

Informe de Auditoría

TDA 31, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2009

INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES

A Titulización de Activos S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, Sociedad Gestora de TDA 31, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

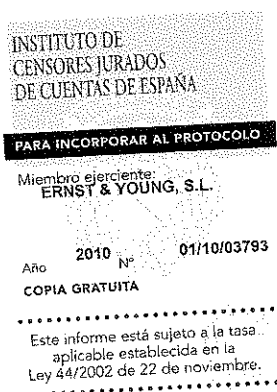
1. Hemos auditado las cuentas anuales de TDA 31, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2009, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujos de efectivo, el estado de ingresos y gastos reconocidos y la memoria correspondientes al ejercicio 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.

2. 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 situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de flujos de efectivo, del estado de ingresos y gastos reconocidos y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2009, las correspondientes al ejercicio anterior, que, tal y como se indica en el párrafo 3 siguiente, difieren de las contenidas en las cuentas anuales aprobadas del ejercicio 2008, detallándose en la Nota 13 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas las diferencias existentes. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2009. Con fecha 27 de abril de 2009 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2008, formuladas de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española vigentes en dicho ejercicio y que resultaban de aplicación, en el que expresamos una opinión favorable.


3. De acuerdo con lo mencionado en la Nota 2 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2008 fueron las primeras que los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo formularon aplicando la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los Fondos de Titulización. Adicionalmente, la mencionada Circular 2/2009 estableció en su Norma Transitoria Primera que los criterios contenidos en la misma se aplicaran por primera vez respecto a las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2008 con las excepciones previstas en la Norma Transitoria Segunda que se aplicarían por primera vez respecto a las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2009. En la Nota 13 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas se incorpora, tal y como se establece en la Norma Transitoria Cuarta de la mencionada Circular 2/2009, la conciliación de los balances de situación al 1 de enero de 2008 y al 31 de diciembre de 2008 y de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008, entre las cifras incluidas en las cuentas anuales aprobadas del ejercicio anterior y las que resultan de la aplicación de la indicada Circular 2/2009 en su totalidad junto con una explicación de las principales diferencias entre los principios y normas contables aplicados en el ejercicio anterior y los aplicados en la preparación de las cuentas anuales adjuntas.

4. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2009 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de TDA 31, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS al 31 de diciembre de 2009 y de los resultados de sus operaciones, de sus flujos de efectivo y de los ingresos y gastos reconocidos correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española que resultan de aplicación y que guardan uniformidad con los aplicados en la preparación de las cifras e información correspondientes al ejercicio anterior que se han incorporado a efectos comparativos en las cuentas anuales adjuntas.

5. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2009 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 2009. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables del Fondo.



ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° S0530)



Francisco J. Fuentes García

26 de abril de 2010



CLASE 8.ª



0J7566235

TDA 31,
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



CLASE 8.ª
CONTABILIDAD



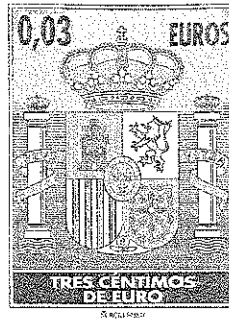
0J7566236

ÍNDICE

- Balances de situación
- Cuentas de pérdidas y ganancias
- Estados de flujos de efectivo
- Estados de ingresos y gastos reconocidos
- Memoria
- Informe de Gestión
- Anexo I
- Formulación de cuentas anuales e informe de gestión

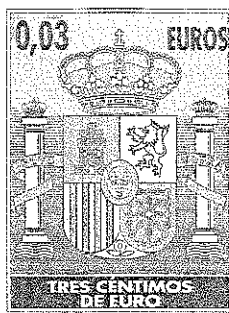


CLASE 8.^a



0J7566237

BALANCES DE SITUACIÓN

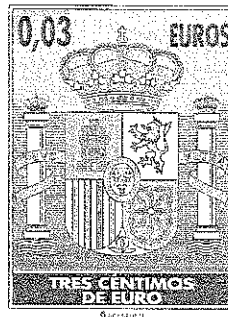


0J7566238

CLASE 8.ª

TDA 31, F.T.A.
Balances de Situación
31 de diciembre

	Nota	Miles de euros	
		2009	2008
ACTIVO			
A) ACTIVO NO CORRIENTE		248.058	292.309
I. Activos financieros a largo plazo	6	248.058	292.309
Derechos de crédito			
Participaciones hipotecarias		206.420	243.825
Certificados de transmisión hipotecaria		37.870	48.484
Activos dudosos		4.183	-
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		(415)	-
II. Activos por impuestos diferido		-	-
III. Otros activos no corrientes		-	-
B) ACTIVO CORRIENTE		24.802	22.832
IV. Activos no corrientes mantenidos para la venta		-	-
V. Activos financieros a corto plazo	6	9.773	9.263
Derechos de crédito			
Participaciones hipotecarias		7.282	6.012
Certificados de transmisión hipotecaria		963	774
Activos dudosos		788	-
Intereses y gastos devengados no vencidos		740	2.477
VI. Ajustes por periodificaciones		-	-
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	15.029	13.569
Tesorería		15.029	13.569
TOTAL ACTIVO		272.860	315.141



0J7566239

CLASE 8.ª

TDA 31, F.T.A.
Balances de Situación
31 de diciembre

	Nota	Miles de euros	
		2009	2008
PASIVO			
A) PASIVO NO CORRIENTE		263.480	306.869
I. Provisiones a largo plazo		-	-
II. Pasivos financieros a largo plazo	8	263.480	306.869
Obligaciones y otros valores negociables			
Series no subordinadas		236.000	273.714
Series subordinadas		19.500	19.500
Deudas con entidades de crédito			
Préstamos subordinados		6.763	8.550
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		(313)	-
Derivados			
Derivados de cobertura	9	1.530	5.105
III. Pasivo por impuesto diferido		-	-
B) PASIVO CORRIENTE		10.327	14.904
IV. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta		-	-
V. Provisiones a corto plazo		-	-
VI. Pasivos financieros a corto plazo	8	10.322	13.967
Acreedores y otras cuentas a pagar		1.071	4.046
Obligaciones y otros valores negociables			
Series no subordinadas		8.346	6.786
Intereses y gastos devengados no vencidos		274	1.490
Ajustes por operaciones de cobertura			
Deudas con entidades de crédito			
Otras deudas con entidades de crédito		29	40
Intereses y gastos devengados no vencidos		40	77
Derivados			
Derivados de cobertura	9	562	1.528
VII. Ajustes por periodificaciones		5	937
Comisiones			
Comisión sociedad gestora		3	3
Comisión agente financiero/pagos		2	2
Comisión variable - resultados realizados		-	720
Otros		-	212
C) AJUSTES REPERCUTIDOS EN BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	9	(947)	(6.632)
VIII. Activos financieros disponibles para la venta		-	-
IX. Cobertura de flujos de efectivo		(947)	(6.632)
X. Otros ingresos/ganancias y gastos /pérdidas reconocidos		-	-
XI. Gastos de constitución en transición		-	-
TOTAL PASIVO		272.860	315.141



CLASE 8.^a
CONTABILIDAD

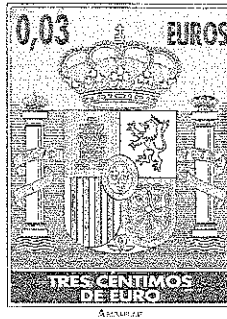


0J7566240

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS



CLASE 8.ª
COMBIBRE



0J7566241

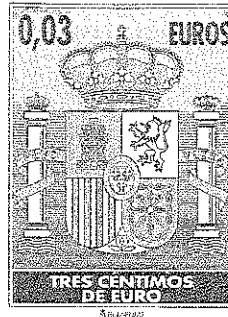
TDA 31, F.T.A.

Cuentas de Pérdidas y Ganancias

Nota	Miles de euros	
	2009	2008
1. Intereses y rendimientos asimilados	12.489	2.566
Derechos de crédito	12.403	1.901
Otros activos financieros	86	665
2. Intereses y cargas asimilados	(11.339)	(1.536)
Obligaciones y otros valores negociables	(6.005)	(1.490)
Deudas con entidades de crédito	(185)	(46)
Otros pasivos financieros	(5.149)	-
A) MARGEN DE INTERESES	1.150	1.030
3. Resultado de operaciones financieras (neto)	-	-
Otros	-	-
4. Diferencias de cambio (neto)	-	-
5. Otros ingresos de explotación	-	-
6. Otros gastos de explotación	(735)	(1.030)
Servicios exteriores	-	-
Servicios de profesionales independientes	(117)	(93)
Otros gastos de gestión corriente	-	-
Comisión de sociedad gestora	(22)	(3)
Comisión del agente financiero/pagos	(22)	(2)
Comisión variable – resultados realizados	(547)	(720)
Otros gastos	(27)	(212)
7. Deterioro de activos financieros (neto)	(415)	-
Deterioro neto de derechos de crédito (-)	(415)	-
8. Dotaciones a provisiones (neto)	-	-
9. Ganancias (pérdidas) en la baja de activos no corrientes en venta	-	-
10. Repercusión de otras pérdidas (ganancias)	-	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-	-
11. Impuesto sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	-	-



CLASE 8.^a



0J7566242

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO



0J7566243

CLASE 8.ª

TDA 31, F.T.A.

Estados de Flujos de Efectivo

Nota	Miles de euros	
	2009	2008
A) FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
1. Flujo de caja neto por intereses de las operaciones	995	1.333
Intereses cobrados de los activos titulizados	1.992	1.065
Intereses pagados por valores de titulización	12.714	1.037
Intereses pagados por valores de titulización	(7.221)	-
Intereses cobrados/pagados netos por operaciones de derivados	(3.366)	-
Intereses cobrados de inversiones financieras	86	28
Intereses pagados de préstamos y créditos en entidades de crédito	(221)	-
Otros intereses cobrados/pagados (neto)	-	-
2. Comisiones y gastos por servicios financieros pagados por el Fondo	(1.839)	-
Comisiones pagadas a la sociedad gestora	(30)	-
Comisiones pagadas por administración de activos titulizados	-	-
Comisiones pagadas al agente financiero	(22)	-
Comisiones variables pagadas	(1.787)	-
Otras comisiones	-	-
3. Otros flujos de caja provenientes de operaciones del Fondo	842	268
Recuperaciones de fallidos y otros activos adquiridos	989	-
Pagos de provisiones	-	-
Otros	(147)	-
B) FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES INVERSIÓN/ FINANCIACIÓN	465	12.236
4. Flujos de caja netos por emisión de valores de titulización	-	300.000
Cobros por emisión de valores de titulización	-	300.000
Pagos por emisión de valores de titulización (aseguramiento colocación)	-	-
5. Flujos de caja por adquisición de activos financieros	-	(300.000)
Pagos por adquisición de derechos de crédito	-	(300.000)
Pagos por adquisición de otras inversiones financieras	-	-
6. Flujos de caja netos por amortizaciones	2.258	3.779
Cobros por amortización de derechos de crédito	38.412	3.779
Cobros por amortización de activos titulizados	-	-
Pagos por amortización de valores de titulización	(36.154)	-
7. Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo	(1.793)	8.457
Cobros por concesiones de préstamos o disposiciones de préstamos	-	8.550
Pagos por amortización de préstamos o créditos	(1.787)	-
Cobros derechos de crédito pendientes ingreso	-	-
Administraciones públicas - Pasivo	-	-
Otros deudores y acreedores	(6)	(93)
Cobros por amortización o venta de inversiones financieras	-	-
Cobros de Subvenciones	-	-
C) INCREMENTO (+) DISMINUCIÓN (-) DE EFECTIVO O EQUIVALENTES	1.460	13.569
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo.	7	13.569
Efectivo o equivalentes al final del periodo.	7	15.029

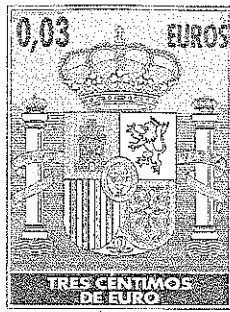


CLASE 8.ª



0J7566244

ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS



0J7566245

CLASE 8.ª

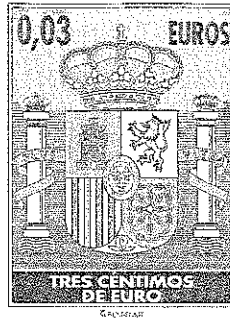
TDA 31, F.T.A.

Estados de Ingresos y Gastos Reconocidos

INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Nota	Miles de euros	
		2009	2008
1. Activos financieros disponibles para la venta			
Ganancias (pérdidas) por valoración		-	-
Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración		-	-
Efecto fiscal		-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Otras reclasificaciones		-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el período		-	-
Total ingresos y gastos reconocidos por activos financieros disponibles para la venta		<u>-</u>	<u>-</u>
2. Cobertura de los flujos de efectivo			
Ganancias (pérdidas) por valoración		536	(5.995)
Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración		536	(5.995)
Efecto fiscal		-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias		5.149	(637)
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el período		(5.685)	6.632
Total ingresos y gastos reconocidos por coberturas contables		<u>-</u>	<u>-</u>
3. Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos			
Importe de otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos directamente en el balance del período		-	-
Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración		-	-
Efecto fiscal		-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el período		-	-
Total ingresos y gastos reconocidos por otros ingresos/ganancias		<u>-</u>	<u>-</u>
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (1+2+3)		<u>-</u>	<u>-</u>



CLASE 8.^a

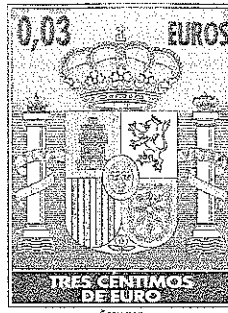


0J7566246

MEMORIA



CLASE 8.ª
INSTRUMENTOS FINANCIEROS



0J7566247

TDA 31, Fondo de Titulización de Activos

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2009

1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD

a) Constitución y objeto social

TDA 31, Fondo de Titulización de Activos (en adelante el Fondo), se constituyó mediante escritura pública el 19 de noviembre de 2008, agrupando un importe total de Participaciones Hipotecarias y de Certificados de Transmisión de Hipoteca de 300.000.000 euros (Nota 6). La fecha de desembolso que marca el inicio del devengo de los derechos de sus activos y pasivos fue el 21 de noviembre de 2008.

Con fecha 18 de noviembre de 2008 la Comisión Nacional del Mercado de Valores verificó y registró la constitución del Fondo, su folleto de emisión, así como la emisión de Bonos de Titulización por 300.000.000 euros (Nota 8).

El activo del Fondo está integrado por Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos por Banco Guipuzcoano, sobre préstamos concedidos a particulares para la adquisición, construcción o rehabilitación de una vivienda situada en territorio español, con garantía hipotecaria inmobiliaria de primer o segundo rango y cuyo otorgamiento se sometió a la Legislación Española.

Entre los Préstamos Hipotecarios participados, se encuentran Préstamos en los que el Saldo Nominal Pendiente no excede, a la fecha de emisión de las Participaciones Hipotecarias, del 80% del valor de tasación de las fincas hipotecadas en garantía del correspondiente Préstamo Hipotecario (en adelante, "Préstamos Hipotecarios 1"). El saldo inicial de los Préstamos Hipotecarios 1 representa un importe total de 250.728.862,03 euros.

El resto de los préstamos Hipotecarios participados son Préstamos en los que el Saldo Nominal Pendiente excede, a la fecha de emisión de los correspondientes Certificados de Transmisión de Hipoteca, del 80% del valor de tasación de las fincas hipotecadas en garantía del correspondiente Préstamo Hipotecario (en adelante, "Préstamos Hipotecarios 2"). El Saldo Nominal Pendiente de los mencionados Préstamos Hipotecarios 2 en ningún caso excede del 100% del valor de tasación de las fincas hipotecadas. El Saldo Inicial de los Préstamos Hipotecarios 2 representan un importe total de 49.271.137,97 euros.



CLASE 8.ª



0J7566248

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

El único objeto del Fondo es la transformación de los conjuntos de Participaciones y Certificados de Préstamos Hipotecarios que adquiera del Cedente, en valores de renta fija homogéneos, estandarizados y consecuentemente, susceptibles de negociación en mercados organizados de valores.

b) Duración del Fondo

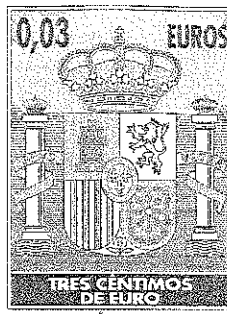
El Fondo se extingue en todo caso al amortizarse íntegramente las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca que agrupe. Asimismo, de acuerdo con determinados aspectos de liquidación anticipada contenidos en la Ley 19/1992 de 7 de julio y recogidos en la escritura de constitución el Fondo, puede liquidarse anticipadamente cuando el importe de las Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca pendientes de amortización sea inferior al 10 por 100 del inicial, siempre que lo recibido por la liquidación de los activos sea suficiente para amortizar las obligaciones pendientes de los titulares de los Bonos, y siempre de acuerdo con el Orden de prelación de pagos y que se hayan obtenido las autorizaciones necesarias para ello de las autoridades competentes.

Bajo una hipótesis de amortizaciones anticipadas del 10%, el Fondo se extinguiría en mayo de 2024.

c) Recursos Disponibles del Fondo

Los Recursos Disponibles en cada Fecha de Pago para hacer frente a las obligaciones de pago o de retención, serán el importe depositado en la Cuenta de Tesorería que estará compuesto por:

- (a) cualquier cantidad en concepto de intereses devengados y principal que corresponda a las Participaciones y a los Certificados agrupados en el Fondo, que corresponden a los tres Períodos de Cálculo inmediatamente anteriores;
- (b) las cantidades que compongan en cada momento el Fondo de Reserva, transferidos, en su caso, desde la Cuenta de Reinversión;
- (c) los rendimientos producidos por los saldos de las cuentas del Fondo;



0J7566249

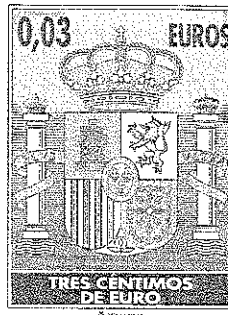
CLASE 8.ª

- (d) las Cantidades Netas percibidas en virtud de los Contratos de Permuta de Interes;
- (e) en su caso, el Avance Técnico;
- (f) cualesquiera otras cantidades que hubiera percibido el Fondo correspondientes a los Préstamos Hipotecarios agrupados en el mismo.

d) Insolvencia del Fondo

Con carácter general, los Recursos Disponibles del Fondo, serán aplicados, en cada Fecha de Pago, a los siguientes conceptos, estableciéndose como Orden de Prelación de Pagos el que se enumera a continuación:

1. Gastos Ordinarios y Extraordinarios e impuestos que corresponda abonar por el mismo.
2. Pago de la Cantidad Neta a pagar por el Fondo en virtud del Contrato de Permuta de Intereses y, en caso de resolución del citado Contrato por incumplimiento del Fondo, abono de la cantidad a satisfacer por el Fondo que corresponda al pago liquidativo, si procede.
3. Pago de Intereses de los Bonos de la Serie A.
4. Pago de Intereses de los Bonos de la Serie B. El pago de los Intereses de los Bonos de la Serie B se postergará, pasando a ocupar la posición (7) del presente Orden de Prelación de Pagos.
5. De Intereses de los Bonos de la Serie C. El pago de los Intereses de los Bonos de la Serie C se postergará, pasando a ocupar la posición (8) del presente Orden de Prelación de Pagos.
6. Amortización de los bonos A, B y C.
7. En caso de que concurra la situación descrita en el número (4) anterior, pago de los Intereses de los Bonos de la Serie B.
8. En caso de que concurra la situación descrita en el número (5º) anterior, pago de los Intereses de los Bonos de la Serie C.



0J7566250

CLASE 8.ª

9. Dotación del Nivel Requerido del Fondo de Reserva.
10. Pago de la cantidad a satisfacer por el Fondo, en su caso, que componga el pago liquidativo del Contrato de Permuta de Interés, excepto en los supuestos contemplados en el orden (2) anterior).
11. Intereses devengados por el Préstamo Subordinado.
12. Remuneración fija del Préstamo Participativo.
13. Amortización del principal del Préstamo Participativo.
14. Amortización del principal del Préstamo Subordinado.
15. Remuneración variable del Préstamo Participativo.

Otras reglas:

En el supuesto de que los Recursos Disponibles no fueran suficientes para abonar alguno de los importes mencionados en los apartados anteriores, se aplicarán las siguientes reglas:

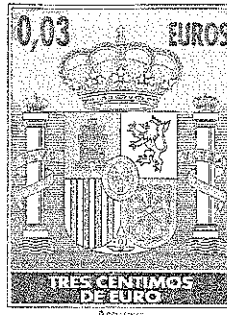
- i) Los Recursos Disponibles del Fondo se aplicarán a los distintos conceptos mencionados en el apartado anterior, según el orden de prelación establecido y a prorrata del importe debido entre aquellos que tengan derecho a recibir el pago.
- ii) Los importes que queden impagados se situarán, en la siguiente Fecha de Pago, en un orden de prelación inmediatamente anterior al del propio concepto del que se trate.
- iii) Las cantidades debidas por el Fondo no satisfechas en sus respectivas Fechas de Pago no devengarán intereses adicionales.

e) Gestión del Fondo

De acuerdo con el Real Decreto 926/1998 de 14 de mayo por el que se regulan los Fondos de Titulización de Activos y las Sociedades Gestoras de los Fondos de Titulización, 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.



CLASE 8.ª



0J7566251

Titulización de Activos, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, es la gestora del Fondo y, percibirá por su gestión, una comisión igual a 7.500 euros, importe que será actualizado al comienzo de cada año natural (comenzando en enero de 2010) de acuerdo con el Índice de Precios al Consumo publicado por el Instituto Nacional de Estadística, u organismo que lo sustituya.

f) Administrador de los Derechos de Crédito

Banco Guipuzcoano, S.A. no percibe remuneración alguna en contraprestación a los servicios que lleva a cabo como administrador de los Derechos de Crédito.

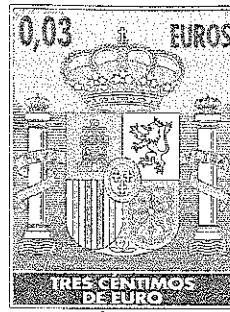
g) Agente financiero del Fondo

La Sociedad Gestora al objeto de centralizar la operativa financiera del Fondo ha realizado con el Banco Santander Central Hispano, S.A., en adelante el SCH, un contrato de agencia financiera, que tiene las siguientes características principales:

- Agente Financiero y garante de disponibilidad de fondos en cada Fecha de Pago.
- Agente de Pagos de los intereses y amortizaciones de los Bonos de Titulización.
- El contrato tiene vencimiento en la fecha en que se proceda a la liquidación del Fondo, no obstante, cabe la denuncia previa con una antelación mínima de dos meses por parte del Agente de Pagos, en este caso, SCH, previa notificación a la Sociedad Gestora.
- El Agente de Pagos recibirá de la Sociedad Gestora como contraprestación por los servicios prestados en virtud del presente Contrato una remuneración anual integrada por (i) una comisión fija anual de 12.000 euros, más (ii) una comisión variable anual igual al resultado de aplicar el 0,0035% sobre el Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de las Participaciones y los Certificados en la Fecha de Pago inmediatamente anterior a la Fecha de Pago en que deba abonarse la misma, pagadera trimestralmente.

h) Contraparte del Swap

La Sociedad Gestora concertó en representación y por cuenta del Fondo, con HSBC Bank PLC. un contrato de permuta financiera de intereses o Swap.



0J7566252

CLASE 8.ª

i) Contraparte de los Préstamos Subordinados

En la Fecha de Desembolso el Fondo recibió de Banco Guipuzcoano un préstamo subordinado y préstamo participativo.

j) Normativa legal

TDA 31, Fondo de Titulización de Activos, se constituye al amparo de lo previsto en el Real Decreto 926/1998 de 14 de mayo. El Fondo está regulado conforme a:

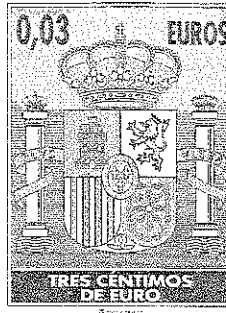
- (i) La Escritura de Constitución del Fondo.
- (ii) El Real Decreto 926/1998 y disposiciones que lo desarrollen.
- (iii) La Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria, en cuanto a lo no contemplado en el Real Decreto 926/1998 y en tanto resulte de aplicación.
- (iv) Ley 24/1998, de 25 de julio, del Mercado de Valores, en lo referente a su supervisión, inspección y sanción.
- (v) La Circular 2/2009 de 25 de marzo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los Fondos de Titulización.
- (vi) Demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor en cada momento que resulten de aplicación.

k) Régimen de tributación

El Fondo se encuentra sometido al tipo general del Impuesto sobre Sociedades. Se encuentra exento del concepto de operaciones societarias del Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados. La actividad se encuentra sujeta, pero exenta, al Impuesto sobre el Valor Añadido.



CLASE 8.ª



0J7566253

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen fiel

Las Cuentas Anuales comprenden el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujo de efectivo, el estado de ingresos y gastos reconocidos y la memoria, de la que forman parte los estados financieros S.05.1, S.05.2, S.05.3, S.05.4 y el apartado correspondiente a las notas explicativas del estado S.06 que se recogen como Anexo I. Las Cuentas Anuales se han obtenido de los registros contables del Fondo y han sido formuladas de acuerdo con los principios contables y normas de valoración contenidos en la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

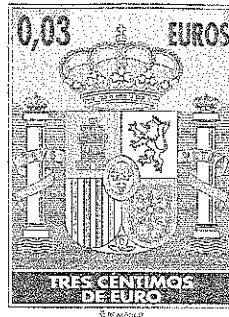
En cumplimiento de la legislación vigente, el Consejo de Administración de Titulización de Activos, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización ha formulado estas cuentas anuales con el objeto de mostrar la imagen fiel del Fondo del ejercicio 2009. Estas cuentas, serán aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Gestora, estimándose su aprobación sin cambios significativos.

Los registros contables del Fondo se expresan en euros, si bien las presentes cuentas anuales han sido formuladas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

b) Utilización de juicios y estimaciones en la elaboración de los estados financieros

En la preparación de las cuentas anuales del Fondo, los Administradores han tenido que realizar juicios, estimaciones y asunciones que afectan a la aplicación de las políticas contables y a los saldos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos existentes en la fecha de emisión de las presentes cuentas anuales.

Las estimaciones y asunciones realizadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias y cuyos resultados constituyen la base para establecer los juicios sobre el valor contable de los activos y pasivos que no son fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y las asunciones son revisadas de forma continuada. Sin embargo, la incertidumbre inherente a las estimaciones y asunciones podría conducir a resultados que podrían requerir ajuste de valores de los activos y pasivos afectados. Si como consecuencia de estas revisiones o de hechos futuros se produjese un cambio en dichas estimaciones, su efecto se registraría en las cuentas anuales de ese período y de periodos sucesivos.



0J7566254

CLASE 8.ª

Las estimaciones más significativas utilizadas en la preparación de estas cuentas anuales se refieren a:

- Las pérdidas por deterioro de activos financieros (Nota 3.k).
- El valor razonable de la permuta financiera de intereses o Swap (Nota 3.j); y
- Cancelación anticipada (Nota 1.b)

c) Comparación de la información

Los Administradores de la Sociedad Gestora presentan, a efectos comparativos, con cada una de las cifras que se desglosan en las presentes cuentas anuales, además de las cifras del ejercicio 2009, las correspondientes al ejercicio anterior, por lo que, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2008 se presenta, exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio 2009 y, por consiguiente, no constituye las cuentas anuales del Fondo del ejercicio 2008.

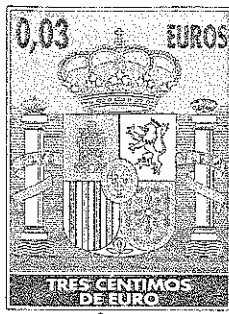
Con objeto de poder comparar la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2009 con la del ejercicio anterior hay que tener en cuenta que el Fondo se constituyó el 19 de noviembre de 2008. Por tanto la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008 corresponde a los resultados del ejercicio correspondiente entre 19 de noviembre de 2008 y el 31 de diciembre de 2008.

En la Nota 13 de esta memoria, conforme a lo establecido en la Norma Transitoria Cuarta de la citada Circular, se incluyen una conciliación del balance de situación al 31 de diciembre de 2008, así como una conciliación de la cuenta de resultados del ejercicio 2008 entre las cifras publicadas correspondientes al cierre de 2008 y los resultados de aplicar la Circular 2/2009 en su totalidad.

En la Nota 13 b) de las presentes cuentas anuales se incluye una explicación de las principales diferencias entre los criterios contables aplicados en el ejercicio anterior y los actuales.

d) Agrupación de partidas

En la confección de estas cuentas anuales no se ha procedido a la agrupación de partidas relativas al balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de flujos de efectivo y estados de ingresos y gastos.



0J7566255

CLASE 8.^a

e) Elementos recogidos en varias partidas

En la confección de estas cuentas anuales no se han registrado elementos patrimoniales en dos o más partidas del Balance.

3. PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACIÓN APLICADOS

Los principales principios contables aplicados en la elaboración de las cuentas anuales son los siguientes:

a) Empresa en funcionamiento.

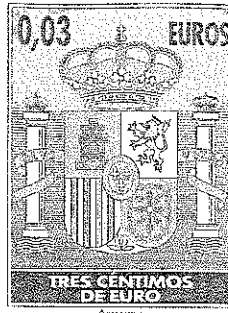
El Consejo de Administración de Titulización de Activos, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización ha considerado que la gestión del Fondo continuará en un futuro previsible, por lo que la aplicación de los principios y criterios contables no tiene como el propósito de determinar el valor del patrimonio neto a efectos de su transmisión global o parcial, ni el importe resultante en caso de su liquidación total.

b) 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, siempre que su cuantía pueda determinarse con fiabilidad.

c) Corriente y no corriente

Se corresponden con activos y pasivos corrientes aquellos elementos cuyo vencimiento total o parcial, enajenación o realización, se espera que se produzca en un plazo máximo de un año a partir de la fecha del balance, clasificándose el resto como no corrientes.



0J7566256

CLASE 8.ª

d) Activos dudosos

El valor en libros de los epígrafes de “Activos dudosos” recogerá el importe total de los instrumentos de deuda y derechos de crédito que cuenten con algún importe vencido por principal, intereses o gastos pactados contractualmente, con más de tres meses de antigüedad, así como aquéllos que presentan dudas razonables sobre su reembolso total (principal e intereses) en los términos pactados contractualmente.

e) Activos financieros

Los activos financieros se reconocen en el balance cuando el Fondo se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

• **Préstamos y partidas a cobrar**

En esta categoría se clasificarán aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, sus cobros son de cuantía determinada o determinable y no se negocian en un mercado activo.

En esta categoría se incluyen los derechos de crédito que dispone el Fondo en cada momento.

Valoración inicial

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable. Este valor razonable es el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

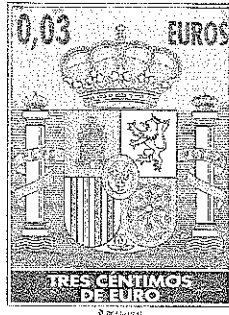
No obstante lo señalado en el párrafo anterior las cuentas a cobrar cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

f) Intereses y gastos devengados no vencidos

En este epígrafe del activo se incluye la periodificación de los ingresos financieros derivados de los Derechos de Crédito, determinados de acuerdo con el tipo de interés efectivo, que aún no han sido cobrados.



0J7566257

CLASE 8.ª
PASIVOS FINANCIEROS

Así mismo en el epígrafe del pasivo se incluye la periodificación de los costes financieros derivados de los Bonos de Titulización, que aún no han sido pagados.

g) Pasivos financieros

Los instrumentos financieros emitidos, incurridos o asumidos por el Fondo se clasifican como pasivos financieros siempre que de acuerdo con su realidad económica, supongan para éste una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables.

- **Débitos y partidas y pagar**

En esta categoría se clasificarán, principalmente, aquellos pasivos financieros emitidos por el Fondo, con el fin de financiar la adquisición de activos financieros, es decir, las obligaciones, bonos y pagarés de titulización emitidos por el Fondo.

Adicionalmente, se registrarán en esta categoría las deudas con entidades de crédito que hubieren sido contraídas con el fin de financiar la actividad del Fondo, así como cualquier disposición realizada de líneas de crédito concedidas al Fondo.

Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Se considerarán costes directamente atribuibles a las emisiones los costes de dirección y aseguramiento de la emisión, la comisión inicial de la sociedad gestora si hubiere, las tasas del órgano regulador, los costes de registro de los folletos de emisión, los costes derivados de la admisión a negociación de los valores emitidos, entre otros.

Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.



0J7566258

CLASE 8.ª

Repercusión de pérdidas a los pasivos financieros

Las pérdidas incurridas en el periodo son repercutidas a los pasivos emitidos por el Fondo, comenzando por la cuenta de periodificación de la comisión variable, devengada y no liquidada en periodos anteriores, y continuando por el pasivo más subordinado, teniendo en cuenta el orden inverso de prelación de pagos establecido contractualmente para cada fecha de pago.

Dicha repercusión se registra como un ingreso en la partida “Repercusión de pérdidas (ganancias)” en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El importe correspondiente a las pérdidas a repercutir a un pasivo financiero es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados y se presenta separadamente en el balance en las correspondientes partidas específicas de “Correcciones de valor por repercusión de pérdidas”.

En el cálculo del valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados se utiliza como tipo de actualización el tipo de interés efectivo original del instrumento, si su tipo contractual es fijo, o el tipo de interés efectivo a la fecha a que se refieran los estados financieros, determinado de acuerdo con las condiciones del contrato, cuando sea variable.

La reversión de las pérdidas repercutidas a los pasivos financieros, que se produzca cuando el Fondo obtenga beneficios en el periodo se realiza en el orden inverso al establecido anteriormente para la repercusión de pérdidas, terminando por la comisión variable periodificada.

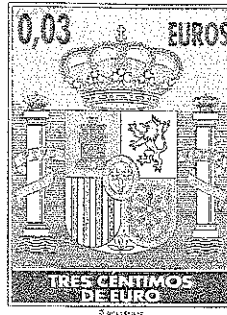
Dicha reversión se registra como un gasto en la partida “Repercusión de pérdidas (ganancias)” en la cuenta de pérdidas y ganancias, y tiene como límite el valor en libros de los pasivos financieros que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese realizado la repercusión de pérdidas.

Cancelación

La cancelación o baja del pasivo se podrá realizar, una vez dado de baja el activo afectado, por el importe correspondiente a los ingresos en él acumulados.

h) Ajustes por periodificación

Corresponden, principalmente, 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.



0J7566259

CLASE 3.^a
Impuesto sobre Sociedades**i) Impuesto sobre Sociedades**

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

j) Coberturas contables

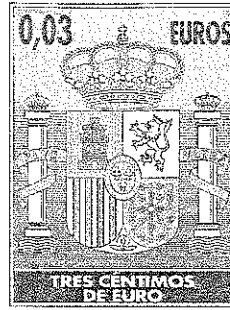
El Fondo utiliza derivados financieros negociados de forma bilateral con la contraparte fuera de mercados organizados (“derivados OTC”).

Mediante esta operación de cobertura, uno o varios instrumentos financieros, denominados instrumentos de cobertura, son designados para cubrir un riesgo específicamente identificado que puede tener impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias, como consecuencia de variaciones en el valor razonable o en los flujos de efectivo de una o varias partidas cubiertas.

Todos los derivados financieros (incluso los contratados inicialmente con la intención de que sirvieran de cobertura) que no reúnen las condiciones que permiten considerarlos como de cobertura se trata a efectos contable como “derivados de negociación”.

A los efectos de su registro y valoración, las operaciones de cobertura se clasifican en las siguientes categorías:

- Cobertura del valor razonable: cubre la exposición a los cambios en el valor razonable de activos o pasivos reconocidos o de compromisos en firme aún no reconocidos, o de una parte concreta de los mismos, atribuible a un riesgo en particular que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias. Los cambios de valor del instrumento de cobertura y de la partida cubierta atribuibles al riesgo cubierto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- Cobertura de los flujos de efectivo: cubre la exposición a la variación de los flujos de efectivo que se atribuya a un riesgo concreto asociado a activos o pasivos reconocidos o a una transacción prevista altamente probable, siempre que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias. La cobertura del riesgo de tipo de cambio de un compromiso en firme puede ser contabilizada como una cobertura de los flujos de efectivo. La parte de la ganancia o la pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz, se reconocerá en el estado de ingresos y gastos reconocidos con signo positivo (valor razonable a favor del Fondo) o negativo (valor razonable en contra del Fondo), transfiriéndose a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio o ejercicios en los que la operación cubierta prevista afecte al resultado.



0J7566260

CLASE 8.ª

La eficacia de la cobertura de los derivados definidos como de cobertura, queda debidamente documentada por medio de los test de efectividad que realiza la Sociedad Gestora del Fondo, para verificar que las diferencias producidas por la variaciones de valor razonable o de los flujos de efectivo entre el elemento cubierto y su cobertura se mantiene en parámetros razonables a lo largo de la vida de las operaciones, cumpliendo así las previsiones establecidas en el momento de la contratación.

Una cobertura se considerará altamente eficaz si, al inicio y durante la vida, el Fondo puede esperar, prospectivamente, que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta que sea atribuibles al riesgo cubierto sean compensados casi completamente por los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo del instrumento de cobertura, y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del ochenta al ciento veinticinco por ciento respecto del resultado de la partida cubierta.

Cuando en algún momento deja de cumplirse esta relación, las operaciones de coberturas dejarían de ser tratadas como tales y reclasificadas como derivados de negociación registrándose de acuerdo con su naturaleza.

El Fondo clasifica sus coberturas contables como coberturas de flujo de efectivo, en función del tipo de riesgo que cubran.

k) Deterioro del valor de los activos financieros

El valor en libros de los activos financieros del Fondo es corregido por la Sociedad Gestora con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro. De forma simétrica se reconocerá en los pasivos financieros, y atendiendo al clausulado del contrato de constitución del Fondo, una reversión en el valor de los mismos con abono en la cuenta de pérdidas y ganancias.

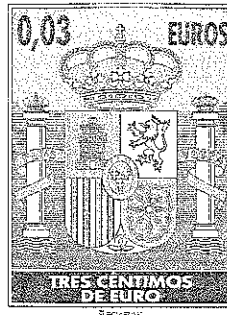
- **Derecho de crédito**

El importe de las pérdidas por deterioro incurridas en los instrumentos de deuda valorados por su coste amortizado es igual a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de sus flujos de efectivo futuros estimados, excluyendo, en dicha estimación, las pérdidas crediticias futuras en las que no se haya incurrido.

Los flujos de efectivo futuros estimados de un instrumentos de deuda son todos los importes, principal e intereses, que la Sociedad Gestora estima que el Fondo obtendrá durante la vida del instrumento. En su estimación se considerará toda la información relevante que esté disponible en la fecha de formulación de los estados financieros, que proporcione datos sobre la posibilidad de cobro futuro de los flujos de efectivo contractuales.



CLASE 8.ª
INSTRUMENTOS DE DEUDA



0J7566261

En la estimación de los flujos de efectivo futuros de instrumentos que cuenten con garantías reales, siempre que éstas se hayan considerado en la cesión del instrumentos o figuren en la información facilitada al titular de los pasivos emitidos por el Fondo, se tendrán en cuenta los flujos que se obtendrían de su realización, menos el importe de los costes necesarios para su obtención y posterior venta, con independencia de la probabilidad de la ejecución de la garantía.

En el cálculo del valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados se utilizará como tipo de actualización el tipo de interés efectivo original del instrumento, si su tipo contractual es fijo, o el tipo de interés efectivo a la fecha que se refieran los estados financieros, determinado de acuerdo con las condiciones del contrato, cuando sea variable.

Cuando se renegocien o modifiquen las condiciones de los instrumentos de deuda se utilizará el tipo de interés efectivo antes de la modificación del contrato, salvo que pueda probarse que dicha renegociación o modificación se produce por causa distinta a las dificultades financieras del prestatario o emisor.

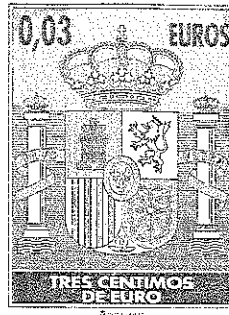
El descuento de los flujos de efectivo no es necesario realizarlo cuando su impacto cuantitativo no sea material. En particular, cuando el plazo previsto para el cobro de los flujos de efectivo sea igual o inferior a doce meses.

En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros se podrán utilizar modelos basados en métodos estadísticos.

No obstante, el importe de la provisión que resulte de la aplicación de lo previsto en los puntos anteriores no podrá ser inferior a la que obtenga de la aplicación de los porcentajes mínimos de cobertura por calendario de morosidad que se indican en los siguientes apartados de esta Norma, que calculan las pérdidas por deterioro en función del tiempo transcurrido desde el vencimiento de la primera cuota o plazo que permanezca impagado de una misma operación:

- Operaciones sin garantía real

	<u>Empresas y empresarios (%)</u>	<u>Resto de deudores (%)</u>
Hasta 6 meses	5,3	4,5
Más de 6 meses, sin exceder de 12	27,8	27,4
Más de 12 meses, sin exceder de 18	65,1	60,5
Más de 18 meses, sin exceder de 24	95,8	93,3
Más de 24 meses	100	100



0J7566262

CLASE 8.ª

La escala anterior también se aplicará, si procede, a las operaciones clasificadas como dudosas por acumulación de impagos superiores a tres meses en otras operaciones que el Fondo mantenga con el mismo deudor. A estos efectos, se considerará como fecha para el cálculo del porcentaje de cobertura de estas operaciones la del importe vencido más antiguo que permanezca impagada, o la de la calificación de los activos como dudosos si es anterior.

Cuando no sea posible identificar las operaciones que realizan las personas físicas en su calidad de empresarios, se les aplicarán a todas sus operaciones los porcentajes establecidos para el resto de deudores.

- Operaciones con garantía real

Los porcentajes de cobertura de estas operaciones serán en función del tipo de garantía, los que se indican a continuación:

- Operaciones con garantía real sobre viviendas terminadas

El porcentaje de cobertura a aplicar a los instrumentos de deuda que cuenten con garantía de primera hipoteca sobre viviendas terminadas, así como a los arrendamientos financieros sobre tales bienes, siempre que su (riesgo vivo) sea igual o inferior al 80% del valor de tasación de las viviendas, será el 2%. Transcurridos tres años sin que se extinga la deuda o el Fondo adquiera la propiedad de las viviendas, se considerará que dicha adjudicación no va a producirse y se aplicarán a los riesgos vivos los siguientes porcentajes de cobertura:

	(%)
Más de 3 años, sin exceder de 4 años	25
Más de 4 años, sin exceder de 5 años	50
Más de 5 años, sin exceder de 6 años	75
Más de 6 años	100

No obstante lo anterior, si procede, el porcentaje de cobertura a aplicar a las operaciones de un mismo deudor del Fondo clasificadas como dudosas por acumulación de impagos superiores a tres meses en otras operaciones, mientras se hallen al corriente de pago, será del 1%.

Si finalmente el Fondo adquiere las viviendas, se liberarán las coberturas por riesgo de crédito previamente constituidas, siempre que su valor de adquisición menos los costes estimados de venta (que serán, al menos, del 30% de dicho valor) sea superior al importe de la deuda sin considerar las coberturas, salvo que el valor de adquisición sea superior al valor hipotecario, en cuyo caso se tomará como referencia este último valor.



0J7566263

CLASE 8.ª

- Otras operaciones con garantía real

Los porcentajes de cobertura aplicables a las operaciones que cuenten con garantías reales sobre bienes inmuebles, incluidas aquellas operaciones con garantías sobre viviendas terminadas excluidas del punto anterior, siempre que la Sociedad Gestora o la entidad cedente hayan iniciado los trámites para ejecutar dichos bienes y éstos tengan un valor sustancial en relación con el importe de la deuda, serán los que se indican a continuación, distinguiendo según el deudor sea una empresa o empresario u otro tipo:

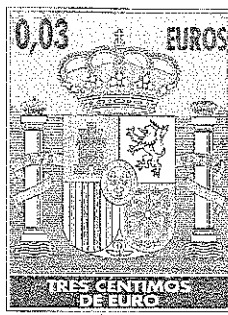
	<u>Empresas y empresarios (%)</u>	<u>Resto de deudores (%)</u>
Hasta 6 meses	4,5	3,8
Más de 6 meses, sin exceder de 12	23,6	23,3
Más de 12 meses, sin exceder de 18	55,3	47,2
Más de 18 meses, sin exceder de 24	81,4	79,3
Más de 24 meses	100	100

La escala anterior se aplicará a las operaciones clasificadas como dudosas por acumulación, si procede, de impagos superiores a tres meses en otras operaciones de un mismo deudor del Fondo. A estos efectos, se considerará como fecha para el cálculo del porcentaje de cobertura de estas operaciones la del importe vencido más antiguo que permanezca impagado, o la de la calificación de los activos como dudosos, si es anterior.

Cuando no sea posible identificar las operaciones que realizan las personas físicas en su calidad de empresarios, se les aplicarán a todas sus operaciones los porcentajes fijados para el resto de deudores.

Si finalmente el fondo adquiere las viviendas, se liberarán las coberturas por riesgo de crédito previamente constituidas, siempre que su valor de adquisición menos los costes estimados de venta (que serán, al menos, del 30% de dicho valor) sea superior al importe de la deuda sin considerar las coberturas, salvo que el valor de adquisición sea superior al valor hipotecario, en cuyo caso se tomará como referencia este último.

La Sociedad Gestora deberá ajustar el importe que resulte de aplicar lo previsto en los apartados anteriores cuando disponga de evidencias objetivas adicionales sobre el deterioro de valor de los activos. Las operaciones de importe significativo para el Fondo se analizarán individualmente.



0J7566264

CLASE 8.^a

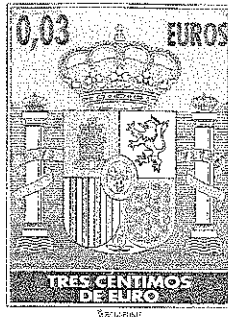
El importe estimado de las pérdidas incurridas por deterioro se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias del período en el que se manifiesten utilizando una contrapartida compensadora para corregir el valor de los activos. Cuando, como consecuencia de un análisis individualizado de los instrumentos, se considere remota la recuperación de algún importe, este se dará de baja del activo, sin perjuicio de, en tanto le asistan derechos al Fondo, continuar registrando internamente sus derechos de cobro hasta su extinción por prescripción, condonación u otras causas. La reversión del deterioro, cuando el importe de la pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocerá como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias, y tendrá como límite el valor en libros del activo financiero que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca impagados se mantienen como activo hasta el momento en el que se consideren fallidos, fecha en la que se retroceden los intereses pagados hasta entonces. El capital de las Participaciones y Certificados considerados fallidos se mantiene en el balance hasta el momento en el que el bien hipotecado no garantiza su recuperación, fecha en la cual se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias, por el importe no recuperado.

Las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca fallidos se definen como aquellos cuyo préstamo participado tiene un retraso en el que el pago igual o superior a doce meses, o por el cual se haya presentado demanda judicial o haya sido considerado fallido conforma a la Circular 4/2004 del Banco de España.

4. ERRORES Y CAMBIOS EN LAS ESTIMACIONES CONTABLES

Durante el ejercicio 2009 y hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales no se ha producido ningún error, ni cambio en estimaciones contables, que por su importancia relativa fuera necesario incluir en las cuentas anuales del Fondo formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora.



0J7566265

CLASE 8.^a

5. RIESGO ASOCIADO CON INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El riesgo es inherente a las actividades del Fondo pero el mismo es gestionado por la Sociedad Gestora a través de un proceso de identificación, medición y seguimiento continuo. No obstante, desde su constitución se estructura para que el impacto de los distintos riesgos en su estructura sea mínimo.

El Fondo está expuesto al riesgo de mercado (el cual incluye los riesgos de tipo de interés y de tipo de cambio), riesgo de liquidez y de crédito derivados de los instrumentos financieros que mantiene en su cartera .

Riesgo de mercado

Este riesgo comprende principalmente los riesgos resultantes de posibles variaciones adversas de los tipos de interés de los activos y pasivos, y de los tipos de cambio en los que están denominadas las masas patrimoniales.

- Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés deriva de la posibilidad de que cambios en los tipos de interés afecten a los cash flows o al valor razonable de los instrumentos financieros.

Desde la constitución la sociedad gestora, por cuenta del Fondo contrató una permuta financiera que intercambia los flujos de los préstamos por el de los bonos más un Spread, de forma que neutraliza el efecto que sobre los flujos futuros del Fondo tendría el hecho de tener distintos índices de referencia para repreciar activos y pasivos, así como las distintas fechas de repreciación.

- Riesgo de tipo de cambio

El Fondo no presenta exposición significativa a riesgo de tipo de cambio a las fechas de referencia de las cuentas anuales al estar todos sus activos y pasivos referenciados al euro.

Riesgo de liquidez

Este riesgo refleja la posible dificultad del Fondo para disponer de fondos líquidos, o para poder acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, de forma que pueda hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago conforme al calendario de pago establecido en el folleto del Fondo.



0J7566266

CLASE 8.ª

Dada su estructura financiera el Fondo no presenta exposición a este riesgo dado que solo se atiende los compromisos (pasivos) en la medida en que se cobran o realizan los activos. Los flujos que se reciben de los activos se utilizan para atender los compromisos en función de la cascada de pagos, sin que se realice una gestión activa de la liquidez transitoria.

Asimismo, a fin de gestionar este riesgo desde la constitución pueden disponerse de mecanismos minimizadores del mismo, como líneas de liquidez, prestamos subordinados, etc., con objeto de atender la posible dificultad del Fondo de disponer los fondos líquidos como consecuencia del posible desfase entre los ingresos procedentes de los derechos de crédito titulizados y los importes a satisfacer por compromisos asumidos. En la nota 8 se indica los mecanismos con los que el Fondo cuenta en este sentido.

Adicionalmente, en las notas 6 y 8 se indica el desglose de los instrumentos financieros por plazos residuales de vencimiento al 31 de diciembre de 2009. Las fechas de vencimiento que se han considerado para la construcción de las tablas son las fechas de vencimiento o cancelación contractual. Los importes que se han considerado son los flujos contractuales sin descontar.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito nace de la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de cada uno de los os deudores finales de los créditos cedidos al fondo no atiendan sus compromisos.

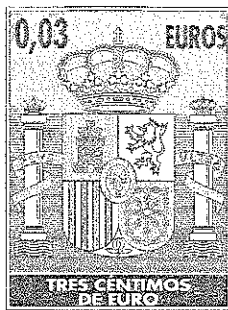
No obstante, dada la estructura y diseño del Fondo gestionado por Titulización de Activos S.G.F.T., S.A. y recogida en el folleto de emisión, las pérdidas ocasionadas por la materialización de este riesgo serán repercutidas de acuerdo con el sistema de prelación de pagos a los acreedores del Fondo, por lo que dichas pérdidas no tendrían impacto patrimonial en el Fondo.

Adicionalmente, el Fondo puede tener contratado permutas financieras y opciones sobre tipos de interés con la entidad cedente o un tercero independiente, así como líneas de liquidez. Estas operaciones también exponen al fondo a incurrir en pérdidas en el caso de que la contraparte del swap no sea capaz de atender sus compromisos. En este sentido, todas las contrapartes son entidades financieras españolas o grupos financieros internacionales y la propia estructura del fondo establece mecanismos de protección como la constitución de garantías adicionales en caso de rebajas de calificaciones crediticias de estas contrapartes.

Por este motivo, el Fondo no espera incurrir en pérdidas significativas derivadas del incumplimiento de sus obligaciones por parte de la contraparte.



CLASE 8.^a



0J7566267

El siguiente cuadro muestra la exposición total al riesgo de crédito al cierre del ejercicio 2009:

	<u>Miles de euros</u>
Derechos de crédito	257.831
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	<u>15.029</u>
Total Riesgo	<u><u>272.860</u></u>

6. ACTIVOS FINANCIEROS

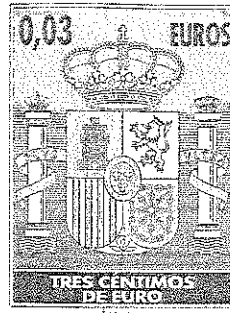
La composición de la cartera de Activos Financieros a 31 de diciembre de 2009 es la siguiente:

	<u>Miles de euros</u>		
	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>Total</u>
Derechos de crédito			
Participaciones hipotecarias	206.420	7.282	213.702
Certificados de transmisión hipotecaria	37.870	963	38.833
Activos dudosos	4.183	788	4.971
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(415)	-	(415)
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	740	740
	<u>248.058</u>	<u>9.773</u>	<u>257.831</u>

6.1 Derechos de crédito

Las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca tienen las siguientes características:

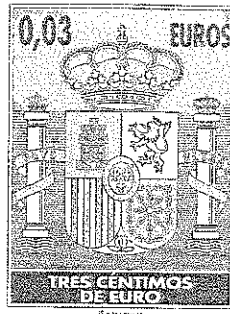
- El Fondo ostenta los derechos reconocidos en la normativa legal aplicable.
- Están representados por un Título Múltiple representativo de las Participaciones y Certificados.
- El Cedente se compromete a sustituir, cada doce meses, el Título Múltiple emitido por él mismo, representativo de las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca, por uno nuevo que recoja las nuevas características de las mismas como consecuencia de las modificaciones habidas en los tipos de interés y en los principales de los Préstamos Hipotecarios.



0J7566268

CLASE 8.ª

- El Cedente, tan pronto como tenga conocimiento de que alguna de las Participaciones y/o Certificados por él emitidos o que alguno de los Préstamos Hipotecarios sobre los que se han emitido aquéllos, no se ajusta a las mencionadas declaraciones, deberá ponerlo en conocimiento de la Sociedad Gestora y, en el plazo de cinco días, indicarle los préstamos hipotecarios sobre los que propone emitir nuevas participaciones hipotecarias y/o certificados de transmisión de hipoteca para sustituir a los afectados. En caso de que se produzca la sustitución de alguna Participación y/o Certificado, de conformidad con lo previsto en el presente apartado, el Cedente afectado procederá a emitir un nuevo Título Múltiple que será canjeado por el que se entrega en la Fecha de Constitución.
- El Cedente afectado se compromete a formalizar la sustitución de Participaciones y Certificados en escritura pública y en la forma y plazo que establezca la Sociedad Gestora, así como a proporcionar la información sobre los mismos que considere necesaria la Sociedad Gestora. La sustitución se comunicará a las Agencias de Calificación y una copia del acta notarial será remitida a la C.N.M.V.
- Participan de la totalidad del principal de Préstamos Hipotecarios que han servido de base para la titulización.
- El interés que devenga es el del tipo de interés nominal del Préstamo Hipotecario del que representa cada Participación o Certificado. El tipo medio ponderado del total de la cartera de Préstamos participados al 31 de diciembre de 2009 es del 3,14%.
- Los Préstamos Hipotecarios participados son todos a tipo de interés variable, sin perjuicio de que durante un periodo inicial de los mismos puedan haberse acordado tipos fijos, así como, puede tener establecidos unos límites máximos y/o mínimos del tipo de interés aplicable.
- Se emiten por el plazo restante de vencimiento de los Préstamos Hipotecarios participados y dan derecho al titular de la participación a percibir la totalidad de los pagos que, en concepto de principal, incluyendo amortizaciones anticipadas, reciba la Entidad Emisora por los Préstamos Hipotecarios participados, así como la totalidad de los intereses que reciba la Entidad Emisora por dichos Préstamos.
- El abono por el Cedente al Fondo de las cantidades recibidas por los Préstamos Hipotecarios que administre se realizará de la siguiente forma:
 - a) Banco Guipuzcoano, realizará sus ingresos semanalmente, cada martes o, en caso de no ser Día Hábil, los ingresos se realizarán el Día Hábil inmediatamente posterior.



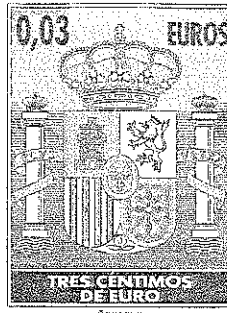
0J7566269

CLASE 8.ª
SIN VALOR EFECTIVO

- b) La cantidad total que el Cedente deberá entregar al Fondo en la Fecha de Cobro correspondiente, será la cantidad total que el Cedente haya recaudado de los Préstamos Hipotecarios que administre desde la anterior Fecha de Cobro.
- c) El día 20 de cada mes (“Fecha de Cálculo”) o en caso de no ser este Día Hábil el Día Hábil inmediatamente anterior, la Sociedad Gestora dará instrucciones al Agente Financiero para que traspase a la Cuenta de Tesorería la Cantidad Recaudada en el Periodo de Cálculo anterior a dicha Fecha de Cálculo. La primera fecha de cálculo fue 19 de diciembre de 2008.
- La Entidad Emisora no asume responsabilidad alguna por impago de los deudores hipotecarios ni garantiza directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorga garantías o avales ni se establece pactos de recompra de tales Participaciones.
 - Las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca solo pueden ser transmitidos a inversores institucionales o profesionales, no pudiendo ser adquiridas por el público no especializado.
 - Las Participaciones y los Certificados representados en un Título Múltiple se encuentran depositados en el Banco Guipuzcoano.
 - Préstamos Hipotecarios que cumplen los requisitos establecidos en la Sección Segunda de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, reguladora del Mercado Hipotecario (la “Ley del Mercado Hipotecario”) y que se transmiten al Fondo mediante la emisión de las Participaciones (en adelante, los “Préstamos Hipotecarios 1”). - Préstamos Hipotecarios que no cumplen todos los requisitos de la Sección Segunda de la Ley del Mercado Hipotecario, entre los que se encuentran la no superación del 80% del valor de tasación de las fincas hipotecadas o la obligatoriedad de que los préstamos hipotecarios se encuentren garantizados por hipotecas con rango de primera hipoteca, los cuales se transmiten al Fondo mediante la emisión de los Certificados, de conformidad con el artículo 18 de la Ley 44/2002 (en adelante, los “Préstamos Hipotecarios 2”).



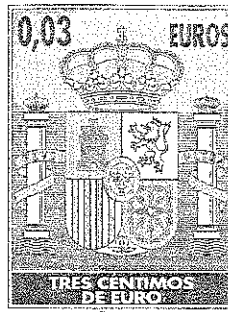
CLASE 8.ª



0J7566270

- Las características mínimas que deben cumplir los Préstamos Hipotecarios participados que se recogen en la escritura de constitución del Fondo han sido verificadas mediante la aplicación de procedimientos estadísticos por los auditores designados por la Sociedad Gestora, habiendo emitido éstos un informe al concluir dicha verificación. Los defectos o desviaciones que se pusieron de manifiesto en dicho informe fueron subsanados posteriormente por cada Emisor de Participaciones Hipotecarias y de Certificados de Transmisión de Hipoteca. Las características comentadas son las siguientes:
 - Los Préstamos han de estar garantizados por hipotecas inmobiliarias.
 - El valor de tasación de la propiedad hipotecada que figura en la “Cartera previa” de la Entidad coincide con el que aparece en el certificado de tasación emitido por la Entidad que efectuó la tasación.
 - Los bienes hipotecados han sido tasados por sociedades inscritas en el Registro Oficial de Sociedades de Tasación, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 685/1982 de 17 de marzo, modificado por el Real Decreto 1289/1991 de 2 de agosto.
 - Los bienes hipotecados han de estar asegurados contra daños por el valor a efectos de seguro fijado por la tasación del inmueble, o por el valor que haya resultado a efectos de seguro, o por el valor inicial del préstamo o al menos, por el saldo del préstamo.
- Las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca de acuerdo con la escritura de constitución del Fondo comenzaron a devengar intereses desde la fecha de desembolso que se produjo el 21 de noviembre de 2008.
- En caso de liquidación anticipada del Fondo, el Emisor tendrá derecho de tanteo para recuperar las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos, correspondientes a Préstamos Hipotecarios no amortizados, en el momento de la liquidación, en las condiciones que establezca la Sociedad Gestora. Este derecho de tanteo no implica un pacto o declaración de recompra de las Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.
- La Agencia de Calificación ha sido Moody,s.
 - Moody,s ha otorgado una calificación de Aaa para los Bonos de la Serie A, A2 para la Serie B, Baa3 para la Serie C.

En el supuesto de que el Emisor acordara la modificación del interés de algún Préstamo Hipotecario, seguirán correspondiendo al Fondo la totalidad de los intereses ordinarios devengados por éste.



0J7566271

CLASE 8.ª

El movimiento de los derechos de crédito durante el ejercicio 2009 ha sido el siguiente:

	Miles de euros			Saldo final
	Saldo inicial	Adiciones	Amortizaciones	
Derechos de crédito				
Participaciones hipotecarias	249.837	-	(36.135)	213.702
Certificados de transmisión hipotecaria	49.258	-	(10.425)	38.833
Activos dudosos	-	4.971	-	4.971
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	-	(415)	-	(415)
Intereses y gastos devengados no vencidos	2.477	12.403	(14.140)	740
	<u>301.572</u>	<u>16.959</u>	<u>(60.700)</u>	<u>257.831</u>

En el Estado S.05.1 (Cuadro E), incluido como Anexo dentro de las presentes Cuentas Anuales, se muestra la vida residual de los activos cedidos al Fondo.

Al 31 de diciembre de 2009 la tasa de amortización anticipada del conjunto de activos financieros fue del 10,76%.

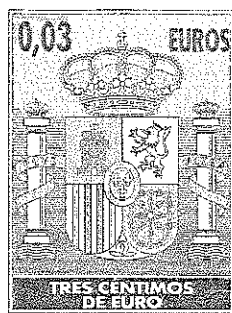
Al 31 de diciembre de 2009 el tipo de interés medio de la cartera era del 3,14%, con un tipo máximo de 8,49% y mínimo de 1,00%.

Durante el ejercicio 2009 se han devengado intereses de Derechos de Crédito por importe de 12.403 miles de euros, de los que 740 miles de euros se encuentran pendientes de vencimiento, estando registrados en el epígrafe "Derechos de crédito" del activo del balance de situación a 31 de diciembre de 2009.

Al 31 de diciembre de 2009 la pérdida imputada en la cuenta de pérdidas y ganancias relacionado con los activos deteriorados es de 415 miles de euros, habiéndose registrado en el epígrafe "Deterioro de derechos de crédito".

El deterioro de los activos financieros del Fondo, calculado según lo indicado anteriormente, ha sido registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2009. En el ejercicio 2008 el cálculo del deterioro de los activos financieros fue realizado de acuerdo a la normativa vigente hasta el 1 de enero de 2009 y esto no afecta a la situación patrimonial del Fondo.

Al 31 de diciembre de 2009 no se han realizado reclasificaciones de activos.



0J7566272

CLASE 8.ª

7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El saldo que figura en el balance de situación al 31 de diciembre se corresponde con el efectivo depositado en el Santander Central Hispano como materialización de una Cuenta de Cobros (a través de la cual se materializarán en cada Fecha de Cobro todos los ingresos que el Fondo debe recibir de los cedentes derivados de los préstamos hipotecarios), de una Cuenta de Tesorería (en la cual el Fondo transferirá desde la Cuenta de Cobros, todos los ingresos de los cedentes anteriormente mencionados) y una Cuenta de Reinversión. Las cuentas devengarán un interés, que se liquidará mensualmente, igual al que resulte de disminuir con un margen de 0,15% la media de los Tipos Eonia diarios correspondientes al mes en curso.

El detalle de este epígrafe del activo del balance de situación al 31 de diciembre es como sigue:

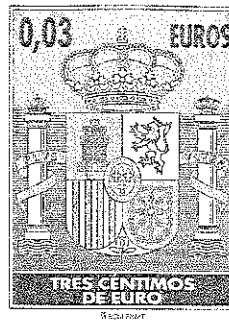
	Miles de euros	
	2009	2008
Tesorería	<u>15.029</u>	<u>13.569</u>
	<u>15.029</u>	<u>13.569</u>

Dentro de este epígrafe existe un Fondo de Reserva, dotado con cargo al Préstamo Participativo, como mecanismo de garantía ante posibles pérdidas debidas a Préstamos Impagados y/o Fallidos y con la finalidad de permitir los pagos a realizar por el Fondo de acuerdo con el régimen de prelación de pagos establecido. El importe de dicho Fondo de Reserva en la fecha de constitución, ascendió a 5.850 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2009 no existen intereses devengados pendientes de cobro de la cuenta de tesorería por importe significativo.



CLASE 8.^a
PASIVOS FINANCIEROS



0J7566273

8. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de Pasivos Financieros a 31 de diciembre de 2009 es la siguiente:

	Miles de euros		
	No corriente	Corriente	Total
Acreedores y otras cuentas a cobrar	-	1.071	1.071
Obligaciones y otros valores negociables	-	1.071	1.071
Series no subordinadas	236.000	8.346	244.346
Series subordinadas	19.500	-	19.500
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	274	274
	<u>255.500</u>	<u>8.620</u>	<u>264.120</u>
Deudas con entidades de crédito			
Préstamo subordinado	6.763	-	6.763
Otras deudas con entidades de crédito	-	29	29
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	(313)	-	(313)
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	40	40
Ajustes por operaciones de cobertura			
	<u>6.450</u>	<u>69</u>	<u>6.519</u>
Derivados			
Derivados de cobertura	1.530	562	2.092
	<u>1.530</u>	<u>562</u>	<u>2.092</u>

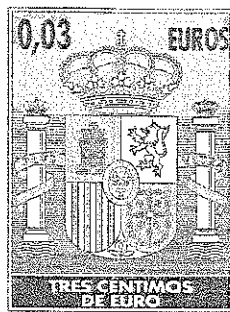
8.1 Obligaciones y otros valores negociables

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 Bonos de Titulización por importe de 300.000.000 euros. Esta emisión estará constituida por 3.000 Bonos divididos en tres series, representados mediante anotaciones en cuenta, de 100.000 euros nominales cada uno.

Composición de la emisión

El importe total de la emisión de Bonos se agrupa en tres series de la siguiente manera:

- La Serie A estará compuesta por 2.805 Bonos, que devengarán un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente en cada Fecha de Pago, resultando de sumar el tipo de interés Euribor a tres meses, más un margen del 0,30%.



0J7566274

CLASE 8.ª
MAYORISTA

- b) La Serie B estará compuesta por 60 Bonos que devengarán un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente en cada Fecha de Pago, resultando de sumar el tipo de interés Euribor a tres meses, más un margen del 0,60%.
- c) La Serie C estará compuesta por 135 Bonos que devengarán un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente en cada Fecha de Pago, resultando de sumar el tipo de interés Euribor a tres meses, más un margen del 1,20%.

La suscripción o tenencia de Bonos de una Serie no implica la suscripción o tenencia de Bonos de las otras Series.

Amortización de los Bonos

La amortización de los Bonos se realizará a prorrata entre los Bonos de la misma Serie que corresponda amortizar en cada Fecha de Pago (de acuerdo con lo previsto a continuación), mediante la reducción del importe nominal, hasta completar el mismo, en un importe igual a la menor de las siguientes cantidades:

- (a) La diferencia positiva en esa Fecha de Pago entre el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Bonos (previo a la amortización que se realice en esa Fecha de Pago) y el Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de las Participaciones y los Certificados no Fallidos correspondiente al último día del mes anterior al de la Fecha de Pago, y
- (b) Los Recursos Disponibles en esa Fecha de Pago, deducidos los importes correspondientes a los conceptos precedentes en el Orden de Prelación de Pagos.

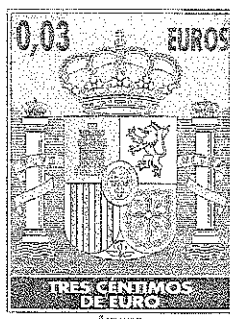
La amortización de los Bonos se realizará de manera secuencial de manera que la amortización de los Bonos de la Serie A comenzará en la primera Fecha de Pago (26 de febrero de 2009).

La amortización de los Bonos de la Serie B comenzará sólo cuando estén totalmente amortizados los Bonos de la Clase A.

La amortización de los Bonos de la Serie C comenzará sólo cuando estén totalmente amortizados los Bonos de la Clase B.

Vencimiento de los Bonos

Los Bonos se considerarán vencidos en la fecha en que estén totalmente amortizados o en la Fecha de Liquidación del Fondo.



0J7566275

CLASE 8.ª
MAYO 2011

La última fecha de amortización regular de los Préstamos Hipotecarios que se agrupan en la cartera titulizada será el 26 de mayo de 2051.

El movimiento de los Bonos durante el ejercicio 2009, sin considerar las correcciones, ha sido la siguiente:

	Miles de euros	
	Serie no subordinada	Serie subordinada
Saldo inicial	280.500	19.500
Amortización	(36.154)	-
Saldo final	<u>244.346</u>	<u>19.500</u>

El cálculo de la vida media y de la duración de los Bonos esta significativamente ligada a la vida de los activos cedidos, la cual está influenciada por las hipótesis de tasas de amortización anticipada y morosidad. Dichas tasas de amortización se formarán a partir de una variedad de factores (geográficos, estacionalidad, tipos de interés, etc..) que impiden su previsibilidad. No obstante, la Sociedad Gestora, ha realizado una estimación sobre la vida residual de los activos emitidos por el Fondo (y consecuentemente del vencimiento de los Bonos) en el Estado S.05.1 (Cuadro E), incluido como Anexo dentro de las presentes Cuentas Anuales.

Adicionalmente, la Sociedad Gestora, ha preparado una estimación sobre la vida residual de los pasivos emitidos por el Fondo, dicha estimación se detalla en el Estado S.05.2 (Cuadro A), incluido como Anexo dentro de las presentes Cuentas Anuales.

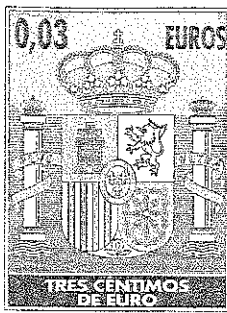
La emisión de los Bonos está en soporte de anotaciones en cuenta y está dada de alta en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear).

Asimismo, los Bonos se encuentran admitidos a cotización en el mercado de A.I.A.F. (Asociación de Intermediarios de Activos Financieros).

Durante el ejercicio 2009 se han devengado intereses de los Bonos de Titulización por importe de 6.005 miles de euros, de los que 274 miles de euros se encuentran pendientes de vencimiento a 31 de diciembre de 2009, estando registrados en el epígrafe "Obligaciones y otros valores negociables" del balance de situación.



CLASE 8.^a
INSTRUMENTOS FINANCIEROS



0J7566276

8.2 Deudas con entidades de crédito

Los Préstamos concedidos al Fondo por el Emisor tienen las siguientes características:

PRÉSTAMO SUBORDINADO

Importe máximo total facilitado por:

	<u>Miles de euros</u>
Banco Guipuzcoano	<u>2.700</u>
Saldo inicial	<u>2.700</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2009	913 miles de euros.
Tipo de interés anual:	Variable, e igual al Euribor 3 meses vigentes en cada momento + margen del 0,75%.
Finalidad:	- 300 miles de euros se destinarán al pago de los gastos iniciales del Fondo. - 2.400 miles de euros se destinarán a Cubrir el desfase correspondiente existente en la primera Fecha de Pago entre el devengo de intereses hasta dicha Fecha de Pago y el cobro de los intereses de los Préstamos Hipotecarios anteriores a dicha primera Fecha de Pago.
Amortización:	Se realizará en 20 cuotas consecutivas e iguales, la primera de las cuales tendrá lugar en la primera Fecha de Pago (26 de febrero de 2009), todo ello con sujeción al Orden de Prelación de Pagos.

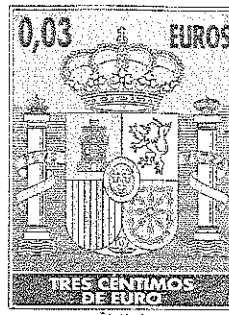
PRÉSTAMO PARTICIPATIVO

Importe máximo total facilitado por:

	<u>Miles de euros</u>
Banco Guipuzcoano	<u>5.850</u>
Saldo inicial	<u>5.850</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2009	5.850 miles de euros.
Tipo de interés anual:	Variable, e igual al Euribor 3 meses vigentes en cada momento+ margen del 0,75%.



CLASE 8.^a
CÓDIGO DE BARRAS



0J7566277

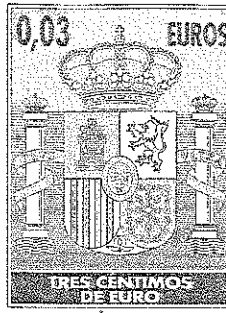
- Finalidad:** Dotación inicial del Fondo de Reserva.
- Amortización:** Se realizará en 20 cuotas consecutivas e iguales, la primera de las cuales tendrá lugar en la primera Fecha de Pago (26 de febrero de 2009), todo ello con sujeción al Orden de Prelación de Pagos.
- Remuneración:** Debido al carácter subordinado del Préstamo Participativo, en relación con el resto de las obligaciones del Fondo y a que su devolución depende del comportamiento de los Derechos de Crédito, así como de la evolución de los tipos de interés pagados a los Bonos emitidos por el Fondo, la remuneración del Préstamos Participativo tendrá dos componentes: uno de carácter conocido y otro de carácter variable relacionado con la evolución de los riesgos del Fondo:
- “Remuneración Fija del Préstamo Participativo”: El importe dispuesto y pendiente de reembolso devengará un tipo de interés variable, igual al Euribor 3 meses más 1,00%.
 - “Remuneración Variable del Préstamo Participativo”: Igual a la diferencia positiva entre los intereses y otras cantidades asimilables recibidas de los Derechos de Crédito agrupados en el Fondo y los gastos (incluyendo impuestos) del Fondo, netos de los rendimientos generados por las inversiones del Fondo atribuibles a los mismos.

El movimiento producido en los préstamos y deudas con entidades de crédito, sin considerar las correcciones, durante el ejercicio 2009 ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	Préstamo subordinado	Préstamo participativo
Saldo inicial	2.700	5.850
Adiciones		
Amortizaciones	(1.787)	-
Saldo final	<u>913</u>	<u>5.850</u>



CLASE 8.ª



0J7566278

Durante el ejercicio 2009 se han devengado intereses del préstamo subordinado y participativo por importe total de 185 miles de euros, de los cuales 40 miles de euros, se encuentran pendientes de vencimiento a 31 de diciembre de 2009, estando registrados en el epígrafe "Deudas con entidades de crédito" del balance de situación.

9. CONTRATO DE PERMUTA FINANCIERA

La celebración del Contrato de Swap responde, por un lado, a la necesidad de eliminar el riesgo de tipo de interés al que está expuesto el Fondo por el hecho de encontrarse los Derechos de crédito sometidos a tipos de interés variables con diferentes índices de referencia y diferentes períodos de revisión y de liquidación a los intereses variables establecidos para cada una de las Series de los Bonos que se emiten con cargo al Fondo; y por otro lado, al riesgo que supone que, al amparo de la normativa de modificación y subrogación de préstamos hipotecarios, los Derechos de crédito puedan ser objeto de renegociaciones que disminuyan el tipo de interés pactado.

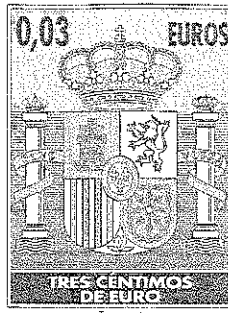
Con el objeto de mitigar, por un lado, el riesgo de base de tipo de interés existente entre los activos (Participaciones y Certificados) y los pasivos (Bonos) del Fondo, y por otro lado, el riesgo de tipo de interés existente como consecuencia de los tipos máximos y mínimos que tiene establecidos un porcentaje de los préstamos hipotecarios agrupados en el Fondo, la Sociedad Gestora celebró, en representación y por cuenta del Fondo, al siguiente contrato:

Los términos más relevantes de este contrato se describen a continuación:

Parte A	HSBC Bank PLC.
Parte B	La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo.
Fechas de Liquidación:	Las fechas de liquidación coincidirán con las Fechas de Pago de los Bonos, esto es, los días 26 de febrero, 26 de mayo, 26 de agosto y 26 de noviembre, o en caso de no ser éste Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente siguiente. La primera Fecha de liquidación será el 26 de febrero de 2009.

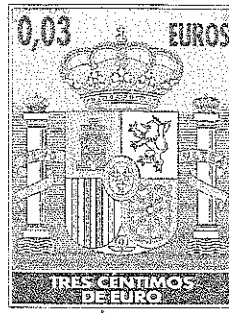


CLASE 8.^a



0J7566279

Periodos de Liquidación:	Los periodos de liquidación serán los días efectivamente transcurridos entre dos Fechas de Liquidación consecutivas, incluyendo la primera y excluyendo la última. Excepcionalmente, el primer periodo de liquidación tendrá una duración equivalente a los días efectivamente transcurridos entre la Fecha de Desembolso de la Emisión de Bonos (incluida) y el 26 de febrero de 2009 (excluido).
Supuestos de incumplimiento del Contrato de Derivado	Si en una Fecha de Liquidación la Parte B no pagase la cantidad que le correspondiera satisfacer a la Parte A, el Contrato de Derivado correspondiente podrá quedar resuelto a instancias de la Parte A. En caso de que correspondiera pagar cantidad liquidativa, la Parte A asumirá, si procede, la obligación del pago de la cantidad liquidativa prevista en los términos del Contrato de Derivado correspondiente, y todo ello de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos.
Vencimiento del Contrato de Derivado	El vencimiento del Contrato de Derivado tendrá lugar en la fecha más temprana entre (i) la Fecha de Vencimiento Legal del Fondo y (ii) Fecha de extinción del Fondo.
Cantidad a Pagar por la Parte A con motivo del Swap	<p>La Cantidad a Pagar por la Parte A es el resultado de multiplicar el "Importe Nocial del Contrato de Derivado Anual", conforme se define más adelante, por el Tipo de Interés de Referencia de los Bonos (Euribor a 3 meses) establecido para cada Fecha de Pago, más un margen igual al 0,55%. Para el cálculo de la Parte A se tomarán los días efectivamente transcurridos en base anual 360.</p> <p>El "Importe Nocial del Contrato de Derivado Anual" será el Saldo Nominal Pendiente de vencimiento de las Participaciones y Certificados no Fallidos agrupados en el Fondo y en los que se actualiza el tipo de interés anualmente, en el último día del Periodo de Cálculo a la inmediatamente anterior Fecha de Pago.</p>



0J7566280

CLASE 8.ª
Sociedad

Las principales hipótesis utilizadas para realizar la valoración del derivado han sido;

Tasa de amortización anticipada	11,18%
Tasa de impago	4,17%
Tasa de Fallido	1,80%

Durante el ejercicio 2009 se han devengado gastos financieros por importe de 5.149 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2009 el Fondo ha registrado en la partida de “Cobertura de flujos de efectivo del balance de situación” un importe de 947 miles de euros.

El Fondo no ha registrado ningún saldo en la cuenta de pérdidas y ganancias como consecuencia de ineficacias de la cobertura contables.

10. SITUACIÓN FISCAL

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

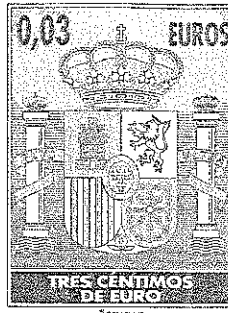
Al amparo del Art. 57 q) del RD 2717/1998, de 18 de diciembre, el Fondo no tiene obligación de retener a residentes por intereses a sus bonistas, por estar los títulos representados en anotaciones en cuenta y negociarse en un mercado secundario oficial.

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 abierto a inspección todos los impuestos a los que está sujeta su actividad desde la fecha de su constitución. En opinión de los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo no existen contingencias fiscales en los impuestos abiertos a inspección.



CLASE 8.ª



0J7566281

De conformidad con la Ley 2/2010, de 1 de marzo, en tanto no se establezcan reglamentariamente las normas relativas a la deducibilidad de las correcciones valorativas por deterioro de valor de los instrumentos de deuda valorados por su coste amortizado que posean los fondos de titulización hipotecaria y los fondos de titulización de activos, son de aplicación a éstos los criterios establecidos para las entidades de crédito sobre la deducibilidad de la cobertura específica del riesgo de insolvencia de los clientes.

11. OTRA INFORMACIÓN

Dada la actividad a la que se dedica 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 2009 han sido 4 miles de euros, que son abonados por la Sociedad Gestora del Fondo, no habiendo prestado el auditor servicios al Fondo distintos al de auditoría de cuentas.

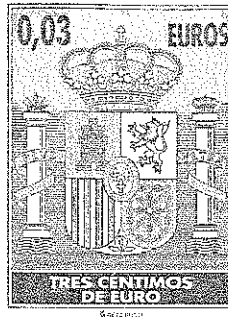
12. HECHOS POSTERIORES

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

13. ASPECTOS DERIVADOS DE LA TRANSICIÓN A LAS NUEVAS NORMAS CONTABLES

Como se ha indicado en la Nota 2, las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009 se presentan de conformidad con las disposiciones de la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, habiéndose tomado como fecha de transición el 1 de enero de 2008. En este sentido, de acuerdo con lo establecido en la Norma Transitoria Cuarta de la citada Circular, se incluye a continuación, la siguiente información:

- a) Conciliación al 31 de diciembre de 2008 del balance de situación y cuenta de resultados del 2008 entre las cifras publicadas correspondientes al ejercicio 2008 y las resultantes de aplicar la Circular 2/2009 en su totalidad.
- b) Explicación de las principales diferencias entre los criterios contables aplicados hasta el 31 de diciembre de 2008 y los utilizados a partir de esa fecha.

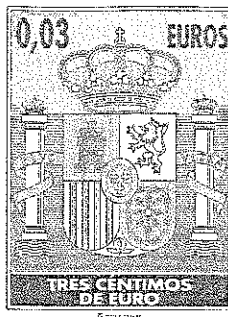


0J7566282

CLASE 8.ª

a) Conciliación del balance de situación y cuenta de resultados del ejercicio 2008
Balance de situación al 31 de diciembre de 2008

MODELO DE BALANCE SEGÚN NORMATIVA ANTERIOR	Normativa anterior	Ajustes	Reclasificaciones	Normativa actual	MODELO DE BALANCE SEGÚN NORMATIVA ACTUAL
ACTIVO					ACTIVO
INMOVILIZADO					ACTIVO NO CORRIENTE
Gastos de constitución			243.825	243.825	I. Activos financieros a largo plazo
Inmovilizaciones financieras			48.484	48.484	Valores representativos de deuda
Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca	296.221	-	(296.221)		Derechos de crédito
					Participaciones hipotecarias
					Certificados de Transmisión Hipotecaria
					Activos dudosos
					Intereses y gastos devengados no vencidos
					Derivados
					Derivados de cobertura
					Otros activos financieros
					Otros
					II. Activos por impuesto diferido
					III. Otros activos no corrientes
ACTIVO CIRCULANTE					ACTIVO CORRIENTE
Deudores por Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca	3.950	-	(3.950)		IV. Activos no corrientes mantenidos para la venta
Cuentas de periodificación	1.401	-	(1.401)		V. Activos financieros a corto plazo
					Deudores y otras cuentas a cobrar
					Valores representativos de deuda
					Derechos de crédito
					Participaciones hipotecarias
					Certificados de Transmisión Hipotecaria
					Activos dudosos
					Intereses y gastos devengados no vencidos
					Derivados
					Derivados de cobertura
					Otros activos financieros
					Otros
					VI. Ajustes por periodificaciones
					Comisiones
					Otros
					VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes
Tesorería	13.569	-	-	13.569	Tesorería
					Otros activos líquidos equivalentes
TOTAL ACTIVO	315.141	-	-	315.141	TOTAL ACTIVO
PASIVO					PASIVO
ACREEDORES A LARGO PLAZO					A) PASIVO NO CORRIENTE
Bonos de Titulización	300.000	-	(300.000)		I. Provisiones a largo plazo
					II. Pasivos financieros a largo plazo
					Obligaciones y otros valores negociables
					Serie no subordinadas
					Serie subordinadas
Entidades de crédito	8.550	-	-	8.550	Deudas con entidades de crédito
					Préstamo subordinado
					Crédito línea de liquidez
					Otras deudas con entidades de crédito
					Derivados
					Derivados de cobertura
					Otros pasivos financieros
					III. Pasivos por impuesto diferido
ACREEDORES A CORTO PLAZO		5.105	-	5.105	B) PASIVO CORRIENTE
Cuentas de periodificación y acreedores por prestación de servicios	6.591	-	(6.591)		IV. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta
					V. Provisiones a corto plazo
					VI. Pasivos financieros a corto plazo
					Acreedores y otras cuentas a pagar
					Obligaciones y otros valores negociables
					Serie no subordinadas
					Serie subordinadas
					Intereses y gastos devengados no vencidos
					Deudas con entidades de crédito
					Préstamo subordinado
					Crédito línea de liquidez
					Otras deudas con entidades de crédito
					Intereses y gastos devengados no vencidos
					Derivados
					Derivados de cobertura
					Otros pasivos financieros
		1.528	-	1.528	VII. Ajustes por periodificaciones
					Comisiones
					Comisión sociedad gestora
					Comisión agente financiero/pagos
					Comisión variable - resultados realizados
					Otra comisiones
					Otros
					C) AJUSTES REPERCUTIDOS EN BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
					VIII. Activos financieros disponibles para la venta
					IX. Coberturas de flujos de efectivo
					X. Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos
					XI. Gastos de constitución en transición
		(6.633)	1	(6.632)	
TOTAL PASIVO	315.141	-	-	315.141	TOTAL PASIVO



0J7566283

CLASE 8.ª
INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Cuenta de pérdidas y ganancias para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008

	Normativa anterior	Ajustes	Reclasificaciones	Normativa actual	
Ingresos financieros	2.566			2.566	1. Intereses y rendimientos asimilados
Ingresos de los Derechos de Crédito	1.901			1.901	Valores representativos de deuda
Ingresos de la cuenta de tesorería	28	-	637	665	Derechos de crédito
Intereses del swap	637	-	(637)		Otros activos financieros
Gastos financieros	(1.536)			(1.536)	2. Intereses y cargas asimilados
Intereses de los Bonos de Titulización de Activos	(1.490)			(1.490)	Obligaciones y otros valores negociables
Intereses de los Préstamos subordinados	(46)			(46)	Deudas con entidades de crédito
Intereses del swap					Otros pasivos financieros
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	1.030	-	-	1.030	A) MARGEN DE INTERESES
Otros ingresos de explotación					3. Resultado de operaciones financieras (neto)
Ingresos por ajustes a pasivo según el orden de prelación de pagos					Ajustes de valoración en carteras a VR con cambios en PyG
					Activos financieros disponibles para la venta
					Otros
					4. Diferencias de cambio (neto)
					5. Otros ingresos de explotación
					6. Otros gastos de explotación
					Servicios exteriores
			(93)	(93)	Servicios de profesionales independientes
					Servicios bancarios y similares
					Publicidad y propaganda
					Otros servicios
					Otros gastos de gestión corriente
			(3)	(3)	Comisión de sociedad gestora
					Comisión administrador
			(2)	(2)	Comisión del agente financiero/pagos
					Comisión variable -- resultados realizados
					Comisión variable -- resultados no realizados
					Otras comisiones del cedente
					Otros gastos
					7. Deterioro de activos financieros (neto)
					Deterioro neto de valores representativos de deuda (-)
					Deterioro neto de derechos de crédito (-)
					Deterioro neto de derivados (-)
					Deterioro neto de otros activos financieros
					8. Dotaciones a provisiones (neto)
					9. Ganancias (pérdidas) en la baja de activos no corrientes en venta
					10. Repercusión de otras pérdidas (ganancias)
BENEFICIOS (PÉRDIDAS) ANTES DE IMPUESTOS	-	-	-	-	RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS
					11. Impuesto sobre beneficios
RESULTADO DEL EJERCICIO	-	-	-	-	RESULTADO DEL EJERCICIO



0J7566284

CLASE 8.ª

b) Principales diferencias entre criterios contables aplicados hasta 1 de enero de 2008 y los utilizados a partir de dicha fecha

Las diferencias entre los criterios contables aplicados hasta 1 de enero de 2008 y los utilizados a partir de dicha fecha, con la aplicación de la Circular 2/2009 de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, se detallan seguidamente:

- Nuevo estado contable en las cuentas anuales

La nueva normativa contable ha introducido nuevos estados contables en las cuentas anuales: el estado de flujos de efectivo e ingresos y gastos reconocidos, así como nuevos estados que incluyen desgloses del conjunto de activos cedidos al Fondo y pasivos emitidos mejoras crediticias y calendario de cobros y pagos.

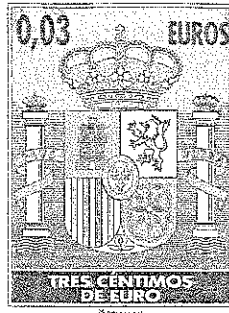
- Cambios en normas de registro y valoración

Las normas de registro y valoración aplicadas por la Sociedad Gestora del Fondo en la preparación de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009 se explican con mayor detalle en la Nota 3 de la presente memoria y son conformes a la nueva normativa contable surgida tras la aprobación la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Las principales diferencias entre estas normas de registro y valoración y las aplicadas con la anterior normativa contable son las siguientes:

- 1) Gastos de establecimiento: Conforme a la anterior normativa contable estos gastos se capitalizaban y se registraban a su precio de adquisición en el activo del balance de situación dentro del inmovilizado en el epígrafe gastos de establecimiento y se amortizaban linealmente en un periodo de 5 años. Conforme a la actual normativa dichos gastos se registran como costes de transacción aumentando o minorando el conjunto de activos o pasivos financieros e imputándose en función de la tasa de interés efectivo a lo largo de la vida del Fondo.
- 2) Moneda extranjera: Conforme a la anterior normativa contable las operaciones en moneda extranjera se contabilizan al tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción. Diariamente, las diferencias que se producían respecto al cambio histórico se registraban de la siguiente forma:
 - Si procedían de la cartera de inversiones financieras se consideraban como plusvalías o minusvalías latentes de cartera.
 - Si procedían de débitos o créditos las diferencias negativas se imputaban a resultados, mientras que las diferencias positivas no realizadas se recogían en el pasivo del balance como ingresos a distribuir en varios ejercicios.



CLASE 8.ª



0J7566285

- Si procedían de la tesorería, estas diferencias positivas o negativas se abonaban o cargaban, respectivamente, a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Dentro del nuevo marco contable introducido por la Circular 2/2009, las diferencias en moneda extranjera se registran como sigue:

- Si proceden de la cartera de instrumentos financieros, las diferencias de cambio se tratarán conjuntamente con las pérdidas y ganancias derivadas de la valoración.
- Si proceden de la tesorería, débitos o créditos, estas diferencias positivas o negativas se abonan o cargan, respectivamente, a la cuenta de pérdidas y ganancias bajo el epígrafe “Diferencias de cambio”.

El Fondo no mantiene saldos en moneda extranjera.

- 3) Activos financieros: con el anterior marco contable, la cartera de activos financieros se registraba por el valor nominal de las participaciones adquiridas a las entidades cedentes que coincidían con su valor de adquisición. Cuando se producían minusvalías latentes, se dotaban las oportunas provisiones por depreciación aplicando un criterio de máxima prudencia valorativa. Los nuevos criterios contables consideran la cartera de derechos de crédito como “Préstamos y partidas a cobrar”, valorándose al coste amortizado y distinguiendo entre activo no corriente y activo corriente, incluyendo el activo corriente aquellos elementos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en un plazo máximo de 1 año contado a partir de la fecha del balance. El valor de estos activos se corregirá, en caso de evidencia objetiva de deterioro, mediante la provisión que resulte de comparar su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estiman que se van a generar.
- 4) Contratos de cobertura contable: Conforme a la anterior normativa se registraba en balance las periodificaciones de compromisos y en cuenta de pérdidas y ganancias se registraban los resultados de manera simétrica a los resultados obtenidos por los elementos cubiertos. Conforme a la actual normativa los derivados financieros se reconocen en balance inicialmente por su valor razonable, que coincide con el coste de adquisición y posteriormente se llevan a cabo las correcciones valorativas necesarias para reflejar su valor de mercado en cada momento. Los beneficios o pérdidas de dichas correcciones se registran, mientras siguen siendo de cobertura, en el epígrafe “Coberturas de flujos de efectivo” del balance de situación del Fondo.



CLASE 8.ª
COMERCIALIZACIÓN



0J7566286

INFORME DE GESTIÓN



CLASE 8.ª



0J7566287

TDA 31,
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Ejercicio 2009

TDA 31, Fondo de Titulización Hipotecaria, fue constituido por Titulización de Activos SGFT, el 19 de noviembre de 2008, comenzando el devengo de los derechos de sus activos desde Fecha de Constitución, y obligaciones de sus pasivos en la Fecha de Desembolso (21 de noviembre de 2008). Actúa como Agente Financiero del Fondo el Banco Santander Central Hispano, con funciones de depositaria de los activos del Fondo y Agente de Pagos de sus obligaciones.

El Fondo emitió 3.000 Bonos de Titulización Hipotecaria en tres series: una Serie de la Clase A, una Serie de la Clase B, y una Serie de la Clase C.

- La Serie A, integrada por 2.805 Bonos que devengan a un interés nominal anual variable, con un pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 0,30% .
- La Serie B, integrada por 60 Bonos que devengan a un interés nominal anual variable, con un pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 0,60%.
- La Serie C, integrada por 135 Bonos que devengan a un interés nominal anual variable, con un pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 1,20%.

El importe de la emisión del Fondo asciende a 300.000.000 euros.

El activo del Fondo TDA 31, Fondo de Titulización Hipotecaria está integrado por Derechos de Crédito cedidos por Banco Guipuzcoano.

En la Fecha de Desembolso, el Fondo recibió un préstamo subordinado y un préstamo participativo de la entidad emisora:

- Préstamo Subordinado: por un importe de 2.700.000 euros. De los cuales 300.000€ se destinaron al pago de gastos iniciales del Fondo correspondientes a la constitución del Fondo y a la Emisión de los Bonos. Los restantes 2.400.000€ se destinaron a cubrir el desfase existente en la primera Fecha de Pago entre el devengo de intereses de los Préstamos hasta la primera Fecha de Pago y el cobro de los intereses de los Préstamos Hipotecarios vencidos con anterioridad a dicha Fecha de Pago



0J7566288

CLASE 8.ª

- Préstamo Participativo : por un importe total de 5.850.000 euros, destinado por la Sociedad Gestora a la dotación inicial del Fondo de reserva .

El Fondo dispone de un Fondo de Reserva dotado a partir del importe concedido por la Entidad Emisora en concepto de Préstamo Participativo destinado a atender determinadas obligaciones del Fondo en caso de insuficiencia de Recursos Disponibles. En cada Fecha de Pago se dotará el Fondo de Reserva hasta alcanzar el Nivel Mínimo del Fondo de Reserva, con los recursos que en cada Fecha de Pago estén disponibles para tal fin. El Nivel Requerido del Fondo de Reserva será la menor de las siguientes cantidades: (i) 5.850.000 Euros, y (ii) el 3,90 % del saldo nominal pendiente de cobro de la emisión de bonos de las series A, B y C

El Nivel Mínimo del Fondo de Reserva no podrá ser inferior a 2.925.000 Euros.

Así mismo se constituyó un contrato de permuta financiera de intereses o Swap.

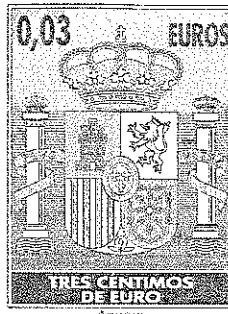
El Fondo liquida con la Entidad Emisora de las Participaciones Hipotecarias con carácter mensual el día 20 de cada mes y tiene fijadas como Fechas de Pago a los bonistas los días 26 de febrero, 26 de mayo, 26 de agosto y 26 de noviembre de cada año. La primera Fecha de Pago tendrá lugar el 26 de febrero de 2009.

Los flujos de ingresos y pagos del Fondo durante el ejercicio han transcurrido dentro de los parámetros previstos. Durante el ejercicio el Fondo ha abonado los importes correspondientes en concepto de comisiones a terceros, descritos y fijados conforme a los Contratos y a la Escritura de Constitución que rigen el funcionamiento del Fondo. Teniendo en cuenta la evolución de los flujos del Fondo y bajo un supuesto de Tasa de Amortización Anticipada de las Participaciones Hipotecarias del 10.00%, se prevé que la Sociedad Gestora proceda a la Liquidación Anticipada del Fondo con fecha 27/05/2024, conforme a lo estipulado en la Escritura de Constitución del Fondo y en el Folleto de emisión del mismo.

Se adjunta a este informe de gestión el cuadro de flujos de caja del Fondo correspondiente a los períodos de liquidación del ejercicio 2009.

Puede obtenerse información más completa y actualizada sobre el Fondo en las páginas de

Titulización de Activos SGFT en Internet: <http://www.tda-sgft.com>.



0J7566289

CLASE 8.ª

TDA 31 FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

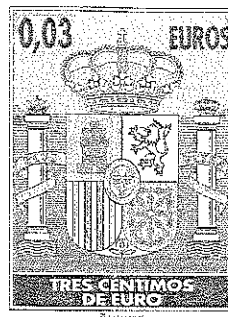
INFORMACION SOBRE EL FONDO
a 31 de diciembre de 2009

I. CARTERA DE PRESTAMOS TITULIZADOS

1. Saldo Nominal pendiente de Vencimiento:	256.721.000
2. Saldo Nominal pendiente de Cobro:	256.820.000
3. Amortizaciones acumulada desde origen del Fondo:	43.180.000
4. Vida residual (meses):	291
5. Tasa de amortización anticipada (Epígrafe final (3))	
6. Porcentaje de impagado entre 3 y 6 meses:	0,79%
7. Porcentaje de impagado entre 7 y 11 meses:	1,24%
8. Porcentaje de fallidos [1]:	0,00%
9. Saldo de fallidos (sin impagos, en euros)	0
10. Tipo medio cartera:	3,14%
11. Nivel de Impagado [2]:	1,67%

II. BONOS

1. Saldo vivo de Bonos por Serie:	TOTAL	UNITARIO
a) SERIE A	244.346.000	87.000
b) SERIE B	6.000.000	100.000
c) SERIE C	13.500.000	100.000
2. Porcentaje pendiente de vencimiento por Serie:		
a) SERIE A		87,00%
b) SERIE B		100,00%
c) SERIE C		100,00%
3. Saldo vencido pendiente de amortizar (en euros):		0,00
4. Intereses devengados no pagados:		274.000,00
5. Intereses impagados:		0,00
6. Tipo Bonos (a 31 de diciembre de 2009):		
a) SERIE A		1,016%
b) SERIE B		1,316%
c) SERIE C		1,916%
7. Pagos del periodo		
	<u>Amortización de principal</u>	<u>Intereses</u>
a) SERIE A	36.154.000	6.606.000
b) SERIE B	0	163.000
c) SERIE C	0	451.000



0J7566290

CLASE 8.ª

III. LIQUIDEZ

1. Saldo de la cuenta de Tesorería:	10.601.000
2. Saldo de la cuenta de Cobros:	4.428.000

IV. IMPORTE PENDIENTE DE REEMBOLSO DE PRÉSTAMOS

Importe pendiente de reembolso de préstamos:	
1. Préstamo subordinado:	913.000
2. Préstamo participativo:	5.850.000

V. GASTOS Y COMISIONES DE GESTIÓN

1. Gastos producidos 2009	30.000
2. Variación 2009	862,26%

VI. VARIACIONES O ACCIONES REALIZADAS POR LAS AGENCIAS DE CALIFICACION**1. BONOS:**

Serie	Denominación	Agencia de calificación crediticia	Situación actual	Situación inicial
SERIE A	ES0377103009	MDY	Aaa	Aaa
SERIE B	ES0377103017	MDY	A2	A2
SERIE C	ES0377103025	MDY	Baa3	Baa3

2. OTROS:

		Agencia de calificación crediticia	Situación actual (LP / CP)	Situación inicial (LP / CP)
CEDENTES / ADMINISTRADORES	Banco Guipuzcoano	MDY	--	Baa1 / P-2
AGENTE DE PAGOS	Banco Santander	MDY	Aa2 / P1	Aa1 / P-1
CUENTA DE COBROS	---	MDY	Banco Santander	Banco Santander
CUENTA DE TESORERÍA	---	MDY	Aa2 / P1	Aa1 / P-1
CONTRAPARTIDA PERMUTA FINANCIERA	---	---	Banco Santander	Banco Santander
			Aa2 / P1	Aa1 / P-1
			HSBC BANK PLC	HSBC BANK PLC
OTROS	---	---	---	---



0J7566291

**CLASE 8.^a****VII. FLUJOS FUTUROS**

Para calcular los datos de los cuadros que figuran en el presente apartado, se han asumido las siguientes hipótesis sobre los factores reseñados:

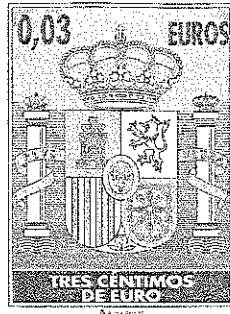
1. Los Tipos de Interés Nominal anual aplicables a los Bonos de las Series A, B y C variables trimestralmente, mencionados en el apartado II.
2. Tipo de interés medio ponderado de una cartera de Participaciones y Certificados, extraída de la cartera auditada: 3,14%
3. Morosidad superior a noventa (90) días de la cartera de Participaciones y Certificados: 2,450% anual, con recuperación del 87% a los nueve meses;
4. Tasas de amortización anticipada: 5%, 10% y 15%.
5. Tasas de fallidos: 0,32%

(1) Se considera Participación Hipotecaria Fallida aquella Participación cuyo préstamo tiene un retraso en el pago igual o superior a 12 meses, o que haya sido declarado fallido de acuerdo con el Administrador o por el cual se haya presentado demanda judicial o haya sido considerado fallido conforme a la definición de la Circular 4/2004 del Banco de España. El porcentaje está calculado sobre el saldo pendiente de vencimiento más el saldo impagado a 31 de diciembre.

(2) Importe de principal de las Participaciones Hipotecarias con morosidad superior a 90 días en la Fecha de Cobro, sobre el saldo vivo de las Participaciones Hipotecarias.



CLASE 8.^a
COMERCIO

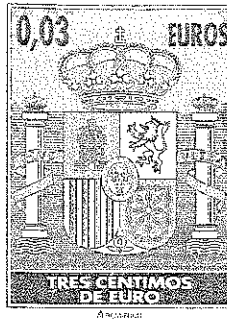


0J7566292

ANEXO I



CLASE 8.^a



0J7566293

S.05-1
Denominación del Fondo: TDA 31, FTA
Denominación del Compartimento: 0
Denominación de la Gestora: Titularización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titularización, S.A.
Estados agregados: 31/12/2009

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS AL FONDO DE TITULARIZACIÓN

(Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros)

CUADRO A

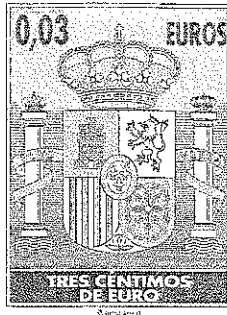
Tipología de activos titulizados	Situación Actual		31/12/2009		Situación cierre anual anterior		31/12/2008		Situación Inicial		19/11/2008	
	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)
Participaciones Hipotecarias	0001	1.593	0030	215.518.000	0050	247.868.000	0120	1.765	0150	250.729.000	0121	0151
Certificados de Transmisión de Hipotecaria	0002	237	0031	41.302.000	0051	48.353.000	0122	273	0151	49.271.000	0122	0152
Préstamos Hipotecarios	0003		0032		0052		0123		0152		0124	0153
Cédulas Hipotecarias	0004		0033		0053		0124		0153		0125	0154
Préstamos a Promotores	0005		0034		0054		0125		0154		0126	0155
Préstamos a PYMES	0006		0035		0055		0126		0155		0127	0156
Préstamos a Empresas	0007		0036		0056		0127		0156		0128	0157
Préstamos Corporativos	0008		0037		0057		0128		0157		0129	0158
Cédulas Territoriales	0009		0038		0058		0129		0158		0130	0159
Bonos de Tesorería	0010		0039		0059		0130		0159		0131	0160
Bonificación	0011		0040		0060		0131		0160		0132	0161
Deuda Subordinada	0012		0041		0061		0132		0161		0133	0162
Créditos A-APP	0013		0042		0062		0133		0162		0134	0163
Préstamos al Consumo	0014		0043		0063		0134		0163		0135	0164
Préstamos Automoción	0015		0044		0064		0135		0164		0136	0165
Arrendamiento Financiero	0016		0045		0065		0136		0165		0137	0166
Cuentas a Cobrar	0017		0046		0066		0137		0166		0138	0167
Bonos de Crédito Futuros	0018		0047		0067		0138		0167		0139	0168
Bonos de Titularización	0019		0048		0068		0139		0168		0140	0169
Otros	0020		0049		0069		0140		0169			
Total	0021	1.830	0050	256.820.000	0080	296.221.000	0140	2.038	0170	300.000.000		

(1) Entendiéndose como importe pendiente el importe principal pendiente reembolsado

Cuadro de texto libre



CLASE 3ª



0J7566294

S.05.1
Denominación del Fondo: TDA 31, FTA
Denominación del Compartimento: 0
Denominación de la Gestora: Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados: Estados agregados:
Periodo: 31/12/2009

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS AL FONDO DE TITULIZACIÓN

(Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros)

CUADRO B

Movimiento de la cartera de activos titulizados / Tasa de amortización anticipada	Situación actual		Situación cierre anual anterior	
	01/07/2009 - 31/12/2009	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2008 - 31/12/2008
Amortización ordinaria desde el cierre anual anterior	0200 -7.532.000	0210 -666.000	0210	-666.000
Amortización anticipada desde el cierre anual anterior	0201 -31.869.000	0211 -3.113.000	0211	-3.113.000
Total importe amortizado acumulado desde el origen del Fondo	0202 -43.180.000	0212 -3.779.000	0212	-3.779.000
Importe pendiente de amortización de los nuevos activos incorporados en el periodo (1)	0203 0	0213 0	0213	0
Importe pendiente cierre del periodo (2)	0204 256.820.000	0214 296.221.000	0214	296.221.000
Tasa amortización anticipada efectiva del periodo	0205 0,13	0215 0,06	0215	0,06

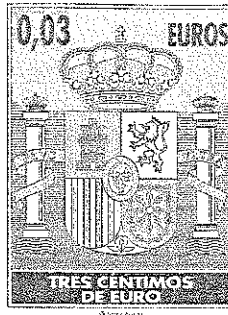
(1) En fondos abiertos, importe principal pendiente de reembolso en la fecha de presentación de la información de los nuevos activos incorporados en el periodo.

(2) Importe del principal pendiente de reembolso de la totalidad de los activos (incluidas las nuevas incorporaciones del periodo) a fecha del informe.



CLASE 8.ª

0J7566295



S.05.1

Denominación del Fondo: TDA 31, FTA

Denominación del Compartimento: 0

Denominación de la Gestora: Titulación de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.

Estados agregados: 31/12/2009

CUADRO C

Total Impagados (1)	Nº de activos			Importe Impagado			Principal pendiente no vencido	Deuda Total
	Hasta 1 mes	De 1 a 2 meses	De 2 a 3 años	Principal	Intereses ordinarios	Total		
Hasta 1 mes	48	0700	17.000	0720	19.000	0730	8.278.000	8.314.000
De 1 a 2 meses	17	0701	11.000	0721	19.000	0731	2.889.000	2.919.000
De 2 a 3 años	7	0702	7.000	0722	9.000	0732	808.000	824.000
Total	72	0700-0702	34.000	0720-0722	47.000	0730-0732	11.875.000	12.057.000
Hasta 1 mes	48	0770	17.000	0790	19.000	0800	8.278.000	8.314.000
De 1 a 2 meses	17	0771	11.000	0791	19.000	0801	2.889.000	2.919.000
De 2 a 3 años	7	0772	7.000	0792	9.000	0802	808.000	824.000
Total	72	0770-0772	34.000	0790-0792	47.000	0800-0802	11.875.000	12.057.000

Impagados con Garantía Real (2)	Nº de activos			Importe Impagado			Principal pendiente no vencido	Deuda Total	Valor Garantía (3)	% Deuda/V. Tasación
	Hasta 1 mes	De 1 a 2 meses	De 2 a 3 años	Principal	Intereses ordinarios	Total				
Hasta 1 mes	48	0780	17.000	0790	19.000	0800	8.278.000	8.314.000	12.442.000	0,840
De 1 a 2 meses	17	0781	11.000	0791	19.000	0801	2.889.000	2.919.000	3.842.000	0,841
De 2 a 3 años	7	0782	7.000	0792	9.000	0802	808.000	824.000	1.513.000	0,842
Total	72	0780-0782	34.000	0790-0792	47.000	0800-0802	11.875.000	12.057.000	17.797.000	0,841

(1) La distribución de los activos vencidos impagados entre los distintos tramos señalados se realizará en función de la antigüedad de la primera cuota vencida y no cobrada. Los intervalos se entenderán excluido el mes, esto es: superior a 1 mes y menor o igual a 2 meses)

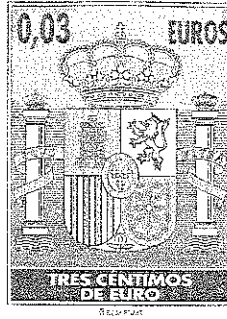
(2) La distribución de los activos vencidos impagados entre los distintos tramos señalados se realizará en función de la antigüedad de la primera cuota vencida y no cobrada. Los intervalos se entenderán excluido el día de inicio e incluido el final (p.e. De 1 a 2 meses, esto es: Cumplimentar con la última valoración disponible de tasación del inmueble o valor razonable de la garantía real (económica o deuda pignoratícia, etc) si el valor de las mismas se ha contabilizado en el momento inicial del Fondo.

(3) Cumplimentar con la última valoración disponible de tasación del inmueble o valor razonable de la garantía real (económica o deuda pignoratícia, etc) si el valor de las mismas se ha contabilizado en el momento inicial del Fondo.



CLASE 8.^a

0J7566296



S.06.1
Denominación del Fondo: TOA 311 FTA Denominación del Compartimento: d Denominación de la Gestora: Tutización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Tutización, S.A. Estados agregados: Período: 31/12/2008

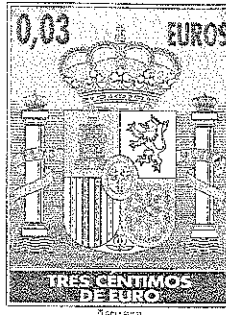
CUADRO D

	Situación actual			Situación cierre anual anterior			Situación cierre anual anterior			19/11/2008		
	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de fallido (B)	Tasa de recuperación de activos dudosos (C)	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de fallido (B)	Tasa de recuperación de activos dudosos (C)	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de fallido (B)	Tasa de recuperación de activos dudosos (C)	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de fallido (B)	Tasa de recuperación de activos dudosos (C)
Ratio Morosidad (1)	0,01	0,06	0,99	0,01	0,06	0,99	0,01	0,06	0,99	0,01	0,06	0,99
Participaciones Hipotecarias	0,01	0,06	0,99	0,01	0,06	0,99	0,01	0,06	0,99	0,01	0,06	0,99
Certificados de Transmisión de Hipoteca	0,01	0,06	0,99	0,01	0,06	0,99	0,01	0,06	0,99	0,01	0,06	0,99
Préstamos Hipotecarios	0,01	0,06	0,99	0,01	0,06	0,99	0,01	0,06	0,99	0,01	0,06	0,99
Cédulas Hipotecarias	0,01	0,06	0,99	0,01	0,06	0,99	0,01	0,06	0,99	0,01	0,06	0,99
Préstamos a Promotores	0,01	0,06	0,99	0,01	0,06	0,99	0,01	0,06	0,99	0,01	0,06	0,99
Préstamos a PYMES	0,01	0,06	0,99	0,01	0,06	0,99	0,01	0,06	0,99	0,01	0,06	0,99
Préstamos a Empresas	0,01	0,06	0,99	0,01	0,06	0,99	0,01	0,06	0,99	0,01	0,06	0,99
Préstamos Corporativos	0,01	0,06	0,99	0,01	0,06	0,99	0,01	0,06	0,99	0,01	0,06	0,99
Préstamos de Tesorería	0,01	0,06	0,99	0,01	0,06	0,99	0,01	0,06	0,99	0,01	0,06	0,99
Bonos de Tesorería	0,01	0,06	0,99	0,01	0,06	0,99	0,01	0,06	0,99	0,01	0,06	0,99
Cédulas Subordinada	0,01	0,06	0,99	0,01	0,06	0,99	0,01	0,06	0,99	0,01	0,06	0,99
Cédulas APP	0,01	0,06	0,99	0,01	0,06	0,99	0,01	0,06	0,99	0,01	0,06	0,99
Préstamos al Consumo	0,01	0,06	0,99	0,01	0,06	0,99	0,01	0,06	0,99	0,01	0,06	0,99
Préstamos Automóvil	0,01	0,06	0,99	0,01	0,06	0,99	0,01	0,06	0,99	0,01	0,06	0,99
Atendimiento Financiero	0,01	0,06	0,99	0,01	0,06	0,99	0,01	0,06	0,99	0,01	0,06	0,99
Cuentas a Cobrar	0,01	0,06	0,99	0,01	0,06	0,99	0,01	0,06	0,99	0,01	0,06	0,99
Derechos de Crédito Fueros	0,01	0,06	0,99	0,01	0,06	0,99	0,01	0,06	0,99	0,01	0,06	0,99
Bonos de Tutización	0,01	0,06	0,99	0,01	0,06	0,99	0,01	0,06	0,99	0,01	0,06	0,99
Otros	0,01	0,06	0,99	0,01	0,06	0,99	0,01	0,06	0,99	0,01	0,06	0,99

(1) Estos ratios se refieren exclusivamente a la cartera de activos cedidos al Fondo (presentados en el balance en la partida de "derechos de crédito")
 (A) Determinada por el cociente entre el importe de principal pendiente de reembolso de los activos clasificados como dudosos y el resultado de minorar el importe de principal pendiente de reembolso de los activos clasificados como dudosos y el resultado de minorar el importe de principal pendiente de reembolso de los activos clasificados como dudosos
 (B) Determinada por el cociente entre el importe de principal pendiente de reembolso de los activos clasificados como dudosos y el resultado de minorar el importe de principal pendiente de reembolso de los activos clasificados como dudosos, más el importe de principal pendiente de reembolso de los activos que salen de dudosos por las recuperaciones de principal
 (C) Determinada por el cociente entre el importe de principal pendiente de reembolso de los activos clasificados como dudosos y el importe de principal pendiente de reembolso de los activos que salen de dudosos por las recuperaciones de principal



CLASE 8.^a



0J7566297

Denominación del Compartimento: 0
 Denominación de la Gestora: Thallización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Thallización, S.A.
 Estados agregados: 31/12/2008
 Período: 31/12/2008

CUADRO E

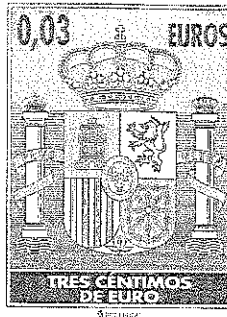
Vida residual de los activos recibidos al Fondo (1)	31/12/2009		31/12/2008		19/11/2008	
	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente
Inferior a 1 año	1300	52.000	1320	25.000	1340	28.000
Entre 1 y 2 años	1301	31.000	1321	76.000	1341	45.000
Entre 2 y 3 años	1302	251.000	1322	163.000	1342	216.000
Entre 3 y 5 años	1303	492.000	1323	489.000	1343	532.000
Entre 5 y 10 años	1304	6.124.000	1324	6.841.000	1344	6.920.000
Superior a 10 años	1305	249.869.000	1325	208.605.000	1345	292.257.000
Total	1306	256.819.000	1326	296.220.000	1346	300.000.000
Vida residual media ponderada (añeos)	1307	24,27	1327	25,09	1347	25,16

(1) Los intervalos se entenderán excluido el inicio del mismo e incluido el final (p.e. Entre 1 y 2 años: superior a 1 año y menor o igual a 2 años)

Antigüedad	31/12/2009		31/12/2008		19/11/2008	
	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente
Antigüedad media ponderada	0630	3,23	0632	2,27	0634	2,11



CLASE 8.^a



0J7566298

Denominación del fondo:	TDA 31, FTA
Denominación del compartimento:	0
Denominación de la gestora:	Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estadno agregado:	
Periodo de la declaración:	31/12/2009
Mercado de cotización de los valores emitidos:	TDA 31, FTA

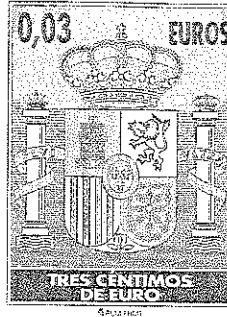
INFORMACIÓN RELATIVA A LOS PASIVOS EMITIDOS POR EL FONDO

Serie	Denominación	Situación actual						Situación cierre anual anterior						Escenario Inicial					
		Nº de pasivos emitidos	Nominal Unitario	Importe Pendiente	Vida Media Pasivos (1)	Nº de pasivos emitidos	Nominal Unitario	Importe Pendiente	Vida Media Pasivos	Nº de pasivos emitidos	Nominal Unitario	Importe Pendiente	Vida Media Pasivos	Nº de pasivos emitidos	Nominal Unitario	Importe Pendiente	Vida Media Pasivos		
SERIE A	ES0377103009	2.805	87.000	244.348.000	5,56	2.805	100.000	280.500.000	5,79	2.805	100.000	280.500.000	5,98	2.805	100.000	280.500.000	5,98		
SERIE B	ES0377103017	60	100.000	6.000.000	14,45	60	100.000	6.000.000	15,36	60	100.000	6.000.000	15,52	60	100.000	6.000.000	15,52		
SERIE C	ES0377103025	135	100.000	13.500.000	14,45	135	100.000	13.500.000	15,36	135	100.000	13.500.000	15,52	135	100.000	13.500.000	15,52		
Total		3.000	3.000	263.848.000		3.000	3.000	300.000.000		3.000	3.000	300.000.000		3.000	3.000	300.000.000			

(1) Importes en años. En caso de ser estimado se indicará en las notas explicativas las hipótesis de la estimación.
 (2) La gestora deberá cumplimentar la denominación de la serie (SIN) y su denominación. Cuando los títulos emitidos no tengan denominación se referenciará exclusivamente la columna de denominación.



CLASE 8.^a



0J7566299

Denominación del fondo:	FOA 31, FTA	3.952,2
Denominación del competidor:	0	
Denominación de la gestión:	Gestión de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Inversión, S.A.	
Estado agregado:	31/12/2019	
Período de la declaración:	FOA 31, FTA	
Muestra de coligación de los valores emitidos:		

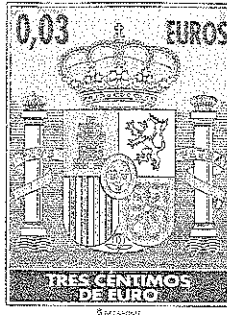
CUADRO B

Serie (1)	Denominación Serie	Grado de subordinación (2)	Índice de referencia (3)	Margen (4)	Tipo de interés	Bases de cálculo de intereses	Días acumulados	Intereses acumulados (5)	Principal no vencido	Principal impagado	Intereses impagados	Total pendiente (7)
SERIE A	ES0377103009	NS	EURIBOR 3 m	0,3	360	360	35	241.000	6.000.000	0	0	6.000.000
SERIE B	ES0377103017	S	EURIBOR 3 m	0,6	360	360	35	8.000	13.500.000	0	0	13.500.000
SERIE C	ES0377103025	S	EURIBOR 3 m	1,2	360	360	35	25.000	274.000	263.446.000	0	263.446.000
Total									274.000	263.446.000	0	263.446.000

(1) La gestora deberá cumplir con la denominación de la serie (ISIN) y su denominación. Cuando los títulos emitidos no tengan ISIN, se rellenará exclusivamente la columna de denominación.
 (2) La gestora deberá indicar si la serie es subordinada o no subordinada. (S-Subordinada, NS- No subordinada)
 (3) La gestora deberá cumplir con el índice de referencia que corresponda en cada caso (EURIBOR un año, EURIBOR tres meses, etc.). En el caso de tipos fijos cada columna se cumplimentará con el término "fijo".
 (4) En el caso de tipos fijos cada columna se cumplimentará con el término "fijo".
 (5) Días acumulados desde la última fecha de pago.
 (6) Intereses acumulados desde la última fecha de pago.
 (7) Incluye el principal no vencido y todos los intereses impagados a la fecha de la declaración.



CLASE 8.^a



0J7566300

8.05.2

Denominación del fondo: TODA 31, FTA

Denominación del compartimiento: 0

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.

Estados agregados: 31/12/2008

Período de la declaración: TODA 31, FTA

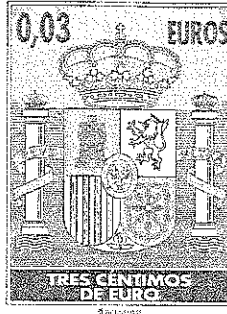
Mercados de cotización de los valores emitidos:

Denominación	Situación Actual		Situación cierre anual anterior	
	Amortización de principal	Intereses	Amortización de principal	Intereses
Serie	Pagos del período	Pagos acumulados	Pagos del período	Pagos acumulados
SERIE A	36.154.000	36.154.000	0	0
SERIE B	0	163.000	0	0
SERIE C	0	451.000	0	0
Total	36.154.000	36.768.000	0	0

(1) La gestora deberá complementar la denominación de la serie (SRN) y su denominación. Cuando los títulos emitidos no tengan SRN se rellenará adecuadamente la columna de abreviación.
 (2) Entendido como fecha final aquella que de acuerdo con la documentación contractual determine la cotización del Fondo, siempre que no se haya producido previamente una causa de liquidación anticipada.
 (3) Total de pagos realizados desde el último cierre anual.
 (4) Total de pagos realizados desde la fecha de constitución del Fondo.



CLASE 8.^a



0J7566301

Denominación del fondo:		TDA 31, FTA
Denominación del compartimento:		0
Denominación de la gestora:		Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados:		31/12/2009
Período de la declaración:		TDA 31, FTA
Mercados de cotización de los valores emitidos:		

INFORMACION RELATIVA A LOS PAGIVOS EMITIDOS POR EL FONDO

CUADRO D

Serie	Denominación	Fecha último cambio de	Agencia de calificación	Situación actual	Situación anual anterior	Situación Inicial
SERIE A	ES0377103009	19/11/2008	MDY	Aaa	Aaa	Aaa
SERIE B	ES0377103017	19/11/2008	MDY	A2	A2	A2
SERIE C	ES0377103025	19/11/2008	MDY	Baa3	Baa3	Baa3

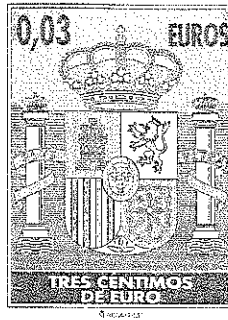
(1) La gestora deberá cumplimentar la denominación de la serie (ISIN) y su denominación. Cuando los títulos emitidos no tengan ISIN se rellenará exclusivamente la columna de denominación.
(2) La gestora deberá cumplimentar la calificación crediticia otorgada por cada agencia de rating, cuya denominación también deberá ser cumplimentada, para cada serie -MDY, para Moody's; SYP, para Standard & Pears, FCH para Fitch -

En el supuesto en que existiera dos o más agencias calificadoras de la emisión se repetirá el ISIN de la serie tantas veces como calificaciones obtenidas



CLASE 8.ª

0J7566302



S.05.3	
Denominación del fondo: TDA 31, FTA	
Denominación del compartimento: 0	
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.	
Estados agregados:	
Periodo de la declaración: 31/12/2009	TDA 31, FTA
Mercados de cotización de los valores emitidos:	

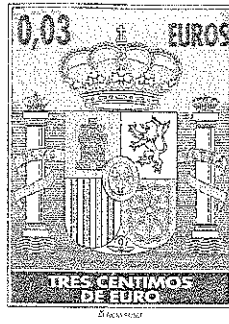
INFORMACION SOBRE MEJORAS CREDITICIAS (Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros)	Situación actual 31/12/2009	Situación cierre anual anterior 31/12/2008
1. Importe del Fondo de Reserva u otras mejoras equivalentes	5.850.000	5.850.000
2. Porcentaje que representa el fondo de reserva, u otras mejoras equivalentes, sobre el total de los activos titulizados	2,28	1,97
3. Exceso de spread (%) (1)	2,07	1,15
4. Permuta financiera de intereses (S/N)	true	true
5. Permuta financiera de tipos de cambio (S/N)	false	false
6. Otras permutas financieras (S/N)	false	false
7. Importe disponible de las líneas de liquidez (2)	[error]	0
8. Subordinación de series (S/N)	true	true
9. Porcentaje del importe pendiente de las series no subordinadas sobre el importe pendiente del total de bonos	92,61	93,5
10. Importe de los pasivos emitidos garantizados por avales	[error]	[error]
11. Porcentaje que representa el aval sobre el total de los pasivos emitidos	[error]	[error]
12. Importe máximo de riesgo cubierto por derivados de crédito u otras garantías financieras adquiridas	0	0
13. Otros	false	false

Información sobre contrapartes de mejoras crediticias	NIF	Denominación
Contraparte del Fondo de Reserva u otras mejoras equivalentes	A-20000733	Banco Guipuzcoano
Permutas financieras de tipos de interés	A-0061401F	HSEC, Sucursal en España
Permutas financieras de tipos de cambio		
Otras permutas financieras		
Contraparte de la línea de liquidez		
Entidad Avalista		
Contraparte del derivado de crédito		

- (1) Diferencial existente entre los tipos de interés medios percibidos de la cartera de activos titulizados y el tipo de interés medio de los pasivos emitidos cuya finalidad ha sido la adquisición de los activos.
- (2) Se incluirá el importe total disponible de las distintas líneas de liquidez en caso de que haya más de una.
- (3) Entendiéndose como no subordinadas aquellas series que en la fecha se encuentren, respecto a las demás, en una posición anterior para el cobro de capital conforme al orden de prelación de pagos.
- (4) La gestora deberá incluir una descripción de dichas mejoras crediticias en las notas explicativas en caso de que las consideren relevantes.
- (5) Si el Fondo de Reserva se ha constituido a través de títulos emitidos y se desconoce el titular de esos títulos no se cumplimentará.



CLASE 8.^a



0J7566303

Denominación del Fondo	IDA 31. FTA
Número de Registro del Fondo	0
Denominación del Comisionado	Tridors de Advisors, Sociedad Gestora de Fondos de Inversión, S.A.
Denominación de la Gestora	Tridors
Estado del Fondo	Activo

CIRCUNSTANCIAS ESPECÍFICAS ESTABLECIDAS CONTRAECTUALMENTE EN EL FONDO

Concepto (1)		Mensual Imposible		Clase Imposible		Situación actual		Situación anterior		Período anterior		Última Fecha de Pago		Período anterior		Última Fecha de Pago	
			(euros)		(%)		(euros)		(euros)		(euros)		(euros)		(euros)		(euros)
1. Activos Movidos por Impago con antigüedad superior a 180 días			0,00		0,00	4.284,000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Activos Movidos por otros motivos			0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL MOVIDOS			0,00		0,00	4.284,000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Activos Faltantes por impago con antigüedad igual o superior a 180 días			0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Activos Faltantes por otros motivos que hayan sido declarados o clasificados como incobrables por el Creditor			0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL FALTANTES			0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

(1) En caso de existir indicaciones fehacientes a las recogidas en el presente tabla (pérdidas o ganancias), indicarlas en la columna Ref. Falta de indicar en la tabla de Otros datos relevantes, indicando el número del riego en la documentación contratada. En la columna Ref. Falta de indicar el importe y el concepto del activo.

Otros datos relevantes		Situación actual		Período anterior		Última Fecha de Pago		Período anterior		Última Fecha de Pago	
			(euros)		(euros)		(euros)		(euros)		(euros)
			0,00		0,00		0,00		0,00		0,00

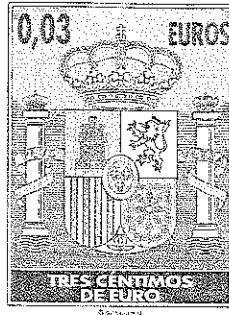
TRIGGERS (1)		Límite		M. Actual		Última Fecha de Pago		Período anterior		Última Fecha de Pago	
Administración de valores serie (A)			(euros)		(euros)		(euros)		(euros)		(euros)
SERIE B		4	2,27		2,18		0,00		0,00		0,00
SERIE C		1,25	1,97		1,89		0,00		0,00		0,00
SERIE D		10	85,81		87,09		0,00		0,00		0,00
SERIE E		9	5,17		4,93		0,00		0,00		0,00
SERIE F		10	85,81		87,09		0,00		0,00		0,00

Diferencia de participaciones intereses serie (A)		M. Actual		Última Fecha de Pago		Período anterior		Última Fecha de Pago	
			(euros)		(euros)		(euros)		(euros)
SERIE C		10	0,17		0,17		0,00		0,00
SERIE B			0,11		0,11		0,00		0,00

Ha reducción del Fondo de Reserva (B)		M. Actual		Última Fecha de Pago		Período anterior		Última Fecha de Pago	
			(euros)		(euros)		(euros)		(euros)
		0,572	0,572		0,572		0,00		0,00

OTROS TRIGGERS (1)		M. Actual		Última Fecha de Pago		Período anterior		Última Fecha de Pago	
			(euros)		(euros)		(euros)		(euros)
		3.422	3.422		3.422		0,00		0,00

(1) En caso de existir triggers adicionales a los recogidos en la presente tabla se indicarán su nombre o concepto debajo de OTROS TRIGGERS. Si los triggers recogidos expresamente en la tabla no están previstos en el Fondo en su composición, se indicarán los datos de identificación de los triggers en la columna Ref. Falta de indicar en la tabla de Otros datos relevantes, indicando el número del riego en la documentación contratada. En la columna Ref. Falta de indicar el importe y el concepto del activo.



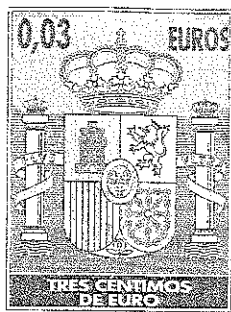
0J7566304

CLASE 8.^a

5,00	Denominación del fondo: TDA 31, FTA 0 Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. N 01/01/2009 - 31/12/2009 Período de la declaración.
NOTAS EXPLICATIVAS	
INFORME DE AUDITOR	
CAMPO DE TEXTO: SOLO RELLENAR EN CASO DE NO EXISTIR INFORME DE AUDITOR	



CLASE 8.^a
SERVICIOS



0J7566305

FORMULACIÓN

MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD GESTORA

D. Francisco Javier Soriano Arosa
Presidente

Caja de Ahorros del Mediterráneo
D. Juan Luis Sabater Navarro

D. Francisco Javier Saiz Alonso

D. Gumersindo Ruiz-Bravo de Mansilla

D^a. Raquel Martínez Cabañero

Caja de Ahorros Municipal de Burgos
D. Vicente Palacios Martínez

D. José Carlos Contreras Gómez

Aldermanbury Investments Limited
D. Arturo Miranda Martín

Diligencia que levanta el Secretario, D. Luis Vereterra Gutiérrez-Maturana, para hacer constar que tras la aprobación de las cuentas anuales y el informe de gestión de TDA 31, FTA correspondientes al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2009, por los miembros del Consejo de Administración de Titulización de Activos, S.A., S.G.F.T., en la sesión de 31 de marzo de 2010, sus miembros han procedido a suscribir el presente Documento que se compone de 72 hojas, estampando su firma los miembros reunidos, cuyos nombres y apellidos constan en esta última hoja del presente, de lo que doy fe.

Madrid, 31 de marzo de 2010

D. Luis Vereterra Gutiérrez-Maturana
Secretario del Consejo