

SUELO INDUSTRIAL

LA FRAILA II-HUMANES
MADRID

OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN EN
SUELO INDUSTRIAL CON PLANEAMIENTO
APROBADO Y URBANIZACIÓN AVANZADA

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 ha verificado de manera independiente el contenido del documento y no asume ninguna responsabilidad derivada de este, 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 ha sido preparada en EMayo 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?

Comprar un terreno industrial en Humanes de Madrid es una decisión estratégica y con **alto potencial de rentabilidad** para empresas, promotores o inversores. A continuación, se detallan las principales razones que convierten esta ubicación en una excelente oportunidad de inversión, desarrolladas en puntos clave que responden a las necesidades reales de un comprador industrial:

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 goza de una posición privilegiada para cualquier actividad que requiera movilidad rápida y eficiente de mercancías o personal:

Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas: a solo 30 minutos por carretera (aprox. 35 km), ideal para empresas con necesidades de importación/exportación o movimientos internacionales frecuentes.

Red de Cercanías Renfe (línea C-5): con estación propia en Humanes, conecta en menos de 30 minutos con el centro de Madrid (Atocha, Sol, Chamartín), permitiendo el desplazamiento fluido de trabajadores y técnicos.

Acceso a la M-50, M-45 y A-42: tres de las principales arterias de transporte metropolitano, que conectan directamente con el corredor logístico del sur de Madrid, Getafe, Pinto, Leganés y Coslada.

Transporte de mercancías por tren: Humanes se sitúa cerca del Centro Logístico de Abroñigal y de plataformas intermodales que permiten la combinación de transporte ferroviario y por carretera.

3. Entorno empresarial consolidado

Humanes cuenta con un tejido industrial y comercial maduro, con presencia de talleres, naves, fábricas, empresas de construcción, logística, carpintería metálica, distribución y otras actividades productivas. Esta red ya existente favorece sinergias empresariales y reduce los costes de instalación y aprovisionamiento.

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.

UBICACIÓN

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.

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

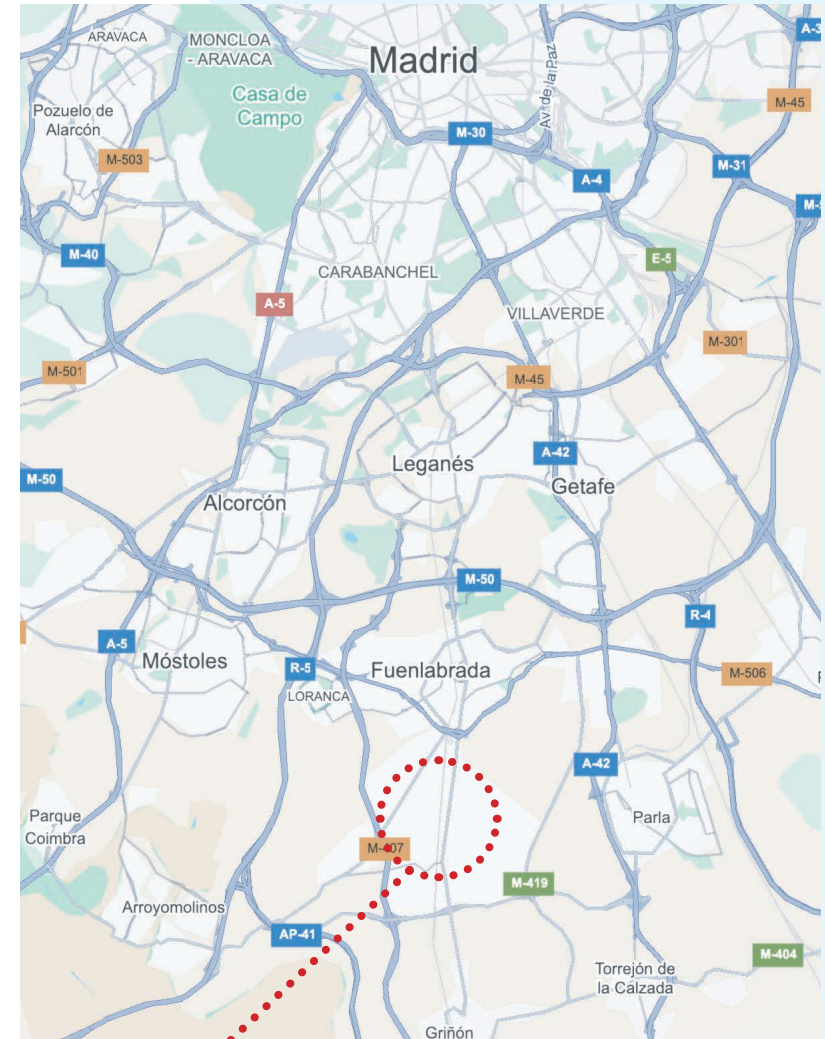
Humanes cuenta con una alta densidad de población activa y cualificada en oficios y logística, y está rodeado por municipios como Fuenlabrada, Parla y Getafe, facilitando el acceso a personal técnico y operativo sin necesidad de transporte de larga distancia.

8. Oportunidad para construir y alquilar

Los terrenos industriales en Humanes permiten no solo desarrollar una actividad propia, sino también construir naves para alquilar a terceros, gracias a la demanda constante de espacios logísticos en esta área.

9. Apoyo institucional y planes de desarrollo

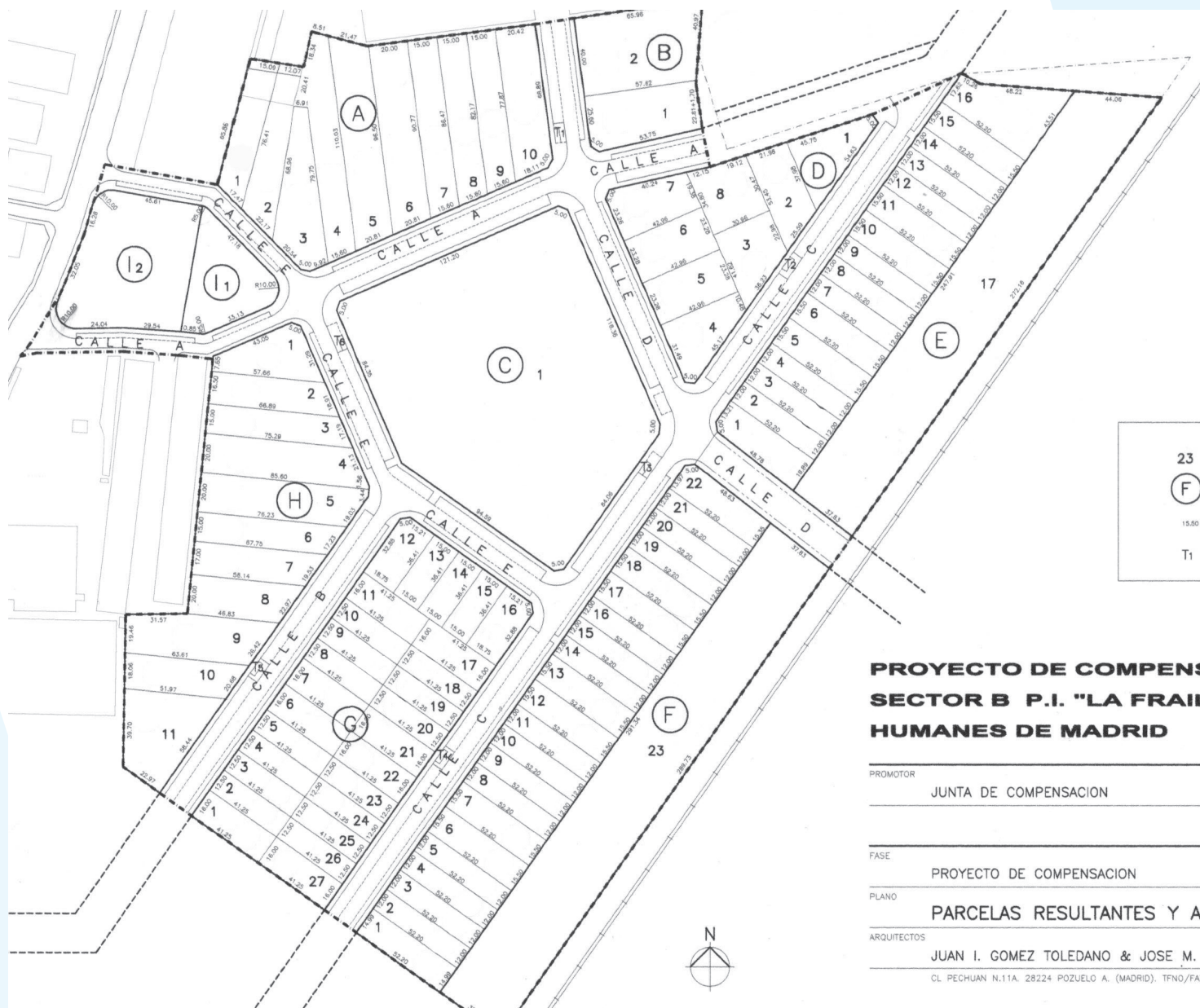
El Ayuntamiento de Humanes está comprometido con el desarrollo económico local, ofreciendo facilidades para la tramitación urbanística y licencias de obra, especialmente en iniciativas que generen empleo y revaloricen el entorno industrial.



HUMANES

FOTO AÉREA DE SUELO





23 NUMERO DE PARCELA
 F MANZANA
 15.00 LONGITUD LINDERO
 T1 TRANSFORMADOR

PROYECTO DE COMPENSACION SECTOR B P.I. "LA FRAILA II" HUMANES DE MADRID

PROMOTOR

JUNTA DE COMPENSACION

FASE

PROYECTO DE COMPENSACION

FECHA

17-OCT-2000

PLANO

PARCELAS RESULTANTES Y ADJUDICACIONES

ESCALA

1:2000

ARQUITECTOS

JUAN I. GOMEZ TOLEDANO & JOSE M. MORENO GARCIA

PLANO N°

5

CL PECHUAN N.11A. 28224 POZUELO A. (MADRID). TFNO/FAX 352 44 34

EL SUELO

POLIG. INDUSTRIAL SECTOR B “LA FRAILA II” HUMANES DE MADRID

Suelo total bruto: 161.800 m²

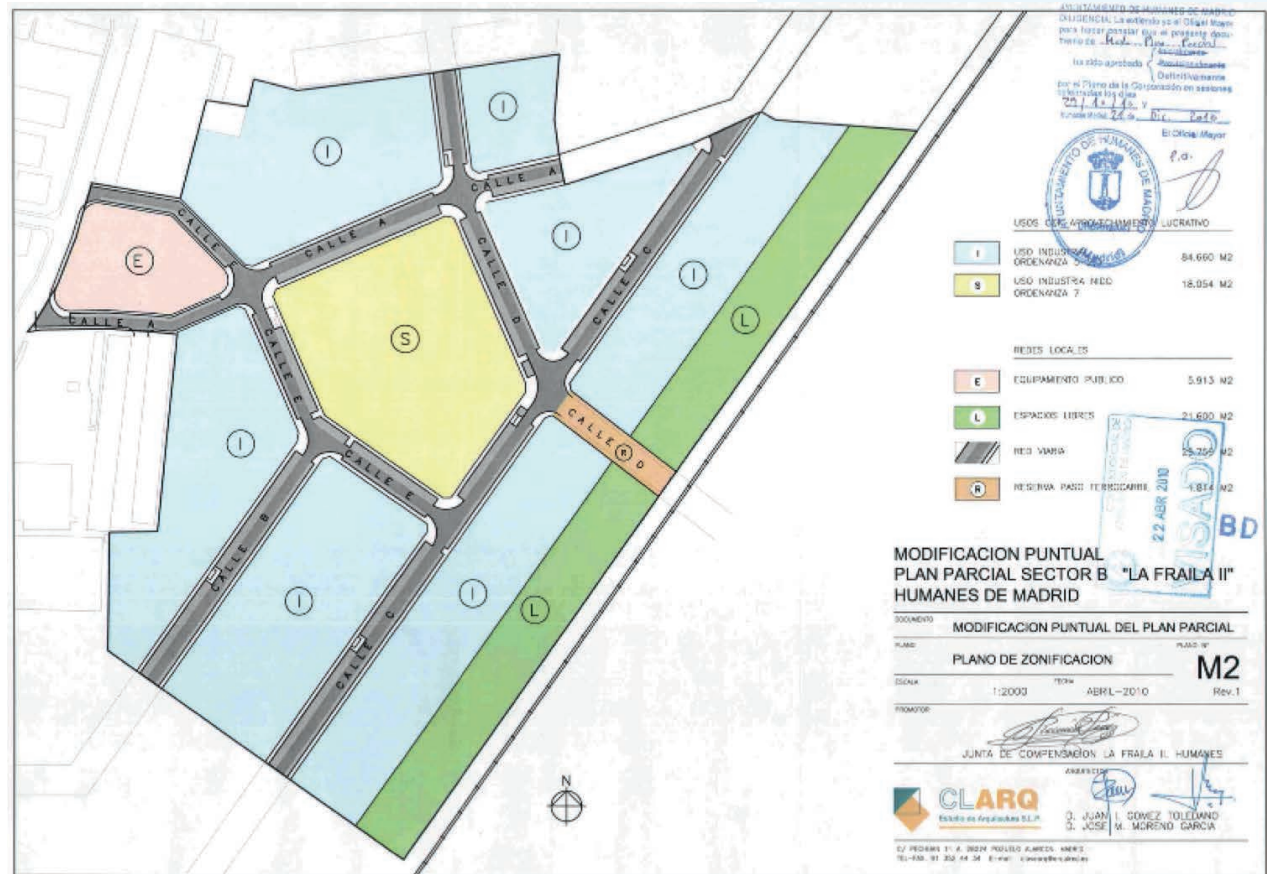
Después de la cesión obligatoria de 56.700 m² para viales y espacios libres, queda un suelo neto urbanizable de 101.476 m² distribuido de la siguiente manera:

Suelo industrial: 101.476m²

Total suelo neto urbanizable: 101.476 m² dividido en industrial y logístico que tiene ya un Plan Parcial aprobado en el año 1996.

El plan parcial aprobado en 1996 y su modificación de 2010 permiten construir naves industriales de diferentes tamaños.

El ámbito cuenta con ordenanzas industriales consolidadas (5.2, 5.3 y 7 - Industria Nido), que permiten desarrollos flexibles con edificabilidad de 0,80 m /m (5.2-5.3), y 0,6 m²/m² (7), alturas de hasta 11,50 m y compatibilidad con usos industriales, comerciales y terciarios, conforme al planeamiento vigente.



SUPERFÍCIES Y APROVECHAMIENTO DEL POLÍGONO “LA FRAILA II” HUMANES DE MADRID

Las condiciones de calificación, edificabilidad y demás determinaciones que define el Plan Parcial se recogen en la ficha urbanística correspondiente al sector.

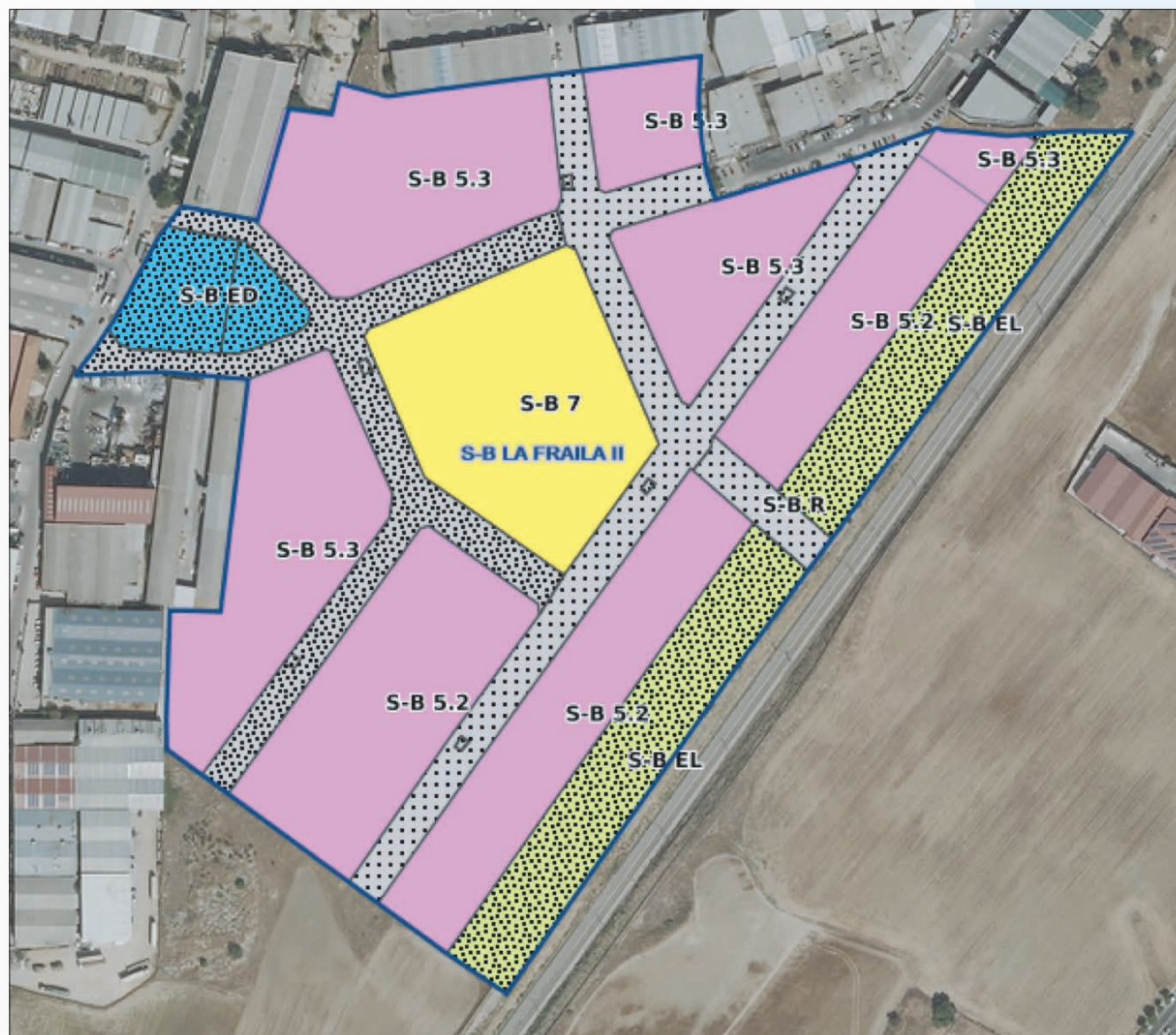
Extracto de la ficha urbanística del Sector.

SUPERFÍCIE TOTAL	161.800 m²
CESIONES MINIMAS:	
Red Viaria	29.700 m ²
Espacios Libres	21.600 m ²
Equipamiento	5.400 m ²
TOTAL CESIONES	56.700 m ²
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	
Uso Industrial	1.4 m ² /m ²



PARÁMETRO	ORD. 5.3 INDUSTRIAL	ORD. 5.2 INDUSTRIAL	ORD. 7 INDUSTRIA NIDO
Edificabilidad	0,8 m /m	0,8 m /m	0,8 m /m
Altura / Plantas	7,5 m / 2	7,5 m / 2	11,50 m / 3
Parcela mínima	1.000 m	500 m	500 m (agrupadas >150 m)
Frente mínimo	15 m	10 m	10 m (5 m agrupadas)
Ocupación máx.	60 %	60 %	60 % (hasta 100 % agrupadas)
Retranqueos (F / P)	5 m / 3,5 m	5 m / 3,5 m	5 m / 3,5 m
Uso predominante	Industrial	Industrial	Industrial
Usos compatibles	Comercial, equip., terciario	Comercial, equip., terciario	Comercial, terciario, oficinas, hostelería, espectáculos, aparcamientos

ORDENANZAS



EL SUELO

POLIG. INDUSTRIAL SECTOR B “LA FRAILA II” HUMANES DE MADRID

ESTADO DE LA URBANIZACIÓN

Entre 2007 y 2008 se desarrollaron la gran parte de las obras de urbanización de las calles y servicios de dicho polígono, llegándose a construir **prácticamente hasta el 85% de todas las instalaciones y elementos de las calles**, faltando tan solo semanas para la terminación y recepción de obras por parte dle Ayuntamiento. Debido a la crisis económica que sobrevino en esas fechas, dichas obras se tuvieron que paralizar. En la actualidad falta todo el cableado y los dos transformadores eléctricos que fueron instalados en su momento.

La propiedad dispone de un informe técnico según el cual el coste estimado para terminar la urbanización, acorde a su situación actual es de 2.800.000 euros aproximadamente.



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

