

LIBRO OPERATIVO MAESTRO FAS-CIVAE

POLÍTICAS, PROCEDIMIENTOS Y DOCUMENTACIÓN

ASOCIACIÓN FONDO DE AVAL SOCIAL CIVAE (FAS-CIVAE) *Versión 2.0 (Integral) | Vigencia: [Fecha Actual]*

1. Fundamentos, Misión y Alcance del Aval Social

1.1 El Problema de Acceso a la Vivienda

La banca tradicional en España ofrece una financiación máxima del **80%** del valor de la vivienda (o tasación, el menor). Esto obliga al comprador a aportar el **20%** restante (entrada) más un 10-12% adicional para impuestos y gastos (ITP, notaría, etc.).

FAS-CIVAE Resuelve: Nuestro aval es un **Fiador Solidario** que cubre ese vacío de ahorro, permitiendo que el banco preste hasta el **100%** (o un alto porcentaje) del valor de la vivienda. Esto convierte a socios solventes en ingresos, pero sin capacidad de ahorro inicial, en sujetos de crédito hipotecario.

1.2 Diferencia entre Aval y Cuantía Avalada

Concepto	Propósito	Criterio FAS-CIVAE
Tasa de Esfuerzo (TE)	FILTRO INTERNO DE RIESGO SOCIAL. Mide la capacidad de pago del socio y la sostenibilidad familiar.	≤ 35% (Límite Innegociable)
Cuantía Máxima Avalada	LÍMITE DE LA GARANTÍA EXTERNA ofrecida al banco. Es el máximo que pagará FAS-CIVAE en caso de impago.	40% del Capital Principal

Conclusión: La Tasa de Esfuerzo (≤ 35%) es el criterio que debe cumplir el socio para que la Asociación **acepte el riesgo**.

2. Reglamento de Régimen Interior (RRI) - Criterios de Riesgo

El DST debe aplicar el RRI como filtro de sostenibilidad, protegiendo al socio del sobreendeudamiento.

2.1 Criterio de Solvencia: Tasa de Esfuerzo (TE)

La TE se calcula dividiendo la cuota total de vivienda entre el ingreso neto total familiar.

- **Ingreso Neto Total:** Suma de todos los ingresos estables y demostrables del núcleo (nóminas netas, prestaciones, pensiones).
- **Cuota Total de Vivienda:** Incluye la cuota hipotecaria/alquiler + seguros obligatorios + gastos de comunidad + IBI prorrateado.

2.2 Requisitos Esenciales del Socio

1. **Finalidad:** Compra de la **Vivienda Habitual y Permanente**.
2. **Morosidad:** Ausencia de cualquier anotación en ficheros de morosidad (ASNEF, RAI).
3. **Condición de Socio:** Cumplimiento con las cuotas y requisitos de antigüedad.

3. Protocolo Operativo Detallado para el DST

Fase I: Activación y Recopilación (Pasos 1-3)

PASO 1: Primer Contacto e Información

- Entregue el **Anexo A: Ficha de Solicitud de Aval**.
- **Advertencia Obligatoria:** Aclare que el DST **NO AVALA**. La aprobación es de la Sede Central.

PASO 2: Recolección Documental Exhaustiva Recoja y verifique copias de: DNI/NIE, Contrato de Compraventa, Últimas 3 nóminas/IRPF (Autónomos), Vida Laboral y Certificado de Ausencia de Morosidad (ASNEF/RAI).

Tipo de Documento	Propósito y Requisito
Identificación	DNI/NIE de solicitantes y cónyuge.
Vivienda	Contrato de Arras o Compraventa (precio final).
Ingresos (Asalariados)	Últimas 3 nóminas completas y la Vida Laboral (actualizada).
Morosidad	Certificado o Informe de ASNEF/RAI ("Limpio").

PASO 3: Cálculo y Pre-Filtro (TE 35%)

- Rellene el **Anexo B: Ficha de Pre-Evaluación**.
- Realice el cálculo de la Tasa de Esfuerzo (TE).
- **Acción Crítica:** Si la **TE > 35%**, el DST debe **archivar localmente** y notificar al socio que no cumple con el RRI. No se envía a la Central.

Fase II: Centralización y Aprobación (Pasos 4-6)

PASO 4: Armado y Envío del Expediente

- El expediente solo se envía si el resultado del Pre-Filtro es **APTO (Ile 35%)**.
- Ordenar la carpeta digital (Anexo B en primer lugar) y enviarla a la Sede Central.

PASO 5: Evaluación y Emisión Central

- La Sede Central realiza la **Doble Verificación** del RRI.
- Si es aprobado, la Sede Central **EMITE y FIRMA** el **Anexo C: Certificado de Aval Social**.
- El certificado se remite al DST para su gestión.

PASO 6: Formalización Notarial y Cierre

- El DST coordina con el banco y el notario.

- El Aval de la Asociación **DEBE** quedar reflejado en la Escritura Pública como una **Fianza Solidaria**.

4. Anexos Documentales

Anexo A: Ficha de Solicitud de Aval (Formulario del Socio)

A. Datos del Solicitante y Operación:

- Nombre Completo del Titular: [Línea para rellenar]
- Precio de Venta: [Línea para rellenar] €

B. Declaración Jurada de Ingresos (Netos/Mensuales):

Concepto	Cantidad Neta Mensual (€)
Ingreso Titular	[Línea para rellenar]
Ingreso Cónyuge/Copropietario	[Línea para rellenar]
TOTAL INGRESO NETO FAMILIAR	[Línea para rellenar]

Compromiso: Certifico que los datos son veraces y entiendo las condiciones de la Tasa de Esfuerzo (35%).

Anexo B: Ficha de Pre-Evaluación de Riesgo (Rellena el DST)

Cálculo de la Tasa de Esfuerzo (TE) - RRI 35%

Variables de la Operación	Cantidad (€)
A. Ingreso Neto Total Familiar (Mensual)	[Línea para rellenar]
B. Cuota Total de Vivienda (Mensual)	[Línea para rellenar]
C. Tasa de Esfuerzo Calculada (B/A):	[Línea para rellenar] %

Resultado de la Pre-Evaluación:

- **CRITERIO DE SOSTENIBILIDAD (TE lle 35%):** () APTO / () NO APTO
- **Verificación Morosidad (ASNEF/RAI):** () SIN ANOTACIONES / () CON ANOTACIONES

Anexo C: Certificado de Aval Social (Modelo - SOLO EMISIÓN CENTRAL)

1. Identificación

- **Avalista:** FAS-CIVAE.
- **Avalado (Prestatario):** [Nombre del Solicitante].
- **Acreeador:** [Nombre de la Entidad Financiera].

2. Cuantía del Aval

- **Cuantía Avalada Máxima (Límite):** 40% del Capital Principal del Préstamo.
- **Importe Máximo en €:** [CANTIDAD MÁXIMA EN NÚMERO] €.

3. Cláusulas Bancarias Esenciales (Fiador Solidario) FAS-CIVAE se constituye como **Fiador Solidario** y renuncia **EXPRESAMENTE** e **INCONDICIONALMENTE** a los beneficios legales de Excusión, División y Orden.