

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.....	17
3.8. Promedio anual medición desempeño:.....	18
3.9. Comparativo con otros infis del país:.....	19
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.....	22
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	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	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	21
Ilustración 17: Endeudamiento Total	22
Ilustración 17: Informe de contratación	27
Ilustración 18: Monto de la contratación	27
Ilustración 19: Contratación directa	28

MANIZALES
Lo hace posible

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

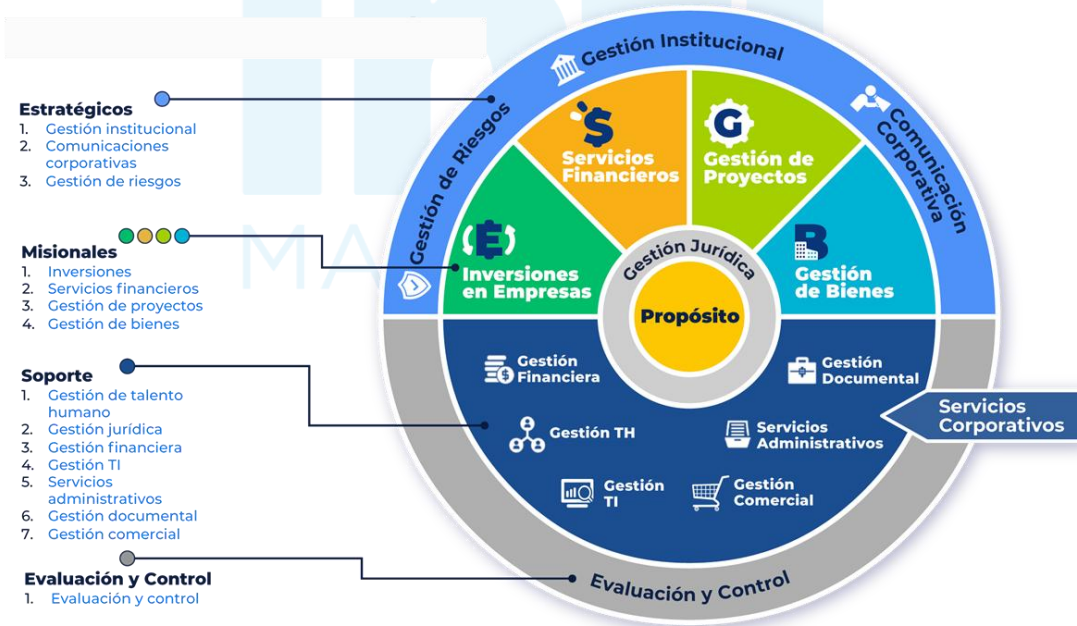
2.3.Red de Valor

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:** Cumpló 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

- [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

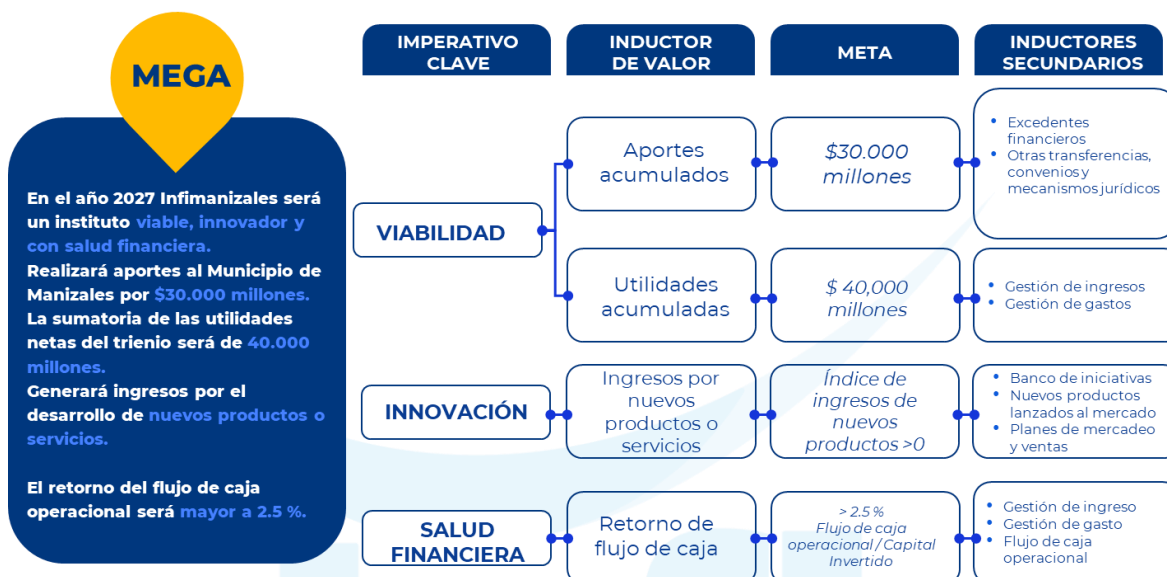


Ilustración 4: Mega Meta Servicios Financieros 2025 - 2027

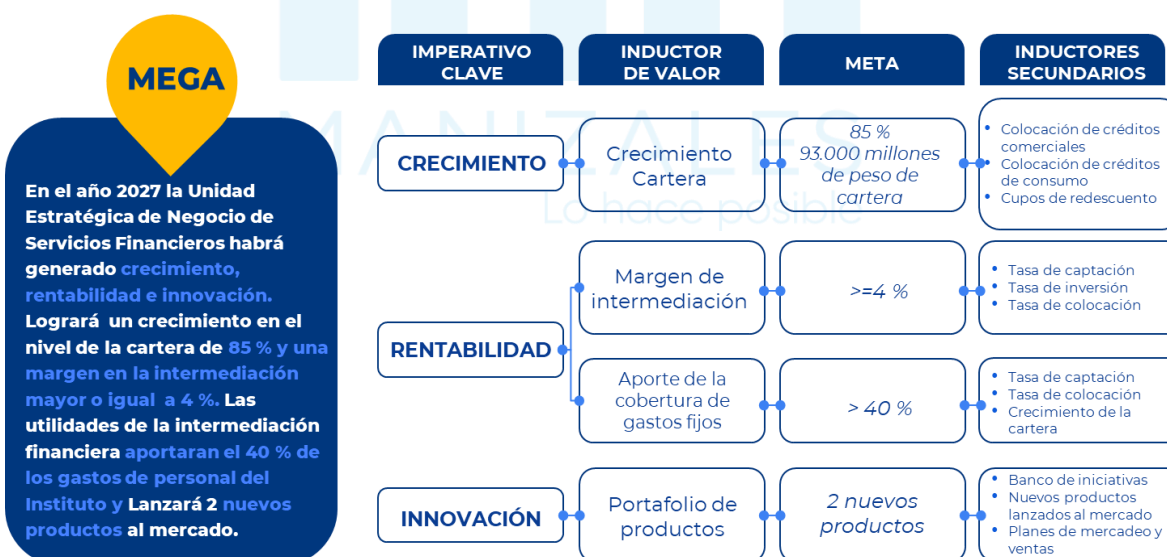


Ilustración 5: Mega Meta Inversiones 2025 - 2027



Ilustración 6: Mega Meta Gestión de Proyectos 2025 - 2027

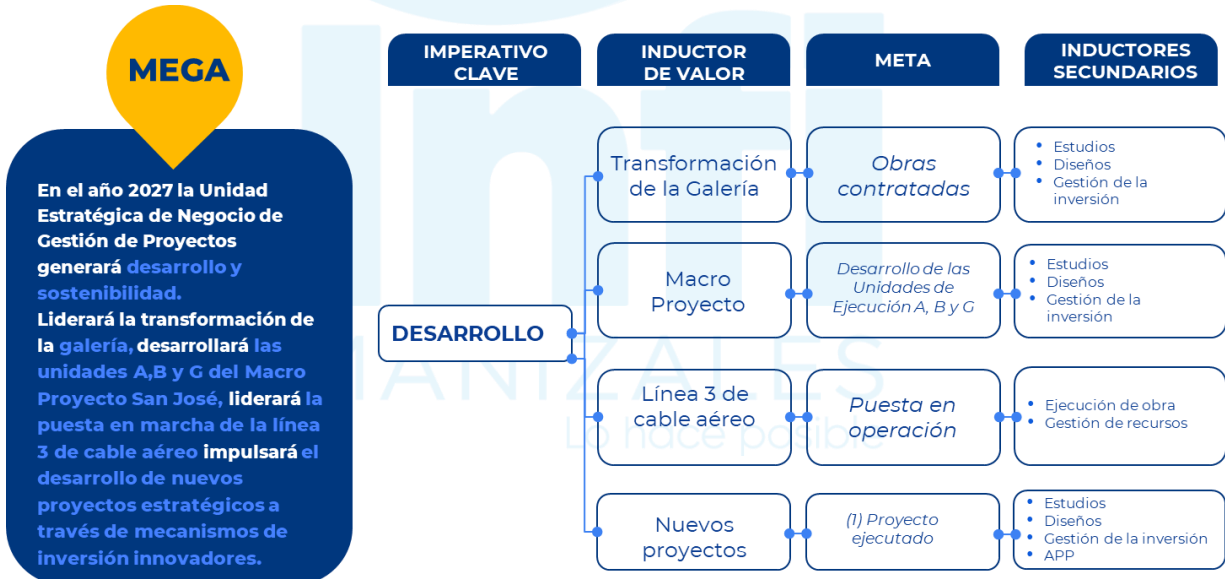


Ilustración 7: Mega Meta Gestión de Bienes 2025 - 2027

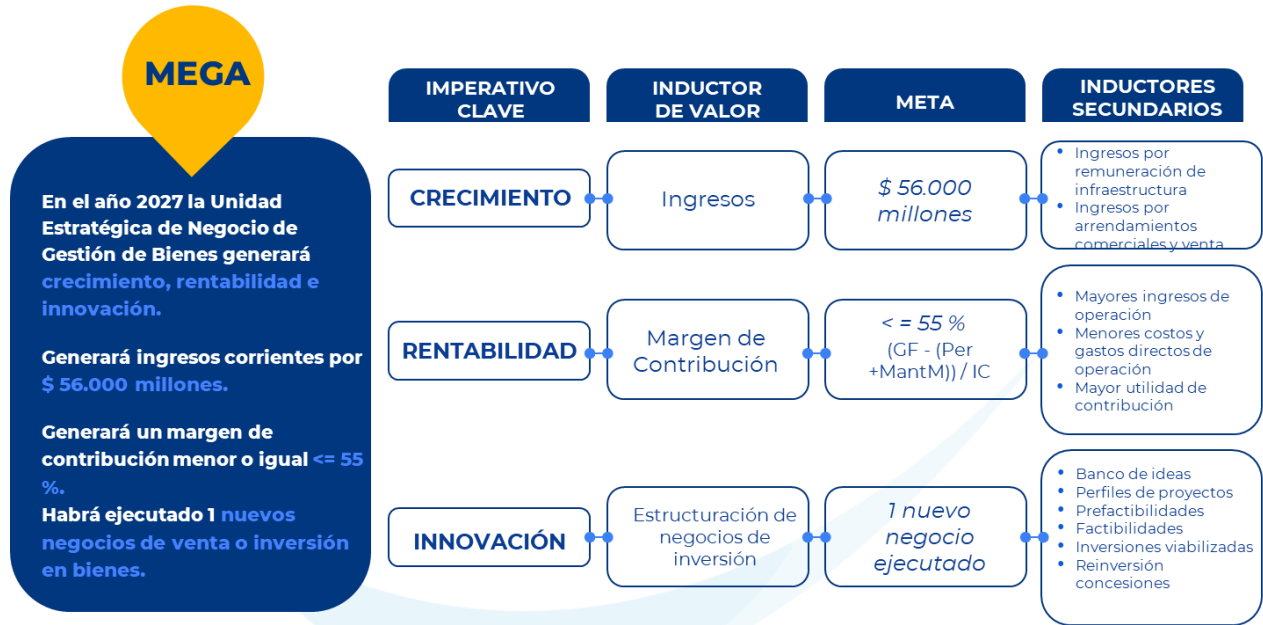
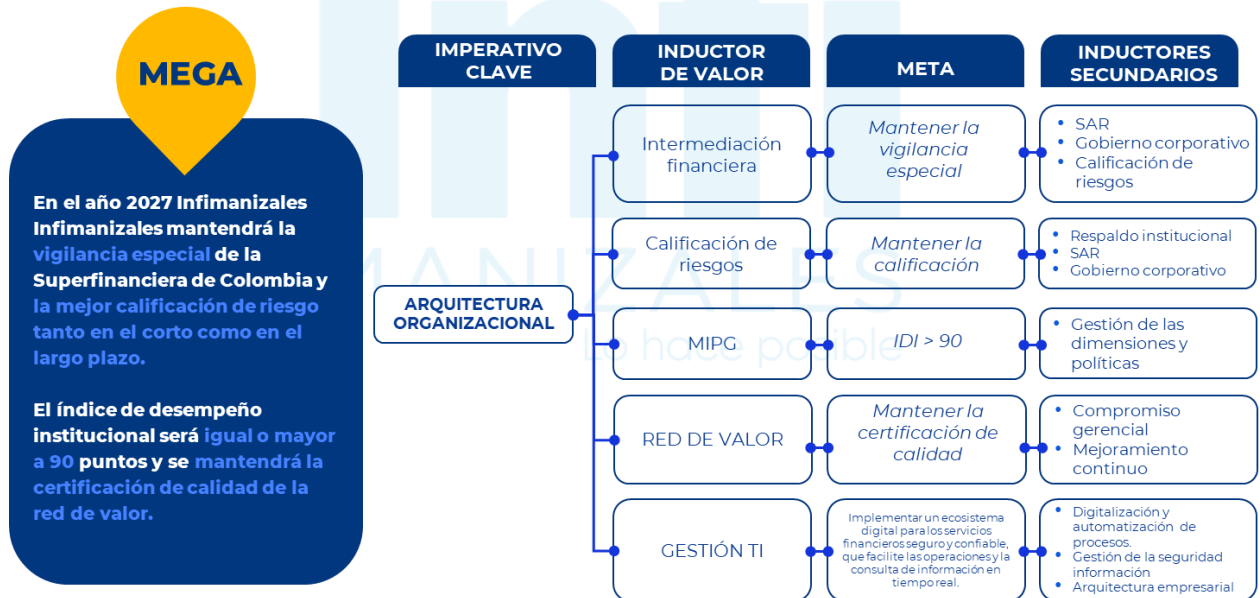


Ilustración 8: Mega Meta Gestión institucional 2025 - 2027



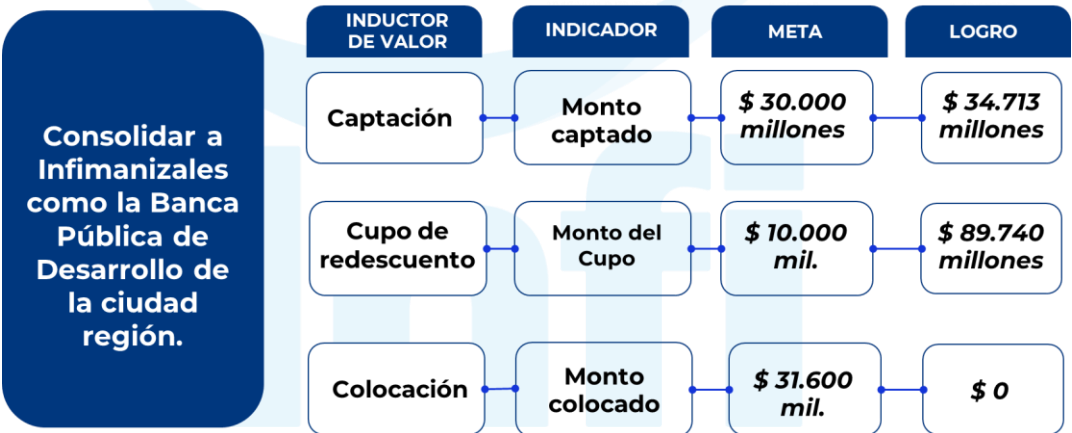
3. AVANCES Y LOGROS VIGENCIA 2025

3.1. Intermediación Financiera

En lo que va de la vigencia y al corte de mayo 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.

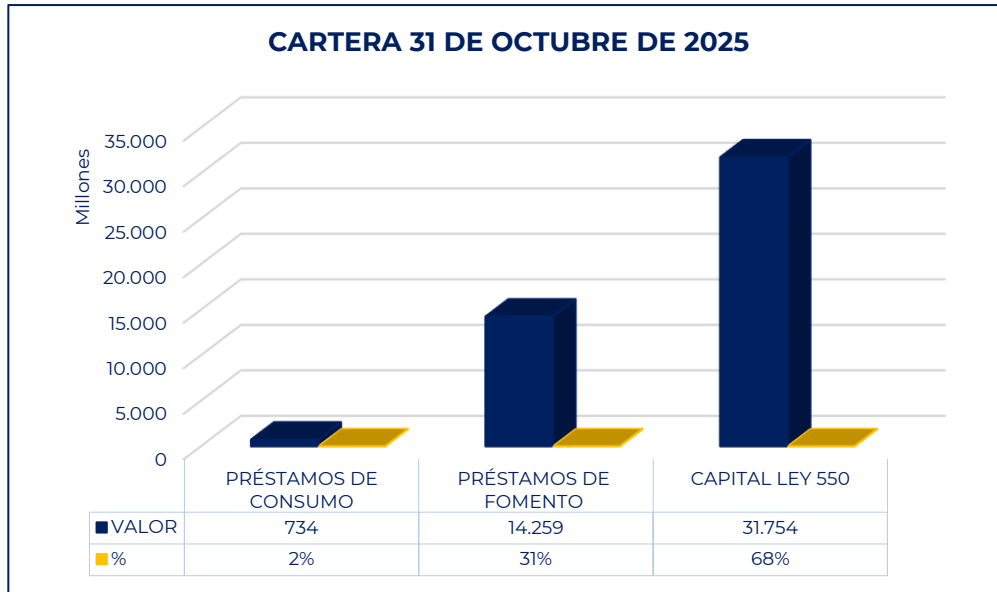
Ilustración 9: Avance Intermediación Financiera 2025



3.2. Cartera

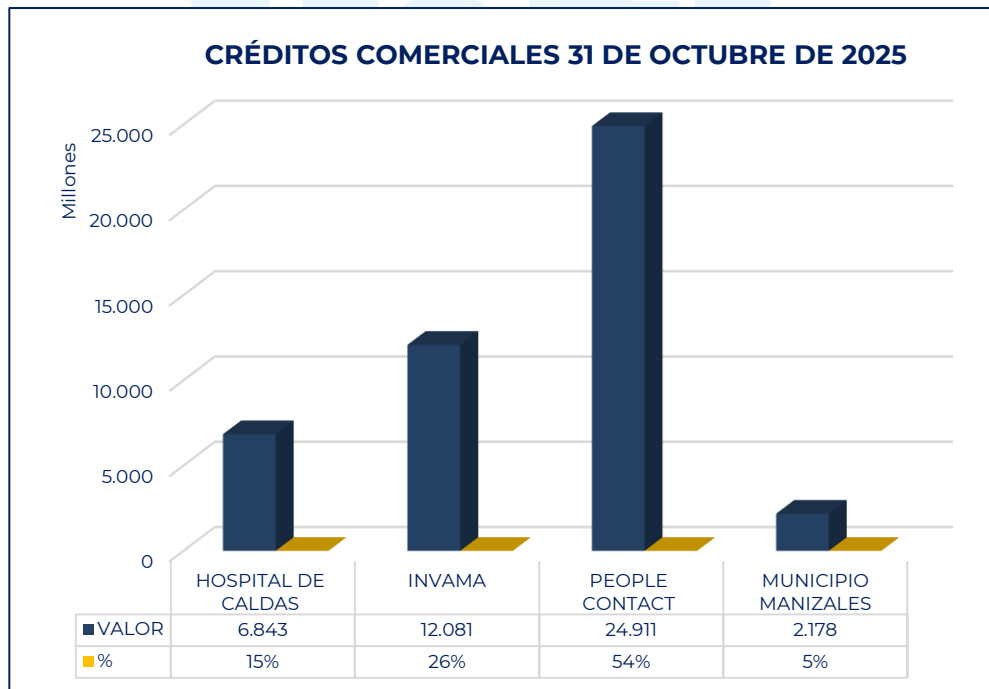
El saldo total de la cartera de Infimanizales al 31 de octubre de 2025 fue de 46.747 millones de pesos, distribuidos en la cartera comercial y de consumo.

Ilustración 10: Cartera al 31 de octubre de 2025



La cartera comercial del Instituto alcanzó los 46.013 millones discriminada como se ilustra a continuación.

Ilustración 11: Créditos Comerciales al 31 de octubre de 2025



3.3. Inversiones en Empresas

3.4. Valor de las inversiones en empresas

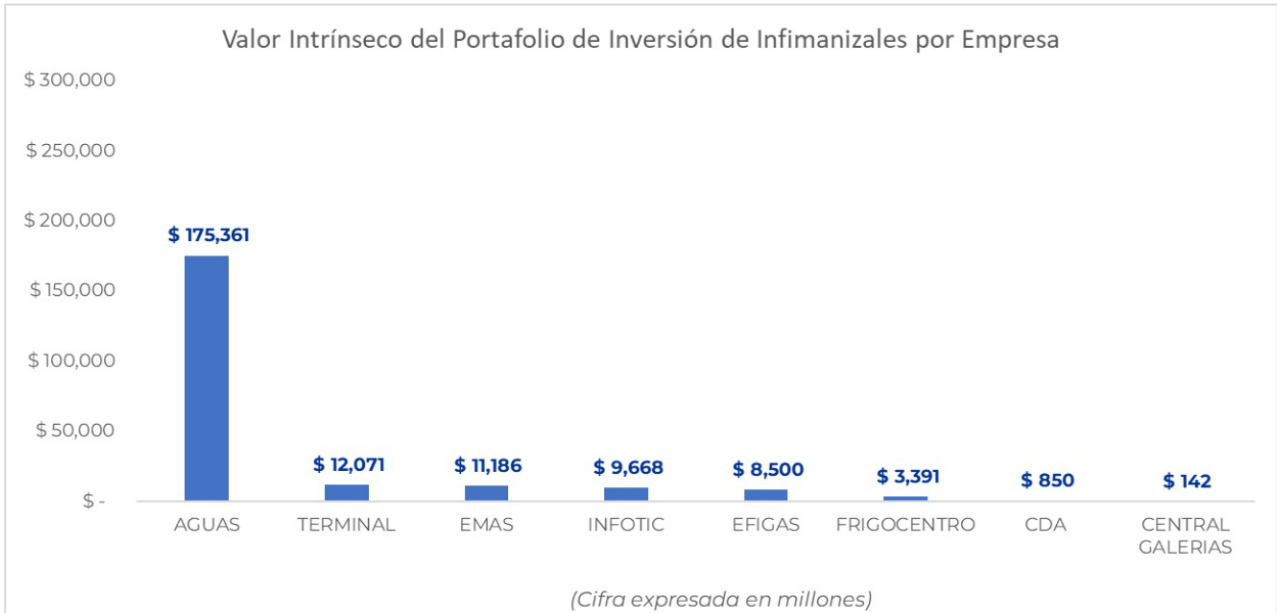
La inversión de Infimanizales en empresas con corte a octubre de 2025 ascendió a \$240.312 millones de pesos.

Ilustración 12: Valor Intrínseco del Portafolio de Inversión de Infimanizales



La inversión más importante es Aguas de Manizales que representa el 73% 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:

- 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.
con corte al 20 de octubre de 2025, se han realizado las gestiones y se radicaron las solicitudes para para las exoneraciones del 2026, así mismo se ha tramitado el pago de las reliquidaciones de impuestos prediales, actualizaciones catastrales y registro de predios a favor de Infimanizales, encontrándonos a paz y salvo de las obligaciones tributarias relacionadas.
- Gracias a estas acciones, se obtuvo un ahorro del 41 % frente al valor inicialmente estimado a pagar, lo que representa una reducción de NOVECIENTOS SESENTA MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL DOSCIENTOS VEINTIOCHO PESOS (\$960.750.228). El valor inicialmente proyectado ascendía a \$3.303638.505, y el monto finalmente pagado fue de \$ 2.342.888.277, correspondiente al total de bienes propiedad de Infimanizales.
Del valor total pagado en 2025, \$2.057.851.139 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 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 a octubre de 2025 debidamente registrada a nombre de Infimanizales, adquiriendo la propiedad de dichos espacios, lo que permite la

generación de ingresos directos para su gestión e inversión de aproximadamente 60 millones de pesos mensuales.

- Se publicaron los procesos en la plataforma secop II para la enajenación de los predios localizados en el sector de santagueda y parqueaderos del edificio cervantes, los cuales fueron declarados desiertos dado que tuvimos manifestaciones de interés, pero finalmente nadie oferto en el proceso de subasta. Asimismo, los parqueaderos del edificio parque caldas se encuentran en proceso de saneamiento jurídico con el fin de realizar la actualización de la razón social para proceder con el respectivo plan de enajenación.
- Actualmente se encuentra en ejecución convenio interadministrativo con inficaldas el cual tiene como objeto "Aunar esfuerzos administrativos, jurídicos y financieros que permitan corregir los títulos, licencia de urbanismo, escrituras públicas de los lotes privados y áreas de cesión al Municipio, así como demás temas relacionados que permitan la enajenación pacífica de los predios de INFI caldas e INFIMANIZALES adjudicados en la liquidación de ZONA FRANCA ANDINA S.A." el cual tiene vigencia hasta el 31 de diciembre de 2025. En cuanto al lote del campin se está tramitando un proceso de querrela en la inspección séptima, para la restitución de una fracción del terreno que se encuentra invadida, esto con el fin de proceder con el respectivo plan de enajenación.
- Actualmente se tienen bienes arrendados, que representan un ingreso para el Instituto de aproximadamente \$ **404.598.759**
- En cuanto a Gestionar la contratación relacionada con el funcionamiento de los bienes inmuebles del Instituto (seguros, vigilancia), se encuentra vigente el contrato de seguros con un plazo contractual hasta abril del 2026 y el contrato de vigilancia hasta el 31 de diciembre de 2026 comprometiendo vigencias futuras.
- En cuanto al mantenimiento de los bienes inmuebles se suscribe contrato que tiene por objeto "OBRAS DE ADECUACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA DEL PISO 12 DE LA TORRE A DEL CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL EN EL MUNICIPIO DE MANIZALES PROPIEDAD DE INFIMANIZALES" con un plazo contractual hasta el 12 de diciembre de 2025.
- En igual sentido se suscribe contrato que tiene por objeto "PRESTAR LOS SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN A INFIMANIZALES PARA REALIZAR LA GERENCIA INTEGRAL PARA DESARROLLAR EL PROYECTO DE MOBILIARIO EN EL PISO 12 DEL CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL PROPIEDAD DE INFIMANIZALES". Además, se encuentran en ejecución los contratos de mantenimiento de ascensores y vehículo de propiedad de infimanizales.
- En la torre de Chipre existe un contrato de arrendamiento vigente hasta 2027 en el cual el arrendatario realiza su respectiva explotación comercial, y **expo ferias – teatros fundadores** están en convenio interadministrativo con la promotora en el cual pasan informes periódicos
- Se suscribió un nuevo contrato interadministrativo con el municipio de Manizales el cual tiene por objeto "La gestión y administración de bienes inmuebles fiscales del municipio de Manizales mediante la implementación de estrategias eficientes que permitan sanear y aprovechar el patrimonio

municipal”; el cual comprometió vigencias futuras y con un plazo contractual hasta el 31 de diciembre de 2026, bajo el número 2511071224, por un valor de 227.555.000 millones de pesos.

Las actividades a desarrollar en virtud del contrato interadministrativo incluyen:

- ✓ Gestión de bienes inmuebles fiscales: Informe jurídico catastral, Fichas sociales
- ✓ Administración de bienes inmuebles fiscales
- ✓ Depuración inventario predial
- ✓ Informe Aprovechamiento económico
- ✓ Avalúos

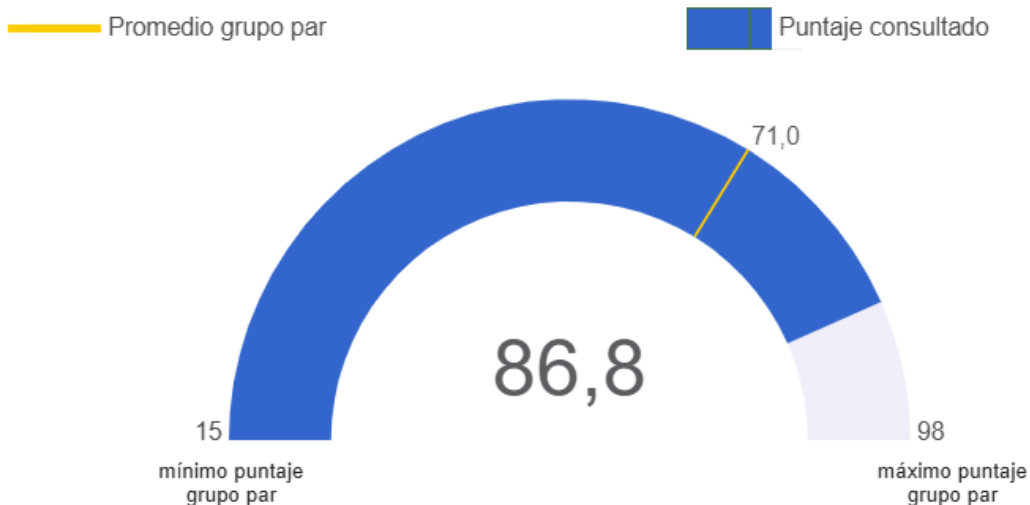
3.7. Gestión Institucional

- ✓ 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 %.

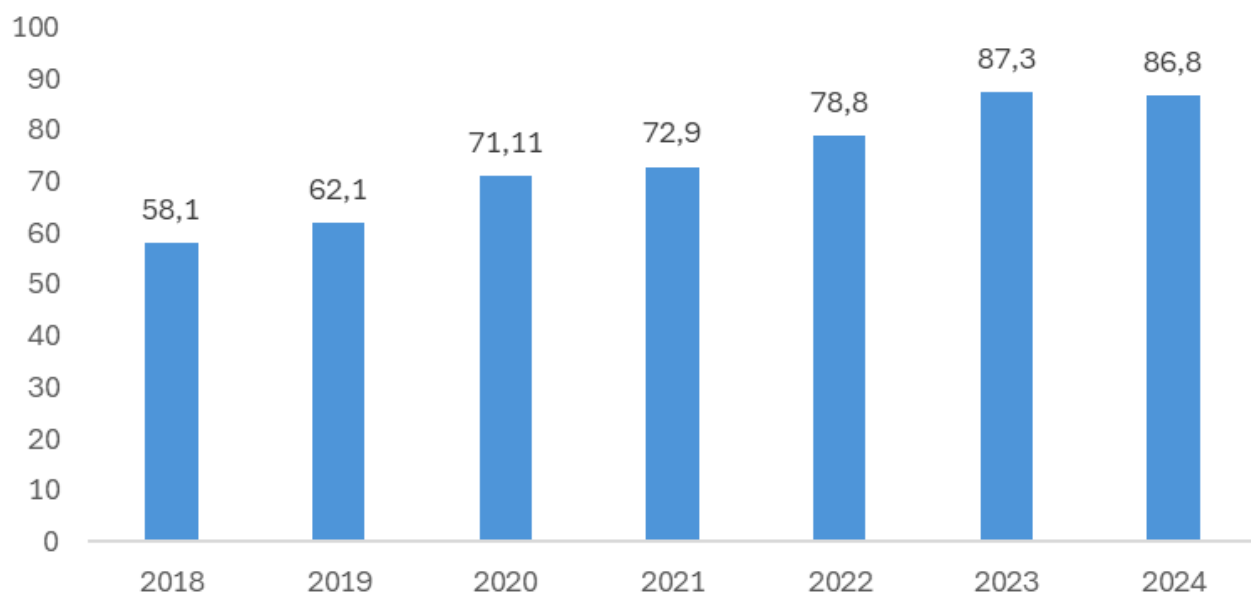
MANIZALES
Lo hace posible

I. Resultados Generales

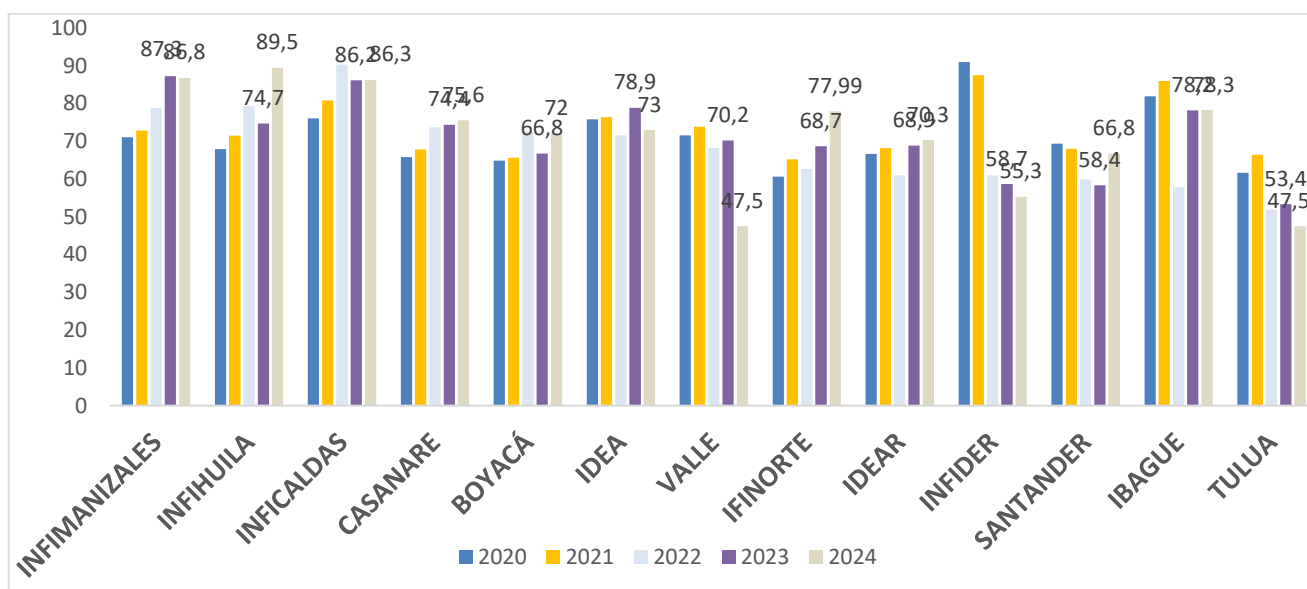
Índice de Desempeño Institucional



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 a octubre de 2025

CONCEPTO	VALOR (En millones de pesos)
ACTIVOS CORRIENTES	66,302
ACTIVOS NO CORRIENTES	798,408
TOTAL ACTIVOS	864,710
PASIVOS CORRIENTES	45,999
PASIVOS NO CORRIENTES	59,557
TOTAL PASIVOS	105,556
PATRIMONIO	759,154

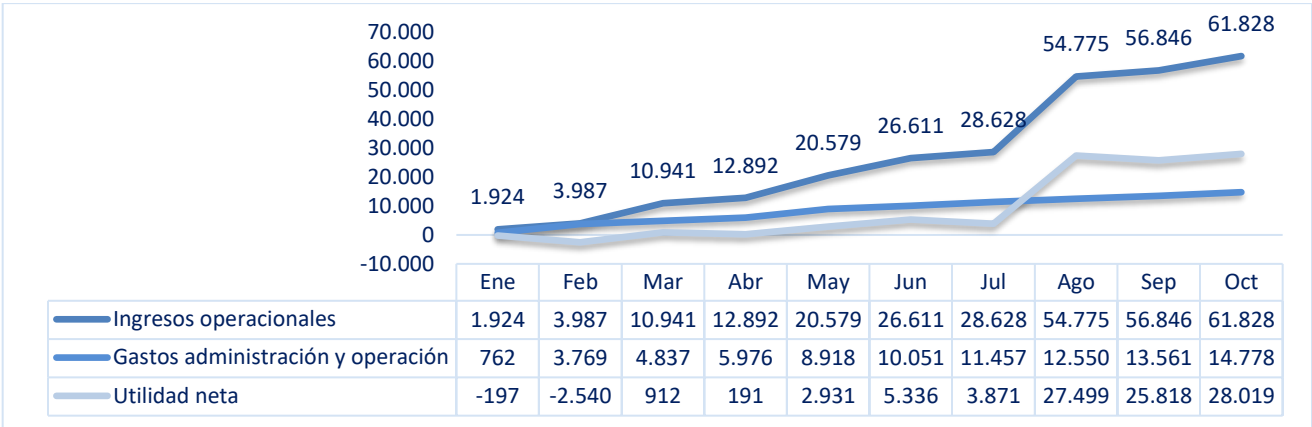
Fuente: Estado de Resultado Integral octubre de 2025.

CONCEPTO	VALOR (En millones de pesos)
INGRESOS	61,828
GASTOS DE ADMON Y OPERACIÓN	14,778
DETERIORO, DEPRECIACIONES, AMORTIZACIONES	4,471
TRANSFERENCIAS Y SUBVENCIONES	3,947
OTROS GASTOS	4,986
UTILIDAD DEL EJERCICIO	28,019

Fuente: Estado de Resultado Integral octubre de 2025.

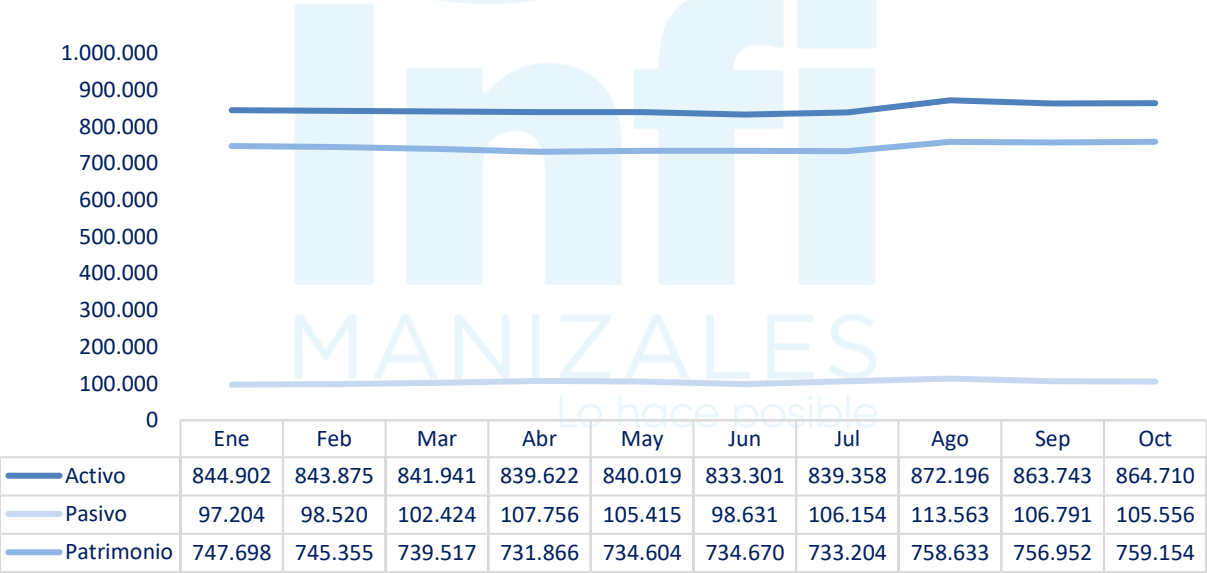
3.12. Evolución de los estados financieros 2025

Ilustración 15: Ingresos, gastos y utilidad



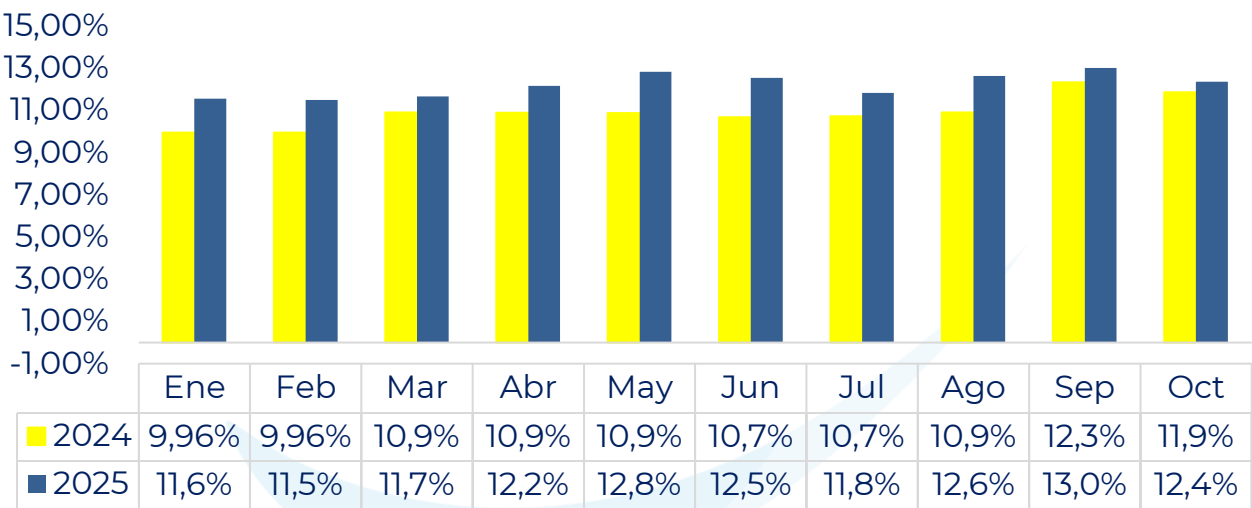
Los ingresos del Instituto con corte a octubre fueron de \$ 61.828 millones de pesos, los gastos de administración y operación de \$ 14.778 millones y la utilidad neta de \$ 28.019 millones.

Ilustración 16: Estado de la Situación Financiera



Con corte a mayo la rentabilidad del activo se ubicó en el 3.2 % y la rentabilidad del patrimonio en el 3.7 %.

Ilustración 177: Endeudamiento Total



Con corte al mes de octubre el endeudamiento total del Instituto fue del 12.4%.

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>El avance que alcanzó al 30 de octubre de 2025 fue 98,71%. iniciado operación el lunes 29 de septiembre de 2025, habilitadas las estaciones Cámbulos, Universidades Y Cable.</p> <p>Con corte al 30 de octubre de 2025, se han ejecutado un aproximado de \$187.551 millones de pesos (88.06%).</p> <p>A nivel constructivo, en cuanto equipos electromecánicos, se alcanzó un 100% de cumplimiento en diseño, fabricación y montaje; y 99% en suministro de equipos.</p> <p>En obra civil, se alcanzó un avance físico acumulado del 97.42%.</p> <p>En el ámbito contractual, se tiene vigente el convenio interadministrativo – INFIMANIZALES / ALCALDÍA MUNICIPAL hasta el 31 de diciembre de</p>

DENOMINACIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN	DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN	OBSERVACIÓN
		2025. Igual vigencia está establecida para los contratos de obra civil e interventoría. Como hecho relevante la secretaria de movilidad como ordenadora del gasto emitió la resolución numero 1203 del 2 de octubre del 2025, mediante la cual se decide un proceso administrativo sancionatorio contra la UNIÓN TEMPORAL CABLE AÉREO LÍNEA 3.
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.	Se da 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 No 17001333300420160013600 ASI COMO ACTIVACIÓN DEL PLAN DE MEJORAMIENTO DE PABELLONES 1 Y 4 DE CONFORMIDAD CON EL PLAN DE DESARROLLO 2024-2027". Radicación de licencia de construcción de pabellón 1 y recibo de acta de observaciones. Ejecución de la consultoría para el desarrollo de los estudios técnicos complementarios del pabellón uno (1). Se ejecuto la fase 1 del plan de intervención social para la reubicación definitiva de vendedores informales. De igual manera se da inicio al proceso de gestión social para los pabellones 1 y 4 Se ejecutaron los estudios previos para la contratación de la revisión estructural independiente, como requisito para el proceso de licenciamiento del pabellón 1.
Manizales Arena	Construcción de Manizales Arena	Para la construcción del Manizales Arena y acorde a los resultados obtenidos del Contrato celebrado con el Centro Nacional de Consultoría, se identificaron tres opciones para una posible ubicación del proyecto. Las ubicaciones relacionadas son Expoferias, San José Lote UEU-F y San José Lote UEU-G. Infimanizales y la administración Municipal, han

DENOMINACIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN	DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN	OBSERVACIÓN
		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"> • 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. • Se encuentran en proceso de liquidación los encargos fiduciarios de los patrimonios autónomos PA matriz y PA PAVIP. <p>Desarrollo mobiliario autosostenible:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Desarrollar y comercializar las Unidades A-B y G, lo que permitirá la obtención de recursos para continuar con la ejecución del Macroproyecto. • 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 63.4 % de lo presupuestado. Por su parte las disponibilidades presupuestales otorgadas alcanzaron el 81 % en funcionamiento y los recursos comprometidos el 76 % de lo presupuestado.

PRESUPUESTO INFIMANIZALES (30 de Octubre)					
INGRESOS					
Descripción	Presupuesto	Ejecutado	%	Por ejecutar	
Corrientes	46.504	40.035	86,1%	6.470	
Capital	41.157	15.537	37,8%	25.620	
TOTAL INGRESOS	87.661	55.572	63,4%	32.089	
GASTOS					
Rubros Presupuestales	Presupuesto Aprobado	CDP	% CDP	RP	% RP
Funcionamiento	38.237	28.973	75,8%	26.973	70,5%
Servicio de la deuda pública	9.316	7.797	83,7%	6.570	70,5%
Inversión	40.108	15.088	37,6%	11.098	27,7%
TOTAL GASTOS	87.661	51.859	59,2%	44.641	51%
Personal	6.729	4.355	64,7%	4.355	64,7%
Adquisición de bienes y serv.	13.046	9.767	74,9%	8.681	66,5%
Transferencias corrientes	12.170	10.721	88,1%	10.539	86,6%
Comercialización y produc.	3.000	3.167	105,6%	3.167	105,6%
Tributos, tasas	3.837	3.531	92,0%	2.914	76,0%
Total Funcionamiento	38.782	31.540	81%	29.656	76%
Total Inversión	40.108	15.088	38%	11.098	28%
Total Servicio a la deuda	9.316	7.797	84%	6.570	71%

6. INFORME SOBRE LA CONTRATACIÓN

El Instituto suscribió entre el primero (1) de enero al treinta (30) de octubre del año 2025, un total de ciento seis (106) contratos, distribuidos así:

Ilustración 18: Informe de contratación

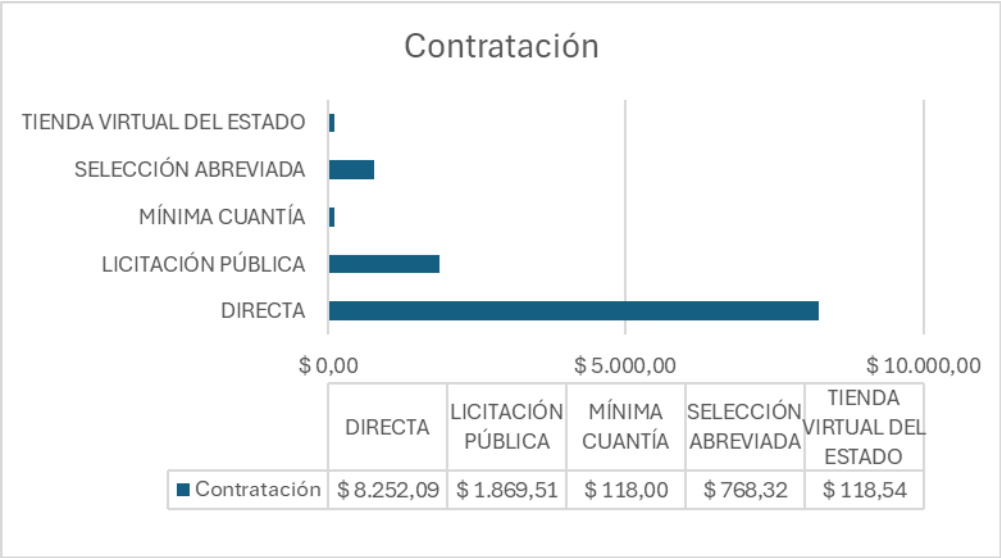


El valor total de los contratos suscritos fue de Once mil ciento veintiséis millones de pesos MCTE \$ 11.126,46

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 Mil ochocientos setenta y cinco millones ciento dieciocho mil doscientos diez pesos. \$1.875.118.210,00

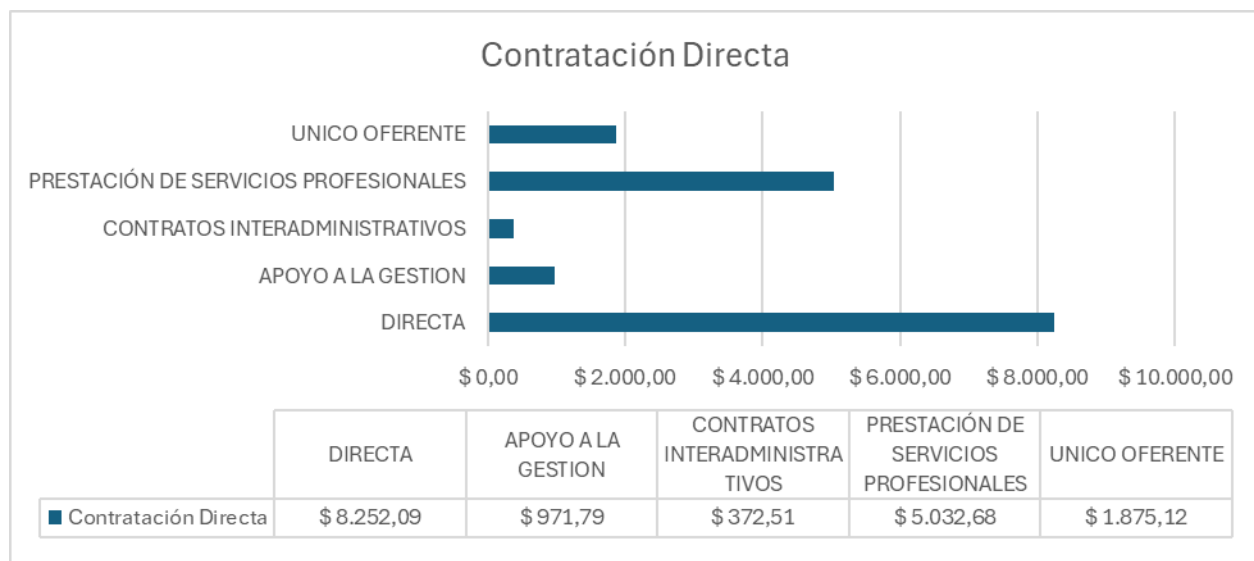
Ilustración 19: Monto de la contratación



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
octubre**



INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES				
INF/ MANIZALES				
ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL				
Para los años terminados al 31 de Octubre de 2023 y 2024				
(Cifras expresadas en millones de pesos colombianos)				
CONCEPTO	31-oct-23	31-oct-24	VARIACIÓN	
			\$	%
INGRESOS				
OTROS SERVICIOS	2.167	2.337	-150	-6,4
FINANCIEROS	12.267	9.572	2.295	23,0
INGRESOS DIVERSOS	26.662	14.280	14.582	102,1
GANANCIA APLIC MET PART PAT EN CONTROLAD	17.957	11.164	8.823	61,1
REVERSIÓN DE LAS PERDIDAS POR DETERIORO DE VALOR	529	433	52	31,2
TOTAL INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	61.828	38.186	23.642	61,9
UTILIDAD BRUTA	61.828	38.186	23.642	61,9
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN				
SUELDOS Y SALARIOS	2.733	2.567	166	6,0
CONTRIBUCIONES IMPUTADAS	29	7	15	188,7
CONTRIBUCIONES EFECTIVAS	630	755	75	9,9
APORTES SOBRE LA NOMINA	168	152	16	10,5
PRESTACIONES SOCIALES	1.234	1.137	97	8,0
GASTOS DE PERSONAL DIVERSOS	292	270	12	4,4
GENERALES	6.764	6.884	-120	-1,7
IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y TASAS	2.747	2.890	-143	-4,9
TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN	14.779	14.652	116	0,8
DETERIORO, DEPRECIACIONES, AMORT. Y PROV.				
DETERIORO, DEPRECIACIONES, AMORTIZ Y PROV.	9.932	6.456	544	6,4
TOTAL DETERIORO, DEPRECIACIONES, AMORT. Y PROV.	9.932	6.456	544	6,4
TRANSFERENCIAS Y SUBVENCIONES				
SUBVENCIONES	3.947	1.887	2.060	105,2
TOTAL TRANSFERENCIAS Y SUBVENCIONES	3.947	1.887	2.060	105,2
OTROS GASTOS				
PERDIDA APLIC MET PART PATRIMONIAL	1.096	523	573	109,6
PERDIDAS MPP EN INVERSIONES	-	-	-	-
TOTAL OTROS GASTOS	1.096	523	573	109,6
UTILIDAD Y/O PERDIDA OPERACIONAL	33.605	12.896	20.349	160,8
OTROS GASTOS				
COMISIONES	15	7	8	114,3
FINANCIEROS	4.761	5.197	-436	-6,4
GASTOS DIVERSOS	210	3	207	6.900,0
TOTAL OTROS GASTOS	4.986	5.207	-221	-4,2
UTILIDAD Y/O PERDIDA DEL EJERCICIO	28.619	7.449	26.570	276,1

HERNAN GONZALEZ CARDONA
Gerente General

JEYRON ROBERTO VARGAS CAICEDO
Contralor Público TF 255312-7
Contraloría General de la República

LUIS ADRIANA OLIVERA CAICEDO
Contralora Pública TP 98962

INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES				
INFINMANIZALES				
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA				
Para los años terminados al 31 de octubre de 2025 y 2024				
(Cifras expresadas en millones de pesos colombianos)				
	31-oct-25	31-oct-24	VARIACIÓN	
			\$	%
ACTIVO				
ACTIVO CORRIENTE				
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	46.764	27.679	24.085	106.2
INVERSIONES E INSTRUMENTOS DERIVADOS	7.573	6.794	-823	-6.4
CUENTAS POR COBRAR	7.488	6.518	-2.027	-21.3
PRESTAMOS POR COBRAR	3.854	4.361	-527	-12.0
OTROS ACTIVOS	222	1.192	-968	-81.3
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	66.382	46.562	19.740	42.4
ACTIVO NO CORRIENTE				
INVERSIONES E INSTRUMENTOS DERIVADOS	340.313	227.806	12.413	5.4
CUENTAS POR COBRAR	978	1.802	-24	-2.4
PRESTAMOS POR COBRAR	10.986	14.294	-3.308	-23.1
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	416.058	427.806	-11.542	-2.7
OTROS ACTIVOS	130.073	125.426	4.653	3.7
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	798.408	796.718	2.192	0.3
TOTAL ACTIVO	864.790	843.280	21.512	2.5
PASIVO				
PASIVO CORRIENTE				
OPERACIONES DE BANCA CENTRAL E INSTITUC	16.752	10.947	7.805	71.3
PRESTAMOS POR PAGAR	4.758	1.729	2.987	168.9
CUENTAS POR PAGAR	362	1.328	-626	-170.3
BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	966	817	143	13.5
OTROS PASIVOS	21.138	11.417	9.722	85.2
TOTAL PASIVO CORRIENTE	43.976	26.227	19.729	75.1
PASIVO NO CORRIENTE				
PRESTAMOS POR PAGAR	26.365	36.278	-6.971	-16.2
BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	32.282	25.514	5.263	14.8
PROVISIONES	0	1.500	-1.500	-100.0
PASIVO NO CORRIENTE	58.647	63.292	-5.433	-8.2
TOTAL PASIVO	102.623	89.519	5.508	5.8
PATRIMONIO				
CAPITAL FISCAL	305.980	206.676	9.304	2.1
RESERVAS	103.894	102.516	1.478	1.4
RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	344.946	345.220	-4.270	-1.2
UTILIDAD Y/O PERDIDA DEL EJERCICIO	28.015	7.448	20.570	276.1
GANANCIAS O PERDIDAS POR APLICACION MPP EN ASOCIADAS	-9.827	845	-16.672	-1263.0
GAN. O PERDIDAS ACTUARIALES BEN. POSEMPLEO	-13.995	-16.894	2.899	17.3
TOTAL PATRIMONIO	758.154	742.818	16.336	2.2
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	864.790	843.280	21.512	2.5


HERIAN GONZÁLEZ CAPDOM
Gerente General


JEYSON ROBERTO NARVÁEZ CACEDO
Contador Público, C.P. 80310-7
Desagape Nueva Manizales Asociados S.A.S.


LUZ PATRICIA QUINTERO CORDERO
Contadora Pública, T.P. 08901