



[PROYECTO DE ALCANCE REGIONAL INDRA TECHNOLOGY HUB]

Estudio de Viabilidad Económica

[índice]

1.	OBJETO	2
2.	EL PROYECTO DE ALCANCE REGIONAL INDRA TECHNOLOGY HUB	2
3.	INVERSIONES PREVISTAS	3
3.1	Costes propios de gestión y de obtención del suelo	3
3.2	Costes de trabajos técnicos.....	4
3.3	Costes de las Obras	5
3.4	Costes de equipamiento	8
3.5	Tasas e impuestos no recuperables	9
3.6	Impuesto sobre el valor añadido	9
3.7	Costes financieros y Otros.....	9
3.8	Resumen del presupuesto	9
3.9	Cronograma de las inversiones.....	10
4.	SOLVENCIA EN LA CAPACIDAD DE GESTIÓN Y ECONÓMICO-FINANCIERA	12
5.	COMPROMISO DEL PROMOTOR.....	17

1. OBJETO

El objeto de este documento es la realización del estudio económico-financiero justificativo de la viabilidad del Proyecto de Alcance Regional Indra Technology Hub en relación al coste total previsto, con indicación de la consignación de partida suficiente en el capítulo de gastos del presupuesto correspondiente al primer año de la ejecución en el caso de promoción pública, así como, en todo caso, de los medios, propios y ajenos, en la disposición de la entidad responsable de dicha ejecución para hacer frente al referido coste, de acuerdo con lo estipulado en el apartado g) del artículo 36.1 de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de Madrid.

2. EL PROYECTO DE ALCANCE REGIONAL INDRA TECHNOLOGY HUB

El Indra Technology Hub (en adelante ITH) se enmarca como una de las actuaciones claves del Plan Estratégico de Indra, “Leading the Future”, con el que la empresa aspira a convertirse en el coordinador del ecosistema de defensa y aeroespacial español, jugando, además, un papel clave en la seguridad y soberanía europea, siendo necesario para ello llevar a cabo una completa transformación de sus operaciones para lograr mayores eficiencias y evolucionar sus capacidades de integración de sistemas.

El Plan Estratégico busca convertir a Indra en la multinacional española de referencia en defensa y aeroespacio y en tecnologías digitales avanzadas. Este proceso es crucial para reforzar la autonomía estratégica en España, e Indra aspira a liderar el ecosistema nacional en menos de 10 años.

El Plan Estratégico plantea la estandarización y modernización de los modelos de ingeniería y producción, promoviendo un mayor foco en la planificación y control de la producción; un mayor foco en ingeniería avanzada, centrándose en los principios de verificación y validación, y otras áreas clave, como el prototipado de vía rápida y la estandarización de diseños; una mayor agilidad y resiliencia, a través de la digitalización e integración con la cadena de suministro y la implementación de metodologías lean; nuevos procesos más eficientes y de calidad, que aseguren la mejora del control de calidad y la gestión por categorías; y acelerar hacia la Industria 4.0. aprovechando la digitalización de sistemas y herramientas.

En desarrollo de este objetivo general se sitúa el PAR del ITH en la Comunidad de Madrid. Mediante su desarrollo se deben atender unas necesidades y una urgencia a corto plazo, garantizando un modelo que permita la consolidación empresarial a medio plazo de tal manera que la vinculación de la empresa con la región, y por extensión de los impactos positivos que genera el ITH, se configure como un proyecto sólido y duradero.

Indra está interesado en ampliar y reordenar sus instalaciones en la Comunidad de Madrid desde hace años, sin que, por razones de diversa índole ajenas a la Compañía, pero, esencialmente de naturaleza urbanística y económica, le haya resultado posible llevarla a cabo, encontrándose, en la actualidad, en un momento límite, en el que de no prosperar esta opción, la Compañía se vería obligada a trasladarse a localizaciones alternativas para abordar su crecimiento (otras Comunidades Autónomas u otros países).

Para la Comunidad de Madrid, en coherencia con el fomento de sus políticas aprobadas entre otros en el “Plan Industrial de la Comunidad de Madrid”; en el “Plan Regional de Investigación Científica

e Innovación Tecnológica”, “Estrategia Madrileña de Investigación e Innovación 2030” y en la “Estrategia de Madrid por el Empleo”, es prioritario el apoyo a todas las iniciativas que tengan como objetivo la promoción de actuaciones que activen la economía, pues la ejecución de proyectos como el que se presenta, Proyecto de Alcance Regional “Indra Technology Hub”, será la materialización de la política regional que la Comunidad de Madrid está desarrollando.

En esta dirección, la urgencia se encuentra motivada en la imposibilidad de que la ejecución del proyecto se paralice y espere a que la intervención ordinaria del planeamiento, la gestión y la ejecución urbanística de los terrenos donde se va a implantar, se lleven a cabo y se ejecuten materialmente, toda vez que dichos trámites se vienen demorando durante años, y no hay una previsión de concreción en el futuro, por lo que, considerando que el crecimiento que Indra precisa, es inminente, y para el cual, la demora en unos meses en su inicio supondría, con toda seguridad, la no ejecución del Proyecto que se presenta en la Comunidad de Madrid, y en este caso, la Compañía, se vería en la obligación de su implantación en otras localizaciones alternativas en las que incorporar sus planes de expansión, en otras Comunidades Autónomas, o incluso en otros países donde ya existen instalaciones de la Compañía.

En su consecuencia, es evidente la urgencia que concurre en la tramitación urbanística del Proyecto de Alcance Regional que promueve Indra, para hacer posible la implantación de una actividad económica, como la presente, de gran trascendencia en la Región, y para los municipios de Torrejón de Ardoz y de Paracuellos de Jarama y en general para el Corredor del Henares, dado su interés público, que se justifica en el potencial crecimiento del empleo, de la inversión y por tanto, de riqueza en la Comunidad de Madrid, como se expresa en este documento, por lo que se propone que el Gobierno de la Comunidad de Madrid, ponga en marcha todos los mecanismos necesarios para facilitar su implantación, y que, de no tramitarse y aprobarse, urgentemente, muy posiblemente, no se ejecutaría en esta Región, con lo que se vería gravemente perjudicado el crecimiento de los sectores tecnológico, aeroespacial y de la defensa en la Comunidad de Madrid como generador de riqueza y empleo.

El proyecto es urgente para mantener el arraigo de Indra en la Comunidad de Madrid.

3. INVERSIONES PREVISTAS

Las actuaciones objeto de Proyecto se prevé comporten unas inversiones relevantes en los próximos años, lo que permitirá sentar las bases de un crecimiento económico sostenible de la compañía en la Comunidad de Madrid. Comprenden estas inversiones, las asociadas a compras de terrenos, urbanización de los mismos, construcción de factorías productivas y oficinas anexas, así como otras infraestructuras necesarias y asociadas al ámbito laboral, como comedores, aparcamientos, centro educativo, área deportiva, etc.

La inversión es motor de otras inversiones y negocios en la Comunidad de Madrid

De acuerdo con las previsiones recogidas en la memoria del Proyecto de Alcance Regional, las inversiones previstas son las siguientes:

3.1 COSTES PROPIOS DE GESTIÓN Y DE OBTENCIÓN DEL SUELO

Son los propios costes operativos de la estructura y recursos que Indra, el Promotor, asigna internamente al desarrollo, así como aquellos inherentes a la obtención del suelo. Corresponde a



los costes directos del personal que Indra tiene asignado a la supervisión del Proyecto y a la parte de costes indirectos repercutible.

A los efectos de este documento el coste de gestión y estructura de Indra no se imputa a la actuación, siendo por tanto un coste general de Indra.

A efectos de contemplar el coste de obtención del suelo, se debe considerar que el valor del m² de suelo se establecerá en base al justiprecio resultante del proceso de expropiación. No obstante, si durante el proceso los propietarios estuvieran dispuestos a adherirse a la oferta del promotor, el precio se vería sensiblemente incrementado sobre el establecido como justiprecio en los informes de valoración.

El promotor para sustentar los costes de obtención de suelo y, en su caso constituir las oportunas garantías, ha realizado la tasación de los mismos mediante consultores especializados con fecha Febrero 2025. La estimación del justiprecio se ha realizado según los procedimientos normativos de aplicación, en particular aplicando como criterio de valoración el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Los valores calculados, según la legislación y normativa de aplicación, arrojan los siguientes importes:

En Torrejón

- Suelo destinado a la labor de secano: 39.663,20 €/Ha
- Suelo destinado a la labor de regadío: 45.268,76 €/Ha

En Paracuellos:

- Suelo destinado a la labor de secano: 39.663,20 €/Ha
- Suelo improductivo: 3.203,32 €/Ha

Adicionalmente se han valorado las instalaciones y edificaciones que existen en el ámbito.

Indra tiene la intención de llegar a un acuerdo beneficioso para todas las partes previo al arranque del proceso expropiatorio contemplado en la figura del PAR. Por ello, ha abierto un proceso de aproximación a los propietarios del suelo ofreciendo la compra de los mismos con una notable prima, en el entorno del 300%.

A efectos de este documento se considera como coste de obtención de suelo, el valor global ofrecido a los actuales propietarios de suelo. Esto es 15 millones de euros.

Evidentemente las parcelas cuyos propietarios no acepten la oportunidad de compraventa y deban someterse a expropiación quedarán excluidas de la prima ofrecida y asumirán el justiprecio que a los efectos se determine.

3.2 COSTES DE TRABAJOS TÉCNICOS

Son los costes de los honorarios profesionales y asesorías especializadas correspondientes a los trabajos técnicos que requiere el PAR. Atienden a trabajos relativos a estudios sectoriales, trabajos y ensayos en campo, proyectos de obras e instalaciones, dirección de obras, seguridad y salud, control de calidad, vigilancia ambiental de obras, proyecto de expropiación y proyecto de

reparcelación. En general todos los trabajos y asesorías especializadas que deben abordar profesionales cualificados para el desarrollo del suelo e implementación de las actividades previstas por la Declaración de Impacto Territorial.

Son costes generalmente relacionados porcentualmente con el presupuesto de ejecución material (PEM) de las obras. En este caso, se estima que suponen cerca del 6% del PEM de obras y de los costes de movilización y equipamiento.

3.3 COSTES DE LAS OBRAS

Se identifican cuatro grandes capítulos:

- A. Obras de conexión exterior: aquellas necesarias para dotar de accesos y servicios urbanos al ámbito. Son las infraestructuras que atienden las demandas del ámbito, lo conectan con las redes de servicios existentes y refuerzan instalaciones generales para dotarlas de capacidad para atender las nuevas demandas. Incluyen las obras de urbanización de las redes públicas.
- B. Obras de urbanización interior. corresponde a las obras de urbanización de la Parcela ITH. Afectan principalmente al suelo no ocupado por edificaciones u otros proyectos de obras y en particular a la urbanización que garantiza la viabilidad de una ejecución ordenada de las edificaciones e instalaciones previstas.
- C. Obras de Edificación: contemplan los costes de construcción de los edificios previstos, sus instalaciones y el acondicionamiento de las subparcelas en las que se proyectan.
- D. Obras de instalaciones singulares: refleja los costes de las instalaciones de valor añadido que Indra tiene previsto desplegar en el Campus. Son costes asignables a la centralización de la climatización, al parque fotovoltaico, al sistema grid eléctrico,...

La valoración detallada de estas obras se desarrolla en los correspondientes proyectos y se resumen en las siguientes tablas :

Tabla 3.1 Obras de Conexión Exterior del PAR

CAPÍTULO	RESUMEN	IMPORTE
1	LEVANTADOS Y DEMOLICIONES.....	112.765,60
2	MOVIMIENTO DE TIERRAS.....	196.670,34
3	PAVIMENTACIÓN.....	4.357.444,73
4	ESTRUCTURA CONEXIÓN VIARIA.....	1.344.537,81
5	ABASTECIMIENTO.....	3.009.501,47
6	SANEAMIENTO.....	919.290,55
7	DRENAJE.....	62.684,20
8	ENERGÍA ELÉCTRICA.....	2.594.189,81
9	ALUMBRADO PÚBLICO.....	599.652,19
10	CANALIZACIONES PARA TELECOMUNICACIONES.....	77.711,48
11	PASARELAS Y DÁRSENA DE AUTOBUSES.....	1.602.645,00
12	CAÑADA GALIANA.....	866.024,89
13	GESTIÓN DE RESIDUOS.....	1.178.822,17
14	SEGURIDAD Y SALUD.....	419.614,44
15	VIGILANCIA AMBIENTAL.....	138.456,32
16	CONTROL DE CALIDAD.....	148.674,67
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL		17.628.685,67
13,00 % Gastos generales..... 2.291.729,14		
6,00 % Beneficio industrial..... 1.057.721,14		
Suma.....		3.349.450,28
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN SIN IVA		20.978.135,95
21% IVA.....		4.405.408,55
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN		25.383.544,50

Asciende el presupuesto a la expresada cantidad de VEINTICINCO MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS con CINCUENTA CÉNTIMOS

Tabla 3.2 Obras de Urbanización Estructurante del Campus ITH

CAPÍTULO	RESUMEN	IMPORTE
1	LEVANTADOS Y DEMOLICIONES	817.716,75
2	MOVIMIENTO DE TIERRAS.....	1.659.105,86
3	PAVIMENTACIÓN.....	8.435.536,33
4	PARKING	13.893.543,84
5	CERRAMIENTO Y CONTROL DE ACCESOS	1.986.958,06
6	ABASTECIMIENTO	1.606.269,73
7	SANEAMIENTO.....	4.718.009,49
8	ENERGÍA ELÉCTRICA	2.966.745,34
9	ALUMBRADO PÚBLICO	1.569.813,11
10	AGUA REGENERADA	580.154,98
11	CANALIZACIONES PARA TELECOMUNICACIONES.....	168.627,33
12	GALERIAS DE SERVICIO	11.479.714,25
13	RED CONTRAINCENDIOS.....	2.427.777,25
14	BALSA DE LAMINACIÓN	528.105,69
15	PUNTO LIMPIO	839.587,36
16	GESTIÓN DE RESIDUOS	2.875.640,11
17	SEGURIDAD Y SALUD	1.147.639,30
18	VIGILANCIA AMBIENTAL	568.527,62
19	CONTROL DE CALIDAD	480.198,48
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL		58.749.670,88
13,00 % Gastos generales..... 7.637.457,21		
6,00 % Beneficio industrial..... 3.524.980,25		
Suma		11.162.437,46
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN SIN IVA		69.912.108,34
21% IVA		14.681.542,75
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN		84.593.651,09

Asciende el presupuesto a la expresada cantidad de OCHENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS con NUEVE CÉNTIMOS

Tabla 3.3 Obras de Edificación y acondicionamiento subparcelas del Campus ITH

TABLA RESUMEN EDIFICACION								
	Construidas	Edificables	Edificabilidad	Presupuesto				
	m2	m2e	m2e	FI	FII	Total Edif.	Urb. Subparcela	Total PEC (€)
DP-1	4.071,81	4.071,81	5.000,00	11.835.029,24 €	- €	11.835.029,24 €	2.363.726,70 €	14.198.755,94 €
DP-2	7.090,74	7.090,74	20.000,00	8.453.831,46 €	10.683.610,44 €	19.137.441,90 €	9.125.181,26 €	28.262.623,16 €
DP-3	4.697,06	4.697,06	6.000,00	- €	8.658.436,55 €	8.658.436,55 €	1.693.685,85 €	10.352.122,41 €
IT-1	93.952,20	87.755,41		78.223.076,04 €	105.237.644,63 €	183.460.720,67 €	11.061.467,65 €	194.522.188,32 €
BR	61.253,68	0	95.000,00	27.043.476,46 €	16.909.101,63 €	43.952.578,08 €		43.952.578,08 €
IT-2	6.142,83	6.142,83		24.847.587,50 €	- €	24.847.587,50 €	541.542,10 €	25.389.129,60 €
IT-3	95.571,48	90.508,13	92.000,00	75.892.788,27 €	51.789.796,79 €	127.682.585,05 €	3.061.474,37 €	130.744.059,43 €
IT-4	14.990,50	14.990,50	15.000,00		15.172.350,36 €	15.172.350,36 €	1.681.404,29 €	16.853.754,66 €
IT-5	24.925,69	24.925,69	25.000,00		33.769.574,07 €	33.769.574,07 €	1.625.604,79 €	35.395.178,86 €
IT-6	36.932,20	36.932,20	37.000,00		36.920.489,41 €	36.920.489,41 €	2.193.505,88 €	39.113.995,29 €
IT-7	9.969,92	9.969,92	10.000,00		8.418.994,80 €	8.418.994,80 €	2.423.061,34 €	10.842.056,14 €
IF-1	996,00	996,00	1.000,00				65.940,21 €	65.940,21 €
IF-2	2.673,00	2.673,00	4.000,00			2.272.050,00 €	351.681,14 €	2.623.731,14 €
IF-3	493,32	493,32	500,00				175.840,57 €	175.840,57 €
IF-4	498,76	498,76	500,00				285.740,93 €	285.740,93 €
IF-EN	164,00	164,00	1.000,00	331.981,92 €		331.981,92 €	197.820,64 €	529.802,56 €
IF-ES	164,00	164,00	1.000,00	331.981,92 €		331.981,92 €	153.860,50 €	485.842,42 €
IF-P3			500,00				131.880,43 €	131.880,43 €
IF-V			1.500,00				835.242,71 €	835.242,71 €
	303.333,51	292.073,37	315.000,00	226.959.752,81	287.559.998,69 €	516.791.801,49	37.968.661,35 €	554.760.462,84 €

Tabla 3.4 Tabla resumen instalaciones singulares del Campus ITH

INSTALACIÓN	TIPO DE INSTALACIÓN	PRESUPUESTO FASE I	PRESUPUESTO FASE II
Centralización Clima	Térmica	10.550.000,00 €	1.750.000,00 €
Gestión malla eléctrica	Eléctrica	3.450.000,00 €	2.390.000,00 €
Generación Fotovoltaica	Fotovoltaica	10.500.000,00 €	3.000.000,00 €
Obra eléctrica carga VE	Cargadores VE	521.400,00 €	0,00 €
		25.021.400,00 €	7.140.000,00 €
TOTAL PEC		32.161.400,00 €	

Los proyectos de obras del Campus ITH incluyen obras no estructurantes ni necesarias para la consecución de los objetivos definidos en la Declaración de Interés General. Son obras tales como pérgolas, paisajismo de detalle, edificación singular o algunas instalaciones puntales que forman parte de los presupuestos antes mencionados u obras vinculadas a instalaciones de seguridad y reservadas. En general, son obras adicionales que se entienden necesarias para alcanzar los estándares de calidad exigidos por Indra, que se incorporan y detallan en los presupuestos de las obras proyectadas pero que se entiende que no deben formar parte de las inversiones a comprometer en este PAR para alcanzar los objetivos definidos en la DIR.

3.4 COSTES DE EQUIPAMIENTO

Se refiere al coste de los recursos y herramientas necesarios para llevar a cabo las tareas específicas que está previsto desarrollar en el ámbito. Incluye mobiliario, maquinaria, herramientas

y dispositivos utilizados en diversas áreas como ingeniería o producción. Incluye todos los equipos necesarios para acoger el empleo y actividades previstas (laboratorios, simuladores, seguridad).

El coste es el resultado de valorar el estudio realizado por el Promotor del gemelo digital de las instalaciones productivas y de analizar el coste de instalación y calibración de equipos ya sean nuevos o bien trasladados desde otras sedes de la compañía. Es función de la programación prevista para la puesta en carga de las instalaciones y de las fechas finales de los programas de obras.

Para este capítulo se ha estimado un coste de 80,6 MM€, que corresponde al presupuesto necesario para dotar a todos los edificios del Campus ITH.

3.5 TASAS E IMPUESTOS NO RECUPERABLES

Corresponde a los costes de tasas, cánones y abono de condiciones de conexión a las redes de servicios, licencias, registros, ... Son función, entre otros, de los convenios que se establezcan con los Ayuntamientos, del canon de abastecimiento de agua potable y saneamiento, y de las condiciones técnico económicas que definan las compañías de servicios.

Se estiman en el 4% del presupuesto de ejecución material (PEM) de las obras y equipamientos.

3.6 IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO

A las cantidades que resulten de los anteriores conceptos, en cuanto les sea de aplicación, se les aplicará el IVA legalmente vigente. Coste que será repercutible a la actuación en aquella parte no deducible.

3.7 COSTES FINANCIEROS Y OTROS

Indra utilizará para la financiación de la ejecución del PAR tanto recursos propios como financiación de terceros.

El coste de financiación, constitución de avales o actualización de precios a lo largo del plazo previsto para el desarrollo de la actuación dependen en gran medida de la estructuración de la contratación de las obras y no se incluyen en el presupuesto del PAR.

3.8 RESUMEN DEL PRESUPUESTO

La siguiente tabla muestra los resúmenes de presupuestos de acuerdo a los importes parciales estimados.

Tabla 3.5 Resumen del presupuesto del PAR

CAPÍTULO DE COSTE	IMPORTE
Costes de gestión imputados	0
Costes de obtención del suelo	15.000.000
Trabajos técnicos	38.239.000
Costes de las Obras	677.811.000
<i>Obras estructurantes de conexión exterior</i>	<i>20.978.000</i>
<i>Obras de urbanización interior</i>	<i>69.912.000</i>
<i>Obras de Edificación</i>	<i>554.760.000</i>
<i>Obras singulares</i>	<i>32.161.000</i>
Costes de equipamiento	80.600.000
Tasas e impuestos no recuperables	25.493.000
Otros costes	4.619.000
SUMA	801.269.000
IVA	167.296.500
TOTAL	968.565.500

Fuente: Elaboración propia

3.9 CRONOGRAMA DE LAS INVERSIONES

La siguiente tabla muestra el cronograma previsto para la ejecución de las inversiones previstas.

De los costes totales previstos a invertir en los próximos 10 años en el desarrollo del PAR , cercanos a **801 millones de euros** más IVA, Indra Sistemas tiene aprobado a la fecha una inversión antes de IVA que suma **370 millones de euros** distribuidos durante los primeros cinco años. De ellos 355 millones está previsto que se destinen a las obras, instalaciones y equipamientos que este PAR contempla ejecutar en los primeros cinco años.

El ritmo de inversión prevista alcanza un máximo de 93 millones de euros anuales.

La compañía considera estratégico para reforzar su desarrollo en la Comunidad de Madrid el desarrollo del Campus ITH. Sus proyecciones financieras a medio plazo (años 6 a 10) prevén la movilización de los recursos necesarios para afrontar la totalidad de la inversión prevista.

Tabla 3.6 Cronograma de las inversiones previstas

	AÑO											
CAPÍTULO DE COSTE	IMPORTE	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Costes de gestión imputados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes de obtención del suelo	15.000.000	7.500.000	7.500.000									
Trabajos técnicos	38.239.000	3.476.273	3.476.273	3.476.273	3.476.273	3.476.273	3.476.273	3.476.273	3.476.273	3.476.273	3.476.273	3.476.273
Costes de las Obras	677.811.000	21.673.600	77.149.600	80.723.044	80.723.044	63.245.044	59.049.444	59.049.444	59.049.444	59.049.444	59.049.444	59.049.444
Obras estructurantes de conexión exterior	20.978.000	4.195.600	4.195.600	4.195.600	4.195.600	4.195.600						
Obras de urbanización interior	69.912.000	17.478.000	17.478.000	17.478.000	17.478.000							
Obras de Edificación	554.760.000		55.476.000	55.476.000	55.476.000	55.476.000	55.476.000	55.476.000	55.476.000	55.476.000	55.476.000	55.476.000
Obras singulares	32.161.000			3.573.444	3.573.444	3.573.444	3.573.444	3.573.444	3.573.444	3.573.444	3.573.444	3.573.444
Costes de equipamiento	80.600.000			8.955.556	8.955.556	8.955.556	8.955.556	8.955.556	8.955.556	8.955.556	8.955.556	8.955.556
Tasas e impuestos no recuperables	25.493.000			2.832.556	2.832.556	2.832.556	2.832.556	2.832.556	2.832.556	2.832.556	2.832.556	2.832.556
Otros costes	4.619.000	2.309.500	2.309.500									
SUMA	801.269.000	27.459.373	82.935.373	93.154.873	93.154.873	75.676.873	71.481.273	71.481.273	71.481.273	71.481.273	71.481.273	71.481.273
IVA	167.296.500	5.281.473	16.931.433	19.562.523	19.562.523	15.892.143	15.011.067	15.011.067	15.011.067	15.011.067	15.011.067	15.011.067
TOTAL	968.565.500	32.740.846	99.866.806	112.717.396	112.717.396	91.569.016	86.492.340	86.492.340	86.492.340	86.492.340	86.492.340	86.492.340
SUMA ACUMULADA (SIN IVA)		27.459.373	110.394.745	203.549.618	296.704.491	372.381.364	443.862.636	515.343.909	586.825.182	658.306.455	729.787.727	801.269.000
			Inversión comprometida en obras				355.000.000					

4. SOLVENCIA EN LA CAPACIDAD DE GESTIÓN Y ECONÓMICO-FINANCIERA

El análisis de la viabilidad económica se realiza de acuerdo con lo estipulado en la *Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo* por la que se regula la normativa aplicable los Proyectos de Alcance Regional. En su artículo 36.1 g) se establece que dichos proyectos contendrán:

“Estudio económico-financiero justificativo de la viabilidad del Proyecto con relación al coste total previsto, con indicación de la consignación de partida suficiente en el capítulo de gastos del presupuesto correspondiente al primer año de la ejecución en el caso de promoción pública, así como, en todo caso, de los medios, propios y ajenos, en la disposición de la entidad o persona responsables de dicha ejecución para hacer frente al referido coste”.

En el presenta caso, se considera aplicable lo establecido por la Ley de contratos de las Administraciones Públicas, actualmente la Ley de Contratos del Sector Público (aprobada por Real Decreto Legislativo 3/2011 de 14 de noviembre), que **vincula los criterios de viabilidad a los de solvencia económica y financiera del empresario**. En otras palabras, se puede convenir que **una entidad privada tendrá la capacidad económica de ejecutar un proyecto si demuestra unos ratios económicos y financieros que sean acordes con el tamaño de dicho proyecto**.

La viabilidad de la futura construcción y explotación del ITH se justifica a través del análisis de la capacidad de Indra para construir y gestionar una instalación de este tipo. Esta capacidad queda acreditada a través de la experiencia con que ya cuenta la empresa en la explotación de instalaciones similares en España.

Indra (www.indracompany.com) es una de las principales compañías globales de defensa, aeroespacio y tecnología, así como líder en transformación digital y tecnologías de la información en España y Latinoamérica a través de su filial Minsait. Su modelo de negocio está basado en una oferta integral de productos propios de alto valor y con un elevado componente de innovación, que la convierten en el socio tecnológico para la digitalización y para las operaciones clave de sus clientes en todo el mundo. La sostenibilidad forma parte de su estrategia y de su cultura, para dar respuesta a los retos sociales y ambientales presentes y futuros. A cierre del ejercicio 2024, Indra tuvo unos ingresos de 4.843 millones de euros, más de 60.000 empleados, presencia local en 46 países y operaciones comerciales en más de 140 países.

La información financiera de Indra es pública y se puede consultar en el siguiente enlace:

https://www.indracompany.com/sites/default/files/rdos_fy24_spa.pdf

Se detallan a continuación, los principales indicadores económicos de la empresa.

Tabla 4.1 Principales magnitudes

Principales Magnitudes	2024 (M€)	2023 (M€)	Variación (%) Rep./Mon.
Cartera de pedidos	7.245	6.776	6,9 / 8,1
Contratación neta	5.356	4.583	16,9 / 18,6
Ingresos	4.843	4.343	11,5 / 13,0
EBITDA	545	446	22,2
Margen EBITDA %	11,3%	10,3%	1,0 pp
Margen Operativo	512	403	27,0
Margen Operativo %	10,6%	9,3%	1,3 pp
EBIT	438	347	26,3
Margen EBIT %	9,0%	8,0%	1,0 pp
Resultado Neto	278	206	34,9
BPA básico (€)	1,58	1,17	35,1
Flujo de Caja Libre	328	312	5,0
Deuda neta	(86)	107	(180,9)

Fuente Indra

La cartera en 2024 alcanzó los 7.245 M€, aumentando un +7% respecto a 2023.

La contratación neta en 2024 aumentó un +17%, con un fuerte aumento en todas las divisiones.

Los ingresos en 2024 crecieron un +12 %.

El margen EBITDA en 2024 se situó en el 11,3% frente al 10,3% en 2023, con un crecimiento en términos absolutos del +22%.

El margen Operativo en 2024 fue del 10,6% frente al 9,3% en 2023, con un crecimiento en términos absolutos del +27%.

Los aspectos más destacados del balance de la empresa en 2024 son:

- Activo: 4.955,7 M€
- Patrimonio neto: 1.314,7 M€
- Cifra de ventas: 5.356 M€
- EBIT: 438 M€
- Margen del EBIT: 9%
- Flujo de caja libre: 328 M€
- Deuda Neta: -86 M€

Tabla 4.2 Balance de Indra 2024 y 2023

	2024 M€	2023 M€	Variación M€
Inmovilizado material	118,8	99,1	19,7
Inversiones inmobiliarias	9,6	11,7	(2,1)
Activos por derechos de uso	125,9	119,0	6,9
Fondo de Comercio	1.043,5	996,4	47,1
Otros activos intangibles	250,5	263,8	(13,3)
Participadas y otros inmovilizados financieros	485,5	520,4	(34,9)
Activos por impuestos diferidos	104,2	118,1	(13,9)
Activos no corrientes	2.137,9	2.128,6	9,3
Activos mantenidos para la venta	213,7	0,1	213,6
Activo circulante operativo	1.791,8	1.762,1	29,7
Otros activos corrientes	257,2	236,0	21,2
Efectivo y equivalentes	555,1	595,7	(40,6)
Activos corrientes	2.817,8	2.594,0	223,8
TOTAL ACTIVO	4.955,7	4.722,6	233,1
Capital y Reservas	1.309,8	1.150,5	159,3
Acciones propias	(12,6)	(33,0)	20,4
Patrimonio atrib. Sdad. Dominante	1.297,2	1.117,5	179,7
Socios externos	17,6	18,5	(0,9)
PATRIMONIO NETO	1.314,7	1.136,0	178,7
Provisiones para riesgos y gastos	87,5	71,9	15,6
Deuda financiera a largo plazo	343,2	479,1	(135,9)
Otros pasivos financieros no corrientes	692,0	696,4	(4,4)
Subvenciones	54,1	43,4	10,7
Otros pasivos no corrientes	1,4	1,3	0,1
Pasivos por impuestos diferidos	3,9	4,1	(0,2)
Pasivos no corrientes	1.182,2	1.296,2	(114,0)
Pasivos mantenidos para la venta	83,7	0,0	83,7
Deuda financiera a corto plazo	186,3	223,5	(37,2)
Otros pasivos financieros corrientes	119,3	113,9	5,4
Pasivo Circulante Operativo	1.626,9	1.479,6	147,3
Otros pasivos corrientes	442,5	473,4	(30,9)
Pasivos corrientes	2.458,8	2.290,4	168,4
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	4.955,7	4.722,6	233,1

Fuente Indra

Tabla 4.3 Estructura de la deuda de Indra

	2024 M€	2023 M€	Variación M€
Deuda financiera a corto plazo	186,3	223,5	(37,2)
Deuda financiera a largo plazo	343,2	479,1	(135,9)
Deuda financiera bruta	529,5	702,6	(173,1)
Efectivo y equivalentes	(555,1)	(595,7)	40,6
Deuda neta antes del traspaso a mantenido para la venta	(25,6)	106,8	(132,4)
Traspaso efectivo a mantenido para la venta	(60,8)	-	(60,8)
Deuda neta Total grupo	(86,5)	106,8	(193,3)

Fuente Indra

La deuda neta total del grupo se redujo en 2024 en 193,3 millones de euros respecto a 2023, situándose en -86,5 millones de euros a favor de la compañía.

Tabla 4.4 Cuenta de resultados consolidada

	2024 M €	2023 M €	Variación	
			M €	%
Ingresos ordinarios	4.842,9	4.343,1	499,8	11,5
Otros ingresos	104,1	73,9	30,2	40,9
Aprovisionamientos y otros gastos de explotación	(1.790,5)	(1.566,5)	(224,0)	14,3
Gastos de personal	(2.610,9)	(2.403,4)	(207,5)	8,6
Otros resultados	(0,3)	(1,0)	0,7	NA
Resultado Bruto de Explotación (EBITDA)	545,2	446,1	99,1	22,2
Amortizaciones	(106,9)	(99,1)	(7,8)	8,0
Resultado de Explotación (EBIT)	438,3	347,0	91,3	26,3
Margen EBIT	9,0%	8,0%	1,0 pp	NA
Resultado Financiero	(46,5)	(40,2)	(6,3)	15,8
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	(5,5)	(3,2)	(2,3)	NA
Resultado antes de impuestos	386,3	303,6	82,7	27,2
Impuesto de sociedades	(106,0)	(94,9)	(11,1)	11,7
Resultado del ejercicio	280,3	208,7	71,6	34,3
Resultado atribuible a socios externos	(2,7)	(2,9)	0,2	NA
Resultado neto	277,5	205,8	71,7	34,9

Fuente Indra

Los Ingresos ordinarios fueron de 4.843 millones de euros, lo que supuso un incremento del 12% respecto a 2023.

Otros Ingresos se situaron en 104 millones de euros en 2024 frente a los 74 M€ millones de euros en 2023.



Los aprovisionamientos y otros gastos de explotación (1.790 millones de euros) aumentaron un 14% en 2024 respecto a 2023.

Los Gastos de Personal (2.611 millones de euros) aumentaron un 9% en 2024 respecto a 2023, incremento que se explica principalmente por la inflación salarial y el aumento de la plantilla media en España y Europa.

El EBITDA en 2024 se situó en 545 M millones de euros frente a los 446 M millones de euros en 2023, lo que supuso un crecimiento del +22%.

Las Amortizaciones se situaron en 107 millones de euros en 2024, nivel superior a los 99 millones de euros de 2023.

El EBIT se situó en 438 millones de euros en 2024 frente a los 347 millones de euros en 2023, aumentando un +26%.

El Resultado Financiero en 2024 aumentó hasta 47 millones de euros, frente a los 40 millones de euros de 2023.

El gasto por impuesto ascendió a 106 millones de euros en 2024 frente a los 95 millones de euros en 2023, debido principalmente al mayor beneficio antes de impuestos registrado en el periodo. La tasa impositiva fue del 27% en 2024 vs 31% en 2023.

El Resultado Neto en 2024 ascendió a 278 M millones de euros frente a los 206 millones de euros en 2023, lo que supuso un crecimiento del +35%.

Adicionalmente, cabe indicar que el Banco Europeo de Inversiones (BEI) ha concedido una financiación de 385 millones de euros a Indra Group para impulsar las actividades de investigación y desarrollo de la compañía tecnológica española. La financiación permitirá a Indra realizar inversiones en I+D+i para el desarrollo de tecnologías punteras destinadas al sector de la defensa y del espacio. Se trata del mayor acuerdo de financiación suscrito hasta la fecha por el BEI en España para reforzar las capacidades de seguridad y defensa de la Unión Europea.

Estas cifras ponen de manifiesto que **la solvencia económica y financiera de Indra para afrontar el Proyecto de Alcance Regional del ITH está claramente justificada**. En efecto, **sus recursos propios, la caja neta generada, su capacidad inversora, y el ratio entre activos y pasivos** demuestran la liquidez de la empresa, su completa solvencia financiera y la capacidad para afrontar una inversión que, en los años con mayor carga inversora se estima una inversión de 90 millones de euros al año, lo que supone un 1,7% de su volumen de ventas o un 21% del EBIT.



5. COMPROMISO DEL PROMOTOR

El compromiso de INDRA SISTEMAS y de todo el INDRA GROUP con el Proyecto de Alcance Regional Indra Technology Hub está avalado por el Consejo de Administración de la Compañía y la solvencia y recursos propios de la misma.

[índice de tablas]

Tabla 3.1	Obras de Conexión Exterior del PAR	6
Tabla 3.2	Obras de Urbanización Estructurante del Campus ITH.....	7
Tabla 3.3	Obras de Edificación y acondicionamiento subparcelas del Campus ITH.....	8
Tabla 3.4	Tabla resumen instalaciones singulares del Campus ITH.....	8
Tabla 3.5	Resumen del presupuesto del PAR.....	10
Tabla 3.6	Cronograma de las inversiones previstas.....	11
Tabla 4.1	Principales magnitudes	13
Tabla 4.2	Balance de Indra 2024 y 2023.....	14
Tabla 4.3	Estructura de la deuda de Indra	15
Tabla 4.4	Cuenta de resultados consolidada	15