



DRON
PELAYO
Soluciones Aéreas

TRABAJO DEMOSTRATIVO

Documentación aérea preventiva del estado de una finca rural

Testimonio previo para el propietario, la gestión del inmueble y la futura comparación de daños

CASO SIMULADO - NO CORRESPONDE A UNA FINCA REAL

Ejemplo de entregable para propietarios, administradores de fincas y empresas de cubiertas

Dron Pelayo Soluciones Aéreas - 9 de agosto de 2026



1. Resumen del encargo preventivo

Finalidad del documento

Crear una referencia fechada, visual, métrica y georreferenciada del estado aparente de una finca de 20 hectáreas antes de que exista un siniestro. La información permitiría comparar la situación anterior y posterior a un incendio, temporal, inundación, robo, impacto o daño en cubiertas, y facilitaría al propietario la comunicación con aseguradora, perito, administrador y empresas reparadoras.

20,00 ha	2,00 ha	656 m²	1.864 m
superficie documentada	de jardín cuidado	de cubiertas estimadas	de cerramiento exterior

Identificación del caso

Referencia	DP-DEMO-PRE-2026-001	Solicitante	Propietario particular - demostración
Inmueble	Finca rural de 20 ha con vivienda de alta gama, jardín y dependencias	Ubicación	Emplazamiento ficticio, La Alcarria (Guadalajara)
Campaña	08/08/2026, 08:15-10:40 CEST	Motivo	Creación de testimonio previo preventivo
Referencia	ETRS89 / UTM 30N - ejemplo	Vigencia	Estado aparente en la fecha de captura

INCLUIDO EN EL EJEMPLO	DEBE COMPLETARLO EL PROPIETARIO
Ortofoto y sectorización de las 20 ha Vistas generales y de detalle Inventario exterior de edificios y cubiertas Piscina y jardín cuidado de 2 ha Accesos, caminos y cerramientos Referencia térmica, índice y trazabilidad	Escrituras, catastro y póliza vigente Fotografías interiores y de contenidos Facturas, marcas, modelos y números de serie Valor declarado de bienes y mejoras Mantenimiento y reformas posteriores Cambios comunicados a la aseguradora

2. Metodología, equipo y trazabilidad

1	2	3	4
Preparación	Captura	Procesado	Custodia
Límites, accesos, obstáculos, permisos, bienes a documentar y plan de vuelo.	Vuelo RTK nadir, vistas oblicuas, zoom de detalle y referencia térmica.	Ortofoto, modelo 3D, superficies, longitudes, fichas e inventario.	Originales sin editar, copias anotadas, índice y huellas digitales SHA-256.

Medio	Aplicación	Producto de referencia
DJI Matrice 4T	RGB 48 MP, zoom, térmica radiométrica y posicionamiento RTK	Imágenes georreferenciadas y repetibles
Fotogrametría	Cobertura aproximada 80/70 y GSD objetivo de 2,3 cm/píxel	Ortofoto, modelo 3D y mediciones
Control documental	Nomenclatura por activo, EXIF, manifiesto e integridad SHA-256	Trazabilidad y comparación posterior

Condiciones simuladas de captura

Cielo	Despejado	Ambiente	21,8 °C
Viento	2,6 m/s	Alturas	25-90 m AGL
Terreno	Seco y accesible	RTK	Solución fija durante la misión
Archivos	612 nadir, 146 oblicuos y 84 R-JPEG	Vuelos	4 vuelos más detalles dirigidos

Valor probatorio prudente

Un informe fechado, los originales y un manifiesto de integridad ayudan a acreditar el estado aparente en una fecha concreta. No equivalen por sí solos a un acta notarial, una certificación catastral, una tasación, un inventario interior ni una aceptación de cobertura por parte de la aseguradora.

3. Vista general e inventario de activos



Figura 1. Vista oblicua general del caso simulado. La finca se encuentra fuera de núcleo urbano y contiene una vivienda rural de alta gama con dos plantas, piscina, jardín cuidado de 2 hectáreas, cuadra para cuatro caballos y nave de almacenamiento agrícola.

Código	Elemento	Dimensión de referencia	Estado aparente en campaña
V-01	Vivienda unifamiliar de dos plantas	200 m ² construidos totales	Cubierta, fachadas y huecos sin daños relevantes visibles
P-01	Piscina exterior	10 x 5 m - 50 m ² de lámina	Vaso lleno, coronación continua y recinto conservado
J-01	Jardín mediterráneo cuidado	2,00 ha - 20.000 m ²	Césped, arbolado, setos, caminos y plantaciones documentados
C-01	Cuadra para cuatro caballos	128 m ² construidos	Cuatro accesos, cubierta y cerramientos visibles conservados
N-01	Nave de material agrícola	320 m ² construidos	Cubierta y cerramientos exteriores sin daños relevantes visibles

El estado indicado es únicamente exterior y aparente. Los animales, aperos, maquinaria, muebles, instalaciones interiores y contenidos deben documentarse por separado y relacionarse con facturas, fotografías y números de serie.

4. Ortofoto de referencia y sectorización



Figura 2. Esquema simulado de sectorización sobre vista aérea. La geometría gráfica es demostrativa; las superficies de la tabla son los valores de referencia del caso.

Zona	Uso de referencia	Superficie	% de finca	Función en una comparación futura
A	Terreno agrícola y de labor	10,20 ha	51,00 %	Delimitar pérdida de cultivo, erosión o afección por incendio
B	Arbolado disperso y pasto	4,15 ha	20,75 %	Comparar cubierta vegetal y árboles visibles
C	Cercados y manejo de caballos	2,40 ha	12,00 %	Revisar vallados, suelo y acceso a cuadra
D	Núcleo edificado, patio y caminos	1,25 ha	6,25 %	Contrastar edificios, piscina, accesos y firme
E	Jardín mediterráneo cuidado	2,00 ha	10,00 %	Comparar césped, arbolado, setos, riego y caminos
TOTAL	Finca completa	20,00 ha	100,00 %	Base de referencia anterior al siniestro

En un encargo real, el límite de vuelo se contrastaría con la parcela aportada por el propietario. La ortofoto no sustituye la delimitación catastral ni el levantamiento topográfico de linderos.

5. Estado previo de vivienda y piscina



Figura 3. Referencia exterior de V-01, P-01 y J-01. La vivienda conserva arquitectura rural de piedra y teja con acabados de alta gama; la piscina y el jardín de 2 hectáreas quedan documentados como parte del estado previo.

Elemento	Medición simulada	Observación de referencia	Comprobación complementaria
Vivienda	200 m ² construidos - 2 plantas	Volumen completo, cuatro fachadas y huecos exteriores documentados	Escritura, catastro y distribución interior
Cubierta V-01	149 m ² inclinados estimados	Teja continua; cumbreras, chimeneas y aleros sin daños relevantes visibles	Revisión directa de encuentros y mantenimiento
Fachadas	238 m ² visibles estimados	Acabado continuo, sin pérdida generalizada ni deformaciones visibles	Fotografías interiores de humedades y fisuras existentes
Piscina P-01	50 m ² de lámina y 92 m ² de recinto	Vaso lleno, bordes continuos, cerramiento y pavimento documentados	Equipo de depuración, factura y estado hidráulico
Jardín J-01	2,00 ha - 20.000 m ²	Césped, olivos, encinas, cipreses, setos, parterres y caminos visibles	Plan de riego, especies, facturas y mejoras realizadas

Qué podría compararse tras un siniestro

Pérdida o desplazamiento de tejas, deformación de cubierta, daños en chimeneas y aleros, ennegrecimiento o desprendimientos de fachada, rotura de huecos, afección del porche, contaminación del vaso, daños en coronación y pérdida de césped, arbolado, setos, riego o caminos del jardín.

6. Estado previo de cuadra y nave agrícola



Figura 4. Vista de referencia de C-01 y N-01. Se documentan por separado las envolventes exteriores; los caballos, aperos, maquinaria y materiales almacenados no forman parte del inventario aéreo.

Activo	Superficie	Cubierta estimada	Referencia exterior	Pendiente del propietario
C-01 Cuadra	128 m ²	165 m ²	Cuatro puertas, fachada, aleros y cubierta documentados	Estado interior, boxes, instalaciones y animales
N-01 Nave	320 m ²	342 m ²	Cerramiento metálico, portón y faldones de cubierta documentados	Maquinaria, herramientas, consumibles y números de serie
Total	448 m ²	507 m ²	Base geométrica para comparar daños y presupuestar	Acreditación de propiedad y valor de contenidos

Cubierta	Superficie inclinada estimada	Material aparente	Uso de la medición
V-01	149 m ²	Teja cerámica	Referencia de vivienda
C-01	165 m ²	Teja cerámica	Referencia de cuadra
N-01	342 m ²	Chapa metálica	Referencia de nave
TOTAL	656 m ²	Dos sistemas	Comparación y solicitud de presupuestos

Las superficies de cubierta son estimaciones sobre el modelo fotogramétrico. No incluyen solapes, mermas, piezas especiales ni unidades que deba comprobar una empresa de cubiertas antes de contratar materiales.

7. Referencia visual y térmica de cubiertas

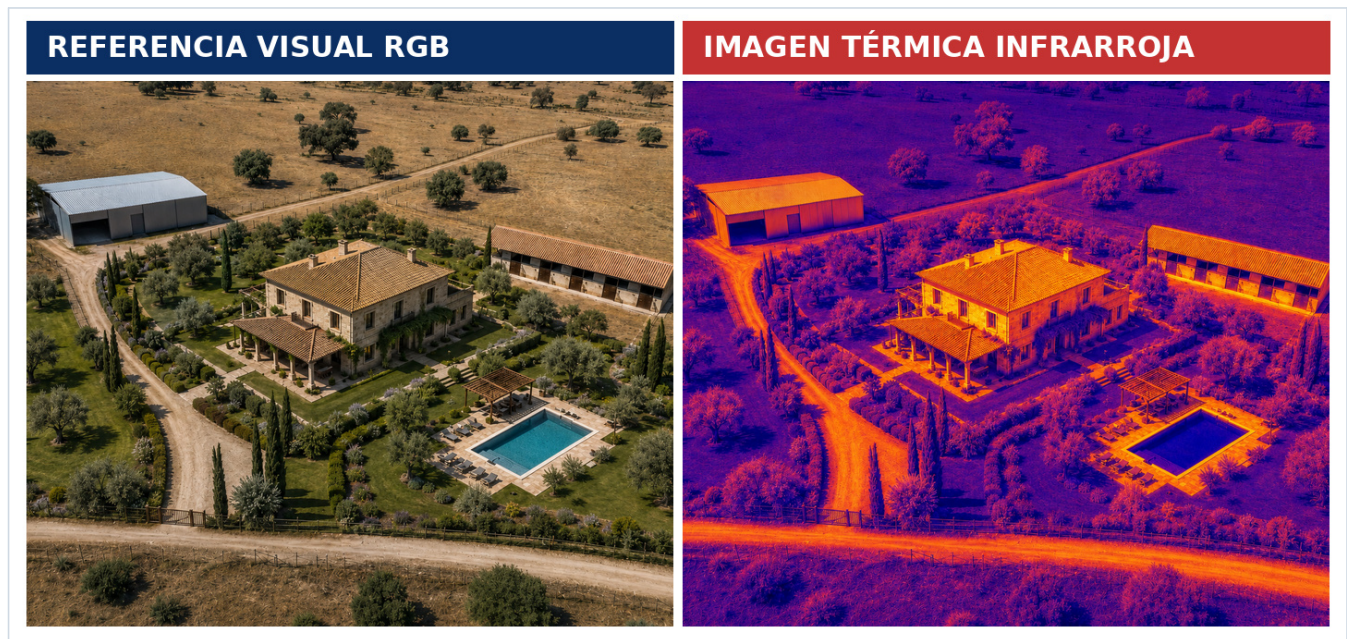


Figura 5. Par visual RGB y termográfico. La vista térmica reproduce la apariencia de una captura infrarroja radiométrica; al tratarse de un caso simulado, no corresponde a mediciones reales de una finca existente.

Zona	Referencia visible	Referencia térmica	Lectura prudente
V-01	Tejas, cumbreras y encuentros reconocibles	Patrón general homogéneo en el momento de captura	No descarta humedad, aislamiento deficiente o daño oculto
C-01	Faldones y aleros continuos	Sin contraste localizado relevante en el ejemplo	Repetir en condiciones equivalentes tras un siniestro
N-01	Chapa y uniones exteriores visibles	La reflexión del metal limita la interpretación	Priorizar inspección visual y comprobación directa

Condiciones para repetir la comparación

La termografía debe repetirse con radiación, viento, humedad, hora, orientación y carga térmica comparables. Un contraste térmico orienta la inspección, pero no acredita por sí solo la causa ni la existencia de un daño indemnizable.

8. Terreno, accesos y cerramientos



Figura 6. Trazado demostrativo de acceso, caminos y cerramientos próximos al núcleo edificado. En la entrega completa, estas referencias se vincularían a la ortofoto y al inventario georreferenciado.

Elemento	Cantidad de referencia	Estado aparente	Utilidad tras un siniestro
Cerramiento perimetral	1.864 m	Trazado continuo visible salvo vegetación puntual	Medir tramos derribados, quemados o sustraídos
Divisiones interiores	1.120 m	Cercados para caballos y separación de usos reconocibles	Comparar seguridad y confinamiento de animales
Acceso principal	428 m	Firme transitable y entrada identificada	Documentar erosión, bloqueo o daño por maquinaria
Caminos interiores	314 m	Conexión entre vivienda, cuadra y nave	Comparar continuidad y afecciones del firme
Jardín J-01	2,00 ha	Césped, arbolado y trazados interiores reconocibles	Delimitar pérdida de vegetación, riego y elementos ornamentales
Arbolado visible	Inventario por manchas	Encinas dispersas y monte bajo en el ejemplo	Delimitar pérdida de cubierta vegetal; valoración por técnico

El vuelo puede localizar cambios visibles en terreno y vegetación, pero no sustituye una valoración agronómica, forestal, ganadera ni medioambiental. Los daños en animales o cosechas requieren documentación y valoración específicas.

9. Entrega, conservación y uso futuro

Producto	Formato	Contenido y finalidad
Informe preventivo	PDF	Resumen, planos, fichas, mediciones, limitaciones y fecha de campaña
Ortofoto	GeoTIFF + JPG/PDF	Referencia georreferenciada de la totalidad de la finca
Modelo	Nube de puntos / malla	Geometría exterior para mediciones y comparación tridimensional
Fotografías	JPG + R-JPEG	Originales por activo y copias anotadas para consulta
Inventario	XLSX/CSV + KML/KMZ	Códigos, coordenadas, mediciones y acceso rápido a cada evidencia
Integridad	TXT/CSV	Manifiesto de archivos con huellas SHA-256 y fecha de entrega

Protocolo recomendado si ocurre un siniestro

1	Preservar esta entrega y avisar inmediatamente a los servicios de emergencia y a la aseguradora cuando corresponda.
2	No alterar la escena salvo por seguridad. Realizar una nueva campaña cuando la zona sea accesible y el vuelo esté autorizado.
3	Repetir posiciones, ortofoto y fichas; comparar superficie, volumen, cubiertas, fachadas, piscina, jardín, accesos, cerramientos y vegetación.
4	Entregar al perito las evidencias previas y posteriores, manteniendo originales, metadatos, índice y huellas digitales.

Conclusión del caso simulado

La campaña crea una fotografía técnica completa del estado exterior aparente de la finca, incluida la vivienda rural de alta gama, la piscina y las 2 hectáreas de jardín cuidado. Su mayor utilidad se obtiene si el propietario conserva la entrega, incorpora documentos e inventarios interiores y solicita una actualización después de reformas relevantes o, de forma preventiva, cada 2-3 años.

Dron Pelayo Soluciones Aéreas

+34 614 48 70 48 - info@dronpelayo.es

www.dronpelayo.es

Guadalajara (Trabajos en toda España)

Huella de la imagen general utilizada en este documento demostrativo: bbd0d91c9f887ab52c6ebde9...