

SUELO INDUSTRIAL

LA FRAILA I - HUMANES
MADRID

OPORTUNIDAD DE DESARROLLO
DE PARQUE INDUSTRIAL FLEXIBLE
PARA PEQUEÑA Y MEDIANA NAVE

Oportunidad de inversión



NOTA IMPORTANTE

El contenido del presente documento (en adelante, el “Documento”) tiene **carácter estrictamente confidencial**.

Su único propósito es asistir al receptor en la valoración inicial de la oportunidad presentada y no debe interpretarse como una recomendación de inversión. Se proporciona exclusivamente a sus destinatarios para el objetivo mencionado.

Este documento no pretende ser exhaustivo ni incluir toda la información necesaria para que un potencial inversor evalúe y tome una decisión informada. Se insta al receptor a realizar su propia investigación y análisis, basándose únicamente en su criterio para tomar decisiones relacionadas con la oportunidad presentada.

En ningún caso se puede considerar que este documento contiene garantías, declaraciones o compromisos, ya sean explícitos o implícitos, respecto a las características o el rendimiento de la inversión presentada ni sobre aspectos relacionados con esta. **Ingenia Homes** no asume ninguna responsabilidad derivada de este documento y ni el propietario del activo ni **Ingenia Homes** serán responsables frente a posibles inversores. Al recibir el documento, los destinatarios aceptan estas condiciones.

Ingenia Homes se reserva el derecho de solicitar la devolución de este documento y cualquier información adicional proporcionada.

La distribución del Documento puede estar sujeta a restricciones legales en ciertas jurisdicciones. Las personas que accedan al mismo deben conocer y cumplir con dichas restricciones.

El logotipo de Ingenia Homes es una marca registrada, cuyo uso requiere autorización expresa y un acuerdo de licencia. Cualquier uso no autorizado puede dar lugar a acciones legales.

La información contenida en este documento fue preparada en Mayo de 2026. Está protegida por derechos de autor conforme al Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril. Se prohíbe la reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de los contenidos sin autorización escrita de Ingenia Homes, que posee de manera exclusiva los derechos de explotación.

Honorarios a cargo del comprador 3%

UBICACIÓN

Municipio de Humanes

¿Por qué Humanes?

Humanes de Madrid representa una ubicación estratégica para el desarrollo de parques industriales y empresariales orientados a pequeña y mediana nave, gracias a su proximidad a Madrid, su tradición industrial consolidada y sus costes de implantación más competitivos respecto a otros municipios del sur metropolitano. El municipio cuenta con una **amplia implantación de actividades industriales, talleres, empresas auxiliares y servicios técnicos**, configurando un entorno especialmente adecuado para proyectos empresariales flexibles y comercialización modular.

1. Ubicación estratégica en el sur de Madrid

Humanes está situado a solo 23 km de la capital, con acceso directo a importantes vías como la M-407, M-409, M-413 y conexión cercana con la A-42 y M-50. Esta ubicación permite conectar fácilmente con Madrid, Toledo, Getafe, Leganés, Fuenlabrada y otros polos industriales de referencia.

2. Conectividad

Humanes dispone de excelentes conexiones con Madrid y el sur metropolitano mediante la M-407, M-413, M-419, A-42 y M-50, facilitando el acceso tanto para trabajadores como para actividad empresarial e industrial. La estación de Cercanías Renfe C-5 permite además una conexión directa con Madrid, reforzando la accesibilidad del municipio para empresas y empleados.

3. Entorno empresarial consolidado

Humanes cuenta con un tejido empresarial históricamente vinculado a industria pequeña y mediana, talleres, carpintería metálica, automoción, almacenaje técnico y empresas auxiliares, favoreciendo la implantación de parques industriales flexibles y actividades empresariales diversificadas.

4. Rentabilidad a medio-largo plazo

El mercado industrial en el sur de Madrid está en expansión, con una alta demanda de suelo industrial y una oferta limitada en ciertas zonas cercanas. Comprar hoy en Humanes puede suponer una fuerte revalorización en pocos años, especialmente ante el desarrollo de nuevas infraestructuras logísticas y empresariales.

5. Precios más competitivos que otras zonas

En comparación con polígonos industriales de Getafe, Leganés o Villaverde, el precio por metro cuadrado en Humanes es más bajo, lo que permite adquirir parcelas de mayor tamaño o invertir con menor capital inicial, pero sin renunciar a cercanía y operatividad.

UBICACIÓN

6. Flexibilidad de uso y normativa favorable

La normativa urbanística del municipio permite el uso industrial, logístico, comercial y en algunos casos incluso terciario o de servicios, lo que ofrece mayor versatilidad para adaptar el terreno a distintas actividades o negocios.

7. Mano de obra cualificada y entorno residencial cercano

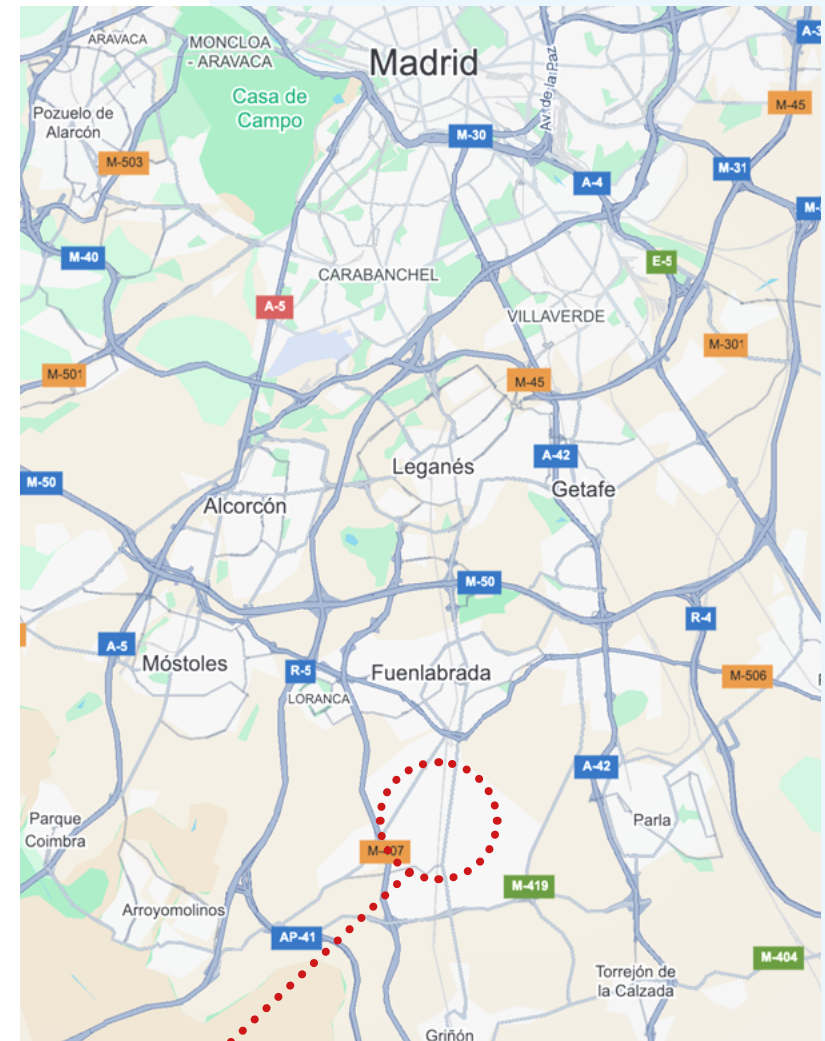
Humanes cuenta con una alta densidad de población activa y cualificada en oficios y logística, y está rodeado por municipios como Fuenlabrada, Parla y Getafe, facilitando el acceso a personal técnico y operativo sin necesidad de transporte de larga distancia.

8. Oportunidad para construir y alquilar

Los terrenos industriales en Humanes permiten no solo desarrollar una actividad propia, sino también construir naves para venta o alquiler a terceros, adaptándose a distintos perfiles de empresa y tamaños de implantación.

9. Apoyo institucional y planes de desarrollo

El Ayuntamiento de Humanes está comprometido con el desarrollo económico local, ofreciendo facilidades para la tramitación urbanística y licencias de obra, especialmente en iniciativas que generen empleo y revaloricen el entorno industrial.



HUMANES

CONECTIVIDAD ESTRATÉGICA Y ACCESIBILIDAD INDUSTRIAL

El sector Fraila I dispone de un acceso estratégico a través de la carretera M-413, principal eje de conexión del municipio con los polos industriales del sur de la Comunidad de Madrid. Esta vía permite la conexión directa con la **M-407 y la M-419**, facilitando la comunicación con municipios como Leganés, Fuenlabrada, Griñón o Torrejón de la Calzada.

La M-413 actúa además como infraestructura vertebradora interna, dando acceso al Camino de Humanes y al conjunto de la red viaria local. Recientemente ha sido objeto de actuaciones de mejora dentro del Plan de Reasfaltado de la Comunidad de Madrid, lo que ha contribuido a optimizar la seguridad y la capacidad de circulación.

El tráfico de esta vía presenta un claro carácter industrial y logístico, al constituir el principal acceso a áreas productivas consolidadas y en desarrollo.

La ordenación interna del sector se estructura mediante un **vial principal en el borde suroeste, del que parten viales radiales que garantizan el acceso directo a las futuras parcelas industriales**. Esta configuración se integra con el sector Fraila II, generando continuidad funcional y mejorando la accesibilidad global del ámbito.

En conjunto, la red viaria proyectada permite configurar un desarrollo industrial flexible y funcional, adaptado a actividades empresariales e industriales.



EL SUELO

FOTO AÉREA LA FRAILA I

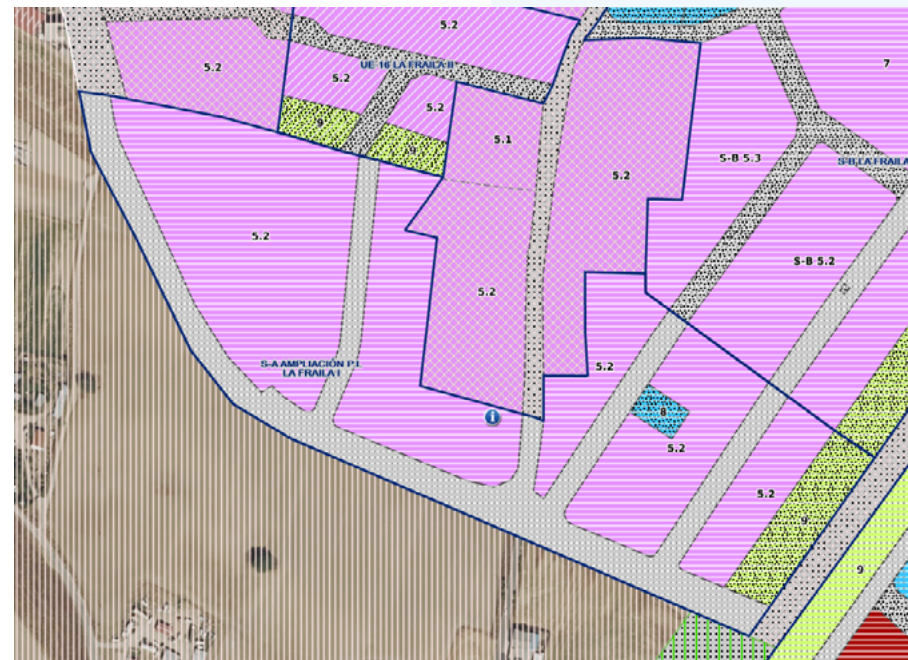


POLIG. INDUSTRIAL SECTOR A “LA FRAILA I” HUMANES DE MADRID

REDES PÚBLICAS: CUADRO COMPARATIVO DE LAS
CESIONES Y ESTANDARES ESTABLECIDOS EN LAS N.N.S.S.
Y EL PLAN PARCIAL

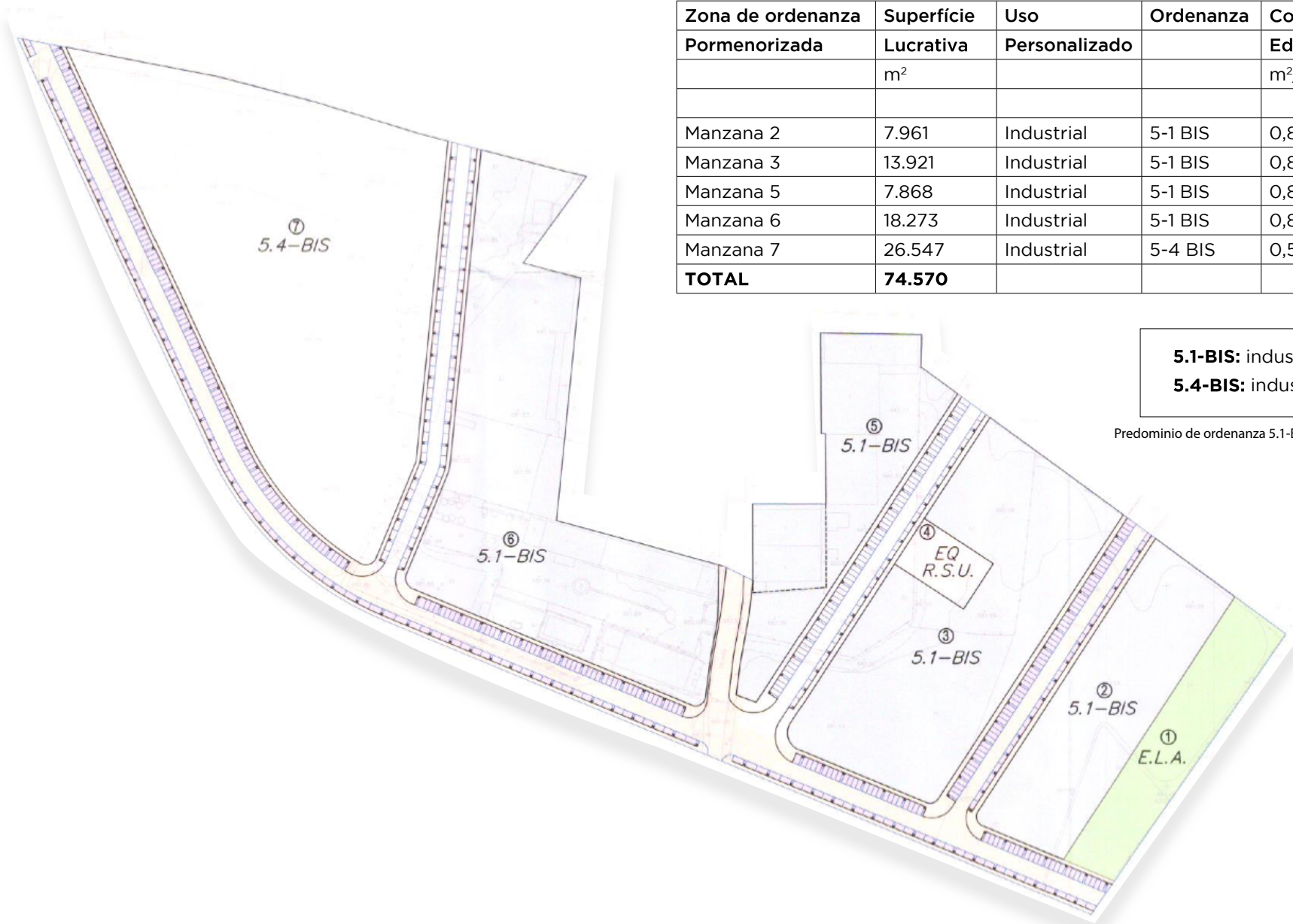
Extracto de la ficha urbanística del Sector.

SUPERFÍCIE TOTAL DE SECTOR	107.000m ²
CESIONES:	
Red Viaria	26.803 m ²
Espacios Libres	4.514,60 m ²
Equipamiento	1.112,14 m ²
TOTAL CESIONES	31.430 m²
SUPERFÍCIE LUCRATIVA	
Uso Industrial	74.570 m ²



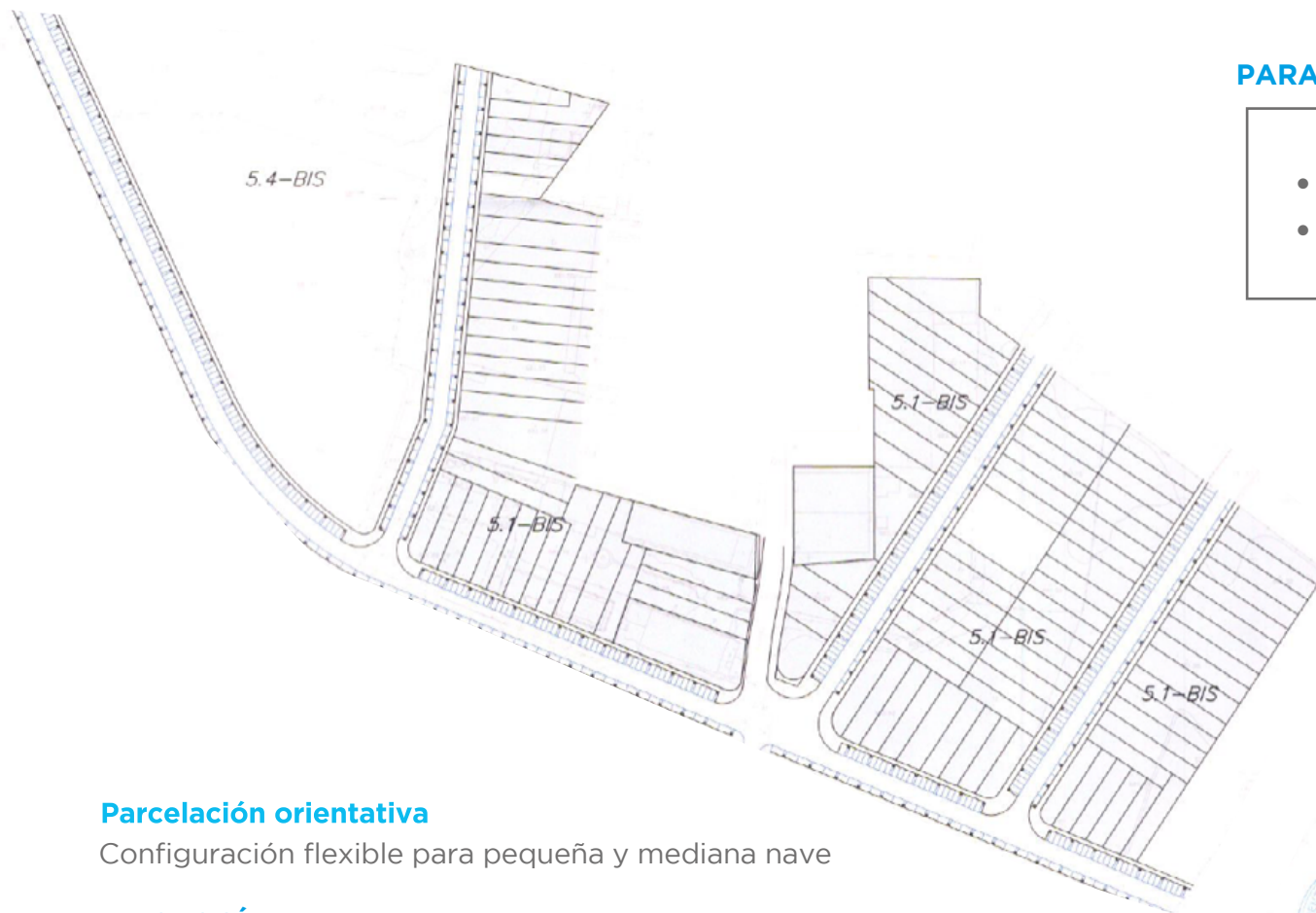
A CONTINUACIÓN SE DETALLAN LAS SUPERFICIES DE USOS LUCRATIVOS, RESULTANTES.

Zona de ordenanza	Superficie	Uso	Ordenanza	Coeficiente	Superficie
Pormenorizada	Lucrativa	Personalizado		Edificabilidad	Edificable
	m ²			m ² / m ² e	m ²
Manzana 2	7.961	Industrial	5-1 BIS	0,800	6.368,80
Manzana 3	13.921	Industrial	5-1 BIS	0,800	11.136,80
Manzana 5	7.868	Industrial	5-1 BIS	0,800	6.294,40
Manzana 6	18.273	Industrial	5-1 BIS	0,800	14.618,40
Manzana 7	26.547	Industrial	5-4 BIS	0,540	14.335,38
TOTAL	74.570				52.753,78



5.1-BIS: industria pequeña y mediana
5.4-BIS: industria grande

Predominio de ordenanza 5.1-BIS orientada a industria pequeña y mediana.



PARAMETROS

- ALTURA: 7,5
- PLANTAS: 2

Parcelación orientativa

Configuración flexible para pequeña y mediana nave

TIPOLOGÍA

ADOSADAS O AISLADAS

- Altura 7,5
- Tamaño min 500 m²
- Retranqueos frontal 3,5 m. lateral 3,5 m.

POSTERIOR 5 M

- frente mínimo de parcela 10 m.



PLANO: 0-4	PROYECTO: Parcelación Sector A	PLAN PARCIAL DEL SECTOR A HUMANES DE MADRID - MADRID	BD
ESCALA: 1/1500	FECHA: 17 Mayo 2015	DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL PLANOS DE ORDENACIÓN: IMAGEN FINAL (NO VINCULANTE)	

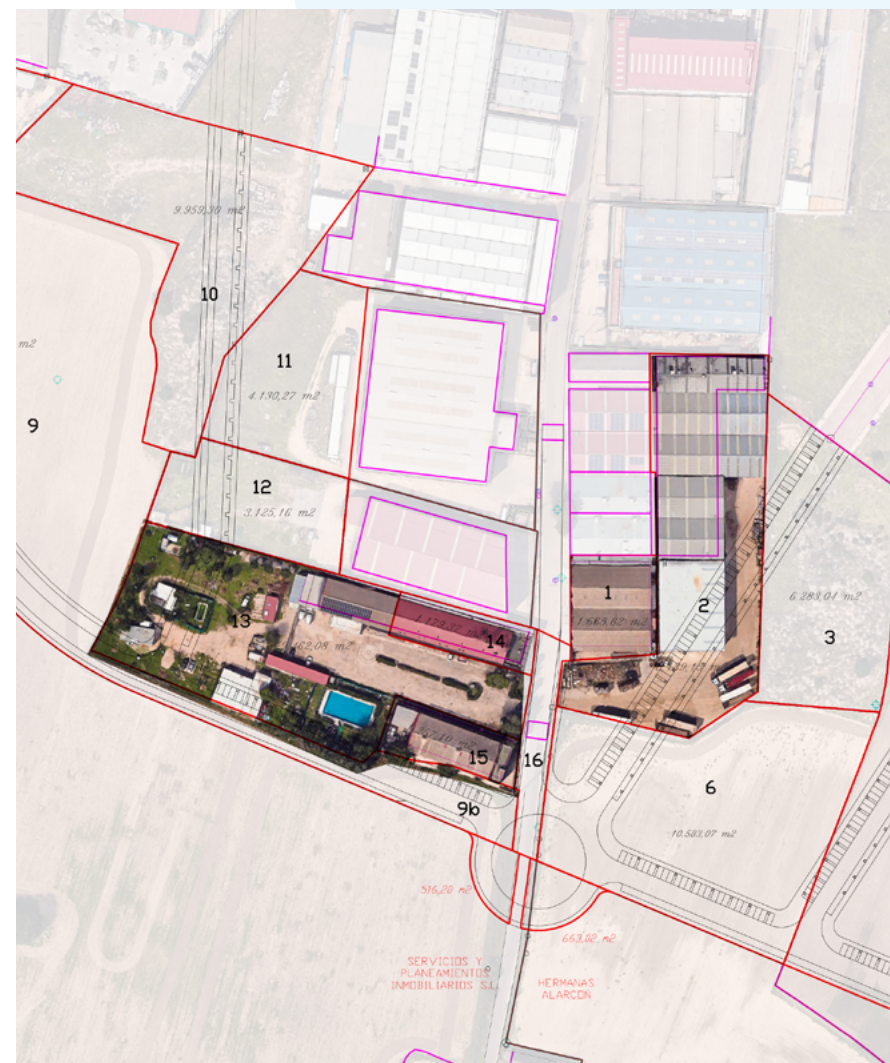
ESTADO ACTUAL DE LA ORDENACION DEL SECTOR

Respecto a la Ordenación, **la Fraila I cuenta con Plan Parcial aprobado inicialmente por Decreto de Alcaldía de 12 de febrero de 2018**, incorporándose su Informe Ambiental Estratégico el 12 de marzo de 2019, así como los informes sectoriales correspondientes, dando lugar a su aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento de Humanes de Madrid en noviembre de 2019.

Plan Parcial, como instrumento de planificación urbanística que desarrolla y detalla la ordenación del ámbito de la Fraila I, que se corresponde con el documento técnico y legal, que contiene su delimitación, **la ordenación detallada, incluyendo la estructura viaria, parcelación, zonas a, equipamientos, alineaciones y rasantes**, acompañado de Normas Urbanísticas específicas, donde se establecen las reglas obligatorias sobre usos del suelo, edificabilidad, alturas y tipologías de las edificaciones, que permiten llevar a cabo la urbanización y construcción conforme a lo edificado.

Es destacable que **el propio ámbito incluye determinados elementos preexistentes que deben ser tenidos en cuenta para una correcta ejecución**. En particular, en la zona central **existen edificaciones industriales con actividad y con licencia de primera ocupación** anterior a la redacción del Plan Parcial, reconocidas expresamente en la propia documentación urbanística.

Asimismo, **el sector presenta determinados aspectos de ajuste y resolución viaria interior** que deberán concretarse dentro de la gestión y de los instrumentos de ejecución que correspondan. Todo ello configura un ámbito con capacidad de adaptación y desarrollo progresivo dentro de su futura gestión urbanística.



ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

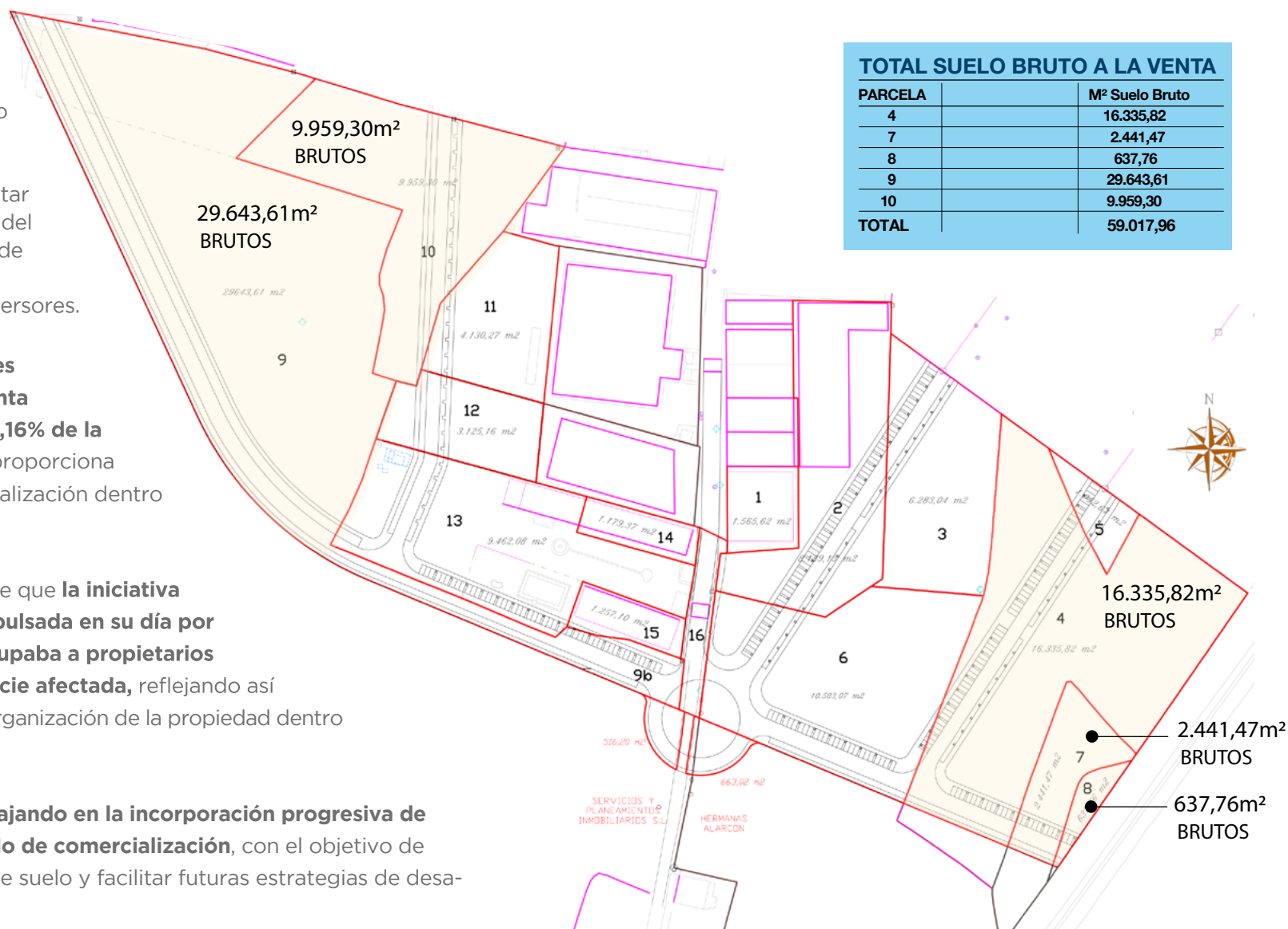
Ingenia Homes está trabajando activamente en la agrupación progresiva de propietarios del ámbito con el objetivo de facilitar una futura gestión coordinada del sector y reforzar la capacidad de interlocución conjunta frente a potenciales compradores e inversores.

En la actualidad, **Ingenia Homes cuenta ya con mandato de venta sobre aproximadamente el 55,16% de la superficie del ámbito**, lo que proporciona una base relevante de comercialización dentro del sector.

Asimismo, consta públicamente que **la iniciativa urbanística del ámbito fue impulsada en su día por una comisión gestora que agrupaba a propietarios con más del 50% de la superficie afectada**, reflejando así una base previa de impulso y organización de la propiedad dentro del sector.

Actualmente **se continúa trabajando en la incorporación progresiva de nuevos propietarios al acuerdo de comercialización**, con el objetivo de reforzar la posición conjunta de suelo y facilitar futuras estrategias de desarrollo del ámbito.

PRECIO A LA VENTA: 100€/m² BRUTO



ESTADO ACTUAL DE GESTIÓN

Respecto a la Gestión, la Fraila I cuenta con Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación. Documentos fundamentales para el correcto funcionamiento de la Junta, que se corresponden con las normas que regulan su organización y funcionamiento, estableciendo su estructura orgánica y funcional como persona jurídica, y reglas para determinar la incorporación y valoración de las aportaciones, así como la ejecución de la urbanización y liquidación de los efectos de la actuación urbanística de la Junta, contenidas en el documento de las Bases de Actuación.

Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la Fraila I, que fueron aprobados definitivamente mediante Decreto de Alcaldía de 6 de septiembre de 2011, con publicación en el BOCM de 10 de octubre de 2011.

Propuestas de Estatutos y Bases que **en su día fueron objeto de presentación a iniciativa de la Comisión Gestora** que sigue siendo a día de hoy la representante a todos los efectos dado que aún no se ha constituido la Junta de Compensación.

Ingenia Homes ha trabajado activamente la estructura de propiedad del sector con el objetivo de facilitar una interlocución unificada y favorecer una futura gestión coordinada del ámbito.

En la actualidad, **Ingenia Homes cuenta ya con mandato de venta sobre aproximadamente el 55,16% de la superficie del sector**, encontrándose además en proceso de incorporación progresiva de nuevos propietarios al acuerdo de comercialización.

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

57

HUMANES DE MADRID

URBANISMO

Aprobado inicialmente, mediante decreto de Alcaldía de 14 de febrero de 2011, el proyecto de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación correspondiente al Plan Parcial Sector A AR 1 "Ampliación del polígono industrial La Fraila I", de las vigentes normas subsidiarias de Humanes de Madrid, según dispone el artículo 161.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, se somete a información pública por plazo de veinte días a contar desde el día siguiente al de la inserción de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID para que puedan ser examinados y formular las alegaciones pertinentes.

ESTATUTOS

TÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º.- Denominación, naturaleza y régimen jurídico

1. Con la denominación de Junta de Compensación del Polígono Industrial "La Fraila I" de Humanes de Madrid se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora para la ejecución del planeamiento urbanístico del sector A A.R.1 Ampliación Polígono Industrial La Fraila I de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Humanes de Madrid.

2. La Junta de Compensación tiene la consideración de ente corporativo de Derecho público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar desde su inscripción administrativa en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid y la de la constitución de sus órganos directivos; y estará compuesta por las personas físicas o jurídicas propietarias de suelo en la Unidad de Ejecución constituida por el sector A A.R.1 Ampliación Polígono Industrial La Fraila I de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Humanes de Madrid citado que se integren en aquella y, en su caso, la empresa o empresas promotoras incorporadas a la misma, así como por las Administraciones Públicas titulares de suelo en el ámbito.

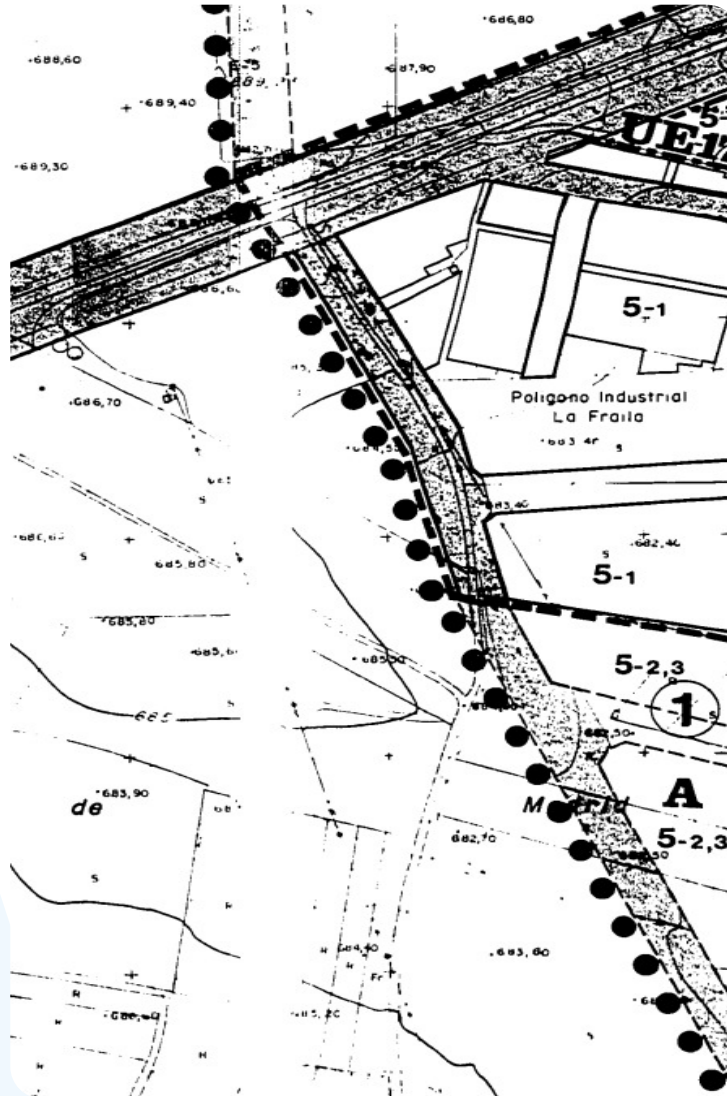
3. La Junta de Compensación se regirá por lo establecido en los presentes Estatutos, con observancia de las prescripciones contenidas en las Bases de Actuación de la misma; y, en lo no previsto por unos y otras, será de aplicación la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y la normativa estatal pertinente.

Artículo 2º.- Domicilio

1. El domicilio de la Junta de Compensación queda establecido en la calle San Bernardo número 117. Escalera B, primer piso (28015 Madrid).

2. Dicho domicilio podrá ser trasladado a otro lugar por acuerdo de la Asamblea General, con constancia en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid.

ACCESO ESTRUCTURANTE PREVISTO EN EL PGOU



El planeamiento vigente prevé la ejecución de un viario principal de conexión directa con la M-413, grafiado dentro de la ordenación general del ámbito y conectado al viario de borde del sector.

Este acceso estructurante forma parte de la red general prevista por el PGOU y su ejecución corresponde al Ayuntamiento de Humanes como integrante de los Sistemas Generales municipales. Como ya hemos indicado antes, el Ayuntamiento está muy receptivo para el desarrollo de la zona.

La futura conexión permitirá reforzar la accesibilidad global del ámbito y mejorar su integración dentro de la red viaria industrial del municipio.

ingenia
HOMES

Mayo 2026



Contacto para información y presentación de ofertas:
Leonor Eugenia García Jiménez

lgarcia@ingeniahomes.com
www.ingeniahomes.com

Tel.: 617 565 055

