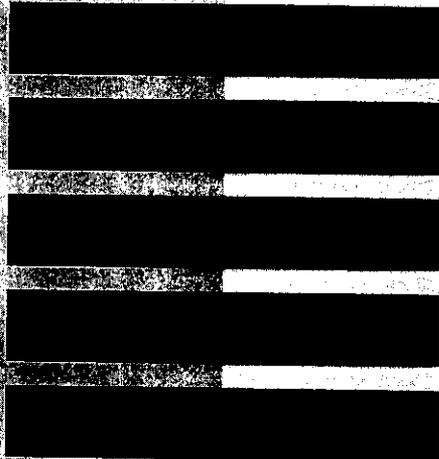


1997

23 ABR. 1997

REGISTRO DE ENTIDAD
N.º 17 1997



INFORME DE AUDITORIA

* * * *

**TDA 1,
FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 1996**

C N C V

Registro de Auditorias
1997
4947

ERNST & YOUNG

INFORME DE AUDITORIA

* * * *

**TDA 1,
FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 1996**

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 1996, la cuenta de pérdidas y ganancias 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 1996, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1996. Con fecha 27 de febrero de 1996, emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1995 en el que expresamos una opinión favorable.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 1996 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 1996 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 1996, 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 1996. 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, 25 de marzo de 1997

TDA 1
Fondo de Titulización Hipotecaria

Cuentas Anuales
Informe de Gestión

TDA 1, Fondo de Titulización Hipotecaria

Balance de Situación

al 31 de diciembre

	Miles de pesetas	
	1996	1995
<u>ACTIVO</u>		
INMOVILIZADO		
Gastos de constitución y de emisión de bonos de titulización hipotecaria	-	20.310
Inmovilizaciones financieras		
Participaciones hipotecarias	<u>5.941.939</u>	<u>7.590.856</u>
Subtotal inmovilizado	<u>5.941.939</u>	<u>7.611.166</u>
ACTIVO CIRCULANTE		
Inversiones financieras temporales	491.995	501.043
Cuentas de periodificación	101.913	123.425
Tesorería	<u>10</u>	<u>-</u>
Subtotal activo circulante	<u>593.918</u>	<u>624.468</u>
TOTAL ACTIVO	<u><u>6.535.857</u></u>	<u><u>8.235.634</u></u>
<u>PASIVO</u>		
EMISION DE OBLIGACIONES		
Bonos de titulización hipotecaria	5.895.551	7.571.872
DEUDAS A LARGO PLAZO CON ENTIDADES DE CREDITO		
Entidades de crédito préstamo subordinado	<u>420.000</u>	<u>442.680</u>
ACREEDORES A CORTO PLAZO		
Cuentas de periodificación y acreedores por prestación de servicios	<u>148.311</u>	<u>140.074</u>
Administraciones públicas acreedoras	<u>71.995</u>	<u>81.008</u>
Subtotal acreedores a corto plazo	<u>220.306</u>	<u>221.082</u>
TOTAL PASIVO	<u><u>6.535.857</u></u>	<u><u>8.235.634</u></u>

TDA 1, Fondo de Titulización Hipotecaria

Cuenta de Pérdidas y Ganancias abreviadas correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre

	<u>DEBE</u>		<u>HABER</u>	
	1996	1995	1996	1995
GASTOS FINANCIEROS				
Gastos financieros y gastos asimilados				
Por otras deudas				
Intereses de bonos	605.066	743.189	733.689	904.945
Intereses préstamo subordinado	65.529	72.975	74.904	90.537
	<u>670.595</u>	<u>816.164</u>	<u>808.596</u>	<u>995.491</u>
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	<u>138.001</u>	<u>179.327</u>		
OTROS GASTOS				
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado				
Amortización de gastos de establecimiento	20.310	45.810		
Otros gastos de explotación				
Servicios de profesionales independientes	14.389	19.335		
Servicios bancarios y similares	103.221	144.043		
Publicidad y propaganda	81	139		
	<u>117.691</u>	<u>133.517</u>		
TOTAL DEBE	<u>808.596</u>	<u>995.491</u>		
			TOTAL OTROS GASTOS	<u>138.001</u>
			BENEFICIO/PERDIDA DEL EJERCICIO	<u>-</u>
			TOTAL HABER	<u>808.596</u>
				<u>995.491</u>

TDA 1, Fondo de Titulización Hipotecaria

Memoria

31 de diciembre de 1996

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 de los conjuntos de Participaciones en Préstamos Hipotecarios que adquiera de entidades de crédito en valores de renta fija homogéneos, estandarizados y consecuentemente, susceptibles de negociación en mercados organizados de valores.

b) Duración del Fondo

El Fondo se extingue en todo caso al amortizarse íntegramente las participaciones hipotecarias que agrupen. 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

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

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 y de acuerdo con lo contenido en el artículo 16 del Código de Comercio que autoriza la modificación de las estructuras del balance o la cuenta de resultados, se modifica la correspondiente a la cuenta de resultados y la definición de las cuentas contables y el modelo del estado de origen y aplicación 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 1997, 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 1996 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 periodos, 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.

g) Entidades de crédito. Préstamo subordinado

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

h) 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.

i) 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 1995 hasta el 31 de diciembre de 1996 es el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
	<u>1996</u>
Saldo inicial	20.310
Adiciones	-
Amortizaciones	<u>(20.310)</u>
Saldo final	<u>-</u>

6. PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS

El movimiento de este epígrafe desde el 31 de diciembre de 1995 hasta el 31 de diciembre de 1996 ha sido el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>			
	<u>Caja de Ahorros Municipal de Burgos</u>	<u>Caja de Ahorros y M.P. de Zaragoza</u>	<u>Caja de Ahorros del Mediterráneo</u>	<u>Total</u>
Saldo a 31.12.95	2.046.813	3.830.090	1.714.143	7.591.046
Amortizaciones	(448.540)	(899.002)	(489.419)	(1.836.961)
Principales vencidos y no cobrados	<u>55.636</u>	<u>91.874</u>	<u>40.344</u>	<u>187.854</u>
Saldo a 31.12.96	<u>1.653.909</u>	<u>3.022.962</u>	<u>1.265.068</u>	<u>5.941.939</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 participadas 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 deducido en tres puntos porcentuales. El tipo medio anual de la cartera de préstamos participados al 31 de diciembre de 1995 y 1996 es del 12,32% y del 11,07% 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 Ahorros y Monte de Piedad 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 Ahorros y Monte de Piedad 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 1997, 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 945.610 millones de pesetas.

Al 31 de diciembre de 1996 se han devengado intereses de las Participaciones Hipotecarias por importe de 101.234 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 1996 se corresponde con las siguientes inversiones en Letras del Tesoro con pacto de recompra:

<u>Miles de pesetas</u>	<u>Vencimiento</u>
Efectivo	
71.995	
<u>420.000</u>	20.01.97
<u>491.995</u>	23.06.97

El importe de los intereses al vencimiento ascenderá a 12.651.000 pesetas, de las que se encuentran devengadas 637.000 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 1995 hasta el 31 de diciembre de 1996 ha sido el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
Saldo inicial	501.043
Altas	4.032.788
Bajas	<u>(4.041.836)</u>
Saldo final	<u>491.995</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 1996 es el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
Cuentas de periodificación de:	
Participaciones hipotecarias (ver nota 6)	101.234
Deuda del estado con pacto de recompra (ver nota 7)	638
Otros	<u>41</u>
	<u>101.913</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 31.12.96	5.895.551.000 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 calificadora

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 incluyó como gasto de constitución del Fondo al 31 de diciembre de 1993.

El movimiento de los bonos habido desde el 31 de diciembre de 1995 hasta el 31 de diciembre de 1996 ha sido el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
Saldo al 31.12.95	7.571.872
Amortizaciones	<u>(1.676.321)</u>
Saldo al 31.12.96	<u>5.895.551</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 1996 se han devengado costes financieros de Bonos de Titulización Hipotecaria por importe de 11.078 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 264.950.000 pesetas
- 533.400.000 pesetas

Saldo total al 31.12.96 420.000.000

Tipo de interés anual 15%

Vencimiento final 22.12.2002, o anterior si la liquidación del Fondo es anterior

Finalidad 113.400.000 pesetas se destinan exclusivamente al pago de los gastos de constitución del Fondo.

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.

Amortización: Parte destinada al pago de los gastos de constitución Cinco cuotas semestrales desde el 22 de junio de 1995, coincidiendo con las fechas de pago del Fondo

Parte destinada a la reserva interna 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:

- 3,5% del importe del nominal inicial de los Bonos.
- 10% del saldo del nominal pendiente de los Bonos.

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.

Cláusula de Subordinación

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:

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

Al 31 de diciembre de 1996 se han devengado costes financieros de este préstamo subordinado por importe de 1.400 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 1995 hasta el 31 de diciembre de 1996 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 31.12.95	110.845	110.845	220.990	442.680
Amortizaciones	(5.845)	(5.845)	(10.990)	(22.680)
Saldo al 31.12.96	<u>105.000</u>	<u>105.000</u>	<u>210.000</u>	<u>420.000</u>

11. ACREEDORES A CORTO PLAZO

La composición de este epígrafe del Balance de Situación al 31 de diciembre de 1996 es la siguiente:

	Miles de pesetas
	<u>1996</u>
Cuentas de periodificación	
Intereses	
Deuda subordinada (ver nota 10)	1.400
Bonos de Titulización Hipotecaria (ver nota 9)	<u>11.078</u>
	<u>12.478</u>
Comisiones	
Variables a administradores	120.667
De administración	570
Agente financiero	<u>72</u>
	<u>121.309</u>
Otros acreedores	<u>14.524</u>
Subtotal cuentas de periodificación y acreedores por prestación de servicios	<u>148.311</u>
Administraciones Públicas Acreedoras	<u>71.995</u>
	<u>220.306</u>

El epígrafe de Otros acreedores a 31 de diciembre de 1996 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>Miles de pesetas</u> <u>1996</u>	<u>Miles de pesetas</u> <u>1995</u>
APLICACIONES		
Incremento de activo en:		
Inversiones financieras temporales		-
Cuentas entidades financieras	10	-
Disminución del pasivo en:		
Bonos de titulación hipotecaria	1.676.321	1.581.564
Préstamos subordinados	22.680	51.849
Deuda con Administraciones Públicas	9.013	31.251
	<u>1.708.024</u>	<u>1.664.664</u>
ORIGENES		
Disminución del activo en:		
Gastos de constitución	20.310	45.810
Participaciones hipotecarias	1.648.917	1.569.349
Inversiones financieras temporales	9.048	31.251
Cuentas en Entidades financieras	-	89
Variación neta de cuentas de periodificación y acreedores varios	29.749	18.165
Recursos generados en las operaciones	-	-
	<u>1.708.024</u>	<u>1.664.664</u>



TDA 1, Fondo de Titulización Hipotecaria

Informe de Gestión

Ejercicio 1996

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 cada día 20 y tiene fijadas como Fecha de Pago a los bonistas los 22 de junio y diciembre.

Los flujos de ingresos y pagos del Fondo durante el ejercicio han transcurrido dentro de los parámetros previstos. Tanto las Tasas de Amortización Anticipada como los porcentajes de impago y fallidos han sido durante 1996 ligeramente superiores a las registradas durante 1995. No obstante, las tasas de impago pueden considerarse dentro de los parámetros normales dentro de una cartera de préstamos hipotecarios. En cuanto a las tasas de amortización anticipada, el incremento respecto a las tasas del año anterior, puede considerarse el resultado de la evolución a la baja de los tipos de interés ocurrida a lo largo de 1996.

Durante el ejercicio el Fondo ha abonado los importes correspondientes en conceptos de comisiones a terceros, descritos y fijados conforme a los Contratos y a la Escritura de Constitución que rigen el funcionamiento del Fondo.

Se adjunta a este informe de gestión el cuadro de flujos de caja del Fondo correspondiente al período 9/12/93 a 22/12/94.

Puede obtenerse información más completa y actualizada sobre el Fondo en las páginas de Titulización de Activos SGFT en Internet: <http://www.cernet-srl.com/tda>.



TDA 1, FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA

INFORMACION SOBRE EL FONDO a 31 de diciembre de 1996

I. CARTERA DE PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS

1. Saldo vivo ¹ :	5.706.493.570
2. Vida media (meses):	83
3. Tasas de amortización anticipada (anualizada):	
a) Desde la Fecha de Desembolso:	14,87%
b) Ultimo semestre (24/06/96- 23/12/96):	12,00%
c) Ultimo año:	12,19%
3. Porcentaje de impagado entre 3 y 6 meses (a 30/11/96):	0,58%
4. Porcentaje de impagado entre 7 y 11 meses (a 30/11/96):	0,49%
5. Porcentaje de fallidos ² (a 30/11/96):	0,49%
6. Nivel de Impagado ³ :	0,63%

II. BONOS

1. Saldo vivo de bonos total:	5.895.551.040
2. Saldo vivo unitario:	12.282.398
3. Porcentaje pendiente de vencimiento:	49,13%
4. Saldo vencido pendiente de amortizar (pagar):	0

III. TIPOS DE INTERES

1. Tipo Bonos (a 31 de diciembre de 1996):	8,55%
2. Tipo medio de la cartera de Participaciones Hipotecarias:	11,07%
3. Tipo medio garantizado para el Fondo:	11,11%

¹ El Fondo liquida las Participaciones Hipotecarias con el Cedente con un mes de retraso en relación a la liquidación del Cedente de los préstamos participados con los prestatarios, en concreto el día 20 de cada mes natural se liquidan las participaciones con la información de los préstamos al último día del mes precedente. El importe referido corresponde a la liquidación de enero de 1997, es decir, saldo vivo de préstamos a 31/12/1996, de participaciones no fallidas (ver nota 2). El importe que figura en el inmovilizado financiero del balance auditado del Fondo a 31/12 en concepto de participaciones hipotecarias corresponde al saldo no vencido a 30/11 más el saldo vencido y no cobrado de todas las participaciones hipotecarias, tras la última liquidación realizada en el ejercicio (20/12).

² Se considera Participación Hipotecaria Fallida aquella Participación cuyo préstamo tiene un retraso en el pago igual o superior a 12 meses, o que haya sido declarado fallido de acuerdo con el Administrador o por el cual se haya presentado demanda judicial o haya sido considerado fallido conforme a la definición de la Circular 4/1991 del Banco de España.

³ Saldo Nominal Pendiente de todos los préstamos impagados durante un período 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.

TDA 1, FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA
FLUJOS DE CAJA DEL PERIODO: 22/12/95 - 23/12/96

	22/12/95-23/6/96		23/6/96-24/12/96		22/12/96-24/12/96	
	Ingresos/Entradas	Pagos/Salidas	Ingresos/Entradas	Pagos/Salidas	Ingresos/Entradas	Pagos/Salidas
INVERSIONES/FINANCIACIONES						
Amortización Bonos Titulización Hip.		835.548.960		840.771.840		1.676.320.800
Amortización Participaciones Hip.	829.727.098	22.680.000	819.379.181	0	1.649.106.279	22.680.000
Amortización Pftmo. Subordinado		1.426.476.157		1.414.728.423		2.841.204.580
Inversiones Temporales						
Amortización Inversiones Temporales	1.426.476.157		1.414.728.423		2.841.204.580	
INTERESES						
Intereses pagados a los BTH		323.697.600		287.977.920		611.675.520
Intereses recibidos de las PHs	400.708.648		353.807.132		754.515.780	
Intereses Pftmo. Subordinado		34.123.250		31.850.000		65.973.250
Intereses Inversiones Temporales	43.125.575		33.958.149		77.084.724	
RETENCIONES						
Practicadas						
Ingresadas	72.494.775	81.007.740	71.994.720	72.494.775	144.489.495	153.502.515
A Inv. Temporales		72.494.775		71.994.720		144.489.495
Amort. de inversión de retenciones	81.007.740		72.494.775		153.502.515	
AVANCE TECNICO NETO	426.525		1.690.538		2.117.063	
GASTOS						
Comisiones Periódicas:						
- Administración		4.179.780		3.694.918		7.874.698
- Gestora		7.206.518		6.370.497		13.577.015
- Garantía		337.633		330.744		668.377
- Depositario		378.594		336.829		715.423
- Agencia de Pagos		579.624		564.375		1.143.999
Gastos varios corrientes:						
- Prensa y Auditores		812.466		81.201		893.667
- Bancarios Netos	-882	8.146	7.191	14.697	6.309	22.845
Comisión Variable		44.435.391		36.671.134		81.106.525
Ajuste corrección lq. 20/6/96				178.036		178.036
	2.853.966.636	2.853.966.636	2.768.060.109	2.768.060.109	5.622.026.745	5.622.026.745
	0		0		0	
FONDO DE RESERVA		420.000.000		420.000.000		420.000.000
BANCO		10.000		10.000		10.000
Retenciones de intereses						
A. Inversiones temporales (retenciones)					0	71.994.720

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 1996, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado en dicha fecha y la memoria del ejercicio 1996, así como el Informe de Gestión correspondiente al ejercicio 1996.

Madrid, 25 de marzo de 1997

A handwritten signature in black ink, enclosed within a hand-drawn oval. The signature is cursive and appears to read 'José Antonio Trujillo Valle'.

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