

INFORME DE AUDITORIA

* * * *

TDA 1,
FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 1995



AE 4403ESP-00324195

187 1000 11 2 11 11

INFORME DE AUDITORIA

* * * *

**TDA 1,
FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 1995**

INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES

A TITULIZACION DE ACTIVOS, S.A. SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACION

Hemos auditado las cuentas anuales de TDA 1, FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1995, la cuenta de pérdidas y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Gestora, Titulización de Activos, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad Gestora presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 1995, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1995. Con fecha 31 de marzo de 1995, emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1994 en el que expresamos una opinión favorable.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 1995 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de TDA 1, FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA, al 31 de diciembre de 1995 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha, y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

El informe de gestión adjunto del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1995, contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad Gestora consideran oportunas sobre la situación de TDA 1, Fondo de Titulización Hipotecaria, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión, concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 1995. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de TDA 1, Fondo de Titulización Hipotecaria.

ERNST & YOUNG



Antonio Ramírez Izquierdo

Madrid, 27 de febrero de 1996

TDA 1
Fondo de Titulización Hipotecaria

Cuentas Anuales
Informe de Gestión



3

3

3

TDA 1, Fondo de Titulización Hipotecaria

Balance de Situación

al 31 de diciembre

	Miles de pesetas	
	1995	1994
ACTIVO		
INMOVILIZADO		
Gastos de constitución y de emisión de Bonos de Titulización Hipotecaria	20.310	66.120
Inmovilizaciones financieras Participaciones hipotecarias	<u>7.590.856</u>	<u>9.160.205</u>
Subtotal inmovilizado	<u>7.611.166</u>	<u>9.226.325</u>
ACTIVO CIRCULANTE		
Inversiones financieras temporales	501.043	532.294
Cuentas de periodificación	123.425	151.263
Tesorería	<u>-</u>	<u>89</u>
Subtotal activo circulante	<u>624.468</u>	<u>683.646</u>
TOTAL ACTIVO	<u><u>8.235.634</u></u>	<u><u>9.909.971</u></u>
PASIVO		
ACREEDORES A LARGO PLAZO		
Bonos de Titulización Hipotecaria	7.571.872	9.153.436
Entidades de crédito préstamo subordinado	<u>442.680</u>	<u>494.529</u>
Subtotal acreedores a largo plazo	<u>8.014.552</u>	<u>9.647.965</u>
ACREEDORES A CORTO PLAZO		
Cuentas de periodificación y acreedores por prestación de servicios	<u>140.074</u>	<u>149.747</u>
Administraciones públicas acreedoras	<u>81.008</u>	<u>112.259</u>
Subtotal acreedores a corto plazo	<u>221.082</u>	<u>262.006</u>
TOTAL PASIVO	<u><u>8.235.634</u></u>	<u><u>9.909.971</u></u>

TDA 1, Fondo de Titulización Hipotecaria

Memoria

31 de diciembre de 1995

1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD

a) Constitución y objeto social

TDA 1, Fondo de Titulización Hipotecaria (en adelante el Fondo), se constituyó mediante escritura pública el 1 de diciembre de 1993, agrupando un importe total de participaciones hipotecarias de 12.000.006.306 pesetas (ver nota 6).

Con fecha 30 de noviembre de 1993 la Comisión Nacional del Mercado de Valores verificó positivamente y registró la constitución del Fondo, su folleto de emisión, así como la emisión de bonos de Titulización Hipotecaria con cargo al mismo por importe de 12.000.000.000 pesetas (ver nota 9).

El Fondo de Titulización Hipotecaria, TDA 1, constituye un patrimonio separado y cerrado carente de personalidad jurídica, que está integrado en cuanto a su activo por las Participaciones Hipotecarias que agrupe y, en cuanto a su pasivo, por los Bonos de Titulización Hipotecaria emitidos en cuantía y condiciones financieras tales que el valor patrimonial neto del Fondo sea nulo.

El único objeto del Fondo será la transformación en valores de renta fija homogéneos, estandarizados y consecuentemente, susceptibles de negociación en mercados organizados de valores, en los conjuntos de Participaciones en Préstamos Hipotecarios que adquiera de entidades de crédito.

b) Duración del Fondo

El Fondo se extingue en todo caso al amortizarse íntegramente las participaciones hipotecarias que agrupe. Así mismo de acuerdo con determinados aspectos de liquidación anticipada contenidos en la Ley 19/1992 de 7 de julio y recogidos en la escritura de constitución el Fondo puede liquidarse anticipadamente cuando el importe de las participaciones hipotecarias pendientes de amortización sea inferior al 10 por 100 del inicial, siempre y cuando la venta de las Participaciones Hipotecarias pendientes de amortizar, junto con el saldo que exista en la cuenta de reinversión, permita una total cancelación de las obligaciones pendientes de pago con cargo al Fondo.

Con una hipótesis de inexistencia de amortización anticipada de préstamos hipotecarios participados el Fondo se extinguirá el 13 de diciembre del 2015.

c) Insolvencia del Fondo

En caso de insolvencia del fondo se aplicará el régimen de prelación de pagos establecidos como sigue; todo ello recogido en la escritura de constitución del Fondo:

1. Descuento de los ingresos a percibir de los avances de los administradores.
2. Pago de las comisiones atrasadas a:
 - Comisiones de administración a administradores
 - Comisión de gestión a la Sociedad Gestora
 - Comisión de depósito al depositario
 - Comisión de garantía de disponibilidad de ciertos fondos

En caso de insuficiencia de fondos, se prorrateará entre las distintas entidades que tengan derecho a comisiones.

3. Pago de comisiones corrientes
 - Comisiones de administración a los administradores
 - Comisión de gestión a la Sociedad Gestora
 - Comisión de depósito al depositario
 - Comisión de garantía de disponibilidad de ciertos fondos

En caso de insuficiencia de fondos se prorrateará entre las distintas entidades que tengan derecho a comisión.

4. Intereses atrasados de bonos no satisfechos en su correspondiente Fecha de Pago, incluyendo la comisión de agencia a pagar al agente de pagos.
5. Intereses devengados correspondientes a los bonos, incluyendo la comisión de agencia a pagar al agente de pagos.
6. Principales atrasados: vencimiento de principal de los bonos que no se hubieran satisfecho en sus correspondientes Fechas de Pago, incluyendo la comisión de agencia al agente de pagos.
7. Amortizaciones del principal de los bonos, según corresponda, incluyendo la comisión de agencia al agente de pagos.
8. Gastos de auditoría del Fondo y otros gastos derivados de publicación de anuncios relacionados con el Fondo.
9. Intereses devengados del préstamo subordinado.
10. Amortización de principal del préstamo subordinado.
11. Comisión de intermediación financiera.

d) Gestión del Fondo

De acuerdo con la Ley 19/1992 de 7 de julio sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria, la gestión del Fondo esta encomendada de forma exclusiva a Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización Hipotecaria, quienes a su vez tienen en este cometido su objeto social exclusivo.

Titulización de Activos, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización es la gestora del Fondo, actividad por la que recibe una comisión anual del 0,2% del saldo nominal pendiente de las Participaciones Hipotecarias no Fallidas

e) Normativa legal

El Fondo está regulado por la Ley 19/1992 de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria y regulaciones posteriores de desarrollo.

f) Régimen de tributación

El Fondo se encuentra sometido al tipo general del Impuesto de Sociedades. Se encuentra exento del concepto de operaciones societarias del Impuesto de Transacciones y Actos Jurídicos Documentados. La actividad se encuentra sujeta, pero exenta, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

2. BASES DE PRESENTACION

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas, han sido obtenidas de los registros contables del Fondo presentándose de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en España, de forma que muestren la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Fondo.

Por esta razón se ha efectuado una modificación de la definición de las cuentas contables y del modelo de estado de origen y aplicaciones de fondos al objeto de mostrar la imagen fiel del Fondo en base a su operativa.

Asimismo, dado que, por la propia actividad del Fondo, su duración está sujeta al comportamiento de cada préstamo hipotecario participado en cuanto a su amortización, constituyendo por ello tanto las Participaciones Hipotecarias como los Bonos de Titulización Hipotecaria instrumentos con calendarios inciertos de amortización, no se expresan los importes de cada uno de ellos que vencen en el ejercicio 1996, indicándose únicamente el cuadro de vencimientos teóricos de las Participaciones Hipotecarias bajo la hipótesis de inexistencia de amortizaciones anticipadas.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 1995 se emiten al objeto de cumplir las obligaciones de publicidad y verificación de la información

contable contenida en la cláusula vigesimosexta y vigesimoseptima de la escritura de constitución del Fondo.

3. PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACION APLICADAS

Las cuentas anuales adjuntas han sido formuladas siguiendo los principios y normas de valoración contenidas en el Plan General de Contabilidad en vigor.

a) Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se reconocen por el Fondo siguiendo el criterio del devengo, es decir en función de la corriente real que los mismos representan, con independencia del momento en el que se produzca el cobro o pago de los mismos.

Los intereses correspondientes a las participaciones hipotecarias que se puedan encontrar en situación de impago son reconocidos en el activo, excepto para aquellos casos en los que la garantía real sea insuficiente para cubrir el principal de la participación más los intereses impagados, situación en la que no se reconocen en el activo y tampoco se imputan a la cuenta de resultados.

b) Gastos de establecimiento y de emisión de Bonos de Titulización Hipotecaria

Gastos de establecimiento

Se corresponden con los gastos incurridos en la constitución del Fondo, registrándose por el importe real incurrido.

Se amortizan linealmente de acuerdo con la legislación en vigor en cinco períodos, que coinciden con las cinco primeras fechas de Pago del Fondo.

Gastos de emisión de bonos de Titulización hipotecaria

Se corresponden con el diferencial existente entre el valor nominal de los bonos emitidos y el importe efectivo recibido en la suscripción de los mismos.

Se amortizan linealmente durante cinco semestres.

c) Inmovilizado financiero

Cartera de Participaciones Hipotecarias

Se registran por el valor nominal de las participaciones adquiridas a entidades de crédito que coincide con su valor de adquisición.

Las participaciones hipotecarias declaradas fallidas así como la de sus intereses acumulados se mantienen como activo para el momento en el que el bien hipotecado no garantiza la suma de ambos, fecha en la que dejan de devengarse intereses de dicha participación.

Las participaciones hipotecarias fallidas se definen como aquellas cuyo préstamo participado tiene un retraso en el pago igual o superior a doce meses, o que haya sido declarado fallido de acuerdo con el criterio del administrador o por el cual se haya presentado demanda judicial o haya sido considerado fallido conforme a la circular 4/91 del Banco de España. Según esta circular se consideran de muy dudoso cobro y se darán inmediatamente de baja del activo del balance, con pase a cuentas suspensivas y aplicación de las provisiones que ya estuviesen constituidas, las inversiones crediticias, valores de renta fija y demás saldos deudores, vencidos o no, cuyos titulares están declarados en quiebra o concurso de acreedores o sufran un deterioro notorio e irrecuperable de su solvencia, así como los saldos impagados a los tres años desde su pase a la situación de dudosos; ese plazo podrá ser de cuatro años o de seis en las operaciones hipotecarias sobre viviendas, oficinas y locales polivalentes, plenamente cubiertos por la garantía y siempre que esta haya nacido con la financiación, cuando medien circunstancias objetivas que mejoren las expectativas de recuperación de los saldos.

d) Inversiones financieras temporales

Se corresponde con la inversión realizada en deuda pública con pacto de recompra hasta la fecha inmediata a la Fecha de Pago del Fondo, encontrándose registradas al coste efectivo de compra.

e) Cuentas de periodificación

Se corresponden con la periodificación de las inversiones financieras temporales y de las participaciones hipotecarias.

f) Acreedores a largo plazo

Bonos de titulización hipotecaria

Se corresponde con la única emisión realizada y se encuentran registrados por el valor de reembolso.

Entidades de crédito. Préstamo subordinado

Se corresponde con el importe dispuesto del crédito mantenido con entidades de crédito.

g) Acreedores a corto plazo

Cuentas de periodificación

Se corresponden con la periodificación realizada de las comisiones devengadas por terceros registrándose por su valor real en función de cada uno de los contratos suscritos, todos ellos en relación con la administración financiera y operativa del fondo, y con la periodificación de costes financieros derivados de los Bonos de Titulización Hipotecaria y posiciones pasivas con entidades financieras.

h) Impuesto sobre Beneficios

El gasto en su caso por el Impuesto sobre Beneficios de cada ejercicio se calcula sobre el resultado económico, corregido por las diferencias temporales y permanentes de acuerdo con los criterios fiscales.

4. CONTRATO DE SERVICIOS FINANCIEROS

La Sociedad Gestora al objeto de centralizar la operativa financiera del fondo ha realizado con la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (en adelante, la Caja de Madrid) un contrato de agencia financiera, que tiene las siguientes características principales:

- Depositaria de activos del fondo y centralizadora de la operativa del Fondo.
- Agente financiero y garante de disponibilidad de fondos en cada fecha de pago.
- Agente de pagos de los intereses y amortizaciones de los Bonos de Titulización Hipotecarios.

- La Caja de Madrid se compromete a no ejercer ninguna clase de acción en demanda de responsabilidad contra el Fondo.
- El contrato tiene vencimiento en la fecha en que se proceda a la liquidación del Fondo, no obstante, cabe la denuncia previa con una antelación mínima de dos meses.

5. GASTOS DE CONSTITUCION Y DE EMISION DE BONOS DE TITULIZACION HIPOTECARIA

El movimiento habido desde el 31 de diciembre de 1994 hasta el 31 de diciembre de 1995 es el siguiente:

	Miles de pesetas	
	1995	1994
Saldo inicial	66.120	111.930
Adiciones	-	-
Amortizaciones	(45.810)	(45.810)
Saldo final	<u>20.310</u>	<u>66.120</u>

6. PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS

El movimiento de este epígrafe desde el 31 de diciembre de 1994 hasta el 31 de diciembre de 1995 ha sido el siguiente:

	Miles de pesetas			Total
	Caja de Ahorros Municipal de Burgos	Caja de Ahorros y M.P. de Zaragoza	Caja de Ahorros del Mediterráneo	
Saldo a 31.12.94	2.448.342	4.536.883	2.174.980	9.160.205
Amortizaciones + Principales vencidos y no cobrados	(440.849)	(796.462)	(503.388)	(1.740.699)
	39.320	89.669	42.361	171.350
Saldo a 31.12.95	<u>2.046.813</u>	<u>3.830.090</u>	<u>1.713.953</u>	<u>7.590.856</u>

Las participaciones hipotecarias tienen las siguientes características:

- El Fondo ostenta los derechos reconocidos en la normativa legal aplicable.

- Están representadas por 3 títulos múltiples representativos de las participaciones indicadas en el cuadro anterior.
- Participan de la totalidad del principal de préstamos hipotecarios que han servido de base para la titulización.
- El interés que devenga es el del tipo de interés nominal del préstamo hipotecario del que representa cada participación reducido en tres puntos porcentuales. El tipo medio anual de la cartera de préstamos participados al 31 de diciembre de 1994 y 1995 es del 14,18% y del 12,323% respectivamente.
- Se emiten por el plazo restante de vencimiento de los préstamos hipotecarios participados y dan derecho al titular de la participación a percibir la totalidad de los pagos que, en concepto de principal, incluyendo amortizaciones anticipadas, reciba la entidad emisora por los préstamos hipotecarios participados, así como la totalidad de los intereses que reciba la entidad emisora por dichos préstamos.
- El cobro del emisor de las participaciones en concepto de principal o intereses se realiza el 20 de cada mes, fecha de cobro, excepto la primera liquidación que se produjo el 20 de enero de 1994 al haberse realizado el desembolso inicial el 9 de diciembre de 1993. De acuerdo con la escritura de constitución todos los cobros y pagos se realizan mediante una única cuenta abierta a nombre del Fondo en la Caja de Madrid denominada "Cuenta de Reinversión" (ver nota 4).
- La entidad emisora no asume responsabilidad alguna por impago de los deudores hipotecarios ni garantiza directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorga garantías o avales ni se establece pactos de recompra de tales participaciones.
- La custodia y administración de los préstamos hipotecarios se atribuye por contrato a la entidad emisora quien percibe por ello las siguientes comisiones:
 - Comisión fija: se liquida mensualmente en cada fecha de cobro y equivale, anualmente, al 0,115% del saldo del nominal pendiente de las participaciones hipotecarias.
 - Comisión variable de intermediación financiera: constituye la remuneración a las entidades emisoras por los servicios de intermediación financiera y que han permitido la transformación financiera definitiva de la actividad del Fondo. El pago de esta comisión está subordinada a los restantes conceptos de gasto del Fondo y a la disponibilidad de recursos para satisfacer la denominada Reserva Interna. (Ver nota 9).
 - Adicionalmente el administrador hace suyos los intereses de demora y las comisiones por amortización anticipada que reciba de los préstamos hipotecarios participados.
- Las participaciones hipotecarias solo pueden ser transmitidas a inversores institucionales o profesionales, no pudiendo ser adquiridas por el público no especializado.

- Las participaciones representadas en los tres títulos múltiples se encuentran depositadas en la Caja de Madrid (ver nota 4).
- Las características mínimas que deben cumplir los préstamos hipotecarios participados que se recogen en la escritura de constitución del Fondo han sido verificadas mediante la aplicación de procedimientos estadísticos por los auditores de cada una de las entidades emisoras, habiendo emitido cada uno de ellos al concluir un informe. Los defectos o desviaciones que se pusieron de manifiesto en dichos informes especiales fueron subsanados posteriormente por cada uno de los emisores de participaciones hipotecarias. Las características comentadas son las siguientes:
 - Los préstamos han de estar garantizados por hipotecas inmobiliarias.
 - Con rango de primera sobre la totalidad de la finca.
 - El préstamo no puede superar el 70% del valor de tasación de la finca excepto que se trate de rehabilitación, construcción o adquisición de viviendas, en que podrá alcanzar el 80% del valor de tasación.
 - Que el valor del bien hipotecado no baje del valor de tasación inicial en más de un 20% del mismo.
 - Los bienes hipotecados han de estar asegurados contra daños por el valor de tasación.
- Las participaciones hipotecarias de acuerdo con la escritura de constitución del Fondo comienzan a devengar intereses desde la fecha de desembolso que se produjo el 9 de diciembre de 1993.
- En caso de liquidación anticipada del Fondo por aplicación del artículo 5.3 de la Ley 19/1992, los emisores tendrán derecho de tanteo para recuperar las participaciones hipotecarias emitidas, correspondientes a préstamos hipotecarios no amortizados, en el momento de la liquidación, en las condiciones que establezca la Sociedad Gestora. Este derecho de tanteo no implica un pacto o declaración de recompra de las Participaciones Hipotecarias.

Durante 1996, de acuerdo con los planes de amortización de cada préstamo hipotecario participado y bajo la hipótesis de inexistencia de amortizaciones anticipadas, vencerán participaciones hipotecarias por importe de 923.515.373 pesetas.

Al 31 de diciembre de 1995 se han devengado intereses de las Participaciones Hipotecarias por importe de 122.072 miles de pesetas que se registran en la rúbrica de Cuentas de Periodificación activas del balance de situación a dicha fecha.

7. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES

El saldo que figura en balance a 31 de diciembre de 1995 se corresponde con las siguientes inversiones en Letras del Tesoro con pacto de recompra:

<u>Miles de pesetas</u>	<u>Tipo de interés</u>	<u>Vencimiento</u>
<u>Efectivo</u>		
420.000	8,80%	21.06.96
<u>81.043</u>	8,92%	22.01.96
<u>501.043</u>		

El importe de los intereses al vencimiento ascenderá a 18.531.000 pesetas, de las que se encuentran devengadas 1.312.000 pesetas, que se registran en la rúbrica de cuentas de periodificación del activo del balance de situación.

El movimiento de este epígrafe desde el 31 de diciembre de 1994 hasta el 31 de diciembre de 1995 ha sido el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
Saldo inicial	532.294
Altas	3.119.888
Bajas	<u>(3.151.139)</u>
Saldo final	<u>501.043</u>

Estas inversiones constituyen la materialización de la reserva interna, y la de las retenciones practicadas sobre rendimientos de los Bonos de Titulización Hipotecario amortizados en el ejercicio.

8. CUENTAS DE PERIODIFICACION ACTIVAS

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 1994 es el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
Cuentas de periodificación de:	
Participaciones hipotecarias (ver nota 6)	122.072
Deuda del estado con pacto de recompra (ver nota 7)	1.312
Otros	<u>41</u>
	<u>123.425</u>

9. BONOS DE TITULIZACION HIPOTECARIA

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo y con cargo al mismo, procedió en la fecha de constitución del Fondo a la emisión de una única serie de Bonos de Titulización Hipotecaria que tiene las siguientes características:

Importe nominal inicial	12.000.000.000 pesetas
Saldo al 31.12.95	7.571.872.000 pesetas
Número de bonos	480
Importe nominal unitario	25.000.000
Interés fijo anual	8,55%
Forma de pago	Semestral
Fechas de pago de intereses	22 de junio y 22 de diciembre de cada año
Fecha de inicio del devengo de intereses	9 de diciembre de 1993
Fecha del primer pago de intereses	22 de junio de 1994
Amortización	Prorrata por reducción del nominal, en cada fecha de pago, por importe igual a la suma de: <ul style="list-style-type: none">- el importe vencido durante los seis meses naturales anteriores a la fecha de pago, en concepto de principal de las Participaciones Hipotecarias no fallidas, según el cuadro de amortización de los préstamos- el importe recibido durante los seis meses naturales a la fecha de pago, en concepto de principal amortizado anticipadamente- el importe no vencido de principal de las Participaciones Hipotecarias que hayan sido declaradas fallidas durante los seis meses anteriores a la fecha de pago.
Fecha de vencimiento final bajo la hipótesis de inexistencia de amortizaciones anticipadas	13 de diciembre de 2.015
Acumulación de Amortizaciones	Las amortizaciones no satisfechas a los bonistas en una fecha de pago se acumularán a la siguiente sin devengo de intereses, y de acuerdo con la prelación de pagos a realizar por el Fondo (ver nota 1).
Agencia calificadoradora	Moody's Investors Service España, S.A.
Nivel de calificación	Aaa

La emisión de los Bonos se realizó al 99,93%, este descuento en emisión por importe de 8.400.000 pesetas fue amortizado íntegramente al 31 de diciembre de 1993. Adicionalmente en la fecha de emisión se concedió una comisión de aseguramiento para cada entidad aseguradora del 0,5% del importe nominal suscrito, el importe total de aseguramiento ascendió a 60.000.000 pesetas que se incluye como gasto de constitución del Fondo al 31 de diciembre de 1993.

El movimiento habido desde el 31 de diciembre de 1994 hasta el 31 de diciembre de 1995 ha sido el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
	<u>Total</u>
Saldo al 31.12.94	9.153.436
Amortizaciones	<u>(1.581.564)</u>
Saldo al 31.12.95	<u><u>7.571.872</u></u>

La emisión de los Bonos está en soporte de anotaciones en cuenta y está dada de alta en el Servicio de Compensación y Liquidación de Valores.

Asimismo, la Sociedad Gestora ha realizado los trámites necesarios para la admisión a cotización en el mercado de la AIAF.

Al 31 de diciembre de 1995 se han devengado costes financieros de Bonos de Titulización Hipotecaria por importe de 17.688 miles de pesetas que se registran en el epígrafe Acreedores a corto plazo (ver nota 11).

10. ENTIDADES DE CREDITO. PRESTAMO SUBORDINADO

En la fecha de desembolso, 9 de diciembre de 1993, el Fondo recibió un préstamo subordinado de las entidades emisoras de participaciones hipotecarias por importe total de 533.400.000 pesetas que tiene las siguientes características:

Importe total facilitado por:

- Caja Ahorros Municipal de Burgos	134.225.000 pesetas
- Caja de Ahorros del Mediterráneo	134.225.000 pesetas
- Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Zaragoza, Aragón y La Rioja	<u>264.950.000 pesetas</u>
	<u><u>533.400.000 pesetas</u></u>

Tipo de interés anual	15%
Vencimiento final	22.12.2002, o anterior si la liquidación del Fondo es anterior
Finalidad	<p>113.400.000 pesetas se destinan exclusivamente al pago de los gastos de constitución del Fondo.</p> <p>420.000.000 se destinan a constituir una denominada "Reserva Interna", invertida en activos líquidos de calidad (y que es parte del propio préstamo subordinado) igual a la deuda pública, con objeto de atender las obligaciones del Fondo, en situaciones de impago y/o fallido de las Participaciones Hipotecarias.</p>
Amortización:	<p>Parte destinada al pago de los gastos de constitución</p> <p>Parte destinada a la reserva interna</p>
	<p>Cinco cuotas semestrales desde el 22 de junio de 1994, coincidiendo con las fechas de pago del Fondo</p> <p>La amortización se realizará de manera que en cada fecha de pago el saldo pendiente de amortizar coincida con la menor de las siguientes cantidades:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3,5% del importe del nominal inicial de los Bonos. - 10% del saldo del nominal pendiente de los Bonos. <p>En cualquier caso, la amortización de dichas cantidades deberá producirse de forma que hasta que no hayan sido íntegramente amortizados los Bonos, deberá quedar pendiente de amortizar un importe no inferior al 1% del importe nominal inicial de los Bonos.</p> <p>La totalidad de las cantidades que deban abonarse a los emisores en concepto de intereses devengados como en concepto de amortización de principal, tendrá carácter de subordinado respecto a los demás pagos a efectuar por el Fondo y en consecuencia solo le serán abonados en el supuesto que:</p> <ul style="list-style-type: none"> - los recursos disponibles del Fondo en cada fecha de pago, sean suficientes para atender las obligaciones del Fondo enumeradas en la nota 1.c) apartados 1 a 8.
Cláusula de Subordinación	

- la reserva interna no sea inferior, una vez efectuado el pago al nivel máximo requerido para dicha reserva.

Al 31 de diciembre de 1995 se han devengado costes financieros de este préstamo subordinado por importe de 1.845 miles de pesetas que se registran en el epígrafe Acreedores a corto plazo (ver nota 11).

Reserva interna

Como garantía ante posibles pérdidas debidas a préstamos fallidos y con la finalidad de permitir los pagos a realizar por el Fondo de acuerdo con el régimen de prelación de pagos (ver nota 1.c), se constituirá una "Reserva Interna" (que es una parte del préstamo subordinado) que facilitan los emisores de las Participaciones Hipotecarias que ascenderá al menor de los siguientes importes:

- el 3,5% del importe nominal inicial de los Bonos (nivel mínimo requerido para la Reserva Interna).
- el 10% del Saldo Nominal Pendiente de los Bonos (nivel máximo requerido para la Reserva Interna).

En cualquier caso, el nivel de la reserva interna nunca será inferior al 1% del importe nominal inicial de los Bonos de Titulización Hipotecaria, hasta que estas no hayan sido íntegramente amortizados.

En el caso de que el Nivel Impagado, que se define como el promedio aritmético, en cualquier fecha de pago, con respecto a las seis fechas de cobro inmediatamente anteriores a dicha fecha de pago, del saldo nominal pendiente de todos los préstamos impagados durante un período de más de tres meses y menos de un año, expresado como porcentaje del saldo nominal pendiente de las participaciones hipotecarias en las fechas de cobro correspondientes, estuviera en cualquier fecha de pago por encima del 6%, el Nivel Máximo requerido para la Reserva Interna se ajustará hasta alcanzar el nivel que resulte de añadir a la Reserva Interna existente los importes que deberían haber sido distribuidos a los emisores en concepto de intereses y amortización de principal de Préstamo Subordinado y en concepto de comisión de intermediación financiera.

La reserva interna se utilizará en los supuestos en que, en una fecha de pago concreta, los recursos disponibles, excluida la reserva, fueran inferiores a los pagos a realizar por el Fondo.

La reserva interna deberá estar materializada en activos de igual calidad que la Deuda Pública (ver nota 7).

El movimiento de los préstamos subordinados desde el 31 de diciembre de 1994 hasta el 31 de diciembre de 1995 ha sido el siguiente:

	Miles de pesetas			Total
	C.A. Municipal de Burgos	C.A. del Mediterráneo	C.A. y M.P. de Zaragoza	
Saldo al 31.12.94	128.383	122.535	243.611	494.529
Amortizaciones	(17.538)	(11.690)	(22.621)	(51.849)
Saldo al 31.12.95	<u>110.845</u>	<u>110.845</u>	<u>220.990</u>	<u>442.680</u>

11. ACREEDORES A CORTO PLAZO

La composición de este epígrafe del Balance de Situación al 31 de diciembre de 1995 es la siguiente:

	Miles de pesetas 1995
Cuentas de periodificación	
Intereses	
Deuda subordinada (ver nota 10)	1.845
Bonos de Titulización Hipotecaria (ver nota 9)	17.688
	<u>19.533</u>
Comisiones	
Variables a administradores	107.329
De administración	732
Gestora	0
Agente financiero	72
	<u>108.133</u>
Otros acreedores	<u>12.408</u>
Subtotal cuentas de periodificación y acreedores por prestación de servicios	<u>140.074</u>
Administraciones Públicas Acreedoras	<u>81.008</u>
	<u>221.082</u>

El epígrafe de Otros acreedores a 31 de diciembre de 1995 corresponde a anticipos a cuenta de liquidaciones de participaciones hipotecarias futuras.

El epígrafe de Administraciones públicas acreedoras corresponde a las retenciones practicadas sobre rendimientos de los Bonos de Titulización Hipotecaria amortizadas en el ejercicio.

12. SITUACION FISCAL

El resultado económico del ejercicio es cero y coincide con la Base del Impuesto sobre Sociedades, todo ello de acuerdo con el propio funcionamiento del Fondo que debe carecer de valor patrimonial.

13. CUADRO DE FINANCIACION

<u>APLICACIONES</u>	Miles de pesetas	
	1995	1994
Incremento del activo en:		
Inversiones financieras temporales	-	120.794
Cuentas en tidades financieras	-	45
Disminución del pasivo en:		
Bonos de titulización hipotecaria	1.581.564	2.864.564
Préstamos subordinados	51.849	38.871
Deuda con Administraciones Públicas	31.251	-
	<u>1.664.664</u>	<u>3.006.274</u>
<u>ORIGENES</u>		
Disminución del activo en:		
Gastos de constitución	45.810	45.810
Participaciones hipotecarias	1.569.349	2.839.801
Inversiones financieras temporales	31.251	
Cuentas en Entidades financieras	89	
Cuentas con Adminiistraciones públicas	-	112.259
Variación neta de cuentas de periodificación y acreedores varios	18.165	8.404
Recursos generados en las operaciones	-	
	<u>1.664.664</u>	<u>3.006.274</u>

TDA 1
Fondo de Titulización Hipotecaria
Ejercicio 1995

INFORME DE GESTION

9.

Titulización de Activos (SGFT), S.A.

TDA 1, Fondo de Titulización Hipotecaria

INFORME DE GESTION

1995

TDA 1, Fondo de Titulización Hipotecaria, fue constituido por Titulización de Activos SGFT, el 2 de diciembre de 1993. Actúa como Agente Financiero del Fondo la Caja de Ahorros de Madrid, con funciones de depositaria de los activos, agente de pagos de sus obligaciones y agente inversor de su liquidez.

El Fondo liquida con las Entidades Emisoras de las Participaciones Hipotecarias con carácter mensual el día 20 de cada mes y tiene fijadas como Fechas de Pago a los bonistas los 22 de junio y diciembre de cada año.

Los flujos de ingresos y pagos del Fondo durante el ejercicio han transcurrido dentro de los parámetros previstos.

INFORMACION SOBRE EL FONDO a 31 de diciembre de 1995

Cartera de Participaciones a 31 de diciembre 1995:

- Saldo vivo: 7.399.693.021 (*)

() Este Saldo vivo corresponde al Saldo No Vencido de las Participaciones no fallidas conocido tras la liquidación realizada con los cedentes al final de enero. El Saldo que se menciona en el apartado 6, página 9, del Informe de Auditoría corresponde al Saldo No Vencido a 30/11/95 más el Saldo Vencido y No cobrado de todas las Participaciones Hipotecarias, saldos conocidos a partir de la última liquidación del ejercicio realizada con los cedentes al final de diciembre.*

- Tasa de amortización anticipada constante anualizada, desde la Fecha de Desembolso: 9,57%
- Tasa de amortización anticipada anualizada correspondiente al semestre (22/06/95-21/12/95): 7,68%
- Tasa de amortización anticipada anualizada correspondiente al último año: 9,11%

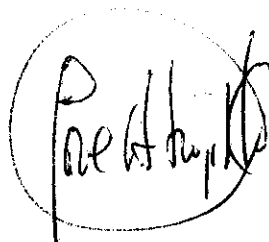
Titulización de Activos(SGFT), S.A.

- Porcentaje de impagado entre 3 y 6 meses (a 30/11/95): 0,53%
- Porcentaje de impagado entre 7 y 11 meses (a 30/11/95): 0,22%
- Porcentaje de fallidos (a 30/11/95): 0,15%
- Nivel de Impagado (*Saldo Nominal Pendiente de todos los préstamos impagados durante un periodo de más de 3 meses y de menos de un año, expresado como porcentaje del Saldo Nominal pendiente de las Participaciones Hipotecarias en las seis Fechas de Cobro inmediatamente anteriores a la última Fecha de Pago*): 0,46%

Bonos a 31 de diciembre de 1995:

- Saldo vivo de bonos total: 7.571.871.840
- Saldo vivo unitario: 15.774.733
- Porcentaje pendiente de vencimiento: 63,10%
- Saldo vencido pendiente de amortizar (pagar): 0

Se adjunta a este informe de gestión el cuadro de flujos de caja del Fondo correspondiente al período 22/12/94 - 21/12/95.



TDA 1, FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA

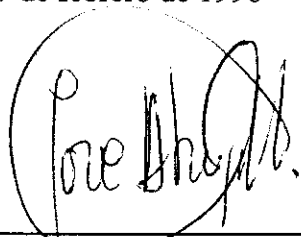
FLUJOS DE CAJA DEL PERIODO: 22/12/94 - 21/12/95

	22/12/94-21/6/95		22/6/95-21/12/95		22/12/94-21/12/95	
	Ingresos /Entradas	Pagos/Salidas	Ingresos /Entradas	Pagos/Salidas	Ingresos /Entradas	Pagos/Salidas
<u>INVERSIONES/FINANCIACIONES</u>						
Amortización Bonos Titulización Hip.		884.702.400		696.862.080	0	1.581.564.480
Amortización Participaciones Hip.	878.281.645		691.060.961		1.569.342.606	
Amortización Ptm. Subordinado		29.168.671		22.680.000		51.848.671
Inversiones Temporales		1.596.817.530		1.344.200.000		2.941.017.530
Amortización Inversiones Temporales	1.596.817.530		1.344.200.000		2.941.017.530	
<u>RETENCIONES</u>						
Practicadas Ingresadas	97.827.360		81.007.740		178.835.100	
A Inv. Temporales		112.294.016		97.827.360		210.121.376
Amort. de inversión de retenciones	112.294.016		97.827.360		210.121.376	
<u>AJUSTES</u>						
Error Liq. 22/12/94						-89.807
Error gastos bancarios		-89.807		300		
<u>INTERESES</u>						
Intereses pagados a los BTH		391.309.440		353.488.320		744.797.760
Intereses recibidos de las PHs	488.262.641		444.559.731		932.822.372	
Intereses Ptm. Subordinado		37.501.758		35.483.701		72.985.459
Intereses Inversiones Temporales	46.635.923		43.861.018		90.496.941	

<u>AVANCE TECNICO NETO</u>	-3.279.698	407.075	-2.872.623	
<u>GASTOS</u>				
Comisiones Periódicas:				9.685.851
- Administración	5.060.708		4.625.143	16.699.741
- Gestora	8.725.359		7.974.382	712.730
- Garantía	407.462		305.268	871.120
- Depositario	457.683		413.437	1.163.182
- Agencia de Pagos	638.007		525.175	0
Gastos varios corrientes:				0
- Auditores y Notarios	846.996		1.788.099	2.635.095
- Prensa	69.561		69.561	139.122
- Bancarios Netos	-5.341		-2.786	-8.127
				0
Comisión Variable	51.107.614		55.676.705	106.784.319
	3.216.839.417	2.702.924.185	2.702.924.185	5.919.763.602
	0	0	0	0
FONDO DE RESERVA	420.000.000		420.000.000	420.000.000
BANCO	0		0	0
Retenciones de intereses A inversiones temporales (retenciones)			0	81.007.740

De acuerdo con los poderes concedidos por la Junta General el 22 de marzo de 1994 al Consejero Delegado, entre los que están la representación plena de la Sociedad Gestora, salvo en lo que se refiera a materias legalmente indelegables, y siendo una de estas la representación de los Fondos de Titulización Hipotecaria, y estando por ello plenamente facultado para suscribir las Cuentas Anuales, la Memoria y el Informe de Gestión de los referidos Fondos, formula las presentes cuentas anuales, de TDA-1 Fondo de Titulización Hipotecaria, que comprenden el Balance de Situación al 31 de diciembre de 1995, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado en dicha fecha y la memoria del ejercicio 1995, así como el Informe de Gestión correspondiente al ejercicio 1995.

Madrid, 27 de febrero de 1996

A handwritten signature in black ink, enclosed within a circular stamp. The signature is cursive and appears to read 'José Antonio Trujillo del Valle'.

D. José Antonio Trujillo del Valle
Consejero Delegado
Titulización de Activos, S.A., S.G.F.T.H.