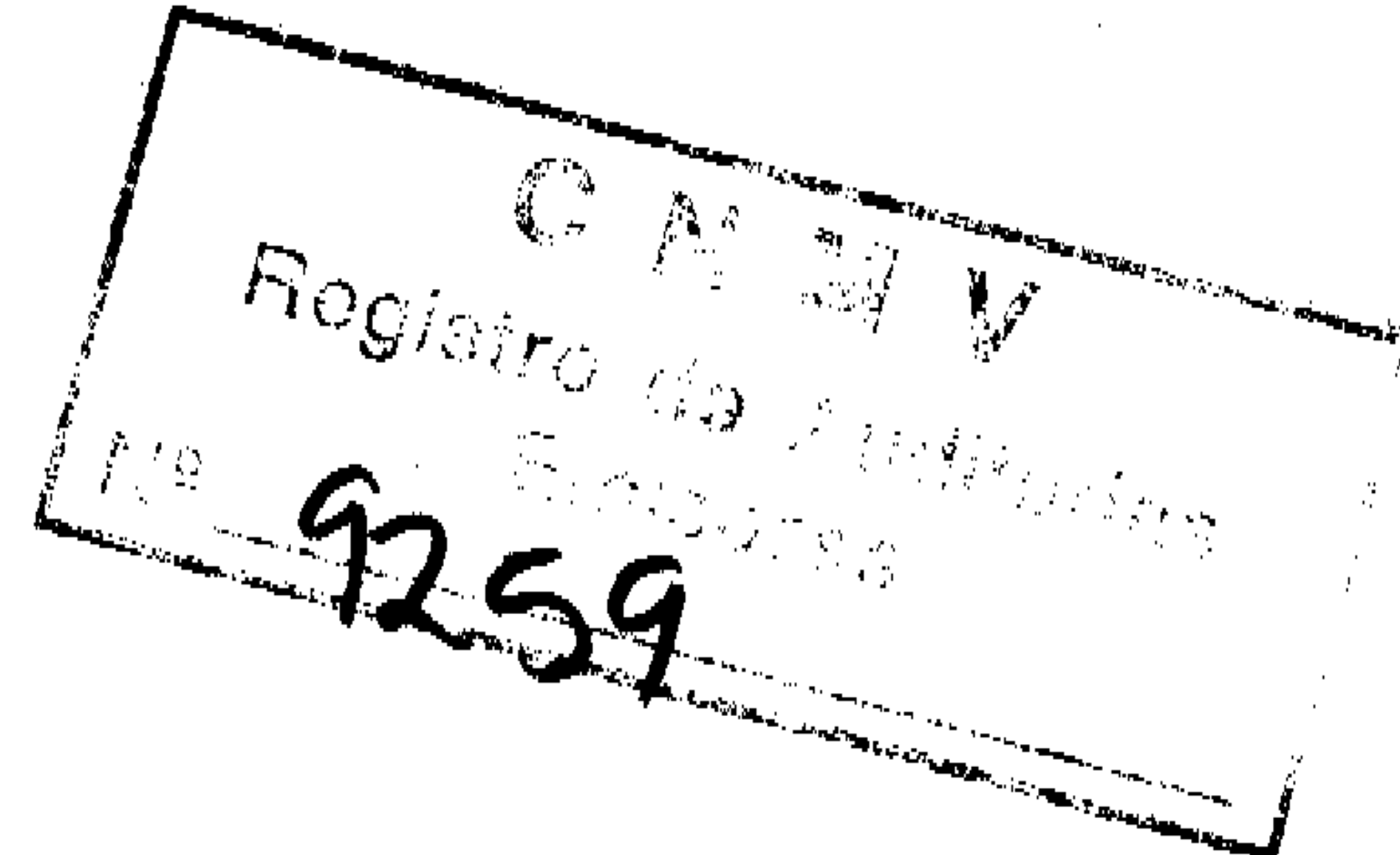


MARÍA BESCÓS BADÍA
Notaria
Velázquez, 20 - 1º dcha.
Telf. 91 575 16 78 - 28001 MADRID

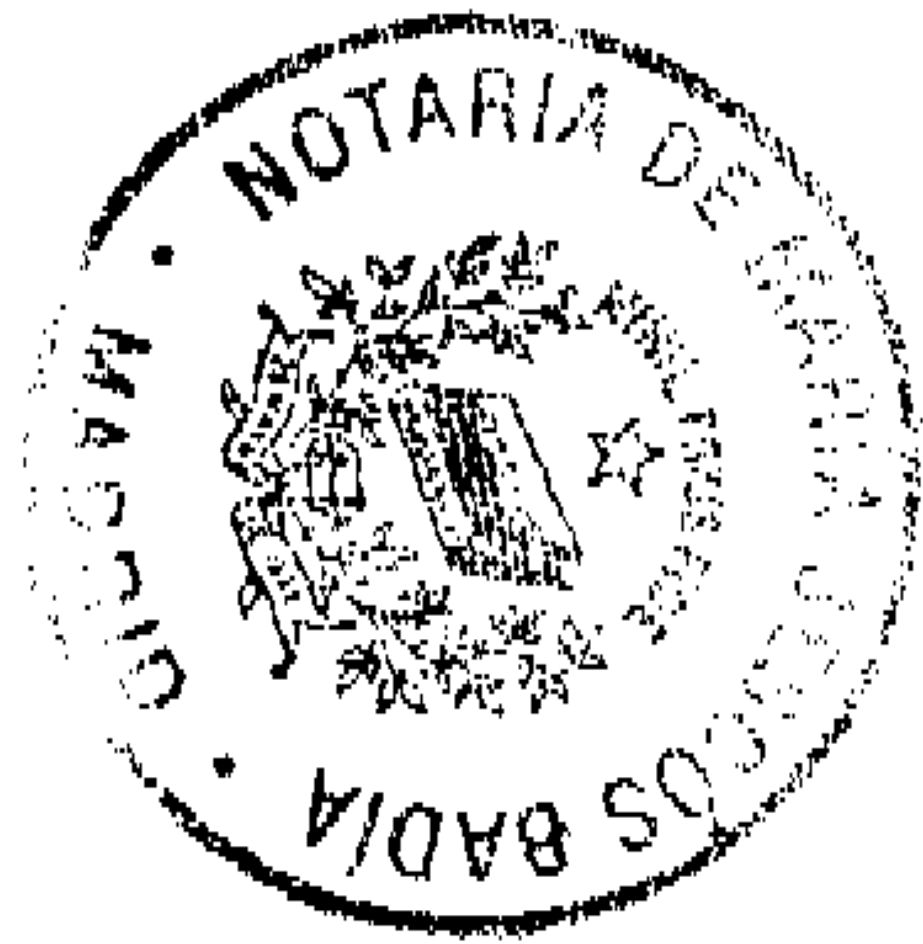
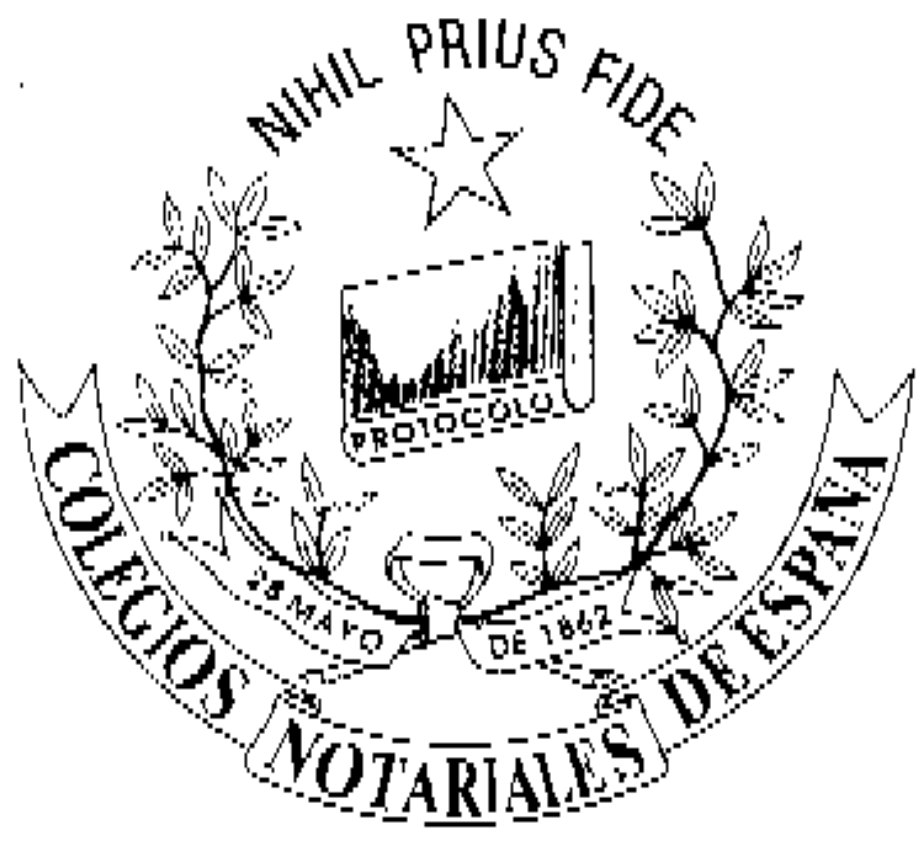


INFORME DE AUDITORÍA

* * * *

**AyT PROMOCIONES INMOBILIARIAS III,
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio comprendido entre el
7 de junio de 2005 (fecha de constitución del Fondo) y el
31 de diciembre de 2005





MARÍA BESCÓS BADÍA
Notaria
Velázquez, 20 - 1º dcha.
Telf. 91 575 16 78 - 28001 MADRID

C. N. S. V.
Registro de Auditorías
Emisores
Nº 9259

INFORME DE AUDITORÍA

* * * *

**AyT PROMOCIONES INMOBILIARIAS III,
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio comprendido entre el
7 de junio de 2005 (fecha de constitución del Fondo) y el
31 de diciembre de 2005

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A Ahorro y Titulización, S.G.F.T., S.A., Sociedad Gestora de
AyT PROMOCIONES INMOBILIARIAS III, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Hemos auditado las cuentas anuales de AyT PROMOCIONES INMOBILIARIAS III, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2005 y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio comprendido entre el 7 de junio de 2005 (fecha de constitución del Fondo) y el 31 de diciembre de 2005, 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.

AyT PROMOCIONES INMOBILIARIAS III, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS fue constituido el 7 de junio de 2005. En consecuencia, las cuentas anuales adjuntas no presentan cifras comparativas.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2005 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de AyT PROMOCIONES INMOBILIARIAS III, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, al 31 de diciembre de 2005 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio comprendido entre el 7 de junio de 2005 (fecha de constitución del Fondo) y el 31 de diciembre de 2005, y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2005 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo consideran oportunas sobre la situación de AyT PROMOCIONES INMOBILIARIAS III, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, 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 2005. 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.

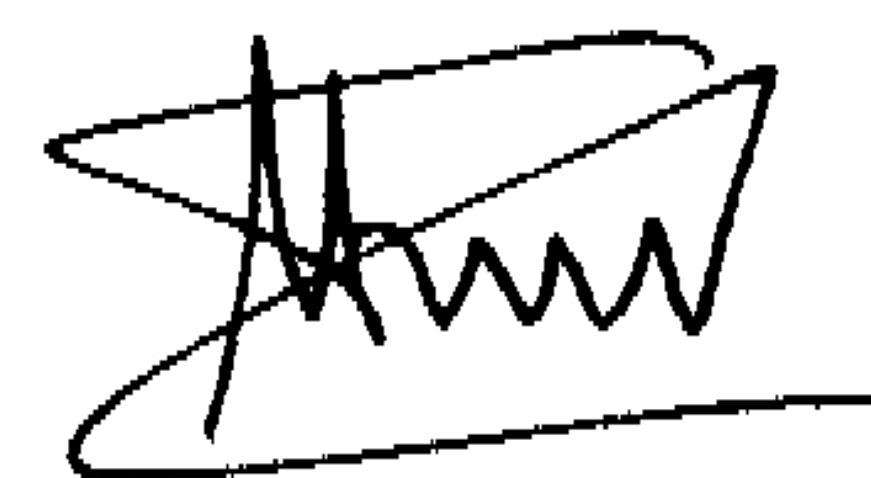
INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2006 Nº A1-003600
IMPORTE COLEGIAL: 67 €

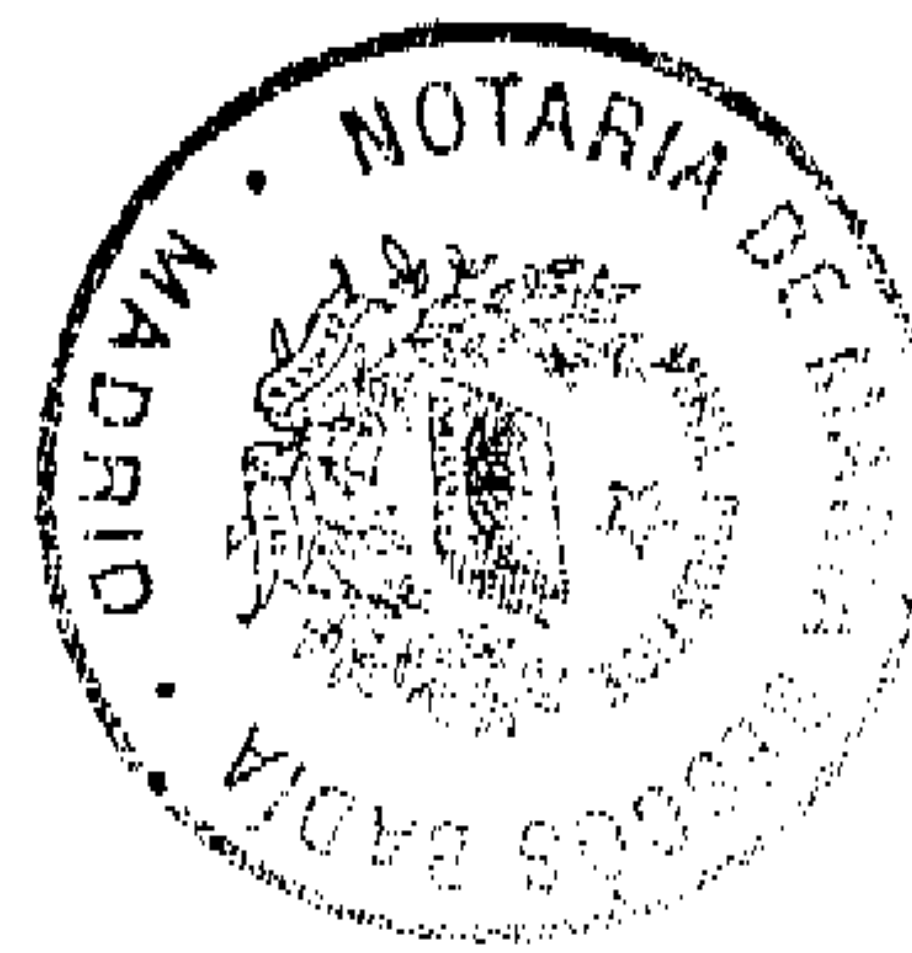
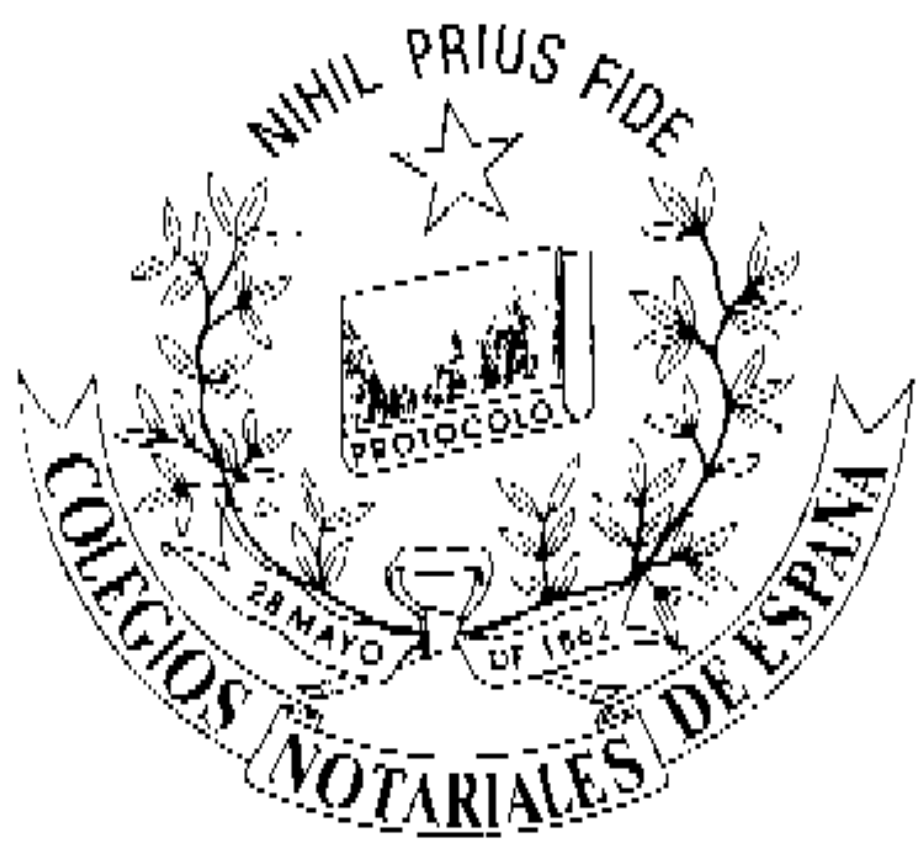
Este informe está sujeto a la tasa
aplicable establecida en la
Ley 44/2002 de 22 de noviembre.

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº S0530)



Francisco J. Fuentes García

Madrid, 10 de abril de 2006



**AyT PROMOCIONES INMOBILIARIAS III, FONDO DE TITULIZACIÓN DE
ACTIVOS**

0S1133163

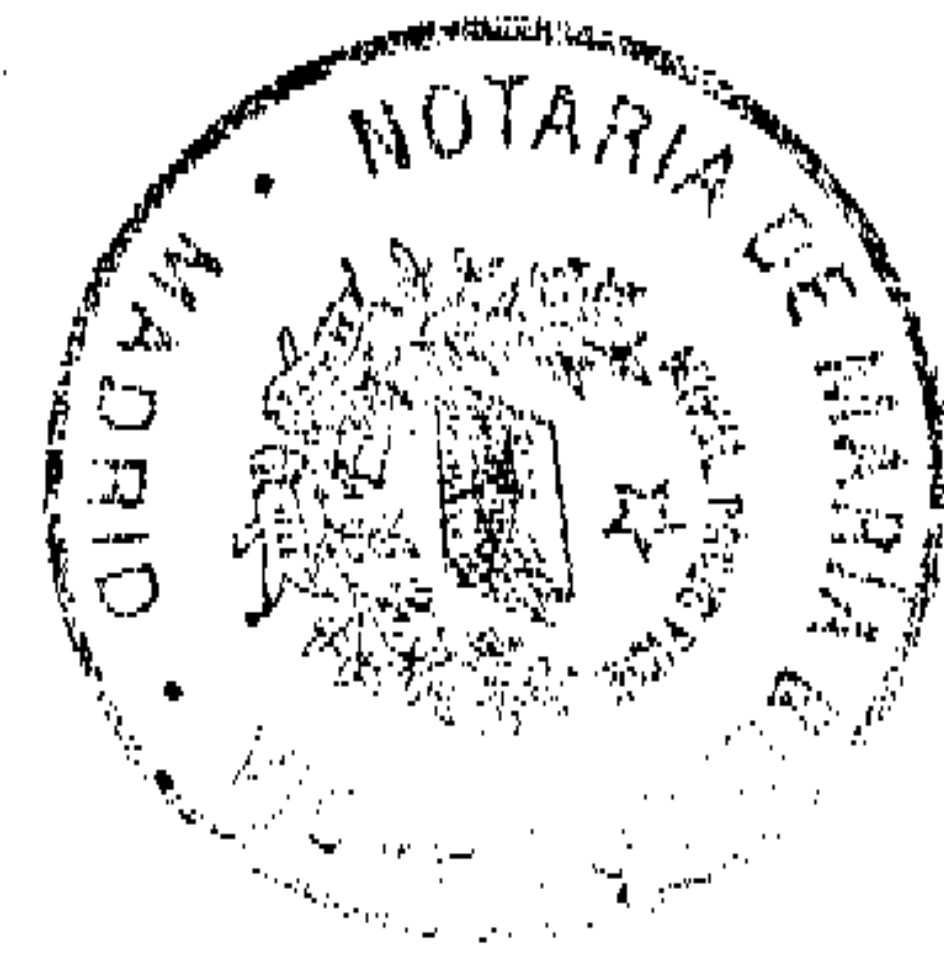
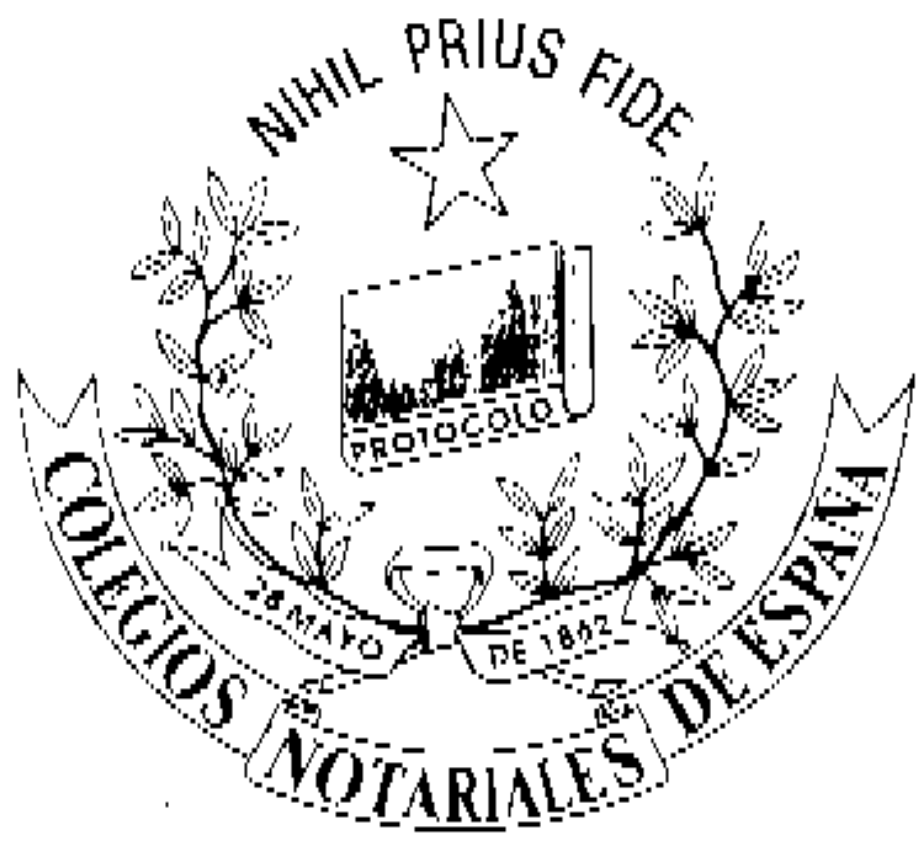
**AyT PROMOCIONES INMOBILIARIAS III, FONDO DE TITULIZACIÓN DE
ACTIVOS**

Ejercicio 2005

ÍNDICE

	<u>Página</u>
1. CUENTAS ANUALES	
1.1. Balance de situación y Cuenta de pérdidas y ganancias	1 – 2
1.2. Memoria	3 – 19
2. INFORME DE GESTIÓN	1
3. FORMULACIÓN	1





1. CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2005 DE
AyT PROMOCIONES INMOBILIARIAS III,
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

**1.1. BALANCE DE SITUACIÓN Y CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
DEL EJERCICIO 2005**





AYT PROMOCIONES INMOBILIARIAS III, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Balance de Situación al 31 de diciembre 2005

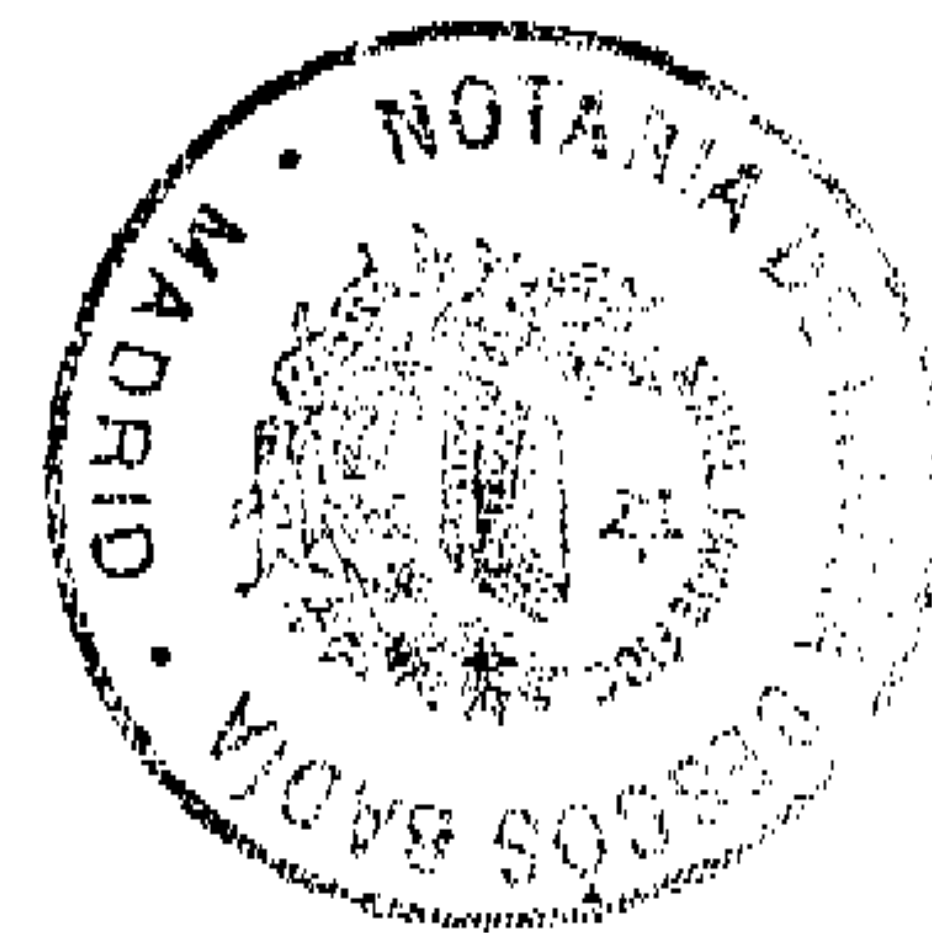
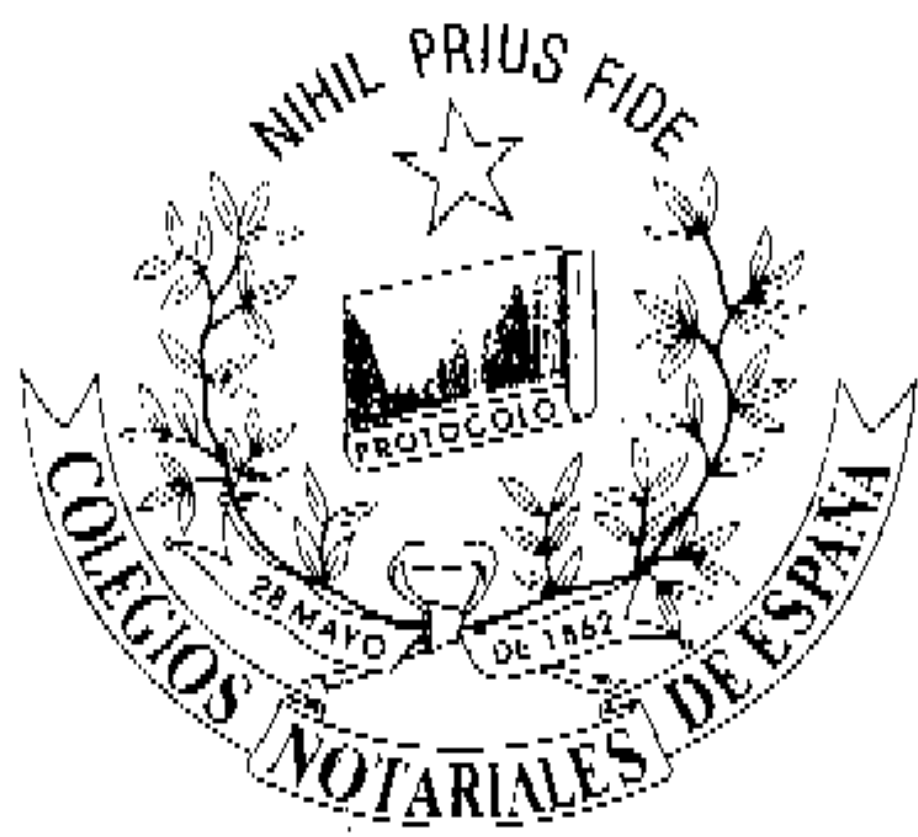
<u>ACTIVO</u>	<u>Miles de euros</u>	<u>PASIVO</u>	<u>Miles de euros</u>
INMOVILIZADO		ACREEDORES A LARGO PLAZO	
Gastos de constitución	1.030	Bonos de Titulización de Activos	279.128
Inmovilizaciones financieras		Préstamos Subordinados	<u>10.062</u>
Derechos de crédito	<u>270.440</u>		<u>289.190</u>
	<u>271.470</u>	ACREEDORES A CORTO PLAZO	
ACTIVO CIRCULANTE		Cuentas de periodificación y acreedores por prestación de servicios	<u>1.126</u>
Deudores	46		
Inversiones financieras temporales	9.591		
Tesorería	<u>9.209</u>		
	<u>18.846</u>		
TOTAL ACTIVO	<u>290.316</u>	TOTAL PASIVO	<u>290.316</u>



AyT PROMOCIONES INMOBILIARIAS III, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio comprendido entre el 7 de junio y el 31 de diciembre de 2005

	<u>Miles de euros</u>
Ingresos financieros	
Ingresos de Derechos de crédito	2.817
Ingresos de productos derivados	2.380
Ingresos de valores de renta fija	74
Ingresos de reinversión	93
	<u>5.364</u>
Gastos financieros	
Intereses de los Bonos de Titulización de Activos	(4.231)
Intereses de los Préstamos Subordinados	(155)
Comisión disponibilidad línea de liquidez	(4)
	<u>(4.390)</u>
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	<u>974</u>
Dotaciones para amortización del inmovilizado	
Gastos de establecimiento	(132)
Otros gastos de explotación	
Comisión Gestora	(51)
Comisión de Administración	(17)
Comisión del Agente Financiero	(3)
Comisión variable	(761)
Otros gastos	(10)
	<u>(974)</u>
BENEFICIOS (PÉRDIDAS) DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	<u>-</u>
Variación de la provisión para riesgos y cargas	-
BENEFICIOS (PÉRDIDAS) ANTES DE IMPUESTOS	<u>-</u>
IMPUESTOS DE SOCIEDADES	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u>-</u>



1.2. MEMORIA DEL EJERCICIO 2005

AyT PROMOCIONES INMOBILIARIAS III, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Memoria correspondiente al ejercicio comprendido entre el 7 de junio y el 31 de diciembre de 2005

1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD

a) Constitución y objeto social

AyT PROMOCIONES INMOBILIARIAS III, Fondo de Titulización de Activos (en adelante el Fondo), se constituyó mediante escritura pública el 7 de junio de 2005, agrupando inicialmente un total de 50 derechos de Crédito por un valor nominal total de 300.770.962,17 euros (ver nota 5).

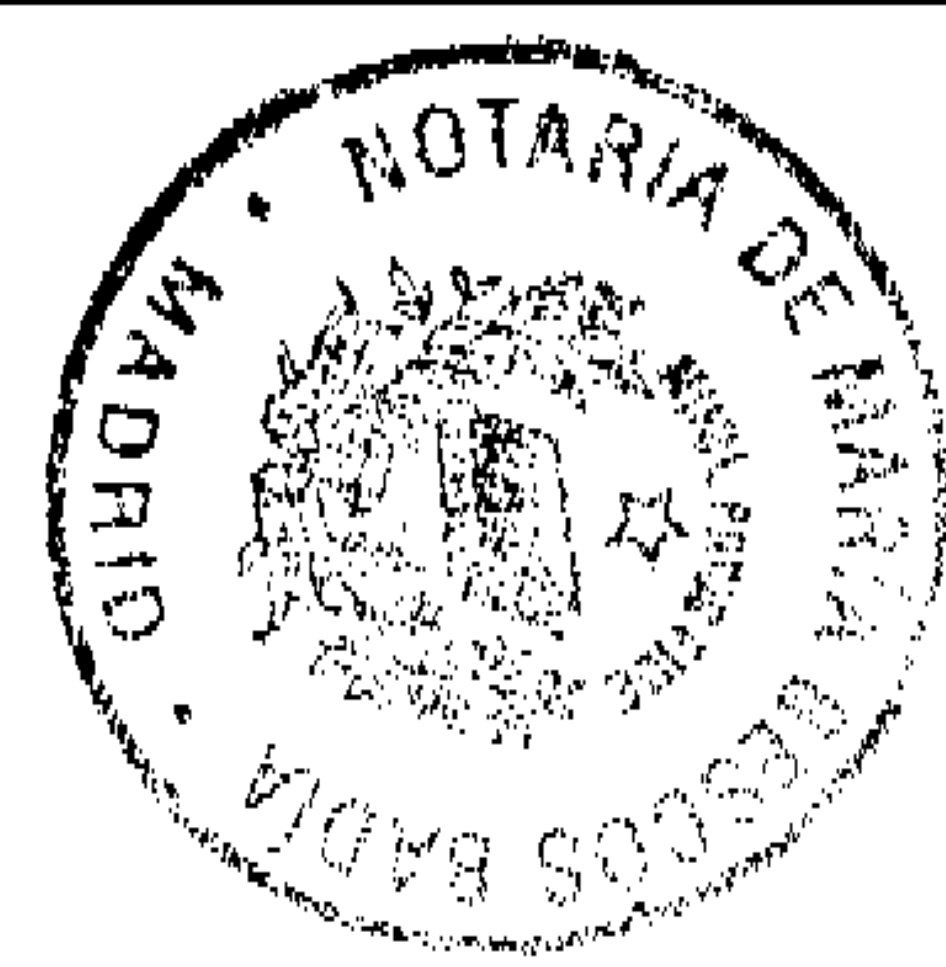
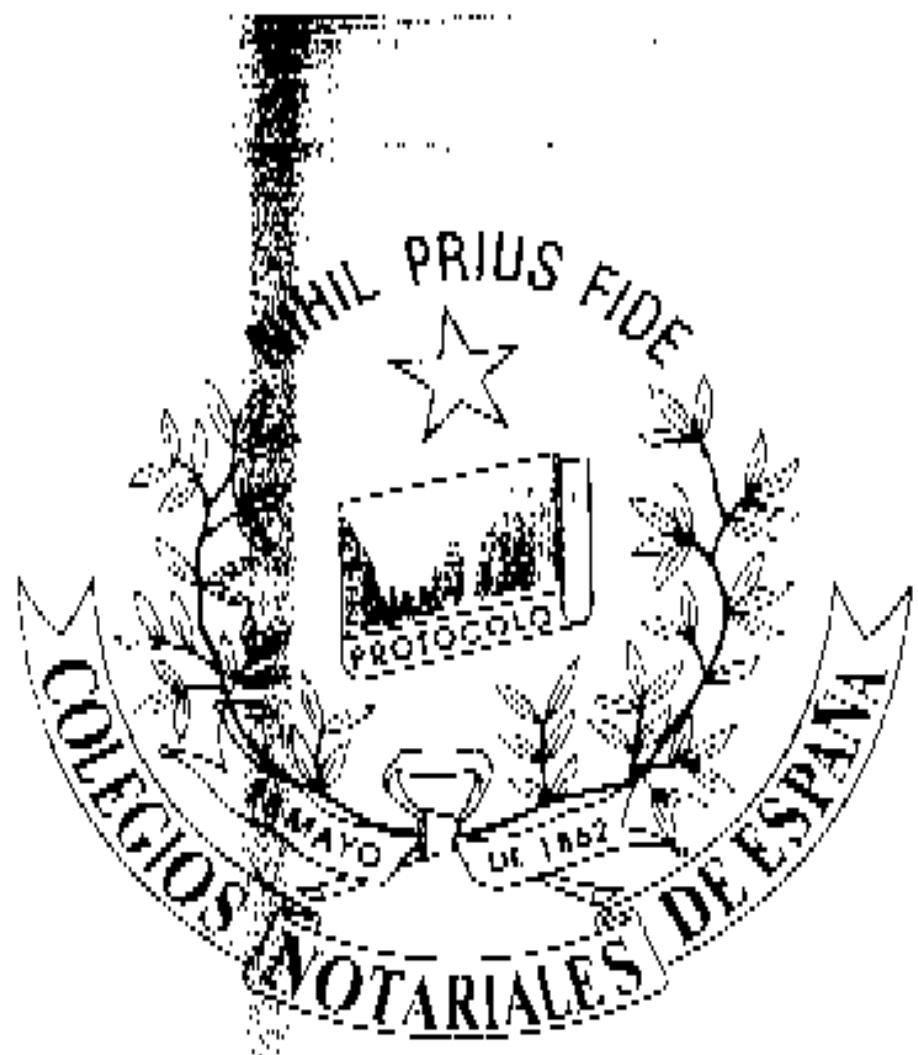
Con fecha 2 de junio de 2005 la Comisión Nacional del Mercado de Valores verificó y registró el folleto informativo de constitución del Fondo y de emisión de los Bonos. La fecha de desembolso, que marca el inicio del devengo de los intereses de los Bonos, fue el 9 de junio de 2005.

El Fondo constituye un patrimonio separado y cerrado carente de personalidad jurídica, que está integrado en cuanto a su activo, principalmente, por los Derechos de Crédito que agrupa y, en cuanto a su pasivo, principalmente, por los Bonos emitidos y por los Préstamos Subordinados en cuantía y condiciones financieras tales que el valor patrimonial neto del Fondo sea nulo.

b) Duración del Fondo

El Fondo se extinguirá por las causas previstas en el Real Decreto 926/1998 y la Ley 19/1992 y en particular:

- Cuando todos los Activos y/o cuando todos los Bonos hayan sido íntegramente amortizados;
- En todo caso, en la Fecha de Vencimiento Legal del Fondo; y
- Una vez se haya liquidado el Fondo de conformidad con lo establecido en los siguientes apartados:
 - En caso de que el importe del saldo vivo de los Activos sea inferior al 10% del saldo vivo de los Activos en la fecha de cesión y la Sociedad Gestora ejercite su opción de amortización anticipada de la emisión.
 - cuando, a juicio de la Sociedad Gestora, concurren circunstancias excepcionales que hagan imposible, o de extrema dificultad, el mantenimiento del equilibrio financiero del Fondo;



- cuando, como consecuencia de una modificación adversa de la normativa fiscal aplicable al Fondo, resultara imposible el mantenimiento del equilibrio financiero del Fondo;
- cuando se produzca un impago indicativo de un desequilibrio grave y permanente en relación con alguno de los valores emitidos o, en su caso, con algún crédito no subordinado o se prevea que se va a producir;
- en el supuesto previsto en el artículo 19 del Real Decreto 926/1998, que establece la obligación de liquidar anticipadamente el Fondo en el caso de que hubieran transcurrido cuatro meses desde que tuviera lugar un evento determinante de la sustitución forzosa de la Sociedad Gestora, por ser ésta declarada en suspensión de pagos o quiebra, sin que se hubiese encontrado una nueva sociedad gestora dispuesta a encargarse del Fondo;
- cuando se cumplan dos años desde la fecha del último vencimiento de los Activos, y
- en caso de que la Entidad de Calificación no confirmase como definitivas, antes del inicio del Período de Suscripción, las calificaciones asignadas con carácter provisional por ella a todos los Tramos de Bonos.

c) Insolvencia del Fondo

En caso de insolvencia del Fondo se aplicará el régimen general de prelación de pagos establecidos en su escritura de constitución.

d) Gestión del Fondo

De acuerdo con la Ley 19/1992, la gestión del Fondo está encomendada de forma exclusiva a Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización, quienes a su vez tienen en este cometido su objeto social exclusivo.

Ahorro y Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. es la gestora del Fondo, actividad por la que recibe una comisión periódica trimestral igual al 0,03% anual sobre el saldo vivo de los Activos en la anterior fecha de pago, con un importe mínimo anual de 30.050 euros, pagadera en cada fecha de pago. Adicionalmente, como compensación a los servicios de constitución del Fondo, recibió una comisión inicial de administración de 90.210 euros que se pagó en la fecha de desembolso del Fondo.

e) Normativa legal

El Fondo está regulado por el Real Decreto 926/1998 y la Ley 19/1992, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria; por la Ley 24/1988, del Mercado de Valores; por la Ley 2/1981, de regulación del mercado hipotecario; por las regulaciones posteriores de desarrollo o modificación de las normas citadas y por demás disposiciones legales imperativas; y por lo dispuesto en la propia escritura de constitución del Fondo.

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 Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados. La actividad se encuentra sujeta, pero exenta, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

g) Fondo de Reserva

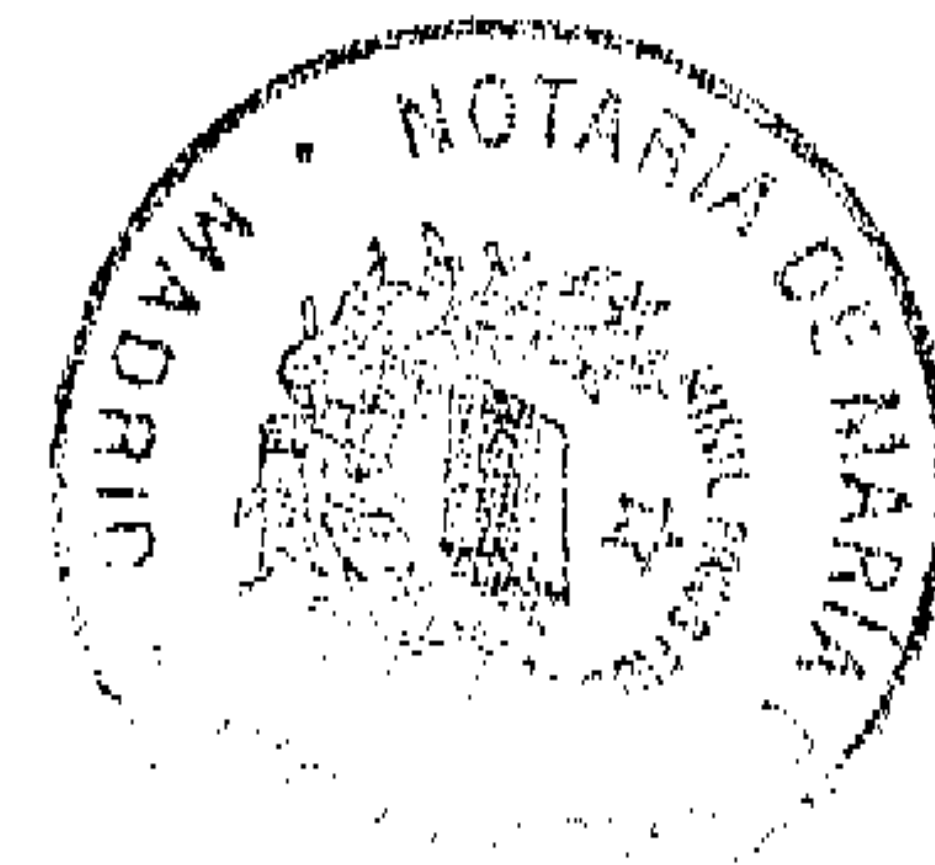
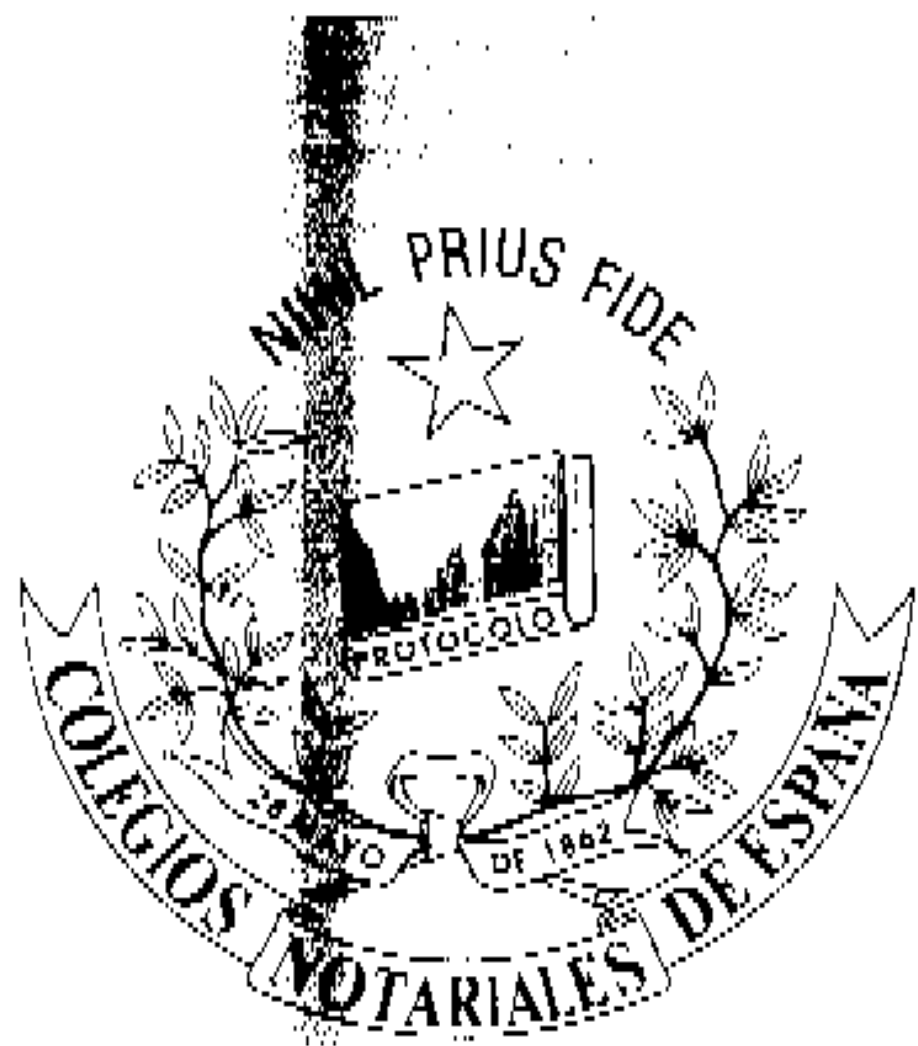
En la fecha de constitución, la Sociedad Gestora, por cuenta y representación del Fondo, procedió a dotar un Fondo de Reserva, de 9.021 miles de euros de importe, con cargo al Préstamo Subordinado para Dotación del Fondo de Reserva (ver nota 8), y que está depositado en la cuenta de tesorería.

El importe requerido del Fondo de Reserva en cada fecha de pago será el menor de los siguientes:

- El importe inicial del Fondo de Reserva; o
- La cantidad mayor entre:
 - El porcentaje requerido del Saldo vivo de los Activos una vez deducidas las cantidades fallidas; y
 - El 1,50% del saldo inicial de los Bonos.

Inicialmente el porcentaje requerido será el 6%, y será revisado en la fecha de pago inmediatamente posterior a la subrogación o amortización total de todos los Sub-Préstamos, de forma que no se perjudique la calificación de los Bonos.

En ningún momento puede este Fondo de Reserva ser inferior a 4.511 miles de euros.



h) Contratos de línea de liquidez

En la fecha de constitución, la Sociedad Gestora, por cuenta y representación del Fondo, suscribió dos Líneas de Liquidez, B y C, con la Confederación Española de Cajas de Ahorro (CECA) y Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Gipuzkoa y San Sebastián, respectivamente, siendo sus características las siguientes:

Línea de Liquidez B

- El importe máximo será en cada momento igual a la suma de:
 - el importe agregado de los importes no empleados de los préstamos,
 - cualquier importe dispuesto y no reembolsado de la Línea de Liquidez B y
 - la menor de las siguientes cantidades: i) el 0,40% del saldo vivo de los Activos en la fecha de cesión o ii) el 0,60% del saldo vivo de los Activos en ese momento.
- La finalidad de la Línea de Liquidez B es cubrir el riesgo de que (a) el gestor se retrase temporalmente en transferir los importes reducidos, esto es, cualquier reducción de los importes no empleados de los préstamos promotor (cantidades no dispuestas) que no sea consecuencia de la entrega de nuevos Fondos al Deudor cedido, que debe abonar al Fondo conforme al contrato de cesión de Activos para su incorporación en los Fondos Disponibles en la siguiente fecha de pago, (b) en caso de sustitución del Gestor, cuando éste se retrase temporalmente en transferir los importes no empleados de los préstamos existentes en el momento de dicha sustitución al Gestor sustituto, conforme a lo dispuesto en el contrato de gestión de activos, para transferirlos directamente al Gestor sustituto y (c) hacer frente a los gastos y tributos incurridos con motivo de la elevación a público, en su caso, de la cesión de los préstamos en el registro de la Propiedad correspondiente.
- La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, pagará a la Entidad Acreditante de la Línea de Liquidez B una comisión de disponibilidad anual igual al 0,005% de la media de las cantidades no dispuestas y liquidable en las fechas de pago.
- Las cantidades dispuestas de la Línea de Liquidez C devengarán intereses a favor de la Entidad Acreditante a un tipo igual al tipo de interés de referencia de los Bonos más un margen del 0,05% sobre las cantidades dispuestas.

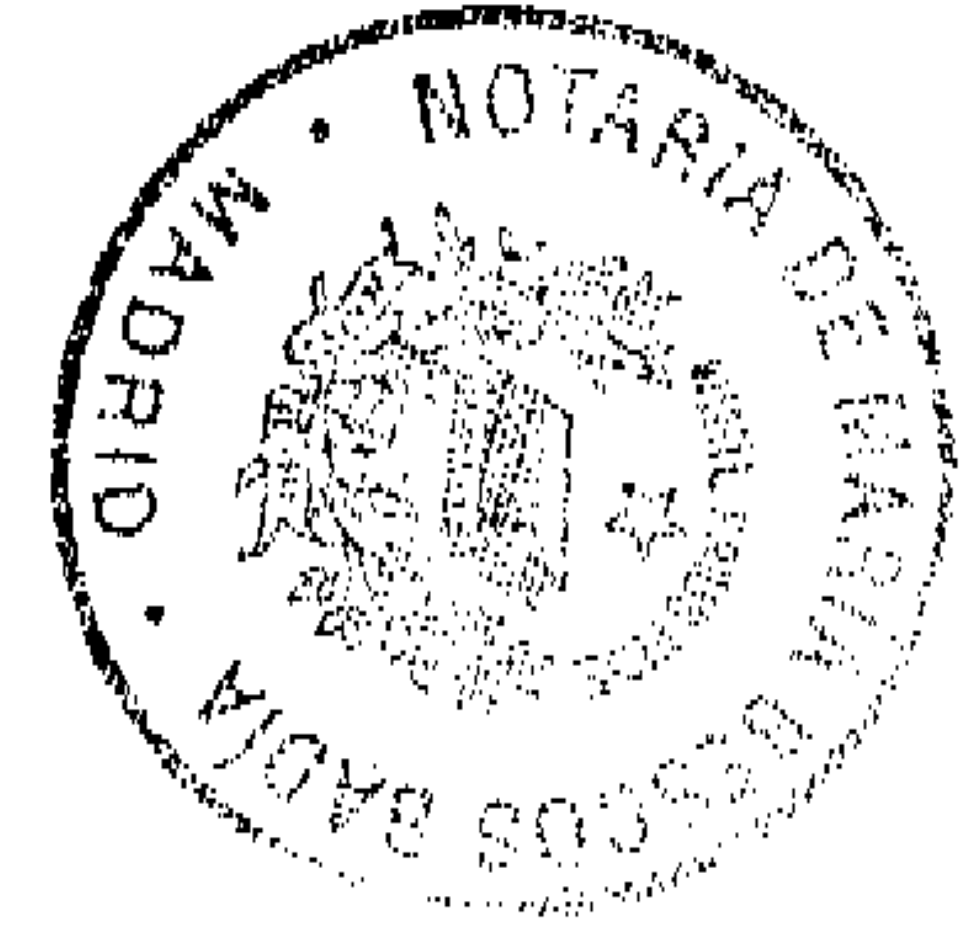
- La duración e la Línea de Liquidez B será de 364 días desde la fecha de su firma, renovable automáticamente cada 364 días, siempre y cuando la Entidad Acreditante lo confirme por escrito a la Sociedad Gestora con un mes de antelación a cada fecha de vencimiento. En caso contrario, la Sociedad Gestora deberá encontrar una entidad con una calificación crediticia mínima de P-1 que otorgue al Fondo una línea de crédito en las mismas condiciones que la suscrita con CECA en los 15 días siguientes a la fecha en que CECA debía haber efectuado dicha confirmación. En caso de no encontrar dicha entidad en el plazo descrito, el Fondo realizará una disposición por la totalidad del importe disponible de la Línea de Liquidez, que quedará depositado en la cuenta de tesorería.

Línea de Liquidez C

- El importe máximo será en cada momento igual al saldo de principal pendiente de pago de los Bonos del tramo C más las cantidades dispuestas al amparo de la Línea de Liquidez C.
- La finalidad de la Línea de Liquidez C es atender al pago de la cantidad devengada de principal para amortización de los bonos del Tramo C en aquellas fechas de pago en las que no existiesen Fondos Disponibles suficientes para realizar dicho pago de acuerdo con el orden de prelación de pagos.
- La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, pagará a la Entidad Acreditante de la Línea de Liquidez C una comisión de disponibilidad anual igual al 0,005% de la media de las cantidades no dispuestas y liquidable en las fechas de pago.
- Las cantidades dispuestas de la Línea de Liquidez C devengarán intereses a favor de la Entidad Acreditante a un tipo igual al tipo de interés de referencia de los Bonos más un margen del 0,05% sobre las cantidades dispuestas.
- La duración e la Línea de Liquidez C será de 364 días desde la fecha de su firma, renovable automáticamente cada 364 días, siempre y cuando la Entidad Acreditante lo confirme por escrito a la Sociedad Gestora con un mes de antelación a cada fecha de vencimiento.

Durante el ejercicio 2005 no se han devengado gastos por intereses de la línea de liquidez, y se han devengado gastos en concepto de comisión de disponibilidad de esta línea de liquidez por importe de 4 miles de euros. No hay gastos en concepto de comisión de disponibilidad pendientes de vencimiento de importe significativo a 31 de diciembre de 2005.

Al 31 de diciembre de 2005 esta línea de liquidez no está dispuesta.



2. BASES DE PRESENTACIÓN

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 la posibilidad que establece el Código de Comercio, se ha modificado la definición de las cuentas contables, balance, cuenta de pérdidas y ganancias, y el modelo del cuadro de financiación al objeto de mostrar la imagen fiel del Fondo en base a su operativa.

Las cuentas anuales del ejercicio han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora y se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas de la misma, estimándose que serán aprobadas sin ningún cambio significativo.

b) Comparación de la información

Por ser este el primer ejercicio de actividad del Fondo, no se incluye en el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias y el cuadro de financiación saldos del ejercicio anterior.

3. PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACIÓN 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.

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

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 anuales.

c) Inmovilizado financiero

Los Derechos de Crédito se registran por el valor nominal de las cédulas adquiridas a las entidades de crédito, que coincide con su valor de adquisición.

d) Inversiones financieras temporales

Las adquisiciones temporales de activos están registradas por su precio efectivo.

En este epígrafe se incluye la periodificación de los ingresos financieros derivados de los Derechos de Crédito y de las cuentas de reinversión.

e) Acreedores a largo plazo

Los Bonos de Titulización de Activos corresponden a la única emisión realizada, y se encuentran registrados por el valor de reembolso.

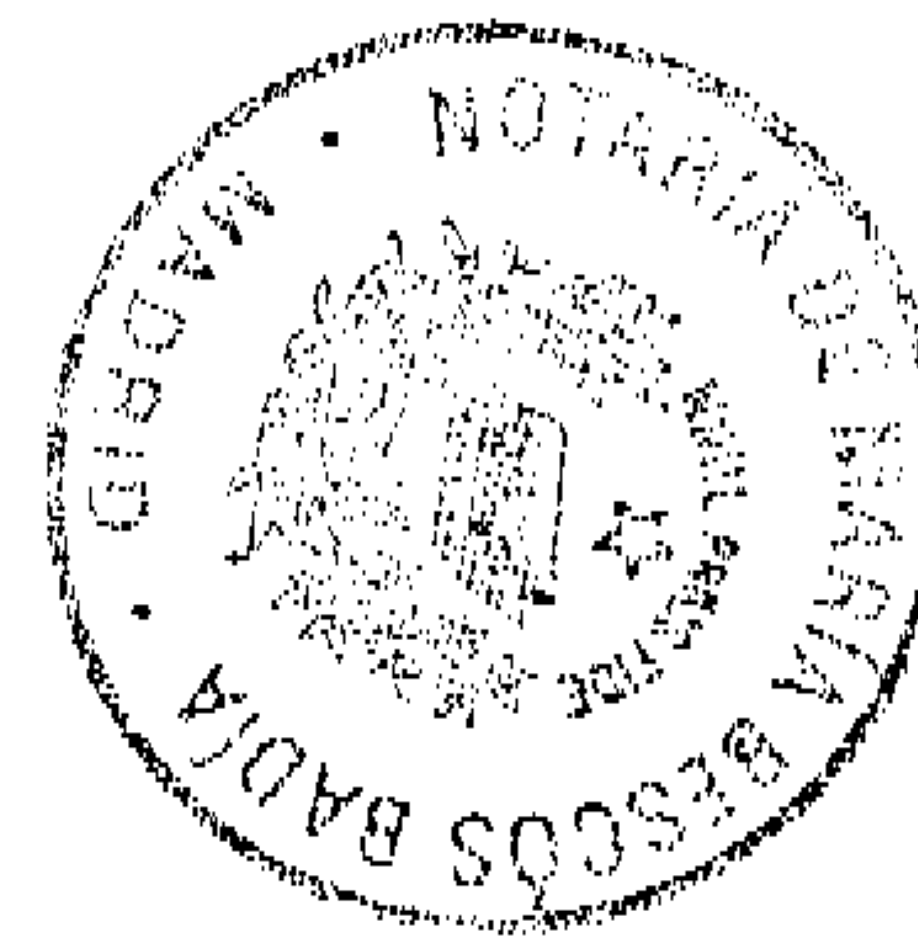
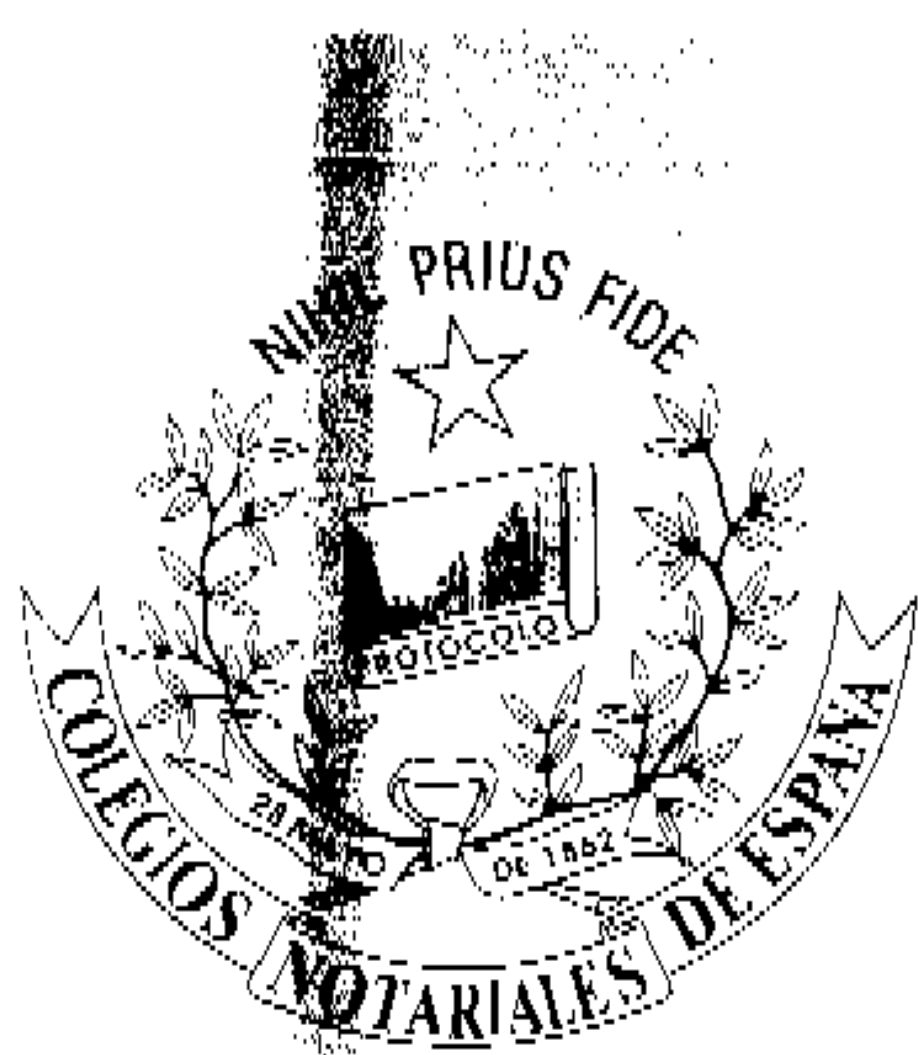
Los Préstamos Subordinados se encuentran registrados por el importe dispuesto.

f) Acreedores a corto plazo

Corresponden a 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 de Activos y posiciones pasivas con entidades financieras.

g) Impuesto sobre Beneficios

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



4. GASTOS DE CONSTITUCIÓN Y DE EMISIÓN DE BONOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

El saldo de este epígrafe incluye, entre otros, las comisiones de Entidades Aseguradoras de los Bonos de Titulización (ver notas 8 y 9).

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación durante el ejercicio 2005, ha sido el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Saldo inicial	-
Adiciones	1.162
Amortizaciones	<u>(132)</u>
Saldo final	<u>1.030</u>

5. INMOVILIZADO FINANCIERO

La cartera de activos está compuesta por cincuenta préstamos cedidos por Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Gipuzkoa y San Sebastián ("la Entidad Cedente") por un importe máximo total de 300.770.962,17 euros, que representa el 100% de principal y de los intereses pendientes de amortizar y devengar, respectivamente, de cada uno de los préstamos, así como del saldo vivo de los importes no empleados del mismo.

El importe de la emisión inicial de los Derechos de Crédito el 7 de junio de 2005, la composición al 31 de diciembre de 2005 del importe pendiente de amortización, y su movimiento durante el ejercicio 2005, es el siguiente:

Derechos de Crédito cedidos por:	<u>Miles de euros</u>		
	<u>Emisión</u>	<u>Amortización</u>	<u>Saldo 31/12/2005</u>
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Gipuzkoa y San Sebastián	<u>300.771</u>	<u>(30.331)</u>	<u>270.440</u>
	<u>300.771</u>	<u>(30.331)</u>	<u>270.440</u>

Los Derechos de Crédito vencidos impagados, incluidos los intereses, se presentan en el epígrafe "Deudores", no presentando un importe significativo a 31 de diciembre de 2005. De acuerdo con criterios de prudencia valorativa, los intereses impagados no son reconocidos en cuentas de pérdidas y ganancias, registrándose contra una cuenta pasivo incluida en "Acreedores a corto plazo" (nota 10).

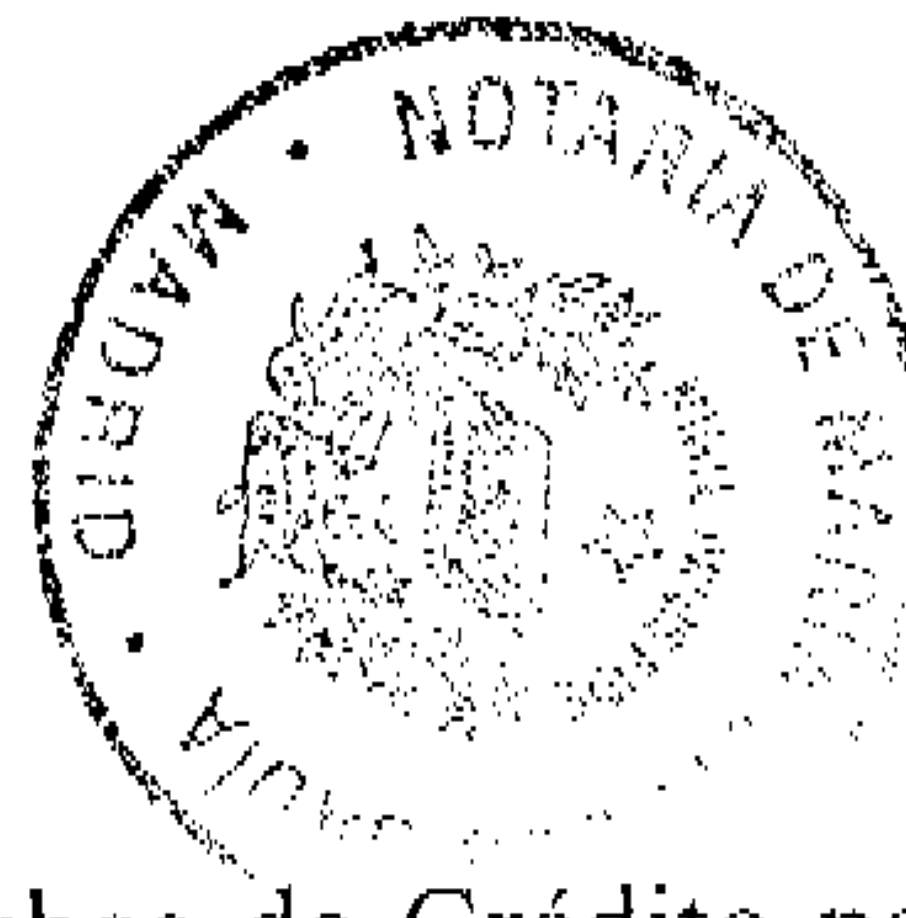
A 31 de diciembre de 2005 existían Derechos de Crédito vencidos pendientes de cobro por un importe total de 22 miles de euros, estando registrados en el epígrafe "Deudores" del activo del balance de situación. Este importe ha sido cobrado en los primeros días de enero de 2006.

Las Derechos de Crédito tienen las siguientes características:

- El Fondo ostenta los derechos reconocidos al cesionario en la normativa legal aplicable.
- la totalidad de los Activos son préstamos concedidos inicialmente a promotores inmobiliarios para la compra de solares (si bien, en tal caso, llevando aparejada asimismo la finalidad de construcción) y/o construcción o rehabilitación de viviendas y/o locales comerciales y/o oficinas, garantizados con hipoteca in mobiliaria con un plazo de amortización inicial no inferior a un año.
- la totalidad de las garantías hipotecarias que garantizan los Activos se encuentran inscritas en los Registros de la Propiedad correspondientes a favor de la Entidad Cedente;
- Participan de la totalidad del principal y de los intereses pendientes de amortizar y devengar de cada uno de los préstamos así como el saldo vivo de los importes no empleados de los mismos 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 2005 es del 2,76%.
- La Entidad Cedente declara y garantiza que las características y la descripción del funcionamiento de los préstamos promotor descrita en el Folleto se ajusta fielmente a la realidad y se compromete a indemnizar al Fondo por cualquier daño o perjuicio que para éste pudiera derivarse de cualquier incorrección o falsedad incluida en el Folleto al respecto.
- la cesión de los Activos al Fondo es plena e incondicionada y por la totalidad del plazo remanente hasta el vencimiento de los mismos.

Por su parte, la Entidad Cedente garantizó en la emisión:

- (i) que es una entidad de crédito debidamente constituida de acuerdo con la legislación vigente y se halla inscrita en el Registro Mercantil;
- (ii) que en ningún momento desde su constitución, se ha encontrado en situación de insolvencia, suspensión de pagos, quiebra o concurso;
- (iii) que sus órganos sociales han adoptado válidamente todos los acuerdos necesarios para la cesión al Fondo de los Activos y para otorgar válidamente la Escritura de Constitución del Fondo, los contratos y los compromisos complementarios asumidos;
- (iv) que dispone de cuentas auditadas de los ejercicios 2002, 2003 y 2004, con opinión favorable en el último.



Durante 2005 se han devengado intereses de los Derechos de Crédito por importe de 2.817 miles de euros de los que 488 miles de euros se encuentran pendientes de vencimiento a 31 de diciembre de 2005, estando registrados en la cuenta de "Inversiones financieras temporales" del activo del balance de situación a dicha fecha (ver nota 6).

6. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2005, es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Adquisiciones temporales de activos	9.021
Intereses devengados no vencidos de Adquisiciones temporales de activos	5
Intereses devengados no vencidos de Derechos de Crédito (Nota 5)	488
Intereses devengados no vencidos de productos derivados (nota 11)	53
Intereses devengados no vencidos cuentas de reinversión (Nota 7)	24
	<u>9.591</u>

El movimiento de las adquisiciones temporales de activos durante el ejercicio 2005 ha sido el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Saldo inicial	-
Adiciones	36.101
Retiros	<u>(27.080)</u>
Saldo final	<u>9.021</u>

Las adquisiciones temporales de activos registradas a 31 de diciembre de 2005 corresponden a Obligaciones del Estado con vencimiento 23 de enero de 2006 y devengan un tipo de interés del 2,28%.

Durante el ejercicio 2005 se han devengado intereses de adquisiciones temporales de activos por importe de 74 miles de euros, de los que 5 miles de euros se encuentran pendientes de vencimiento.

7. TESORERÍA

El saldo que figura en balance al 31 de diciembre de 2005 corresponde al saldo de la "cuenta de tesorería" depositado en Confederación Española de Cajas de Ahorro. Devenga un tipo de interés que será igual a la media aritmética de los tipos medios interbancarios día a día correspondiente al período de devengo de intereses reducido en un margen del 0,35%.

De acuerdo con la escritura de constitución del Fondo, el Fondo de Reserva debe estar depositado en la cuenta de tesorería (ver apartado 1.g).

La Sociedad Gestora, atendiendo a la situación de los mercados financieros y con la finalidad de mejorar el rendimiento del Fondo, podrá invertir temporalmente el saldo de la cuenta de tesorería en activos de renta fija a un plazo inferior al que restase hasta la Fecha de Determinación inmediatamente siguiente a la fecha en que se efectúe la inversión.

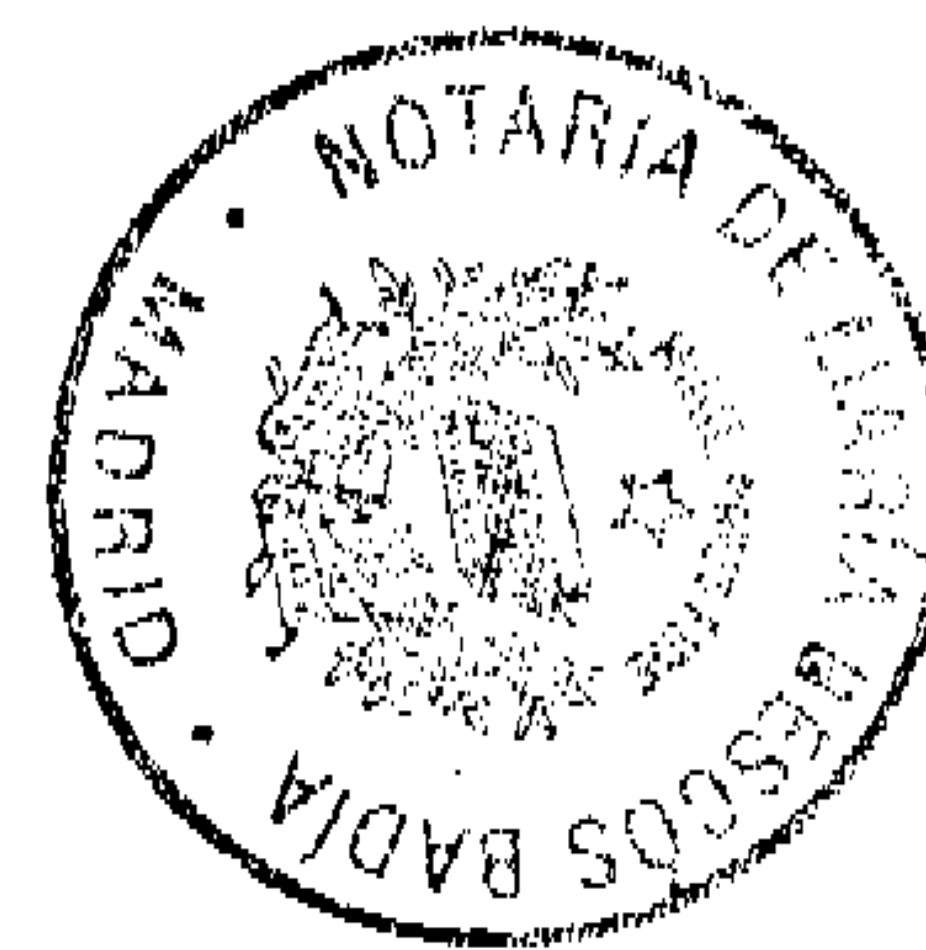
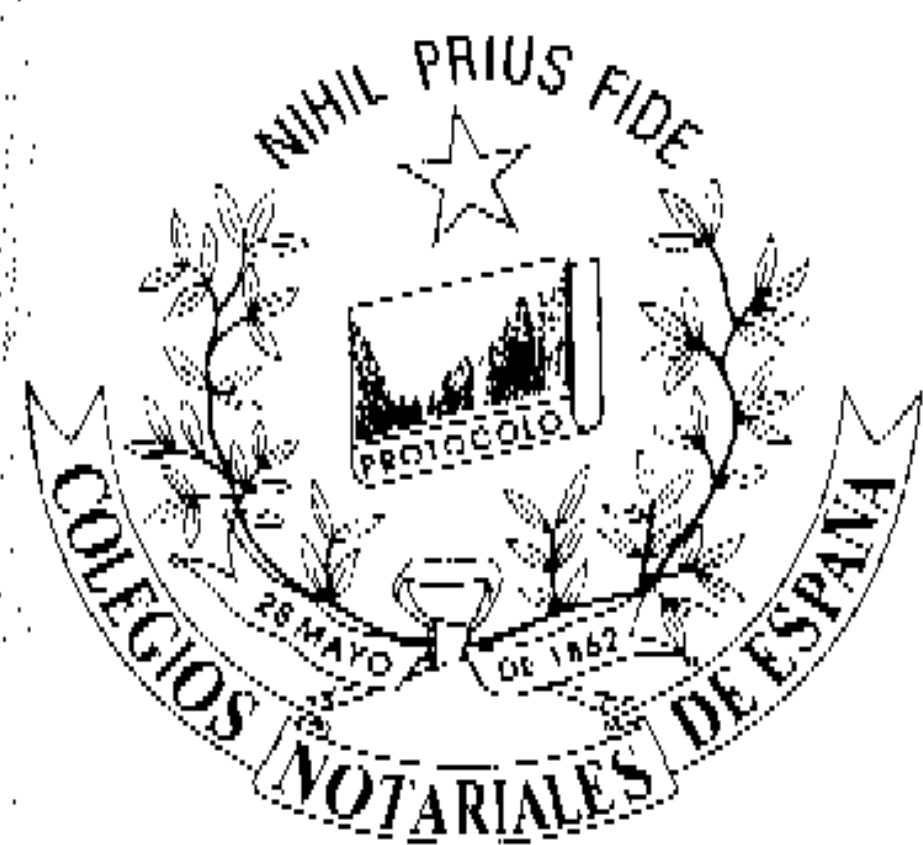
Durante 2005 se han devengado intereses de la cuenta de tesorería, por importe de 93 miles de euros, de los que 24 miles de euros se encuentran pendientes de vencimiento a 31 de diciembre de 2005, estando registrados en la cuenta "Inversiones financieras temporales" del activo del balance de situación a dicha fecha (ver nota 6).

8. ENTIDADES DE CRÉDITO. PRÉSTAMOS SUBORDINADOS

En la fecha de constitución del Fondo, 7 de junio de 2005, la Sociedad Gestora celebró, en representación y por cuenta del Fondo, un contrato de Préstamo Subordinado ("Préstamo Subordinado para Gastos de Constitución") con el Cedente, por un importe total de 1.162 miles de euros.

El destino de dicho préstamo subordinado fue la financiación de los gastos de constitución del Fondo y de la emisión de los Bonos, la financiación parcial de la adquisición de los Activos y la financiación de los intereses a favor del Cedente por aplazamiento de pago del precio de suscripción de los Activos hasta la fecha de desembolso. La parte de dicho préstamo utilizada efectivamente para el destino descrito anteriormente, se amortizará en la medida que se vayan amortizando los gastos de constitución, de acuerdo con la contabilidad del Fondo, mediante el pago de cuotas trimestrales coincidentes con cada fecha de pago y, en todo caso, con un máximo de 20 cuotas.

El Préstamo Subordinado para Gastos de Constitución devenga, desde la fecha de disposición del préstamo, intereses a un tipo de interés nominal anual variable fijado trimestralmente, igual a la suma del tipo de interés de referencia Euribor a tres meses más un margen del 0,50%. La liquidación de dichos intereses coincidirá con la fechas de pago de los Bonos.



En la fecha de constitución del Fondo, 7 de junio de 2005, la Sociedad Gestora celebró, en representación y por cuenta del Fondo, un contrato de Préstamo Subordinado ("Préstamo Subordinado para Dotación del Fondo de Reserva") con el Cedente, por un importe total de 9.021 miles de euros.

El destino de dicho préstamo subordinado fue la dotación del importe inicial del Fondo de Reserva. La amortización del Préstamo Subordinado para Dotación del Fondo de Reserva se realizará en cada fecha de pago en una cuantía igual a la diferencia entre el valor del Fondo de Reserva a la fecha de determinación anterior y la cantidad requerida del Fondo de Reserva en la fecha de determinación en curso.

El Préstamo Subordinado para Dotación del Fondo de Reserva devenga, desde la fecha de disposición del préstamo, intereses a un tipo de interés nominal anual variable fijado trimestralmente, igual a la suma del tipo de interés de referencia Euribor a tres meses más un margen del 0,50%. La liquidación de dichos intereses coincidirá con la fechas de pago de los Bonos.

El movimiento de los Préstamos Subordinados durante el ejercicio 2005 ha sido el siguiente:

	Miles de euros		
	<u>Préstamo Subordinado Gastos Iniciales</u>	<u>Préstamo Subordinado Dotación F. Reserva</u>	<u>Total</u>
Importe inicial	1.162	9.021	10.183
Amortizaciones	<u>(121)</u>	<u>-</u>	<u>(121)</u>
Saldo final	<u>1.041</u>	<u>9.021</u>	<u>10.062</u>

Durante 2005 se han devengado intereses de los Préstamos Subordinados por importe de 155 miles de euros, de los que 14 miles de euros se encuentran pendientes de vencimiento a 31 de diciembre de 2005, estando registrados en el epígrafe "Acreedores a corto plazo" del pasivo del balance de situación a la fecha (ver nota 10).

9. BONOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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 en tres tramos de Bonos de Titulización de Activos, que tienen las siguientes características:

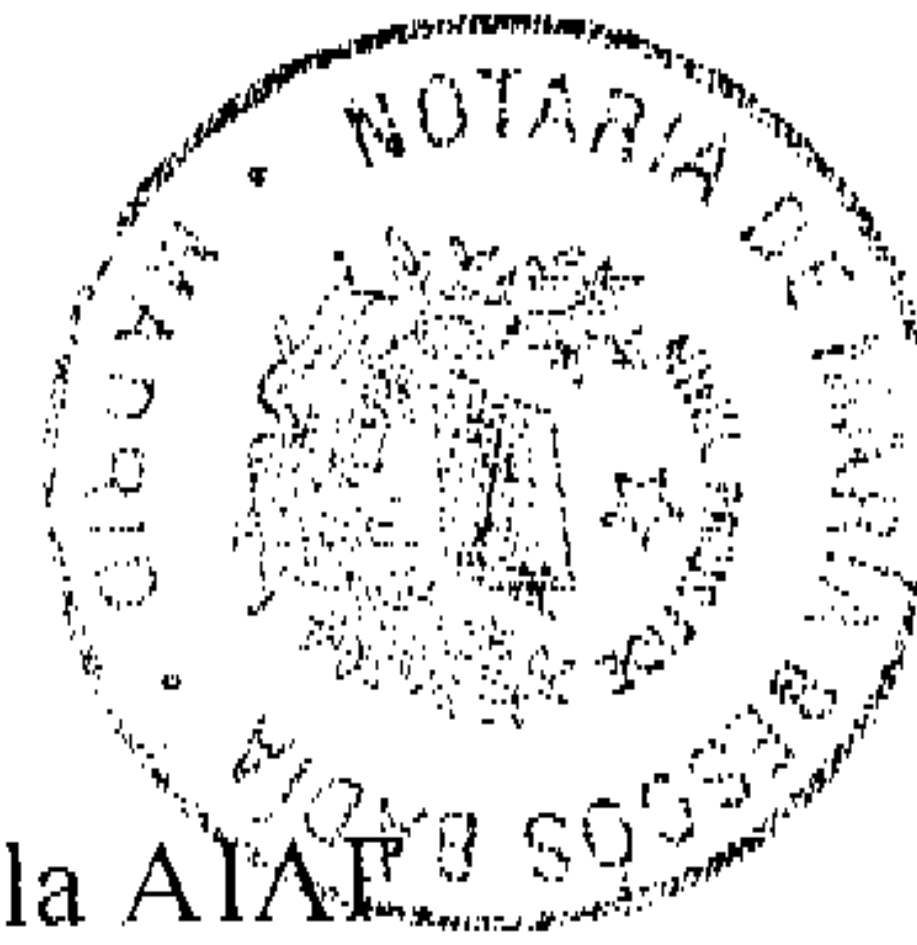
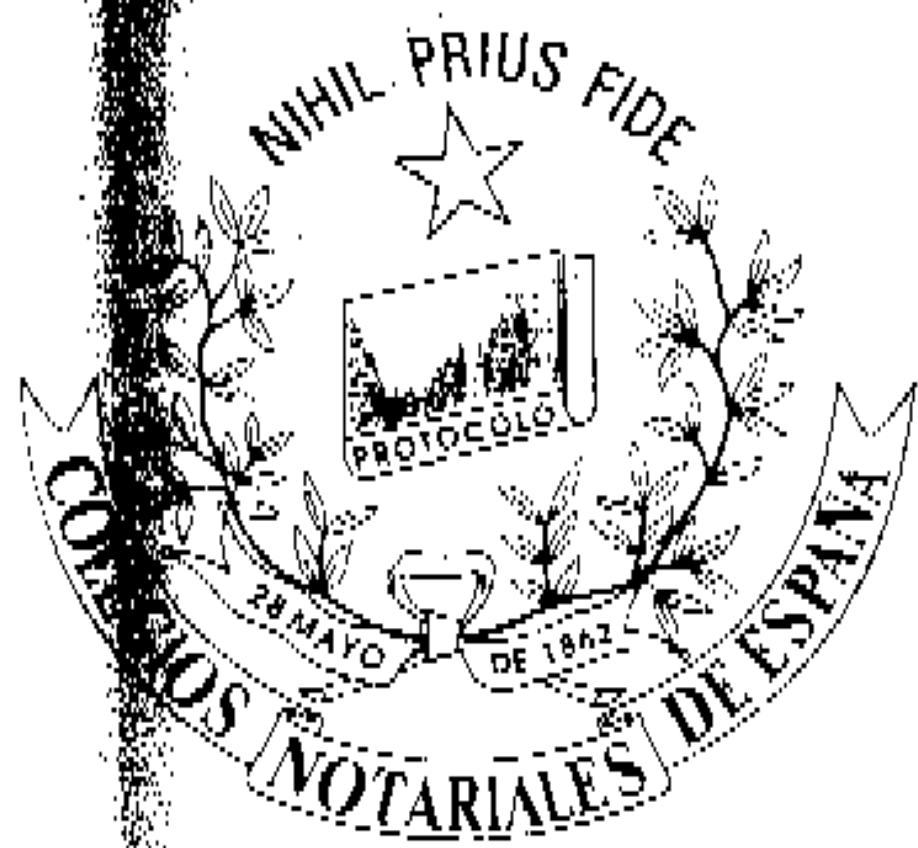
Importe nominal de la Emisión		300.700.000 euros
Número de Bonos:	Total	3.007 Bonos
	Tramo A	2.406
	Tramo B	300
	Tramo C	301
Importe nominal unitario		100.000 euros
Interés variable	Tramo A	Euribor 3 meses + 0,22%
Interés variable	Tramo B	Euribor 3 meses + 0,70%
Interés variable	Tramo C	Euribor 3 meses + 1,00%
Periodicidad de pago de intereses	Tramo A	Trimestral
Periodicidad de pago de intereses	Tramo B	Trimestral
Periodicidad de pago de intereses	Tramo C	Trimestral
Fechas de pago de intereses	Tramo A	15 de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año
Fechas de pago de intereses	Tramo B	15 de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año
Fechas de pago de intereses	Tramo C	15 de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año
Fecha de inicio del devengo de intereses		9 de junio de 2005

El precio de reembolso para los Bonos de ambos Tramos será de 100.000 euros por Bono, equivalentes al 100% de su valor nominal, pagadero progresivamente en cada fecha de pago.

La fecha de amortización definitiva de los Bonos de todos los Tramos es la fecha en que se cumplan 2 años y 6 meses desde la fecha de vencimiento final y, en todo caso, el 15 de diciembre de 2046. Los Bonos de la Serie C se encuentran postergados en el pago de intereses y de reembolso del principal respecto a los Bonos de las Series A y B. Los Bonos de la Serie B se encuentran postergados en el pago de intereses y de reembolso del principal respecto a los Bonos de la Serie A.

En la fecha de emisión se concedió una comisión de aseguramiento para cada entidad aseguradora que ascendió al 0,120% sobre el importe nominal asegurado de los Bonos del Tramo A, al 0,350% sobre el importe nominal asegurado de los Bonos del Tramo B y al 0,100% sobre el importe nominal asegurado de los Bonos del Tramo B.

Los Bonos están representados por anotaciones en cuenta y están dados de alta en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A., (Iberclear) antiguo Servicio de Compensación y Liquidación de Valores (S.C.L.V.)



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

Durante el ejercicio 2005 se han devengado intereses de los Bonos de Titulización de Activos por importe de 4.231 miles de euros de los que 371 miles de euros se encuentran pendientes de vencimiento a 31 de diciembre de 2005, estando registrados en el epígrafe "Acreedores a corto plazo" del pasivo del balance de situación a dicha fecha (ver Nota 10).

El movimiento de los Bonos de Titulización Hipotecaria durante el ejercicio 2005 ha sido el siguiente:

	Miles de euros			Total
	Serie A	Serie B	Serie C	
Saldo inicial	240.600	30.000	30.100	300.700
Amortizaciones	<u>(21.572)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(21.572)</u>
Saldo final	<u>219.028</u>	<u>30.000</u>	<u>30.100</u>	<u>279.128</u>

10. ACREEDORES

La composición del epígrafe "Acreedores a corto plazo" del pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 2005 es la siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Acreedores a corto plazo	
Intereses	
Bonos de Titulización de Activos (Nota 9)	371
Préstamos Subordinados (Nota 10)	14
Comisión Variable de los Cedentes	661
Comisión Sociedad Gestora	5
Comisión Administración de los Emisores	1
Comisión Agente Financiero	-
Comisión Variable de Sobrecolateralización	71
Contrapartida intereses no cobrados de Participaciones Hipotecarias (Nota 5)	-
Hacienda Pública	<u>3</u>
	<u>1.126</u>

Las condiciones específicas en relación con los contratos establecidos por comisiones se detallan a continuación:

- * Comisión Variable a la Entidad Cedente.

En cada Fecha de Pago se abonará a la Entidad Cedente una Comisión Variable cuyo importe será igual a la diferencia positiva, en caso de ser negativa se entenderá como igual a cero (0), entre los Fondos Disponibles del Fondo y las cantidades que han de ser abonadas en virtud de los conceptos anteriores del Orden de Prelación de Pagos aplicable. La Comisión Variable sólo se liquidará en cada Fecha de Pago si, en dicha Fecha de Pago, existiesen Fondos Disponibles suficientes con arreglo al Orden de Prelación de Pagos. De no ser así, la Entidad Cedente no recibirá la Comisión Variable correspondiente a dicha Fecha de Pago.

- Comisión de Gestión de la Sociedad Gestora

La Sociedad Gestora recibe, en concepto de comisión de gestión, una comisión periódica trimestral igual al 0,03% anual sobre el saldo vivo de los Activos en la anterior fecha de pago, con un importe mínimo anual de 30.050 euros, pagadera en cada fecha de pago. Adicionalmente, como compensación a los servicios de constitución del Fondo, recibió una comisión inicial de administración de 90.210 euros que se pagó en la fecha de desembolso del Fondo.

- Comisión de Administración de la Entidad Cedente

Su cálculo se realiza aplicando el 0,01% anual sobre el saldo vivo de Activos en la anterior fecha de pago.

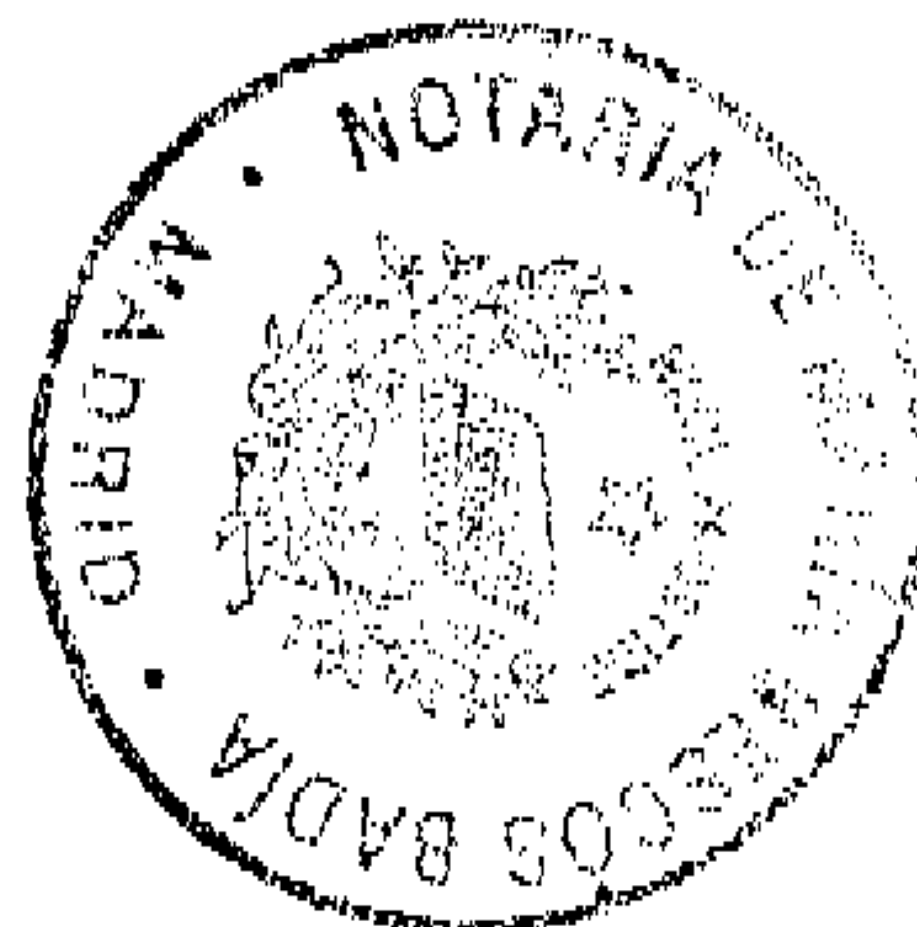
- Comisión de Agencia a CECA

Se calcula aplicando el 0,002% anual sobre el saldo de principal pendiente de pago de los Bonos de Titulización en la fecha de pago anterior. Estas cantidades son devengadas y liquidadas trimestralmente, en cada una de las fechas de pago.

11. INSTRUMENTOS DERIVADOS

Contrato swap

La Sociedad Gestora suscribió, por cuenta y en representación del Fondo, un contrato de Swap con CECA, que tiene como finalidad la cobertura del riesgo de tipo de interés del Fondo por encontrarse los Activos de la cartera sometidos a un tipo de interés referenciado al de los préstamos en tanto que los cobros debidos al Fondo se realizan al tipo de interés de referencia de los Bonos más un margen del 0,60%.



Mediante el Contrato Swap el Fondo paga, en cada fecha de pago, el tipo de interés que resulte de dividir la suma de los préstamos recibidos e ingresados por el Fondo durante el período de liquidación que vence de dichos préstamos, disminuida en el importe de los intereses corridos que, en su caso, hubiese pagado el Fondo durante el mismo período de liquidación entre el saldo vivo de los préstamos en la fecha de determinación inicial que no se encuentren con retrasos de más de 90 días en la fecha de determinación final, a su vez cobra el tipo resultante de aplicar el tipo de interés de referencia de los Bonos más un margen de 60 puntos básicos.

Durante el ejercicio 2005 se han devengado ingresos financieros netos del Contrato Swap por importe de 2.380 miles de euros, de los que 53 miles de euros se encuentran pendientes de vencimiento a 31 de diciembre de 2005, estando registrado en el epígrafe "Inversiones Financieras Temporales" (ver Nota 6).

12. SITUACIÓN FISCAL

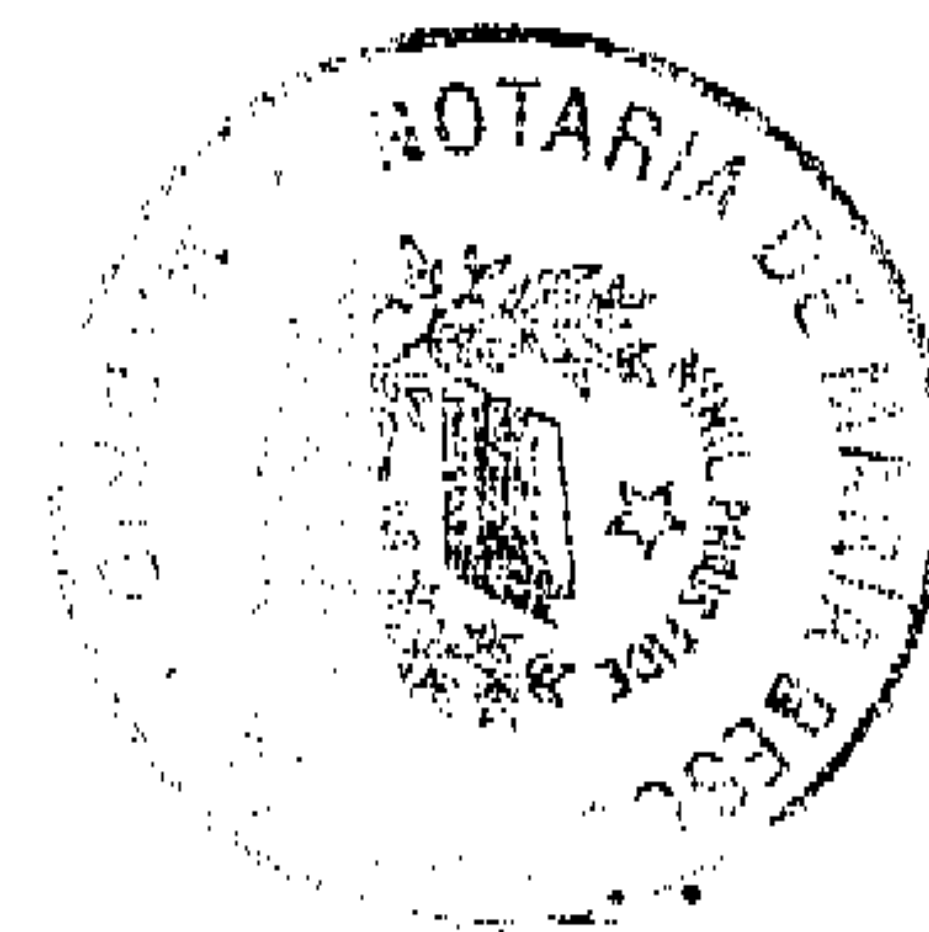
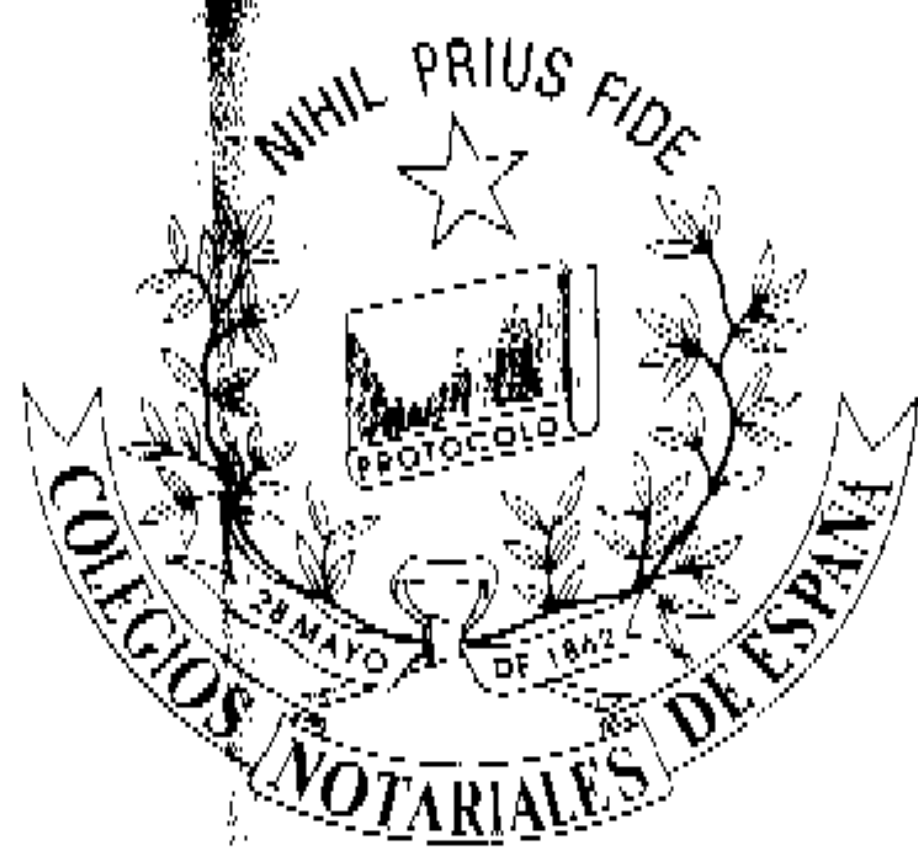
El resultado económico del ejercicio es cero y coincide con la base del impuesto sobre sociedades, todo ello de acuerdo con el propio funcionamiento del Fondo que debe carecer de valor patrimonial.

De acuerdo con la normativa vigente, no existe obligación de practicar retención sobre las rentas obtenidas por contribuyentes del impuesto de sociedades procedentes de activos financieros, siempre que cumplan los siguientes requisitos: (i) que estén representados mediante anotaciones en cuenta; y (ii) que se negocien en un mercado secundario oficial de valores español.

13. CUADRO DE FINANCIACIÓN

El cuadro de financiación correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2005 es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
<u>APLICACIONES</u>	
Gastos de constitución y de emisión de bonos	1.162
Derechos de Crédito	300.771
Bonos de titulización de Activos	21.572
Préstamos Subordinados	<u>121</u>
TOTAL APLICACIONES	<u><u>323.626</u></u>
<u>ORÍGENES</u>	
Recursos generados por las operaciones	132
Bonos de titulización de Activos	300.700
Préstamos Subordinados	10.183
Derechos de Crédito amortizados	<u>30.331</u>
TOTAL ORÍGENES	<u><u>341.346</u></u>
EXCESO DE ORÍGENES SOBRE APLICACIONES	<u><u>17.720</u></u>
	<u>Miles de euros</u>
<u>VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE:</u>	
Deudores	46
Inversiones financieras temporales	9.591
Tesorería	9.209
Acreedores a corto plazo	<u>(1.126)</u>
	<u><u>17.720</u></u>
<u>CONCILIACIÓN RESULTADO CONTABLE:</u>	
Resultado contable	-
Amortización	<u>132</u>
Recursos generados por las operaciones	<u><u>132</u></u>



14. OTRA INFORMACIÓN

El Fondo no tiene activos ni ha incurrido en gastos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no existen provisiones para riesgos y gastos ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

Los honorarios correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2005 han sido de 4 miles de euros.

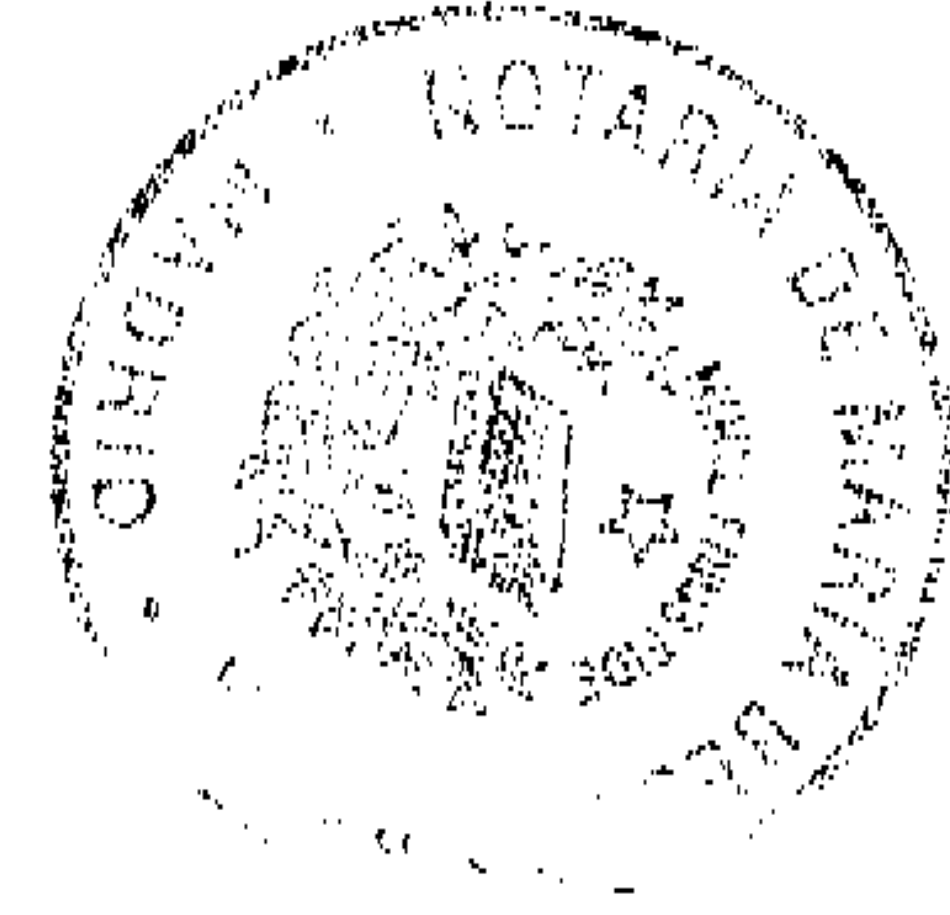
15. HECHOS POSTERIORES

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales no ha ocurrido ningún hecho que afecte o modifique significativamente la información contenida en las citadas cuentas anuales.

2. INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2005 DE

**AyT PROMOCIONES INMOBILIARIAS III,
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**





AyT PROMOCIONES INMOBILIARIAS III, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Informe de Gestión Ejercicio 2005

El Consejo de Administración de AHORRO Y TITULIZACIÓN, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. formula el presente informe de gestión.

A 31 de diciembre de 2005, el saldo vivo de los activos ascendía a 270.440 miles de euros.

La tasa de amortización anticipada del activo ha sido del 10,04% durante este periodo contable.

La cantidad total de impagados acumulados hasta el 31 de diciembre de 2005 asciende a 0,5 miles de euros lo que representa algo menos de un 0,0002 % sobre el saldo vivo de los activos. No existen activos clasificados como fallidos.

La vida media de la cartera de activos, a 31 de diciembre de 2005 es de 211,36 meses (17,61 años).

El tipo medio ponderado de la cartera de activos a 31 de diciembre de 2005 se sitúa en el 2,76%

A 31 de diciembre de 2005, el saldo vivo de los Bonos A emitidos por el Fondo ascendía a 219.028 miles de euros y el saldo vivo de los Bonos de la serie B a 30.000 miles de euros. Se ha amortizado un total de 21.572 miles de euros de los Bonos de la serie A y queda pendiente de amortizar el 91,03 % del nominal de los Bonos de esta serie. Los Bonos de la serie B no han sufrido ninguna amortización en este período contable.

El Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales se ha visto amortizado durante este periodo contable por importe de 121 miles de euros, con lo que el saldo del mismo al cierre del ejercicio es de 1.041 miles de euros. El Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva no ha sufrido ninguna variación en el ejercicio por lo que su saldo a 31 de diciembre es de 9.021 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2005, el saldo de la cuenta de Tesorería ascendía a 9.209 miles de euros, el Fondo de Reserva arroja un saldo de 9.021 miles de euros. No existen importes dispuestos de la línea de liquidez B ni de la línea de liquidez C, siendo el importe disponible de la línea de liquidez B de 90.482 miles de euros y el importe disponible de la línea de liquidez C de 30.100 miles de euros.

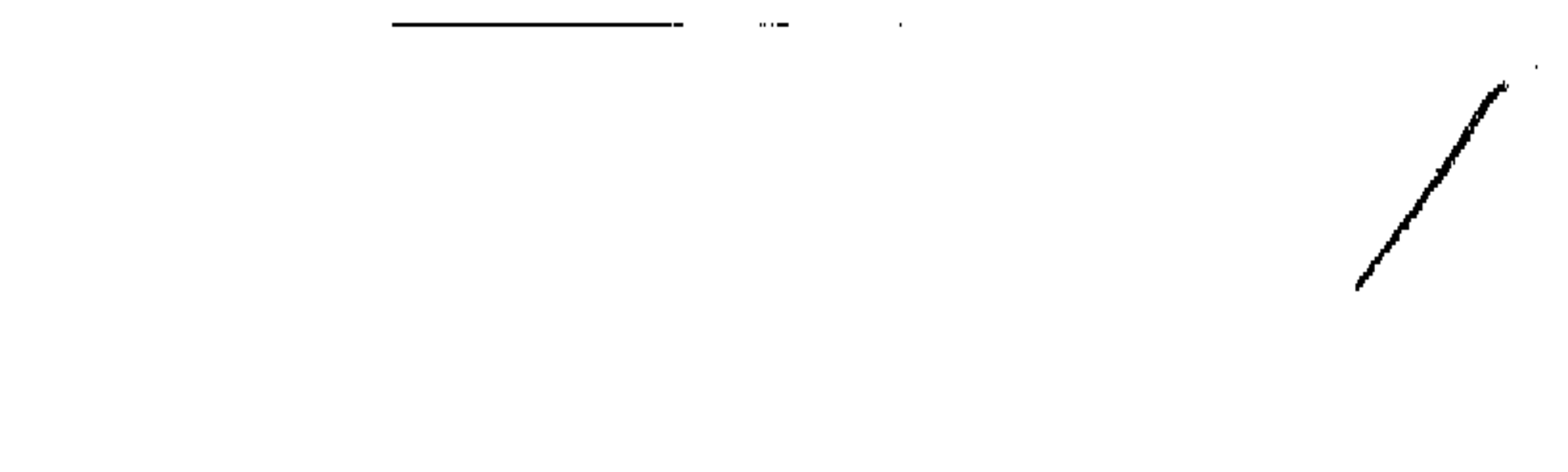
La tendencia de evolución del fondo es positiva, dicha situación se ve reflejada en un nivel de impagados bajo así como en la capacidad del fondo para satisfacer todas sus obligaciones en cada fecha de pago y generar margen de intermediación financiera.

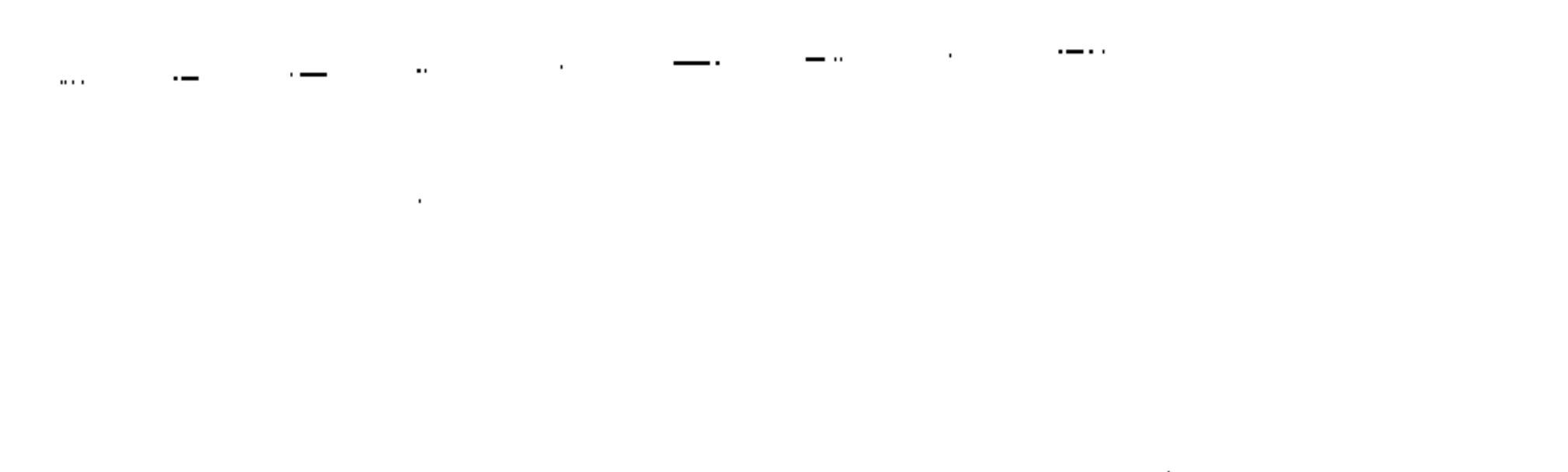
AyT PROMOCIONES INMOBILIARIAS III, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

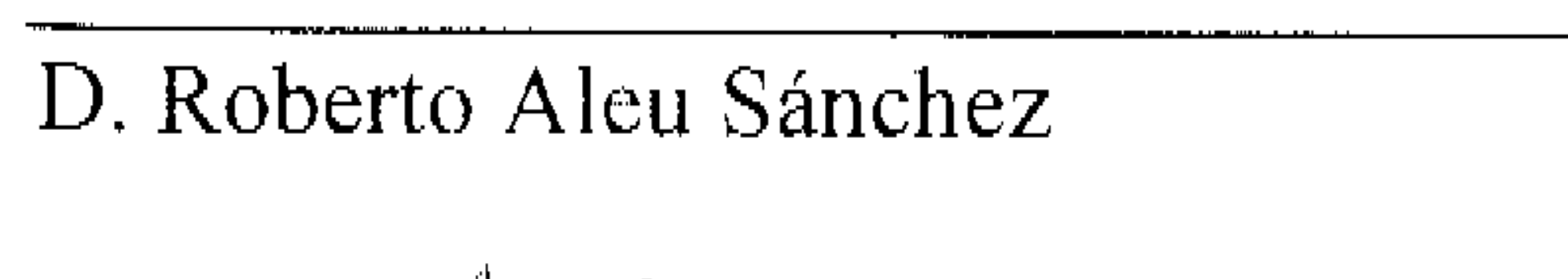
Reunidos los Administradores de Ahorro y Titulización, Sociedad Gestora de AyT PROMOCIONES INMOBILIARIAS III, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, en fecha 31 de marzo de 2006, y en cumplimiento de la Ley de Sociedades Anónimas y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio comprendido entre el 7 de junio y el 31 de diciembre de 2005 de dicho Fondo, las cuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito:

- a) Balance de situación al 31 de diciembre de 2005 y cuenta de pérdidas y ganancias para el ejercicio comprendido entre el 7 de junio y el 31 de diciembre de 2005.
- b) Memoria de las cuentas anuales para el ejercicio comprendido entre el 7 de junio y el 31 de diciembre de 2005.
- c) Informe de gestión.

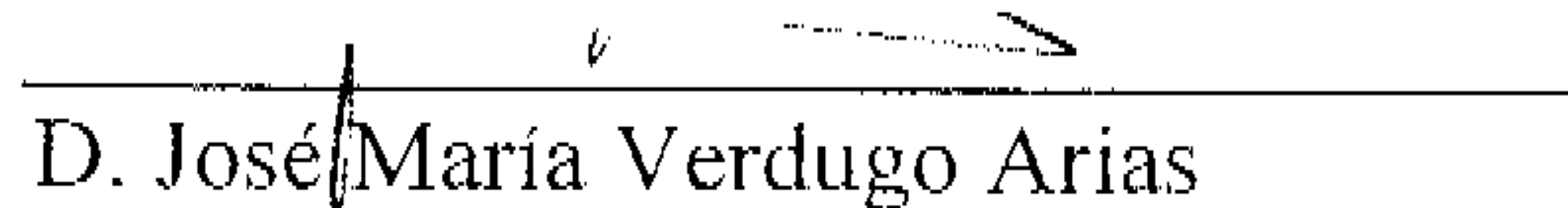
Firmantes


D. José Antonio Olavarrieta Arcos
Presidente


D. Francisco Javier Zoido Martínez
Vicepresidente


D. Roberto Aleu Sánchez

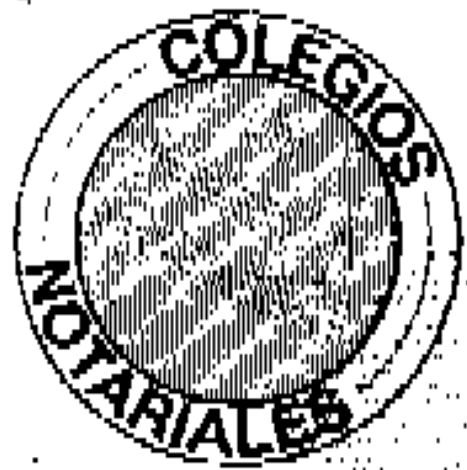

D. Antonio Fernández López


D. José María Verdugo Arias


D. Luis Sánchez-Guerra Roig



0,15
€ SELLO DE
LEGITIMACIONES Y
LEGALIZACIONES



PRIUS FIDE
598604



DILIGENCIA DE AUTENTICACION: Yo, María Bescós. Badía, Notario del Ilustre Colegio de Madrid, con residencia en esta Capital, DOY FE:—

De que la fotocopia que antecede, **ES REPRODUCCION EXACTA DEL ORIGINAL**, que he tenido a la vista y he cotejado, extendida en dieciseis folios de papel de los Colegios Notariales, serie y número: el del presente firmado y los quince anteriores en orden correlativo de numeración ascendente.

Madrid, a 19 de abril de 2006.-

[Handwritten signature]

