

COLEGIO PERUANO NORTEAMERICANO ABRAHAM LINCOLN



JEFATURA DE MANTENIMIENTO Y SERVICIOS GENERALES

TÉRMINOS DE REFERENCIA

CONTRATACIÓN DE SERVICIO DE CONSULTORIA PARA LA ELABORACIÓN
DEL MASTER PLAN ARQUITECTÓNICO.

SEPTIEMBRE 2026

1. ANTECEDENTES

El Colegio cuenta con pabellones principales construidos a inicios de la década de 1980, los cuales presentan desgaste propio de su antigüedad. En la actualidad, las instalaciones albergan diversas áreas formativas y de servicios, tales como Inicial, Guardería, Ludoteca, Primaria, Secundaria, Bachillerato, Artes, Comedor y Coliseo. El proyecto se desarrollará sobre dos propiedades integradas en La Molina:

- **Terreno 1 (Lotes 6, 7 y 8):** Ubicado en el Jr. José Antonio N° 433-575, Parque de Monterrico, con un área de terreno de 37,400.40 m² y un área techada total existente de 12,961.25 m². Cuenta con zonificación E1 (Educación).
- **Terreno 2 (Lote 9):** Ubicado frente a la Av. José Antonio, colindante con el Terreno 1, con un área de 10,977.00 m². Actualmente cuenta con una propuesta de cambio de zonificación de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Plan Específico.
- En conjunto, el campus proyecta una base territorial aproximada de 48,377.40 m².

2. OBJETIVO

Contratar a una firma de arquitectura y/o consorcio de primer nivel para el diseño integral del "Master Plan Arquitectónico y Paisajístico" del Colegio. El alcance de la consultoría incluye, como paso previo y fundamental, la formulación y elaboración del nuevo Plan Estratégico Pedagógico institucional. El Master Plan deberá organizar el crecimiento, modernización y consolidación de la infraestructura, asegurando una traducción espacial fiel del modelo pedagógico resultante.

Se proyecta el Master Plan a un horizonte de 10 a 15 años que permite una ejecución escalonada cuidadosa, garantizando la operatividad del colegio sin interrumpir las clases, minimizando el impacto en los estudiantes y asegurando la viabilidad financiera institucional.

3. ALCANCES DEL SERVICIO

El servicio de Master Plan deberá contemplar las siguientes fases:

- **Fase 1: Diagnóstico Institucional, Técnico y Espacial (Site Assessment):** Ejecución del levantamiento topográfico detallado de las propiedades. Levantamiento técnico y fotográfico de las preexistencias físicas. Deberá incluir la revisión estricta de la normativa nacional y parámetros urbanísticos aplicables a ambos terrenos. Asimismo, se requiere una evaluación visual preliminar de las condiciones estructurales existentes

y el estado de conservación general para determinar de manera sustentada qué pabellones conservar, remodelar o demoler.

- **Fase 2: Traducción del Plan Estratégico Pedagógico:** Trabajo en mesas conjuntas con la institución para alinear el diseño arquitectónico a las nuevas directrices pedagógicas, creando ecosistemas de aprendizaje colaborativos y flexibles, integrando criterios técnicos para consolidar a la institución como un colegio sostenible.
- **Fase 3: Desarrollo del Master Plan a nivel de Anteproyecto General:** Diseño general de las nuevas volumetrías y zonificación de usos, desarrollado a nivel de cabida. Incluye el diseño paisajístico de áreas libres y deportivas, además de la propuesta integral de flujos de movilidad peatonal, vehicular interno y bahías de embarque/desembarque seguras. Se debe asegurar la integración funcional de los Lotes 6, 7 y 8 con el Lote 9.
- **Fase 4: Estrategia de Ejecución y Fases (Phasing Plan):** Formulación del plan de ejecución proyectado a un horizonte de hasta 15 años, segmentado a corto, mediano y largo plazo. El consultor deberá presentar una estrategia logística integral para las etapas de demolición y construcción que asegure la continuidad operativa de la institución.

4. PERFIL DEL CONSULTOR

- **Experiencia:** Al menos 5 años de experiencia en el desarrollo de proyectos arquitectónicos de educativos
- **Portafolio:** Experiencia comprobada y exitosa en el diseño de planes maestros para campus educativos (colegios o universidades) o equipamiento institucional a gran escala.
- **Calidad de Diseño:** Enfoque en arquitectura contemporánea, sostenibilidad, eficiencia energética y paisajismo.
- **Equipo Multidisciplinario:** Consorcio o equipo de especialistas que incluya arquitecto(s), especialista en formulación pedagógica, especialista en diseño de espacios educativos, especialista en urbanismo/movilidad y especialista en diseño de paisaje natural.

5. ENTREGABLES ESPERADOS

- a. Plano de Levantamiento Topográfico integral de los terrenos involucrados.

- b.** Memoria de Diagnóstico (Institucional y Técnico) y Documento de Lineamientos Estratégicos del campus alineado al nuevo Plan Pedagógico.
- c.** Master Plan General: Planos 2D (plantas, cortes y elevaciones) y modelo tridimensional del conjunto que integren la propuesta urbana.
- d.** Imágenes Objetivo (Renders / Vistas 3D): Representaciones fotorrealistas de alta calidad técnica que ilustren los materiales constructivos propuestos y la visión a futuro del campus.
- e.** Plan de Etapas (Phasing) a 15 años: Cronograma visual indicando qué pabellones se demuelen, construyen y operan en los distintos tramos proyectados.
- f.** Presupuesto Estimado (Orden de Magnitud): Estimación referencial de la inversión por ratios (US\$ por m2 techado y libre) en cada fase.

6. PLAZO DEL SERVICIO

El tiempo estimado para el desarrollo de todas las fases descritas (incluyendo levantamiento topográfico y estudio pedagógico) será de 4 a 6 meses (aproximadamente 180 días calendario) a partir de la firma del contrato.