COLEGIO DE ARQUITECTOS DEL PERÚ
REGIONAL HUÁNUCO

CERTIFIED ISO 9001:2015 COMPANY

ark studio.
Centro de Capacitación

Curso de Especialización

Cabida Arquitectónica en Proyectos Inmobiliarios

Del terreno
a una propuesta viable



Mercado

Diseño

Viabilidad

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

Brindar una visión general del curso, su estructura, metodología y alcances, contextualizando la importancia del estudio de cabida arquitectónica dentro del proceso de desarrollo inmobiliario.

- Bienvenida e introducción del docente y participantes.
- Presentación general del curso: objetivos, competencias, módulos y metodología de trabajo.
- Importancia del estudio de cabida arquitectónica como herramienta de decisión en proyectos inmobiliarios.
- Alcance del curso: desde el análisis normativo y de terreno hasta la propuesta arquitectónica y evaluación económica.
- Explicación de las dinámicas de clase, entregables y criterios de evaluación.
- Espacio para preguntas y expectativas de los participantes.



ark studio. Centro de Capacitación

CERTIFIED ISO 9001:2015 COMPANY

COLEGIO DE ARQUITECTOS DEL PERÚ REGIONAL HUÁNUCO



Objetivos generales

El curso tiene como objetivo desarrollar en los participantes las capacidades para analizar, diseñar y evaluar cabidas arquitectónicas aplicadas a proyectos inmobiliarios multifamiliares. A través del estudio normativo, el análisis de terrenos y la aplicación de criterios de eficiencia espacial, se busca fortalecer la toma de decisiones en etapas tempranas del proyecto. El curso integra herramientas digitales, aspectos técnicos y económicos, promoviendo propuestas viables y coherentes con el mercado actual.

Competencias del Curso

Al finalizar el curso, el participante será capaz de:
1. Analizar terrenos, normativas urbanas y condicionantes del entorno para determinar el potencial edificatorio de un predio.
2. Elaborar cuadros de áreas y cálculos de cabida arquitectónica aplicando la normativa vigente y criterios de eficiencia espacial.
3. Diseñar propuestas arquitectónicas preliminares que optimicen la distribución, funcionalidad y áreas vendibles del proyecto.
4. Vincular el estudio de cabida con la evaluación económica y comercial del desarrollo inmobiliario.
5. Desarrollar un caso práctico integral que articule normativa, diseño arquitectónico, herramientas digitales y análisis de rentabilidad.

Perfil del alumno

• Dirigido principalmente a profesionales y estudiantes del ámbito del diseño, la construcción y el desarrollo inmobiliario, que buscan dominar las herramientas necesarias para evaluar el potencial constructivo y económico de un terreno
• Arquitectos y diseñadores urbanos, Ingenieros civiles y proyectistas, Desarrolladores y gestores inmobiliarios, Promotores e inversionistas, Tasadores y consultores urbanos, Estudiantes de arquitectura, ingeniería o urbanismo

ark studio.
Centro de Capacitación

CERTIFIED ISO 9001:2015 COMPANY

COLEGIO DE ARQUITECTOS DEL PERÚ
REGIONAL HUÁNUCO

INICIO:
viernes 04 de diciembre

HORAS ACREDITADAS:
120 horas académicas

HORARIO:
jueves y viernes
7:30pm a 10:00pm

FECHA DE FIN:
viernes 29 de enero

DURACIÓN:
Presentación
Introductorio
8 sesiones en vivo

MODALIDAD:
Online en vivo

Calendario

Cabida Arquitectónica en Proyectos Inmobiliarios



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.



Arq. Mariana Saavedra Vigo

Business Analyst

Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas

Diplomatura en Project Management
Pontificia Universidad Católica del Perú, Centrum PUCP

Curso Especializado Evaluación y Gestión de Proyectos Inmobiliarios
Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas - UPC

Plana docente

Arquitecta con más de cinco años de experiencia en el sector inmobiliario. Inicié mi carrera en el diseño y coordinación de proyectos multifamiliares y actualmente me desempeño como arquitecta de nuevos negocios, enfocada en evaluación inmobiliaria, análisis de cabidas y viabilidad de proyectos.

Experiencia Laboral:

AKAMAI INMOBILIARIA
PALADIN REALTY ANDEAN
Arquitecta de Nuevos Negocios
(Perú-Colombia)
2024- Actualidad
Lider en gestión, búsqueda y evaluación de terrenos para el desarrollo de proyectos inmobiliarios en Perú y Colombia. Responsable del análisis de cabidas, viabilidad técnica y comercial de proyectos multifamiliares, integrando herramientas de Business Analytics para optimizar la toma de decisiones.

NEW CONCEPT DESARROLLADORA INMOBILIARIA
Coordinadora de proyectos
(2021-2024)
Diseño y desarrollo arquitectónico integral de proyectos multifamiliares desde 8 a 20 pisos y desde 100 a más de 1,000 unidades de vivienda, abarcando todas las etapas, desde la conceptualización hasta la obtención de la licencia de edificación.

Estructura curricular.

El curso de Especialización está compuesto por los siguientes módulos:

Clase introductoria

Introducción a la cabida arquitectónica

Presenta el estudio de cabida como herramienta clave de decisión en las primeras etapas del desarrollo inmobiliario y sienta las bases para las 8 sesiones.

- Panorama del sector inmobiliario en el Perú: programas de vivienda (Techo Propio, Mivivienda), actores relevantes e inmobiliarias de referencia.
- Ciclo de desarrollo inmobiliario: etapas del proceso y ubicación del estudio de cabida en la toma de decisiones inicial.
- Actores principales: promotor, arquitecto, especialidades, municipio, constructor y usuario final.
- Concepto de cabida arquitectónica: definición, objetivos y relevancia en la evaluación de proyectos.
- Factores clave de la cabida: normativo, de mercado y financiero, y la relación entre ellos.
- Tipologías que abordará el curso: vivienda de interés social, uso mixto y habilitación urbana.
- El aporte del diseño arquitectónico en la creación de valor y viabilidad del proyecto.

Bloque teórico (sesiones 1 a 4)

Sesión 1

Marco normativo y reglamentación urbana

Revisa los instrumentos normativos y planes urbanos que determinan las condiciones de edificación, habilitación y uso del suelo, para que el participante interprete y aplique correctamente la normativa en las tres tipologías del curso.

- Instrumentos normativos y planes urbanos: marco legal nacional, planes urbanos metropolitanos y normativa municipal.
- Parámetros urbanísticos y edificatorios: zonificación, usos de suelo, coeficiente de edificación, área libre, retiros, alturas y estacionamientos. Lectura de parámetros en planos y ordenanzas.
- Certificados de parámetros, zonificación y vías: procedimiento, contenido y aplicación en estudios de cabida.
- Normativa de Vivienda de Interés Social (VIS): lineamientos del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, bonos e incentivos edificatorios.
- Normativa para edificaciones de uso mixto: compatibilidad de usos, índice de usos y requisitos diferenciados por uso.
- Normativa de habilitaciones urbanas: tipos de habilitación, lote mínimo

normativo, secciones viales y aportes reglamentarios.

Sesión 2

Análisis del terreno: condiciones físicas, legales y de mercado

Aborda la evaluación integral del terreno como punto de partida de la cabida y define los insumos que alimentarán los talleres.

- Condiciones físicas: topografía, forma, accesos, entorno y compatibilidad urbana.
- Condiciones legales: propiedad, medidas perimétricas, área, cargas y servidumbres; revisión catastral y documentación municipal.
- Factores técnicos y ambientales: orientación, cono de vuelo, retiros especiales, factibilidad de servicios y restricciones de infraestructura.
- Estudio de mercado: precio por m^2, ritmo de ventas, absorción, áreas promedio y tipologías de producto (departamentos, locales, lotes).
- Identificación del potencial del terreno: oportunidades y limitaciones, y elección de la tipología más adecuada.
- Servilleta de cabida: estimación preliminar de parámetros en hoja de cálculo (Excel).
- Práctica breve: análisis de un terreno y definición de inputs (composición tipológica, normativa y parámetros de diseño).

Sesión 3

Elementos base de la cabida y cuadro de áreas

Revisa con ejemplos los elementos técnicos que condicionan toda cabida y que el participante dimensionará en los talleres: circulaciones verticales, alturas, estacionamientos y espacios de servicio.

- Escaleras y circulación vertical: tipos de escalera (integrada, de evacuación, presurizada), cálculo de pasos y contrapasos, ancho según aforo, distancias de recorrido y cuándo se exige ascensor (RNE A.010 y A.130).
- Cálculo de alturas: altura máxima en pisos y en metros, altura de entrepiso, relación con el ancho de vía y los retiros, azoteas y áreas techadas en el último nivel.
- Estacionamientos: dotación según uso y parámetros, dimensiones de cajones, rampas y pendientes, radios de giro, circulación vehicular y configuración de sótanos.
- Pozos de luz (tema clave): cálculo de dimensiones mínimas según la altura del pozo y el tipo de ambiente que ilumina y ventila (dormitorios, sala-comedor, cocina, baños), pozos compartidos y en colindancia, ubicación estratégica en planta para no perder área vendible y su impacto en la planta típica (RNE A.010). Ductos de ventilación para baños y cocinas.
- Espacios de servicio: cuarto de basura, cisterna y cuarto de bombas, subestación eléctrica y depósitos.

- Accesibilidad: rampas peatonales, ascensores y estacionamientos accesibles (RNE A.120).
- Elementos base en lotización: secciones viales, ochavos, radios de esquina y pasajes.
- Cuadro de áreas de edificación: área techada, área libre, áreas vendibles, comunes, de servicio y estacionamientos; ratios de eficiencia.
- Cuadro general de áreas de habilitación urbana: área bruta, área útil, vías, aportes reglamentarios y número de lotes.

Sesión 4

Estrategias de diseño y optimización por tipología

Presenta los criterios proyectuales que permiten optimizar la cabida según cada tipología, integrando aspectos normativos, funcionales y de eficiencia espacial.

- Glosario y rangos recomendados: definiciones clave, ratios y métricas de referencia.
- Vivienda multifamiliar y VIS: configuración de departamentos, áreas mínimas, proporciones y estrategias para maximizar el área vendible.
- Circulaciones y núcleos: optimización de núcleos de servicios y flujos verticales y horizontales.
- Iluminación, ventilación y confort: pozos de luz, orientación y frentes.
- Uso mixto: zonificación vertical (zócalo comercial, oficinas, vivienda), accesos y circulaciones independientes, estacionamientos y servicios por uso.
- Lotización: trazado vial, configuración de manzanas, dimensionamiento y frente de lotes, ubicación de aportes y eficiencia del área útil.
- Casos de referencia de cada tipología.

Sesión 5

Taller 1 - Cabida en proyecto de Vivienda de Interés Social (VIS)

- Lectura del certificado de parámetros y definición de condicionantes VIS (áreas mínimas, bonos e incentivos edificatorios).
- Esquema de distribución: emplazamiento, núcleo de circulación y planta típica.
- Diseño de tipologías de departamento VIS y optimización del número de unidades, con dimensionamiento y ubicación de pozos de luz en la planta típica.
- Elaboración de planimetría en CAD: planta de primer piso, planta típica y corte esquemático.
- Cuadro de áreas: áreas vendibles, comunes, de servicio y estacionamientos; ratio de eficiencia.
- Verificación normativa final y lectura económica básica de la cabida.

Sesión 6

Taller 2 - Cabida en proyecto de uso mixto

- Análisis de compatibilidad de usos y parámetros aplicables a cada uso.
- Definición del programa: proporción entre comercio, oficinas y vivienda según el estudio de mercado.
- Esquema de distribución: zócalo comercial, accesos y núcleos

diferenciados por uso, y pozos de luz para las plantas de vivienda u oficinas.
- Elaboración de planimetría en CAD: sótano o estacionamientos, primer piso comercial y plantas típicas.
- Cálculo de estacionamientos por uso.
- Cuadro de áreas por uso: áreas vendibles o arrendables, comunes y de servicio; ratios de eficiencia por uso.

Sesión 7
Taller 3 - Cabida en habilitación urbana (lotización)
- Lectura de parámetros de habilitación: zonificación, lote mínimo, frente mínimo y secciones viales.
- Trazado vial y conexión con la trama urbana existente.
- Manzaneo y lotización: dimensionamiento de lotes y optimización del número de lotes.
- Ubicación de aportes reglamentarios (recreación pública, educación, otros fines).
- Elaboración del plano de lotización en CAD.
- Cuadro general de áreas: área bruta, área útil, área de vías, aportes, número de lotes y porcentaje vendible.

Sesión 8
Presentación y sustentación del ejercicio final
Exposición del ejercicio final: una cabida completa desarrollada a partir de una de las tres tipologías trabajadas en los talleres (VIS, uso mixto o lotización).

Entregable del ejercicio final
- Análisis normativo y del terreno.
- Planimetría de la cabida en CAD.
- Cuadro de áreas completo.
- Servilleta económica con indicadores de viabilidad.
- Láminas de presentación con síntesis técnica del proyecto.

Dinámica de la sesión
- Presentación del proyecto: exposición de la propuesta final de cabida arquitectónica.
- Sustentación grupal: defensa de los criterios de diseño, normativos y económicos.
- Retroalimentación del docente y discusión colectiva de resultados.
- Evaluación final individual (opcional).

Centro de Capacitación Arkstudio se reserva el derecho de reprogramar la fecha u horario 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.



Doble Certificación

Curso de Especialización

Cabida Arquitectónica 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.