
TÉRMINOS DE REFERENCIA

Consultoría para diagnóstico jurídico e institucional y propuesta de esquema normativo para vivienda cooperativa en Guatemala.

1. Introducción

We Effect Centroamérica (WE-CA) es una organización de cooperación internacional de origen sueco, con más de 66 años de experiencia trabajando con organizaciones cooperativas, de membresía y movimientos sociales en África, Asia, Europa y América Latina. Su misión es fortalecer las capacidades de organizaciones sociales para que mujeres y hombres en situación de pobreza mejoren de manera sostenible sus condiciones de vida, ejerzan plenamente sus derechos y contribuyan a sociedades más justas e inclusivas, guiada por los valores de respeto, transparencia y trabajo colaborativo.

En Centroamérica (Guatemala, Honduras y El Salvador), la organización desarrolla una estrategia programática articulada en tres áreas prioritarias, siendo una de ellas el derecho a la Vivienda y al Hábitat Sostenible que se ha impulsado en los últimos 20 años desde un enfoque de Cooperativismo de Vivienda por Ayuda Mutua (CVAM). WE-CA en Guatemala impulsa el programa de vivienda y hábitat sostenible en alianza con organizaciones locales, el sector privado y la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular (UDEVIPO) adscrita al Viceministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. Con quien tenemos un acuerdo de colaboración marco firmado.

Actualmente el Estado de Guatemala, en cumplimiento de sus obligaciones en materia de desarrollo urbano y acceso a vivienda adecuada, ha establecido un marco normativo orientado a promover soluciones habitacionales para la población, particularmente aquella en situación de vulnerabilidad. Es por ello que, el Decreto número 9-2012 del Congreso de la República, Ley de Vivienda, así como su reglamento, contemplan disposiciones que posibilitan la implementación de esquemas de producción social del hábitat, incluyendo modalidades asociativas como las cooperativas de vivienda, destacando lo establecido en su artículo 66.

Aunque la existe la voluntad y el compromiso desde el Estado y las instituciones de gobierno para una efectiva implementación de las políticas de vivienda social, mejoramiento integral de barrios y gestión de subsidios, en la práctica la operativización de dichos mecanismos enfrenta limitaciones derivadas de vacíos normativos, falta de desarrollo reglamentario específico y desafíos en la articulación interinstitucional, particularmente en entidades rectoras y ejecutoras como la UDEVIPO y el Fondo para la Vivienda (FOPAVI).

Es por ello por lo que WE-CA en alianza con UDEVIPO requieren la contratación de una consultoría especializada que desarrolle un diagnóstico jurídico e institucional integral y formule una

propuesta de esquema jurídico que establezca las condiciones habilitantes para la implementación de proyectos de vivienda por cooperativa en Guatemala.

2. Objetivo

Objetivo General

Elaborar un diagnóstico jurídico e institucional y formular un esquema normativo que permita establecer las condiciones habilitantes para el desarrollo de proyectos de vivienda por cooperativa en Guatemala, en el marco del Decreto 9-2012, su reglamento y demás normativa aplicable.

Objetivos Específicos

- Analizar de manera sistemática el ordenamiento jurídico vigente en materia de vivienda, cooperativas y producción social del hábitat.
- Evaluar las competencias legales, funciones y capacidades institucionales de las entidades públicas involucradas, particularmente UDEVIPO y FOPAVI.
- Identificar vacíos normativos, contradicciones, limitaciones y oportunidades dentro del marco jurídico existente.
- Determinar las condiciones jurídicas e institucionales necesarias para habilitar la incorporación e implementación de vivienda cooperativa-asociativa-colectiva.
- Formular una propuesta de esquema jurídico que permita viabilizar la implementación de dichos modelos en el país.

3. Alcance y Metodología

Alcance

La consultoría comprenderá, sin limitarse a, las siguientes actividades:

3.1 Análisis jurídico

- Revisión exhaustiva del marco normativo vigente, incluyendo:
 - Decreto 9-2012, Ley de Vivienda, y su reglamento.
 - Normativa aplicable a cooperativas, asociaciones civiles y otras formas organizativas.
 - Legislación relacionada con ordenamiento territorial, desarrollo urbano, acceso a suelo y financiamiento habitacional.
 - Análisis específico del contenido, alcance e implicaciones de los artículos relacionados a la temática de Cooperativas de Vivienda o similar, incluyendo el artículo 66 de la Ley de Vivienda y el artículo 43 del reglamento de la ley.
 - Identificación de vacíos, ambigüedades, incompatibilidades normativas y necesidades de desarrollo reglamentario.

3.2 Análisis institucional

- Identificación y caracterización de actores institucionales clave del sector vivienda.
- Evaluación de competencias legales, mandatos, capacidades operativas y mecanismos de coordinación interinstitucional, con énfasis en:
 - UDEVIPO
 - FOPAVI

- Análisis de la factibilidad de institucionalización de funciones vinculadas a la vivienda cooperativa.

3.3 Identificación de condiciones habilitantes

- Determinación de los elementos jurídicos, institucionales y operativos necesarios para la implementación de proyectos de vivienda cooperativa, asociativa, colectiva.
- Identificación de barreras legales e institucionales que limitan su desarrollo.
- Identificación de aspectos legales e institucionales que facilitan y facilitarían su desarrollo.

3.4 Referencias comparadas

- Revisión de experiencias latinoamericanas relevantes en vivienda cooperativa, con énfasis en elementos normativos e institucionales transferibles.

3.5 Propuesta de esquema jurídico

- Planteamiento de un esquema normativo que incluya:
- Base para el desarrollo de una propuesta de reglamentación específica.
- Lineamientos para considerar para reformas legales o reglamentarias.
- Definición de roles institucionales y mecanismos de articulación.
- Planteamiento de instrumentos jurídicos que viabilicen la implementación de proyectos de vivienda cooperativa.

4. Metodología

La consultoría se desarrollará mediante un enfoque jurídico-técnico que incluirá:

- Análisis dogmático y sistemático del ordenamiento jurídico vigente con base en fuentes oficiales.
- Revisión documental y normativa comparada, sustentada en evidencia verificable.
- Levantamiento de información cualitativa, mediante entrevistas o consultas técnicas con actores institucionales clave (cuando sea pertinente).
- Validación técnica de hallazgos y propuestas con la entidad contratante.

El análisis deberá garantizar rigor jurídico, coherencia normativa y aplicabilidad práctica de las recomendaciones.

5. Cronograma

La consultoría tendrá una duración de 9 semanas calendario, contados a partir de la suscripción del contrato.

FASE	ACTIVIDAD	PLAZO
FASE 1	Presentación y aprobación del plan de trabajo	Semana 1–2

FASE 2	Desarrollo del análisis jurídico e institucional	Semana 3–6
FASE 3	Elaboración del diagnóstico y propuesta normativa	Semana 7–8

6. Productos Esperados

a) Producto 1: Plan de trabajo

Documento que contendrá:

- Metodología detallada
- Cronograma desagregado
- Identificación de fuentes normativas y actores clave
- Estrategia de levantamiento y validación de información

b) Producto 2: Informe de diagnóstico jurídico e institucional

Documento técnico que incluirá:

- Análisis del marco jurídico vigente
- Evaluación institucional (UDEVIPO y FOPAVI, entre otros actores)
- Identificación de vacíos, barreras y oportunidades
- Determinación de condiciones habilitantes

c) Producto 3: Propuesta de esquema jurídico para condiciones habilitantes

Documento que contendrá:

- Base para el desarrollo de una propuesta de reglamentación específica (reglamentario o legal, según corresponda)
- Lineamientos para la implementación de proyectos de vivienda por cooperativa
- Definición de roles institucionales y mecanismos de articulación
- Recomendaciones para la operativización de las disposiciones propuestas.
- Presentación que integre los productos finales

Plazo total de la consultoría: 9 semanas calendario a partir la firma del contrato y a la aceptación de los productos finales parte de We Effect y UDEVIPO.

7. Perfil del Consultor/a

Formación académica

- Profesional universitario en Ciencias Jurídicas y Sociales, Derecho, o carreras afines.
- Deseables estudios de posgrado en Derecho Público, Derecho Administrativo, Políticas Públicas, Urbanismo, Desarrollo Urbano o áreas relacionadas.
- Deseable experiencia previa en procesos similares.
- Experiencia mínima de cinco (5) años en análisis jurídico o formulación de políticas públicas.

Experiencia comprobable en

- Análisis e interpretación de marcos normativos en materia de vivienda, desarrollo urbano o políticas públicas.

- Asesoría o experiencia de trabajo en instituciones públicas.
- Estudios o proyectos vinculados a cooperativas, asentamientos informales, economía social o producción social del hábitat (altamente valorado).

Competencias

- Dominio de técnica legislativa y análisis jurídico.
- Capacidad de elaboración de informes técnicos de alto nivel.
- Rigurosidad analítica y argumentativa.
- Habilidad para la articulación conceptual entre normativa e institucionalidad.

8. Tiempos de la Consultoría

- Envío de los Términos de referencia, viernes 05 de junio del 2026.
- Fecha límite para la recepción de oferta técnica y financiera lunes 15 de junio de 2026.
- Sesiones y entrega de borradores, según cronograma aprobado.
- Análisis y selección de ofertas del 16 de junio.
- Notificación de asignación de la consultoría 17 junio. We Effect solamente notificara la adjudicación a persona o empresa seleccionada.
- Entrega de documentación de parte de la persona seleccionada y firma de contrato del 17 al 18 de junio.
- Entrega de productos según cronograma a partir de la firma del contrato.

Supervisión y control

La supervisión técnica estará a cargo de la Gerencia de Vivienda y Hábitat de WE-CA y la dirección de la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular (UDEVIPO).

9. Motivos de exclusión, presentación de oferta y forma de pago

Motivos de exclusión

Se excluirá del proceso de contratación toda propuesta presentada por organizaciones o personas que se encuentren en cualquiera de las siguientes situaciones:

- No presentar la documentación completa solicitada en los Términos de Referencia.
- Estar sujeta a procedimientos legales o administrativos relacionados con insolvencia, liquidación forzosa o procesos similares.
- Incumplir obligaciones relacionadas con el pago de impuestos o contribuciones a la seguridad social conforme a la legislación aplicable.

10. Postulación

La oferta económica debe incluir todos los costos para la realización del trabajo incluyendo impuestos o tasas bancarias. We Effect no recocerá gastos adicionales a lo establecido en el contrato.

A las personas invitadas se les pide enviar correo a:

nahomy.hernandez@weeffect.org; mauricio.solis@weeffect.org; direudevipo@gmail.com

Asunto: Consultoría diagnóstico jurídico e institucional

Fecha límite de envío: 15 de junio de 2026 a las 16 horas (GTM).

El monto total convenido será cancelado de acuerdo con el siguiente detalle:

- 50% a la entrega del producto 1, a los 2 días hábiles a partir de la firma del contrato.
- 50% restante a la aceptación del producto 2 y 3.

11. Otras disposiciones

Todos los productos generados de la consultoría serán propiedad de We Effect y UDEVIPO. Bajo ninguna circunstancia su contenido podrá ser divulgado o compartido a terceros sin la debida autorización por escrito de parte de ambas instituciones.

La ejecución tardía del contrato acarreará una multa para el equipo consultor. La sanción económica imputable al contratado será de un 1% del monto total del contrato por cada día hábil de acuerdo con el plazo contractual. Dicha multa se hará efectiva del importe del saldo del pago pendiente. Esta cláusula sancionatoria no podrá exceder el 25% del monto total del contrato.

Así mismo, superado éste monto, We Effect podrá resolver el contrato y exigir además el cumplimiento de la obligación contraída en los términos pactados, según corresponda. Si la demora se produjere por causas no imputables al consultor, en cuyo caso, comunicará por escrito a We Effect las causas del atraso. Una vez que el We Effect analice la situación, y si ésta corresponde, We Effect autorizará la prórroga del plazo de entrega final.