COLEGIO DE ARQUITECTOS DEL PERÚ
REGIONAL HUÁNUCO

ark studio.
Centro de Capacitación

CERTIFIED ISO 9001:2015 COMPANY

Flujo de Caja
en Proyectos Inmobiliarios

Del analisís financiero a mejores decisiones de inversión.



Disponemos de un sistema de gestión de calidad certificado de acuerdo a la norma

ISO 9001:2015

por QFS MANAGEMENT SYSTEM LLP.



SCC Accredited
GB-MS

ISO 9001

Centro de Capacitación Arkstudio Acreditado por (SCC) reconocida a nivel internacional para sistemas de gestión de la calidad, Standards Council of Canadá. Nombrado por International Accreditation Forum (IAF).

Centro de Capacitación Arkstudio es una organización enfocada en la mejora continua de nuestros procesos, tomando en cuenta las necesidades de nuestros alumnos. Reiteramos nuestro compromiso en ofrecer una educación de calidad.

Presentación del curso

El curso Flujo de Caja en Proyectos Inmobiliarios está orientado a desarrollar competencias para estructurar, modelar y evaluar financieramente proyectos inmobiliarios, desde la estimación de ingresos y gastos operativos hasta el análisis de la inversión, el financiamiento bancario y la rentabilidad del accionista.

Mediante casos prácticos en Excel y Power BI, los participantes elaborarán los principales flujos de caja, calcularán indicadores de rentabilidad económica y financiera, determinarán los requerimientos de capital propio y analizarán escenarios de riesgo para sustentar decisiones de inversión.



ark studio. Centro de Capacitación

CERTIFIED ISO 9001:2015 COMPANY

COLEGIO DE ARQUITECTOS DEL PERÚ REGIONAL HUÁNUCO



Objetivos generales

Desarrollar un modelo financiero integral de un proyecto inmobiliario que permita proyectar ingresos, costos operativos, inversiones y financiamiento; elaborar los flujos de caja operativo, económico, de la deuda y del accionista; y evaluar su rentabilidad, viabilidad y sensibilidad frente a variables críticas mediante Excel y Power BI.

Competencias del Curso

Al finalizar el curso, el participante será capaz de:

- **Modelamiento operativo (NOI):** Proyecta ingresos, vacancia y gastos para determinar la generación de caja neta del activo inmobiliario.
- **Evaluación económica:** Estructura la inversión inicial y el flujo de caja económico para calcular el VAN y la TIR intrínseca sin deuda.
- **Estructuración financiera y equity:** Modela el servicio de deuda bancaria y el flujo del accionista para cuantificar el capital requerido y la rentabilidad apalancada.
- **Valoración y análisis de riesgos:** Estima el valor terminal con el CAP RATE de salida y evalúa escenarios y sensibilidades frente a variables críticas.
- **Visualización y sustentación ejecutiva:** Integra el modelo financiero en Excel y diseña un dashboard interactivo en Power BI para sustentar decisiones de inversión.

Perfil del alumno

- Arquitectos, ingenieros y profesionales del sector inmobiliario.
- Desarrolladores inmobiliarios y gerentes de proyectos.
- Analistas financieros, evaluadores de inversiones y consultores.
- Inversionistas y profesionales que buscan estructurar proyectos inmobiliarios rentables.

ark studio.
Centro de Capacitación

CERTIFIED ISO 9001:2015 COMPANY

COLEGIO DE ARQUITECTOS DEL PERÚ
REGIONAL HUÁNUCO

INICIO:
martes 01 de diciembre

HORAS ACREDITADAS:
120 horas académicas

HORARIO:
martes y miércoles
7:30pm a 9:30pm

FECHA DE FIN:
martes 16 de febrero

DURACIÓN:
01 introductorio
12 sesiones en vivo
01 sesión exposición y feedback

MODALIDAD:
Online en vivo

Calendario
Flujo de Caja en Proyectos Inmobiliarios

	Lun	Mar	Mié	Jue	Vie	Sáb	Dom
Diciembre 2026		1 Presentación	2	3	4	5	6
	7	8	9	10	11	12	13
	14	15 Introductorio	16	17	18	19	20
	21	22	23	24	25	26	27
	28	29	30	31			
Enero 2027					1	2	3
	4	5 Sesión 1	6 Sesión 2	7	8	9	10
	11	12 Sesión 3	13 Sesión 4	14	15	16	17
	18	19 Sesión 5	20 Sesión 6	21	22	23	24
	25	26 Sesión 7	27 Sesión 8	28	29	30	31
Febrero 2027	1	2 Sesión 9	3 Sesión 10	4	5	6	7
	8	9 Sesión 11	10 Sesión 12	11	12	13	14
	15	16 Sesión Exposición y Feedback	17	18	19	20	21

ark studio.
Centro de Capacitación

COLEGIO DE ARQUITECTOS DEL PERÚ
REGIONAL HUÁNUCO

¿Por qué elegir Centro de Capacitación Arkstudio?

Certificación Internacional **ISO 9001:2015**

Estamos acreditados por la Norma ISO 9001:2015 en Gestión de la Calidad reconocida internacionalmente que avalan tus certificaciones.

Convenio con el **Colegio de Arquitectos del Perú**

Contamos con el respaldo del colegio de Arquitectos del Perú Regional Huánuco.

Certificación con QR y código de verificación

Nuestros certificados cuentan con validez internacional (ISO 9001: 2015) código QR y código único de validación.

Aula virtual

Tendrás acceso a nuestra Aula Virtual en donde encontrarás las grabaciones de las sesiones realizadas en vivo y materiales de descarga. **Accedes al aula virtual por 12 meses** luego de haber finalizado el programa.

ark studio.
Centro de Capacitación

CERTIFIED ISO 9001:2015 COMPANY

COLEGIO DE ARQUITECTOS DEL PERÚ
REGIONAL HUÁNUCO

Plana docente



Elena de la Cruz Torres

CIP 187998

Especialista en Desarrollo Inmobiliario, Estructuración Financiera y Rentabilidad de Proyectos

Ingeniera Civil | Executive MBA por INCAE Business School

Maestría en Gestión y Desarrollo Inmobiliario – ESAN

Diplomatura en Controller Financiero Corporativo – ESAN. Cuenta con más de 13 años de experiencia en desarrollo inmobiliario, dirección de proyectos, estructuración financiera y control presupuestal.

Ha ocupado cargos de alta responsabilidad como Gerente Técnico Presupuestal de Obras en EJCT Desarrolladores y Gerencia y Gerente y Directora de Proyectos en Promotora Faro de Roma.

Su trayectoria incluye la gestión de proyectos inmobiliarios de gran escala, evaluación de inversiones y desarrollo de modelos financieros orientados a optimizar la rentabilidad y la toma de decisiones estratégicas.



Joanna Ballón Calderon

Especialista en Finanzas Corporativas, Gestión Financiera y Proyectos Inmobiliarios

Gerente de Administración y Finanzas – Inmobiliaria Invent

Maestría en Dirección Financiera por el PAD de la Universidad de Piura y Diplomado en Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios por ESAN.

Ingeniera en Gestión Empresarial por la Universidad Nacional Agraria La Molina, Cuenta con amplia experiencia en planificación financiera, gestión de tesorería, evaluación de proyectos y control de inversiones. Ha ocupado cargos estratégicos en importantes empresas del sector inmobiliario, como Corporación Grupo Coril y Grupo Inmobiliario La Muralla, liderando la gestión financiera, el análisis de riesgos y la rentabilidad de proyectos inmobiliarios.

Estructura curricular.

El curso de Especialización está compuesto por los siguientes módulos:

MÓDULO I
Flujo De Caja Operativo (NOI)

Objetivo

Desarrollar la capacidad de estructurar y proyectar los ingresos y gastos operativos de un proyecto inmobiliario, identificando su capacidad de generación de efectivo y determinando el ingreso operativo neto (NOI) como indicador fundamental de desempeño y rentabilidad operativa.

Sesión 1
Estructuración de Ingresos Inmobiliarios

Contenido

- Identificación de fuentes de ingresos del proyecto.
- Ingresos por venta y renta de unidades inmobiliarias.
- Proyección de ingresos al 100 % de ocupación.
- Precio de venta y renta por m^2 y por unidad.
- Proyección de ventas, alquileres y cobranzas.
- Velocidad de ventas y niveles de ocupación.

Sesión 2
Estructuración de Gastos Operativos
Contenido

- Identificación y clasificación de gastos operativos.
- Gastos de administración y mantenimiento.
- Costos de operación y servicios.
- Pérdidas por vacancia y desocupación.
- Pérdidas por incobrabilidad y morosidad.
- Gastos de comercialización y gestión operativa.
- Proyección mensual y anual de gastos.

Sesión 3
Construcción Del Flujo de Caja Operativo (NOI)

Contenido

- Concepto y estructura del Net Operating Income (NOI).
- Determinación de ingresos operativos efectivos.
- Cálculo del ingreso operativo neto.
- Margen operativo y rentabilidad del activo.
- Indicadores de desempeño operativo.
- Análisis de la evolución del NOI.
- Interpretación de resultados para la gestión inmobiliaria.

MÓDULO II
Flujo de Caja Económico

Objetivo

Desarrollar competencias para estructurar el flujo de caja económico de un proyecto inmobiliario, integrando los ingresos, costos e inversiones durante su ciclo de vida, con el propósito de evaluar su viabilidad económica y

capacidad de generación de valor, independientemente de la estructura de financiamiento.

Sesión 4
Estructuración de La Inversión Y Costos Del Proyecto
Contenido
- Identificación de la inversión inicial.
- Costos de adquisición del terreno.
- Costos de desarrollo, estudios y expedientes técnicos.
- Costos directos e indirectos de construcción.
- Gastos administrativos y comerciales.
- Impuestos, contingencias y otros costos.
- Estructuración del presupuesto total de inversión (CAPEX).
- Cronograma de inversión y desembolsos.

Sesión 5
Construcción del Flujo de Caja Económico

Contenido
- Concepto y estructura del flujo económico.
- Integración de ingresos, costos e inversiones.
- Flujo de caja mensual y acumulado.
- Proyección de entradas y salidas de efectivo.
- Identificación del déficit y excedente de caja.
- Capital de trabajo y necesidades de liquidez.
- Determinación del flujo neto económico.
- Identificación del punto de máxima exposición de capital.

Sesión 6
Evaluación Económica y Rentabilidad Del Proyecto
Contenido
- Fundamentos de evaluación económica inmobiliaria.
- Tasa de descuento y costo de oportunidad.
- Valor Actual Neto (VAN).
- Tasa Interna de Retorno (TIR).
- Periodo de recuperación de la inversión (Payback).
- Relación beneficio-costo.
- Margen de utilidad y rentabilidad sobre la inversión.
- Interpretación de resultados y viabilidad económica.

MÓDULO III
Flujo de Caja de la Deuda
Objetivo
Comprender y modelar la estructura de financiamiento de un proyecto inmobiliario, proyectando los desembolsos de deuda, intereses, amortizaciones y obligaciones financieras, para evaluar el costo del financiamiento y la capacidad del proyecto para cumplir con sus compromisos bancarios.

Sesión 7
Estructuración del Financiamiento Inmobiliario

Contenido
- Fuentes y alternativas de financiamiento inmobiliario.
- Financiamiento bancario y crédito promotor.
- Estructuras de capital propio y deuda.

- Determinación del monto de financiamiento.
- Condiciones crediticias y tasas de interés.
- Loan to Cost (LTC) y Loan to Value (LTV).
- Cronograma de desembolsos bancarios.
- Requisitos y condiciones de financiamiento.

Sesión 8
Modelamiento del Flujo de Caja de la Deuda
Contenido
- Estructura del flujo de caja de la deuda.
- Programación de desembolsos del préstamo.
- Cálculo de intereses y comisiones bancarias.
- Sistemas de amortización de deuda.
- Periodos de gracia y capitalización de intereses.
- Saldo pendiente y servicio de deuda.
- Costo financiero total del préstamo.
- Integración de la deuda en el modelo financiero.

Sesión 9
Indicadores Financieros y Capacidad de Pago
Contenido
- Servicio de la deuda (Debt Service).
- Debt Service Coverage Ratio (DSCR).
- Interest Coverage Ratio (ICR).
- Evaluación de capacidad de pago.
- Cobertura de intereses y amortizaciones.
- Impacto del apalancamiento financiero.
- Riesgo de liquidez y sobreendeudamiento.
- Análisis de escenarios frente a variaciones de tasas y plazos.

MÓDULO IV
Flujo del Accionista O Financiero
Objetivo

Desarrollar capacidades para construir e interpretar el flujo de caja del accionista, integrando los aportes de capital, financiamiento, obligaciones financieras y distribución de utilidades, determinando la rentabilidad efectiva del inversionista y utilizando herramientas de análisis y visualización para sustentar decisiones de inversión.

Sesión 10
Construcción Del Flujo de Caja del Accionista
Contenido
- Concepto y estructura del flujo financiero.
- Diferencias entre flujo económico y flujo financiero.
- Estructura de capital y aportes de Equity.
- Integración del flujo económico y flujo de la deuda.
- Aportes de los accionistas y desembolsos de capital.
- Servicio de deuda y obligaciones financieras.
- Distribución de utilidades y recuperación del capital.
- Construcción del flujo neto del accionista.

Sesión 11
Rentabilidad Del Accionista Y Análisis De Escenarios
Contenido
- Evaluación de la rentabilidad financiera.

- TIR financiera o TIR del Equity.
- VAN financiero del accionista.
- Retorno sobre el capital invertido (ROE).
- Equity Multiple y periodo de recuperación.
- Efecto del apalancamiento sobre el retorno.
- Análisis de sensibilidad y escenarios.
- Interpretación de indicadores para el inversionista.
- Criterios para la toma de decisiones de inversión.

Sesión 12
Modelamiento Integral y Dashboard Financiero En Power BI

Contenido
- Integración de los cuatro flujos de caja del proyecto.
- Consolidación del modelo financiero en Excel.
- Preparación y organización de bases de datos.
- Importación de información financiera a Power BI.
- Transformación de datos mediante Power Query.
- Construcción de indicadores y medidas financieras.
- Visualización del NOI, flujo económico y flujo de deuda.
- Dashboard del flujo financiero y retorno del accionista.
- Indicadores ejecutivos (KPIs) para la toma de decisiones.

Sesión Final
Exposición y Feedback

Sesión 13
Exposición, Sustentación y Retroalimentación Del Modelo Financiero

Objetivo
Evaluar la capacidad de los participantes para integrar, interpretar y sustentar los diferentes flujos de caja de un proyecto inmobiliario, mediante la presentación de su modelo financiero y la retroalimentación técnica del docente y los participantes.

Contenido
- Presentación del proyecto inmobiliario desarrollado.
- Exposición del flujo de caja operativo (NOI).
- Sustentación del flujo de caja económico.
- Presentación del flujo de caja de la deuda.
- Exposición del flujo financiero del accionista.
- Presentación del dashboard ejecutivo en Power BI.
- Interpretación de indicadores y resultados financieros.
- Identificación de riesgos y oportunidades de mejora.
- Retroalimentación técnica del docente.
- Conclusiones y recomendaciones finales.

Entregable: Modelo financiero integral, dashboard ejecutivo y presentación de sustentación final.

Centro de Capacitación Arkstudio se reserva el derecho de reprogramar la fecha de inicio del curso por motivos académicos, operativos o de fuerza mayor. De ser necesaria una reprogramación, el inicio será trasladado únicamente a la semana siguiente y será comunicado oportunamente. Asimismo, alguno de los docentes podrá ser reemplazado por otro profesional de similar nivel académico y experiencia.

ark studio.
Centro de Capacitación

CERTIFIED ISO 9001:2015 COMPANY

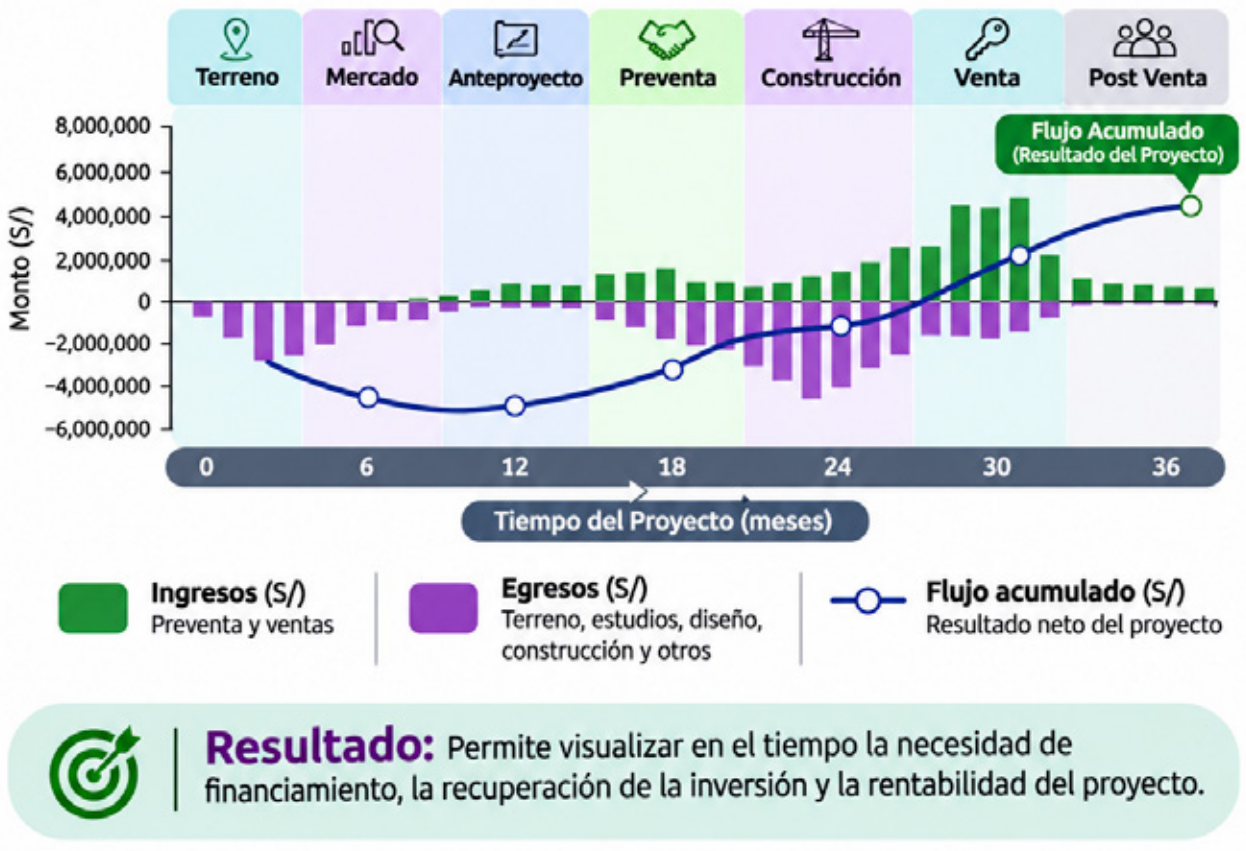
COLEGIO DE ARQUITECTOS DEL PERÚ
REGIONAL HUÁNUCO

Flujo de Caja en Proyectos Inmobiliarios

Ciclo del Proyecto Inmobiliario



Flujo de Caja del Proyecto



Resultado: Permite visualizar en el tiempo la necesidad de financiamiento, la recuperación de la inversión y la rentabilidad del proyecto.

Doble Certificación

Curso de Especialización

Flujo de Caja en Proyectos Inmobiliarios

Dos certificaciones que respaldan tu especialización profesional





Certificación Arkstudio
ISO 9001:2015
Nota mínima aprobatoria: 14

Certificación
Colegio de Arquitectos del Perú (Regional Huánuco)
Nota mínima aprobatoria: 15

Emisión de certificados CAP: se realizará dentro de los 30 días hábiles posteriores a la habilitación del certificado emitido por Arkstudio con acreditación ISO 9001:2015.

Medios de Pago:

ark studio. Centro de Capacitación

Transferencias y depósitos para Perú

Número de Cuenta Corriente a nombre de:
CENTRO DE CAPACITACIÓN ARKSTUDIO
RUC: 20607628018

BCP

Cuenta Corriente: 1919987098075
CCI: 00219100998709807554

Cuenta corriente: 2003003261571

Apps de pago

yape plin **989 501 317**

a nombre de:
CENTRO DE CAPACITACIÓN ARKSTUDIO

PAGA DESDE CUALQUIER PAÍS

Aceptamos tarjetas de crédito o débito de Perú y del extranjero:

VISA mastercard Diners Club International AMERICAN EXPRESS PayPal Western Union mercado pago

PAGOS DESDE COLOMBIA PAGOS DESDE MÉXICO

Pago en web

Realiza tu pago con el carrito de compras en nuestra web:
arkstudio.com.pe

Luego envíanos la constancia de pago
al whatsapp 997 169 402

Emitimos comprobante de pago electrónico sin recarga adicional **(boleta o factura)**

ark studio.
Centro de Capacitación

COLEGIO DE ARQUITECTOS DEL PERÚ
REGIONAL HUÁNUCO

997 169 402

Síguenos como:
Grupoarkstudio

arkstudio.com.pe

Centro de Capacitación Arkstudio esta acreditado con la certificación ISO 9001:2015 otorgada por QFS MANAGEMENT SYSTEMS LLP.