

**INFORME DE AUDITORÍA**

\* \* \* \*

**BANCAJA 2 FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA**  
**Cuentas Anuales e Informe de Gestión**  
**correspondientes al ejercicio anual terminado el**  
**31 de diciembre de 2003**



**INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES**

A Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización,  
Sociedad Gestora de Bancaja 2 Fondo de Titulización Hipotecaria

Hemos auditado las cuentas anuales de Bancaja 2 Fondo de Titulización Hipotecaria que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2003 y 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 2003, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2003. Con fecha 28 de abril de 2003 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2002 en el que expresamos una opinión favorable.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2003 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Bancaja 2 Fondo de Titulización Hipotecaria al 31 de diciembre de 2003 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 2003 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Gestora consideran oportunas sobre la situación del Fondo, 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 2003. 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.

INSTITUTO DE  
CENSORES JURADOS  
DE CUENTAS DE ESPAÑA

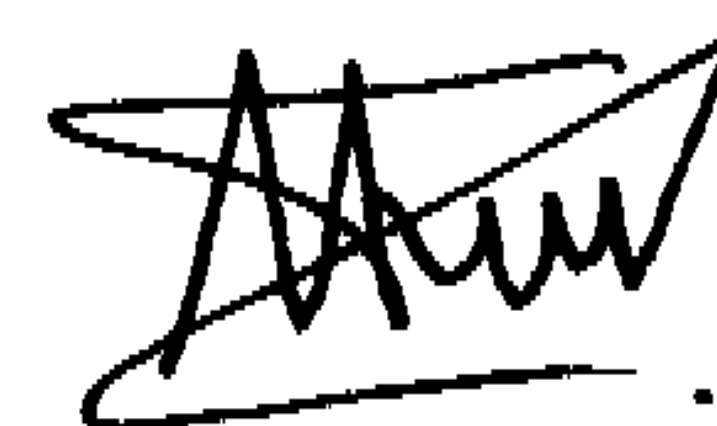
Miembro ejerciente:  
ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2004 N° 01SD-000256/9  
COPIA GRATUITA

29 de abril de 2004

Este informe está sujeto a la tasa  
aplicable establecida en la  
Ley 44/2002 de 22 de noviembre.

**ERNST & YOUNG**  
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el N° S0530)



**Francisco J. Fuentes García**

■ Ernst & Young, S.L.  
Domicilio Social: Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1. 28020 Madrid.  
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 12749,  
Libro 0, Folio 215, Sección 8ª, Hoja M-23123, Inscripción 116.  
C.I.F. B-78970506

**BANCAJA 2**  
**FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA**

**CUENTAS ANUALES**  
**EJERCICIO 2003**

**FORMULADAS POR**

 **Europea de  
Titulización**  
Sociedad Gestora de Fondos de Titulización

## BANCAJA 2 Fondo de Titulización Hipotecaria

## Balance de Situación al 31 de diciembre en euros

ACTIVO	2003	2002	PASIVO	2003	2002
INMOVILIZADO	80.573.672,92	103.893.688,07	EMISIÓN DE OBLIGACIONES	98.788.329,80	123.353.901,81
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	1.752,59	38.218,50	BONOS DE TITULIZACIÓN TIPO DE INTERÉS VARIABLE	98.788.329,80	123.353.901,81
GASTOS DE CONSTITUCIÓN	1.752,59	38.218,50	BONOS SERIE A	92.239.336,46	114.789.479,10
			BONOS SERIE B	6.548.993,34	8.564.422,71
INMOVILIZADO FINANCIERO	80.571.920,33	103.855.469,57	DEUDAS A L/P CON ENTIDADES DE CRÉDITO	3.258.948,05	4.103.274,51
PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS	80.571.920,33	103.855.469,57	PRÉSTAMO SUBORDINADO	3.258.948,05	4.103.274,51
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	68.479,10	85.462,39	ACREEDORES A CORTO PLAZO	1.201.056,21	1.950.482,90
GASTOS EMISIÓN DE BONOS	68.479,10	85.462,39	OTROS ACREEDORES	406.641,38	607.914,03
ACTIVO CIRCULANTE	22.606.182,04	25.428.508,76	AJUSTES POR PERIODIFICACIONES	794.414,83	1.342.568,87
DEUDORES	11.943.044,00	13.023.435,14	INTERESES	790.901,04	1.338.325,07
PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS	10.859.958,89	11.777.654,51	COMISIONES	3.513,79	4.243,80
DEUDORES AMORTIZACIÓN E INTERESES VENCIDOS	73.117,71	115.109,77			
PRINCIPALES COBRADOS PENDIENTES LIQUIDACIÓN	906.944,64	971.728,74			
INTERESES COBRADOS PENDIENTES LIQUIDACIÓN	103.022,76	158.942,12			
TESORERÍA	10.440.890,47	12.051.547,47			
ENTIDADES DE CRÉDITO	10.440.890,47	12.051.547,47			
AJUSTES POR PERIODIFICACIONES	222.247,57	353.526,15			
INTERESES	222.247,57	353.526,15			
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>103.248.334,06</b>	<b>129.407.659,22</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>103.248.334,06</b>	<b>129.407.659,22</b>
<b>CUENTAS DE ORDEN</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>			
OPERACIONES DE FUTURO	187.179.256,57	237.179.919,43			
PERMUTAS FINANCIERAS	187.179.256,57	237.179.919,43			
OTRAS CUENTAS DE ORDEN	3.171.105,55	3.959.659,79			
FONDO DE RESERVA	3.171.105,55	3.959.659,79			
<b>TOTAL CUENTAS DE ORDEN</b>	<b>190.350.362,12</b>	<b>241.139.579,22</b>			

## BANCAJA 2 Fondo de Titulización Hipotecaria

## Cuentas de Pérdidas y Ganancias al 31 de diciembre en euros

		2003	2002	HABER	
DEBE				2003	2002
<b>GASTOS</b>					
GASTOS FINANCIEROS		4.607.022,98	6.762.906,96	5.097.360,89	7.347.057,59
POR INTERESES DE EMISIÓN DE BONOS DE ENTIDADES DE CRÉDITO		3.919.098,19 3.766.521,46 152.576,73	5.560.871,71 5.347.751,16 213.120,55	5.097.360,89 4.508.876,28 588.484,61	7.347.057,59 6.569.677,32 777.380,27
OTRAS OPERACIONES FINANCIERAS PERMUTA FINANCIERA INTERESES (neto)		687.924,79 687.924,79	1.202.035,25 1.202.035,25		
<b>RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS</b>		<b>490.337,91</b>	<b>584.150,63</b>	-	-
OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN		436.888,71	526.990,56		
COMISIONES Y GASTOS POR SERVICIOS FINANCIEROS		430.664,59	520.938,42		
COMISION SOCIEDAD GESTORA		29.139,09	35.792,12		
COMISION ADMINISTRADOR		10.403,39	12.910,93		
REMUNERACIÓN INTERMEDIACIÓN FINANCIERA		376.711,12	455.719,77		
OTRAS COMISIONES		14.410,99	16.515,60		
SERVICIOS EXTERIORES		6.224,12	6.052,14		
OTROS GASTOS POR SERVICIOS		6.224,12	6.052,14		
DOTACIÓN AMORTIZACIONES		53.449,20	57.160,07		
AMORTIZACIÓN GASTOS DE ESTABLECIMIENTO		36.465,91	38.718,59		
AMORTIZACIÓN GASTOS DE EMISIÓN		16.983,29	18.441,48		
<b>BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS</b>		-	-	-	-
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES					
<b>RESULTADOS DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)</b>		-	-	-	-
<b>TOTAL</b>		<b>5.097.360,89</b>	<b>7.347.057,59</b>	<b>5.097.360,89</b>	<b>7.347.057,59</b>
<b>PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS</b>		-	-	-	-
<b>RESULTADOS DEL EJERCICIO (PERDIDAS)</b>		-	-	-	-
<b>TOTAL</b>		<b>5.097.360,89</b>	<b>7.347.057,59</b>	<b>5.097.360,89</b>	<b>7.347.057,59</b>

---

## 1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD

---

### a) *Constitución y objeto social.*

BANCAJA 2 Fondo de Titulización Hipotecaria (en adelante el Fondo), se constituyó mediante escritura pública el 23 de octubre de 1998, agrupando participaciones hipotecarias emitidas por Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja (en adelante "Bancaja") por un importe total de 240.407.052,67 euros (40.000.367.866 pesetas) (ver nota 5).

Previamente, con fecha 22 de octubre de 1998, la Comisión Nacional del Mercado de Valores verificó positivamente la constitución del Fondo, e inscribió en los registros oficiales los documentos acreditativos y el folleto informativo correspondiente a la emisión de Bonos de Titulización Hipotecaria con cargo al mismo por importe de 240.404.841,75 euros (40.000.000.000 de pesetas) (ver nota 9).

El Fondo de Titulización Hipotecaria, BANCAJA 2, constituye un patrimonio separado y cerrado carente de personalidad jurídica, que está integrado en cuanto a su activo por las Participaciones Hipotecarias que agrupa y, en cuanto a su pasivo, por los Bonos de Titulización Hipotecaria emitidos y el préstamo subordinado, en cuantía y condiciones financieras tales que el valor patrimonial neto del fondo sea nulo.

Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, con domicilio social en Madrid, C/ Lagasca, 120, tiene a su cargo la administración y representación legal del Fondo. Asimismo, de conformidad con la normativa legal aplicable, le corresponde, en calidad de negocios ajenos, la representación y defensa de los intereses de los titulares de los Bonos emitidos con cargo al Fondo y de los restantes acreedores del mismo. Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización (en adelante "la Sociedad Gestora") figura inscrita en el registro especial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con el número 2.

### b) *Extinción y liquidación anticipada.*

El Fondo se extingue en todo caso al amortizarse íntegramente las participaciones hipotecarias que agrupa. Asimismo, 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; cuando por razón de algún evento o circunstancia de cualquier índole, se produjera una alteración sustancial o se desvirtuase de forma permanente el equilibrio financiero del Fondo y; en el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en suspensión de pagos o quiebra o su autorización revocada y no fuera designada una nueva sociedad gestora.

### c) *Régimen ordinario de prelación de pagos del Fondo.*

Tanto para proceder a la distribución ordinaria de los pagos debidos por el Fondo como en el caso de procederse a su liquidación por haberse acordado la liquidación opcional o por haberse producido una alteración sustancial del equilibrio financiero u otras causas, se aplicará el régimen de prelación de pagos establecido como sigue, con independencia del momento de devengo de las obligaciones de pago o de retención que correspondan; todo ello recogido en la escritura de constitución del Fondo:

- 1º. Pago de los gastos ordinarios y extraordinarios del Fondo, suplidos o no por la Sociedad Gestora y debidamente justificados, incluyendo la comisión de administración a favor de la misma, y el resto de gastos y comisiones por servicios. En este orden sólo se atenderán en favor de Bancaja y en relación al Contrato de Administración los gastos que hubiere anticipado o suplido por cuenta del Fondo y las cantidades que correspondiera devolver, todos ellos debidamente justificados.
- 2º. Pago de la Cantidad Neta del Contrato Swap y, en el caso de resolución del citado Contrato por incumplimiento del Fondo, el pago de la Cantidad a pagar por el Fondo que componga el pago liquidativo.
- 3º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie A, por orden de vencimiento. Esta aplicación tendrá lugar únicamente en las Fechas de Pago.
- 4º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie B, por orden de vencimiento. Esta aplicación tendrá lugar únicamente en las Fechas de Pago.
- 5º. Retención de la cantidad suficiente para mantener el Fondo de Reserva en cuantía igual al mínimo entre 5.000.420,71 euros (832.000.000 pesetas) y el 3,21% del Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias a la Fecha de determinación inmediatamente anterior.
- 6º. Pago de la Cantidad Devengada de Principal para Amortización de los Bonos de la Serie A y de la Serie B de acuerdo con las reglas de distribución para la amortización de ambas Series. Esta aplicación tendrá lugar únicamente en las Fechas de Pago.
- 7º. Pago de intereses devengados del Préstamo Subordinado. Esta aplicación tendrá lugar únicamente en las Fechas de Pago.
- 8º. Amortización del principal del Préstamo Subordinado en una cuantía igual a la amortización de los gastos de Constitución del Fondo y Emisión de los Bonos, en el período determinado. Esta aplicación tendrá lugar únicamente en las Fechas de Pago.
- 9º. Amortización del principal del Préstamo Subordinado en una cuantía igual a la diferencia existente entre los importes de los saldos requeridos a la Fecha de Determinación anterior, y a la Fecha de Determinación en curso, del Fondo de Reserva. Esta aplicación tendrá lugar únicamente en las Fechas de Pago.
- 10º. Pago a Bancaja en relación al Contrato de Administración, de la comisión por la administración de los Préstamos Hipotecarios Participados. Esta aplicación tendrá lugar únicamente en las Fechas de Pago.
- 11º. Pago de la remuneración variable establecida por el Contrato de Intermediación Financiera. Esta aplicación tendrá lugar únicamente en las Fechas de Pago.

En caso de procederse a la liquidación anticipada del Fondo, la Sociedad Gestora, una vez efectuada la oportuna reserva para hacer frente a los gastos finales de extinción, aplicará para el pago de cada uno de los diferentes conceptos, el orden de prelación de pagos anterior que corresponda, salvo las cantidades dispuestas de la línea de crédito que pudiera concertar para destinarlas íntegramente a la amortización anticipada de la emisión de Bonos.

**d) Fondo de Reserva.**

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, dotará un Fondo de Reserva con cargo al Préstamo Subordinado, con las siguientes características:

Tiene un importe inicial igual a 5.000.420,71 euros (832.000.000 pesetas), pudiendo decrecer anualmente de modo tal que su importe sea igual a la cantidad inferior entre 5.000.420,71 euros (832.000.000 pesetas) y el 3,21% del Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias en cada Fecha de Determinación, de acuerdo al orden de prelación de pagos.

El importe de dicho Fondo de Reserva será abonado inicialmente en la Cuenta de Tesorería, siendo objeto del Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado a celebrar con Bancaja, y se aplicará, en cada fecha de pago, al cumplimiento de las obligaciones de pago contenidas en el orden de prelación de pagos.

**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, regulaciones posteriores, así como por la propia escritura de constitución.

**f) Régimen de tributación.**

El Fondo está sometido al tipo general del Impuesto de Sociedades y exento del concepto de operaciones societarias del Impuesto de Transacciones y Actos Jurídicos Documentados.

Las contraprestaciones satisfechas a los titulares de los bonos tendrán la consideración de rendimientos de capital mobiliario y, por tanto, estarán sujetos a retención.

---

**2. BASES DE PRESENTACIÓN**

---

***Imagen fiel.***

Las cuentas anuales adjuntas, han sido obtenidas de los registros contables del Fondo, incorporando ciertas reclasificaciones y 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.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2003 se emiten al objeto de cumplir las obligaciones de publicidad y verificación de la información contable contenida en la estipulación decimonovena de la escritura de constitución del Fondo.

---

**3. PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACIÓN APLICADOS**

---

Las cuentas anuales adjuntas han sido formuladas siguiendo los principios y normas de valoración contenidos 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 serán periodificados en base a su devengo, 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 hasta el momento del cobro.



**b) Inmovilizado financiero. Cartera de Participaciones Hipotecarias.**

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

Adicionalmente, se creará un fondo de insolvencias cuyo objeto será cubrir aquellas situaciones en las que se estime la dudosa recuperabilidad del importe pendiente, aplicando un criterio de máxima prudencia valorativa y conforme con la normativa legal vigente.

**c) Gastos a distribuir en varios ejercicios.**

Corresponde a la comisión inicial de la Sociedad Gestora y a la comisión de aseguramiento por la colocación de la emisión de los bonos de titulización hipotecaria. Dicho importe ha sido registrado bajo este epígrafe imputándose a la cuenta de pérdidas y ganancias, en función del porcentaje de amortización de los bonos.

**d) Tesorería. Entidades de crédito.**

Se corresponde con los saldos depositados en las cuentas en entidades de crédito. Estos saldos incluyen, además de los ingresos obtenidos por el Fondo hasta su distribución, los importes a que ascienda el Fondo de Reserva y las retenciones a cuenta practicadas por el pago de intereses hasta que son ingresadas en el Tesoro Público.

**e) Acreedores a largo plazo.****Bonos de titulización hipotecaria.**

Se corresponde con la emisión de bonos de titulización hipotecaria realizada que se encuentran registrados por el valor de reembolso.

**Deudas con entidades de crédito.**

Se corresponde con el importe dispuesto de los créditos mantenidos con entidades de crédito.

**f) Cuentas de periodificación.****Activo.**

Se corresponden principalmente con la periodificación lineal realizada de los intereses devengados por las participaciones hipotecarias y por las operaciones de cobertura mantenidas por el Fondo.

**Pasivo.**

Se corresponden con la periodificación realizada de las comisiones devengadas por terceros registrando 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 lineal de los intereses de los bonos y de las operaciones de cobertura.

**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 con los criterios fiscales, las diferencias temporales entre los resultados económico y fiscal, si existen, dan lugar a impuestos anticipados o diferidos.

**h) Operaciones de futuro.****Acuerdos de permutas financieras de intereses.**

Estas operaciones se registran en cuentas de orden por los importes nominales hasta el momento del vencimiento del contrato. Los resultados de las operaciones se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma simétrica al devengo de ingresos o de costes de los elementos cubiertos.

---

**4. CONTRATOS SUSCRITOS PARA LA ADMINISTRACIÓN FINANCIERA Y OPERATIVA DEL FONDO**

---

La Sociedad Gestora, en representación del Fondo, con el fin de consolidar su estructura financiera y procurar la mayor cobertura posible para los riesgos inherentes a la emisión, ha suscrito una serie de contratos cuyas características principales se detallan a continuación:

**a) Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado. Cuenta de Tesorería.**

Contrato suscrito con Bancaja, en virtud del cual ésta garantiza una rentabilidad a las cantidades depositadas por el Fondo a través de su Sociedad Gestora en una cuenta corriente financiera, denominada Cuenta de Tesorería.

Serán depositadas en la cuenta de Tesorería las cantidades que reciba el Fondo en concepto de:

- (i) principal e intereses de las Participaciones Hipotecarias;
- (ii) las cantidades que en cada momento compongan el Fondo de Reserva;
- (iii) cualesquiera otras cantidades, bienes o derechos recibidos en pagos de principal o intereses de los Préstamos Hipotecarios Participados, o por enajenación o explotación de los bienes adjudicados en ejecución de las garantías hipotecarias, así como todos los posibles derechos o indemnizaciones que pudieran resultar;
- (iv) importe del principal recuperado de los préstamos ejecutados;
- (v) las cantidades que, en su caso, sean abonadas al Fondo derivadas del Contrato de Permuta Financiera de Intereses;
- (vi) las cantidades a que asciendan los rendimientos obtenidos por los saldos habidos en la propia cuenta; y
- (vii) las cantidades a que asciendan las retenciones a cuenta de los rendimientos de capital mobiliario que en cada Fecha de Pago corresponda efectuar por los intereses de los Bonos satisfechos por el Fondo, hasta que corresponda efectuar su ingreso a la Administración Tributaria.

El tipo de interés garantizado es igual al tipo EURIBOR a doce meses, es determinado anualmente y su liquidación es trimestral.

**b) Contrato de Préstamo Subordinado.**

Contrato suscrito con Bancaja por un importe de 5.373.048,21 euros (894.000.000 pesetas), destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos, a financiar parcialmente la suscripción de las Participaciones Hipotecarias y a dotar el Fondo de Reserva que se aplicará en cada Fecha de Pago, junto al resto de los Fondos Disponibles.

El tipo de interés es igual al tipo EURIBOR a doce meses, más un margen del 1,00%. Intereses que se abonarán únicamente si el Fondo dispusiese de liquidez suficiente de acuerdo con el orden de prelación de pagos.

**c) Contrato de Permuta Financiera de Intereses (Swap).**

Contrato suscrito con Bancaja cuyo Principal Nocial será, para cada fecha de liquidación trimestral, el Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias, en la fecha de determinación anterior a la fecha de liquidación en curso.

En virtud del citado contrato de Swap, el Fondo realizará pagos a Bancaja calculados sobre el tipo de interés de las Participaciones Hipotecarias y, como contrapartida, Bancaja realizará pagos al Fondo calculados sobre el tipo de interés nominal medio ponderado de los Bonos, Series A y B.

- **Pagos por el Fondo (Parte A).**

Igual al tipo de interés anual medio de los tipos de interés anuales medios ponderados aplicables a las Participaciones Hipotecarias en el primer día de cada uno de los tres meses anteriores al mes correspondiente a cada fecha de liquidación trimestral, ponderados por el saldo conjunto del principal pendiente de amortización de las Participaciones Hipotecarias, menos un margen del 0,65%, constituyendo éste el margen de seguridad del Fondo.

- **Pagos por Bancaja (Parte B).**

Igual al tipo de interés nominal de los bonos resultante de aplicar el tipo EURIBOR a doce meses más un margen del 0,18% en el caso de la Serie A y 0,55% en el caso de la Serie B, y ponderado por el Saldo de Principal Pendiente de Pago de cada una de las Series de Bonos en relación al Saldo de Principal Pendiente de Pago agregado en la fecha de pago trimestral anterior a cada fecha de pago en curso.

**d) Contrato de Intermediación Financiera.**

Contrato suscrito con Bancaja, con objeto de remunerar a ésta por los servicios de intermediación financiera desarrollados y que han permitido la transformación financiera definitiva de la actividad del Fondo, la suscripción por éste de las Participaciones Hipotecarias y la satisfactoria calificación asignada a cada una de las Series de los Bonos.

La remuneración consiste en una comisión anual variable y subordinada igual a la diferencia entre los ingresos y gastos devengados de acuerdo con la contabilidad del Fondo, minorada, en su caso por el importe correspondiente a bases imponibles negativas de ejercicios anteriores, que pueda ser compensado para corregir el resultado contable del ejercicio a efectos de la liquidación anual del Impuesto sobre Sociedades. Comisión que se abonará en la medida de que el Fondo disponga de liquidez suficiente de acuerdo con el orden de prelación de pagos del Fondo.

**e) Contrato de Administración de los Préstamos Hipotecarios Participados y Depósito de las Participaciones Hipotecarias.**

Contrato suscrito con Bancaja, con el objeto de conservar como mandatario del Fondo, la guarda y custodia de las Participaciones Hipotecarias y la custodia y administración de los préstamos hipotecarios objeto de las Participaciones Hipotecarias y recibirá, en gestión de cobro, en nombre del Fondo, cuantas cantidades sean satisfechas por los deudores hipotecarios en virtud de los préstamos hipotecarios objeto de las Participaciones Hipotecarias, procediendo a ingresar inmediatamente las cantidades que correspondan al Fondo, en los plazos estipulados al efecto.

En contraprestación por los servicios a realizar por la administración de los Préstamos Hipotecarios Participados y el depósito de las Participaciones Hipotecarias, el Administrador tendrá derecho a recibir por períodos vencidos en cada una de las Fechas de Pago y durante el período de vigencia del Contrato, una

comisión de administración subordinada igual al 0,01% anual, IVA incluido, sobre el Saldo Vivo medio diario de las Participaciones Hipotecarias durante cada Período de Devengo de Intereses, siempre que el Fondo disponga de liquidez suficiente y una vez haya atendido a las obligaciones de pago, según el orden de prelación de pagos del Fondo.

**f) Contrato de Aseguramiento de la Colocación de los Bonos.**

Contrato suscrito con Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja, con objeto de que ésta, como Entidad Aseguradora de la Colocación, procediera a la adjudicación libre de los Bonos, y una vez cerrado el Período de Suscripción, a suscribir en su propio nombre la cantidad de Bonos que quedara pendiente de serlo, al finalizar el Período de Suscripción, en virtud de su compromiso de aseguramiento.

En virtud de este contrato, la Entidad Aseguradora de la emisión, en su condición también de Entidad Directora de la misma, recibió una comisión de dirección y aseguramiento del 0,05% del importe nominal total de los Bonos de las Series A y B, por ella asegurado.

**g) Contrato de Agencia de Pagos de los Bonos.**

Contrato suscrito con Bancaja, cuyo objeto es proporcionar el servicio financiero de los bonos y determinar el EURIBOR de referencia del interés nominal de los bonos para cada uno de los períodos de devengo de intereses de los mismos.

La comisión es del 0,05% sobre el importe que se distribuye a los titulares de los Bonos en cada Fecha de Pago, durante la vigencia del contrato, que se abonará en cada Fecha de Pago de los Bonos, siempre que el Fondo disponga de liquidez suficiente y una vez haya atendido a las obligaciones de pago según el orden de prelación de pagos del Fondo.

El importe correspondiente a la retención a cuenta de los rendimientos de capital mobiliario que, en cada Fecha de Pago de intereses de los Bonos, exijan efectuar las disposiciones aplicables, quedarán depositadas hasta que proceda su ingreso efectivo, en una cuenta a nombre del Fondo en el Agente de Pagos.

---

## **5. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS**

---

El inmovilizado financiero está compuesto por las participaciones hipotecarias que la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, suscribió al momento de la constitución de éste.

La adquisición de las participaciones hipotecarias ascendió al importe de 240.407.052,67 euros (40.000.367.866 pesetas) y fueron emitidas en su totalidad por Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja.

Las participaciones hipotecarias tienen las siguientes características:

- El Fondo ostenta los derechos reconocidos en la normativa legal aplicable.
- Están representadas por 6.526 títulos nominativos y referidas a una participación del cien por cien sobre el principal e intereses ordinarios y de demora de cada uno de los préstamos hipotecarios participados.
- El tipo de interés nominal de cada préstamo hipotecario participado y, por consiguiente, de cada participación hipotecaria es variable a lo largo de la vida del préstamo. De acuerdo con cada uno de los contratos de préstamo, el tipo de interés se determina periódicamente a partir de un índice o tipo de referencia más un margen o diferencial.

Los índices o tipos de referencia utilizados son:

*Indicador CECA, tipo activo*, definido como el 90%, redondeado a octavos de punto, de la media simple correspondiente a la media aritmética, eliminando los valores extremos, de los préstamos personales formalizados mensualmente por plazos de un año a menos de tres años y a la media aritmética, eliminando los valores extremos, de los préstamos con garantía hipotecaria para adquisición de vivienda libre formalizados mensualmente por plazos de tres años o más.

*Tipo MIBOR a 1 año*, definido como la media simple de los tipos de interés diarios a los que se han cruzado operaciones a plazo de un año en el mercado de depósitos interbancarios, durante los días hábiles del mes legal correspondiente. Los tipos diarios son, a su vez, los tipos medios ponderados por el importe de las operaciones realizadas a ese plazo durante el día.

*Tipo mercado hipotecario de cajas de ahorro (MHCA)*, definido como la media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria de plazo igual o superior a tres años para adquisición de vivienda libre que hayan sido iniciadas o renovadas en el mes al que se refiere el índice por el conjunto de cajas de ahorro.

- El tipo de interés nominal anual medio ponderado de la cartera de préstamos participados al 31 de diciembre de 2003 es del 3,78 %.
- 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, incluidos los de demora, las indemnizaciones de los seguros de daños y las cantidades recuperadas en ejecuciones judiciales o extrajudiciales o los inmuebles adjudicados por este proceso.
- Los préstamos hipotecarios participados fueron concedidos con el objeto de financiar la adquisición o promoción de viviendas residenciales en España.
- Los préstamos están garantizados con primera hipoteca sobre el pleno dominio del inmueble, debidamente constituida y registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad.
- 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 establecen pactos de recompra de tales participaciones.
- La custodia y administración de los préstamos hipotecarios se atribuye por contrato a la entidad emisora, Bancaja (ver nota 4e).
- Las participaciones hipotecarias se encuentran depositadas en Bancaja (ver nota 4e).
- Las características 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 la entidad emisora, emitiendo un informe a tal efecto.

El movimiento de este epígrafe ha sido el siguiente:

	Plazo Vencimiento		Total
	Largo	Corto	
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2002</b>	<b>103.855,47</b>	<b>11.777,65</b>	<b>115.633,12</b>
Traspaso de corto a largo	11.777,65	-11.777,65	-
Amortizaciones:			
• Amortización cuota ordinaria	-11.204,75	-	-11.204,75
• Amortización anticipada total	-11.182,31	-	-11.182,31
• Amortización anticipada parcial	-1.814,18	-	-1.814,18
Traspaso de largo a corto	-10.859,96	10.859,96	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2003</b>	<b>80.571,92</b>	<b>10.859,96</b>	<b>91.431,88</b>
Importes en miles de euros			

En la amortización de cuota ordinaria se recoge el importe de las cuotas vencidas cobradas y no cobradas, siendo éstas últimas dadas de baja de la cartera y traspasadas al epígrafe de deudores, deudores por amortización e intereses vencidos (ver nota 6b).

El saldo al cierre del ejercicio, correspondiente al principal de las cuotas con vencimiento teórico en el año 2004, ascendía a 10.859,96 miles de euros que se traspasan al epígrafe de deudores (ver nota 6a), siendo la fecha del último vencimiento de las participaciones hipotecarias el 25 de Enero de 2003.

Al 31 de diciembre de 2003, la rúbrica "Ajustes por periodificación" del activo del balance de situación adjunto, incluye intereses devengados no vencidos correspondientes a las participaciones hipotecarias por importe de 152,90 miles de euros (ver nota 8).

## 6. DEUDORES

### b) Participaciones hipotecarias.

El saldo que figura en el balance se corresponde al principal a amortizar en las cuotas con vencimiento en el año 2004, que asciende a 10.859,96 miles de euros. Este importe no figura incluido en inmovilizaciones financieras (ver nota 5).

### b) Deudores por amortización e intereses vencidos.

El saldo que figura en balance se corresponde con el importe pendiente al 31 de diciembre de 2003 de las cuotas vencidas y no cobradas de las participaciones hipotecarias, por impago de los prestatarios.

El movimiento habido hasta el 31 de diciembre de 2003 es el siguiente:

	Principal	Intereses	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2002	64,87	50,24	115,11
Adiciones	739,96	292,18	1.032,14
Recuperaciones	-758,64	-315,49	-1.074,13
Saldo al 31 de diciembre de 2003	46,19	26,93	73,12
Importes en miles de euros			

La situación de impagados en función de la antigüedad de cada cuota vencida y no pagada, total o parcialmente, es la siguiente:

	Recibos	Principal	%	Intereses	%
• Hasta 1 mes	135	20.790,57	45,01	7.066,36	26,24
• De 1 a 2 meses	34	5.883,53	12,74	2.204,05	8,19
• De 2 mes a 3 meses	16	1.957,62	4,24	683,89	2,54
• De 3 meses a 6 meses	24	2.985,06	6,46	1.685,73	6,26
• De 6 meses a 12 meses	34	4.197,21	9,09	2.615,89	9,71
• Más de 12 meses	137	10.373,56	22,46	12.674,24	47,06
<b>Total</b>	<b>380</b>	<b>46.187,55</b>	<b>100,00</b>	<b>26.930,16</b>	<b>100,00</b>
Importes en euros					

c) *Otros deudores.*

El saldo que figura en balance se corresponde con los cobros de principal e intereses realizados por los deudores hipotecarios que se encuentran pendientes de abono al Fondo y que corresponderá efectuarlo en la fecha establecida en el contrato de Administración de los Préstamos Hipotecarios Participados.

**7. TESORERÍA**

El saldo que figura en balance, se corresponde con el depósito de los saldos de la Cuenta de Tesorería, que devenga un interés variable.

La Cuenta de Tesorería está abierta en Bancaja en virtud del Contrato de Reinversión a Tipo de Interés Garantizado (ver nota 4a).

El movimiento de este epígrafe es el que aparece a continuación:

CUENTA DE TESORERÍA	Movimientos	Saldos
• Saldo al 31 de diciembre de 2002		12.051,55
Ingresos	30.194,51	
Retiros	-31.805,17	
• Saldo al 31 de diciembre de 2003		10.440,89
Importes en miles de euros		

El importe de los intereses devengados no vencidos al 31 de diciembre de 2003 que asciende a 6,07 miles de euros, se encuentran registrados en la rúbrica de ajustes por periodificaciones del activo del balance de situación (ver nota 8).

**8. AJUSTES POR PERIODIFICACIÓN (ACTIVO)**

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2003, es la siguiente:

Intereses devengados pendientes de vencimiento de:	Importes
• Participaciones hipotecarias (ver nota 5)	152,90
• Permuta financiera (ver nota 13)	63,28
• Entidades de crédito (ver nota 7)	6,07
<b>Total</b>	<b>222,25</b>
Importes en miles de euros	

**9. BONOS DE TITULIZACIÓN 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 dos series de Bonos de Titulización Hipotecaria, que tiene las siguientes características:

**Bonos preferentes Serie A.**

Importe nominal	231.840.419,27 euros (38.575.000.000 pesetas)
Número de bonos	1.543
Importe nominal unitario	150.253,03 (25.000.000 pesetas)
Interés nominal anual	Variable, determinado anualmente. Interés resultante de convertir a un tipo de interés, en base al año natural, la suma del tipo de interés EURIBOR a 12 meses de vencimiento y un margen.
Margen	0,18%
Periodicidad de pago	Anual
Fechas de Pago de intereses y amortización	22 de septiembre de cada año o, en su caso, el siguiente Día Hábil.
Agencia de calificación	Moody's Investors Service España, S.A.
Calificación inicial	Aaa
Calificación actual	Aaa

**Bonos subordinados Serie B.**

Importe nominal	8.564.422,49 euros (1.425.000.000 pesetas)
Número de bonos	57
Importe nominal unitario	150.253,03 (25.000.000 pesetas)
Interés nominal anual	Variable, determinado anualmente. Interés resultante de convertir a un tipo de interés, en base al año natural, la suma del tipo de interés de referencia, EURIBOR a 12 meses de vencimiento y un margen.
Margen	0,55%
Periodicidad de pago	Anual
Fechas de Pago de intereses y de amortización	22 de septiembre de cada año o, en su caso, el siguiente Día Hábil.
Agencia de calificación	Moody's Investors Service España, S.A.
Calificación inicial	A2
Calificación actual	A2

**Amortización de ambas Series de Bonos.****a) Amortización final.**

La fecha de amortización final es el 22 de septiembre del 2023, sin perjuicio de que la Sociedad Gestora proceda a la amortización anticipada.

**b) Amortización parcial.**

Se efectuarán amortizaciones parciales de los Bonos de ambas Series en cada una de las Fechas de Pago de intereses previstas, esto es, los días 22 de septiembre de cada año, hasta su total amortización.



La cantidad de Principal Devengada para Amortización de los Bonos de ambas Series A y B, sin distinción entre éstas, será igual a la diferencia existente, en valor absoluto, entre el Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias, según lo descrito en el párrafo siguiente, y la suma de los Saldos de Principal Pendientes de Pago de los Bonos de dichas Series, el Día Hábil inmediatamente anterior a la Fecha de Determinación previa a cada Fecha de Pago.

El Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias estará compuesto a estos efectos por la suma del capital pendiente de vencer y el capital vencido y no pagado de cada una de las Participaciones Hipotecarias.

En función de la liquidez existente, la Cantidad de Principal Devengada para Amortización que puede ser objeto de aplicación según el orden de prelación de pagos, constituirán los Fondos Disponibles para Amortización.

Los Fondos Disponibles para Amortización serán distribuidos entre ambas Series de conformidad con las siguientes reglas:

- Hasta la primera Fecha de Pago (incluida), en la que el Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie B sea igual o mayor al 7,10% del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie A, los Fondos Disponibles para Amortización serán utilizados en su totalidad para la Amortización de los Bonos de la Serie A.
- A partir de la Fecha de Pago, posterior a aquélla en que la relación anterior resultare igual o mayor al 7,10%, los Fondos Disponibles para Amortización se aplicarán a la amortización de ambas series A y B, proporcionalmente entre las mismas, de modo tal que dicha relación entre Saldos de Principal Pendientes de Pago de Bonos de ambas Series se mantenga en el 7,10% o porcentaje superior más próximo posible.
- En el momento en el cual el Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie B alcance la cifra de 2.404.048,42 euros (400.000.000 pesetas), cesará la amortización de los Bonos de la citada Serie, destinándose la totalidad de los Fondos Disponibles por este concepto a la de los Bonos de la Serie A, hasta su total amortización.
- Y una vez que haya tenido lugar la total amortización de los Bonos de la Serie A, dará comienzo nuevamente la amortización de los Bonos de la Serie B hasta su completa amortización.

En cualquier caso, la Amortización de los Bonos de la Serie B no tendrá lugar si se produjeran, en la correspondiente Fecha de Determinación, cualquiera de las dos circunstancias siguientes:

- En el supuesto de que el importe a que ascienda la suma del Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias con morosidad igual o superior a noventa días en la Fecha de Determinación anterior a la Fecha de Pago en curso, fuera igual o superior al 6,5% del Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias a esa misma fecha, la totalidad de los Fondos Disponibles para Amortización serán destinados a la amortización de los Bonos de la Serie A.
- En el supuesto de que exista un Déficit de Amortización, la totalidad de los Fondos Disponibles para Amortización serán destinados igualmente a la amortización de los Bonos de la Serie A.

### *c) Amortización anticipada.*

La Sociedad Gestora estará facultada para proceder a la liquidación anticipada del Fondo y con ello a la amortización anticipada, en una Fecha de Pago, de la totalidad de la emisión de los Bonos en determinados Supuestos de Liquidación.

Los citados Supuestos de Liquidación y los requisitos y la forma en que serán aplicados los fondos destinados a esta amortización se recogen en las notas 1b y 1c.

La emisión de los Bonos se realizó al 100% de su valor nominal, es decir, veinticinco millones de pesetas por bono, libre de impuestos y gastos para el suscriptor.

Los Bonos están representados en anotaciones en cuenta, siendo Iberclear, la entidad encargada de la llevanza de su registro contable.

Asimismo, los Bonos están admitidos a cotización en AIAF Mercado de Renta Fija que tiene reconocido oficialmente su carácter de mercado secundario oficial de valores.

La última fecha prevista para la amortización de los Bonos se ha fijado en el 22 de septiembre del 2023, sujeta a las amortizaciones, cobros e impagos existentes en relación a las participaciones hipotecarias (ver nota 1b).

El movimiento de este epígrafe ha sido el siguiente:

	SERIE A	SERIE B	TOTAL
Saldo al 31 de diciembre de 2002	114.789,48	8.564,42	123.353,90
• Amortizaciones:	-22.550,14	-2.015,43	-24.565,57
Saldo al 31 de diciembre de 2003	92.239,34	6.548,99	98.788,33
Importes en miles de euros			

Al 31 de diciembre de 2003 se han devengado costes financieros no vencidos de Bonos de Titulización Hipotecaria por importe de 679,45 miles de euros que se encuentran registrados en el epígrafe "Ajustes por periodificación" en el pasivo del balance de situación adjunto (ver nota 12).

## 10. DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO

En la fecha de constitución, 23 de octubre de 1998, la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, suscribió un contrato de Préstamo Subordinado (ver nota 4b), cuya situación al 31 de diciembre de 2003 es la siguiente:

	Saldo	Tipo interés	Vencimiento
Préstamo Subordinado	3.258,95	3,189 % EURIBOR 12m + 1,00%	Hasta el 22.09.2023 o fecha de liquidación anticipada
Importes en miles de euros			

El movimiento del Préstamo Subordinado ha sido el siguiente:

PRÉSTAMO SUBORDINADO	Importes
Saldo al 31 de diciembre de 2002	4.103,27
• Amortizaciones	-844,32
• Liquidación intereses	170,72
• Pago intereses	-170,72
Saldo al 31 de diciembre de 2003	3.258,95
Importes en miles de euros	

Al 31 de diciembre de 2003 existen intereses devengados y no vencidos del Préstamo Subordinado por importe de 28,76 miles de euros que se encuentran registrados en el epígrafe "Ajustes por periodificación" en el pasivo del balance de situación adjunto (ver nota 12).

## 11. ACREEDORES A CORTO PLAZO

### a) Otros acreedores

La composición de este epígrafe del balance al 31 de diciembre de 2003 es la siguiente:

	Importes
Deudas por la remuneración del Contrato de Intermediación Financiera	406,64
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2003</b>	<b>406,64</b>
Importes en miles de euros	

## 12. AJUSTES POR PERIODIFICACIÓN (PASIVO)

La composición de este epígrafe del balance de situación al 31 de diciembre de 2003 es la siguiente:

Intereses y comisiones devengadas pendientes de vencimiento	Importes
<b>Intereses de:</b>	
Préstamo Subordinado (ver nota 10)	28,76
Bonos de Titulización Hipotecaria (ver nota 9)	679,45
Permuta financiera (ver nota 13)	82,69
<b>Total</b>	<b>790,90</b>
<b>Comisiones de:</b>	
Administración préstamos hipotecarios participados	2,64
Gestión del Fondo	0,68
Otras comisiones	0,19
<b>Total</b>	<b>3,51</b>
<b>Total</b>	<b>794,41</b>
Importes en miles de euros	

**13. CUENTAS DE ORDEN**

El detalle de este epígrafe del Balance de situación adjunto es el siguiente:

<b>CUENTAS DE ORDEN</b>		<b>Importes</b>
<b>Compromisos</b>		
Permuta financiera de intereses		
Principal notional (pagos)		92.925,46
Principal notional (cobros)		92.925,46
Intereses sobre principal notional (pagos)*		752,48
Intereses sobre principal notional (cobros)		575,85
<b>Otros</b>		
Fondo de Reserva		3.171,11
<b>Total</b>		<b>190.350,36</b>
Importes en miles de euros		

• **Determinación parcial**

**Permuta financiera de intereses (Swap).**

En la fecha de constitución, 23 de octubre de 1998, la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo suscribió un contrato de permuta financiera de intereses, denominado Swap, con objeto de cubrir el riesgo de intereses tanto de las Participaciones Hipotecarias como de los Bonos de Titulización Hipotecaria (ver nota 4c).

La distribución del saldo al 31 de diciembre de 2003 es el siguiente:

<b>Operación cubierta</b>	<b>Principal Nocial</b>	<b>% Tipo interés</b>
<b>Swap</b>		
• Receptor	92.925,46	2,451528
• Pagador	92.925,46	3,203460*
Importes en miles de euros		

(\* Determinación parcial)

El importe de los intereses devengados no vencidos al 31 de diciembre de 2003 de la parte correspondiente a la cobertura del Swap Pagador que asciende a 82,69 miles de euros se encuentra registrado en la rúbrica de ajustes por periodificaciones del pasivo (ver nota 12).

El importe de los intereses devengados no vencidos al 31 de diciembre de 2003 de la parte correspondiente a la cobertura del Swap Receptor que asciende a 63,28 miles de euros se encuentra registrado en la rúbrica de ajustes por periodificaciones del activo (ver nota 8).

El importe que figura en la cuenta de pérdidas y ganancias de 687,92 miles de euros se corresponde con el resultado neto del ejercicio, representado por unos ingresos 3.444,09 miles de euros y unos costes de 4.132,01 miles de euros.

---

**14. SITUACIÓN FISCAL**

---

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.

El Fondo tiene pendientes de inspección todos los impuestos que le son aplicables desde el momento de su constitución. En opinión de los miembros de la Comisión Delegada del Consejo de Administración de la Sociedad Gestora del Fondo, no existen contingencias que pudieran derivarse de los años abiertos a inspección.

La declaración del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2003 que será presentada por la Sociedad Gestora en representación del Fondo, no contempla diferencias entre el resultado contable y la base imponible fiscal.

---

**15. REMUNERACIÓN DE AUDITORES**

---

Los honorarios correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2003 han ascendido a 1,50 miles de euros.

---

**16. HECHOS POSTERIORES**

---

Desde el 31 de diciembre de 2003 hasta la formulación por la Comisión Delegada del Consejo de Administración de la Sociedad Gestora de estas cuentas anuales, no se ha producido ningún hecho significativo digno de mención, en relación a las mismas.

---

**17. INFORMACIÓN SOBRE MEDIOAMBIENTE**

---

Dada la actividad que desarrolla el Fondo, éste no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente Memoria de las Cuentas Anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

---

**18. CUADRO DE FINANCIACIÓN**

---

El cuadro de financiación al 31 de diciembre de 2003 es el siguiente:

## BANCAJA 2 Fondo de Titulización Hipotecaria

## Cuadro de Financiación al 31 de diciembre en euros

APLICACIONES DE FONDOS	2003	2002
<b>Recursos aplicados en las operaciones</b>	-	-
Gastos de establecimiento y formalización de deuda	-	-
Adquisiciones del inmovilizado financiero Participaciones hipotecarias	-	-
Amortización o traspaso a corto plazo de: Deudas a largo plazo De Bonos de titulización hipotecaria De Préstamo subordinado	24.565.572,01 844.326,46	27.291.719,92 933.995,45
<b>Total aplicaciones de fondos</b>	<b>25.409.898,47</b>	<b>28.225.715,37</b>
<b>Exceso de orígenes sobre aplicaciones</b>		

ORÍGENES DE FONDOS	2003	2002
<b>Recursos procedentes de las operaciones</b>	<b>53.449,20</b>	<b>57.160,07</b>
Deudas a largo plazo Bonos de titulización hipotecaria Préstamo subordinado	- -	- -
Amortización o traspaso a corto plazo de: Inmovilizaciones financieras De Participaciones hipotecarias	23.283.549,24	25.675.521,45
<b>Total orígenes de fondos</b>	<b>23.336.998,44</b>	<b>25.732.681,52</b>
<b>Exceso aplicaciones sobre orígenes</b>	<b>2.072.900,03</b>	<b>2.493.033,85</b>

## BANCAJA 2 Fondo de Titulización Hipotecaria

Cuadro de Financiación al 31 de diciembre en euros  
(continuación)

A) VARIACIONES DEL CAPITAL CIRCULANTE	2003		2002	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Deudores				813.992,92
Acreedores	201.272,65	1.080.391,14	258.112,87	
Tesorería	416.875,46	1.610.657,00	311.049,10	2.248.202,90
Ajustes por periodificaciones				
<b>Totales</b>	<b>618.148,11</b>	<b>2.691.048,14</b>	<b>569.161,97</b>	<b>3.062.195,82</b>
<b>Variación de Capital Circulante</b>	<b>2.072.900,03</b>		<b>2.493.033,85</b>	

- AJUSTES A REALIZAR PARA LLEGAR A LOS RECURSOS DE LAS OPERACIONES	2003	2002
	<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>0</b>
<b>Aumentos:</b>		
Dotaciones a la amortización		
- Gastos de constitución	36.465,91	38.718,59
- Gastos de emisión a distribuir en varios ejercicios	16.983,29	18.441,48
<b>Total aumentos</b>	<b>53.449,20</b>	<b>57.160,07</b>
<b>Recursos procedentes de las operaciones (Total)</b>	<b>53.449,20</b>	<b>57.160,07</b>

**FIRMA POR LOS MIEMBROS DE LA COMISIÓN DELEGADA DEL  
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

\_\_\_\_\_  
D. Roberto Vicario Montoya  
Presidente

\_\_\_\_\_  
D. José Miguel Raboso Díaz, en representación de Citibank España, S.A. (excusa su asistencia por motivos profesionales y delega su representación y voto en D. Mario Masiá Vicente).

\_\_\_\_\_  
D. Mario Masiá Vicente

\_\_\_\_\_  
D. Juan Ortueta Monfort (excusa su asistencia por encontrarse fuera de España)

\_\_\_\_\_  
D<sup>a</sup>. Carmen Pérez de Muniain Marzana (excusa su asistencia por motivos profesionales y delega su representación y voto en D. Mario Masiá Vicente)

\_\_\_\_\_  
D. Pedro M<sup>a</sup>. Urresti Laca, en representación de J.P. Morgan España, S.A.

**DILIGENCIA:** Tras la formulación por la Comisión Delegada del Consejo de Administración de Europea de Titulización, S.A. Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, en sesión de 26 de abril de 2004, de las Cuentas Anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, y memoria) de "Bancaja 2 Fondo de Titulización Hipotecaria" correspondientes al ejercicio anual cerrado a 31 de diciembre de 2003, contenido en las 20 páginas anteriores, numeradas de la 1 a la 20, el Presidente y los Vocales que constituían la Comisión Delegada del Consejo de Administración de la citada Sociedad en la fecha citada han firmado el presente documento, haciéndose constar las ausencias de las firmas que se indican por motivos profesionales que les impiden estar en el lugar de celebración (lo que se hace constar a los efectos de lo dispuesto en el artículo 171.2 del TRLSA), siendo autógrafas de los mismos las firmas manuscritas que preceden.

Madrid, 26 de abril de 2004

\_\_\_\_\_  
Belén Rico Arévalo  
Secretaria no Consejera



**BANCAJA 2**  
**FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA**

**INFORME DE GESTIÓN**  
**EJERCICIO 2003**

**FORMULADO POR**

**edt** Europea de  
Titulización  
Sociedad Gestora de Fondos de Titulización

Bancaja 2 Fondo de Titulización Hipotecaria (en adelante el "Fondo") se constituyó mediante escritura pública otorgada por Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, el 23 de octubre de 1998, agrupando 6.526 participaciones hipotecarias por un importe total de 240.407.052,67 euros (40.000.367.866 pesetas), emitidas por Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja, en esa misma fecha.

Asimismo, con fecha 27 de octubre de 1998 se procedió a la emisión de los Bonos de Titulización Hipotecaria por un importe nominal total de 240.404.841,75 euros (40.000.000.000 pesetas) integrados por 1.543 Bonos de la Serie A y 57 Bonos de la Serie B, representados en anotaciones en cuenta de 150.253,03 euros (25.000.000 pesetas) de valor unitario.

Previamente, la Comisión Nacional del Mercado de Valores verificó positivamente la constitución del Fondo, e inscribió en los registros oficiales los documentos acreditativos y el folleto informativo correspondiente a la emisión de bonos de Titulización Hipotecaria.

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

El Fondo se extingue en todo caso al amortizarse íntegramente las participaciones hipotecarias que agrupa. 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 puedan ser atendidas y canceladas en su totalidad todas y cada una de las obligaciones de pago derivadas de los Bonos emitidos.

El Fondo está regulado por la Ley 19/1992 de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Mobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria, regulaciones posteriores, así como por la propia escritura de constitución.

El Fondo está sometido al tipo general del Impuesto de Sociedades y exento del concepto de operaciones societarias del Impuesto de Transacciones y Actos Jurídicos Documentados. Las contraprestaciones satisfechas a los titulares de los bonos tendrán la consideración de rendimientos de capital mobiliario y por tanto estarán sujetos a retención.

Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, con domicilio social en Madrid, C/ Lagasca, 120, tiene a su cargo la administración y representación legal del Fondo. Asimismo, de conformidad con la normativa legal aplicable, le corresponde, en calidad de negocios ajenos, la representación y defensa de los intereses de los titulares de los Bonos emitidos con cargo al Fondo y de los restantes acreedores del mismo. Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización (en adelante "la Sociedad Gestora") figura inscrita en el registro especial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con el número 2.

La Sociedad Gestora con el objeto de aumentar la seguridad y regularidad del servicio financiero de los Bonos y neutralizar las diferencias de tipo de interés entre éstos y las participaciones hipotecarias, suscribió a la constitución del Fondo los contratos que a continuación se enumeran con Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja:

- Reversión a Tipo Garantizado
- Préstamo Subordinado
- Permuta Financiera de Intereses
- Intermediación Financiera
- Administración de los Préstamos Hipotecarios Participados y Depósito de las Participaciones Hipotecarias
- Aseguramiento de la Colocación de los Bonos
- Agencia de Pagos de los Bonos

**1. PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS**

Las 6.526 participaciones hipotecarias que se agrupan en el Fondo se emiten por el plazo restante de vencimiento de cada uno de los préstamos hipotecarios participados cuyos capitales pendientes a la fecha de emisión ascendían a 240.407.052,67 euros (40.000.367.866 pesetas). Están representadas en títulos nominativos y participan del cien por cien del principal e intereses ordinarios y de demora de cada uno de los préstamos hipotecarios participados.

**1) Movimientos de la cartera de participaciones.**

El movimiento mensual de la cartera de participaciones hipotecarias, incluidas las cuotas de principal vencidas y no cobradas, es el siguiente:

	Participaciones vivas	Amortización Principal		Principal Pendiente amortizar		Principal medio anual (2)
		Ordinaria (1)	Anticipada	Saldo (fin de mes)	% (factor)	
1998-23.10	6.526			240.407.052,67	100,00	
1998	6.457	2.656.673,94	3.999.585,45	233.750.793,28	97,23	237.893.554,58
1999	5.981	14.081.740,99	19.280.322,95	200.388.729,34	83,35	217.062.373,37
2000	5.567	13.537.414,98	15.601.211,24	171.250.103,12	71,23	185.873.461,88
2001	5.019	12.189.305,02	17.301.426,27	141.759.371,83	58,97	156.249.542,68
2002	4.491	11.879.581,31	14.246.666,44	115.633.124,08	48,10	128.282.966,76
2003	3.893	11.204.745,58	12.996.499,28	91.431.879,22	38,03	103.234.300,21
<b>Total</b>		<b>65.549.461,82</b>	<b>83.425.711,63</b>			
2003 Ene	4.436	965.555,56	1.190.387,07	113.477.181,45	47,20	
Feb	4.380	956.007,92	1.393.884,39	111.127.289,14	46,22	
Mar	4.318	947.634,84	1.390.219,86	108.789.434,44	45,25	
Abr	4.277	939.194,48	738.724,03	107.111.515,93	44,55	
May	4.230	935.209,09	930.821,94	105.245.484,90	43,78	
Jun	4.177	931.391,29	1.335.604,15	102.978.489,46	42,84	
Jul	4.125	930.403,60	815.673,02	101.232.412,84	42,11	
Ago	4.084	927.935,14	957.356,73	99.347.120,97	41,32	
Sep	4.041	925.205,57	792.687,56	97.629.227,84	40,61	
Oct	3.990	920.936,87	1.178.124,56	95.530.166,41	39,74	
Nov	3.940	915.185,61	1.125.512,43	93.489.468,37	38,89	
Dic	3.893	910.085,61	1.147.503,54	91.431.879,22	38,03	
<b>Total</b>		<b>11.204.745,58</b>	<b>12.996.499,28</b>			

Importes en euros

Notas: (1) Incluye cuotas de principal vencidas y no cobradas

(2) En 1998, principal medio entre el 23.10.1998 y el 31.12.1998

**2) Morosidad**

La distribución de los saldos pendientes de pago en función de la antigüedad de cada cuota vencida y no cobrada total o parcialmente al cierre del ejercicio, es la siguiente:

Antigüedad Deuda	Número Recibos	Importe Impagado			Importe en Dudosos			Importe Provisionado
		Principal	Intereses	Total	Principal	Intereses	Total	
Hasta 1 mes	135	20.790,57	7.066,36	27.856,93				
De 1 a 2 meses	34	5.883,53	2.204,05	8.087,58				
De 2 a 3 meses	16	1.957,62	683,89	2.641,51				
De 3 a 6 meses	24	2.985,06	1.685,73	4.670,79				
De 6 a 12 meses	34	4.197,21	2.615,89	6.813,10				
Más de 12 meses	137	10.373,56	12.674,24	23.047,80				
<b>Totales</b>	<b>380</b>	<b>46.187,55</b>	<b>26.930,16</b>	<b>73.117,71</b>				

Importes en euros

La distribución por la antigüedad de la primera cuota vencida y no cobrada de los préstamos en situación de impago, con información del principal pendiente de vencer y el valor de tasación inicial de la garantía inmobiliaria, es la siguiente:

Antigüedad Deuda	Número préstamos	Importe impagado			Deuda pendiente vencer	Deuda total	Valor Tasación Inmueble	% Deuda / v. tasación
		Principal	Intereses ordinarios y otros	Total				
Hasta 1 mes	101	14.414,19	4.095,50	18.509,69	2.599.420,18	2.617.929,87	6.284.084,56	41,66
De 1 a 2 meses	18	6.961,74	2.934,38	9.896,12	493.988,11	503.884,23	1.046.049,26	48,17
De 2 a 3 meses	7	3.720,77	1.068,69	4.789,46	140.110,55	144.900,01	466.872,83	31,04
De 3 a 6 meses	3	2.016,28	1.227,66	3.243,94	73.098,42	76.342,36	166.660,20	45,81
De 6 a 12 meses	1	381,74	556,38	938,12	14.141,21	15.079,33	66.534,61	22,66
Más de 12 meses	8	18.692,83	17.047,55	35.740,38	90.811,15	126.551,53	299.215,51	42,29
<b>Totales</b>	<b>138</b>	<b>46.187,55</b>	<b>26.930,16</b>	<b>73.117,71</b>	<b>3.411.569,62</b>	<b>3.484.687,33</b>	<b>8.329.416,97</b>	<b>41,84</b>

Importes en euros

3) *Estados de la cartera de participaciones hipotecarias al 31 de diciembre de 2003 según las características más representativas.*

*Índice de referencia.*

La totalidad de los préstamos hipotecarios participados son a interés variable, efectuándose la determinación del tipo de interés nominal anualmente, de acuerdo con la escritura de cada préstamo.

La distribución de la cartera según el índice de referencia que sirve de base para la determinación del tipo de interés es la siguiente:

Índice Referencia	Número	%	Principal Pendiente	%	% Tipo Interés Nominal	Margen s/índice referencia
Índice CECA	66	1,70	960.548,56	1,05	5,46	0,38
MIBOR a 1 año	3.670	94,27	87.247.884,47	95,42	3,75	1,07
M. Hipotecario Cajas	157	4,03	3.223.446,19	3,53	4,03	0,03
<b>Total Cartera</b>	<b>3.893</b>	<b>100,00</b>	<b>91.431.879,22</b>	<b>100,00</b>	<b>3,78</b>	<b>1,02</b>

Medias ponderadas por principal pendiente

Índice CECA, tipo activo: 90%, redondeado a octavos de punto, de la media simple de las medias aritméticas de los préstamos personales formalizados mensualmente por plazos de un año a menos de tres años y de los préstamos con garantía hipotecaria para adquisición de vivienda libre por plazos de tres años o más.

Índice MIBOR 1 año: la media simple de los tipos de interés diarios de las operaciones a plazo de un año en el mercado de depósitos interbancarios, durante los días hábiles del mes legal correspondiente. Los tipos diarios son, a su vez, los tipos medios ponderados por el importe de las operaciones.

Índice mercado hipotecario de cajas de ahorro: media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria de plazo igual o superior a tres años para adquisición de vivienda libre que hayan sido iniciadas o renovadas en el mes al que se refiere el índice por el conjunto de cajas de ahorro.

**Capital pendiente.**

El importe individual del principal pendiente de amortizar de cada uno de los préstamos hipotecarios participados se encuentra entre 29,98 y 166.508,36 euros. La distribución de la cartera por el principal pendiente de amortizar es la siguiente:

Intervalo Principal pendiente	SITUACIÓN AL 31/12/2003				SITUACIÓN AL 31/12/2002				SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN			
	Núm	%	Principal pendiente	%	Núm	%	Principal pendiente	%	Núm	%	Principal Pendiente	%
0 - 6.010,12	351	9,02	1.212.534,72	1,33	253	5,63	954.340,29	0,83	-	-	-	-
6.010,12 - 12.020,24	662	17,00	6.056.694,80	6,62	670	14,92	6.204.981,24	5,37	39	0,60	439.560,25	0,18
12.020,24 - 18.030,36	690	17,72	10.394.846,58	11,37	815	18,15	12.280.050,23	10,62	903	13,84	14.039.237,92	5,84
18.030,36 - 24.040,48	680	17,47	14.309.717,13	15,65	724	16,12	15.135.734,76	13,09	1.081	16,56	22.960.563,17	9,55
24.040,48 - 30.050,60	510	13,10	13.660.625,49	14,94	673	14,99	18.024.788,26	15,59	998	15,29	27.160.043,73	11,30
30.050,60 - 36.060,72	346	8,89	11.336.042,55	12,40	448	9,98	14.732.206,41	12,74	895	13,71	29.653.883,34	12,33
36.060,72 - 42.070,84	231	5,93	8.981.446,12	9,82	292	6,50	11.343.830,96	9,81	698	10,70	27.205.301,67	11,32
42.070,84 - 48.080,96	132	3,39	5.977.212,09	6,54	196	4,36	8.767.984,79	7,58	543	8,32	24.426.618,42	10,16
48.080,96 - 54.091,08	92	2,36	4.664.103,66	5,10	142	3,16	7.260.769,26	6,28	359	5,50	18.285.538,62	7,61
54.091,08 - 60.101,20	61	1,57	3.481.010,61	3,81	71	1,58	4.010.676,74	3,47	274	4,20	15.567.661,45	6,48
60.101,20 - 66.111,32	36	0,92	2.276.254,71	2,49	56	1,25	3.524.848,36	3,05	163	2,50	10.251.656,52	4,26
66.111,32 - 72.121,44	15	0,38	1.036.522,03	1,13	34	0,76	2.322.613,05	2,01	163	2,50	11.239.313,77	4,68
72.121,44 - 78.131,56	24	0,61	1.807.257,94	1,98	23	0,51	1.708.984,82	1,48	116	1,78	8.668.478,44	3,61
78.131,56 - 84.141,68	12	0,31	968.643,22	1,06	24	0,53	1.937.485,69	1,68	54	0,83	4.365.202,83	1,82
84.141,68 - 90.151,80	19	0,49	1.648.070,82	1,80	15	0,33	1.308.752,11	1,13	59	0,90	5.113.178,01	2,13
90.151,80 - 96.161,92	9	0,23	840.873,28	0,92	18	0,40	1.669.337,95	1,44	43	0,66	4.008.014,27	1,67
96.161,92 - 102.172,04	4	0,10	397.353,68	0,43	10	0,22	993.141,56	0,86	32	0,49	3.178.867,06	1,32
102.172,04 - 108.182,16	5	0,13	519.667,46	0,57	5	0,11	533.293,91	0,46	23	0,35	2.433.876,38	1,01
108.182,16 - 114.192,28	1	0,03	111.976,59	0,12	4	0,09	442.498,96	0,38	13	0,20	1.439.132,34	0,60
114.192,28 - 120.202,40	5	0,13	584.524,45	0,64	2	0,04	234.643,91	0,20	15	0,23	1.755.536,02	0,73
120.202,40 - 126.212,52	1	0,03	125.046,32	0,14	5	0,11	615.434,12	0,53	5	0,08	621.652,63	0,26
126.212,52 - 132.222,64	1	0,03	130.546,38	0,14	2	0,04	258.071,78	0,22	7	0,11	901.860,76	0,38
132.222,64 - 138.232,76	-	-	-	-	3	0,07	401.030,89	0,35	4	0,06	534.722,44	0,22
138.232,76 - 144.242,88	2	0,05	279.502,23	0,31	-	-	-	-	11	0,17	1.556.061,45	0,65
144.242,88 - 150.253,00	1	0,03	146.846,98	0,16	-	-	-	-	11	0,17	1.617.609,34	0,67
150.253,00 - 156.263,12	1	0,03	152.371,50	0,17	2	0,04	306.781,65	0,27	3	0,05	457.436,45	0,19
156.263,12 - 162.273,24	-	-	-	-	2	0,04	313.965,48	0,27	2	0,03	316.869,92	0,13
162.273,24 - 168.283,36	2	0,05	332.187,88	0,36	-	-	-	-	2	0,03	327.438,05	0,14
168.283,36 - 174.293,48	-	-	-	-	1	0,02	172.569,90	0,15	3	0,05	511.399,33	0,21
174.293,48 - 180.303,60	-	-	-	-	1	0,02	174.307,00	0,15	1	0,02	175.660,63	0,07
180.303,60 - 186.313,72	-	-	-	-	-	-	-	-	1	0,02	184.545,03	0,08
186.313,72 - 192.323,84	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
192.323,84 - 198.333,96	-	-	-	-	-	-	-	-	2	0,03	389.379,83	0,16
198.333,96 - 204.344,08	-	-	-	-	-	-	-	-	1	0,02	204.070,25	0,08
204.344,08 - 210.354,20	-	-	-	-	-	-	-	-	1	0,02	204.625,16	0,09
210.354,20 - 216.364,32	-	-	-	-	-	-	-	-	1	0,02	212.057,19	0,09
<b>Total</b>	<b>3.893</b>	<b>100,0</b>	<b>91.431.879,22</b>	<b>100,0</b>	<b>4.491</b>	<b>100,0</b>	<b>115.633.124,08</b>	<b>100,0</b>	<b>6.526</b>	<b>100,0</b>	<b>240.407.052,67</b>	<b>100,0</b>
<b>Principal pendiente</b>												
Mínimo			29,98				46,03				6.990,55	
Máximo			166.508,36				174.307,00				212.057,19	
Medio			23.486,23				25.747,75				36.838,35	
<b>Importes en euros</b>												

**Formalización.**

Los préstamos hipotecarios participados fueron formalizados en fechas comprendidas entre los años 1994 y 1998.

La distribución por años se muestra en el siguiente cuadro:

Año Formaliz	SITUACIÓN AL 31/12/2003				SITUACIÓN AL 31/12/2002				SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN			
	Número	%	Principal Pendiente	%	Número	%	Principal pendiente	%	Número	%	Principal pendiente	%
1994	32	0,82	500.219,01	0,55	38	0,85	644.848,01	0,56	65	1,00	1.679.360,45	0,70
1995	43	1,11	659.383,01	0,72	49	1,09	833.583,34	0,72	86	1,32	2.265.821,22	0,94
1996	130	3,34	2.902.747,89	3,17	154	3,43	3.783.644,45	3,27	263	4,03	9.211.688,51	3,83
1997	3.454	88,72	81.746.490,42	89,41	3.986	88,75	103.460.059,19	89,47	5.755	88,18	213.433.146,03	88,78
1998	234	6,01	5.623.038,89	6,15	264	5,88	6.910.989,09	5,98	357	5,47	13.817.036,46	5,75
<b>Total</b>	<b>3.893</b>	<b>100,0</b>	<b>91.431.879,22</b>	<b>100,0</b>	<b>4.491</b>	<b>100,0</b>	<b>115.633.124,08</b>	<b>100,0</b>	<b>6.526</b>	<b>100,0</b>	<b>240.407.052,67</b>	<b>100,0</b>
Importes en euros												

**Tipo de interés nominal.**

La distribución por intervalos de los tipos de interés nominales aplicables a los préstamos hipotecarios participados es la siguiente:

Intervalo % Tipo Nominal	SITUACIÓN AL 31/12/2003				SITUACIÓN AL 31/12/2002				SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN			
	Núm.	%	Principal pendiente	%	Núm.	%	Principal pendiente	%	Núm.	%	Principal pendiente	%
2,50-2,99	22	0,56	728.096,18	0,80	-	-	-	-	-	-	-	-
3,00-3,49	589	15,13	17.753.742,46	19,42	-	-	-	-	-	-	-	-
3,50-3,99	1.644	42,23	39.117.829,69	42,78	16	0,36	855.345,23	0,74	1	0,02	76.028,81	0,03
4,00-4,49	1.081	27,77	23.899.971,96	26,14	733	16,32	22.851.425,62	19,76	13	0,20	627.518,90	0,26
4,50-4,99	403	10,35	7.556.104,57	8,26	1.862	41,46	49.347.293,27	42,68	221	3,39	11.202.392,57	4,66
5,00-5,49	124	3,18	1.890.393,11	2,07	1.431	31,87	34.050.614,61	29,45	1.977	30,29	82.581.369,93	34,35
5,50-5,99	26	0,67	408.590,87	0,44	359	7,99	7.022.991,28	6,07	2.164	33,16	79.199.639,60	32,94
6,00-6,49	3	0,08	53.204,87	0,06	74	1,65	1.185.465,92	1,03	1.507	23,09	49.352.651,86	20,53
6,50-6,99	-	-	-	-	15	0,33	293.400,90	0,25	411	6,30	11.506.457,15	4,79
7,00-7,49	1	0,03	23.945,51	0,03	-	-	-	-	187	2,87	4.579.149,45	1,90
7,50-7,99	-	-	-	-	1	0,02	26.587,25	0,02	34	0,52	924.841,00	0,38
8,00-8,49	-	-	-	-	-	-	-	-	10	0,15	321.540,15	0,13
8,50-8,99	-	-	-	-	-	-	-	-	1	0,02	35.463,25	0,01
<b>Total</b>	<b>3.893</b>	<b>100,0</b>	<b>91.431.879,22</b>	<b>100,0</b>	<b>4.491</b>	<b>100,0</b>	<b>115.633.124,08</b>	<b>100,0</b>	<b>6.526</b>	<b>100,0</b>	<b>240.407.052,67</b>	<b>100,0</b>
<b>% Tipo interés nominal:</b>												
Mínimo			2,75 %			3,75 %			3,50 %			
Máximo			7,13 %			7,63 %			8,75 %			
Medio ponderado por principal pendiente			3,78 %			4,75 %			5,60 %			
Importes en euros												

**Principal Pendiente/Valor de Tasación.**

La distribución según el valor de la razón entre el principal pendiente de amortizar y el valor de tasación del inmueble hipotecado, expresada en tanto por cien, es la siguiente:

SITUACIÓN AL 31/12/2003					SITUACIÓN AL 31/12/2002				SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN			
Intervalo	Núm.	%	Principal pendiente	%	Núm.	%	Principal pendiente	%	Núm.	%	Principal pendiente	%
00,01-10,00	299	7,68	1.276.207,67	1,40	229	5,10	1.190.814,56	1,03	5	0,08	83.985,94	0,03
10,01-20,00	526	13,51	5.752.360,79	6,29	461	10,26	5.329.558,14	4,61	75	1,15	1.472.458,55	0,61
20,01-30,00	706	18,14	12.751.968,90	13,95	715	15,92	12.835.573,22	11,10	335	5,13	7.923.203,62	3,30
30,01-40,00	686	17,62	16.761.801,15	18,33	815	18,15	18.938.601,43	16,38	650	9,96	17.883.976,86	7,44
40,01-50,00	734	18,86	21.357.924,77	23,36	805	17,92	24.305.198,13	21,02	949	14,54	29.762.690,49	12,38
50,01-60,00	623	16,00	20.976.786,51	22,94	942	20,98	31.653.835,85	27,37	1.147	17,58	41.131.515,05	17,11
60,01-70,00	319	8,19	12.554.829,43	13,73	476	10,60	19.392.080,03	16,77	1.535	23,52	63.177.439,54	26,28
70,01-80,00	-	-	-	-	48	1,07	1.987.462,72	1,72	1.829	28,03	78.917.530,84	32,83
80,01-90,00	-	-	-	-	-	-	-	-	1	0,02	54.251,78	0,02
<b>Total</b>	<b>3.893</b>	<b>100,0</b>	<b>91.431.879,22</b>	<b>100,0</b>	<b>4.491</b>	<b>100,0</b>	<b>115.633.124,08</b>	<b>100,0</b>	<b>6.526</b>	<b>100,0</b>	<b>240.407.052,67</b>	<b>100,0</b>
<b>% Principal Pendiente/ Valor de Tasación:</b>												
Mínimo			0,04 %				0,07 %				4,10 %	
Máximo			69,23 %				71,40 %				84,93 %	
Medio ponderado por Principal pendiente			42,78 %				46,03 %				60,27 %	
Importes en euros												

**Vencimiento final.**

Las participaciones hipotecarias tienen fecha de vencimiento final entre los años 2004 y 2023. La distribución por años se muestra en el siguiente cuadro:

SITUACIÓN AL 31/12/2003					SITUACIÓN AL 31/12/2002				SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN			
Año de Vencimto	Núm.	%	Principal pendiente	%	Núm.	%	Principal pendiente	%	Núm.	%	Principal pendiente	%
2001	-	-	-	-	-	-	-	-	1	0,02	15.689,40	0,01
2002	-	-	-	-	-	-	-	-	49	0,75	1.044.105,24	0,43
2003	-	-	-	-	67	1,49	185.497,23	0,16	76	1,16	1.610.048,77	0,67
2004	122	3,13	317.322,01	0,35	146	3,25	1.014.109,61	0,88	187	2,87	4.523.506,71	1,88
2005	169	4,34	997.659,94	1,09	186	4,14	1.780.349,08	1,54	247	3,78	5.622.160,94	2,34
2006	144	3,70	1.392.950,73	1,52	155	3,45	2.069.612,13	1,79	199	3,05	5.211.404,92	2,17
2007	459	11,79	5.774.439,06	6,32	534	11,89	8.409.144,98	7,27	822	12,60	23.796.620,59	9,90
2008	179	4,60	2.979.282,36	3,26	203	4,52	3.993.971,14	3,45	243	3,72	7.965.664,79	3,31
2009	300	7,71	6.026.343,14	6,59	345	7,68	7.983.721,05	6,90	506	7,75	17.910.825,80	7,45
2010	168	4,32	3.931.478,36	4,30	181	4,03	4.829.625,75	4,18	253	3,88	9.946.383,77	4,14
2011	174	4,47	4.606.923,72	5,04	187	4,16	5.380.047,02	4,65	257	3,94	10.065.088,50	4,19
2012	1.192	30,62	30.134.588,41	32,96	1.347	29,99	37.001.587,89	32,00	2.041	31,27	77.376.928,30	32,19
2013	127	3,26	3.419.373,95	3,74	141	3,14	4.112.482,66	3,56	175	2,68	7.162.989,73	2,98
2014	35	0,90	1.166.148,46	1,28	33	0,73	1.283.642,01	1,11	45	0,69	2.152.979,46	0,90
2015	46	1,18	1.460.013,64	1,60	49	1,09	1.644.045,66	1,42	63	0,97	2.720.935,00	1,13
2016	36	0,93	1.460.668,08	1,60	40	0,89	1.723.782,65	1,49	69	1,06	3.484.108,49	1,45
2017	500	12,84	18.064.524,50	19,76	590	13,14	22.130.323,28	19,14	868	13,30	39.172.311,08	16,29
2018	43	1,11	1.600.282,79	1,75	47	1,05	1.783.278,64	1,54	71	1,09	3.382.897,26	1,41
2019	2	0,05	68.549,74	0,07	3	0,07	90.606,05	0,08	4	0,06	153.500,43	0,06
2020	4	0,10	129.743,87	0,14	6	0,13	263.309,60	0,23	5	0,08	244.071,73	0,10
2021	4	0,10	240.874,91	0,26	6	0,13	315.802,98	0,27	7	0,11	322.715,60	0,13
2022	180	4,62	7.272.268,78	7,95	213	4,74	9.159.820,60	7,92	323	4,95	15.840.240,25	6,59
2023	9	0,23	388.442,77	0,42	12	0,27	478.364,07	0,41	15	0,23	681.875,91	0,28
<b>Total</b>	<b>3.893</b>	<b>100,0</b>	<b>91.431.879,22</b>	<b>100,0</b>	<b>4.491</b>	<b>100,0</b>	<b>115.633.124,08</b>	<b>100,0</b>	<b>6.526</b>	<b>100,0</b>	<b>240.407.052,67</b>	<b>100,0</b>
<b>Vencimiento final</b>												
Mínimo			06.01.2004				10.01.2003				16.12.2001	
Máximo			25.01.2023				25.01.2023				26.01.2023	
Medio ponderado por principal pendiente			28.08.2013				10.06.2013				16.09.2012	
Importes en euros												

**Localización Geográfica**

La distribución geográfica según la provincia y región donde se ubica el inmueble objeto de la garantía se presenta en el siguiente cuadro:

Región	SITUACIÓN AL 31/12/2003				SITUACIÓN AL 31/12/2002				SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN			
	Núm.	%	Principal pendiente	%	Núm.	%	Principal pendiente	%	Núm.	%	Principal pendiente	%
Andalucía	3	0,08	57.687,89	0,06	4	0,09	81.180,23	0,07	6	0,09	214.734,11	0,09
Aragón	1	0,03	7.441,80	0,01	1	0,02	8.691,00	0,01	3	0,05	107.321,62	0,04
Baleares	67	1,72	2.036.544,13	2,23	78	1,74	2.669.054,21	2,31	123	1,88	6.215.155,11	2,59
Cataluña	6	0,15	267.810,02	0,29	6	0,13	293.566,99	0,25	7	0,11	395.657,91	0,16
Extremadura	1	0,03	8.633,43	0,01	1	0,02	9.412,21	0,01	1	0,02	12.106,70	0,01
Castilla-León	-	-	-	-	1	0,02	11.760,68	0,01	2	0,03	56.265,38	0,02
Madrid	5	0,13	186.580,06	0,20	5	0,11	207.237,64	0,18	9	0,14	535.913,28	0,22
Castilla La Mancha	189	4,85	3.790.990,04	4,15	208	4,63	4.537.327,12	3,92	306	4,69	9.794.713,90	4,07
Murcia	-	-	-	-	1	0,02	44.174,76	0,04	1	0,02	77.688,65	0,03
Comunidad Valenciana	3.621	93,01	85.076.191,85	93,05	4.186	93,21	107.770.719,24	93,20	6.068	92,98	222.997.496,01	92,76
<b>Total</b>	<b>3.893</b>	<b>100,0</b>	<b>91.431.879,22</b>	<b>100,0</b>	<b>4.491</b>	<b>100,0</b>	<b>115.633.124,08</b>	<b>100,0</b>	<b>6.526</b>	<b>100,0</b>	<b>240.407.052,67</b>	<b>100,0</b>

Importes en euros

**4) Tasa de amortización anticipada.**

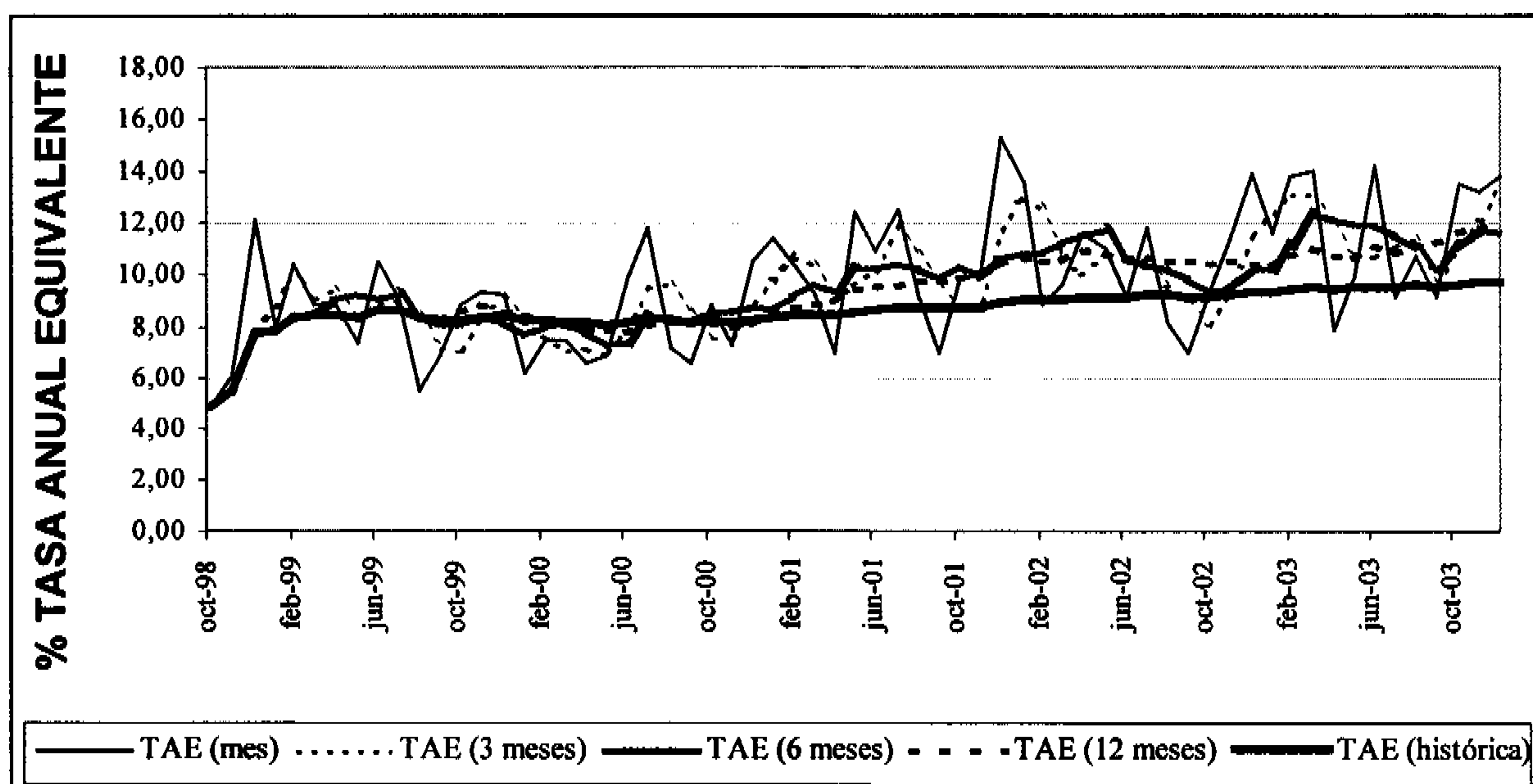
La evolución a lo largo del ejercicio de la tasa mensual de amortización anticipada y la tasa anual equivalente, además del valor promedio de dichas tasas con datos agregados móviles trimestrales, semestrales y anuales, es la siguiente:

	Principal Pendiente (1)	% sobre inicial	Amortizac. Anticipada Principal	Datos del mes		Datos 3 meses		Datos 6 meses		Datos 12 meses		Histórico	
				% Tasa Mensual	% Tasa Anual	% Tasa Mensual	% Tasa Anual	% Tasa Mensual	% Tasa Anual	% Tasa Mensual	% Tasa Anual	% Tasa Mensual	% Tasa Anual
1998-23.10	240.407,05	100,00											
1998	233.750,79	97,23	4.079,44									0,66	7,62
1999	200.388,73	83,35	19.552,96									0,72	8,30
2000	171.250,11	71,23	15.601,21						0,70	8,06		0,71	8,25
2001	141.759,37	58,97	17.301,43						0,92	10,47		0,78	8,95
2002	115.633,12	48,10	14.246,67						0,92	10,46		0,81	9,31
2003	91.431,88	38,03	12.996,50						1,04	11,79		0,85	9,78
2003 Ene	113.477,18	47,20	1.190,39	1,03	11,68	1,09	12,30	0,89	10,23	0,90	10,29	0,81	9,35
Feb	111.127,29	46,22	1.393,88	1,23	13,78	1,17	13,13	0,98	11,17	0,94	10,71	0,82	9,44
Mar	108.789,43	45,25	1.390,22	1,25	14,02	1,17	13,17	1,09	12,33	0,97	11,08	0,83	9,53
Abr	107.111,52	44,55	738,73	0,68	7,85	1,05	11,93	1,07	12,11	0,94	10,77	0,83	9,49
May	105.245,48	43,78	930,82	0,87	9,94	0,93	10,64	1,05	11,89	0,94	10,67	0,83	9,50
Jun	102.978,49	42,84	1.335,60	1,27	14,21	0,94	10,71	1,05	11,95	0,98	11,10	0,84	9,59
Jul	101.232,41	42,11	815,67	0,79	9,10	0,98	11,11	1,02	11,52	0,96	10,88	0,84	9,58
Ago	99.347,12	41,32	957,36	0,95	10,78	1,00	11,39	0,97	11,02	0,98	11,09	0,84	9,60
Sep	97.629,23	40,61	792,69	0,80	9,17	0,85	9,68	0,89	10,20	0,99	11,27	0,84	9,59
Oct	95.530,17	39,74	1.178,13	1,21	13,56	0,98	11,18	0,98	11,15	1,03	11,63	0,84	9,66
Nov	93.489,47	38,89	1.125,51	1,18	13,26	1,06	12,02	1,03	11,70	1,04	11,80	0,85	9,72
Dic	91.431,88	38,03	1.147,50	1,23	13,77	1,20	13,53	1,02	11,63	1,04	11,79	0,85	9,78

Importes en miles de euros

(1) Saldo de fin de mes





**2. BONOS DE TITULIZACION HIPOTECARIA**

Los Bonos de Titulización Hipotecaria se emitieron por un importe nominal total de 240.404.841,75 euros (40.000.000.000 pesetas), integrados por 1.543 Bonos de la Serie A y 57 Bonos de la Serie B, representados en anotaciones en cuenta de 150.253,03 euros (25.000.000 pesetas), con una calificación otorgada por Moody's Investors Service España, S.A., de Aaa y A2, respectivamente, manteniéndose vigentes ambas calificaciones.

Los Bonos están representados mediante anotaciones en cuenta, siendo Iberclear la entidad encargada de la llevanza de su registro contable.

Los Bonos están admitidos a negociación en AIAF Mercado de Renta Fija que tiene reconocido oficialmente su carácter de mercado secundario oficial de valores.

**Movimientos**

El movimiento de los Bonos de Titulización Hipotecaria al cierre de cada ejercicio se muestra en los siguientes cuadros:

**Emisión: 1.543 BONOS SERIE A**

**Código ISIN: ES0312941000**

	Tipo Interés Nominal			Intereses		Amortización		Principal Pendiente amortizar		Principal medio anual (2)
	% Interés período vencido (1)	Cupón Bruto	Cupón Neto	Totales	Impagado	Unitario	Total	Unitario	Total	
27/10/98	-	-	-	-	-	-	-	150.253,03	231.840.419,27	231.840.419,27
1998	-	-	-	-	-	-	-	150.253,03	231.840.419,27	231.840.419,27
1999	3,7762	5.244,17	4.300,22	8.091.749,95	0	19.463,66	30.032.431,71	130.789,37	201.807.987,56	223.530.075,15
2000	3,5233	4.620,73	3.789,00	7.129.779,14	0	19.551,24	30.167.566,86	111.238,13	171.640.420,70	193.483.087,95
2001	5,0400	6.064,71	4.973,06	9.357.847,53	0	19.156,98	29.559.220,14	92.081,15	142.081.200,56	163.622.987,97
	REDEN	6.064,71	4.973,06	9.357.847,53	0	19.156,98	29.559.220,14	92.081,14	142.081.199,02	
2002	3,7137	3.488,58	2.860,64	5.382.878,94	0	17.687,44	27.291.719,92	74.393,70	114.789.479,10	134.604.015,48
2003	3,2051	2.547,68	2.165,53	3.931.070,24	0	14.614,48	22.550.142,64	59.779,22	92.239.336,46	108.549.576,62
22.09.03	3,4340	2.547,68	2.165,53	3.931.070,24	0	14.614,48	22.550.142,64	59.779,22	92.239.336,46	
22.09.04	2,4607	1.475,02	1.253,77							

Importes en euros

(1) En cada año, % tipo de interés nominal medio ponderado por tiempo y principal pendiente.

(2) En 1998, principal medio entre 27.10.1998 y 31.12.1998.

Emisión: 57 BONOS SERIE B

Código ISIN: ES0312941018

	Tipo Interés Nominal			Intereses		Amortización		Principal Pendiente amortizar		Principal medio anual (2)
	% Interés período vencido (1)	Cupón Bruto	Cupón Neto	Totales	Impagado	Unitario	Total	Unitario	Total	
27/10/98	-	-	-	-	-	-	-	150.253,03	8.564.422,49	
1998	-	-	-	-	-	-	-	150.253,03	8.564.422,49	8.564.422,49
1999	4,1422	957.339	785.018	54.568.323	0	0	0	150.253,03	8.564.422,49	8.564.422,49
2000	3,8984	977.270	801.361	55.704.390	0	0	0	150.253,03	8.564.422,49	8.564.422,49
2001	5,3571	1.457.292	1.194.979	83.065.632	0	0	0	150.253,03	8.564.422,49	8.564.422,64
	EUR	8.758,50	7.181,97	499.234,50	0	0	0	150.253,03	8.564.422,71	
2002	4,0742	6.254,68	5.128,84	356.516,76	0	0	0	150.253,03	8.564.422,71	8.564.422,71
2003	3,5889	5.707,76	4.851,60	325.342,32	0	35.358,41	2.015.429,37	114.894,62	6.548.993,34	8.006.728,56
22.09.03	3,8092	5.707,76	4.851,60	325.342,32	0	35.358,41	2.015.429,37	114.894,62	6.548.993,34	
22.09.04	2,8358	3.267,11	2.777,04							

Importes en euros

(1) En cada año, % tipo de interés nominal medio ponderado por tiempo y principal pendiente.

(2) En 1998, principal medio entre 27.10.1998 y 31.12.1998.

*Vida media y amortización final estimadas de los Bonos de cada Serie según diferentes hipótesis de tasas de amortización anticipada de las Participaciones Hipotecarias*

TASA AMORT. ANTICIPADA		BONOS SERIE A				BONOS SERIE B			
% MENSUAL CONSTANTE	% ANUAL EQUIVALENTE	SIN AMORTIZACIÓN OPCIONAL (1)		CON AMORTIZACIÓN OPCIONAL (1)		SIN AMORTIZACIÓN OPCIONAL (1)		CON AMORTIZACIÓN OPCIONAL (1)	
		VIDA MEDIA	AMORTIZ. FINAL	VIDA MEDIA	AMORTIZ. FINAL	VIDA MEDIA	AMORTIZ. FINAL	VIDA MEDIA	AMORTIZ. FINAL
0,00%	0,00%	5,23 (23/03/2009)	14,74 (22/09/2018)	4,82 (24/10/2008)	8,73 (22/09/2012)	8,27 (04/04/2012)	19,74 (22/09/2023)	5,22 (19/03/2009)	8,73 (22/09/2012)
0,70%	8,08%	3,95 (11/12/2007)	12,74 (22/09/2016)	3,60 (07/08/2007)	6,73 (22/09/2010)	6,84 (01/11/2010)	19,74 (22/09/2023)	4,02 (08/01/2008)	6,73 (22/09/2010)
0,80%	9,19%	3,81 (22/10/2007)	11,73 (22/09/2015)	3,52 (06/07/2007)	6,73 (22/09/2010)	6,69 (05/09/2010)	19,74 (22/09/2023)	3,98 (21/12/2007)	6,73 (22/09/2010)
0,90%	10,28%	3,69 (07/09/2007)	11,73 (22/09/2015)	3,43 (05/06/2007)	6,73 (22/09/2010)	6,52 (05/07/2010)	19,74 (22/09/2023)	3,94 (07/12/2007)	6,73 (22/09/2010)
1,00%	11,36%	3,57 (25/07/2007)	11,73 (22/09/2015)	3,35 (05/05/2007)	6,73 (22/09/2010)	6,38 (16/05/2010)	19,74 (22/09/2023)	3,91 (26/11/2007)	6,73 (22/09/2010)
1,10%	12,43%	3,46 (15/06/2007)	10,73 (22/09/2014)	3,11 (09/02/2007)	5,73 (22/09/2009)	6,24 (28/03/2010)	19,74 (22/09/2023)	3,51 (05/07/2007)	5,73 (22/09/2009)
1,20%	13,49%	3,36 (09/05/2007)	10,73 (22/09/2014)	3,05 (16/01/2007)	5,73 (22/09/2009)	6,09 (01/02/2010)	19,74 (22/09/2023)	3,49 (26/06/2007)	5,73 (22/09/2009)
1,30%	14,53%	3,26 (03/04/2007)	10,73 (22/09/2014)	2,99 (25/12/2006)	5,73 (22/09/2009)	5,96 (15/12/2009)	19,74 (22/09/2023)	3,46 (16/06/2007)	5,73 (22/09/2009)

Ejercicio de amortización anticipada opcional (1) cuando el Saldo Vivo de los Préstamos Titulizados sea inferior al 10% del Saldo Vivo inicial.  
Hipótesis de Morosidad y fallidos de los Préstamos Titulizados: 0%.

## 3. ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

CUENTA DE RESULTADOS	2003	2002
Productos financieros	5.097.360,89	7.347.057,59
Costes financieros	-3.919.098,19	-5.560.871,71
<b>Margen financiero</b>	<b>1.178.262,70</b>	<b>1.786.185,88</b>
Otros productos y costes ordinarios netos	-1.081.619,20	-1.676.196,50
<b>Margen operacional</b>	<b>96.643,50</b>	<b>109.989,38</b>
Gastos de explotación y tributos	-60.177,59	-71.270,79
<b>Resultados de explotación</b>	<b>36.465,91</b>	<b>38.718,59</b>
Otros resultados operativos	-	-
Resultados extraordinarios	-	-
Amortizaciones	-36.465,91	-38.718,59
Saneamiento inmovilizado financiero	-	-
Provisiones netas	-	-
<b>Beneficios antes de impuestos</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Previsión para impuestos	-	-
<b>Beneficio neto</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Pro memoria: Activos totales medios</b>	<b>123.683.326,11</b>	<b>152.461.815,72</b>
	Importes en euros	

**Productos financieros.**

La distribución de los productos financieros es la siguiente:

	Saldos medios	%	Productos	Tipos medios
Participaciones hipotecarias	103.234,30	83,47	4.508,88	4,37%
Tesorería	18.802,28	15,20	588,48	3,13%
Resto activo	1.646,75	1,33	-	-
<b>Totales</b>	<b>123.683,33</b>	<b>100,00</b>	<b>5.097,36</b>	<b>4,12%</b>
	Importes en miles de euros			

El total de los activos ha generado unos ingresos de 5.097,36 miles de euros con un tipo medio del 4,12% anual. Del total de los ingresos financieros, el 88,46% corresponde a las participaciones hipotecarias, mientras que el 11,54% restante corresponde a los generados por los saldos de tesorería.

**Costes financieros.**

La distribución de los costes financieros es la siguiente:

	Saldos medios	%	Costes	Tipos medios
Bonos de titulación hipotecaria				
Serie A	108.549,58	87,77	3.479,17	3,21 %
Serie B	8.006,73	6,47	287,35	3,59 %
Deudas con entidades de crédito				
Préstamo Subordinado	3.869,64	3,13	152,58	3,94%
Resto pasivo	3.257,38	2,63	-	-
<b>Totales</b>	<b>123.683,33</b>	<b>100,00</b>	<b>3.919,10</b>	<b>3,17%</b>
Importes en miles de euros				

El coste total de los recursos dispuestos durante el ejercicio ha sido de 3.919,10 miles de euros con un coste medio del 3,17% anual. De la totalidad de los costes financieros el 96,11% corresponde a los Bonos de Titulación Hipotecaria emitidos, mientras que el 3,89% corresponde al Préstamo Subordinado.

**Margen financiero.**

El margen financiero, resultado de la diferencia entre ingresos y gastos financieros, asciende a 1.178,26 miles de euros.

**Margen operacional.**

El concepto "Otros productos y costes ordinarios netos" recoge los costes derivados de la operativa propia del Fondo, como son la remuneración de Intermediación Financiera, los intereses de la permuta financiera, así como la amortización de los gastos de emisión y procedentes de la colocación y aseguramiento de los Bonos de Titulación Hipotecaria.

Los costes alcanzados por todos estos conceptos se elevan a 1.081,62 miles de euros, lo que representa un 0,87% anual sobre los activos totales medios del Fondo.

Los resultados procedentes del contrato de permuta financiera de intereses ascienden a un coste neto de 687,92 miles de euros, representado por unos ingresos totales de 3.444,09 miles de euros y unos costes de 4.132,01 miles de euros durante el ejercicio.

**Gastos de explotación.**

El concepto "Gastos de explotación" recoge los costes derivados de la administración del Fondo: comisión de la Sociedad Gestora, del Administrador, del Agente de Pagos y otros servicios exteriores.

El coste total por estos conceptos asciende a 60,18 miles de euros, lo que representa el 0,05% anual sobre los activos totales medios del Fondo.

**4. FLUJOS DE CAJA DEL FONDO**

El cuadro siguiente recoge el detalle de los flujos de caja generados por el Fondo, correspondiente a 2003:

<b>ESTADO DE FLUJOS DE CAJA (CASH-FLOW)</b>		
<b>1 Flujo de caja neto por intereses de las operaciones</b>		<b>97.281,06</b>
Intereses cobrados de participaciones hipotecarias	4.622.267,13	
Intereses pagados por bonos de titulación hipotecaria	-4.256.412,56	
Intereses cobrados/pagados netos por operaciones de permuta financiera	-690.376,40	
Intereses pagados de préstamos y créditos en entidades de crédito	-170.719,60	
Intereses cobrados de depósitos e inversiones financieras	592.522,49	
Otros intereses cobrados/pagados (neto)	-	
<b>2 Comisiones totales pagadas por el Fondo</b>		<b>-431.394,60</b>
Comisiones pagadas a la Sociedad Gestora	-29.222,85	
Comisiones pagadas por administración de los préstamos	-11.049,64	
Remuneración de intermediación financiera	-376.711,12	
Otras comisiones	-14.410,99	
<b>3 Otros flujos de caja provenientes de operaciones del Fondo</b>		<b>-6.007,24</b>
Ingresos por recuperaciones de deudores, morosos y otros activos adquiridos	-	
Desembolsos en el ejercicio de gastos amortizables	-	
Otros ingresos y gastos	-6.007,24	
<b>A) FLUJOS DE CAJA PROVENIENTES DE OPERACIONES</b>		<b>-340.120,78</b>
<b>4 Flujos de caja netos por emisión de bonos de titulación hipotecaria</b>		<b>-</b>
Ingresos por emisión de bonos de titulación hipotecaria	-	
Gastos por emisión de bonos de titulación hipotecaria	-	
<b>5 Flujos de caja por adquisición de participaciones hipotecarias</b>		<b>-</b>
Pagos por adquisición de participaciones hipotecarias	-	
<b>6 Flujos de caja netos por amortizaciones</b>		<b>-345.640,57</b>
Ingresos por amortización de participaciones hipotecarias	24.219.931,44	
Pagos por amortización de bonos de titulación hipotecaria	-24.565.572,01	
<b>7 Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo</b>		<b>-924.895,65</b>
Ingresos por disposiciones de líneas de crédito	-	
Pagos por amortización de préstamos y líneas de crédito	-844.326,46	
Cobros participaciones hipotecarias pendientes ingreso	120.703,46	
Administraciones públicas - Pasivo	-	
Otros deudores y acreedores	-201.272,65	
Inversiones financieras superiores a 1 año	-	
<b>B) FLUJOS DE CAJA PROCEDENTES DE ACTIVIDADES FINANCIERAS</b>		<b>-1.270.536,22</b>
<b>C) INCREMENTO (+) DISMINUCIÓN (-) DE TESORERÍA</b>		<b>-1.610.657,00</b>
<b>TESORERÍA Y TESORERÍA EQUIVALENTE AL INICIO DEL PERIODO</b>		<b>12.051.547,47</b>
<b>TESORERÍA Y TESORERÍA EQUIVALENTE AL FINAL DEL PERIODO</b>		<b>10.440.890,47</b>
Inversiones financieras temporales	-	
Bancos	10.440.890,47	
		Importes en euros

**FIRMA POR LOS MIEMBROS DE LA COMISIÓN DELEGADA DEL  
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

\_\_\_\_\_  
D. Roberto Vicario Montoya  
Presidente

\_\_\_\_\_  
D. José Miguel Raboso Díaz, en representación de  
Citibank España, S.A. (excusa su asistencia por motivos  
profesionales y delega su representación y voto en D.  
Mario Masiá Vicente).

\_\_\_\_\_  
D. Mario Masiá Vicente

\_\_\_\_\_  
D. Juan Ortueta Monfort (excusa su asistencia por  
encontrarse fuera de España)

\_\_\_\_\_  
D<sup>a</sup>. Carmen Pérez de Muniaín Marzana (excusa su  
asistencia por motivos profesionales y delega su  
representación y voto en D. Mario Masiá Vicente)

\_\_\_\_\_  
D. Pedro M<sup>a</sup>. Urresti Laca, en representación de J.P.  
Morgan España, S.A.

**DILIGENCIA:** Tras la formulación por la Comisión Delegada del Consejo de Administración de Europea de Titulización, S.A. Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, en sesión de 26 de abril de 2004, del Informe de Gestión de "Bancaja 2 Fondo de Titulización Hipotecaria" correspondientes al ejercicio anual cerrado a 31 de diciembre de 2003, contenido en las 12 páginas anteriores, numeradas de la 1 a la 12, el Presidente y los Vocales que constituían la Comisión Delegada del Consejo de Administración de la citada Sociedad en la fecha citada han firmado el presente documento, haciéndose constar las ausencias de las firmas que se indican por motivos profesionales que les impiden estar en el lugar de celebración (lo que se hace constar a los efectos de lo dispuesto en el artículo 171.2 del TRLSA), siendo autógrafas de los mismos las firmas manuscritas que preceden.

Madrid, 26 de abril de 2004

\_\_\_\_\_  
Belén Rico Arévalo  
Secretaria no Consejera