

COMISION NACIONAL DEL
MERCADO DE VALORES
23 ABR. 1997
REVISOR
Nº 14973

INFORME DE AUDITORIA

* * * *

**TDA 3,
FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 1996**

C N M V
Registro de Auditorias
Internas
4945

INFORME DE AUDITORIA

* * * *

**TDA 3,
FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 1996**

INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES

A TITULIZACION DE ACTIVOS, S.A. SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACION

Hemos auditado las cuentas anuales de TDA 3, FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1996, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Gestora, Titulización de Activos, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad gestora presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias, además de las cifras del ejercicio 1996, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1996. Con fecha 27 de febrero de 1996 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1995, en el que expresamos una opinión favorable.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 1996 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de TDA 3, FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA, al 31 de diciembre de 1996 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha, y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados.

El informe de gestión adjunto del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1996, contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad Gestora consideran oportunas sobre la situación de TDA 3, Fondo de Titulización Hipotecaria, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión, concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 1996. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de TDA 3, Fondo de Titulización Hipotecaria.

ERNST & YOUNG



Antonio Ramírez Izquierdo

Madrid, 25 de marzo de 1997

**TDA 3,
Fondo de Titulización Hipotecaria**

**Cuentas Anuales
Informe de Gestión**

TDA 3, Fondo de Titulización Hipotecaria

Balances de Situación Abreviados
al 31 de diciembre de 1996 y 1995

<u>ACTIVO</u>	Miles de pesetas	
	<u>1996</u>	<u>1995</u>
INMOVILIZADO		
Gastos de constitución	22.595	67.786
Inmovilizaciones financieras		
Participaciones hipotecarias	<u>10.857.506</u>	<u>12.794.123</u>
Subtotal inmovilizado	<u>10.880.101</u>	<u>12.861.909</u>
ACTIVO CIRCULANTE		
Inversiones financieras temporales	-	-
Cuentas de periodificación	132.345	186.698
Tesorería	<u>125.460</u>	<u>9.394</u>
Subtotal activo circulante	<u>257.805</u>	<u>196.092</u>
TOTAL ACTIVO	<u><u>11.137.906</u></u>	<u><u>13.058.001</u></u>
 <u>PASIVO</u>		
ACREEDORES A LARGO PLAZO		
Bonos de titulización hipotecaria	10.969.975	12.823.710
Entidades de crédito préstamo subordinado	<u>67.789</u>	<u>112.982</u>
Subtotal acreedores a largo plazo	11.037.764	12.936.692
ACREEDORES A CORTO PLAZO		
Cuentas de periodificación y acreedores por prestación de servicios	<u>100.142</u>	<u>121.309</u>
TOTAL PASIVO	<u><u>11.137.906</u></u>	<u><u>13.058.001</u></u>

TDA 3, Fondo de Titulización Hipotecaria

Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1996 y al ejercicio de 362 días terminado el 31 de diciembre de 1995

	Miles de pesetas			Miles de pesetas	
	1996	1995		1996	1995
DEBE			HABER		
GASTOS FINANCIEROS			INGRESOS FINANCIEROS		
Gastos financieros y gastos asimilados			Ingresos de participación hipotecaria	1.202.940	1.480.134
Por otras deudas			Ingresos adquisición temporal de activos	158	42.797
Intereses de bonos	1.049.251	1.372.718	Otros ingresos financieros	57.742	-
Intereses préstamo subordinado	9.045	11.535			
	1.058.296	1.384.253		1.260.840	1.522.931
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	202.544	138.678			
OTROS GASTOS					
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado					
Amortización de gastos de establecimiento	45.191	45.190			
Otros gastos de explotación	24.477	24.636			
Servicios de profesionales independientes					
Servicios bancarios y similares	132.586	68.563			
Publicidad y propaganda	290	289			
	157.353	93.488	TOTAL OTROS GASTOS DE EXPLOTACION	202.544	138.678
TOTAL DEBE	1.260.840	1.522.931	BENEFICIO/PERDIDA DEL PERIODO	-	-
			TOTAL HABER	1.260.840	1.522.931

TDA 3, Fondo de Titulización Hipotecaria

Memoria

31 de diciembre de 1996

1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD

a) Constitución y objeto social

TDA 3, Fondo de Titulización Hipotecaria (en adelante el Fondo), se constituyó mediante escritura pública el 4 de enero de 1995, agrupando un importe total de participaciones hipotecarias de 14.000.000.005 pesetas (ver nota 7).

Con fecha 20 de noviembre de 1995 la Comisión Nacional del Mercado de Valores verificó positivamente y registró la constitución del Fondo, su folleto de emisión, así como la emisión de bonos de Titulización Hipotecaria con cargo al mismo por importe de 14.000.000.000 pesetas (ver nota 9).

El Fondo de Titulización Hipotecaria, TDA 3, constituye un patrimonio separado y cerrado carente de personalidad jurídica, que está integrado en cuanto a su activo por las Participaciones Hipotecarias que agrupe y, en cuanto a su pasivo, por los Bonos de Titulización Hipotecaria emitidos en cuantía y condiciones financieras tales que el valor patrimonial neto del fondo sea nulo.

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

b) Duración del Fondo

El Fondo se extingue en todo caso al amortizarse íntegramente las participaciones hipotecarias que agrupen. Así mismo de acuerdo con determinados aspectos de liquidación anticipada contenidos en la Ley 19/1992 de 7 de julio y recogidos en la escritura de constitución el Fondo puede liquidarse anticipadamente cuando el importe de las participaciones hipotecarias pendientes de amortización sea inferior al 10 por 100 del inicial, siempre y cuando la venta de las Participaciones Hipotecarias pendientes de amortizar, junto con el saldo que exista en la cuenta de reinversión, permita una total cancelación de las obligaciones pendientes de pago con cargo al Fondo.

Con una hipótesis de inexistencia de amortización anticipada de préstamos hipotecarios participados el Fondo se extinguirá en octubre del año 2013.

c) Insolvencia del Fondo

En caso de insolvencia del fondo se aplicará el régimen de prelación de pagos establecidos como sigue; todo ello recogido en la escritura de constitución del Fondo:

1. Descuento de los ingresos a percibir de los avances de los administradores.
2. Pago de las comisiones atrasadas a:
 - Comisiones de administración a administradores
 - Comisión de gestión a la Sociedad gestora
 - Comisión de depósito al depositario
 - Comisión de garantía de disponibilidad

En caso de insuficiencia de fondos, se prorrateará entre las distintas entidades que tengan derecho a comisiones.

3. Pago de comisiones corrientes
 - Comisiones de administración a los administradores
 - Comisión de gestión a la Sociedad gestora
 - Comisión de depósito al depositario
 - Comisión de garantía de disponibilidad

En caso de insuficiencia de fondos se prorrateará entre las distintas entidades que tengan derecho a comisión.

4. Intereses atrasados de bonos no satisfechos en su correspondiente fecha de pago, incluyendo la comisión de agencia a pagar al agente de pagos.
5. Intereses devengados correspondientes a los bonos, incluyendo la comisión de agencia a pagar al agente de pagos.
6. Principales atrasados: vencimiento de principal de los bonos que no se hubieran satisfecho en sus correspondientes fechas de pago, incluyendo la comisión de agencia al agente de pagos.
7. Amortizaciones del principal de los bonos, según corresponda, incluyendo la comisión de agencia al agente de pagos.
8. Gastos de auditoría del Fondo y otros gastos derivados de publicación de anuncios relacionados con el Fondo.
9. Intereses devengados del préstamo subordinado.
10. Amortización de principal del préstamo subordinado.
11. Comisión de intermediación financiera.



d) Gestión del Fondo

De acuerdo con la Ley 19/1992 de 7 de julio sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria, la gestión del Fondo esta encomendada de forma exclusiva a Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización Hipotecaria, quienes a su vez tienen en este cometido su objeto social exclusivo.

Titulización de Activos, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización es la gestora del Fondo, actividad por la que recibe una comisión anual del 0,2% del saldo nominal pendiente de las Participaciones Hipotecarias no Fallidas.

e) Normativa legal

El Fondo está regulado por la Ley 19/1992 de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria y regulaciones posteriores de desarrollo.

f) Régimen de tributación

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

2. BASES DE PRESENTACION

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas, han sido obtenidas de los registros contables del Fondo presentándose de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en España, de forma que muestren la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Fondo.

Por esta razón y de acuerdo con lo contenido en el artículo 16 del Código de Comercio que autoriza la modificación de las estructuras del balance o la cuenta de resultados, se modifica la correspondiente a la cuenta de resultados y la definición de las cuentas contables y el modelo del estado de origen y aplicación de fondos al objeto de mostrar la imagen fiel del Fondo en base a su operativa.

Asimismo, dado que, por la propia actividad del Fondo, su duración está sujeta al comportamiento de cada préstamo hipotecario participado en cuanto a su amortización, constituyendo por ello tanto las Participaciones Hipotecarias como los Bonos de Titulización Hipotecaria instrumentos con calendarios inciertos de amortización, no se expresan los importes de cada uno de ellos que vencen en el ejercicio 1997, indicándose únicamente el cuadro de vencimientos teóricos de las Participaciones Hipotecarias bajo la hipótesis de inexistencia de amortizaciones anticipadas.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 1996 se emiten al objeto de cumplir las obligaciones de publicidad y verificación de la información contable contenida en la cláusula vigesimosexta y vigesimoséptima de la escritura de constitución del Fondo.

b) Comparación de la información

El balance y la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 1995, hacen referencia únicamente a 362 días, por lo que se ha de tener en cuenta esta circunstancia en la comparación de los datos del ejercicio 1995.

3. PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACION APLICADAS

Las cuentas anuales adjuntas han sido formuladas siguiendo los principios y normas de valoración contenidas en el Plan General de Contabilidad en vigor.

a) Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se reconocen por el Fondo siguiendo el criterio del devengo, es decir en función de la corriente real que los mismos representan, con independencia del momento en el que se produzca el cobro o pago de los mismos.

Los intereses correspondientes a las participaciones hipotecarias que se puedan encontrar en situación de impago son reconocidos en el activo, excepto para aquellos casos en los que la garantía real sea insuficiente para cubrir el principal de la participación más los intereses impagados, situación en la que no se reconocen en el activo y tampoco se imputan a la cuenta de resultados.

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

Se corresponden con los gastos incurridos en la constitución del fondo, registrándose por el importe real incurrido.

Se amortizan linealmente de acuerdo con la legislación en vigor en cinco períodos, que coinciden con las cinco primeras fechas de pago del Fondo.

c) Inmovilizado financiero

Cartera de Participaciones Hipotecarias

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

Las participaciones hipotecarias declaradas fallidas así como la de sus intereses acumulados se mantienen como activo para el momento en el que el bien hipotecado no garantiza la suma de ambos, fecha en la que dejan de devengarse intereses de dicha participación.

Las participaciones hipotecarias fallidas se definen como aquellas cuyo préstamo participado tiene un retraso en el pago igual o superior a doce meses, o que haya sido declarado fallido de acuerdo con el criterio del administrador o por el cual se haya presentado demanda judicial o haya sido considerado fallido conforme a la circular 4/91 del Banco de España. Según esta circular se consideran de muy dudoso cobro y se darán inmediatamente de baja del activo del balance, con pase a cuentas suspensivas y aplicación de las provisiones que ya estuviesen constituidas, las inversiones crediticias, valores de renta fija y demás saldos deudores, vencidos o no, cuyos titulares están declarados en quiebra o concurso de acreedores o sufran un deterioro notorio e irrecuperable de su solvencia, así como los saldos impagados a los tres años desde su pase a la situación de dudosos; ese plazo podrá ser de cuatro años o de seis en las operaciones hipotecarias sobre viviendas, oficinas y locales polivalentes, plenamente cubiertos por la garantía y siempre que esta haya nacido con la financiación, cuando medien circunstancias objetivas que mejoren las expectativas de recuperación de los saldos.

d) Cuentas de periodificación

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

e) Acreeedores a largo plazo

Bonos de titulización hipotecaria

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

Entidades de crédito. Préstamo subordinado

Se corresponde con el importe dispuesto del crédito mantenido con entidades de crédito.

f) Acreeedores a corto plazo

Cuentas de periodificación

Se corresponden con la periodificación realizada de las comisiones devengadas por terceros registrándose por su valor real en función de cada uno de los contratos suscritos, todos ellos en relación con la administración financiera y operativa del fondo, y con la periodificación de costes financieros derivados de los Bonos de Titulización Hipotecaria y posiciones pasivas con entidades financieras.

g) Impuesto sobre Beneficios

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

4. CONTRATO DE SERVICIOS FINANCIEROS

La Sociedad gestora al objeto de centralizar la operativa financiera del fondo ha realizado con la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, en adelante la Caja de Madrid, un contrato de agencia financiera, que tiene las siguientes características principales:

- Agente financiero y garante de disponibilidad de fondos en cada fecha de pago.
- Agente de pagos de los intereses y amortizaciones de los Bonos de Titulización Hipotecarios.

- La Caja de Madrid se compromete a no ejercer ninguna clase de acción en demanda de responsabilidad contra el Fondo.
- El contrato tiene vencimiento en la fecha en que se proceda a la liquidación del Fondo, no obstante, cabe la denuncia previa con una antelación mínima de dos meses.

5. CONTRATO DE INTERMEDIACION FINANCIERA

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

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

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

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

El movimiento habido en 1996 y 1995 es el siguiente:

	Miles de pesetas	
	1996	1995
Saldo inicial	67.786	-
Adiciones	-	112.976
Amortizaciones	(45.191)	(45.190)
Saldo final	<u>22.595</u>	<u>67.786</u>

7. PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS

El movimiento de este epígrafe en 1996 y 1995 ha sido el siguiente:

	Miles de pesetas	
	1996	1995
Saldo inicial	12.794.123	-
Adiciones	-	14.000.005
Amortizaciones	(1.933.537)	(1.399.940)
Más principales vencidos y no cobrados año	190.978	194.058
Menos principales vencidos y no cobrados 1995	(194.058)	-
Saldo final	<u>10.857.506</u>	<u>12.794.123</u>

Las participaciones hipotecarias tienen las siguientes características:

- El fondo ostenta los derechos reconocidos en la normativa legal aplicable.
- Están representadas por un Título Múltiple representativo de las participadas indicadas en el cuadro anterior.
- Participan de la totalidad del principal de préstamos hipotecarios que han servido de base para la titulización.
- El interés que devenga es el del tipo de interés nominal del préstamo hipotecario del que representa cada participación. El tipo medio anual de la cartera de préstamos participados al 31 de diciembre de 1995 y 1996 es del 12,75% y 9,98% respectivamente.
- Se emiten por el plazo restante de vencimiento de los préstamos hipotecarios participados y dan derecho al titular de la participación a percibir la totalidad de los pagos que, en concepto de principal, incluyendo amortizaciones anticipadas, reciba la entidad emisora por los préstamos hipotecarios participados, así como la totalidad de los intereses que reciba la entidad emisora por dichos préstamos.
- El cobro del emisor de las participaciones hipotecarias en concepto de principal o intereses se realizará el 20 de cada mes, fecha de cobro, excepto la primera liquidación que se realizó el 20 de febrero de 1995 al haberse realizado el desembolso el 13 de enero de 1995. De acuerdo con la escritura de constitución todos los cobros y pagos se realizarán mediante una cuenta abierta a nombre del Fondo en la Caja de Madrid denominada "Cuenta de Reinversión".

- La Entidad Emisora no asume responsabilidad alguna por impago de los deudores hipotecarios ni garantiza directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorga garantías o avales ni se establece pactos de recompra de tales participaciones.
- La custodia y administración de los préstamos hipotecarios se atribuye por contrato a la entidad emisora quien percibe por ello las siguientes comisiones:
 - Comisión fija: se liquida mensualmente en cada fecha de cobro y equivale, anualmente, al 0,115% del saldo del nominal pendiente de las participaciones hipotecarias.
 - Comisión variable de intermediación financiera: constituye la remuneración a las entidades emisoras por los servicios de intermediación financiera y que han permitido la transformación financiera definitiva de la actividad del Fondo. El pago de esta comisión está subordinado a los restantes conceptos de gasto del Fondo (ver nota 9).
 - Adicionalmente el administrador hace suyos los intereses de demora y las comisiones por amortización anticipada que reciba de los préstamos hipotecarios participados.
- Las participaciones hipotecarias solo pueden ser transmitidas a inversores institucionales o profesionales, no pudiendo ser adquiridas por el público no especializado.
- Las participaciones representadas en un Título Múltiple se encuentran depositadas en EBN Banco.
- 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. Las características comentadas son las siguientes:
 - Los préstamos han de estar garantizados por hipotecas inmobiliarias.
 - Con rango de primera sobre la totalidad de la finca.
 - El préstamo no puede superar el 70% del valor de tasación de la finca excepto que se trate de rehabilitación, construcción o adquisición de viviendas, en que podrá alcanzar el 80% del valor de tasación.
 - Que el valor del bien hipotecado no baje del valor de tasación inicial en más de un 20% del mismo.



- Los bienes hipotecados han de estar asegurados contra daños por el valor de tasación.
- Las participaciones hipotecarias de acuerdo con la escritura de constitución del Fondo comienzan a devengar intereses desde la fecha de desembolso que se produjo el 13 de enero de 1995.
- En caso de liquidación anticipada del Fondo por aplicación del artículo 5.3 de la Ley 19/1992, el emisor tendrá derecho de tanteo para recuperar las participaciones hipotecarias emitidas, correspondientes a préstamos hipotecarios no amortizados, en el momento de la liquidación, en las condiciones que establezca la Sociedad Gestora. Este derecho de tanteo no implica un pacto o declaración de recompra de las Participaciones Hipotecarias.
- La Agencia calificadoradora ha sido Moody's Investors Service España, S.A.
- Nivel de calificación Aaa.

Durante 1997, de acuerdo con los planes de amortización de cada préstamo hipotecario participado y bajo la hipótesis de inexistencia de amortizaciones anticipadas, vencerán participaciones hipotecarias por importe de 1.264.915 miles de pesetas.

Al 31 de diciembre de 1996 se han devengado intereses de las Participaciones Hipotecarias por importe de 132.187.000 pesetas que se registran en la rúbrica de Cuentas de Periodificación activas del balance de situación a dicha fecha.

8. CUENTAS DE PERIODIFICACION ACTIVAS

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 1996 es la siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
Cuentas de periodificación de:	
Participaciones hipotecarias (Ver nota 7)	132.187
Inversiones financieras temporales	<u>158</u>
	<u>132.345</u>

El saldo de participaciones hipotecarias representa la liquidación de las participaciones hipotecarias realizadas al 31 de diciembre y que de acuerdo con el método de cobro se hará efectivo el 20 de enero de 1997.

9. BONOS DE TITULIZACION HIPOTECARIA

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo y con cargo al mismo, procedió en la fecha de constitución del Fondo a la emisión de una única serie de Bonos de Titulización Hipotecaria que tiene las siguientes características:

Importe nominal	14.000.000.000 pesetas
Número de bonos	560
Importe nominal unitario	25.000.000
Interés variable	Libor a 6 meses + 0,25
Forma de pago	Semestral
Fechas de pago de intereses	22 de junio y 22 de diciembre de cada año
Fecha de inicio del devengo de intereses	13 de enero de 1995
Fecha del primer pago de intereses	22 de junio de 1995
Amortización	Prorrata por reducción del nominal, en cada Fecha de Pago, por importe igual a la suma de: <ul style="list-style-type: none">- el importe vencido durante los seis meses naturales anteriores a la Fecha de Pago, en concepto de principal de las Participaciones Hipotecarias no fallidas, según el cuadro de amortización de los préstamos- el importe recibido durante los seis meses naturales anteriores al anterior al de la Fecha de Pago, en concepto de principal amortizado anticipadamente- el importe no vencido de principal de las Participaciones Hipotecarias que hayan sido declaradas fallidas durante los seis meses anteriores al anterior al de la Fecha de Pago.

Fecha de vencimiento final bajo la hipótesis de inexistencia de amortizaciones anticipadas Octubre del año 2013.

Acumulación de Amortizaciones

Las amortizaciones no satisfechas a los bonistas en una Fecha de Pago se acumularán a la siguiente sin devengo de intereses, y de acuerdo con la prelación de pagos a realizar por el Fondo (ver nota 1).

En la fecha de emisión se concedió una comisión de aseguramiento para cada entidad aseguradora del 0,5% del importe nominal suscrito, el importe total de aseguramiento ascendió a 49.000.000 pesetas que se incluye como gasto de constitución del Fondo al 31 de diciembre de 1995 (ver nota 6).


El movimiento habido desde el 31 de diciembre de 1995 hasta el 31 de diciembre de 1996 ha sido el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
Saldo inicial	12.823.710
Amortizaciones	<u>(1.853.735)</u>
Saldo final	<u>10.969.975</u>

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

Asimismo, la Sociedad gestora ha realizado los trámites necesarios para la admisión a cotización en el mercado de la AIAF.

Al 31 de diciembre de 1996 se han devengado costes financieros de Bonos de Titulización Hipotecaria por importe de 15.580 miles de pesetas que se registran en el epígrafe Acreedores a corto plazo (ver nota 11).



10. ENTIDADES DE CREDITO. PRESTAMO SUBORDINADO

En la Fecha de Desembolso, 13 de enero de 1995, el Fondo recibió un préstamo subordinado de la entidad emisora de participaciones hipotecarias por importe total de 117.000.000 pesetas que tiene las siguientes características:

Importe total facilitado por:

- Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid	<u>117.000.000</u>
	<u>117.000.000</u>

Saldo al 31 de diciembre de 1996	67.789.000
----------------------------------	------------

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

Vencimiento final:	22.12.1997
--------------------	------------

Finalidad:	117.000.000 pesetas se destinan exclusivamente al pago de los gastos de constitución del Fondo.
------------	---

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

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

- los recursos disponibles del Fondo en cada fecha de pago, sean suficientes para atender las obligaciones del Fondo enumeradas en la nota 1.c) apartados 1 a 8.

Al 31 de diciembre se han devengado costes financieros de este préstamo subordinado por importe de 96.279 pesetas que se registran en el epígrafe Acreedores a corto plazo (ver nota 11).

11. ACREEDORES A CORTO PLAZO

La composición de este epígrafe del Balance de Situación al 31 de diciembre de 1996 es la siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
Cuentas de periodificación	
Intereses	
Deuda subordinada (ver nota 10)	96
Bonos de Titulización Hipotecaria (ver nota 9)	15.580
Línea de crédito	-
	<u>15.676</u>
Comisiones	
Variables a administrador	69.536
De administración	1.049
Agente financiero	-
	<u>70.585</u>
Otros acreedores	<u>7.812</u>
Administraciones Públicas acreedoras	<u>6.069</u>
	<u><u>100.142</u></u>

12. SITUACION FISCAL

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

13. CUADRO DE FINANCIACION

<u>APLICACIONES</u>	Miles de pesetas	
	<u>1996</u>	<u>1995</u>
Incremento de activo en:		
Incremento en participaciones hipotecarias	-	10.857.506
Inversiones financieras temporales	116.066	-
Cuentas en entidades financieras	-	125.460
Gastos de constitución	-	22.595
Variación neta de cuentas de periodificación y acreedores varios	-	32.203
Disminución de pasivo en:		
Bonos de titulización hipotecaria	1.853.735	-
Administraciones Públicas	3.325	-
Préstamo subordinado	45.193	-
	<u>2.018.319</u>	<u>11.037.764</u>
 <u>ORIGENES</u>		
Disminución del activo en:		
Gastos de constitución	45.191	-
Participaciones hipotecarias	1.936.617	-
Variación neta de cuentas de periodificación y acreedores varios	36.511	-
Aumento del pasivo en:		
Participaciones hipotecarias	-	10.969.975
Préstamos subordinados	-	67.789
	<u>2.018.319</u>	<u>11.037.764</u>

Titulización de Activos (SGFT)S.A.

TDA 3, Fondo de Titulización Hipotecaria

INFORME DE GESTION

1996

TDA 3, Fondo de Titulización Hipotecaria, fue constituido por Titulización de Activos SGFT, el 4 de enero de 1995, comenzando el devengo de los derechos sobre sus activos y obligaciones de sus pasivos el 13 de enero, Fecha de Desembolso. Actúa como Agente Financiero del Fondo la Caja de Ahorros de Madrid, con funciones de agente de pagos de sus obligaciones. Actúa como Depositario de los Títulos Múltiples representativos de los activos del Fondo, EBN Banco.

El Fondo emitió 560 Bonos de Titulización Hipotecaria. Los Bonos devengarán un interés nominal anual variable, con pago semestral. El tipo de interés aplicable será el Tipo de Interés de Referencia, LIBOR a seis meses transformado a un tipo de interés equivalente transformado a años de 365 días (esto es multiplicado por 365 y dividido por 360) más 0,25 puntos porcentuales. Cada Bono tiene un valor nominal de 25.000.000 de pesetas que totalizaba un importe de 14.000.000.000 de pesetas.

En la Fecha de Desembolso el Fondo recibió un préstamo de la Entidad Emisora, por importe de 117.000.000 pesetas, destinado al pago de los gastos iniciales del Fondo, y a cubrir la diferencia técnica entre el valor de las Participaciones Hipotecarias y el importe obtenido por la venta de los Bonos.

El Fondo liquida con la Entidad Emisora de las Participaciones Hipotecarias con carácter mensual el día 20 de cada mes. El Fondo tiene fijadas como Fecha de Pago a los bonistas los 22 de junio y diciembre de cada año.

Los flujos de ingresos y pagos del Fondo durante el ejercicio han transcurrido dentro de los parámetros previstos. Tanto las Tasas de Amortización Anticipada como los porcentajes de impago y fallidos han sido durante 1996 ligeramente superiores a las registradas durante 1995. No obstante, las tasas de impago pueden considerarse dentro de los parámetros normales dentro de una cartera de préstamos hipotecarios. En cuanto a las tasas de amortización anticipada, el incremento respecto a las tasas del año anterior, puede considerarse el resultado de la evolución a la baja de los tipos de interés ocurrida a lo largo de 1996.

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.

Se adjunta a este informe de gestión el cuadro de flujos de caja del Fondo correspondiente al periodo 22/12/95 - 23/12/96.

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

TDA 3, FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA

INFORMACION SOBRE EL FONDO

a 31 de diciembre de 1996

I. CARTERA DE PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS

1. Saldo vivo ¹ :	10.661.568.940	✓
2. Vida media (meses):	101	
3. Tasas de amortización anticipada (anualizada):		
a) Desde la Fecha de Desembolso:	6,36%	
b) Ultimo semestre (24/06/96- 23/12/96):	8,01%	
c) Ultimo año:	8,44%	
3. Porcentaje de impagado entre 3 y 6 meses (a 30/11/96):	0,53%	
4. Porcentaje de impagado entre 7 y 11 meses (a 30/11/96):	0,28%	
5. Porcentaje de fallidos ² (a 30/11/96):	0,00%	
6. Nivel de Impagado ³ :	0,48%	

II. BONOS

1. Saldo vivo de bonos total:	10.969.974.400	✓
2. Saldo vivo unitario:	19.589.240	
3. Porcentaje pendiente de vencimiento:	78,36%	
4. Saldo vencido pendiente de amortizar (pagar):	0	

III. TIPOS DE INTERES

1. Tipo Bonos (a 31 de diciembre de 1996):	6,48%
2. Tipo medio de la cartera de Participaciones Hipotecarias:	9,98%
3. Tipo medio garantizado para el Fondo:	7,78%

¹ El Fondo liquida las Participaciones Hipotecarias con el Cedente con un mes de retraso en relación a la liquidación del Cedente de los préstamos participados con los prestatarios, en concreto el día 20 de cada mes natural se liquidan las participaciones con la información de los préstamos al último día del mes precedente. El importe referido corresponde a la liquidación de enero de 1997, es decir, saldo vivo de préstamos a 31/12/1996, de participaciones no fallidas (ver nota 2). El importe que figura en el inmovilizado financiero del balance auditado del Fondo a 31/12 en concepto de participaciones hipotecarias corresponde al saldo no vencido a 30/11 más el saldo vencido y no cobrado de todas las participaciones hipotecarias, tras la última liquidación realizada en el ejercicio (20/12).

² Se considera Participación Hipotecaria Fallida aquella Participación cuyo préstamo tiene un retraso en el pago igual o superior a 12 meses, o que haya sido declarado fallido de acuerdo con el Administrador o por el cual se haya presentado demanda judicial o haya sido considerado fallido conforme a la definición de la Circular 4/1991 del Banco de España.

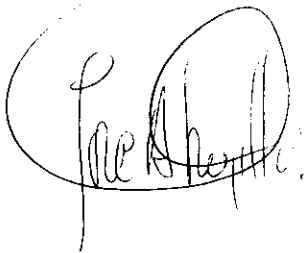
³ Saldo Nominal Pendiente de todos los préstamos impagados durante un periodo de más de 3 meses y de menos de un año, expresado como porcentaje del Saldo Nominal pendiente de las Participaciones Hipotecarias en las seis Fechas de Cobro inmediatamente anteriores a la última Fecha de Pago.

TDA 3. FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA
FLUJOS DE CAJA DEL PERIODO: 22/12/95 - 23/12/96

	22/12/95 - 23/12/96	23/12/95 - 24/12/96	22/12/95 - 24/12/96	22/12/95 - 24/12/96
	Ingresos/Entradas	Ingresos/Entradas	Ingresos/Entradas	Pagos/Salidas
INVERSIONES/FINANCIACIONES				
Amortización Bonos Titulización Hip.			894.779.760	1.853.736.080
Amortización Participaciones Hip.	1.000.568.192	936.049.253	1.936.617.445	45.192.693
Amortización Prmo. Subordinado			32.594.085	3.075.125.099
Inversiones Temporales	1.633.667.710		1.441.457.389	194.986.408
Amort. Ant. no utilizada (Inv. temporales)			119.390.236	
Amortización Inversiones Temporales	1.633.667.710	1.517.055.658	3.150.723.368	
INTERESES				
Intereses brutos pagados a los BTH			453.174.960	1.066.745.680
Intereses recibidos de las PHs	668.026.148	526.878.694	1.194.904.842	
Intereses Prmo. Subordinado			3.834.140	9.239.929
Intereses Inversiones Temporales	33.436.021	24.325.575	57.761.596	
RETENCIONES				
Practicadas	8.217.465	6.069.300	14.286.765	17.611.163
Ingresadas			8.217.465	14.286.765
A Inversiones temporales	9.393.698	8.217.465	17.611.163	
Amort. de inversiones de retenciones				
AVANCE TECNICO NETO			3.333.763	17.825.437
COMISION VARIABLE			36.765.516	36.765.516
GASTOS				
Comisiones Periódicas:				
- Administración			6.618.444	13.769.044
- Gestora			11.411.110	23.739.736
- Garantía			0	0
- Depositario			125.000	250.000
- Agencia de Pagos			673.977	1.460.241
Gastos corrientes:				
- Prensa			150.800	433.628
- Auditoría				737.760
	3.353.309.234	3.018.595.945	3.018.595.945	6.371.905.179
A inv. temporales (de retenciones)	0	0	0	6.069.300
A inv. temporales (de amort. anticipadas)				119.390.236

De acuerdo con los poderes concedidos por la Junta General el 22 de marzo de 1994 al Consejero Delegado, entre los que están la representación plena de la Sociedad Gestora, salvo en lo que se refiera a materias legalmente indelegables, y siendo una de estas la representación de los Fondos de Titulización Hipotecaria, y estando por ello plenamente facultado para suscribir las Cuentas Anuales, la Memoria y el Informe de Gestión de los referidos Fondos, formula las presentes cuentas anuales, de TDA 3, Fondo de Titulización Hipotecaria, que comprenden el Balance de Situación al 31 de diciembre de 1996, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha y la Memoria del ejercicio 1996, así como el Informe de Gestión correspondiente al ejercicio 1996.

Madrid, 25 de marzo de 1997

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'José Antonio Trujillo del Valle', enclosed within a large, hand-drawn oval.

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