

INFORME DE AUDITORIA **C N M V**
* * * * Registro de Auditorias
Emisores
TDA 2, NF **7710**

FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2002

INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES

Al Consejo de Administración de
Titulización de Activos, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización,
Sociedad Gestora de TDA 2, Fondo de Titulización Hipotecaria

Hemos auditado las cuentas anuales de TDA 2, FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2002, 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 del Fondo. 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 del Fondo 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 2002, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2002. Con fecha 30 de abril de 2002 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2001, en el que expresamos una opinión favorable.

De acuerdo con el funcionamiento financiero del Fondo y bajo hipótesis de inexistencia de amortizaciones anticipadas, el Fondo se extinguiría el 22 de junio de 2004, no obstante, siguiendo hipótesis de amortizaciones anticipadas del 15% el Fondo podría liquidarse el 22 de diciembre de 2003.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2002 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 2002 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.

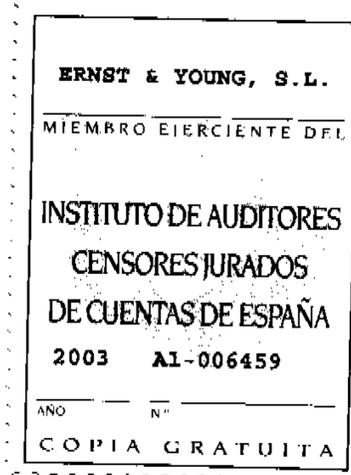
El informe de gestión adjunto del ejercicio 2002 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Gestora consideran oportunas sobre la situación de TDA 2, FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión, concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2002. 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 del Fondo.

ERNST & YOUNG

(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el N° S0530)



José Luis Solís Céspedes

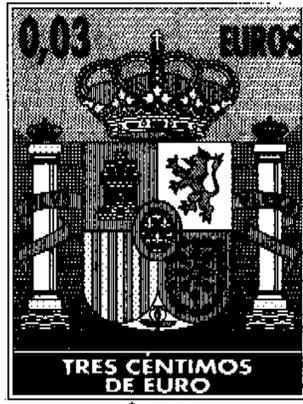


Madrid, 25 de abril de 2003



CLASE 8.^a

El timbre del Estado es un valor de pago que se utiliza para abonar los impuestos y tasas que se aplican a los servicios públicos.



0G8333167

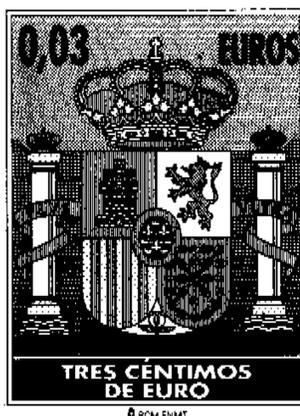
**TDA 2,
FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA**

Cuentas Anuales

Informe de Gestión



CLASE 8.^a



0G8333168

TDA 2, Fondo de Titulización Hipotecaria

Balances de Situación al 31 de diciembre de

	Miles de euros	
	2002	2001
ACTIVO		
INMOVILIZADO		
Inmovilizaciones financieras		
Participaciones Hipotecarias	8.081	10.948
Subtotal inmovilizado	8.081	10.948
ACTIVO CIRCULANTE		
Inversiones financieras temporales	67	104
Deudores por Participaciones Hipotecarias	284	365
Cuentas de periodificación	21	34
Subtotal activo circulante	372	503
TOTAL ACTIVO	8.453	11.451
PASIVO		
ACREEDORES A LARGO PLAZO		
Bonos de titulización hipotecaria	8.189	11.042
Entidades de crédito. Préstamo subordinado	-	-
Subtotal acreedores a largo plazo	8.189	11.042
ACREEDORES A CORTO PLAZO		
Cuentas de periodificación y acreedores por prestación de servicios	264	409
TOTAL PASIVO	8.453	11.451

TDA 2, Fondo de Titulización Hipotecaria

Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre



CLASE 8.ª

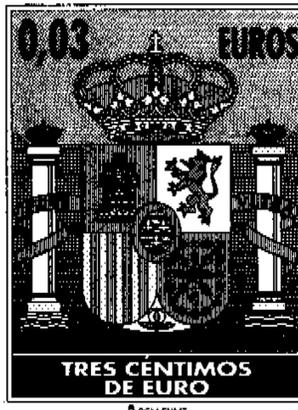


0G8333169

	Miles de euros	
	2002	2001
<u>DEBE</u>		
GASTOS FINANCIEROS		
Gastos financieros y gastos asimilados		
Por otras deudas		
Intereses de bonos	386	671
	<u>386</u>	<u>671</u>
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS		
	118	150
	<u>118</u>	<u>150</u>
OTROS GASTOS		
Otros gastos		
Servicios profesionales independientes	24	30
Servicios bancarios y similares	93	119
Publicidad y propaganda	1	1
	<u>118</u>	<u>150</u>
TOTAL DEBE	<u>504</u>	<u>821</u>
<u>HABER</u>		
INGRESOS FINANCIEROS		
Ingresos financieros		
Ingresos de participaciones hipotecarias	479	778
Ingresos adquisición temporal de activos	25	43
	<u>504</u>	<u>821</u>
PERDIDAS DE EXPLOTACION	118	150
BENEFICIO/PERDIDA DEL PERIODO	-	-
TOTAL HABER	<u>504</u>	<u>821</u>



CLASE 8.ª



0G8333170

TDA 2, Fondo de Titulización Hipotecaria

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2002

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 60.101.962 euros (10.000.125.005 pesetas).

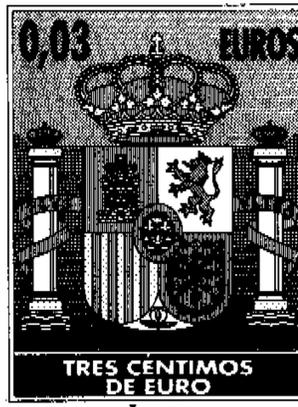
Con fecha 22 de noviembre de 1994 la Comisión Nacional del Mercado de Valores verificó positivamente y registró la constitución del Fondo, su folleto de emisión, así como la emisión de bonos de Titulización Hipotecaria con cargo al mismo por importe de 60.101.210 euros (10.000.000.000 pesetas).

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 es 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.



CLASE 8.^a
E. 000 000 000 000 000 000



0G8333171

b) Duración del Fondo

El Fondo se extingue en todo caso al amortizarse íntegramente las participaciones hipotecarias que agrupan. 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 en junio de 2004. Así mismo de acuerdo con una hipótesis de amortizaciones anticipadas de un 15% el fondo podría extinguirse en diciembre de 2003.

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.



CLASE 8.ª



0G8333172

3. Pago de comisiones corrientes

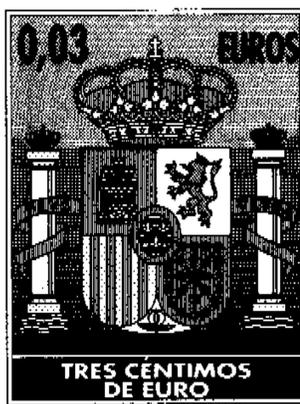
- Comisiones de administración a los administradores
- Comisión de gestión a la Sociedad gestora
- Comisión de depósito al depositario
- Comisión de garantía de disponibilidad

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. Reembolso de las disposiciones con cargo al crédito subordinado.
10. Intereses devengados del préstamo subordinado.
11. Amortización de principal del préstamo subordinado.
12. Intereses devengados del crédito subordinado.
13. Comisión de intermediación financiera.



CLASE 8.^a



0G8333173

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, 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

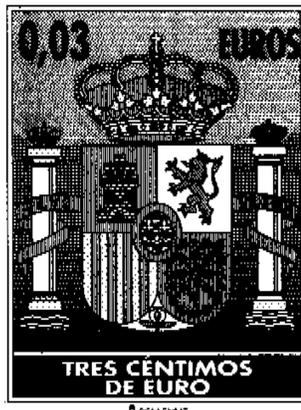
a) Imagen fiel

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.



CLASE 8.ª



0G8333174

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 2003, 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 2002 se emiten al objeto de cumplir las obligaciones de publicidad y verificación de la información contable contenida en 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.

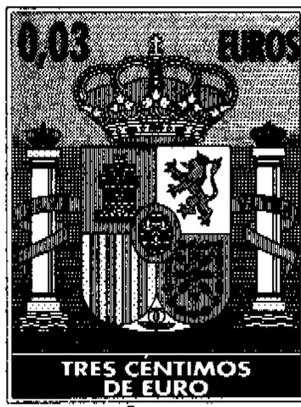
b) Gastos de establecimiento y de emisión de bonos de titulización hipotecaria

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, quedando totalmente amortizado en 1998.



CLASE 8.^a



0G8333175

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 hasta 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 de activo**

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

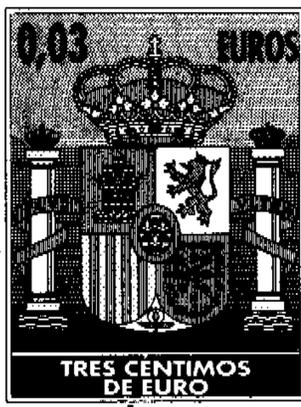
e) **Acreedores a largo plazo**

Bonos de titulización hipotecaria

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



CLASE 8.^a



0G8333176

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 Titulización Hipotecaria y posiciones pasivas con entidades financieras.

g) Impuesto sobre Sociedades

El gasto en su caso por el Impuesto sobre Sociedades 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.



CLASE 8.^a



0G8333177

- 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. PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS

El movimiento de este epígrafe desde el 31 de diciembre de 2001 hasta el 31 de diciembre de 2002 ha sido el siguiente:

	Miles de euros		
	Caja de Ahorros de Castilla la Mancha	Caja de Ahorros General de Granada	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2001	4.928	6.020	10.948
Amortizaciones 2002	<u>(1.129)</u>	<u>(1.738)</u>	<u>(2.867)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2002	<u>3.799</u>	<u>4.282</u>	<u>8.081</u>



0G8333178

CLASE 8.^a
CANTONADO

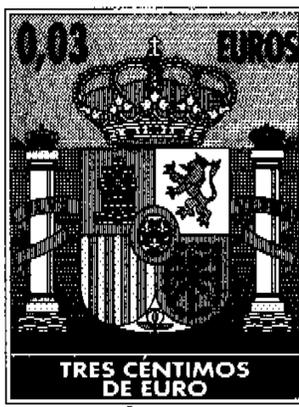
Las participaciones hipotecarias vencidas y pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2002, se presentan en el epígrafe Deudores por Participaciones Hipotecarias por importe de 224 miles de euros, junto con la periodificación de intereses, haciendo un total de 284 miles de euros.

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 2002 es del 6,333%.
- 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 "Cuenta 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.

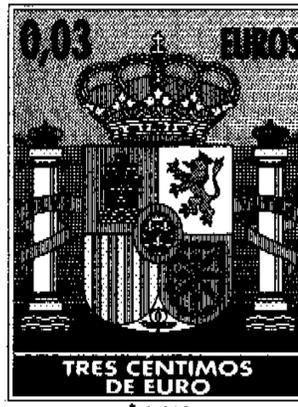


CLASE 8.^a



0G8333179

- 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.
 - 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.



0G8333180

CLASE 8.ª

- 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 30 de noviembre de 1994.
- En caso de liquidación anticipada del Fondo por aplicación del artículo 5.3 de la Ley 19/1994, los titulares 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 2003, 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 766 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2002 se han devengado intereses no vencidos de las Participaciones Hipotecarias por importe de 21 miles de euros que se registran en la rúbrica de Cuentas de Periodificación activas del balance de situación a dicha fecha.



CLASE 8.^a



0G8333181

7. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES

Se corresponden con los saldos depositados en cada uno de los Emisores de las participaciones del fondo, como materialización de las cuentas de reinversión que serán movilizados sólo en cada fecha de pago. Devengan un tipo de interés referenciado al Mibor a seis meses. Se liquida el 26 de junio y el 26 de diciembre de cada año.

El movimiento de este epígrafe desde el 31 de diciembre de 2001 hasta el 31 de diciembre de 2002 ha sido el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2001	104
Altas	6.969
Bajas	<u>(7.006)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2002	<u>67</u>

8. CUENTAS DE PERIODIFICACION ACTIVAS

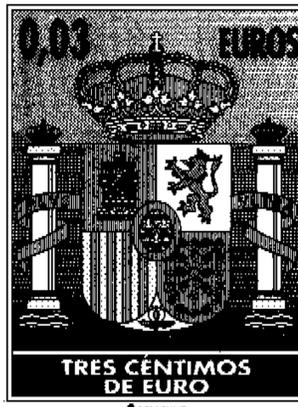
La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2002 es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Cuentas de periodificación de: Participaciones Hipotecarias	<u>21</u>

Corresponde a los intereses devengados no vencidos al cierre del ejercicio de las Participaciones Hipotecarias.



CLASE 8.ª



0G8333182

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	60.101.210 euros (10.000.000.000 pesetas)
Número de bonos	400
Importe nominal unitario	150.253 euros (25.000.000 pesetas)
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	Junio de 2004
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).



CLASE 8.^a



0G8333183

El movimiento habido desde el 31 de diciembre de 2001 hasta el 31 de diciembre de 2002 ha sido el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2001	11.042
Amortizaciones	<u>(2.853)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2002	<u>8.189</u>

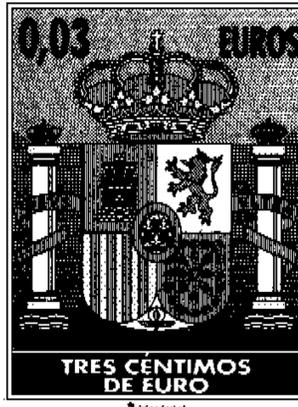
La emisión de los Bonos está en soporte de anotaciones en cuenta y está dada de alta en el Servicio de Compensación y Liquidación de Valores.

Los Bonos se encuentran admitidos a cotización en el mercado de la AIAF.

Al 31 de diciembre de 2002 se han devengado costes financieros de Bonos de Titulización Hipotecaria por importe de 5 miles de euros que se registran en el epígrafe Acreedores a corto plazo (ver nota 11).



CLASE 8.^a



0G8333184

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 697.174,04 euros que tenía las siguientes características:

Importe total facilitado por:

- Caja Ahorros de Castilla-La Mancha	312.526,29 euros (52.000.000 pesetas)
- Caja General de Ahorros de Granada	384.647,75 euros (64.000.000 pesetas)
	<hr/>
	697.174,04 euros (116.000.000 pesetas)

Saldo al 31 de diciembre de 2002.

Completamente amortizado

Tipo de interés anual

Variable, e igual al que devenguen los bonos para el mismo período

Vencimiento final

Ver cláusula de Subordinación

Finalidad

697.174,04 euros (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:

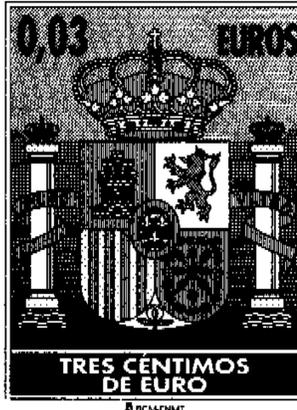
La totalidad de las cantidades que deban abonarse a los emisores en concepto de intereses devengados como en concepto de amortización de principal, tendrá carácter de subordinado respecto a los demás pagos a efectuar por el Fondo y en consecuencia solo le serán abonados en el supuesto que:

- 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 9.

Dicho préstamo subordinado ha sido amortizado en su totalidad con fecha 22 de diciembre de 2000.



CLASE 8.^a



OG8333185

11. ACREEDORES A CORTO PLAZO

La composición de este epígrafe del balance de situación al 31 de diciembre de 2002 es la siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Cuentas de periodificación	
Intereses	
Bonos de Titulización Hipotecaria (ver nota 9)	<u>5</u>
Comisiones	
Variables a administradores	219
De administración	-
Agente financiero	1
De gestión	-
	<u>220</u>
Otros acreedores	
Avance técnico	23
Administraciones Públicas acreedoras	<u>16</u>
	<u>39</u>
	<u>264</u>

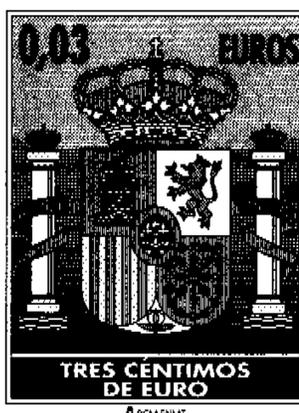
12. SITUACION FISCAL

El resultado económico del ejercicio es cero y coincide con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, todo ello de acuerdo con el propio funcionamiento del Fondo.

Según las disposiciones legales vigentes las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.



CLASE 8.^a



OG8333186

El Fondo desde su constitución no ha recibido inspección alguna por parte de las autoridades fiscales para ninguno de los impuestos que le son de aplicación. En opinión del Consejo de Administración de la Sociedad Gestora del fondo, no se estima que se devenguen pasivos significativos para el mismo, como consecuencia de la inspección, si hubiere, en relación a los ejercicios pendientes.

13. REMUNERACION DE AUDITORES

Los honorarios correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2002 han ascendido a 3,8 miles de euros.

14. CUADRO DE FINANCIACION

	Miles de euros	
	2002	2001
<u>APLICACIONES</u>		
Incremento de activo en:		
Gastos de constitución y de emisión de bonos	-	-
Participaciones Hipotecarias	-	-
Inversiones Financieras Temporales	-	-
Disminución de pasivo en:		
Bonos de titulización hipotecaria	2.853	3.494
Préstamos subordinados	-	-
Variación neta de cuentas de periodificación y acreedores varios	132	-
	<u>2.985</u>	<u>3.494</u>
<u>ORIGENES</u>		
Disminución del activo en:		
Gastos de constitución y de emisión de bonos	-	-
Participaciones Hipotecarias	2.948	3.418
Inversiones financieras temporales	37	69
Incremento de pasivo en:		
Bonos de titularización hipotecaria	-	-
Préstamos subordinados	-	-
Variación neta de cuentas de periodificación y acreedores varios	-	7
	<u>2.985</u>	<u>3.494</u>



CLASE 8.^a
DE VALORES DE TITULIZACION HIPOTECARIA



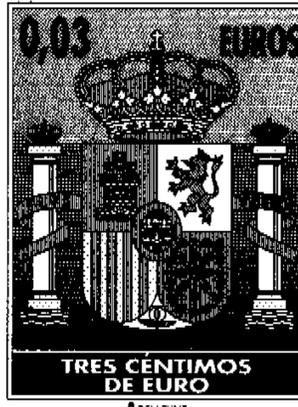
OG8333187

**TDA 2,
FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA**

**Informe de Gestión
Ejercicio 2002**



CLASE 8.ª



0G8333188

TDA 2, Fondo de Titulización Hipotecaria

INFORME DE GESTION

Ejercicio 2002

TDA 2, Fondo de Titulización Hipotecaria, fue constituido por Titulización de Activos SGFT, el 24 de noviembre de 1994. 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 devengan un interés nominal anual variable, con pago semestral. El tipo de interés aplicable es el Tipo de Interés de Referencia, MIBOR a seis meses más un diferencial de 0,30 puntos porcentuales.

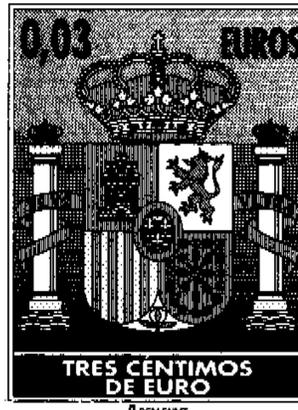
En la Fecha de Desembolso el Fondo recibió un préstamo de las Entidades Emisoras, por importe de 697.174,04 euros (116.000.000 de pesetas), destinado al pago de los gastos iniciales del Fondo, y a cubrir la diferencia técnica entre el valor de las Participaciones Hipotecarias y el importe obtenido por la venta de los Bonos. Este préstamo quedó totalmente amortizado en el ejercicio 2000.

El Fondo dispone además 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.

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.



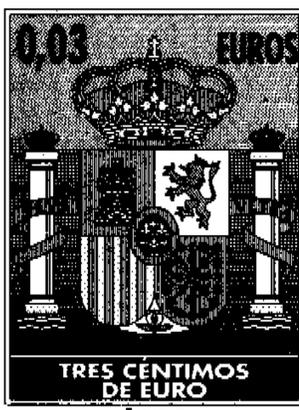
CLASE 8.^a
ESTADO



0G8333189

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. Teniendo en cuenta la evolución de los flujos del Fondo y bajo un supuesto de Tasa de Amortización Anticipada de las Participaciones Hipotecarias del 10%, se prevé que la Sociedad Gestora proceda a la Liquidación Anticipada del Fondo con fecha 22/12/2003, conforme a lo estipulado en la Escritura de Constitución del Fondo y en el Folleto de emisión del mismo. Se adjunta a este informe de gestión el cuadro de flujos de caja del Fondo correspondiente a los períodos de liquidación del ejercicio de 2002.

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



0G8333190

CLASE 8.^a

TDA 2, FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA

INFORMACION SOBRE EL FONDO
a 31 de diciembre de 2002

I. CARTERA DE PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS

1. Saldo vivo de Participaciones Hipotecarias (sin impagos, en euros):	7.912.044,59
2. Vida residual (meses):	62
3. Tasa de amortización anticipada (anualizada):	
Ultimo año (12 meses):	8,61%
3. Porcentaje de impagado entre 3 y 6 meses:	0,72%
4. Porcentaje de impagado entre 7 y 11 meses:	0,21%
5. Porcentaje de fallidos ¹ :	1,82%
6. Nivel de Impagado ² :	0,45%

II. BONOS

1. Saldo vivo de bonos total (euros):	8.189.452,00
2. Saldo vivo unitario (euros):	20.473,63
3. Porcentaje pendiente de vencimiento:	13,63%
4. Saldo vencido pendiente de amortizar (pagar):	0

III. TIPOS DE INTERES

Bonos (a 31 de diciembre de 2002):	3,22%
------------------------------------	-------

¹ 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.

El porcentaje está calculado sobre el saldo pendiente de vencimiento más el saldo impagado a 31 de diciembre.

² 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.



CLASE 8.^a



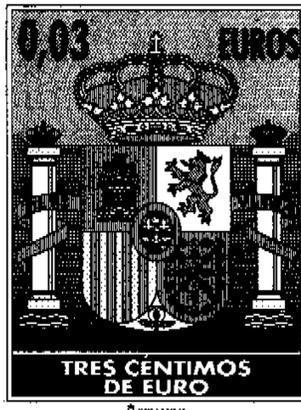
OG8333191

TDA 2, FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA
FLUJOS DE CAJA DEL PERIODO: 24/12/01 - 24/12/02

	24/12/01 - 24/6/02		24/6/02-24/12/02		24/12/01-24/12/02	
	Ingresos /Entradas	Pagos/Salidas	Ingresos /Entradas	Pagos/Salidas	Ingresos /Entradas	Pagos/Salidas
INVERSIONES/FINANCIACIONES						
Amortización Bonos Titulización Hip.		1.395.460,00		1.457.556,00		2.853.016,00
Amortización Participaciones Hip.	1.493.372,26		1.419.890,61		2.913.262,87	
Saldo Cuenta Depósito (Inicio Periodo Pago)	58.177,59		109.752,77		167.930,36	
Saldo Cuenta Depósito (Final Periodo Pago)		109.752,77		50.842,54		160.595,31
INTERESES						
Intereses brutos pagados a los BTH		198.772,00		189.524,00		388.296,00
Intereses recibidos de las PHs	297.018,99		229.699,20		526.718,19	
Intereses Inversiones Temporales	98,34		70,70		169,04	
Intereses Cuenta de Depósito	11.422,70		12.873,69		24.296,39	
RETENCIONES						
Practicadas	35.780,00		34.116,00		69.896,00	
Ingresadas		45.726,24		35.780,00		81.506,24
A Inversiones temporales		35.780,00		34.116,00		69.896,00
Amort. de inversiones de retenciones	35.780,00		34.116,00		69.896,00	
AVANCE TECNICO NETO	-8.736,94		-4.356,78		-13.093,72	
GASTOS						
Comisiones Periódicas:						
- Administración		6.017,12		5.178,46		11.195,58
- Gestora		10.374,38		8.928,36		19.302,74
- Garantía		2.851,29		2.554,61		5.405,90
- Depositario		549,18		476,97		1.026,15
- Agencia de Pagos		797,11		823,54		1.620,65
Comisión Variable		122.569,36		51.075,29		173.644,65
Gastos corrientes:						
- Prensa y auditoría		4.209,73		970,42		5.180,15
TOTAL	1.851.352,94	1.851.352,94	1.767.930,19	1.767.930,19	3.619.283,13	3.619.283,13



CLASE 8.^a



0G8333192

~~MIEMBROS DEL~~ CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD GESTORA

D. Francisco Javier Soriano Arosa
Presidente

Caja de Ahorros del Mediterráneo
D. Eleuterio Jover Irujo

D. Francisco Javier Saiz Alonso

D. Gumersindo Ruiz-Bravo de Mansilla

D. Víctor Iglesias Ruiz

D. Horacio Mesonero Morales

D. José Carlos Contreras Gómez

Bear Stearns Spanish Securitization Corporation
Dña. Alicia Reyes Revuelta

Diligencia que levanta el Secretario, D. Luis Vereterra Gutiérrez-Maturana, para hacer constar que tras la aprobación de las cuentas anuales y el informe de gestión de TDA 2 Fondo de Titulización Hipotecaria, correspondientes al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2002, por los miembros del Consejo de Administración de Titulización de Activos, S.A., S.G.F.T., en la sesión de 24 de abril de 2003, sus miembros han procedido a suscribir el presente Documento que se compone de 26 hojas de papel timbrado encuadernadas y numeradas del 0G8333167 al 0G8333192, ambos inclusive, estampando su firma los miembros reunidos, cuyos nombres y apellidos constan en esta última hoja del presente, de lo que doy fe.

Madrid, 24 de abril de 2003

D. Luis Vereterra Gutiérrez-Maturana
Secretario del Consejo