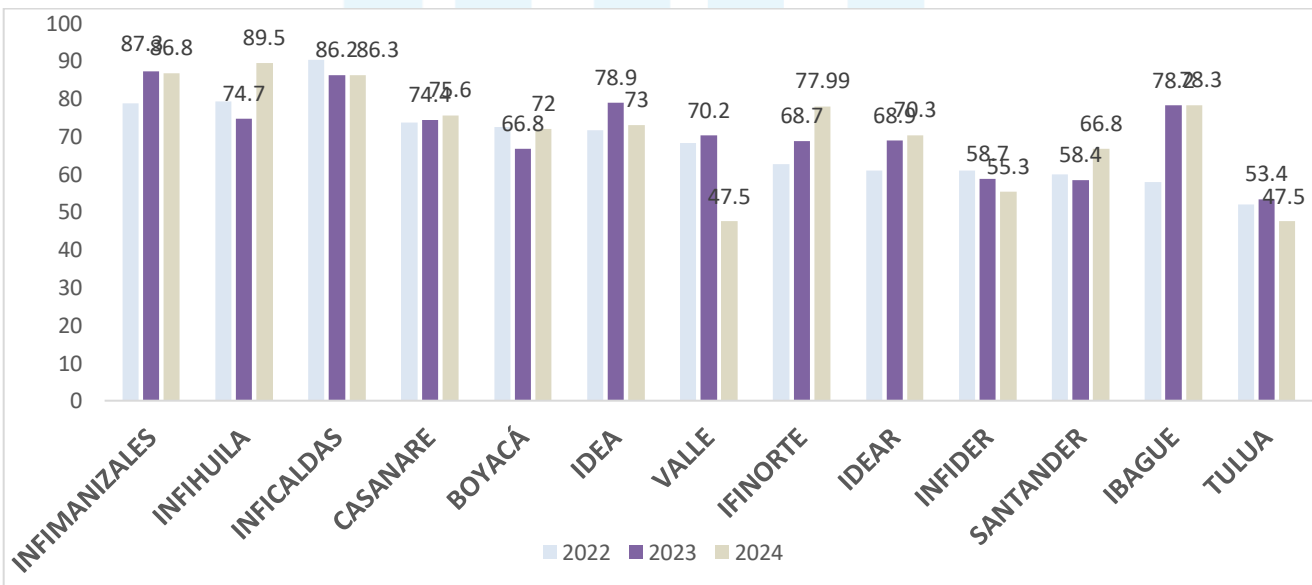
- ✓ En la revisión semestral Se ratificaron las calificaciones de corto y largo plazo para el instituto. Fitch Ratings afirmó las calificaciones nacionales de largo y corto plazo del Instituto de Financiamiento, Promoción Desarrollo de Manizales (Infimanizales) en 'AAA(col)' y 'F1+(col)', respectivamente. La Perspectiva de la calificación de largo plazo es Estable.
- ✓ Para la vigencia 2025, se realizó la medición del desempeño correspondiente al año 2024, obteniendo un resultado del 86,8 % de implementación. Con el fin de cumplir la meta establecida, durante el año 2025 se enfocarán esfuerzos en el fortalecimiento de las políticas que presentan un nivel de avance inferior al 70 %, buscando alcanzar una valoración igual o superior al 90 %.



3.8.Promedio anual medición desempeño:



3.9.Comparativo con otros Infis del país:



3.10. 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.



3.11. Estados Financieros con Corte diciembre de 2025

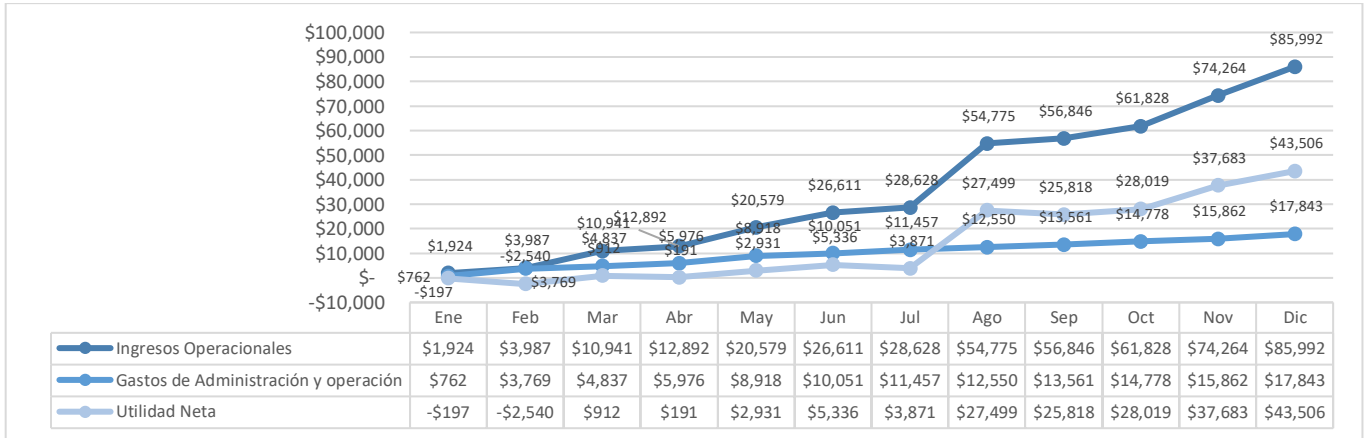
CONCEPTO	VALOR (En millones de pesos)
ACTIVOS CORRIENTES	57,431
ACTIVOS NO CORRIENTES	824,078
TOTAL ACTIVOS	881,509
PASIVOS CORRIENTES	43,408
PASIVOS NO CORRIENTES	64,555
TOTAL PASIVOS	107,963
PATRIMONIO	773,546

Fuente: Estado de Resultado Integral diciembre de 2025.

CONCEPTO	VALOR (En millones de pesos)
INGRESOS	85,992
GASTOS DE ADMON Y OPERACIÓN	17,843
DETERIORO, DEPRECIACIONES, AMORTIZACIONES	10,854
TRANSFERENCIAS Y SUBVENCIONES	4,849
OTROS GASTOS	8,940
UTILIDAD DEL EJERCICIO	43,506

3.12. Evolución de los estados financieros 2025

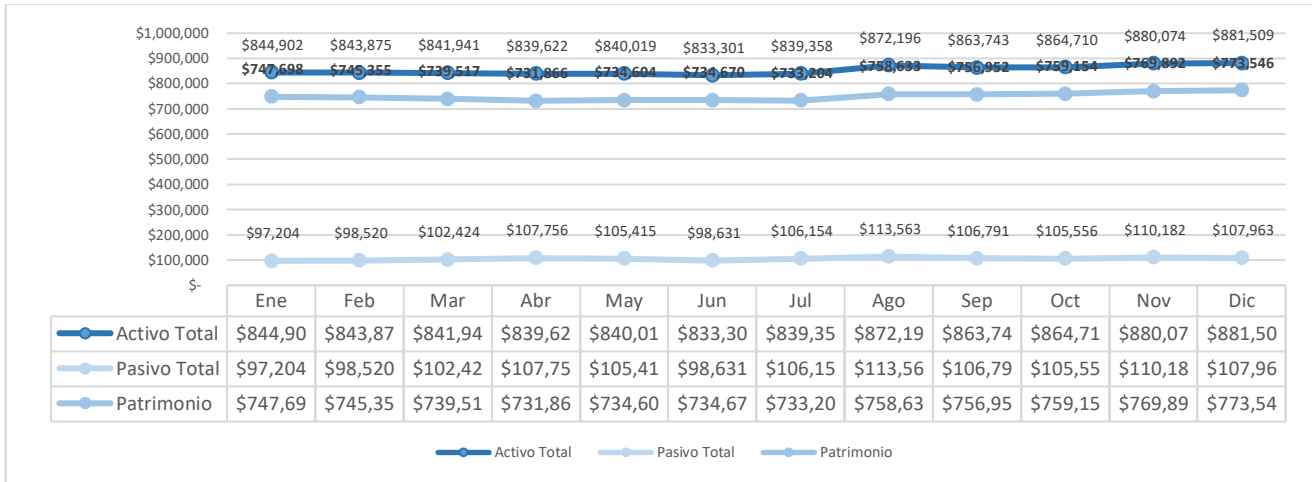
Ilustración 15: Ingresos, gastos y utilidad



Los ingresos del Instituto con corte a diciembre fueron de \$ 85.992 millones de pesos, los gastos de administración y operación de \$ 17.843 millones y la utilidad neta de \$43.506 millones.

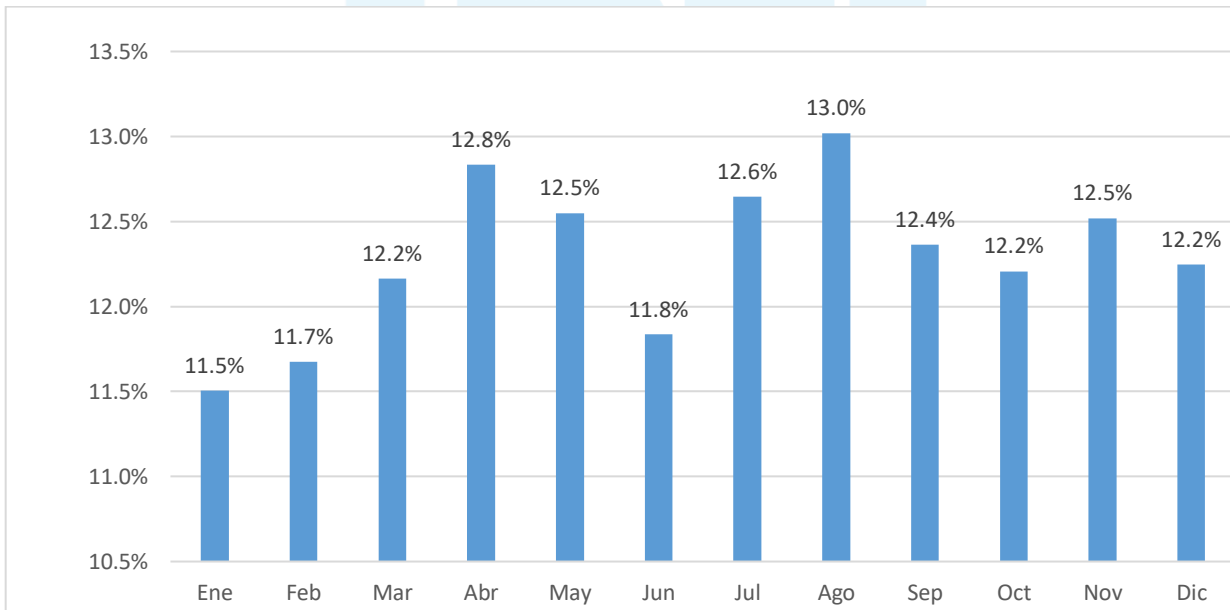


Ilustración 16: Estado de la Situación Financiera



Con corte a mayo la rentabilidad del activo se ubicó en el 4.9% y la rentabilidad del patrimonio en el 5.6 %.

Ilustración 177: Endeudamiento Total



Con corte al mes de diciembre el endeudamiento total del Instituto fue del 12.2%.

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 adelantan los procesos licitatorios para la selección del contratista de obra y su respectiva interventoría, con el objetivo de contar con la adjudicación de ambos contratos al finalizar el mes de diciembre del 2025. Ambas contrataciones enmarcadas en el desarrollo de las obras de construcción del lado aire.</p> <p>Infimanizales cuenta con una apropiación presupuestal para 2025 de 2.600 millones de los cuales se han hecho efectivos el 80%.</p>
Construcción de la Línea 3 del Cable Aéreo de Manizales	Sistema por Cable Aéreo de 2,4 Km de longitud, 4 estaciones de pasajeros, y capacidad de 2.100 pasajeros por hora.	<p>Para el cierre de la vigencia 2025, la Administración Municipal aprobó la prórroga SIN adición al componente honorarios al contrato de obra hasta el 31 de diciembre de 2025.</p> <p>No obstante, la solicitud del contratista para extender el plazo hasta el 28 de febrero de 2026 no fue aceptada por la Administración.</p> <p>El 29 de septiembre de 2025 inició la operación del sistema con la apertura de las estaciones Cábmulos, Universidades y Cable. Posteriormente, el 5 de diciembre de 2025 se puso en funcionamiento la estación Fátima.</p> <p>Al 31 de diciembre de 2025, los avances físicos por estación fueron los siguientes:</p>

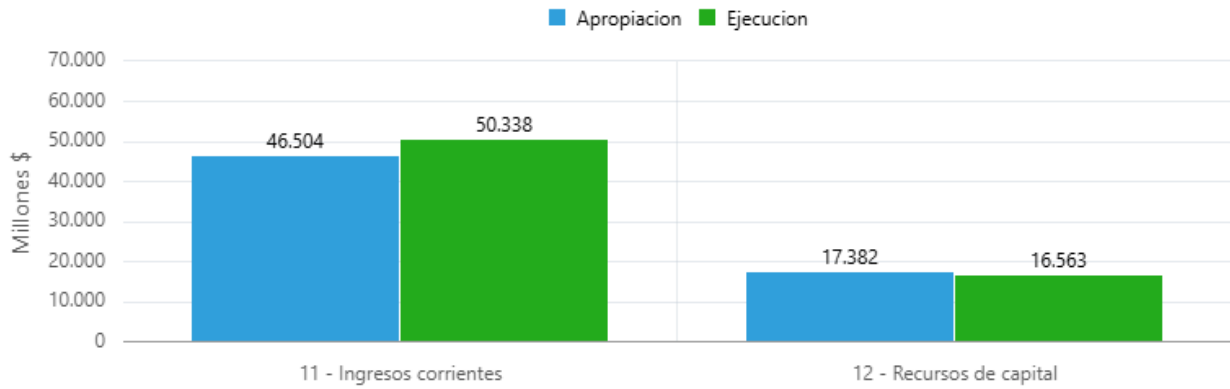
DENOMINACIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN	DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN	OBSERVACIÓN
		<ul style="list-style-type: none"> • Estación motriz Cámbulos: 99% • Estación intermedia Fátima: 97,9% • Estación intermedia Universidades: 99% • Estación retorno del Cable: 99% <p>La vigencia 2025 finalizó con un avance físico general del proyecto del 99,41%. Con un valor comprometido por el convenio interadministrativo de \$ 220.089.370.288</p>
Renovación Plaza de Mercado	Modernización de la infraestructura y traslado de vendedores informales para dar respuesta a la sentencia Radicado 17001-33-33-004-2014-00136-03.	<p>En la vigencia 2025, en cumplimiento de los objetivos previstos para gestionar la renovación de la plaza de mercado, se completaron las siguientes acciones:</p> <p>Se dio inicio al convenio interadministrativo numero 2510151128 entre Infimanizales y el municipio con objeto "AUNAR ESFUERZOS PARA LA REUBICACIÓN DE VENDEDORES INFORMALES LOCALIZADOS EN VÍA PÚBLICA DE CONFORMIDAD CON EL FALLO DE ACCIÓN POPULAR RADICADO No17001333300420160013600 ASI COMO ACTIVACIÓN DEL PLAN DE MEJORAMIENTO DE PABELLONES 1 Y 4 DE CONFORMIDAD CON EL PLAN DE DESARROLLO 2024-2027"</p> <p>Se da continuidad al plan de intervención social enfocado a la reubicación definitiva de vendedores informales y mejoramiento de infraestructura en la plaza de mercado. Al final de este proceso se definirá si es necesario analizar otras alternativas a la ya adelantada, teniendo como base el conocimiento y segmentación de los vendedores.</p> <p>Respecto a la modernización de la infraestructura existente de los pabellones de la plaza de mercado, se realizó el diseño arquitectónico y diseño estructural del pabellón 1, el cual se complementó con la revisión estructural independiente, como requerimiento para la radicación de la solicitud de licenciamiento del Pabellón 1, (RAD. 17001-2-25-0242) 23 de julio de 2025.</p> <p>Se lleva a cabo la consultoría para el desarrollo de los estudios técnicos complementarios del pabellón uno (1) y mejoramiento del espacio público con objeto " REALIZACIÓN DE LA CONSULTORÍA PARA LA CONTRATACIÓN DE ESTUDIOS TÉCNICOS</p>

DENOMINACIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN	DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN	OBSERVACIÓN
		COMPLEMENTARIOS FASE 3 DEL PABELLÓN 1 DE LA PLAZA DE MERCADO DE PROPIEDAD DE INFIMANIZALES Y LA PROPUESTA DE DISEÑO DEL ESPACIO PÚBLICO PERIMETRAL DE LOS PABELLONES EXISTENTES ENTRE CARRERAS 15 Y 17 Y ENTRE CALLES 22 A 24 DE MANIZALES MEDIANTE PROCESO LICITATORIO ADJUDICADO AL CONSORCIO SIAMAN"
Manizales Arena	Construcción de Manizales Arena	Infimanizales y la administración Municipal, han avanzado en la estructuración jurídica para la búsqueda de un estructurador del proceso contractual cuyo objetivo sería la búsqueda de desarrollador del proyecto y aliado estratégico tanto para la construcción como operación del Manizales Arena, en el entendido que un proyecto de esta envergadura debe contemplar varios usos que generen ingresos y permitan el éxito financiero del Manizales Arena. Como resultado de estas gestiones contractuales, se podría tener un costo estimado del proyecto y, por ende, el porcentaje que representaría para la ciudad conforme al modelo de negocio que se defina.
Macroproyecto San José	Metas crucialmente Importantes	<ul style="list-style-type: none"> • 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. • Una vez se lleva a cabo el englobe entregar al municipio de Manizales la avenida colon para que los predios que componen esta ya no hagan parte del fidecomiso. • Transferir el dominio de los predios adquiridos por el PA MATRIZ Y PA PAVIP a los fideicomitentes. • Se encuentran en proceso de liquidación los encargos fiduciarios de los patrimonios autónomos PA matriz y PA PAVIP. • Implementar la modelación financiera de las unidades urbanísticas de ejecución A,B Y G, para llevar a cabo la comercialización de las mismas.

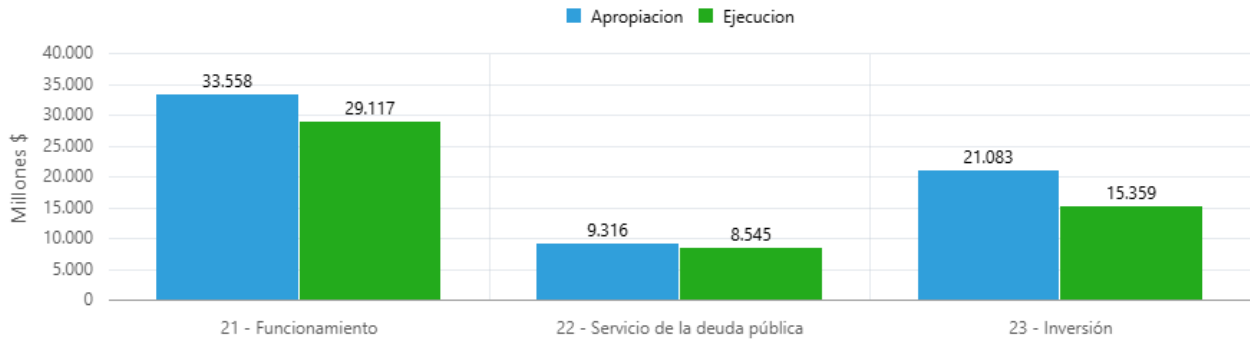
5. INFORME SOBRE LA EJECUCIÓN PRESUPUESTAL

La ejecución de ingresos del Instituto llegó al 105 % de lo presupuestado y el gasto alcanzó una ejecución del 83 %.

5.1. Ejecución del ingreso



5.2. Ejecución del gasto



6. INFORME SOBRE LA CONTRATACIÓN

El Instituto suscribió entre el primero (1) de enero al quince (15) de diciembre del año 2025, un total de ciento veintiséis (126) contratos, distribuidos así:

Ilustración 18: Informe de contratación



El valor total de los contratos suscritos fue de NUEVE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS CUATRO PESOS MCTE (\$9.839.334.404)

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 TRES MIL CIENTO NOVENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS MCTE (\$3.194.868.355).

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

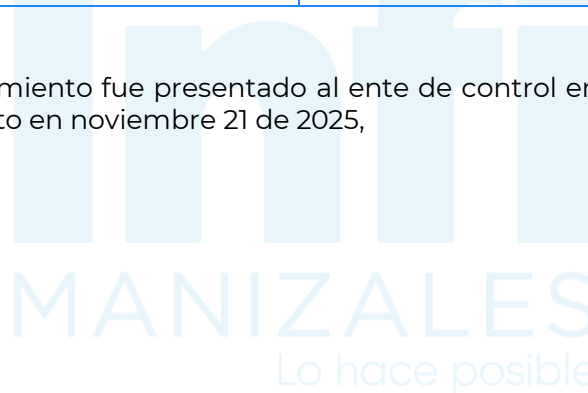


7. AUDITORÍA FINANCIERA, DE GESTIÓN Y DE RESULTADOS AFG-1.4-2025 CONTRALORÍA GENERAL DEL MUNICIPIO DE MANIZALES

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 31 de
diciembre**



INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES					
INFIMANIZALES					
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA					
Para los años terminados al 31 Diciembre de de 2025 y 2024					
(Cifras expresadas en millones de pesos colombianos)					
	31-dic-25	31-dic-24	VARIACIÓN		
			\$	%	
ACTIVO					
ACTIVO CORRIENTE					
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	42,105	26,889	15,216	56.6	
INVERSIONES E INSTRUMENTOS DERIVADOS	8,535	0	8,535	0.0	
CUENTAS POR COBRAR	2,751	5,684	-2,933	-51.6	
PRÉSTAMOS POR COBRAR	3,818	4,386	-568	-13.0	
OTROS ACTIVOS	222	326	-104	-31.9	
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	57,431	37,285	20,146	54.0	
ACTIVO NO CORRIENTE					
INVERSIONES E INSTRUMENTOS DERIVADOS	258,945	248,797	10,148	4.1	
CUENTAS POR COBRAR	951	978	-27	-2.8	
PRÉSTAMOS POR COBRAR	10,512	13,530	-3,018	-22.3	
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	422,098	423,506	-1,408	-0.3	
OTROS ACTIVOS	131,572	121,592	9,980	8.2	
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	824,078	808,403	15,675	1.9	
TOTAL ACTIVO	881,509	845,688	35,821	4.2	
PASIVO					
PASIVO CORRIENTE					
OPERACIONES DE BANCA CENTRAL E INSTITUC	22,705	12,961	9,744	0.0	
PRÉSTAMOS POR PAGAR	4,423	4,835	-412	-8.5	
CUENTAS POR PAGAR	1,724	754	970	128.6	
BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	744	685	59	8.6	
OTROS PASIVOS	13,812	12,686	1,126	8.9	
TOTAL PASIVO CORRIENTE	43,408	31,921	11,487	36.0	
PASIVO NO CORRIENTE					
PRÉSTAMOS POR PAGAR	31,342	32,335	-993	-3.1	
BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	33,213	33,537	-324	-1.0	
PROVISIONES	0	0	0	0.0	
PASIVO NO CORRIENTE	64,555	65,872	-1,317	-2.0	
TOTAL PASIVO	107,963	97,793	10,170	10.4	
PATRIMONIO					
CAPITAL FISCAL	305,980	299,676	6,304	2.1	
RESERVAS	103,994	102,515	1,479	1.4	
RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	344,955	344,888	67	0.0	
UTILIDAD Y/O PERDIDA DEL EJERCICIO	43,506	14,782	28,724	194.3	
GAN. O PERDIDAS ACTUARIALES BEN. POSEMPLEO	-16,137	-13,968	-2,169	15.5	
GANANCIAS O PERDIDAS POR APLICACION MPP	-8,752	2	-8,754	0.0	
TOTAL PATRIMONIO	773,546	747,895	25,651	3.4	
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	881,509	845,688	35,821	4.2	

INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES						
INFIMANIZALES						
ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL						
Para los años terminados al 31 de Diciembre de 2025 y 2024						
(Cifras expresadas en millones de pesos colombianos)						
CONCEPTO	31-dic-25	31-dic-24	VARIACIÓN			
			\$			%
INGRESOS						
OTROS SERVICIOS	2,621	2,763	-142	-	5.1	
FINANCIEROS	14,313	10,818	3,495		32.3	
INGRESOS DIVERSOS	33,081	17,463	15,618		89.4	
GANANCIA APLIC MET PART PATRIMONIAL	35,333	24,786	10,547		42.6	
REVERSIÓN DE LAS PÉRDIDAS POR DETERIORO DE VALOR	644	468	176		37.6	
REVERSIÓN PROVISIONES	-	1,900	-1,900		-	
TOTAL INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	85,992	58,198	27,794		47.8	
UTILIDAD BRUTA	85,992	58,198	27,794		47.8	
GASTOS DE ADMINISTRACION Y OPERACIÓN						
SUELDOS Y SALARIOS	3,283	3,065	218		7.1	
CONTRIBUCIONES IMPUTADAS	20	13	7		53.8	
CONTRIBUCIONES EFECTIVAS	988	898	90		10.0	
APORTES SOBRE LA NOMINA	197	178	19		10.7	
PRESTACIONES SOCIALES	1,444	1,315	129		9.8	
GASTOS DE PERSONAL DIVERSOS	364	353	11		3.1	
GENERALES	8,765	9,927	-1,162	-	11.7	
IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y TASAS	2,782	3,105	-323	-	10.4	
TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACION Y OPERACIÓN	17,843	18,854	-1,011	-	5.4	
DETERIORO, DEPRECIACIONES, AMORT. Y PROV.						
DETERIORO, DEPRECIACIONES, AMORTIZ Y PROVI	10,854	10,887	-33	-	0.3	
TOTAL DETERIORO, DEPRECIACIONES, AMORT. Y PROV.	10,854	10,887	-33	-	0.3	
TRANSFERENCIAS Y SUBVENCIONES						
SUBVENCIONES	4,849	4,117	732		17.8	
TOTAL TRANSFERENCIAS Y SUBVENCIONES	4,849	4,117	732		17.8	
OTROS GASTOS						
PÉRDIDA APLIC MET PART PATRIMONIAL	1,407	75	1,332		1,776.0	
PÉRDIDAS MPP EN INVERSIONES	-	-	-		-	
TOTAL OTROS GASTOS	1,407	75	1,332		-	
UTILIDAD Y/O PERDIDA OPERACIONAL	51,039	24,265	28,106		115.8	
OTROS GASTOS						
COMISIONES	16	14	2		14	
FINANCIEROS	7,306	8,061	-755	-	9	
GASTOS DIVERSOS	211	1,408	-1,197	-	85	
TOTAL OTROS GASTOS	7,533	9,483	-1,950	-	20.6	
UTILIDAD Y/O PERDIDA DEL EJERCICIO	43,506	14,782	28,724		194.3	