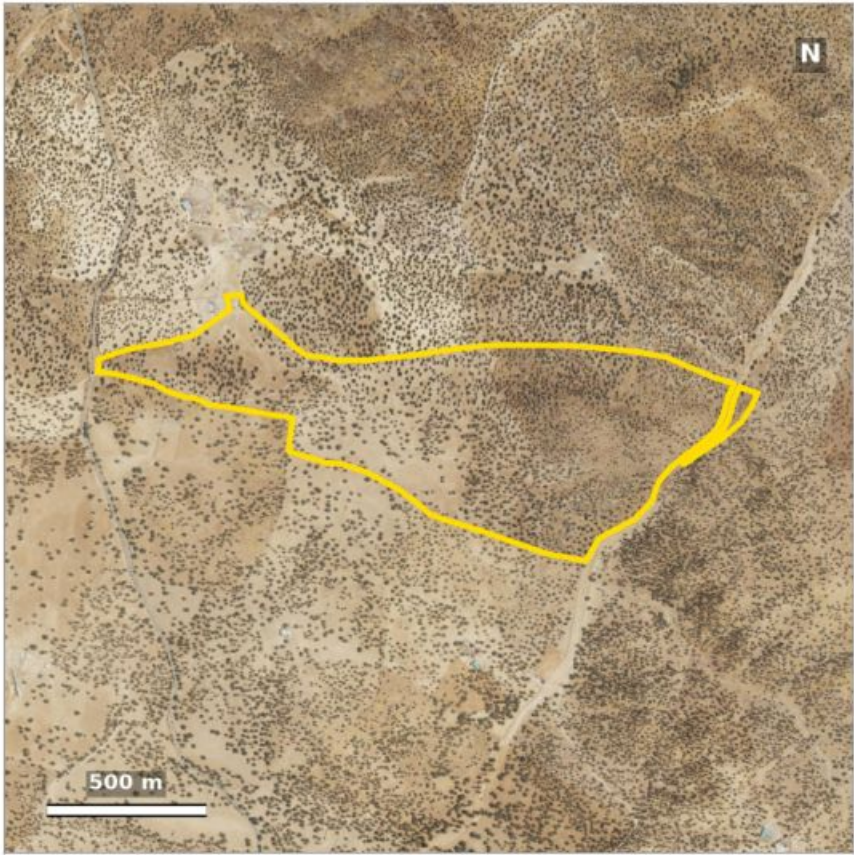


Dehesa de 75 ha en Los Pedroches (Córdoba) — muestra

Dehesa · 75,35 ha según el perímetro analizado



Elaborado	21 de octubre de 2026
Fecha de corte de los datos	21 de octubre de 2026
Centro aproximado	
Perímetro	Contorno elaborado a partir de la cartografía INSPIRE de la Dirección General del Catastro, parcelas ,

Informe de demostración. Preparado con datos públicos para enseñar el formato del servicio. No es un encargo, no se ha facturado y no ha sido revisado por el propietario ni por el anunciante.

1. Resumen ejecutivo

- Superficie del perímetro analizado: 75,35 ha (cálculo geodésico; perímetro exterior 5,37 km). El Catastro asigna 75,32 ha (diferencia 0,03 %). El anuncio declara 76,00 ha.
- Usos agrarios inscritos en Catastro (dato administrativo, no observado): labor o labradío con encinas secano 99,6 %; improductivo 0,4 %.
- Relieve: cotas entre 582 y 635 m; pendiente media 5,2°; 48 % de la superficie con pendiente inferior a 5° (modelo de 30 m: valores orientativos).
- Vegetación en la misma época del año, primavera (15 abr – 31 may): NDVI medio 0,40 el 12 de mayo de 2019 y 0,61 el 5 de mayo de 2026.
- Cambios entre esas dos fechas: 15,5 ha sin cambio relevante, 0,0 ha (0 %) con menos vegetación activa y 59,8 ha (79 %) con más (umbral $\pm 0,15$ de NDVI). Ver la sección 5 antes de sacar conclusiones.
- Para separar el efecto del año (lluvia, fecha del pasto) se compara con el entorno inmediato: el NDVI de la finca cambió 0,20 (mediana) y el del entorno 0,19. Descontado el entorno, 0,2 ha bajan y 2,5 ha suben más que la zona ($\pm 0,15$).
- Serie mensual: 36 meses con imagen despejada entre 2023-11 y 2026-10.
- Ortofotos aéreas oficiales para comparar: 2005, 2013, 2022, 2025-06.

Lectura del analista

Observación. Las dos parcelas de la finca en venta ([REDACTED] de [REDACTED]) suman 75,32 ha en Catastro, frente a las 76 ha declaradas en la venta (–0,9 %). El perímetro es coherente con el anuncio.

Observación. Dentro del perímetro, junto al lindero norte, la ortofoto de 2025 muestra una construcción de planta cuadrada de unos 30 m de lado (medida aproximada sobre la ortofoto) que no parece tener cubierta completa. El Catastro no registra superficie construida en ninguna de las dos parcelas (0 m²).

Observación. El grupo de naves y edificios con tejado que se ve al norte queda FUERA del perímetro, en la [REDACTED], que no figura en la información de venta (el Catastro le asigna 2.810 m² construidos).

Interpretación posible (no verificada sobre el terreno). El cortijo «que precisa restauración» que menciona la información de venta podría ser la construcción sin cubierta del lindero norte, o estar en otra parcela no incluida. Conviene que el comprador pida al vendedor qué parcelas y qué edificaciones entran exactamente en la venta y su situación registral y catastral.

Observación. Catastro inscribe casi toda la superficie como «labor o labradío con encinas secano» (99,6 %); la información de venta la desglosa en 43,92 ha de tierra arable y 30,40 ha de pasto con arbolado. Son clasificaciones distintas; no se ha comprobado de qué registro procede el desglose del anuncio.

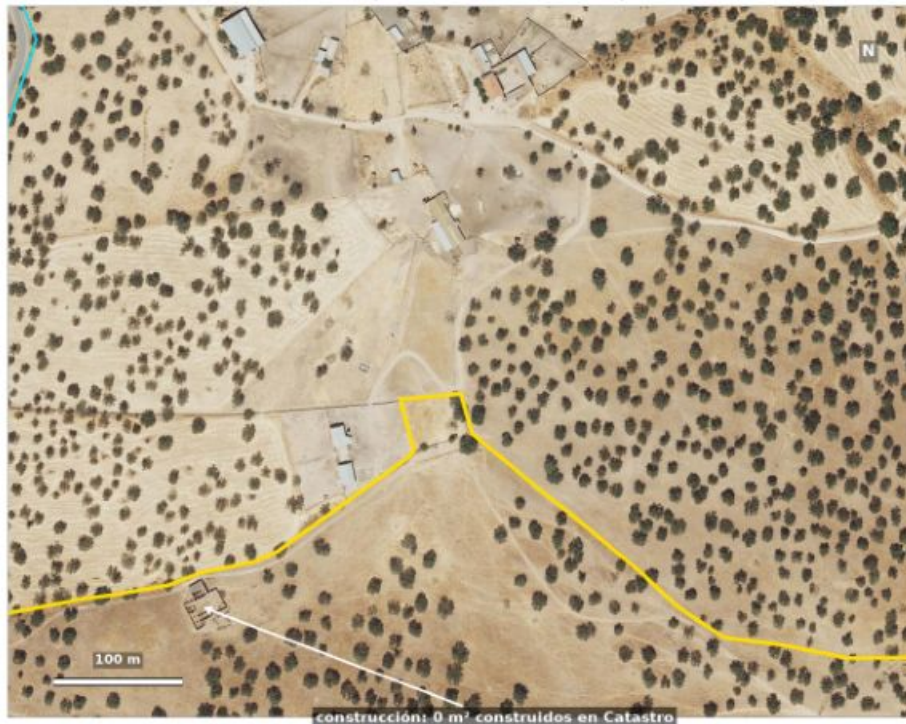
Observación. En las ortofotos de 2005, 2013, 2022 y 2025 se ve arbolado disperso (dehesa) en toda la finca, algo más denso en la mitad oriental. A simple vista la distribución del arbolado es parecida en los cuatro vuelos; no se han contado los árboles.

Observación. En primavera (comparando mayo de 2019 con mayo de 2026) el NDVI de la finca sube 0,20 y el de su entorno inmediato 0,19: la finca ha evolucionado igual que la zona. Descontado el entorno, solo 2,5 ha suben y 0,25 ha bajan más que los alrededores.

Interpretación posible (no verificada sobre el terreno). Un cambio tan parecido al del entorno apunta a diferencias entre años (lluvia, fecha del pasto) más que a cambios de uso dentro de la finca. No se ha consultado la lluvia de esos años.

Observación. La serie mensual muestra el ciclo típico del secano: verde de noviembre a abril (NDVI medio máximo 0,77 en diciembre de 2023, 0,65 en marzo de 2025 y 0,69 en febrero-marzo de 2026) y agostado de junio a octubre (0,26–0,32). En la imagen más reciente (14-oct-2026) el pasto está aún agostado (NDVI 0,27).

Ortofoto PNOA 2025 · lindero norte · amarillo: perímetro analizado · cian: parcela 29/25 (no incluida en la venta)



Obra derivada de PNOA 2025 CC-BY 4.0 scne.es. Contornos elaborados a partir de datos de la Dirección General del Catastro.

Este documento describe lo que se observa en imágenes y datos públicos. No acredita linderos, titularidad, derechos de agua, edificabilidad ni valor económico. Ver «Limitaciones».

2. Situación y perímetro

Mapa de situación omitido en la muestra pública

Base cartográfica: obra derivada de IGN Base CC-BY 4.0 scne.es. El contorno rojo es el perímetro analizado.

Concepto	Valor	Fuente / método
Superficie (geodésica)	75,35 ha	Elipsoide GRS80 sobre el perímetro analizado
Superficie (proyección UTM)	75,32 ha	EPSG:25830 (comprobación)
Perímetro exterior	5.374 m	EPSG:25830
Superficie según Catastro	75,32 ha	Atributo areaValue (INSPIRE)
Superficie declarada en el anuncio	76,00 ha	Anuncio público (no verificado)

Procedencia del perímetro: Contorno elaborado a partir de la cartografía INSPIRE de la Dirección General del Catastro, parcelas [REDACTED], [REDACTED]. La cartografía catastral sirve como referencia; no prueba linderos jurídicos ni titularidad, y puede diferir del Registro de la Propiedad y de la realidad física.

Parcelas catastrales incluidas

Referencia	Descripción (Catastro)	Superficie	Cartografía desde
[REDACTED]	[REDACTED] (CÓRDOBA)	0,79 ha	2009-05-19
[REDACTED]	[REDACTED] (CÓRDOBA)	74,54 ha	2009-05-19

Usos y cultivos inscritos en Catastro

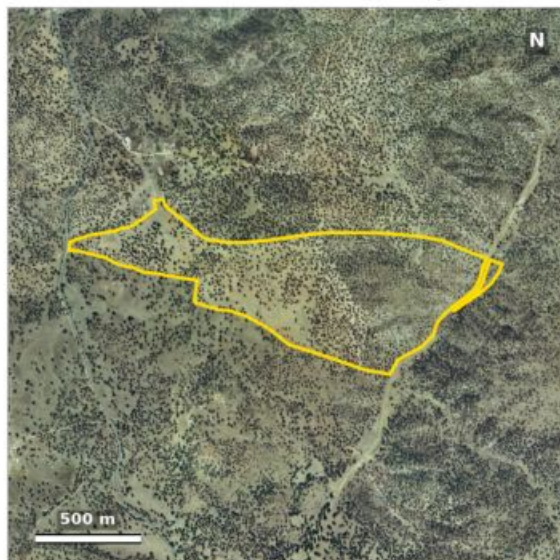
Cultivo o aprovechamiento (literal del Catastro)	Superficie	% del total
LABOR O LABRADÍO CON ENCINAS SECANO	75,05 ha	99,6 %
IMPRODUCTIVO	0,28 ha	0,4 %

Dato administrativo de Catastro (subparcelas). Puede no estar actualizado: se contrasta con las imágenes en las secciones siguientes.

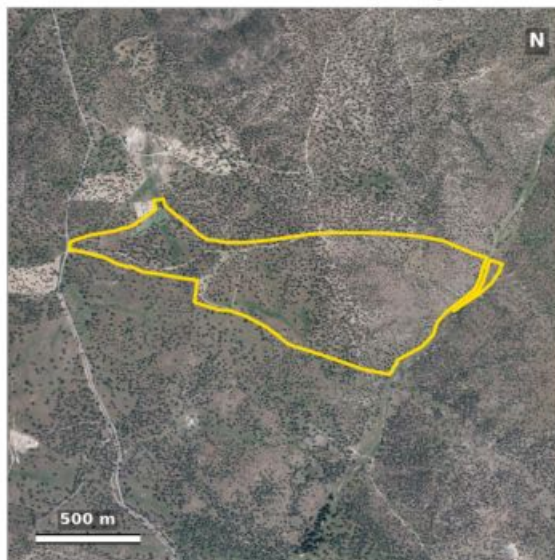
3. Ortofotos aéreas históricas (PNOA)

Fotografías aéreas oficiales del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea, con el perímetro superpuesto. Su detalle (decímetros por píxel) permite ver arbolado, caminos, construcciones, balsas y cambios de uso a lo largo de los años. Son vuelos de verano/primavera de años distintos: los cambios de color pueden deberse a la fecha del vuelo y no a cambios reales.

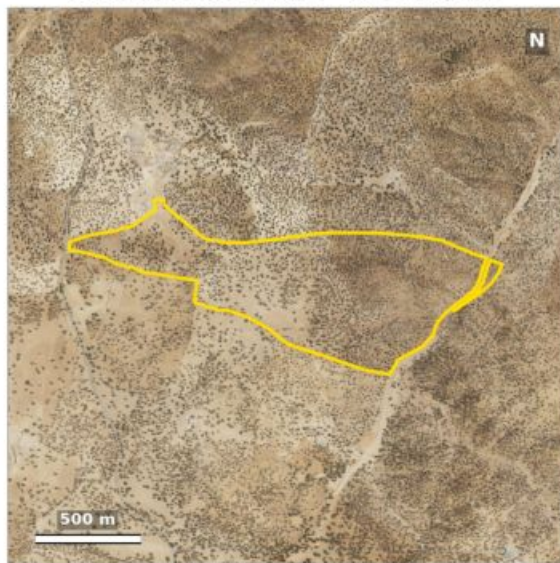
Ortofoto PNOA 2005 · 0,5 m/píxel



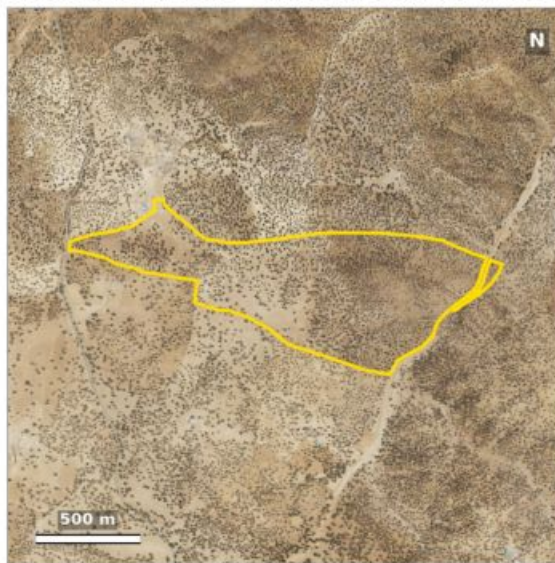
Ortofoto PNOA 2013 · 0,5 m/píxel



Ortofoto PNOA 2022 · 0,22 m/píxel



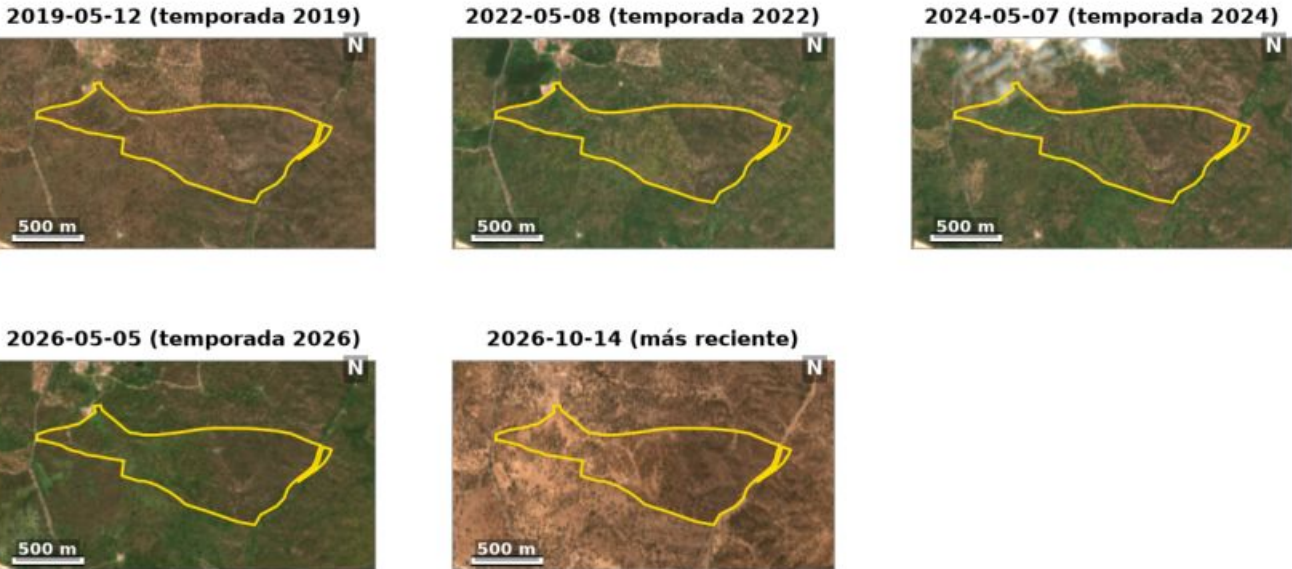
Ortofoto PNOA 2025-06 · 0,15 m/píxel (la más reciente)



Obra derivada de PNOA 2005, 2013, 2022, 2025 CC-BY 4.0 scne.es. Año y resolución leídos del propio servicio del IGN.

4. Imágenes de satélite Sentinel-2: comparativa

Imágenes del programa europeo Copernicus (satélites Sentinel-2, 10 m por píxel). Para que la comparación sea justa se usa la misma época del año en cada año y el mismo tratamiento de color en todas las fechas. Se ha comprobado, píxel a píxel, que la parcela está libre de nubes y sombras en cada imagen elegida.



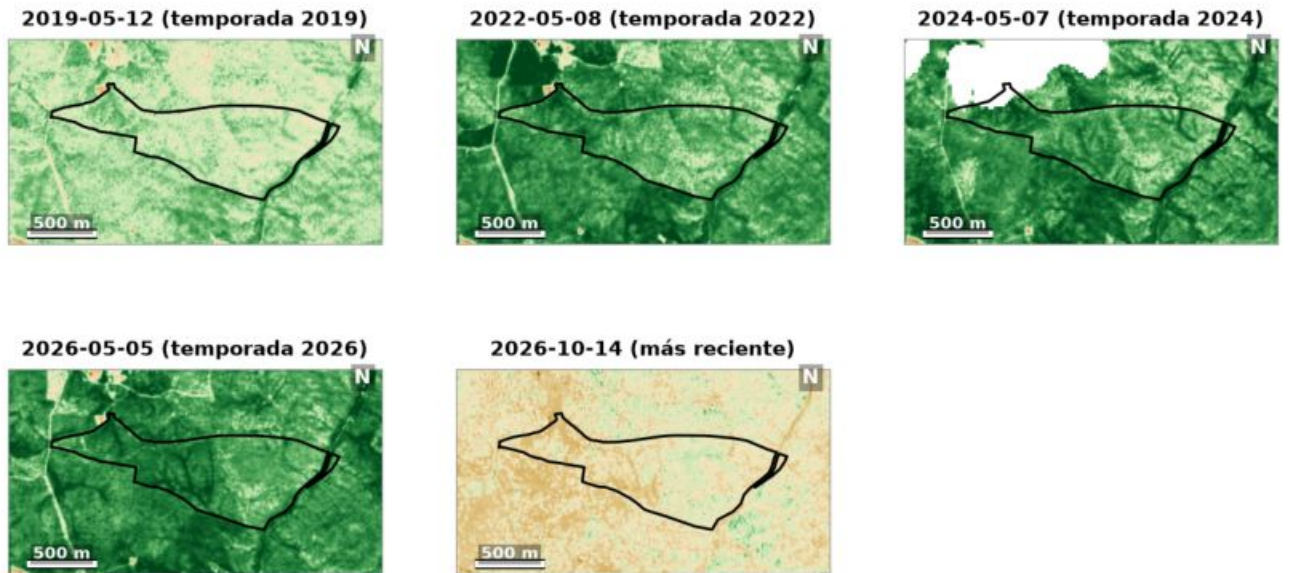
2026-05-05 (temporada 2026)



2026-10-14 (más reciente)



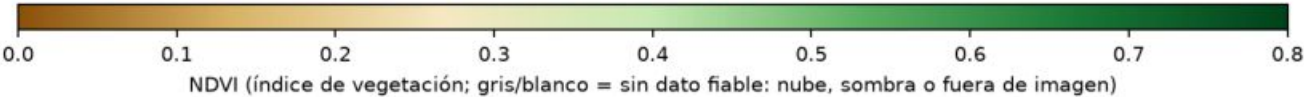
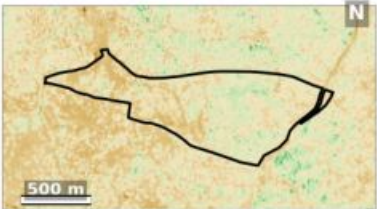
Color natural (bandas 4-3-2). Contiene datos modificados de Copernicus Sentinel.



2026-05-05 (temporada 2026)



2026-10-14 (más reciente)



NDVI: índice que aumenta con la vegetación verde y activa. No mide por sí solo salud, producción ni disponibilidad de agua.

Escenas utilizadas

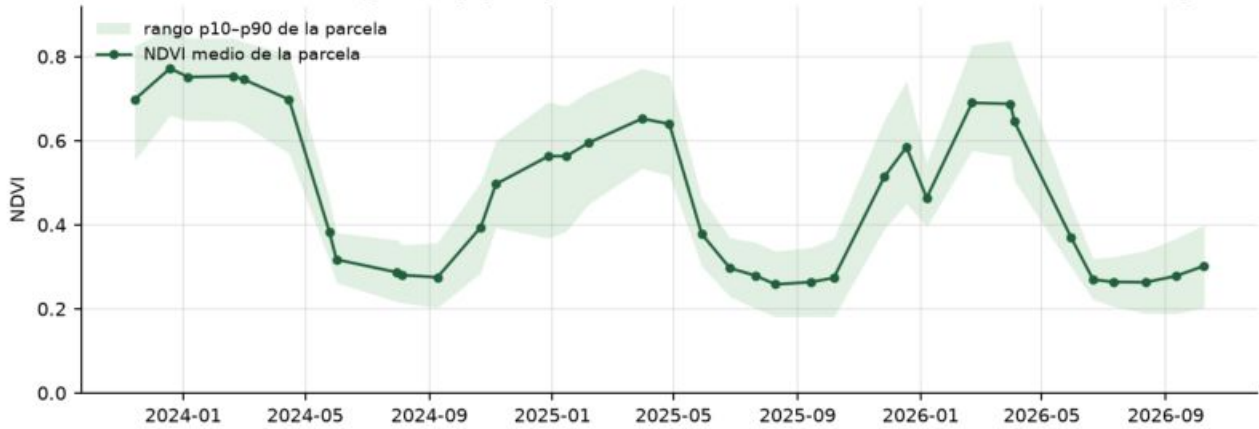
Fecha	Satélite	Nubes escena	Parcela despejada	NDVI medio	NDVI p10-p90
2019-05-12	Sentinel-2A	0 %	100,0 %	0,399	0,32 – 0,48
2022-05-08	Sentinel-2B	7 %	100,0 %	0,546	0,44 – 0,66
2024-05-07	Sentinel-2B	3 %	97,3 %	0,576	0,46 – 0,70
2026-05-05	Sentinel-2C	9 %	100,0 %	0,609	0,50 – 0,72
2026-10-14	Sentinel-2A	31 %	100,0 %	0,267	0,18 – 0,36

Reparto de la superficie por nivel de NDVI

Cobertura según NDVI	2019-05-12	2022-05-08	2024-05-07	2026-05-05	2026-10-14
<0,2 (suelo desnudo o vegetación muy escasa)	0 %	0 %	0 %	0 %	18 %
0,2-0,4 (cobertura vegetal baja)	53 %	3 %	2 %	1 %	79 %
0,4-0,6 (cobertura vegetal media)	47 %	72 %	59 %	48 %	3 %
≥0,6 (cobertura vegetal densa)	0 %	25 %	39 %	52 %	0 %

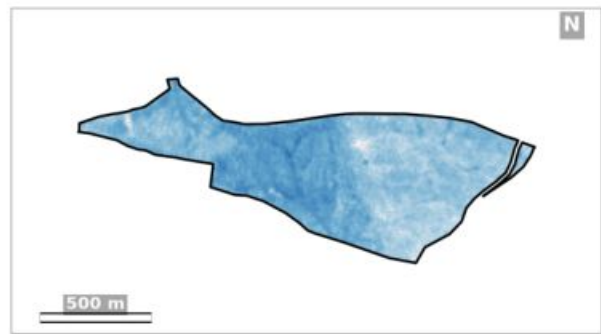
5. Evolución de la vegetación y cambios observables

Evolución mensual (una imagen despejada por mes como máximo; los huecos son meses sin imagen limpia)

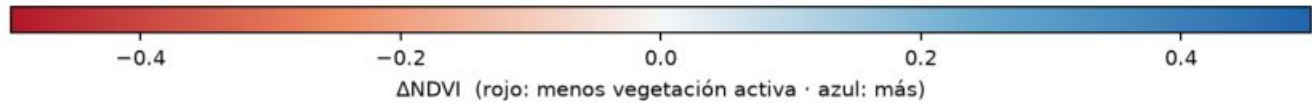
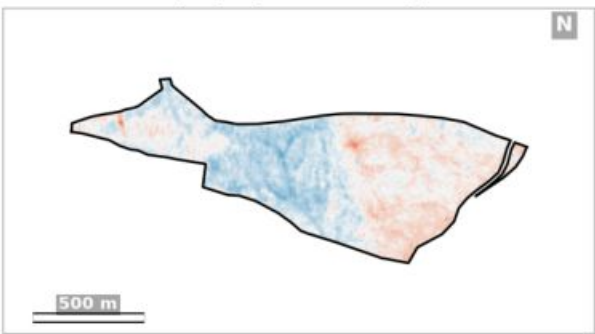


Cada punto es el NDVI medio de la parcela en una imagen sin nubes sobre la finca. El ciclo anual (subida en otoño-primavera, bajada en verano) es lo normal en secano mediterráneo; lo relevante es comparar un año con otro en la misma estación.

Cambio bruto de NDVI
2026-05-05 menos 2019-05-12



Cambio descontando el del entorno
(lo propio de la finca)

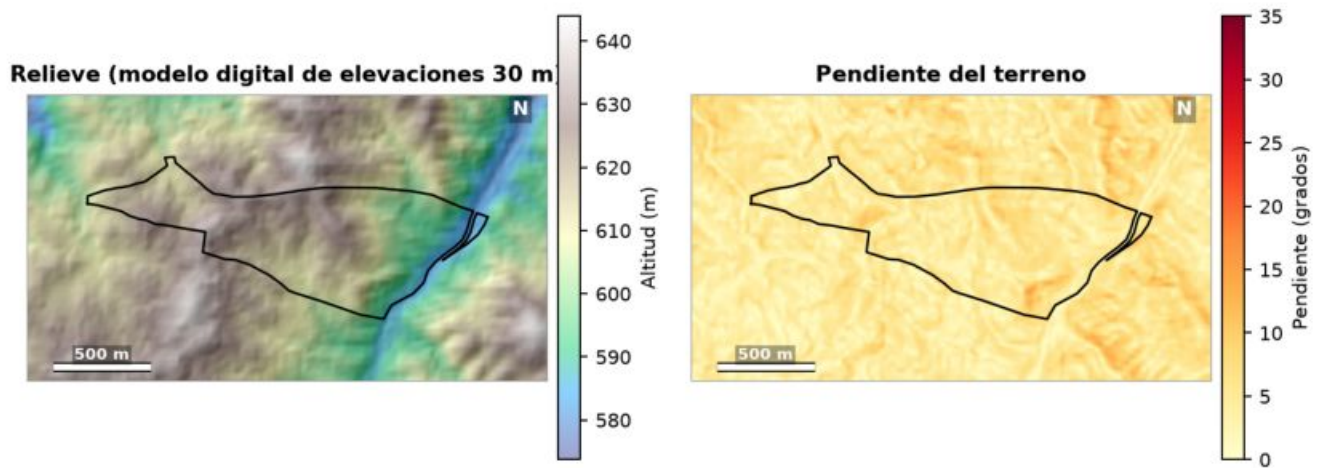


Clase	Superficie	Lectura
Descenso de NDVI $\geq 0,15$	0,00 ha	Menos vegetación verde en la fecha reciente. Puede deberse a labores, siega, pastoreo, sequía, tala, incendio o simple diferencia de estado del pasto. Requiere comprobación.
Aumento de NDVI $\geq 0,15$	59,84 ha	Más vegetación verde: nuevas plantaciones, regeneración, cultivo en otra fase o año más húmedo.
Sin cambio relevante	15,52 ha	Diferencia menor que el umbral.

Comparación con el entorno	Valor
Cambio mediano de NDVI en la finca	0,199
Cambio mediano en el entorno (franja exterior de unos 300 m)	0,193
Superficie que baja más que el entorno ($\geq 0,15$)	0,25 ha
Superficie que sube más que el entorno ($\geq 0,15$)	2,51 ha

Comparación de 2019-05-12 con 2026-05-05; 100 % de la parcela con dato válido en ambas fechas. Un cambio de NDVI es una señal para mirar, no la prueba de un cambio de cultivo o de uso.

6. Relieve y pendientes



Copernicus DEM GLO-30 (resolución nominal 30 m, remuestreado a 10 m para el dibujo). Sirve para orientarse; no sustituye a un levantamiento topográfico.

Indicador	Valor
Cota mínima	582 m
Cota máxima	635 m
Cota media	612 m
Pendiente media	5,2°
Pendiente del 10 % más inclinado	≥ 8,0°
<5° (llano o suave)	48 %
5-15° (moderada)	52 %
15-30° (fuerte)	0 %
≥30° (muy fuerte)	0 %

7. Metodología

Perímetro. Contorno elaborado a partir de la cartografía INSPIRE de la Dirección General del Catastro, parcelas [REDACTED], [REDACTED]. Se comprueba la validez de la geometría y se calcula la superficie sobre el elipsoide GRS80 (y, como control, en la proyección UTM ETRS89 de la zona).

Imágenes Sentinel-2. Producto de nivel 2A (reflectancia de superficie, corrección atmosférica de ESA) leído del archivo público en la nube de AWS (catálogo Earth Search, colección «sentinel-2-c1-l2a», reprocesado homogéneo de ESA; si falta una fecha se usa la colección «sentinel-2-l2a»). Se fija una sola tesela para que todas las fechas compartan rejilla. Para cada año se busca la imagen más próxima al centro de la ventana estacional y se acepta solo si al menos el 95 % de los píxeles de la parcela están clasificados como vegetación, suelo o agua en la máscara de escena (SCL) de ESA; nubes, sombras, cirros y píxeles sin clasificar se excluyen de los cálculos.

NDVI. $(NIR - Rojo) / (NIR + Rojo)$ con las bandas 8 y 4 a 10 m, tras aplicar la escala y el desfase radiométrico publicados en los metadatos. Los umbrales de clase (0,2 / 0,4 / 0,6) son convencionales y orientativos. Cambio: diferencia de NDVI entre dos fechas de la misma estación; se marca a partir de $\pm 0,15$. Cambio relativo: a esa diferencia se le resta la diferencia mediana de la franja exterior que rodea la finca (misma imagen), para descontar lo que afecta a toda la zona.

Serie mensual. Para cada mes, la imagen menos nubosa cuya parcela esté despejada al menos al 90 %.

Ortofotos PNOA. Servicios WMS oficiales del IGN (actual e histórico). Se consulta en el propio servicio el año de vuelo y la resolución.

Relieve. Copernicus DEM GLO-30; pendientes calculadas por diferencias finitas.

Reproducibilidad. El fichero «procedencia.json» que acompaña a este informe lista cada imagen (identificador, fecha, colección y enlace al catálogo), las consultas a Catastro e IGN y todas las cifras. Repetir el análisis con el mismo fichero de caso y la misma fecha de corte reproduce el informe.

Herramienta. FincaHub Intelligence v0.1.0 (Python: rasterio/GDAL, shapely, pyproj, matplotlib, ReportLab).

8. Limitaciones e incertidumbres

- Resolución: Sentinel-2 ve detalles de unos 10 m; árboles aislados, caminos estrechos o construcciones pequeñas no se distinguen. Para eso están las ortofotos PNOA, que no son simultáneas a las imágenes de satélite.
- Los bordes de la parcela mezclan píxeles de dentro y de fuera; en parcelas pequeñas o alargadas esto pesa más.
- El NDVI depende de la fecha, de las lluvias del año y del estado del pasto o del cultivo: dos años con distinta lluvia pueden dar valores muy distintos sin que haya cambiado nada en la finca.
- La máscara de nubes de ESA es automática y puede fallar (nubes finas no detectadas o suelos muy claros confundidos con nubes).
- El modelo de elevaciones (30 m) suaviza barrancos y taludes.
- Los datos del Catastro son administrativos: superficie, cultivos y perímetro pueden no coincidir con el Registro de la Propiedad ni con la realidad.

Qué NO es este informe

Este análisis es informativo y complementario. No sustituye a: una tasación profesional; un levantamiento topográfico; una certificación catastral o registral; una comprobación urbanística; una inspección presencial; una auditoría de derechos de agua; ni un estudio ambiental o agronómico profesional. Una línea visible en una imagen no demuestra un lindero jurídico. No se afirma nada sobre riego, agua legalmente disponible, accesos, edificabilidad, contaminación ni valor económico.

9. Fuentes, identificadores y atribuciones

Dato	Fuente y licencia	Atribución
Imágenes Sentinel-2 L2A	Programa Copernicus de la UE (ESA). Uso libre, incluido comercial, según el aviso legal de datos Sentinel de Copernicus. Acceso: archivo público AWS (Earth Search, Element 84).	Contiene datos modificados de Copernicus Sentinel (2019, 2022, 2024, 2026)
Ortofotos PNOA	Instituto Geográfico Nacional / CNIG (Orden FOM/2807/2015). CC BY 4.0.	Obra derivada de PNOA 2005, 2013, 2022, 2025 CC-BY 4.0 scne.es
Mapa base	IGN Base (IGN / CNIG). CC BY 4.0.	Obra derivada de IGN Base CC-BY 4.0 scne.es
Parcelas y cultivos	Dirección General del Catastro (servicio INSPIRE de parcelas y consulta de datos no protegidos). Reutilización con cita de la fuente; los datos se han transformado.	Contorno de parcela elaborado a partir de datos de la Dirección General del Catastro; sin valor catastral ni jurídico
Relieve	Copernicus DEM GLO-30 (archivo público AWS).	© DLR e.V. 2010-2014 y © Airbus Defence and Space GmbH 2014-2018, proporcionado en el marco de Copernicus por la UE y la ESA. Las organizaciones a cargo del programa Copernicus no asumen responsabilidad alguna por el uso del Copernicus WorldDEM-30

Escenas Sentinel-2

Fecha	Identificador de producto (ESA)	Tesela	Colección
2019-05-12 11:20:40 UTC	S2A_MSIL2A_20190512T110621_N0500_R137_T30SUH_20221215T143350.SAFE	MGRS-30SUH	sentinel-2-c1-l2a
2022-05-08 11:10:36 UTC	S2B_MSIL2A_20220508T105619_N0400_R094_T30SUH_20220508T125857.SAFE	MGRS-30SUH	sentinel-2-l2a
2024-05-07 11:10:40 UTC	S2B_MSIL2A_20240507T105619_N0510_R094_T30SUH_20240507T123654.SAFE	MGRS-30SUH	sentinel-2-c1-l2a
2026-05-05 11:20:36 UTC	S2C_MSIL2A_20260505T110621_N0512_R137_T30SUH_20260505T150021.SAFE	MGRS-30SUH	sentinel-2-c1-l2a
2026-10-14 11:20:46 UTC	S2A_MSIL2A_20261014T110941_N0513_R137_T30SUH_20261014T173008.SAFE	MGRS-30SUH	sentinel-2-c1-l2a

La serie mensual usa 36 escenas adicionales; sus identificadores están en procedencia.json.

Ortofotos PNOA

Capa	Vuelo	Resolución
PNOA2005	2005	0,50 m
PNOA2013	2013	0,50 m
PNOA2022	2022	0,22 m
Ol.OrthoimageCoverage	2025-06	0,15 m

Informe generado el 21 de octubre de 2026 por FincaHub Intelligence v0.1.0.