



EVALUACIÓN A LA GESTIÓN INSTITUCIONAL 2025

CONTENIDO

1. PRESENTACIÓN.....	3
2. OBJETIVO.....	3
3. MARCO NORMATIVO	4
4. RESULTADO DE LA EVALUACIÓN POR ÁREAS	4
4.1 SERVICIOS FINANCIEROS.....	5
4.2 INVERSIONES	6
4.3 PROYECTOS.....	7
4.4 GESTIÓN DE BIENES	9
4.5 GESTIÓN INSTITUCIONAL	10
5. CONCLUSION.....	11
6. RECOMENDACIONES	12

1. PRESENTACIÓN

El Informe de Evaluación por Dependencias o por Procesos tiene como finalidad principal proporcionar al Representante Legal y a los directivos con personal a cargo un referente técnico y objetivo para la valoración del desempeño institucional e individual, en aquellas entidades donde este mecanismo resulta aplicable.

Lo anterior, en consideración a que debe existir correspondencia entre el desempeño de los servidores públicos y los resultados obtenidos en la gestión de los procesos en los que intervienen, así como en el cumplimiento de los objetivos estratégicos y metas institucionales.

De igual manera, la Comisión Nacional del Servicio Civil establece la obligación de socializar con los evaluadores los resultados de la Evaluación de Gestión por Áreas o Dependencias correspondientes a la vigencia inmediatamente anterior, a efectos de que estos sean considerados como uno de los criterios técnicos en la concertación de compromisos para el siguiente período de evaluación.

2. OBJETIVO

Evaluar la gestión institucional desarrollada durante la vigencia 2025, verificando el grado de cumplimiento del **Plan de Acción**, instrumento que articula la gestión de los procesos institucionales conforme al mapa de procesos vigente en la entidad, la coherencia con el Modelo Integrado de Planeación y Gestión – MIPG y el cumplimiento del marco normativo

aplicable a los establecimientos públicos financieros del orden territorial sometidos a régimen especial de vigilancia.

3. MARCO NORMATIVO

La presente evaluación de gestión institucional se fundamenta en el marco normativo colombiano vigente aplicable a las entidades públicas del orden territorial.

En el ámbito constitucional, la Constitución Política de Colombia, en sus artículos 209 y 269, establece los principios que rigen la función administrativa y la obligación de implementar sistemas de control interno en las entidades públicas.

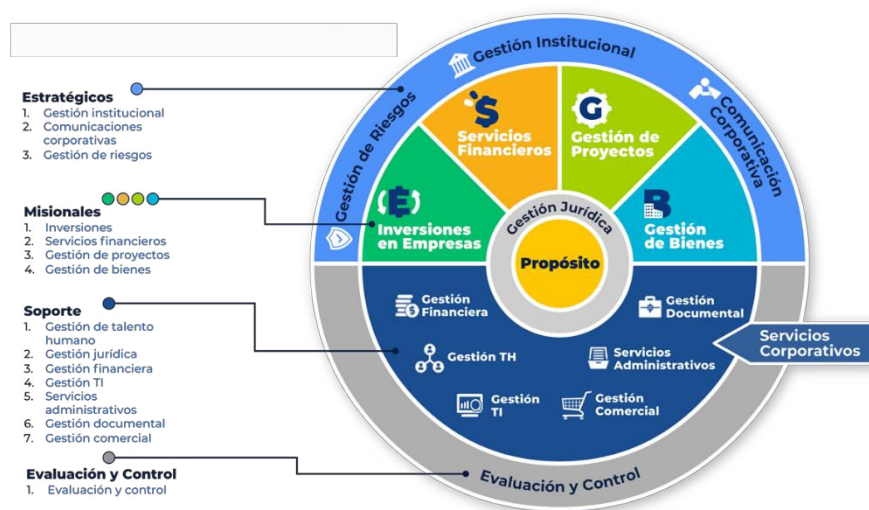
En materia de control interno, la Ley 87 de 1993 regula el Sistema de Control Interno y asigna a la Oficina de Control Interno la evaluación independiente de la gestión institucional. Complementariamente, el Decreto 1083 de 2015 incorpora el Modelo Integrado de Planeación y Gestión (MIPG), como marco obligatorio para la planeación, gestión y evaluación del desempeño institucional.

La Ley 909 de 2004, la cual establece que la evaluación del desempeño debe realizarse con base en compromisos laborales previamente concertados, alineados con los objetivos institucionales y los planes de gestión de las dependencias, por tanto, el presente informe resulta ser insumo para la misma.

4. RESULTADO DE LA EVALUACIÓN POR ÁREAS

La evaluación de la gestión institucional correspondiente a la vigencia 2025 se estructuró por Unidades **Estratégicas de Negocio**, en concordancia con el **Plan de Acción** adoptado por el Instituto, instrumento que articula la gestión de los procesos institucionales conforme al mapa de procesos vigente en la entidad.

Bajo este enfoque, se examinó el nivel de cumplimiento de las metas programadas, la consistencia de los resultados reportados, así como su incidencia en el desempeño institucional consolidado, el cual se situó en un 85 %. La evaluación se realizó mediante el análisis del seguimiento al Plan de Acción Institucional, los informes de gestión de las dependencias y la información publicada en el sitio web institucional¹



2

4.1 SERVICIOS FINANCIEROS

En Servicios Financieros (90 % de ejecución), se evidenció un desempeño sólido en la administración de recursos, mantenimiento de cupos de redescuento y generación de margen de intermediación superior a la meta mínima establecida. Se verificó cumplimiento en tiempos promedio de colocación de créditos y en los reportes regulatorios ante la Superintendencia Financiera de Colombia. No obstante, se identificaron avances parciales en procesos de innovación tecnológica, particularmente

¹ <https://infimanizales.com/wp-content/uploads/2026/02/informe-de-gestion-2025-corte-diciembre.pdf>

<https://infimanizales.com/wp-content/uploads/2026/02/Informe-Plan-de-Accion-2025.pdf>

² Tomado sitio web de la entidad - <https://infimanizales.com/institucional/gestion-de-calidad/>

en el lanzamiento del producto de factura electrónica y automatización de procesos.

Servicios Financieros: Liquidez y Colocación Estratégica

\$34.857 Millones

Promedio de recursos administrados durante la vigencia (a la vista y a término).



- **Agilidad en el servicio:** Desembolso de créditos de consumo en un promedio récord de 4 días.

\$53.923 Millones

Créditos comerciales suscritos (Refinanciación INVAMA por \$13.623M e inversión del Municipio de Manizales por \$40.300M).



- **Respaldo financiero:** Mantenimiento de cupos de redescuento estratégicos (Finagro: \$80.000M, Findeter: \$9.740M).

Lo anterior se traduce en la operacionalización de 4 objetivos generales y 8 específicos planteados para esta unidad de negocio.

4.2 INVERSIONES

En inversiones se obtuvo el 89 % de ejecución para los 4 objetivos generales y 6 específicos planteados, se constató la capitalización en empresas del portafolio, cumplimiento de metas en proyectos estratégicos y participación en órganos de dirección de entidades asociadas. Se observó avance parcial en la actualización y seguimiento integral del mapa de riesgos de nuevas inversiones.

Inversiones: Fortalecimiento del Portafolio y Gobernanza

Expansión del Holding

- **Aguas de Manizales:** Capitalización aprobada por \$3.905 Millones.
- **Geo Gestión MZL SAS:** Inversión estratégica de \$44 Millones (28.75% de participación accionaria).

Eficiencia y Gobernanza

- **Procuencia:** Asunción de gerencia directa y liquidación anticipada exitosa de contratos en participación.
- **Transferencia de Valor:** Incorporación de elementos de gobierno corporativo en el CDA de Caldas para su implementación en 2026.

Respaldo a la Movilidad Estratégica de la Región



Sistema Integrado de Cable Aéreo

Puesta en marcha del nuevo esquema de operación unificado (Líneas 1, 2 y 3). Convenios suscritos con INFICALDAS y ACAM.

**\$2.442
Millones**

desembolsados en 2025 para respaldar la operación del sistema.



Aeropuerto del Café

Participación en el 100% de los consejos directivos (6 ordinarios, 3 extraordinarios) y presentación rigurosa de informes de seguimiento a la inversión.

4.3 PROYECTOS

En Gestión de Proyectos se plantearon 3 objetivos generales y 5 específicos los cuales en conjunto presentaron un 80 % de ejecución, se verificó la culminación operativa de la Línea 3 del Cable Aéreo con avance físico superior al 99 %, así como progresos técnicos y contractuales en la

renovación de la Plaza de Mercado y en la estructuración del proyecto Manizales Arena bajo esquemas asociativos. Las metas no cumplidas obedecen principalmente a factores jurídicos, prediales y de estructuración contractual.

Hito de Infraestructura: Línea 3 del Cable Aéreo

99.41% Avance Físico Global



Inicio oficial de operaciones el 29 de septiembre de 2025.

Estación Cámbulos:



Estación Universidades:



Estación Cable:



Estación Fátima:



(Operativa desde el 5 de diciembre)

Inversión respaldada de \$220.870 Millones.

Estructuración de Grandes Proyectos de Desarrollo Urbano



Renovación Plaza de Mercado

- Diseño arquitectónico y estructural del Pabellón 1 finalizado.
- Licencia de construcción radicada.
- Plan de intervención social activo para reubicación de vendedores informales.



Proyecto Manizales Arena (Esquema APP)

- Convenio interadministrativo suscrito para explorar modelo de negocio multipropósito.
- Estudios topográficos ejecutados en el lote de Expoferias.
- Búsqueda activa de aliado estratégico y desarrollador privado.

4.4 GESTIÓN DE BIENES

Respecto de la Gestión de Bienes se formularon cuatro (4) objetivos generales y cinco (5) objetivos específicos con un cumplimiento del 87 % de ejecución, se evidenció cumplimiento total en obligaciones tributarias con ahorro significativo frente a la proyección inicial, alto nivel de ocupación de bienes arrendados y continuidad contractual en servicios asociados a su administración. No se logró el cumplimiento en la enajenación de lotes por situaciones jurídicas y de ocupación que requieren gestión interinstitucional.

Gestión de Bienes: Optimización Fiscal y Ahorro

**\$960
Millones**

Ahorro efectivo en el pago del Impuesto Predial (41% menos del valor inicialmente proyectado).



Paz y Salvo 100%: Totalidad de facturas de la vigencia canceladas oportunamente (\$2.342 Millones).



Exoneraciones 2026: Resoluciones aprobadas por Cultura y Medio Ambiente para la próxima vigencia.



Nuevo Servicio: Contrato interadministrativo firmado para administrar los bienes del Municipio de Manizales (\$627M en vigencias futuras).

Rentabilidad y Mantenimiento del Patrimonio Inmobiliario



De los bienes disponibles para arrendamiento.

Generación de ingresos por
\$404.5 Millones mensuales.

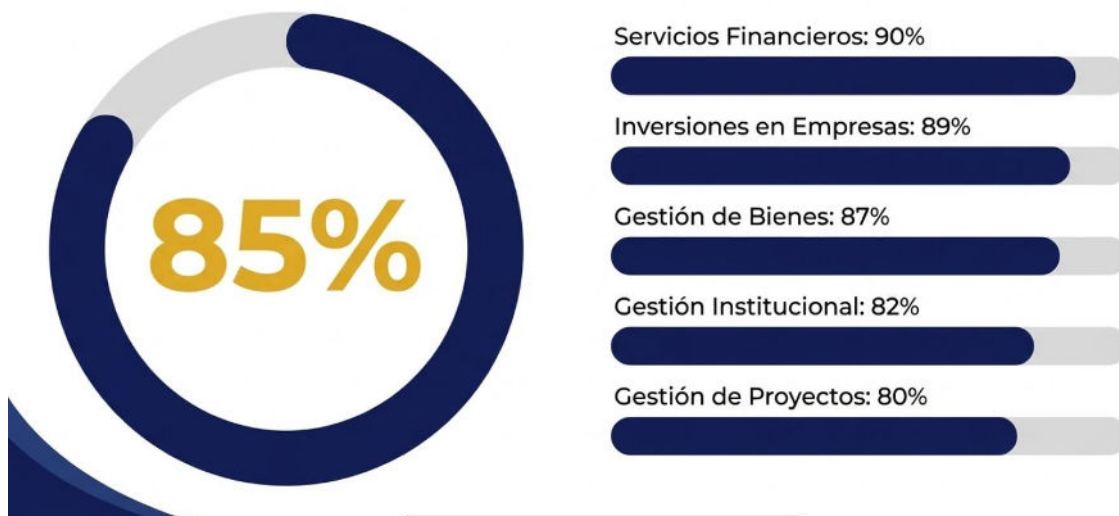
- **Explotación Comercial:** Seguimiento continuo a modelos de negocio en Torre Panorámica de Chipre, Expoferias y Teatro Fundadores.
- **Mantenimiento Preventivo:** Intervención estructural del piso 12 del Centro Administrativo Municipal (CAM) y modernización de mobiliario.
- **Gestión Predial:** Avance en saneamiento de títulos y licencias para la futura enajenación de lotes (Antigua Zona Franca y Lote El Campín).

4.5 GESTIÓN INSTITUCIONAL

En Gestión Institucional se observa el 82 % de ejecución, se constató la recertificación del sistema de calidad sin hallazgos, cumplimiento del 100 % de requerimientos regulatorios y ratificación de la calificación de riesgo del Instituto. El Índice de Desempeño Institucional alcanzó 86,8 %, inferior a la meta prevista (>90), y se evidenciaron avances parciales en automatización y ecosistemas digitales.

DESCRIPCION GRÁFICA DEL RESULTADO

85% de Ejecución Consolidada del Plan de Acción



5. CONCLUSION

Con fundamento en el análisis efectuado sobre el cumplimiento del Plan de Acción de la vigencia 2025 y en la verificación de los resultados reportados por las Unidades Estratégicas de Negocio, se concluye que el Instituto presentó un nivel de desempeño institucional alto, alcanzando una ejecución consolidada del 85 %, lo cual evidencia una gestión eficaz en el cumplimiento de sus objetivos estratégicos y una adecuada articulación entre planeación, ejecución y control.

Desde la perspectiva financiera, se observa solidez en la administración de recursos, cumplimiento de los indicadores de rentabilidad y observancia integral de los requerimientos regulatorios establecidos por la Superintendencia Financiera de Colombia, lo que confirma la estabilidad técnica y prudencial del Instituto bajo régimen especial de vigilancia. En materia de inversiones y proyectos estratégicos, se evidencian avances significativos en infraestructura y participación en empresas del portafolio, contribuyendo al fortalecimiento del desarrollo territorial y a la sostenibilidad financiera institucional.

En la gestión de bienes se verificó eficiencia en el manejo fiscal y optimización de recursos, aunque persisten situaciones jurídicas y prediales que inciden en la materialización de procesos de enajenación. En cuanto a la gestión institucional, el sistema de planeación y control mantiene niveles adecuados de madurez, con cumplimiento normativo y desempeño favorable en el Índice de Desempeño Institucional, pese a no alcanzar la meta prevista.

En consecuencia, el Sistema de Control Interno se considera razonablemente efectivo y el desempeño institucional coherente con los principios de eficiencia, eficacia y responsabilidad en la gestión de los recursos públicos.

6. RECOMENDACIONES

En el marco de las funciones de evaluación independiente, y con base en los resultados evidenciados en el análisis del cumplimiento del Plan de Acción Institucional de la vigencia evaluada, se formulan las siguientes recomendaciones orientadas al fortalecimiento de la gestión institucional, la mejora continua del desempeño organizacional y la mitigación de riesgos asociados a la ejecución de las metas estratégicas:

En primer lugar, se recomienda Fortalecer los mecanismos de seguimiento y control mediante la realización de ejercicios periódicos de monitoreo y validación de la información reportada por las dependencias responsables.

Además, se recomienda revisar y, de ser pertinente, ajustar la metodología utilizada para la medición del avance de las metas y acciones evaluadas en el instrumento de seguimiento.

Lo anterior con el fin de asegurar una mayor correspondencia entre la valoración cuantitativa registrada en la matriz de seguimiento y la interpretación cualitativa utilizada para la presentación de los resultados



**ALCALDÍA
DE MANIZALES**

en los informes de gestión. Lo cual facilitaría la trazabilidad del proceso de medición y la consistencia en la interpretación de los resultados.

Elaboró;

Original Firmado

Anyela Andrea Henao Londoño

Asesor de Control Interno

Instituto de Financiamiento, Promoción y Desarrollo de Manizales –
INFIMANIZALES