

MEMORIA TÉCNICA: DETALLES ECONÓMICOS Y GESTIÓN DE RIESGOS

ENTIDAD: Asociación Fondo de Aval Social CIVAE (FAS-CIVAE) **FECHA:** 16 de diciembre de 2025 **ASUNTO:** Especificaciones del modelo de gestión social para la vivienda.

1. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS: GESTIÓN DE RIESGO SOCIAL

El modelo FAS-CIVAE no se basa en el beneficio financiero, sino en la **sostenibilidad del acceso**. Para ello, aplicamos un protocolo técnico de admisión que garantiza una tasa de siniestralidad mínima.

1.1. El Filtro RRI: Tasa de Esfuerzo (TE) del 35%

A diferencia de los criterios bancarios, que a veces permiten niveles de endeudamiento peligrosos, FAS-CIVAE impone un límite técnico estricto:

- **Objetivo:** Asegurar que el núcleo familiar retiene el 65% de sus ingresos para gastos vitales, minimizando la probabilidad de impago por asfixia económica.
- **Verificación:** El cálculo se realiza sobre ingresos netos reales y demostrables, excluyendo ingresos volátiles o no consolidados.

1.2. Protocolo de Verificación Documental

Cada expediente debe superar una validación por parte de un **Delegado de Sede Territorial (DST)**, que incluye:

1. **Cotejo de Identidad y Vínculo:** Verificación de DNI/NIE y situación familiar.
2. **Análisis de Solvencia:** Revisión de las 3 últimas nóminas, vida laboral y declaraciones de IRPF.
3. **Auditoría de Morosidad:** Certificación negativa en ficheros ASNEF, RAI o similares.

2. ESPECIFICACIONES ECONÓMICAS: SOSTENIBILIDAD DEL FONDO

El Fondo de Aval Social (FAS) se capitaliza mediante un sistema de **Economía Circular y Mutualista**.

2.1. Estructura de Cuotas de Mantenimiento

Para que el fondo sea autosuficiente y no dependa exclusivamente de subvenciones, los socios beneficiarios contribuyen según la modalidad de aval:

- **Aval de Alquiler:** Cuota de mantenimiento del **3% anual** sobre la renta.
- **Aval de Compra (Hipoteca):** Cuota de mantenimiento del **0.02% mensual** sobre el

capital principal.

Estas cuotas se destinan íntegramente a:

1. **Reserva de Contingencia:** Para cubrir los pagos inmediatos a propietarios o bancos en caso de siniestro.
2. **Gastos de Gestión de Recobro:** Financiación de las acciones legales para recuperar la deuda.

2.2. Capitalización y Apalancamiento

Bajo el marco del **RD 1135/2025**, FAS-CIVAE propone que los fondos públicos transferidos actúen como **Capital Semilla**. Gracias a la rotación de las cuotas y la recuperación de deudas, el impacto social de cada euro público se multiplica con el tiempo.

3. SEGURIDAD JURÍDICA Y ACCIÓN DE REPETICIÓN

El modelo garantiza que el dinero (público o social) no se "pierde" tras un impago, sino que se reclama activamente.

3.1. Subrogación y Cobro Judicial

En el momento en que FAS-CIVAE paga al banco o al propietario (en un plazo de **15 días hábiles**), se activa la **Subrogación de Crédito (Art. 1839 Código Civil)**:

- FAS-CIVAE se convierte en el nuevo acreedor del socio deudor.
- Se inicia la **Acción de Repetición**: Un procedimiento judicial para reclamar el capital, intereses y costas.

3.2. Protección del Patrimonio del Fondo

La Asociación tiene el derecho legal de embargar bienes del deudor (incluida la vivienda avalada en casos extremos) para reintegrar el capital al Fondo de Aval Social. Esto asegura que el fondo nunca se descapitalice de forma permanente.

4. ALINEACIÓN CON EL REAL DECRETO 1135/2025

Nuestro modelo técnico cumple punto por punto con las exigencias del nuevo RD:

- **Gratuidad del Aval Público (Art. 6.2):** Si la administración dota el fondo, FAS-CIVAE puede eliminar las cuotas al socio, actuando solo como gestor técnico gratuito.
- **Certificación de Impagos (Art. 3.2):** Nuestro sistema genera informes certificados listos para ser remitidos al Ministerio de Vivienda para el desembolso de fondos anuales.
- **Gestión por CCAA (Art. 2):** Estamos estructurados para colaborar con cada Instituto Canario/Madrileño/Andaluz de Vivienda de forma independiente.

CONCLUSIÓN TÉCNICA: FAS-CIVAE ofrece un sistema de "llave en mano" para la administración pública. Aportamos la agilidad de una entidad privada con los fines sociales de una asociación, garantizando que el presupuesto público destinado a vivienda se ejecute de forma transparente, segura y recuperable.