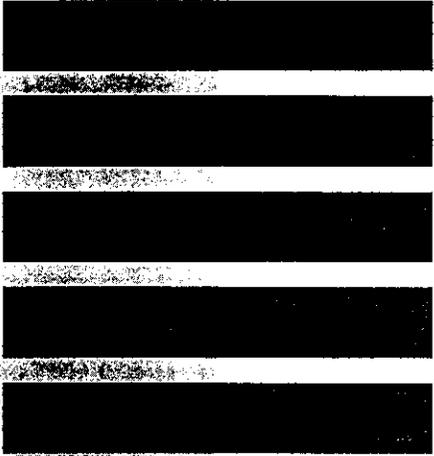


COMISION
MEX
12 MAYO 1998
REC
Nº 22527



INFORME DE AUDITORIA

* * * *

**TDA 2,
FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA
Cuentas Anuales
correspondientes al ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 1997**

C N R V
Registro de Auditorias
Empresas
Nº 5459

INFORME DE AUDITORIA

* * * *

**TDA 2,
FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA
Cuentas Anuales
correspondientes al ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 1997**

C N H V
Registro de Auditorias
Emisores
Nº 5459

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 2, FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1997, 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 1997, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1997. Con fecha 25 de marzo de 1997 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1996, en el que expresamos una opinión favorable.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 1997 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de TDA 2, FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA, al 31 de diciembre de 1997 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.

El informe de gestión adjunto del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1997, contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad Gestora consideran oportunas sobre la situación de TDA 2 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 1997. 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 2 FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA.

ERNST & YOUNG



Antonio Ramírez Izquierdo

Madrid, 26 de marzo de 1998

TDA 2, Fondo de Titulización Hipotecaria

Balance de Situación
al 31 de diciembre

	Miles de pesetas	
	<u>1997</u>	<u>1996</u>
<u>ACTIVO</u>		
INMOVILIZADO		
Gastos de constitución	-	22.510
Inmovilizaciones financieras		
Participaciones hipotecarias	<u>5.302.878</u>	<u>6.927.584</u>
Subtotal inmovilizado	<u>5.302.878</u>	<u>6.950.094</u>
ACTIVO CIRCULANTE		
Inversiones financieras temporales	66.317	71.818
Cuentas de periodificación	72.665	116.755
Tesorería	<u>11</u>	<u>15</u>
Subtotal activo circulante	<u>138.993</u>	<u>188.588</u>
TOTAL ACTIVO	<u><u>5.441.871</u></u>	<u><u>7.138.682</u></u>
<u>PASIVO</u>		
ACREEDORES A LARGO PLAZO		
Bonos de titulización hipotecaria	5.295.071	6.941.116
Entidades de crédito préstamo subordinado	<u>73.400</u>	<u>90.435</u>
Subtotal acreedores a largo plazo	<u>5.368.471</u>	<u>7.031.551</u>
ACREEDORES A CORTO PLAZO		
Cuentas de periodificación y acreedores por prestación de servicios	<u>73.400</u>	<u>107.131</u>
TOTAL PASIVO	<u><u>5.441.871</u></u>	<u><u>7.138.682</u></u>

TDA ... Fondo de Titulización Hipotecaria

Cuenta de Pérdidas y Ganancias abreviadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1997 y el 31 de diciembre de 1996

	Miles de pesetas		Miles de pesetas	
	1997	1996	1997	1996
<u>DEBE</u>				
GASTOS FINANCIEROS			<u>HABER</u>	
Gastos financieros y gastos asimilados			INGRESOS FINANCIEROS	
Por otras deudas			Otros	
Intereses de bonos	386.484	685.642	Ingresos de participación hipotecaria	417.217
Intereses préstamo subordinado	3.074	9.518	Ingresos adquisición temporal de activos	25.520
			Otros ingresos financieros	99
	389.558	695.160		
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	53.278	93.204		
OTROS GASTOS				
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado				
Amortización de gastos de establecimiento	22.510	45.019		
Otros gastos				
Servicios profesionales independientes	12.877	15.995		
Servicios bancarios y similares	17.580	31.900		
Publicidad y propaganda	311	290		
	30.768	48.185		
TOTAL DEBE	442.836	788.364	TOTAL OTROS GASTOS	53.278
			BENEFICIO/PERDIDA DEL PERIODO	-
			TOTAL HABER	442.836
				788.364

TDA 2, Fondo de Titulización Hipotecaria

Memoria

31 de diciembre de 1997

1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD

a) Constitución y objeto social

TDA 2, Fondo de Titulización Hipotecaria (en adelante el Fondo), se constituyó mediante escritura pública el 24 de noviembre de 1994, agrupando un importe total de participaciones hipotecarias de 10.000.125.005 pesetas (ver nota 6).

Con fecha 22 de noviembre de 1994 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 10.000.000.000 pesetas (ver nota 9).

El Fondo de Titulización Hipotecaria, TDA 2, 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 22 de diciembre del 2013.

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 1998, 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 1997 se emiten al objeto de cumplir las obligaciones de publicidad y verificación de la información contable contenida en la cláusula vigesimosexta y vigesimoséptima 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

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.

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) Cuentas de periodificación

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

e) Acreedores a largo plazo

Bonos de titulación 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.

f) 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 Titulación Hipotecaria y posiciones pasivas con entidades financieras.

g) 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 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. CONTRATO DE INTERMEDIACION FINANCIERA

En el supuesto de que el tipo de interés de algún préstamo hipotecario y en consecuencia el de su correspondiente participación, quede, durante un determinado período de cobro por debajo del tipo de interés que al final del período de cobro esté vigente para los bonos, incrementado en 1, 2 puntos porcentuales (o tipo de interés variable garantizado) el emisor vendrá obligado a abonar al fondo, la diferencia negativa entre los intereses devengados por el préstamo y los que se hubiesen devengado al aplicarse el tipo de interés variable garantizado.

Por otro lado, en cada fecha de cobro, el Fondo abonará a cada emisor la diferencia positiva de tipos de interés y se denomina como Comisión de Intermediación financiera.

El contrato se terminará en la fecha de disolución del fondo.

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

El movimiento habido en 1997 y 1996 es el siguiente:

	Miles de pesetas	
	1997	1996
Saldo inicial	22.510	67.529
Adiciones	-	-
Amortizaciones	(22.510)	(45.019)
Saldo final	-	22.510

7. PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS

El movimiento de este epígrafe desde el 31 de diciembre de 1996 hasta el 31 de diciembre de 1997 ha sido el siguiente:

	Miles de pesetas		
	Caja de Ahorros de Castilla la Mancha	Caja de Ahorros General de Granada	Total
Saldo al 31.12.96	2.667.318	4.260.267	6.927.585
Amortizaciones	(646.730)	(1.114.231)	(1.760.961)
+ Principales vencidos y no cobrados	49.677	86.577	136.254
Saldo al 31.12.97	<u>2.070.265</u>	<u>3.232.613</u>	<u>5.302.878</u>

Las participaciones hipotecarias tienen las siguientes características:

- El fondo ostenta los derechos reconocidos en la normativa legal aplicable.
- Están representadas por 2 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. El tipo medio anual de la cartera de préstamos participados al 31 de diciembre de 1996 y 1997 es del 11,41% y del 9,90%, 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 realizará el 20 de cada mes, fecha de cobro, excepto la primera liquidación que se produjo el 20 de enero de 1995 al haberse realizado el desembolso inicial el 30 de noviembre de 1994. De acuerdo con la escritura de constitución todos los cobros y pagos se realizan mediante dos cuentas abiertas a nombre del Fondo en la Caja de Ahorros de Castilla-La Mancha y en la Caja General de Ahorros de Granada denominadas "Cuentas de reinversión".

- 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 dos 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.
 - Los préstamos hipotecados 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 30 de noviembre de 1994.
- 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.
- La Agencia calificadora ha sido Moody's Investors Service España, S.A.
- Nivel de calificación Aaa.

Durante 1998, 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 1.640.175 miles de pesetas.

Al 31 de diciembre de 1997 se han devengado intereses de las Participaciones Hipotecarias por importe de 72.592 miles de pesetas que se registran dentro de la rúbrica de Cuentas de Periodificación activas del balance de situación a dicha fecha.

8. CUENTAS DE PERIODIFICACION ACTIVAS

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 1997 es el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
Cuentas de periodificación de:	
Participaciones hipotecarias (Ver nota 7)	75.592
Deuda del Estado con pacto de recompra	<u>72</u>
	<u><u>72.664</u></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	10.000.000.000 pesetas
Número de bonos	40
Importe nominal unitario	25.000.000
Interés variable	Mibor a 6 meses + 0,30
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	30 de noviembre de 1994
Fecha del primer pago de intereses	22 de junio de 1995
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 anteriores al anterior al de 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 al anterior al de la fecha de pago.
Fecha de vencimiento final bajo la hipótesis de inexistencia de amortizaciones anticipadas	12 de diciembre de 2.013
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).

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 50.000.000 pesetas que se incluye como gasto de constitución del Fondo al 31 de diciembre de 1994 (ver nota 6).

El movimiento habido desde el 31 de diciembre de 1996 hasta el 31 de diciembre de 1997 ha sido el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
Saldo al 31.12.96	6.941.116
Amortizaciones	<u>(1.646.045)</u>
Saldo al 31.12.97	<u>5.295.071</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 1997 se han devengado costes financieros de Bonos de Titulización Hipotecaria por importe de 6.659 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, 30 de noviembre de 1994, el Fondo recibió un préstamo subordinado de las entidades emisoras de participaciones hipotecarias por importe total de 116.000.000 pesetas que tiene las siguientes características:

Importe total facilitado por:

- Caja Ahorros de Castilla-La Mancha	52.000.000 pesetas
- Caja General de Ahorros de Granada	64.000.000 pesetas

116.000.000 pesetas

Saldo al 31 de diciembre de 1996	<u>73.400.110 pesetas</u>
----------------------------------	---------------------------

Tipo de interés anual	Variable, e igual al que devenguen los bonos para el mismo período
-----------------------	--

Vencimiento final	Ver cláusula de Subordinación
-------------------	-------------------------------

Finalidad	116.000.000 pesetas se destinan exclusivamente al pago de los gastos de constitución del Fondo.
-----------	---

Amortización:	Cinco cuotas semestrales desde el 22 de diciembre de 1995, coincidiendo con las fechas de pago del Fondo.
---------------	---

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.

Al 31 de diciembre de 1997 se han devengado costes financieros de este préstamo subordinado por importe de 92 miles de pesetas que se registran en el epígrafe Acreedores a corto plazo (ver nota 11).

11. ACREEDORES A CORTO PLAZO

La composición de este epígrafe del Balance de Situación al 31 de diciembre de 1997 es la siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
Cuentas de periodificación	
Intereses	
Deuda subordinada (ver nota 10)	92
Bonos de Titulización Hipotecaria (ver nota 9)	<u>6.659</u>
	<u>6.751</u>
Comisiones	
Variables a administradores	28.842
De administración	506
Agente financiero	<u>49</u>
	<u>29.397</u>
Otros acreedores	
Avance técnico	17.728
Administraciones Públicas Acreedoras	<u>19.524</u>
	<u>37.252</u>
	<u><u>73.400</u></u>

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

	Miles de pesetas	
	1997	1996
<u>APLICACIONES</u>		
Incremento de activo en:		
Inversiones financieras temporales	-	655
Cuentas de periodificación		129.191
Disminución de pasivo en:		
Bonos de titulización hipotecaria	1.646.045	1.441.355
Variación neta de cuentas de periodificación y acreedores varios	-	13.017
Entidades de crédito	17.035	25.565
	<u>1.663.080</u>	<u>1.609.783</u>
<u>ORIGENES</u>		
Disminución del activo en:		
Gastos de constitución	22.510	45.019
Participaciones Hipotecarias	1.624.706	1.564.758
Tesorería	4	6
Inversiones financieras temporales	5.501	-
Variación neta de cuentas de periodificación y acreedores varios	10.359	-
	<u>1.663.080</u>	<u>1.609.783</u>

TDA 2, Fondo de Titulización Hipotecaria

Informe de Gestión

Ejercicio 1997

Titulización de Activos (SGFT)S.A.

TDA 2, Fondo de Titulización Hipotecaria

INFORME DE GESTION

1997

TDA 2, Fondo de Titulización Hipotecaria, fue constituido por Titulización de Activos SGFT, el 24 de noviembre de 1994, comenzando el devengo de los derechos sobre sus activos y obligaciones de sus pasivos el 30 de noviembre, Fecha de Desembolso. Actúa como Agente Financiero del Fondo la Caja de Ahorros de Madrid, con funciones de depositaria de los activos y de agente de pagos de sus obligaciones.

El Fondo emitió 400 Bonos de Titulización Hipotecaria. Los Bonos devengarán un interés nominal anual variable, con pago semestral. El tipo de interés aplicable será el Tipo de Interés de Referencia, MIBOR a seis meses más un diferencial de 0,30 puntos porcentuales. Cada Bono tiene un valor nominal de 25.000.000 de pesetas que totalizaban un importe de 10.000.000.000 de pesetas.

La totalidad de las Participaciones agrupadas en el Fondo han sido emitidas por la Caja General de Ahorros de Granada (60%) y por la Caja de Ahorros de Castilla La Mancha (40%).

En la Fecha de Desembolso el Fondo recibió un préstamo de las Entidades Emisoras, por importe de 116.000.000 pesetas, destinado al pago de los gastos iniciales del Fondo, y a cubrir la diferencia técnica entre el valor de las Participaciones Hipotecarias y el importe obtenido por la venta de los Bonos.

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 días 22 de junio y 22 de diciembre de cada año.

Los flujos de ingresos y pagos del Fondo durante el ejercicio han transcurrido dentro de los parámetros previstos. Durante el ejercicio el Fondo ha abonado los importes correspondientes en concepto de comisiones a terceros, descritos y fijados conforme a los Contratos y a la Escritura de Constitución que rigen el funcionamiento del Fondo.

El Fondo dispone de una Línea de Crédito con la Caja General de Ahorros de Granada y la Caja de Ahorros de Castilla La Mancha destinada a atender las obligaciones del Fondo en situaciones de impago y/o fallido de las Participaciones Hipotecarias. En cada momento, el Importe Máximo del Crédito será igual a la menor de las siguientes cantidades: (i) el 4% del saldo inicial de las Participaciones Hipotecarias agrupadas en el Fondo o (ii) el 8% del saldo nominal pendiente de las Participaciones Hipotecarias. En cualquier caso, el Importe Máximo del Crédito será, en todo momento hasta la liquidación del fondo, por lo menos igual al 1% del saldo inicial de las Participaciones Hipotecarias agrupadas en el Fondo, es decir, cien millones de pesetas. Esta Línea de Crédito no ha sido utilizada en ningún momento a lo largo de la vida del Fondo.

Se adjunta a este informe de gestión el cuadro de flujos de caja del Fondo correspondiente al periodo 23/12/96 - 22/12/97.

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>.

TD A 2, FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA

INFORMACION SOBRE EL FONDO a 31 de diciembre de 1997

I. CARTERA DE PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS

1. Saldo vivo ¹ :	5.098.504.257
2. Vida media (meses):	101
3. Tasas de amortización anticipada (anualizada):	
a) Desde la Fecha de Desembolso:	14,37%
b) Ultimo semestre (23/06/97- 22/12/97):	13,76%
c) Ultimo año:	15,26%
3. Porcentaje de impagado entre 3 y 6 meses (a 30/11/97):	0,29%
4. Porcentaje de impagado entre 7 y 11 meses (a 30/11/97):	0,33%
5. Porcentaje de fallidos ² (a 30/11/97):	1,06%
6. Nivel de Impagado ³ :	0,85%

II. BONOS

1. Saldo vivo de bonos total:	5.295.071.200
2. Saldo vivo unitario:	13.237.678
3. Porcentaje pendiente de vencimiento:	52,95%
4. Saldo vencido pendiente de amortizar (pagar):	0

III. TIPOS DE INTERES

1. Tipo Bonos (a 31 de diciembre de 1997):	5,10%
2. Tipo medio de la cartera de Participaciones Hipotecarias:	8,79%
3. Tipo medio garantizado para el Fondo:	6,30%

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 1998, es decir, saldo vivo de préstamos a 31/12/1997, 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 2. FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA
 FLUJOS DE CAJA DEL PERIODO: 23/12/96 - 22/12/97

	23/12/96 - 23/6/97		23/6/97-22/12/97		23/12/96-22/12/97	
	Ingresos /Entradas	Pagos/Salidas	Ingresos /Entradas	Pagos/Salidas	Ingresos /Entradas	Pagos/Salidas
<u>INVERSIONES/FINANCIACIONES</u>						
Amortización Bonos Titulización Hip.		924.110.000		721.934.400		1.646.044.400
Amortización Participaciones Hip.	953.865.725		670.841.425		1.624.707.150	
Amortización Pímo. Subordinado		12.835.043		4.199.830		17.034.873
Amort. Ant. Pts no utilizada (Inv. Temporales)	36.911.888		71.439.957		108.351.845	
Amortización Inversiones Temporales		71.439.957		46.651.081		118.091.038
<u>INTERESES</u>						
Intereses brutos pagados a los BTH		225.314.400		164.414.400		389.728.800
Intereses recibidos de las PHs	266.114.846		195.178.075		461.292.921	
Intereses Pímo. Subordinado		2.935.596		2.120.414		5.056.010
Intereses Inversiones Temporales	15.893.974		10.332.186		26.226.160	
<u>RETEENCIONES</u>						
Practicadas		26.756.180		19.524.210		46.280.390
Ingresadas	26.756.180			26.756.180		61.510.600
A Inversiones temporales		34.754.420		19.524.210		46.280.390
Amort. de inversiones de retenciones	34.754.420		26.756.180		61.510.600	
<u>AVANCE TECNICO NETO</u>						
dev	-17.169.817		2.729.635		-14.440.182	1.937
<u>GASTOS</u>						
Comisiones Periódicas:						
- Administración		3.758.828		3.265.653		7.024.481
- Gestora		6.480.742		5.630.437		12.111.179
- Garantía		1.722.927		1.437.632		3.160.559
- Depositario		295.257		261.573		556.830
- Agencia de Pagos		574.712		443.174		1.017.886
Comisión Variable		5.233.595				5.233.595
Gastos corrientes:						
- Prensa y auditoría		916.400		160.854		1.077.254
- Bancarios netos	841		107		948	
	1.317.128.057	1.317.128.057	996.801.775	996.801.775	2.313.929.832	2.313.929.832
A inv. temporales (de retenciones)						19.524.210
A inv. temporales (de amort. anticipadas)						46.651.061

Página 2, FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA. BALANCE 1997

	31/12/97	PASIVO	31/12/97
ACTIVO			
de Establecimiento	0	<u>Acreedores a Largo Plazo</u>	
<u>Financiado</u>		Bonos de Titulización Hipotecaria	5.295.071.200
• Operaciones Hipotecarias a 31/12/97	5.166.625.388	Préstamos Entidades Crédito	73.400.110
• Saldo no vendido de PHs	5.098.504.257	Subtotal Acreedores a Largo Plazo	5.368.471.310
• Principal en Impago	68.121.128		
• Menos de 6 meses	7.598.595	<u>Acreedores a Corto Plazo</u>	
• Más de 6 meses	833.170	Intereses Deuda Subordinada	92.303
• Más de 12 meses	59.688.364	Intereses de los Bonos	6.658.733
• no Inmovilizado Financiero	5.166.625.388	Comisión Variable	28.841.932
		Hacienda Pública	19.524.210
		Gastos varios corrientes	554.507
		Avance Técnico solicitado el 20/12	17.728.596
<u>Acreedores a Corto Plazo</u>		Subtotal Acreedores a Corto Plazo	73.400.250
• Intereses acreedores	56.382.977		
• Cuotas a 31/12 de préstamos al corriente	43.851.849		
• Cuotas pagadas en dic. Inc. recup. meses anteriores)	42.734.743		
• Vencimiento según calendario	1.117.108		
• Amortizaciones Anticipadas	12.531.128		
• Cuotas a 31/12 de préstamos en impago	4.559.018		
• Cuotas en impago)	366.164		
• Menos de 6 meses	7.605.946		
• Más de 6 meses	16.209.292		
• Más de 12 meses			
• Intereses periodificación			
• Devengados no vendidos a 31/12			
Subtotal Deudores a Corto Plazo	208.846.178		
<u>Activo Circulante</u>			
• Inversiones Financieras Temporales	66.175.291		
• v. Fin. Temp. Exceso abono Intereses cuenta CCM	142.437		
• Intereses Inversiones Financieras Temporales (periodificació	71.608		
• Inversores	10.690		
Subtotal Activo Circulante	66.400.026		
TOTAL ACTIVO	5.441.871.590	TOTAL PASIVO	5.441.871.590

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 2, Fondo de Titulización Hipotecaria, que comprenden el Balance de Situación al 31 de diciembre de 1997, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha y la Memoria del ejercicio 1997, así como el Informe de Gestión correspondiente al ejercicio 1997.

Madrid, 26 de marzo de 1998



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