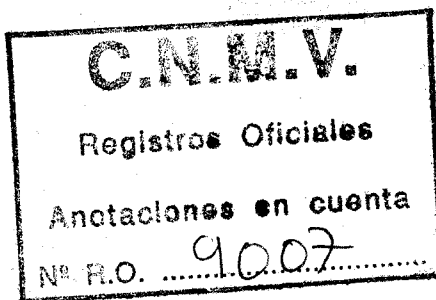
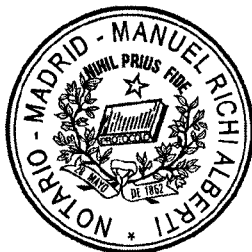


06/2008

873748258



MANUEL RICHIALBERTI
NOTARIO
Serrano nº 30 1º - 28001 - MADRID
Tel.: 91 209 23 00 - Fax: 91 209 23 45
e-mail: fedatarios@notariaserrano30.com

ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE "TDA 31, FONDO DE
TITULIZACIÓN DE ACTIVOS", EMISIÓN Y SUSCRIPCIÓN DE
PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS Y CERTIFICADOS DE
TRANSMISIÓN DE HIPOTECA Y EMISIÓN DE BONOS DE
TITULIZACIÓN

LEY 8 / 89	
Base :	299.999.999,90
ARANCEL	
Números 1,2,4,5,6,7	Norma 8ª
Derechos :	9.626,55
I.V.A. 16%:	1.540,25
Suplidos :	123,45
TOTAL :	11.290,25 (euros)

NÚMERO: TRES MIL SETENTA. _____

En Madrid, a diecinueve de noviembre de dos mil ocho, en las oficinas de la entidad Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A., sita en la calle Orense número 69. _____

Ante mí, **Manuel Richi Alberti**, Notario de Madrid y de su Ilustre Colegio, _____

COMPARECEN

De una parte: _____

DON RAMÓN PÉREZ HERNÁNDEZ, mayor de edad, divorciado, vecino de Madrid, con domicilio, a estos efectos, en la calle Orense, número 69. _____

Con Documento Nacional de Identidad número _____

Y de otra: _____

DON IÑAKI AZAOLA ONAINDÍA, mayor de edad, soltero, vecino de San Sebastián, con domicilio a estos efectos en San Sebastián, Avenida de la Libertad número 21. _____

Con Documento Nacional de Identidad número _____

INTERVIENEN: _____

A) Don Ramón Pérez Hernández como **apoderado**, en nombre y representación, de la entidad mercantil, de nacionalidad española, denominada "**TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, S.A.**" (la "**Sociedad Gestora**"), está domiciliada en Madrid, calle Orense, número sesenta y nueve. _____

Constituida, por tiempo indefinido, con la denominación de "Titulización de Activos, S.G.F.T, S.A.", mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Juan Romero-Girón Deleito, el día doce de mayo de mil novecientos noventa y dos, con el número 842 de protocolo; _____

Inscrita en el Registro mercantil de Madrid, al tomo 4280, folio 170, sección 8, **hoja número 71066**, inscripción 1ª; y **en el Registro de Sociedades**

8Z3748257

06/2008



Gestoras de Fondos de Titulización, con el número
3. _____

Tiene el Código de Identificación Fiscal número
A-80-352750. _____

Manifiesta el señor compareciente que la entidad que representa tiene por objeto social la gestión y administración de fondos de titulización.

La **representación voluntaria** que ostenta como apoderado deriva del poder conferido mediante escritura de poder autorizada por el Notario de Madrid Don Manuel Richi Alberti, el día dieciocho de abril de dos mil dos, con el número 737 de su protocolo, que causó la inscripción 28^a en la Hoja social. _____

Completa su representación con el **acuerdo del Consejo de Administración de fecha quince de septiembre de dos mil ocho**, según se desprende de la certificación expedida por Don Luis Vereterra Gutiérrez-Maturana, Secretario de Consejo de Administración, y con el Visto Bueno del

Presidente, Don Francisco Javier Soriano Arosa, cuyas firmas constan debidamente legitimadas por mí, **que quedan incorporadas a esta matriz como Anexo 1.**_____

De copia autorizada de la mencionada escritura, que me es exhibida, así como de las certificación incorporada, resultan **sus facultades representativas que son, a mi juicio, suficientes para la constitución del fondo de Titulización de Activos, Emisión y Suscripción de Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca y Emisión de Bonos de Titulización que se documenta en la presente escritura.**_____

Me manifiesta el compareciente que su apoderamiento continúa vigente, que subsiste la entidad a la que representa, y que no han variado las circunstancias identificativas de dicha entidad, especialmente las relativas a su objeto social y domicilio._____

B) Y Don Iñaki Azaola Onaindía en nombre y representación de **BANCO GUIPUZCOANO, S.A.** (en adelante, indistintamente, **"el Cedente"** o **"BANCO GUIPUZCOANO"**) domiciliado en San Sebastián,; se constituyó mediante escritura autorizada el nueve

06/2008



de octubre de mil ochocientos noventa y nueve, por el Notario que fue de esta Ciudad Don Segundo Berasategui, fue modificada repetidas veces, una de ellas para adaptar sus Estatutos a la Ley de Sociedades Anónimas, mediante escritura otorgada el dieciocho de marzo de mil novecientos noventa y dos, por el Notario de San Sebastián, Don José-María Segura Zurbano; ampliado el capital social en escritura autorizada por el Notario de San Sebastián, Don José-Carlos Arnedo Ruíz, el día veintiséis de junio de dos mil siete; tiene duración indefinida y ha sido modificada posteriormente en diversas ocasiones._____

Según manifiesta el compareciente la sociedad tiene por objeto: realizar operaciones bancarias, la realización y prestación con carácter habitual de toda clase de actividades, servicios y operaciones reservadas, permitidas o no prohibidas por la legislación vigente a las Entidades de Crédito en desarrollo de su negocio Bancario y Financiero en

General. _____

Inscrita en el Registro Mercantil de Guipúzcoa, en el Tomo 2.138 del Libro de Inscripciones, Folio 1, **Hoja número SS-2.861.** _____

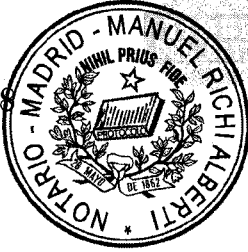
Tiene el Código de Identificación Fiscal número A-20.000733. _____

La representación voluntaria que ostenta como apoderado deriva del poder especial conferido por acuerdo del Consejo de Administración, de fecha veintidós de agosto de dos mil ocho, elevado a público mediante escritura de poder autorizada por el Notario de San Sebastián, Don Diego-María Granados Asensio, como sustituto de D. Jose Carlos Arnedo Ruiz, el día once de noviembre de dos mil ocho, con el número 3.483 de su protocolo. _____

De copia autorizada de la mencionada escritura, que me es exhibida, resultan **sus facultades representativas** que son, a mi juicio, suficientes para la constitución del fondo de Titulización de Activos, Emisión y Suscripción de Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca y Emisión de Bonos de Titulización que se documenta en la presente escritura. _____

Me manifiesta el compareciente que su

06/2008



apoderamiento continúa vigente, que subsiste la entidad a la que representa, y que no han variado las circunstancias identificativas de dicha entidad, especialmente las relativas a su objeto social y domicilio. _____

_____ IDENTIFICACIÓN Y JUICIO DE CAPACIDAD: _____

Les identifico a los comparecientes por sus Documentos Nacionales de Identidad reseñados y **tienen**, a mi juicio capacidad legal para otorgar esta escritura de **CONSTITUCIÓN DE FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, EMISIÓN Y SUSCRIPCIÓN DE PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS Y CERTIFICADOS DE TRANSMISIÓN DE HIPOTECA, Y EMISIÓN DE BONOS DE TITULIZACIÓN** y, al efecto, _____

_____ **E X P O N E N** _____

I.- Que el Cedente es una entidad financiera que desea titular determinados préstamos hipotecarios concedidos a particulares para la adquisición, construcción o rehabilitación de viviendas situadas en territorio español con

garantía de hipoteca inmobiliaria de primer o segundo rango, y cuyo otorgamiento se sometió a legislación española (los "**Préstamos Hipotecarios**").

II.- Que el Consejo de Administración del Cedente ha adoptado los acuerdos que se contienen en la Certificación adjunta a la presente Escritura como **Anexo 2**, con el propósito de hacer participar a un Fondo de Titulización de Activos en ciertos préstamos, mediante la titulización de determinados préstamos hipotecarios.

III.- Que la Sociedad Gestora está facultada para constituir Fondos de Titulización y, en consecuencia, para ejercer la administración y representación legal de los mismos, al amparo de lo previsto en 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 fondos de titulización (en adelante, "**Real Decreto 926/1998**").

IV.- Que la Sociedad Gestora pretende la constitución de un Fondo de Titulización, con la denominación de "**TDA 31, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**" (en adelante el "**Fondo**" o el "**Fondo de**

06/2008



Titulización"), en el que se agruparán los Préstamos Hipotecarios cedidos por el Cedente.——

V.- Que los Préstamos Hipotecarios que se ceden constituirán el principal activo del Fondo de Titulización.——

VI.- Que se ha llevado a cabo la verificación de una serie de atributos de los Préstamos Hipotecarios seleccionados mediante una auditoría elaborada a través de la técnica de muestreo aleatorio con el objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 5 del Real Decreto 926/1998. La citada auditoría ha sido elaborada por la firma ERNST & YOUNG, S.L., inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0530 ("**ERNST & YOUNG**"), según se acredita por el Informe de Auditoría de los Préstamos Hipotecarios, copia del cual se adjunta como **Anexo 3** a la presente Escritura.——

VIII.- Que la Sociedad Gestora tiene la intención de que, con cargo al Fondo, se proceda a

la emisión (en adelante, la "**Emisión**") de bonos de titulización (en adelante, los "**Bonos**") que integrarán el principal pasivo del mencionado Fondo de Titulización.-----

IX.- Que la cesión al Fondo de los Préstamos Hipotecarios se llevará a cabo mediante la emisión por el Cedente y la suscripción por el Fondo de participaciones hipotecarias y certificados de transmisión de hipoteca (en adelante, las "**Participaciones Hipotecarias**" y los "**Certificados de Transmisión de Hipoteca**", respectivamente, y conjuntamente, las "**Participaciones y los Certificados**".-----

X.- Que, con fecha **dieciocho de noviembre de dos mil ocho**, la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, la "**CNMV**") ha registrado el Folleto de Emisión de los Bonos con cargo al Fondo **TDA 31, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**, como se acredita con el documento que se adjunta como **Anexo 4** a la presente Escritura.-----

En virtud de lo expuesto, los comparecientes, según intervienen, otorgan la presente Escritura pública de constitución de un Fondo de Titulización, emisión y suscripción de las

06/2008



Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca, y Emisión de Bonos de Titulización (en adelante la "**Escritura**"), de conformidad con las siguientes._____

_____ **E S T I P U L A C I O N E S** _____

PRIMERA.- DEFINICIONES. _____

En la presente Escritura, los términos definidos en el documento titulado "**Definiciones**", que se adjunta como **Anexo 5** tendrán, salvo que se indique otra cosa, el significado que en dicho documento se les otorga._____

SEGUNDA.- CONSTITUCIÓN DEL FONDO. _____

La Sociedad Gestora constituye en este acto un Fondo de Titulización de Activos de carácter cerrado que girará bajo la denominación de "**TDA 31, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**", que se registrará por lo dispuesto (i) en la presente Escritura; (ii) en el Folleto de Emisión del Fondo; (iii) en el Real Decreto 926/1998 y disposiciones que lo desarrollen; (iv) en 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 (en adelante, la "**Ley 19/1992**") ; (v) en la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/1994, de 14 de abril, por la que se adapta la Legislación española en materia de Entidades de Crédito a la Segunda Directiva de Coordinación Bancaria y se introducen otras modificaciones relativas al Sistema Financiero (en adelante, la "**Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/1994**"), en la redacción dada por la Ley 41/2007 de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria); (vi) en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en su redacción actual, (en adelante, la "**Ley del Mercado de Valores**") en lo referente a su supervisión, inspección, sanción y en lo que se resulte de aplicación; y (vii) en las demás disposiciones

06/2008



legales y reglamentarias en vigor en cada momento que resulten de aplicación._____

El Fondo se constituye como un patrimonio carente de personalidad jurídica, cerrado por el activo y el pasivo._____

TERCERA.- NATURALEZA DEL FONDO._____

El Fondo, de conformidad con el artículo 1 del Real Decreto 926/1998, constituye un patrimonio separado, con carácter cerrado, carente de personalidad jurídica, que es gestionado por una Sociedad Gestora, con valor patrimonial en todo momento nulo, e integrado en cada momento:_____

(a) en cuanto a su **activo**, de conformidad con el artículo 4.1.b) del Real Decreto 926/1998, por:—

(i) los gastos iniciales, con un importe de **TRESCIENTOS MIL EUROS (300.000 €)**;_____

(ii) las Participaciones y los Certificados, con un importe inicial total **DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON NOVENTA**

CÉNTIMOS (299.999.999,90);

(iii) el Fondo de Reserva, con un importe inicial de CINCO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (5.850.000 €);

(iv) los recursos para el desfase correspondiente existente en la primera Fecha de Pago del Fondo entre el devengo de intereses hasta dicha Fecha de Pago y el cobro de los intereses de los Préstamos Hipotecarios anteriores a la primera Fecha de Pago, con un importe de DOS MILLONES CUATROCIENTOS MIL EUROS (2.400.000 €); y

(b) en cuanto a su pasivo, por:

(i) los Bonos de la Serie A, con un importe nominal total de DOSCIENTOS OCHENTA MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS (280.500.000 €);

(ii) los Bonos de la Serie B con un importe nominal total de SEIS MILLONES DE EUROS (6.000.000 €);

(iii) los Bonos de la Serie C, con un importe nominal total de TRECE MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS (13.500.000 €);

(iv) el Préstamo Participativo, con un importe de CINCO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (5.850.000 €);

06/2008



(v) el Préstamo Subordinado, con un importe de
DOS MILLONES SETECIENTOS MIL (2.700.000 €). _____

CUARTA.- CESIÓN DE ACTIVOS. _____

**4.1.- Características de los Préstamos
Hipotecarios.** _____

4.1.1.- Importe y distribución. _____

El Cedente es titular, entre otros, de los Préstamos Hipotecarios que se relacionan en el **Anexo 6** que representan, a fecha de hoy, un principal total, no vencido, de **DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON NOVENTA CÉNTIMOS (299.999.999,90)**. _____

4.1.2.- Características económico-financieras.—

Los Préstamos Hipotecarios han sido seleccionados a partir de una cartera de derechos de crédito derivados de préstamos hipotecarios; concertados por los procedimientos habituales del Cedente y son administradas por éste de acuerdo con las normas de gestión habituales y comunes para

este tipo operaciones._____

Todos los Préstamos Hipotecarios estaban incluidos en la cartera provisional de préstamos del Cedente seleccionados a 16 de octubre de 2008 para su cesión al Fondo y sobre la que se ha llevado a cabo la verificación de una serie de atributos mediante la técnica de muestreo aleatorio. Dicha auditoría ha sido realizada por la firma ERNST & YOUNG según se acredita del Informe de Auditoría cuya copia se acompaña a la presente Escritura como **Anexo 3** y es referido en el apartado 2.2. del Documento de Registro._____

En el **Anexo 6** se contiene una relación de los siguientes atributos de cada Préstamo Hipotecario: (i) número de Préstamo, (ii) capital inicial, (iii) capital pendiente, (iv) tipo de interés, (v) plazo, (vi) liquidación, (vii) forma de amortización, (viii) datos registrados._____

Las características financieras y criterios de selección de los Préstamos Hipotecarios son los que se relacionan en el **Anexo 7**._____

4.2.- Cesión de los Préstamos Hipotecarios _____

La cesión de los Préstamos Hipotecarios se lleva a cabo mediante la emisión de Participaciones

06/2008



Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca que se corresponden con dichos Préstamos Hipotecarios, conforme a lo establecido en la Ley 2/1981 de 25 de Marzo de Regulación del Mercado Hipotecario y sus modificaciones (en adelante, la "Ley 2/1981"), la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/1994 y en el Real Decreto 685/1982 de 17 de Marzo de Regulación del Mercado Hipotecario y sus modificaciones (en adelante, el "Real Decreto 685/1982"), para que las mismas se agrupen en dicho Fondo de Titulización de Activos, conforme a lo establecido en el Real Decreto 926/1998 y conforme a los siguientes apartados._____

El Cedente emite, en este mismo acto:_____

- MIL SETECIENTAS SESENTA Y CINCO (1.765) Participaciones Hipotecarias por un valor nominal total de DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES SETECIENTOS VEINTIOCHO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y UN EUROS CON NOVENTA Y TRES CÉNTIMOS (250.728.861,93)._____
- DOSCIENTOS SETENTA Y TRES (273) Certificados

de Transmisión de Hipoteca por un valor nominal total de **CUARENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y UN MIL CIENTO TREINTA Y SIETE EUROS CON NOVENTA Y SIETE CÉNTIMOS (49.271.137,97)**.-----

Cada Participación o Certificado participa sobre el 100% del principal no vencido de cada uno de los Préstamos Hipotecarios y devenga un tipo de interés igual al tipo de interés nominal que devengue, en cada momento, el correspondiente Préstamo Hipotecario.-----

La cesión plena e incondicional de los Préstamos Hipotecarios, con las excepciones previstas en el **apartado 4.6.** siguiente, se realiza desde la presente fecha y por el plazo restante de vencimiento de dichos Préstamos Hipotecarios, no existiendo pacto alguno de recompra por parte del Cedente.-----

Las Participaciones y los Certificados emitidos comenzarán a devengar el interés citado a partir de la presente fecha, incluida, por lo que los intereses devengados por los Préstamos Hipotecarios hasta la Fecha de Constitución seguirán correspondiendo al Cedente, con independencia del período de devengo que se tenga en cuenta a efectos

06/2008



del cálculo del interés en los Préstamos Hipotecarios._____

Los Préstamos Hipotecarios, por sus características, se clasifican en dos categorías:—

- Préstamos Hipotecarios que cumplen los requisitos establecidos en la Sección Segunda de la Ley del Mercado Hipotecario y en el Capítulo II del Real Decreto 685/1982 y que se transmiten al Fondo mediante la emisión de las Participaciones Hipotecarias._____

- Préstamos Hipotecarios que no cumplen todos los requisitos establecidos en la Sección Segunda de la Ley del Mercado Hipotecario y en el Capítulo II del Real Decreto 685/1982 y que se transmiten al Fondo mediante la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca._____

Las Participaciones y los Certificados emitidos en virtud de lo previsto en esta Escritura se representan mediante dos (2) Títulos Múltiples, emitidos por el Cedente, nominativos,

representativos cada uno de ellos, respectivamente, de la totalidad de las Participaciones y de la totalidad de los Certificados emitidos por el Cedente, en la forma que se adjunta a la presente Escritura como **Anexo 8** y al que se adjuntará como anexo la relación de Préstamos Hipotecarios correspondiente al Cedente contenida en el **Anexo 6**. Dichos Títulos Múltiples contienen las menciones exigidas por el artículo 64 del Real Decreto 685/1982. De conformidad con lo previsto en el Real Decreto 685/1982, la transmisión de las Participaciones y de los Certificados está limitada a inversores institucionales o profesionales, no pudiendo ser adquiridas por el público no especializado.

Tanto para el caso de que se proceda por la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, a la sustitución de un Préstamo Hipotecario según lo previsto en el **apartado 6.1.**, como a la ejecución de un Préstamo Hipotecario, según lo previsto en el **apartado 7.4.**, como, si procediéndose a la liquidación anticipada del Fondo, en los supuestos y con las condiciones de la **Estipulación 18**, haya de tener lugar la venta de

8Z3748248

06/2008



las Participaciones y los Certificados, así como para cualquier otro supuesto que lo requiriera, el Cedente se compromete a fraccionar los Títulos Múltiples representativos de las Participaciones y los Certificados en tantos títulos individuales o múltiples como fueren necesarios, o a sustituirlos o canjearlos, para la consecución de las anteriores finalidades. _____

En este sentido, el Cedente se compromete a sustituir cada doce meses los Títulos Múltiples emitidos por unos nuevos que recojan las nuevas características de las Participaciones y de los Certificados, respectivamente, como consecuencia de las modificaciones habidas en los tipos de interés y en los principales de los Préstamos Hipotecarios, así como en los supuestos de sustitución de las Participaciones y de los Certificados previstos en el **apartado 6.1.** _____

Los Títulos Múltiples representativos de las Participaciones y los Certificados y, en su caso,

los títulos unitarios en los que éstos se fraccionen quedarán depositados en el Agente Financiero que actuará como depositario de los mismos.-----

La Sociedad Gestora procede, por cuenta del Fondo, a la suscripción de las Participaciones y los Certificados para su inmediata agrupación en el Fondo.-----

El Cedente entrega, en este mismo acto, a la Sociedad Gestora, los dos (2) Títulos Múltiples representativos de las Participaciones y los Certificados suscritos, respectivamente.-----

La Sociedad Gestora depositará los Títulos Múltiples en el Agente Financiero, actuando a estos efectos como depositario, de acuerdo con lo establecido en el Contrato de Servicios Financieros.-----

La participación en los Préstamos Hipotecarios se realiza desde la presente fecha y por el mismo plazo restante de vencimiento de dichos Préstamos Hipotecarios, no existiendo pacto alguno de recompra, sin perjuicio del derecho de tanteo establecido en la **Estipulación 18** de la presente Escritura.-----

8Z3748247

06/2008



4.3.- Precio._____

El precio total de la cesión de los Préstamos Hipotecarios será igual al importe que representa a la presente Fecha el Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de los Préstamos Hipotecarios, y que es igual a **DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON NOVENTA CÉNTIMOS (299.999.999,90)**. Dicho precio será abonado por la Sociedad Gestora, en nombre y por cuenta del Fondo, al Cedente, en la Fecha de Desembolso, valor ese mismo día sin devengar intereses adicionales, una vez que el Fondo haya recibido el precio de suscripción de los Bonos, mediante el ingreso del precio en la cuenta número 0042 abierta a nombre de BANCO GUIPUZCOANO en el Banco de España en Madrid.—

El Cedente se hará cargo de cualquier gasto o impuesto que pudiera originarse por la cesión de los Préstamos Hipotecarios, salvo que expresamente se prevea lo contrario en la presente Escritura.—

En caso de resolución de la constitución del Fondo, de conformidad con lo establecido en la **Estipulación 29** y, consecuentemente, de la cesión de los Préstamos Hipotecarios por parte del Fondo, (i) se extinguirá la obligación de pago de los Préstamos por parte del Fondo y (ii) la Sociedad Gestora estará obligada a restituir al Cedente cualquier derecho que se hubiera devengado a favor del Fondo por la cesión de los Préstamos._____

En caso de resolución anticipada del Fondo, el Cedente asume el compromiso de hacer frente a los gastos iniciales en los que haya incurrido para la constitución del Fondo._____

4.4.- Responsabilidad del Cedente como Cedente de los Préstamos Hipotecarios._____

El Cedente, de acuerdo con el artículo 348 del Código de Comercio, responde ante el Fondo exclusivamente de la existencia y legitimidad de los Préstamos Hipotecarios así como de la personalidad con la que efectúa la cesión pero no asume responsabilidad alguna por el impago de los Deudores Hipotecarios, ya sea del principal de los Préstamos, de los intereses, o de cualquier otra cantidad que los mismos pudieran adeudar en virtud

8Z3748246

06/2008



de los Préstamos. Tampoco asume, en cualquier otra forma, responsabilidad en garantizar directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorgará garantías o avales, ni en virtud de esta Escritura, ni en virtud del Folleto, ni de ningún otro pacto o contrato. Todo ello sin perjuicio de las responsabilidades del Cedente relativas a la sustitución de las Participaciones y los Certificados que no se ajusten a las declaraciones recogidas en la **Estipulación 5** de esta Escritura, en relación con los compromisos establecidos en las **Estipulaciones 6 y 7** de esta Escritura._____

Sin perjuicio de lo anterior, el Fondo, como titular de los Préstamos Hipotecarios, tendrá acción ejecutiva contra el Cedente para la efectividad del vencimiento de los mismos por principal e intereses, siempre que el incumplimiento de tal obligación de pago por dichos conceptos no sea consecuencia de la falta de pago de los Deudores Hipotecarios._____

En el supuesto de que el Fondo viniera obligado a abonar a terceros cualquier cantidad con motivo de la cesión de los Préstamos que no se haya abonado a la fecha de cesión debido a que la información suministrada por el Cedente sobre los Préstamos Hipotecarios haya sido incompleta, el Cedente será responsable frente al Fondo de cualquier daño, gasto, impuesto o sanción que se derive para el Fondo._____

4.5.- Anticipo de fondos._____

El Cedente no anticipará ninguna cantidad al Fondo por cuenta de los Deudores Hipotecarios, sea por principal o por intereses de los Préstamos Hipotecarios._____

4.6.- Derechos conferidos al Fondo por la cesión de los Préstamos Hipotecarios._____

El Fondo, en cuanto titular de las Participaciones y los Certificados, ostentará los derechos reconocidos al cesionario en el artículo 1.528 del Código Civil, así como, los derechos reconocidos en la normativa legal aplicable a los titulares de las participaciones hipotecarias. En concreto, tendrá derecho a recibir todos los pagos que, a partir de la presente fecha, realicen los

8Z3748245

06/2008



Deudores Hipotecarios en concepto de principal e intereses ordinarios devengados, con las excepciones previstas en este mismo apartado, así como cualquier otro pago que se derive de los Préstamos Hipotecarios, siempre que todos ellos correspondan a los Préstamos Hipotecarios cedidos al Fondo. _____

Además de los pagos que efectúen los Deudores Hipotecarios, corresponderá al Fondo cualquier otro pago que reciba el Cedente por los Préstamos Hipotecarios, como administrador de los mismos, incluyendo los derivados de cualquier derecho accesorio al préstamo hipotecario, tales como indemnizaciones derivadas de pólizas de seguros, pagos efectuados por posibles garantes, etc, con la excepción de los intereses de demora, comisiones por reclamación de recibos impagados, comisiones de subrogación, comisiones de amortización/cancelación anticipada, así como cualquier otra comisión o suplido que corresponderán al Cedente. _____

Adicionalmente, el Fondo tendrá derecho a percibir las cantidades, bienes o derechos en pago de principal o intereses de los Préstamos Hipotecarios, tanto por el precio de remate o importe determinado por resolución judicial o procedimiento notarial en la ejecución de las garantías hipotecarias, por la enajenación o explotación de los inmuebles adjudicados o como consecuencia de las citadas ejecuciones, en administración y posesión interina de las fincas en proceso de ejecución._____

El Cedente se compromete a realizar las notificaciones que, en su caso, sean necesarias para que dichos pagos sean efectuados a la Sociedad Gestora._____

El Cedente deberá utilizar esfuerzos razonables para mantener en vigor y con plenos efectos las pólizas de seguro suscritas, en su caso, en relación con los Préstamos Hipotecarios, siendo el Cedente responsable frente al Fondo de los perjuicios que se ocasionen en el mismo en el supuesto de que no se hayan mantenido en vigor y con plenos efectos las pólizas de seguros._____

4.7.- Notificación a los Deudores Hipotecarios.

8Z3748244

06/2008



El Cedente continuará administrando los Préstamos Hipotecarios, conforme a lo establecido en la **Estipulación 7** de la presente Escritura y el **apartado 3.7.1.** del Módulo Adicional del Folleto. La Sociedad Gestora y el Cedente acuerdan no notificar en la presente Fecha de Constitución la cesión a los respectivos Deudores Hipotecarios ni a cualquier otra entidad que sea necesario en relación con las garantías de los Préstamos Hipotecarios._____

Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad Gestora instruirá al Cedente sobre la obligatoriedad de notificar la cesión de los Préstamos Hipotecarios a los Deudores Hipotecarios y a cualquier entidad que sea necesario en relación con las garantías de los Préstamos Hipotecarios, en el momento en que lo considere oportuno, y en todo caso, en el supuesto de sustitución del Cedente en la administración de los Préstamos Hipotecarios y en el supuesto de insolvencia del Cedente,

utilizando para esta notificación de la cesión, el canal de comunicación fehaciente que resulte más rápido y eficaz a juicio de la Sociedad Gestora. Asimismo, en su caso, el Cedente deberá realizar los trámites que sean precisos._____

A todos los efectos establecidos en el párrafo anterior, la Sociedad Gestora tendrá el derecho a solicitar y el Cedente la obligación de suministrar, cualquier información que la Sociedad Gestora considere necesaria o conveniente._____

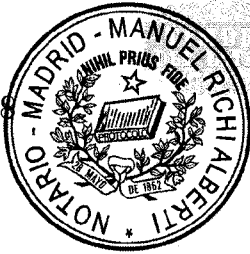
4.8.- Régimen de retenciones de los pagos por rendimientos de los Préstamos Hipotecarios._____

Los pagos realizados al Fondo en concepto de rendimientos por los Préstamos Hipotecarios no estarán sujetos a retención alguna en razón de lo establecido en el artículo 59 k) del Real Decreto 1777/2004, de 30 de julio._____

En el supuesto de que en el futuro se estableciera cualquier impuesto, directo o indirecto, tasa o retención sobre dichos pagos, los mismos correrían por cuenta del Cedente y serán devueltos al mismo en el supuesto de que fueran recuperados por el Fondo._____

No obstante lo anterior, en el supuesto de que

06/2008



se modificara la normativa fiscal de forma que se establecieran impuestos, tasas o retenciones sobre los pagos realizados al Fondo en concepto de interés por los Préstamos Hipotecarios que afecten significativamente, y de forma negativa, al equilibrio financiero del Fondo, se producirá la extinción del Fondo, vía liquidación de los activos remanentes, de conformidad con lo establecido en la **Estipulación 18** de la presente Escritura, en cuyo caso, el Cedente podrá ejercitar el derecho de tanteo de conformidad con lo dispuesto en dicho apartado._____

QUINTA.- DECLARACIONES Y GARANTÍAS._____

El Cedente, como titular de sus Préstamos Hipotecarios, declara y garantiza al Fondo y a la Sociedad Gestora, respecto a sí mismo, a las Participaciones y a los Certificados que emite y respecto a los Préstamos Hipotecarios de que es titular y cede al Fondo:_____

(A) En cuanto al Cedente:_____

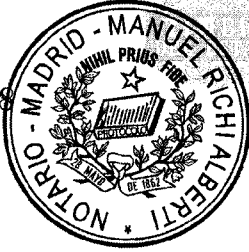
(i) Que es una entidad de crédito debidamente constituida de acuerdo con la legislación vigente, se halla inscrita en el Registro Mercantil y en el Registro de Entidades de Crédito del Banco de España y se halla facultada para participar en el mercado hipotecario.-----

(ii) Que ni a la fecha de hoy, ni en ningún momento desde su constitución, se ha encontrado en situación concursal o de insolvencia, ni ninguna otra situación que, dando lugar a responsabilidad, pudiera conducir a la revocación de la autorización como entidad de crédito.-----

(iii) Que ha obtenido todas las autorizaciones necesarias, tanto administrativas como corporativas, para efectuar la cesión de los Préstamos Hipotecarios al Fondo, mediante la emisión de las Participaciones y los Certificados, el válido otorgamiento de la Escritura de Constitución, de los compromisos asumidos en la misma y de los demás contratos relacionados con la constitución del Fondo.-----

(iv) Que dispone de cuentas auditadas, individuales y consolidadas, de los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2005, 31 de diciembre

06/2008



de 2006, y a 31 de diciembre de 2007, con opinión favorable, sin salvedades, de los auditores en, al menos, el emitido respecto del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2007, y que ha depositado las cuentas anuales de los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2005, 2006 y 2007 en la CNMV y en el Registro Mercantil._____

(v) Que cumple la legislación vigente sobre protección de datos._____

(B) En cuanto a las Participaciones y los Certificados._____

(i) Que las Participaciones y los Certificados son emitidos de acuerdo con la Ley del Mercado Hipotecario, el Real Decreto 685/1982 y la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/1994 y demás normativa aplicable y cumplen todos los requisitos en ellas establecidos para la emisión de participaciones hipotecarias y certificados de transmisión de hipoteca; y, en particular, que la emisión de las Participaciones y los Certificados

satisface lo dispuesto en la Ley del Mercado Hipotecario en la redacción dada por la Ley 41/2007 y en el Real Decreto 685/1982. Los Certificados de Transmisión de Hipoteca se emiten con la cobertura de los Préstamos Hipotecarios que no cumplen con todos los requisitos establecidos en la Sección II de la Ley del Mercado Hipotecario y en el Capítulo II del Real Decreto 685/1982, todo ello de conformidad con lo establecido en el apartado segundo de la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/1994 en su redacción dada por la Ley 41/2007..

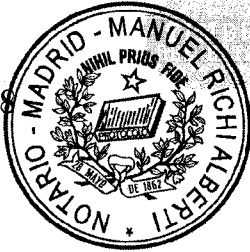
(ii) Que el órgano social del Cedente ha adoptado válidamente todos los acuerdos necesarios para la emisión de las Participaciones y los Certificados._____

(C) En cuanto a los Préstamos Hipotecarios movilizados a través de la cartera de las Participaciones y los Certificados que se agrupan en el Fondo._____

(i) Que los Préstamos Hipotecarios existen, son válidos y ejecutables de acuerdo con la legislación aplicable, habiéndose observado en su otorgamiento todas las disposiciones legales aplicables._____

(ii) Que el Cedente es titular en pleno dominio

06/2008



de la totalidad de los Préstamos Hipotecarios, sin que exista impedimento alguno para que puedan emitirse las Participaciones y los Certificados representativos de los Préstamos Hipotecarios.——

(iii) Que los datos relativos a los Préstamos Hipotecarios que se incluyen en el **Anexo 6** a la presente Escritura y los datos que se incluyen en los Títulos Múltiples, reflejan correctamente la situación de los mismos a la presente Fecha de Constitución, tal y como está recogida en los ficheros informáticos enviados de dichos préstamos, y que dichos datos son correctos, completos y no inducen a error. Cualquier otra información adicional sobre las características de la cartera de préstamos hipotecarios del Cedente recogida en el Folleto y en la presente Escritura o comunicada a la Sociedad Gestora es correcta, conforme con la información de dichos préstamos recogida en los ficheros informáticos o en la documentación del Cedente y no induce a error. Asimismo, cualquier

información sobre los Préstamos Hipotecarios que pudiera, de cualquier modo, afectar a la estructura financiera o legal del Fondo ha sido comunicada a la Sociedad Gestora._____

(iv) Que todos los Préstamos Hipotecarios devengan intereses a tipos variables sin perjuicio de que durante un período inicial de los mismos puedan haberse acordado tipos fijos._____

(v) Que los Préstamos Hipotecarios han sido concedidos a personas físicas con el objeto de financiar la adquisición, construcción o rehabilitación de viviendas terminadas situadas en territorio español. Alguno de los citados préstamos proviene de subrogaciones por particulares de financiaciones concedidas a promotores para viviendas destinadas a la venta._____

(vi) Que todos los Préstamos Hipotecarios están garantizados por hipoteca inmobiliaria con rango de primera hipoteca, en el caso de los préstamos que respaldan las Participaciones Hipotecarias, sobre el pleno dominio de la propiedad hipotecada, o de primera o segunda hipoteca, en el caso de los préstamos que respaldan los Certificados de Transmisión de Hipoteca, constituida sobre el pleno

06/2008



dominio de todas y cada una de las fincas en cuestión, sin que los inmuebles hipotecados se encuentren afectos a prohibiciones de disponer, condiciones resolutorias o cualquier otra limitación de dominio. En el caso de las segundas hipotecas, el acreedor hipotecario es el propio Cedente tanto para la primera como para la segunda hipoteca._____

(vii) Que todas las hipotecas se encuentran debidamente constituidas e inscritas en los correspondientes Registros de la Propiedad cuyos datos de inscripción, se corresponden con los mencionados en la presente Escritura y en los Títulos Múltiples. La inscripción de las fincas hipotecadas está vigente y sin contradicción alguna y no está sujeta a limitación alguna preferente a la hipoteca de acuerdo con la normativa aplicable.—

(viii) Que las hipotecas están constituidas sobre fincas que pertenecen en pleno dominio y en su totalidad a los Deudores Hipotecarios e

hipotecantes y que reúnen los requisitos exigidos por el artículo 27 del Real Decreto 685/1982, no teniendo constancia el Cedente de la existencia de litigios sobre la titularidad de dichas fincas.—

(ix) Que todos los inmuebles hipotecados son viviendas terminadas y han sido objeto de tasación previa por Sociedades de Tasación debidamente inscritas en el Banco de España, estando acreditada dicha tasación mediante la correspondiente certificación. Las tasaciones efectuadas cumplen todos los requisitos establecidos en la legislación sobre el mercado hipotecario.—————

(x) Que, en el caso de préstamos concedidos para adquisición de Viviendas de Protección Oficial, el valor de tasación considerado a efectos de todos los cálculos, ha sido el valor máximo legal de venta del régimen de protección oficial.—

(xi) Que el Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de cada una de las Participaciones Hipotecarias no excede del 80% del valor de tasación de las fincas hipotecadas en garantía del correspondiente Préstamo Hipotecario, a la presente fecha. Asimismo, el Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de cada uno de los Certificados de

8Z3748239

06/2008



Transmisión de Hipoteca, a la Fecha de Constitución, no excede del 100% del valor de tasación de las fincas hipotecadas en garantía del correspondiente Préstamo Hipotecario a la presente fecha. _____

(xii) Que el Cedente no tiene conocimiento de que se haya producido el desmerecimiento del valor de ninguna finca hipotecada en más de un 20% del valor de tasación. _____

(xiii) Que las propiedades hipotecadas están cubiertas, al menos, del riesgo de daños mediante pólizas a favor del Cedente y que el capital asegurado no es inferior al valor de tasación, excluidos los elementos no asegurables por naturaleza, para el caso de las Participaciones Hipotecarias o al saldo del Préstamo Hipotecario correspondiente o el valor de tasación, excluidos los elementos no asegurables por naturaleza, para el caso de los Certificados de Transmisión de Hipoteca. _____

(xiv) Que la información relativa a los seguros contra daños contratados por los Deudores Hipotecarios, y a cualquier otro derecho accesorio a los Préstamos Hipotecarios es completa y se ajusta fielmente a la realidad.-----

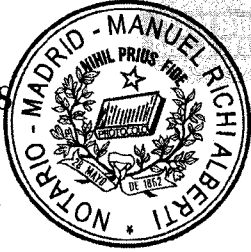
(xv) Que el Cedente tiene constancia de que han sido íntegramente satisfechas las primas por los seguros contratados a que se refieren los puntos (xiii) y (xiv) anteriores.-----

(xvi) Que los inmuebles hipotecados en virtud de los Préstamos Hipotecarios no se hallan incursos en la situación de bienes excluidos para ser admitidos en garantía conforme al artículo 31.1.d) del Real Decreto 685/1982 y los Préstamos Hipotecarios no reúnen ninguna de las características de los créditos excluidos o restringidos por el artículo 32 del Real Decreto 685/1982 para servir de cobertura a la emisión de títulos hipotecarios.-----

(xvii) Que los Préstamos Hipotecarios han sido concedidos según criterios de mercado.-----

(xviii) Que ha seguido fielmente los criterios contenidos en el documento titulado "Memorándum Interno sobre Concesión de Préstamos Hipotecarios"

06/2008



que se adjunta como **Anexo 9** a la presente Escritura, siendo los utilizados habitualmente por el Cedente en la concesión de préstamos y son legales._____

(xix) Que los Préstamos Hipotecarios han sido formalizados en escritura pública._____

(xx) Que todas las escrituras de las hipotecas constituidas sobre los inmuebles y que se refieren a los Préstamos Hipotecarios están debidamente depositadas en el domicilio del Cedente a disposición de la Sociedad Gestora. Todos los Préstamos están claramente identificados, tanto en soporte informático como por sus escrituras y son objeto de análisis y seguimiento por parte del Cedente._____

(xxi) Que todos los Préstamos Hipotecarios han sido y están siendo administrados por el Cedente desde el momento de su concesión o de la subrogación a favor de BANCO GUIPUZCOANO, de acuerdo con los procedimientos habitualmente

utilizados por éste en la administración de préstamos hipotecarios._____

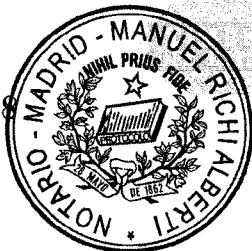
(xxii) Que no existen litigios de ningún tipo en relación con los Préstamos Hipotecarios que puedan perjudicar la validez de los mismos o que puedan dar lugar a la aplicación del artículo 1.535 del Código Civil, y que no tienen conocimiento de la existencia de circunstancias que puedan dar lugar a la ineficacia del contrato de adquisición de la vivienda hipotecada en garantía de los Préstamos Hipotecarios._____

(xxiii) Que ninguno de los Préstamos Hipotecarios tiene pagos pendientes por un plazo superior a treinta (30) días. _____

(xxiv) Que ninguno de los Deudores Hipotecarios de los Préstamos Hipotecarios es titular de ningún derecho de crédito frente al Cedente por el que tenga derecho a ejercitar la compensación de tal forma que pudieran verse afectados negativamente los derechos atribuidos por las Participaciones y los Certificados._____

(xxv) Que ninguno de los prestatarios puede oponer al Cedente excepción alguna al pago de cualquier cantidad referida a los Préstamos

06/2008



Hipotecarios._____

(xxvi) Que el Cedente no ha recibido ninguna notificación de amortización anticipada total de los Préstamos Hipotecarios._____

(xxvii) Que no existe ninguna circunstancia que impida la ejecución de la garantía hipotecaria relativa a los Préstamos Hipotecarios._____

(xxviii) Que ninguna persona tiene un derecho preferente sobre el Fondo, en cuanto titular de las Participaciones y los Certificados, al cobro de las cantidades que se deriven de los Préstamos Hipotecarios, salvo los derechos preferentes legales._____

(xxix) Que los Préstamos Hipotecarios no están afectos a emisión de bonos hipotecarios y, a partir de la emisión de las Participaciones y los Certificados, no estarán afectos a emisión alguna de cédulas hipotecarias, bonos hipotecarios, participaciones hipotecarias u otros certificados.—

(xxx) Que las Participaciones y los

Certificados se emiten por el mismo plazo que resta hasta el vencimiento y por el mismo tipo de interés de cada uno de los Préstamos Hipotecarios a que corresponden._____

(xxxii) Que, en la presente fecha, el Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de cada uno de los Préstamos Hipotecarios es equivalente a la cifra de capital de las Participaciones o del Certificado a que corresponden._____

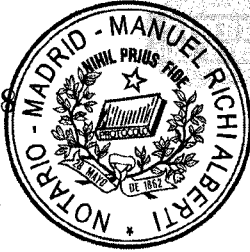
(xxxiii) Que la última fecha de amortización regular de los Préstamos Hipotecarios es el 28 de abril de 2048._____

(xxxiiii) Que la información sobre las Participaciones y los Certificados y los Préstamos Hipotecarios contenida en el Folleto y en la presente Escritura, es exacta y se ajusta fielmente a la realidad._____

(xxxv) Que todos los Préstamos Hipotecarios están denominados en euros, son pagaderos exclusivamente en euros, y no contemplan cláusulas que permitan el diferimiento en el pago periódico ni de intereses, ni de principal._____

(xxxvi) Que las obligaciones de pago de todos los Préstamos Hipotecarios se realizan mediante

06/2008



domiciliación en una cuenta bancaria, siendo la periodicidad de las cuotas tanto de principal como de interés mensual._____

(xxxvi) Que, en la presente fecha cada uno de los Préstamos Hipotecarios ha tenido al menos el vencimiento de dos cuotas, estando dispuesto, en todos ellos, la totalidad del capital._____

(xxxvii) Que no tiene conocimiento de que los Préstamos Hipotecarios incluyan impedimentos a la libre transmisión de los mismos, o en aquellos casos en los que se requería el consentimiento del Deudor Hipotecario, se ha obtenido el mismo por el Cedente._____

(xxxviii) Que, en la presente fecha, el Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de los Préstamos Hipotecarios que están garantizados por hipoteca inmobiliaria con rango de segunda hipoteca no es superior a 2.628.363,15 euros._____

SEXTA.- COMPROMISOS ADICIONALES DEL CEDENTE._____

6.1.- Reglas de sustitución y subsanación de

los activos titulizados._____

En el supuesto excepcional de que, con posterioridad a la presente Fecha de Constitución, y no obstante las declaraciones formuladas por el Cedente y la diligencia por éste observada para asegurar su veracidad, se detectara, durante la vida del Fondo, que alguna de las Participaciones y/o de los Certificados o que algunos de los Préstamos Hipotecarios sobre los que se han emitido aquellos, no se ajuste en la fecha de hoy, a las declaraciones formuladas en la **Estipulación 5** anterior, el Cedente se obliga:_____

(A) A sustituir la correspondiente Participación/Certificado por otra/o de características financieras similares, en cuanto a importe, plazo residual, tipo de interés, características del deudor e inmueble hipotecado, ratio saldo actual/valor de tasación, (para el cálculo del ratio saldo actual/valor de tasación de los Préstamos Hipotecarios con rango de segunda hipoteca se tendrá en cuenta adicionalmente el saldo actual del Préstamo Hipotecario con rango de primera hipoteca), rango de hipoteca manteniendo el mismo sistema de amortización y periodicidad de

8Z3748235

06/2008



pago de principal e intereses que sea aceptada/o por la Sociedad Gestora, comunicado a la Agencia de Calificación._____

Las cantidades devengadas y no pagadas, hasta la fecha de sustitución, de la Participación o del Certificado que corresponda sustituir, deberán ser abonadas al Fondo por el Cedente, en su calidad de administrador, en el momento en que se produzca la sustitución de dicha Participación o Certificado.—

En todo caso, al sustituir alguna Participación o Certificado, el Cedente deberá acreditar que la Participación o el Certificado sustituyente se ajusta a las declaraciones contenidas en la **Estipulación 5** de la presente Escritura. La Sociedad Gestora comprobará la idoneidad de las condiciones de la Participación o del Certificado sustituyente._____

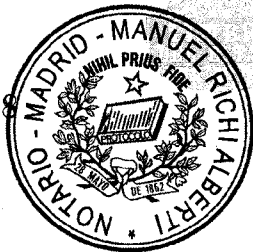
El Cedente, tan pronto como tenga conocimiento de que alguna de las Participaciones y/o los Certificados por él emitidos o que alguno de los

Préstamos Hipotecarios sobre los que se han emitido aquellos, no se ajusta a las mencionadas declaraciones, deberá ponerlo en conocimiento de la Sociedad Gestora y en el plazo de cinco (5) días e 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 o de algún Certificado, de conformidad con lo previsto en el presente apartado, el Cedente procederá a emitir un nuevo título múltiple que será canjeado por el que se entrega en la presente Fecha de Constitución._____

El Cedente se compromete a formalizar la sustitución de Participaciones y/o Certificados en escritura pública y en la forma y plazo que establezca la Sociedad Gestora, y a proporcionar la información sobre los mismos que considere necesaria la Sociedad Gestora. La sustitución se comunicará a la Agencia de Calificación y una copia del acta notarial será remitida a la CNMV._____

(B) Subsidiariamente a la obligación asumida en el punto (A) anterior y para aquellos supuestos, en

06/2008

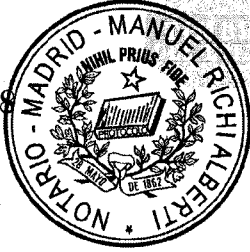


los que, la sustitución regulada en el mismo no fuera posible porque los préstamos hipotecarios disponibles resultaran ser no homogéneos con la cartera titulizada en razón de (i) su importe, (ii) su plazo residual, (iii) su tipo de interés, (iv) las características del deudor, (v) las características del inmueble hipotecado, o (vi) el ratio saldo actual/valor de tasación, al igual que el rango de la hipoteca, el Cedente se compromete a la amortización anticipada de la Participación o del Certificado afectado, mediante la devolución, en efectivo, tanto del capital pendiente de la correspondiente Participación o Certificado y de los intereses devengados y no pagados hasta la fecha, como de cualquier otra cantidad que respecto a la Participación o al Certificado corresponda al Fondo, mediante su ingreso en la Cuenta de Cobros o en la Cuenta de Reinversión (en el supuesto de que se abra la misma de conformidad con lo establecido en la **Estipulación (8.3)** siguiente. Los importes

recibidos de las Participaciones y/o de los Certificados afectados por el supuesto anteriormente mencionado serán incorporados a los Recursos Disponibles y aplicados en la siguiente Fecha de Pago con sujeción al Orden de Prelación de Pagos o al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación según corresponda._____

En particular, la modificación por el Cedente, durante la vigencia de los Préstamos Hipotecarios de las condiciones de éstos sin sujeción a los límites establecidos en la legislación especial aplicable y a los términos pactados entre el Fondo y el Cedente en el **apartado 7.7** de la presente Escritura de Constitución del Fondo, en el Folleto, y, por tanto, absolutamente excepcional, supondría un incumplimiento por parte del Cedente de sus obligaciones que no debe ser soportado por el Fondo. Ante dicho incumplimiento, el Fondo, a través de la Sociedad Gestora, podrá (i) exigir la correspondiente indemnización por daños y perjuicios e (ii) instar la sustitución o reembolso de las Participaciones y/o los Certificados afectados, de conformidad con lo dispuesto en las letras (A) y (B) anteriores, no suponiendo ello que

06/2008



el Cedente garantice el buen fin de la operación, sino la necesaria reparación de los efectos producidos por el incumplimiento de sus obligaciones, de conformidad con el artículo 1.124 del Código Civil. La Sociedad Gestora comunicará de forma inmediata a la CNMV las sustituciones o amortizaciones de Préstamos Hipotecarios que se realicen como consecuencia del incumplimiento por parte del Cedente. Los gastos que las actuaciones para remediar el incumplimiento del Cedente originen deben ser soportados por éste, sin poder repercutirse al Fondo._____

6.2.- Compensación._____

Asimismo, si a pesar de la declaración (xxiv) recogida en la **Estipulación 5 C)** de la presente Escritura, cualquiera de los Deudores Hipotecarios llega a oponer la compensación por desconocer la cesión de los Préstamos Hipotecarios al Fondo, el Cedente lo pondrá en conocimiento de la Sociedad Gestora y deberá abonar al Fondo el importe que

corresponda al Fondo de la cantidad compensada, más los daños y perjuicios que, en su caso, se pudieran haber ocasionado al Fondo y que deberán acreditarse suficientemente al Cedente.-----

SÉPTIMA.- CUSTODIA, ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN DE COBRO DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS.-----

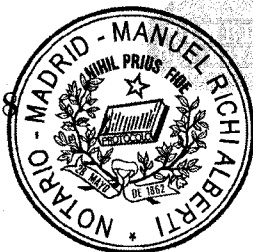
De conformidad con lo establecido en el artículo 61.3 del Real Decreto 685/1982 y en el apartado 2. b) del artículo 2 del Real Decreto 926/1998, el Cedente se compromete a conservar la custodia y administración de los Préstamos Hipotecarios que sirven de cobertura a las Participaciones y los Certificados por él emitidos, quedando obligado a realizar cuantos actos sean necesarios para la efectividad y el buen fin de dichos Préstamos Hipotecarios.-----

A estos efectos, el Cedente, como administrador de los Préstamos Hipotecarios, podrá llevar a cabo cualquier actuación que considere razonablemente necesaria o conveniente, disponiendo de plenos poderes y facultades para ello.-----

En todo caso, corresponderá a la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, el ejercicio de la totalidad de las facultades que, en caso de

873748232

06/2008



incumplimiento como consecuencia de la falta de pago de los Deudores Hipotecarios, se atribuyen a los titulares de participaciones hipotecarias en el artículo 66 del Real Decreto 685/1982._____

Serán por cuenta del Cedente, como administrador de los Préstamos Hipotecarios, todos aquellos impuestos directos o indirectos, tasas o gastos que se devenguen o en que incurra el Cedente o que venga obligado a repercutir el mismo con motivo del desarrollo por éste de los servicios de administración de los Préstamos Hipotecarios, sin perjuicio de su derecho a que los mismos le sean reembolsados, en su caso, por los prestatarios o por el Fondo._____

El Cedente no percibe remuneración por sus labores de administración de los Préstamos Hipotecarios._____

La administración de los Préstamos Hipotecarios se ajustará a lo siguiente:_____

7.1.- Compromisos generales del Cedente como

administrador de los Préstamos Hipotecarios.-----

El Cedente, respecto a los Préstamos Hipotecarios que administre, se compromete frente a la Sociedad Gestora y al Fondo a:-----

(i) A realizar cuantos actos sean necesarios para la efectividad y buen fin de los Préstamos Hipotecarios, ya sea en vía judicial o extrajudicial, en las condiciones establecidas en el siguiente apartado.-----

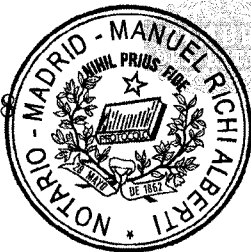
(ii) A realizar cuantos actos sean necesarios para mantener o ejecutar las garantías y obligaciones que se deriven de los Préstamos Hipotecarios.-----

(iii) A tener en cuenta los intereses de los titulares de los Bonos emitidos por el Fondo en sus relaciones con los prestatarios y en el ejercicio de cualquier facultad discrecional derivada del desarrollo de los servicios establecidos en la presente Escritura y en el Folleto.-----

(iv) A cumplir todas las instrucciones de la Sociedad Gestora, dadas de conformidad con lo previsto en la presente Escritura y en el Folleto.

(v) A realizar cuantos actos sean necesarios para solicitar y mantener en pleno vigor las

06/2008



licencias, aprobaciones, autorizaciones y consentimientos que puedan ser necesarios o convenientes en relación con el desarrollo de lo establecido en la presente Escritura y en el Folleto._____

(vi) A disponer de equipos y personal suficientes para cumplir todas sus obligaciones._____

7.2.- Responsabilidad del Cedente como administrador._____

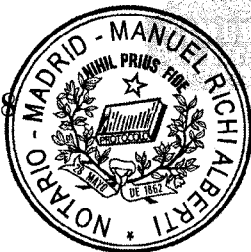
El Cedente, como administrador de los Préstamos Hipotecarios, no será responsable de las deudas de la Sociedad Gestora o del Fondo, en relación con los Bonos o de las obligaciones de cualquier deudor. El Administrador renuncia en cualquier caso a los privilegios y facultades que la ley le confiere en su condición de gestor de cobros del Fondo y de administrador de los Préstamos Hipotecarios y, en particular, a los que disponen los artículos 1.730 y 1.780 del Código Civil y 276 del Código de Comercio._____

En concreto, el Cedente, como administrador de los Préstamos Hipotecarios, no será responsable de ninguna pérdida, responsabilidad, reclamación o gasto sufrido o incurrido por la Sociedad Gestora o por el Fondo como resultado del desarrollo por el Cedente de los servicios establecidos en virtud de la presente Escritura y en el Folleto, excepto cuando dicha pérdida, responsabilidad, reclamación, gasto o daño se sufra o incurra como resultado de una negligencia o incumplimiento del Cedente, respecto de los Préstamos Hipotecarios que administre, o de cualquier incumplimiento por éste de sus obligaciones en virtud de esta Escritura y del Folleto, estando en dichos casos el Cedente obligado a indemnizar al Fondo o a la Sociedad Gestora por los daños y perjuicios sufridos (y justificados por la Sociedad Gestora) como consecuencia de dicha negligencia o incumplimiento..

En cualquier caso, el Fondo, a través de la Sociedad Gestora tendrá las acciones legales que le correspondan contra el Cedente en el caso de incumplimiento de sus obligaciones al amparo de los contratos suscritos con la Sociedad Gestora.———

7.3.- Subcontratación.—————

06/2008



El Cedente, respecto de los Préstamos Hipotecarios que administre, estará facultado, siempre que ello esté permitido por la normativa vigente, para subcontratar o delegar, en terceras personas de reconocida solvencia y capacidad, la realización de las funciones señaladas en esta **Estipulación** siempre que (i) sea legalmente posible, (ii) previamente se comunique a la CNMV y, en su caso, se hayan obtenido las autorizaciones pertinentes, (iii) medie el consentimiento previo por escrito de la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, (iv) se comunique a la Agencia de Calificación y siempre que (v) dicho subcontratista o delegado haya renunciado a ejercitar cualquier acción en demanda de responsabilidad contra el Fondo, así como para extinguir dichos subcontratos y/o delegaciones. _____

En cualquier caso ni la Sociedad Gestora, ni el Fondo, asumirán responsabilidad adicional alguna distinta a la asumida en virtud de lo aquí

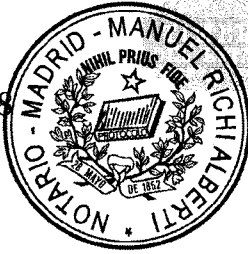
descrito, con respecto a costes o gastos pagaderos o incurridos con motivo de la subcontratación o delegación o que se deriven de la terminación de cualquier contrato al respecto._____

No obstante cualquier subcontrato o delegación, el Cedente no quedará exonerado ni liberado mediante tal subcontrato o delegación de ninguna de las responsabilidades asumidas en virtud de la presente Escritura y del Folleto._____

7.4.- Sustitución del Cedente como administrador de los Préstamos Hipotecarios._____

En caso de que la Sociedad Gestora constate el incumplimiento, por parte del Cedente, como administrador de los Préstamos Hipotecarios, de las obligaciones establecidas en esta **Estipulación**, o el acaecimiento de hechos que, a juicio de la Sociedad Gestora, supongan un perjuicio o riesgo para la estructura financiera del Fondo o para los derechos e intereses de los titulares de los Bonos, la Sociedad Gestora podrá, siempre que esté permitido por la normativa vigente, (i) sustituir al Cedente como administrador de los Préstamos, (ii) requerir al Cedente para que subcontrate o delegue la realización de dichas obligaciones a la

06/2008



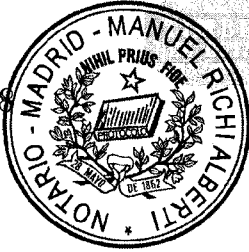
persona que, a juicio de la Sociedad Gestora, tenga la capacidad técnica adecuada para la realización de dichas funciones. La Sociedad Gestora tendrá en cuenta las propuestas que el Cedente le haga sobre la designación de su sustituto. El Cedente estará obligado a efectuar dicha subcontratación o delegación._____

Asimismo, si se adoptara una decisión corporativa, normativa o judicial para la liquidación, disolución o intervención del Cedente o éste solicitara ser declarado en situación legal de concurso, o se admitiera a trámite la solicitud presentada por un tercero, la Sociedad Gestora sustituirá al Cedente como administrador de los Préstamos Hipotecarios, siempre que esté permitido al amparo de la legislación aplicable._____

En caso de concurso o de intervención por el Banco de España, de liquidación o de sustitución del Cedente o porque la Sociedad Gestora lo estime razonablemente justificado, ésta podrá requerir al

Cedente para que notifique a los Deudores Hipotecarios (y, en su caso, a los terceros garantes y a las compañías aseguradoras con las que los Deudores Hipotecarios pudieran haber suscrito, en su caso, los contratos de seguro de daños aparejados a los Préstamos Hipotecarios subyacentes a las Participaciones y los Certificados), la transmisión al Fondo de los Préstamos Hipotecarios pendientes de reembolso, así como que los pagos derivados de los mismos sólo tendrán carácter liberatorio si se efectúan en la cuenta abierta a nombre del Fondo que se le indique. No obstante, tanto en caso de que el Administrador no hubiese cumplido la notificación a los Deudores Hipotecarios y, en su caso, a los terceros garantes y a las compañías aseguradoras, dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a la recepción del requerimiento como en caso de concurso o liquidación del Cedente como administrador de los préstamos, será la propia Sociedad Gestora, directamente o, en su caso, a través de un nuevo administrador que hubiere designado, la que efectúe la notificación a los Deudores Hipotecarios y, en su caso, a los terceros garantes y a las compañías

06/2008



aseguradoras. _____

En el supuesto de que la legislación aplicable así lo permita, el nuevo administrador de los Préstamos Hipotecarios será, en su caso, designado por la Sociedad Gestora, una vez consultadas las autoridades administrativas competentes, de forma que no se perjudique la calificación otorgada a los Bonos por la Agencia de Calificación, siendo dicha designación comunicada a ésta y a la CNMV. La Sociedad Gestora podrá acordar con el nuevo administrador la cuantía a percibir, con cargo al Fondo, que estime oportuna. Dicho importe tendrá la consideración de Gasto Extraordinario y se abonará conforme al Orden de Prelación de Pagos descrito en la **Estipulación 16** de la presente Escritura. _____

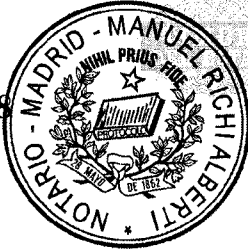
En caso de que la legislación aplicable así lo permita, el Cedente podrá solicitar la sustitución en la administración de los Préstamos Hipotecarios, siendo por cuenta de éste la totalidad de los gastos que dicha sustitución conlleve. La Sociedad

Gestora autorizará dicha sustitución siempre y cuando el Cedente haya encontrado una entidad que la sustituya en la función de administración y no se vea perjudicada la calificación otorgada a los Bonos por la Agencia de Calificación, siendo dicha sustitución comunicada a ésta y a la CNMV.-----

En caso de sustitución, el Cedente pondrá a disposición del nuevo administrador los documentos necesarios para que éste desarrolle las actividades que le correspondan.-----

En el supuesto de que la calificación del Cedente otorgada por la Agencia de Calificación para su riesgo a largo plazo, fuera rebajada a una calificación inferior a Baa3, según la escala de Moody's, o dicha calificación fuera, por cualquier motivo, retirada por la Agencia de Calificación, y si ésta lo considera necesario, el Cedente se compromete a buscar dentro los próximos sesenta (60) días naturales una tercera entidad con conocida experiencia en la administración de préstamos para formalizar un contrato de soporte de administración ("back-up servicer"), previa aceptación de la Sociedad Gestora, con el fin de que dicha entidad de soporte desarrolle las

06/2008



funciones de administración necesarias de los Préstamos Hipotecarios contempladas en la Escritura de Constitución con respecto a los Préstamos Hipotecarios administrados por el Cedente.-----

En cualquier caso, la Sociedad Gestora podrá llevar a cabo las actuaciones recogidas en el presente **apartado 7.4.** para la sustitución del Cedente como administrador de los Préstamos Hipotecarios.-----

Si transcurrido el plazo de los sesenta (60) días naturales mencionados anteriormente, el Cedente aún no ha encontrado la entidad de soporte, previa aceptación de la Sociedad Gestora, el Cedente se compromete a comunicar a la Agencia de Calificación dicha situación. -----

Todos los costes derivados de cualquiera de las acciones que realice el Cedente para cumplir con la anterior obligación serán a cargo del Cedente.-----

A estos efectos, el Cedente asume el compromiso irrevocable de comunicar a la Sociedad Gestora en

el momento en que se produzcan, a lo largo de la vida de la Emisión de Bonos, cualquier modificación o rebaja de sus calificaciones a largo y a corto plazo, otorgadas por la Agencia de Calificación.—

7.5.- Servicios de Administración de los Préstamos Hipotecarios._____

En la administración de los Préstamos Hipotecarios, el Cedente dedicará el mismo tiempo y atención a los mismos y ejercerá el mismo nivel de pericia, cuidado y diligencia en la administración de estos que el que dedicaría y ejercería en la administración de préstamos hipotecarios que no hubieran sido cedidos y, en cualquier caso, ejercitará un nivel razonable de pericia, cuidado y diligencia en la prestación de los servicios.—

El Cedente, respecto de los Préstamos Hipotecarios que administre, estará autorizado para modificar los criterios para la administración de los mismos que se contienen en esta Escritura y en el "Memorándum Interno sobre Concesión de Préstamos Hipotecarios" que se adjunta como **Anexo 9** siempre que dichas modificaciones no supongan un deterioro en la administración de los Préstamos Hipotecarios y se notifiquen a la Sociedad Gestora, y,

06/2008



adicionalmente, siempre que esté sujeto a los límites de negociación especificados en la **Estipulación 7.7.** siguiente._____

En concreto, el Cedente llevará a cabo, dentro de su función de administración de los Préstamos Hipotecarios, todas las actividades que se describen a continuación:_____

(1) Custodia de escrituras, documentos y archivos._____

El Cedente, respecto de los Préstamos Hipotecarios que administre, mantendrá todas las escrituras, documentos y archivos relativos a los mismos y a cualquier otro derecho accesorio a los Préstamos Hipotecarios así como cuantos documentos sean relevantes en relación con los mismos, bajo custodia segura y no abandonará la posesión, custodia o control de los mismos si no media el previo consentimiento escrito de la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, al efecto, a no ser que sea (i) en favor de un subcontratista o

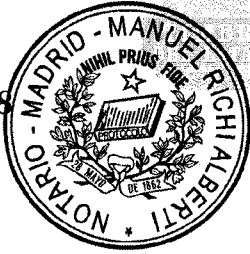
delegado nombrado, siempre que ello esté permitido por la normativa vigente o (ii) para permitir al Cedente, como administrador de los Préstamos Hipotecarios, emprender procedimientos para la ejecución de un Préstamo Hipotecario.-----

Asimismo, todos los documentos referidos en el párrafo anterior se guardarán de tal forma que puedan ser identificados y distinguidos fácilmente de los documentos relativos a otros derechos de crédito, y otros documentos que se guarden por o en nombre del Cedente, y éste facilitará el acceso a documentos a la Sociedad Gestora y a sus agentes o empleados, razonablemente, en todo momento, mediante aviso y, si así lo solicita la Sociedad Gestora, le facilitará, dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a dicha solicitud, fotocopia de cualquiera de dichas escrituras, contratos o documentos o, en caso de ser necesarios para instar la ejecución o reclamación de los mismos, los originales de dichas escrituras, contratos o documentos.-----

(2) Cobro de Cantidades.-----

El Cedente, como administrador de los Préstamos Hipotecarios, seguirá cobrando todas las cantidades

06/2008



debidas y pagaderas en virtud de dichos Préstamos Hipotecarios o de cualquier derecho accesorio a los mismos y realizará sus mejores esfuerzos para asegurar que todos los pagos a realizar por los Deudores Hipotecarios o por otras personas, en virtud de los Préstamos Hipotecarios o de cualquier derecho accesorio a los mismos sean cobrados, de acuerdo con los términos y condiciones de dichos Préstamos Hipotecarios, en las fechas correspondientes._____

(3) Pago de Cantidades al Fondo._____

El abono por el Cedente al Fondo de las cantidades recibidas por los Préstamos Hipotecarios que administre se realizará de la siguiente forma:--

(i) Los abonos por el Cedente se realizarán en la Cuenta de Cobros (o en la Cuenta de Reinversión en el supuesto de apertura de la misma de conformidad con lo establecido en la **Estipulación 8.3**), según corresponda, en cada Fecha de Cobro. El Cedente realizará sus ingresos semanalmente, cada

martes, o en caso de no ser éste Día Hábil, el Día Hábil siguiente.-----

(ii) La cantidad total que el Cedente deberá abonar al Fondo en la Fecha de Cobro correspondiente será la cantidad total que dicho Cedente haya recaudado de los Préstamos Hipotecarios desde la anterior Fecha de Cobro.-----

(iii) El día 20 de cada mes o, en caso de no ser Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente anterior (la "**Fecha de Cálculo**"), la Sociedad Gestora calculará el Avance Técnico y la cantidad que el Cedente debería haber entregado al Fondo correspondiente al Período de Cálculo anterior a dicha Fecha de Cálculo.-----

Dicha cantidad será la Cantidad Recaudada por el Cedente, menos el Avance Técnico correspondiente a la Fecha de Cálculo en cuestión, según se define a continuación tanto la Cantidad Recaudada como el Avance Técnico.-----

(iv) La "**Cantidad Recaudada**" será la cantidad total que el Cedente recaude derivada de los Préstamos Hipotecarios que administre, durante el mes natural anterior a cada Fecha de Cálculo ("**Período de Cálculo**").-----

06/2008



(v) Teniendo en cuenta que parte de los retrasos en el pago de una cuota por parte de los prestatarios hipotecarios tiene carácter transitorio o técnico, y para evitar que dichos retrasos afecten negativamente al flujo de pagos a los titulares de los Bonos, y teniendo en cuenta además que existe una diferencia de 20 días entre el final del Período de Cálculo y la Fecha de Cálculo por parte del Fondo, la Sociedad Gestora podrá disponer en cada Fecha de Cálculo, actuando en nombre y por cuenta del Fondo, un avance de liquidación con cargo a los importes recaudados por el Cedente, como administrador de los Préstamos, propiedad del Fondo, que será depositado en la Cuenta de Cobros (en adelante, el "**Avance Técnico**"). _____

El importe de cada Avance Técnico será un importe que no podrá exceder de lo recaudado por el Cedente de los Préstamos Hipotecarios, por cualquier concepto de pago al que el Fondo tenga

derecho en cuanto titular de los mismos, desde la finalización del último Período de Cálculo hasta la Fecha de Cálculo en la que se solicita el Avance Técnico._____

(vi) En el supuesto de que existieran discrepancias entre el Cedente y la Sociedad Gestora en cuanto al importe que el Cedente deba entregar al Fondo en cada Fecha de Cálculo, referidas tanto a la cantidad recaudada como al Avance Técnico, ambas partes tratarán de solucionar dichas discrepancias, sin perjuicio de que, en el supuesto de no obtenerse ningún acuerdo al respecto antes de la Fecha de Cálculo, se efectuará por el Cedente entrega provisional al Fondo de la cantidad que establezca la Sociedad Gestora, suficientemente acreditada al Cedente, sin perjuicio de acordar posteriormente ajustes en dicha cantidad._____

(v) En cada Fecha de Cálculo, el Cedente entregará al Fondo, como información respecto a los Préstamos Hipotecarios que administre, una liquidación detallada que contenga:_____

- El principal pendiente de pago de cada uno de los Préstamos Hipotecarios (diferenciando entre importe vencido y no vencido)._____

8Z3748223

06/2008



- Las cantidades recibidas durante el Período de Cálculo anterior en concepto de principal programado correspondientes a cada Préstamo (incluidas recuperaciones de impagos anteriores).—

- Las cantidades recibidas durante el Período de Cálculo anterior en concepto de principal amortizado anticipadamente correspondientes a cada Préstamo, indicando la fecha valor en que se hayan producido los pagos anticipados.—————

- Las cantidades recibidas durante el Período de Cálculo anterior en concepto de intereses correspondientes a cada Préstamo Hipotecario (incluidas recuperaciones de impagos anteriores).—

- Cuota vigente y fecha del próximo pago.———

- Tipo de interés vigente de cada Préstamo Hipotecario y su fecha de inicio de vigencia.———

- Diferencial sobre el tipo de interés vigente.·

- Vida residual (en meses) de cada Préstamo Hipotecario.—————

- Relación de los Préstamos Hipotecarios que

hayan sido declarados Fallidos durante el Período de Cálculo anterior._____

- Importe por cada Préstamo Hipotecario del impago de principal acumulado (vencido y no cobrado)._____

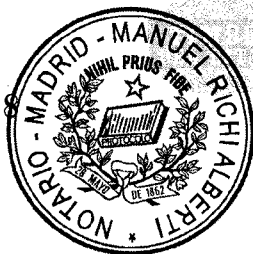
- Importe por cada Préstamo Hipotecario del impago de interés acumulado (vencido y no cobrado)..

- Número de cuotas impagadas por cada Préstamo Hipotecario._____

(4) Actuaciones en caso de Demora. _____

En caso de demora en los pagos a que vengan obligados los Deudores Hipotecarios titulares de los Préstamos Hipotecarios cedidos al Fondo mediante la emisión de las Participaciones y los Certificados, el Cedente, como administrador de los mismos, desarrollará las actuaciones descritas en el "Memorándum Interno sobre Concesión de Préstamos Hipotecarios" que se incluye como **Anexo 9** a la presente Escritura, adoptando al efecto las medidas que tomaría un prestamista razonablemente prudente que realice operaciones de financiación en España, siempre que el ejercicio de dichas facultades discrecionales no afecte a la gestión del Fondo. Quedan incluidas en dichas actuaciones todas las

06/2008



judiciales que el Cedente considere necesarias para la reclamación y cobro de las cantidades adeudadas por los Deudores Hipotecarios._____

El Cedente vendrá obligado a anticipar aquellos gastos que sean necesarios para llevar a cabo dichas actuaciones, sin perjuicio de su derecho a ser reembolsado por el Fondo._____

El Cedente, como administrador de los Préstamos Hipotecarios cedidos al Fondo, en virtud de la titularidad fiduciaria de los mismos o en virtud del poder que se cita en el párrafo siguiente, ejercitará las acciones correspondientes contra los Deudores que incumplan sus obligaciones de pago derivadas de los Préstamos Hipotecarios. Dicha acción deberá ejercitarse por los trámites del procedimiento judicial de ejecución que corresponda conforme a lo previsto en los artículos 517 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil._____

En todo caso, y para el supuesto de falta de pago del deudor de los Préstamos Hipotecarios que

sirven de cobertura a la emisión de las Participaciones y los Certificados agrupados en el Fondo, corresponderá a la Sociedad Gestora en nombre del Fondo, como su titular, el ejercicio de la totalidad de las siguientes facultades previstas en el Artículo 66 del Real Decreto 685/1982:-----

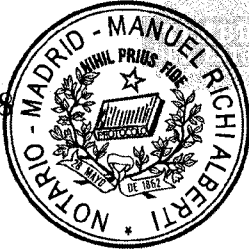
(a) Compeler al Cedente para que inste la ejecución hipotecaria.-----

(b) Concurrir en igualdad de derechos con el Cedente, en cuanto emisor de las Participaciones y los Certificados, en la ejecución que éstos sigan contra el Deudor correspondiente.-----

(c) Si el Cedente no iniciase el procedimiento dentro de los sesenta (60) días naturales desde la diligencia notarial de requerimiento de pago, la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, quedará legitimada subsidiariamente para ejercitar la acción hipotecaria del Préstamo Hipotecario correspondiente en la cuantía correspondiente al porcentaje de su participación, tanto por principal como por intereses.-----

(d) En caso de paralización del procedimiento seguido por el Cedente, el Fondo, representado por la Sociedad Gestora, como titular de la

06/2008



Participación o del Certificado correspondiente, podrá subrogarse en la posición de aquél y continuar el procedimiento de ejecución sin necesidad de transcurso del plazo señalado.———

En el supuesto de situación de concurrencia que regula el apartado b) del artículo 66 del Real Decreto 685/1982, el derecho de adjudicación en pago corresponderá al Fondo y el reparto del producto del remate se efectuará en la forma descrita en el referido artículo.———

Tanto en el supuesto contemplado en el párrafo anterior, como en el caso de que se produzca cualquiera de las situaciones descritas en los apartados c) y d) del artículo 66 del Real Decreto 685/1982 y, en consecuencia, la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, se subroga en la posición del Cedente en el procedimiento iniciado por éste, o inicie un procedimiento de ejecución hipotecaria, y siempre que el procedimiento ejecutivo concluya con la adjudicación del inmueble a nombre del Fondo, la

Sociedad Gestora, directamente o a través del Cedente, procederá a la venta de los inmuebles adjudicados en el plazo más breve posible en condiciones de mercado y el Cedente colaborará activamente para facilitar su enajenación.—————

El Cedente dispondrá de un derecho de tanteo para la adquisición de aquellos inmuebles hipotecados que se adjudiquen al Fondo, durante un plazo de diez (10) Días Hábiles desde la fecha en que la Sociedad Gestora le comunique fehacientemente la intención de transmitir el inmueble. El derecho de tanteo implicará que el Cedente podrá adquirir los inmuebles en las mismas condiciones que se le hayan ofrecido a la Sociedad Gestora.—————

Por si legalmente fuese necesario y a los efectos de lo previsto en los artículos 581.2 y 686.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y para el supuesto que fuese necesario, la Sociedad Gestora otorga, en la presente Escritura, un poder tan amplio y bastante como sea requerido en Derecho a favor del Cedente para que éste, actuando a través de cualesquiera de sus apoderados con facultades bastantes a tales fines, pueda, en nombre y

8Z3748220

06/2008



representación de la Sociedad Gestora como representante legal del Fondo, requerir por cualquier medio judicial o extrajudicial al deudor de cualquiera de los Préstamos Hipotecarios el pago de su deuda y ejercitar la acción judicial contra los mismos, además de otras facultades requeridas para el ejercicio de sus funciones como Administrador._____

Estas facultades podrán ampliarse o modificarse mediante otra escritura en el caso de que fuere necesario._____

En cualquier caso, el Cedente se obliga a informar puntualmente a la Sociedad Gestora de los requerimientos de pago, acciones judiciales y cualesquiera otras circunstancias que afecten al cobro de las cantidades vencidas pendientes de pago de los Préstamos Hipotecarios. Asimismo, el Cedente facilitará a la Sociedad Gestora toda la documentación que ésta le pueda solicitar razonablemente en relación con dichos Préstamos

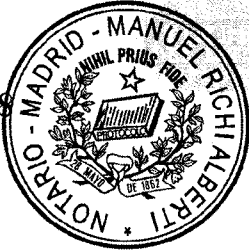
Hipotecarios y, en especial, la documentación precisa para el inicio, en su caso, por la Sociedad Gestora, de acciones judiciales._____

Asimismo, en relación con los Préstamos Hipotecarios, cuando se haya iniciado un procedimiento ejecutivo por parte del Cedente, éste deberá notificar a la Sociedad Gestora los lugares, fechas, condiciones y valoración de los inmuebles hipotecados en garantía de los Préstamos Hipotecarios, las subastas que se señalen, así como las propuestas de actuación y postura, con la antelación suficiente para que la Sociedad Gestora pueda adoptar las medidas que estime oportunas y cursar al Cedente, con margen de tiempo suficiente, instrucciones al respecto._____

El Cedente se compromete a concurrir a las subastas de inmuebles, pero en ellas se atenderá en todo a las instrucciones que haya recibido de la Sociedad Gestora, de modo que solamente ofrecerá postura o solicitará la adjudicación del inmueble a favor del Fondo en cumplimiento de las instrucciones recibidas de la Sociedad Gestora.——

Todas las actuaciones señaladas en el presente apartado en relación con las Participaciones y los

06/2008



Certificados, se realizarán en los términos previstos en el Título IV del Libro III de la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil y en el Real Decreto 685/1982._____

(5) Actuaciones contra el Cedente._____

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, tendrá acción ejecutiva contra el Cedente para la efectividad de los vencimientos de los Préstamos Hipotecarios por principal e intereses, cuando el incumplimiento de la obligación de pago por dichos conceptos no sea consecuencia de la falta de pago de los Deudores Hipotecarios._____

Asimismo, en el supuesto de que el Cedente no cumpliera las obligaciones descritas en el apartado anterior, el Fondo, a través de la Sociedad Gestora, dispondrá de acción declarativa frente al Cedente por el incumplimiento de las citadas obligaciones en relación con los Préstamos Hipotecarios, todo ello de conformidad con los

trámites previstos para dicho proceso en la Ley de Enjuiciamiento Civil.-----

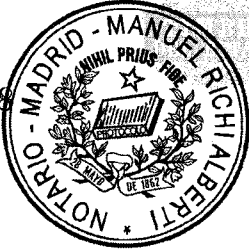
Extinguidos los Préstamos Hipotecarios, el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, conservará acción contra el Cedente hasta el cumplimiento de sus obligaciones.-----

(6) Pólizas de seguros y derechos accesorios —

El Cedente, como administrador de los Préstamos Hipotecarios, no deberá tomar ninguna medida ni omitir la adopción de ninguna medida cuyo resultado sea el evitar o terminar cualquier póliza de seguros, o que reduzca el importe a pagar en cualquier reclamación sobre la misma.-----

El Cedente deberá utilizar esfuerzos razonables para mantener en vigor y con plenos efectos las pólizas de seguros suscritas (o cualquier otra póliza que otorgue una cobertura equivalente), en su caso, en relación con los Préstamos Hipotecarios, siendo el Cedente responsable frente al Fondo de los perjuicios que se ocasionen en el mismo, en el supuesto de que no se hayan mantenido en vigor y con plenos efectos las pólizas de seguros, así como en el supuesto de que no se hayan suscrito dichas pólizas.-----

06/2008



El Cedente, como administrador de los Préstamos Hipotecarios, en caso de siniestro, deberá coordinar las actuaciones para el cobro de las indemnizaciones derivadas de las pólizas de seguros de acuerdo con los términos y condiciones de los Préstamos Hipotecarios y de las pólizas de seguros..

Asimismo, el Cedente, como administrador de los Préstamos Hipotecarios no deberá tomar ninguna medida, ni omitir la adopción de ninguna medida, cuyo resultado sea el perjudicar en cualquier forma los derechos accesorios a los Préstamos Hipotecarios y deberá utilizar esfuerzos razonables para mantener en vigor y con plenos efectos dichos derechos accesorios._____

7.6. Información_____

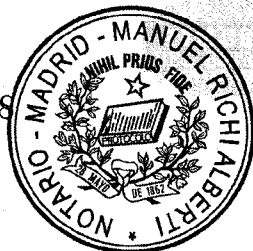
El Cedente, respecto a los Préstamos Hipotecarios, deberá comunicar a la Sociedad Gestora toda la información que se establece en el **Anexo 10** y en los plazos que en dicho **Anexo 10** se establecen y, además, cualquier otra información

requerida por la normativa vigente, manteniendo en sus archivos evidencia de las correspondientes comunicaciones. Asimismo, deberá preparar y entregar a la Sociedad Gestora la información adicional en relación con los Préstamos Hipotecarios o los derechos derivados de los mismos para los titulares de los mismos que la Sociedad Gestora solicite razonablemente.

7.7. Modificaciones en los Préstamos Hipotecarios

De acuerdo con lo previsto en el artículo 25 del Real Decreto 685/1982, el Cedente, respecto de los Préstamos Hipotecarios que administre, no podrá, sin el consentimiento de la Sociedad Gestora, cancelar voluntariamente las hipotecas objeto de los Préstamos Hipotecarios por causa distinta del pago de los Préstamos Hipotecarios, renunciar o transigir sobre ellas, novar los Préstamos Hipotecarios, condonarlos en todo o en parte o prorrogarlos ni, en general, realizar cualquier acto que disminuya el rango, la eficacia jurídica o el valor económico de las hipotecas o de los Préstamos Hipotecarios, excepto por las modificaciones autorizadas mencionadas en los

06/2008



párrafos siguientes. _____

El Cedente, como administrador de los Préstamos Hipotecarios, queda autorizado, respecto a dichos Préstamos Hipotecarios, siempre que no se perjudique en forma alguna la calificación otorgada a los Bonos, no afecte negativamente a los pagos a realizar al Fondo y se comunique a la Sociedad Gestora y por ésta a la Agencia de Calificación, para: _____

(i) Permitir subrogaciones en los contratos de los Préstamos Hipotecarios, exclusivamente en los supuestos en que las características del nuevo deudor sean similares a las del antiguo deudor y las mismas se ajusten a los criterios contenidos en el "Memorándum Interno sobre Concesión de Préstamos Hipotecarios" del Cedente. En su caso, el Cedente emitirá un nuevo título múltiple en el que se recoja la subrogación efectuada. _____

(ii) Acordar con los Deudores Hipotecarios modificaciones en los tipos de interés y

vencimiento final de los Préstamos Hipotecarios, en la forma establecida en los puntos siguientes. —

7.7.1. Modificaciones de los tipos de interés:—

De acuerdo con lo previsto en la presente Escritura y en el Folleto, en el supuesto de que el Cedente acordara la modificación del tipo de interés de algún Préstamo Hipotecario y, en consecuencia, de la Participación o del Certificado correspondiente, seguirán correspondiendo al Fondo la totalidad de los intereses ordinarios devengados por el Préstamo Hipotecario.—————

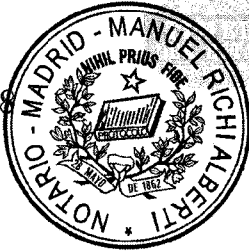
La Sociedad Gestora, en representación del Fondo, podrá en cualquier momento, a lo largo de la vida del Fondo, cancelar o dejar en suspense la habilitación para la modificación del tipo de interés por parte del Cedente.—————

7.7.2. Modificaciones del vencimiento final de los Préstamos Hipotecarios:—————

De acuerdo con lo previsto en la presente Escritura y en el Folleto, el Cedente podrá modificar la fecha final de vencimiento de los Préstamos Hipotecarios, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:—————

(i) Que, en todo caso, se mantenga la

06/2008



frecuencia de las cuotas de amortización del principal del Préstamo Hipotecario, manteniendo el mismo sistema de amortización._____

(ii) Que la nueva fecha de vencimiento final del préstamo sea como máximo el 28 de abril de 2048. _____

(iii) Que el Préstamo Hipotecario cuyo plazo se está modificando no haya tenido retraso en el pago en las cuotas vencidas durante los últimos seis (6) meses anteriores al momento de la modificación del plazo, y el Préstamo Hipotecario se encuentre al corriente de pago._____

(iv) Que se otorgue la correspondiente escritura de modificación del Préstamo Hipotecario y se inscriba en el Registro de la Propiedad, manteniendo el rango de la hipoteca._____

(v) Que los gastos que se deriven de la modificación de los Préstamos Hipotecarios sean a cargo del Cedente o del deudor y, en ningún caso, sean asumidos por el Fondo._____

(vi) Que el importe a que ascienda la suma de saldo inicial de los Préstamos Hipotecarios sobre los que se produzca una extensión del plazo de vencimiento no podrá superar el 10% del saldo inicial de los Préstamos Hipotecarios agrupados en el Fondo._____

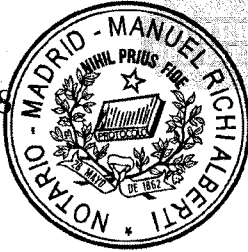
(viii) En ningún caso el Cedente, como administrador de los Préstamos Hipotecarios podrá decidir, sin que medie solicitud del Deudor Hipotecario, la modificación del plazo de vencimiento de un Préstamo Hipotecario. El administrador deberá actuar en relación con dicha modificación teniendo siempre presentes los intereses del Fondo._____

La Sociedad Gestora, en representación del Fondo, podrá en cualquier momento, a lo largo de la vida del Fondo, cancelar o dejar en suspenso la habilitación para la modificación del plazo de vencimiento por parte del Cedente._____

En los supuestos anteriores, la modificación del Préstamo no provocará que éste no se ajuste a las declaraciones y garantías recogidas en la **Estipulación 5** de la presente Escritura._____

En caso de llegar a producirse la renegociación

06/2008



del tipo de interés de algún Préstamo, o de su vencimiento final, se procederá por parte del Cedente, actuando como administrador de los Préstamos Hipotecarios, a la comunicación inmediata a la Sociedad Gestora de las condiciones resultantes de dicha renegociación._____

OCTAVA.- DEPÓSITO DE LOS RECURSOS DEL FONDO.---

8.1 Cuenta de Cobros.-----

El Fondo dispondrá en el Agente Financiero, de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Servicios Financieros, de una cuenta bancaria a nombre del Fondo, a través de la cual se realizarán semanalmente, cada martes, o en caso de no ser éste Día Hábil, el Día Hábil siguiente, todos los ingresos que el Fondo deba recibir del Cedente derivados de los Préstamos Hipotecarios (en adelante, la "Cuenta de Cobros")._____

Los importes que hayan sido depositados en la Cuenta de Cobros correspondientes a los Préstamos Hipotecarios, durante cada Período de Cálculo

inmediatamente anterior a cada Fecha de Cálculo (la Cantidad Recaudada) se ingresarán, junto con el Avance Técnico, en la Cuenta de Tesorería antes de las 11:30 horas (hora CET) de la Fecha de Cálculo correspondiente, con fecha valor de ese mismo día.—

Los rendimientos de la Cuenta de Cobros se transferirán en cada Fecha de Cálculo a la Cuenta de Tesorería.—————

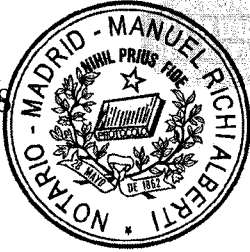
La Cuenta de Cobros no podrá tener saldo negativo en contra del Fondo.—————

Las cantidades depositadas en la Cuenta de Cobros devengarán intereses a favor del Fondo, los cuales se liquidarán mensualmente (el primer día de cada mes), sobre la base de un tipo de interés anual variable igual al que resulte de disminuir quince (15) puntos básicos el tipo de referencia, que será la media mensual de los tipos EONIA, determinado conforme a lo establecido en el Contrato de Servicios Financieros. Dicha suma se redondeará al alza a la centésima superior. ———

En el supuesto de que la calificación del Agente Financiero otorgada por la Agencia de Calificación para su riesgo a corto plazo, siendo la calificación actual del Agente Financiero de P-1

8Z3748214

06/2008



de Moody's, fuera rebajada a una calificación inferior a P-1 de Moody's, o dicha calificación fuera, por cualquier motivo, retirada por la Agencia de Calificación, la Sociedad Gestora deberá poner en práctica, por cuenta del Fondo, las opciones que se describen en la **Estipulación 20** siguiente._____

A estos efectos, el Agente Financiero asumirá el compromiso irrevocable de comunicar a la Sociedad Gestora, en el momento en que se produzcan, a lo largo de la vida de la Emisión de Bonos, cualquier modificación o retirada de su calificación a corto plazo otorgadas por la Agencia de Calificación._____

Todos los costes derivados de cualquiera de las acciones anteriormente definidas serán a cargo del tenedor de la Cuenta de Cobros._____

Los saldos de la Cuenta de Cobros se mantendrán en efectivo. Los saldos que resulten de la Cuenta de Cobros, no podrán ser utilizados, de ninguna

forma, por el tenedor de la Cuenta de Cobros, para compensar ningún tipo de deuda mantenida frente a éste por el Fondo o por terceros relacionados con éste.-----

8.2. Cuenta de Tesorería -----

El Fondo dispondrá en el Agente Financiero, de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Servicios Financieros, de una cuenta bancaria a nombre del Fondo (en adelante, la "**Cuenta de Tesorería**").-----

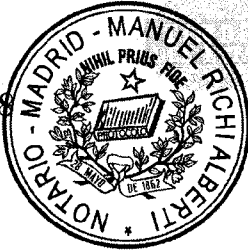
El Cedente transferirá a la Cuenta de Tesorería, en cada Fecha de Cálculo, con fecha valor ese mismo día, aquellas cantidades que se indican en el **apartado 8.1.**, es decir el día 20 de cada mes, o en caso de no ser este Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente anterior, para lo que la Sociedad Gestora dará las instrucciones oportunas.—

También se ingresarán en la Cuenta de Tesorería, en cada Fecha de Pago, la Cantidad Neta del Contrato de Permuta de Intereses a favor del Fondo.-----

No obstante, en caso de apertura de la Cuenta de Reinversión, de conformidad con lo establecido en el **apartado 8.3** siguiente, la Sociedad Gestora transferiría desde la Cuenta de Reinversión a la

8Z3748213

06/2008



Cuenta de Tesorería, el Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago, la Cantidad Recaudada por el Cedente durante los tres Periodos de Cálculo inmediatamente anteriores a la Fecha de Pago correspondiente.——

Asimismo, se ingresará en cada Fecha de Pago en la Cuenta de Tesorería la dotación del Fondo de Reserva.——

Igualmente, en la Fecha de Desembolso el Cedente ingresará el importe del Préstamo Subordinado.——

A través de la Cuenta de Tesorería se realizarán todos los pagos del Fondo, conforme al Orden de Prelación de Pagos o al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, establecidos en los **apartados 16.1 y 16.3** de la presente Escritura, respectivamente, siguiendo las instrucciones de la Sociedad Gestora.——

La Cuenta de Tesorería no podrá tener saldo negativo en contra del Fondo. Los saldos de la Cuenta de Tesorería se mantendrán en efectivo.——

Las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería devengarán intereses a favor del Fondo los cuales se liquidarán mensualmente (el primer día de cada mes), sobre la base de un tipo de interés anual variable igual al que resulte de disminuir quince (15) puntos básicos el tipo de referencia, que será la media mensual de los tipos EONIA, determinado conforme a lo establecido en el Contrato de Servicios Financieros. Dicha suma se redondeará al alza a la centésima superior.———

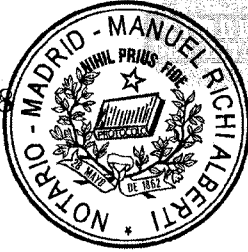
En el supuesto de que la calificación del Agente Financiero otorgada por la Agencia de Calificación para su riesgo a corto plazo, fuera rebajada a una calificación inferior a P-1, según la escala de Moody's, o dicha calificación fuera, por cualquier motivo, retirada por la Agencia de Calificación, la Sociedad Gestora deberá poner en práctica, por cuenta del Fondo, una de las opciones necesarias, dentro de las descritas en la **Estipulación 20.**———

8.3. Cuenta de Reinversión———

En el supuesto de que el Cedente obtuviera una calificación para su riesgo a corto plazo igual a P-1 según la escala de Moody's, la Sociedad

873748212

06/2008



Gestora, informando a la CNMV, procederá a la apertura de una cuenta bancaria a nombre del Fondo en dicho Cedente, denominada "**Cuenta de Reversión**", a través de la cual se realizarán, en cada Fecha de Cobro, todos los ingresos que el Fondo tuviera que recibir de aquél. El Cedente firmará un contrato con la Sociedad Gestora, actuando ésta por cuenta y en nombre del Fondo, en el que se regulará el funcionamiento de la Cuenta de Reversión. _____

En el supuesto referido en el párrafo anterior, el Fondo de Reserva, se abonará en la Cuenta de Reversión con cargo a la Cuenta de Tesorería en la siguiente Fecha de Pago. _____

El Cedente prestará al Fondo los servicios típicos de mantenimiento y administración de dicha cuenta, conforme a las prácticas habituales bancarias y no cargará al Fondo gastos de mantenimiento por dicha Cuenta de Reversión. _____

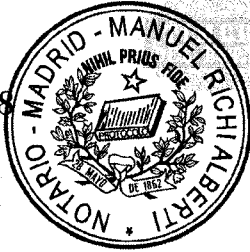
Los saldos positivos a favor del Fondo que, en

su caso, resultasen de la Cuenta de Reinversión devengarán un interés variable, el cual se liquidará mensualmente igual al Tipo de Interés de Referencia de los Bonos. _____

Previas instrucciones de la Sociedad Gestora, el Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago, el Cedente realizaría a la Cuenta de Tesorería las transferencias que fueran necesarias para atender las obligaciones del Fondo a través del Agente Financiero, que se corresponderían con la Cantidad Recaudada por el Cedente durante los tres Períodos de Cálculo inmediatamente anteriores a la Fecha de Pago correspondiente y, en su caso, la cantidad del Fondo de Reserva que sea necesaria para atender las obligaciones del Fondo en la Fecha de Pago en curso correspondiente. _____

En el supuesto de que la calificación otorgada por la Agencia de Calificación al Cedente para el riesgo a corto plazo fuera rebajada de nuevo a una calificación inferior a P-1 según la escala de Moody's, o dicha calificación fuera, por cualquier motivo, retirada por la Agencia de Calificación, el Cedente debería, para mantener las calificaciones asignadas a cada una de las Series por la Agencia

06/2008



de Calificación y previa comunicación a la misma:—

(i) encontrar una entidad con calificación mínima para su riesgo a corto plazo no subordinada y no garantizada de P-1 según la escala de Moody's, que asuma, en las mismas condiciones, las funciones del Cedente en relación con la Cuenta de Reinversión; u _____

(ii) obtener un aval incondicional, irrevocable y a primer requerimiento, igualmente de una entidad con la citada calificación, que garantice al Fondo, a simple solicitud de la Sociedad Gestora, el pago puntual por el Cedente de su obligación de reembolso de las cantidades depositadas en la Cuenta de Reinversión durante el tiempo en que se mantenga el descenso de la calificación otorgada por la Agencia de Calificación al Cedente.———

Dichas actuaciones deberían llevarse a cabo en un plazo de treinta (30) Días Hábiles desde el descenso de la calificación de la deuda no subordinada y no garantizada del Cedente por debajo

de P-1 según la escala de Moody's.-----

Todos los costes derivados de cualquiera de las acciones anteriormente definidas serían a cargo del Cedente.-----

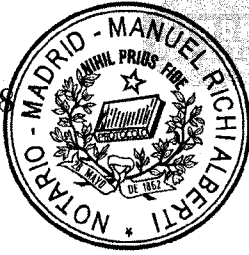
No obstante todo lo anterior, en caso de que también se aperture la Cuenta de Reinversión en Banco Guipuzcoano, por cumplirse lo requisitos de calificación referidos en el presente apartado, se podría mantener abierta la Cuenta de Cobros en el Agente Financiero.-----

A estos efectos, el tenedor de la Cuenta de Reinversión asumirá el compromiso irrevocable de comunicar a la Sociedad Gestora, en el momento en que se produzcan, a lo largo de la vida de la Emisión de Bonos, cualquier modificación de sus calificaciones a corto plazo otorgada por la Agencia de Calificación.-----

NOVENA.- CONTRATO DE PERMUTA DE INTERESES O SWAP-----

La Sociedad Gestora celebrará, en representación y por cuenta del Fondo, con HSBC BANK PLC, SUCURSAL EN ESPAÑA ("HSBC") un contrato de permuta financiera de intereses (el "**Contrato de Permuta de Intereses**", cuyas características más

06/2008



relevantes se describen a continuación._____

La celebración del Contrato de Permuta de Intereses responde, por un lado, a la necesidad de eliminar el riesgo de tipo de interés que tiene lugar por el hecho de encontrarse las Participaciones y los Certificados 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 Bonos que se emiten con cargo al Fondo, así como, por el riesgo de tipo de interés existente como consecuencia de los tipos máximos y mínimos que tienen establecidos un porcentaje de los Préstamos Hipotecarios; y por otro lado, al riesgo que supone que, al amparo de la normativa de modificación y subrogación de préstamos hipotecarios, las Participaciones y los Certificados puedan ser objeto de renegociaciones que disminuyan el tipo de interés pactado._____

Parte A: HSBC. _____

Parte B: La Sociedad Gestora, en representación
y por cuenta del Fondo. _____

Fechas de liquidación: _____

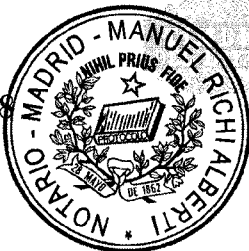
Las fechas de liquidación coincidirán con las Fechas de Pago de los Bonos, esto es, los días 26 de febrero, 26 de mayo, 26 de agosto y 26 de noviembre de cada año, o en caso de no ser éste Día Hábil, el inmediatamente siguiente Día Hábil. La primera Fecha de Liquidación será el 26 de febrero de 2009. _____

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 Constitución (incluida) y el 26 de febrero de 2009 (excluido) y el último Periodo de Liquidación se extenderá desde el primer día del mes correspondiente a la Fecha de Liquidación inmediatamente anterior y la Fecha de Vencimiento Legal, ambos incluidos. _____

8Z3748209

06/2008



Importe Nocial del Contrato de Permuta de Intereses: _____

El Importe Nocial del Contrato de Permuta de Intereses será igual al Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Bonos de las Series A, B y C al inicio del Período de Liquidación correspondiente. _____

Cantidad a Pagar por la Parte A: _____

En cada Fecha de Liquidación, la Parte A abonará, en la Cuenta de Tesorería, la Cantidad a Pagar por la Parte A que será igual al resultado de multiplicar el Importe Nocial del Contrato de Permuta de Intereses por el Tipo de Interés de Referencia de los Bonos al que se añadirá el margen medio ponderado de los Bonos de las Series A, B y C por el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Bonos de las Series A, B y C establecido en cada Fecha de Pago más un margen igual al 0,55%. Para el cálculo de la Cantidad a Pagar por la parte A se tomarán los días efectivamente transcurridos en cada Período de Liquidación del Contrato de Permuta

de Intereses en base anual 360. _____

Cantidad a Pagar por la Parte B: _____

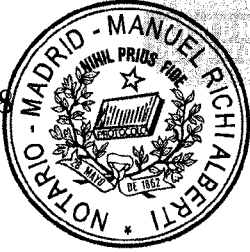
En cada Fecha de Liquidación del Contrato de Permuta de Intereses, la Parte B abonará a la Parte A la Cantidad a Pagar por la Parte B, que será igual a la suma de todas las cantidades correspondientes a los intereses de las Participaciones y los Certificados devengados, vencidos y efectivamente transferidos a la Parte B correspondientes a los tres Períodos de Cálculo inmediatamente anteriores a la Fecha de Liquidación de que se trate. _____

Los pagos (o cobros) que deban realizarse en virtud del Contrato de Permuta de Intereses se llevarán a cabo en cada Fecha de Pago por su valor neto, es decir, por la diferencia positiva (o negativa) entre la cantidad a pagar por la Parte A y la cantidad a pagar por la Parte B (en adelante, la "**Cantidad Neta**"), y sujeto al Orden Prelación de Pagos para los pagos que deba efectuar la Parte B.

Supuestos de incumplimiento del Contrato de Permuta de Intereses. _____

Si en una Fecha de Pago, la Parte A no pagase la cantidad que le correspondiera satisfacer a la

06/2008



Parte B, el Contrato de Permuta de Intereses podrá quedar resuelto a instancias de la Parte B. En caso de que correspondiera pagar cantidad liquidativa, la Parte B correspondiente asumirá, si procede, la obligación del pago de la cantidad liquidativa prevista en los términos del Contrato de Permuta de Intereses, y todo ello de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos. _____

Si en dos Fechas de Pago consecutivas la Parte B no dispusiera de liquidez suficiente para efectuar el pago de la cantidad que le correspondiera satisfacer a la Parte A que corresponda, el Contrato de Permuta de Intereses quedará resuelto anticipadamente. En este supuesto, el pago de la Cantidad a Pagar por la Parte B se hará de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos. En caso de resolución, el Fondo asumirá, si procede, la obligación del pago de la cantidad liquidativa prevista en los términos del Contrato de Permuta de Intereses, y todo ello de conformidad

con el Orden de Prelación de Pagos. Sin perjuicio de lo anterior, salvo en una situación permanente de alteración del equilibrio financiero del Fondo, la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, tratará de contratar un nuevo contrato de permuta de intereses._____

La cantidad liquidativa de cada Contrato de Permuta de Intereses será calculada por la Parte A, como Agente de Cálculo del Contrato de Permuta de Intereses, en función del valor de mercado del Contrato de Permuta de Intereses._____

Supuestos de modificación en la calificación.—

La Parte A asumirá los siguientes compromisos irrevocables bajo el Contrato de Permuta de Intereses:_____

(i) Si, en cualquier momento a lo largo de la vida de la Emisión de los Bonos, ni la Parte A ni alguno de sus garantes cuenta con el Primer Nivel de Calificación Requerido (**"Incumplimiento del Primer Nivel de Calificación"**), la Parte A llevará a cabo alguna de las siguientes medidas en el plazo de treinta (30) Días Hábiles desde la ocurrencia de dicha circunstancia:_____

a) Obtener un Sustituto con el Primer Nivel de

06/2008



Calificación Requerido (o bien que el Sustituto cuente con un Garante con el Primer Nivel de Calificación Requerido)._____

b) Obtener una Garantía Apta con un garante con el Primer Nivel de Calificación Requerido._____

c) Constituir un depósito en efectivo o de valores a favor del Fondo en una entidad con una calificación de su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada igual a P-1 según la escala de calificación de Moody's, por un importe calculado de conformidad con los términos de la cláusula adicional al Anexo III del Contrato de Permuta de Intereses._____

(ii) Si, en cualquier momento a lo largo de la vida de la Emisión de los Bonos, ni la Parte A ni alguno de sus garantes cuenta con el Segundo Nivel de Calificación Requerido (**"Incumplimiento del Segundo Nivel de Calificación"**), la Parte A, actuando de forma diligente, procurará, en el plazo más breve posible, (A) obtener una Garantía Apta

con un garante con el Segundo Nivel de Calificación Requerido; o (B) obtener un Sustituto con el Segundo Nivel de Calificación Requerido (o bien que el Sustituto cuente con un Garante con el Segundo Nivel de Calificación Requerido). _____

Mientras no se lleven a cabo las alternativas descritas anteriormente, la Parte A deberá, en el plazo de treinta (30) Días Hábiles desde la ocurrencia del Incumplimiento del Segundo Nivel de Calificación, constituir un depósito en efectivo o de valores a favor del Fondo en una entidad con una calificación de su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada igual a P-1 según la escala de calificación de Moody's por un importe calculado de conformidad con los términos de la cláusula adicional al Anexo III del Contrato de Permuta de Intereses. _____

Las obligaciones de la Parte A bajo las secciones (i) y (ii) anteriores, así como las causas de vencimiento anticipado que se deriven de ellas, sólo estarán en efecto mientras se mantengan las causas que motivaron el Incumplimiento del Primer Nivel de Calificación o el Incumplimiento del Segundo Nivel de Calificación, respectivamente.

06/2008



El importe del depósito que hubiera sido realizado por la Parte A bajo las secciones (i) y (ii) anteriores será devuelto a la Parte A cuando cesen las causas que motivaron el Incumplimiento del Primer Nivel de Calificación o el Incumplimiento del Segundo Nivel de Calificación, respectivamente..

"Garantía Apta": significa una garantía incondicional e irrevocable aportada por un garante de forma solidaria (como deudor principal) que sea directamente ejecutable por la Parte B, con respecto a la cual (A) un despacho de abogados haya emitido opinión legal confirmando que ninguno de los pagos del garante a la Parte B bajo la citada garantía estará sujeto a deducción o retención por motivos fiscales, y dicha opinión haya sido comunicada a Moody's, (B) dicha garantía prevea que, en caso de que cualquiera de dichos pagos por parte del garante a la Parte B esté sujetos a deducciones o a retenciones fiscales o a cuenta de cualquier Impuesto, dicho garante estará obligado a

pagar dicha cantidad adicional de forma tal que la cantidad neta finalmente recibida por la Parte B (libre de cualquier Impuesto) sea igual al importe total que la Parte B hubiera recibido de no tener lugar la citada deducción o retención o (C) en caso de que cualquier pago bajo la citada garantía se efectúe neto de deducciones o retenciones fiscales o a cuenta de cualquier Impuesto, la Parte A deba efectuar un pago adicional de forma tal que se asegure que la cantidad neta recibida por la Parte B por parte del garante equivaldrá a la cantidad total que la Parte B hubiera recibido si dicha deducción o retención no hubiese tenido lugar.——

"Sustituto Apto": significa una entidad que legalmente puede cumplir con las obligaciones debidas a la Parte B bajo este Contrato o su sustituto (según resulte de aplicación) (A) con el Segundo Nivel de Calificación Requerido, o (B) cuyas obligaciones presentes y futuras debidas a la Parte B bajo este Contrato (o su sustituto según sea de aplicación) estén garantizadas conforme a una Garantía Apta aportada por un garante con el Segundo Nivel de Calificación Requerido——

Una entidad contará con el **"Primer Nivel de**

06/2008



Calificación Requerido" (A) en el caso de que dicha entidad cuente con una calificación de Moody's para su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada, si dicha calificación es P-1 y la calificación de Moody's para su deuda a largo plazo no subordinada y no garantizada es igual o superior a A2, y (B) en el caso de que dicha entidad no cuente con una calificación de Moody's para su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada, si la calificación de Moody's para su deuda a largo plazo no subordinada y no garantizada es igual o superior a A1. _____

Una entidad contará con el **"Segundo Nivel de Calificación Requerido"** (A) en el caso de que dicha entidad cuente con una calificación de Moody's para su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada, si dicha calificación es igual o superior a P-2 y la calificación de Moody's para su deuda a largo plazo no subordinada y no garantizada es igual o superior a A3, y (B) en el caso de que

dicha entidad no cuente con una calificación de Moody's para su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada, si la calificación de Moody's para su deuda a largo plazo no subordinada y no garantizada es igual o superior a A3.-----

Todos los costes, gastos e impuestos en que se incurran por el incumplimiento de las anteriores obligaciones serán por cuenta de la Parte A.-----

A estos efectos la Parte A asumirá el compromiso irrevocable de comunicar a la Sociedad Gestora, en el momento en que se produzcan, a lo largo de la vida de la Emisión de Bonos, cualquier modificación o retirada de sus calificaciones a largo y corto plazo otorgadas por la Agencia de Calificación.-----

Vencimiento del Contrato -----

La ocurrencia, en su caso, de la resolución anticipada del Contrato de Permuta de Intereses no constituirá en sí misma una causa de vencimiento anticipado del Fondo ni liquidación anticipada del mismo, salvo que en conjunción con otros eventos o circunstancias relativos a la situación patrimonial del Fondo se produjera una alteración sustancial o permanente de su equilibrio financiero.-----

06/2008



El vencimiento del Contrato de Permuta de Intereses tendrá lugar en la fecha más temprana entre (i) la Fecha de Vencimiento Legal del Fondo y (ii) la fecha de extinción del Fondo de conformidad con lo establecido en la **Estipulación 18** de la presente Escritura. _____

DECIMA.-PRÉSTAMO SUBORDINADO _____

El Cedente otorgará, de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Préstamo Subordinado al Fondo (en adelante, el "**Préstamo Subordinado**") por un importe de **DOS MILLONES SETECIENTOS MIL (2.700.000,00 €)** euros. _____

La entrega del importe del Préstamo Subordinado se realizará en la Fecha de Desembolso mediante su ingreso en la Cuenta de Tesorería. _____

El importe del Préstamo Subordinado se destinará por la Sociedad Gestora conforme a lo siguiente: _____

-(i) **TRESCIENTOS MIL (300.000 €)** euros se destinarán al pago de los gastos iniciales del

Fondo correspondientes a la constitución del Fondo y a la Emisión de los Bonos._____

- (ii) **DOS MILLONES CUATROCIENTOS MIL (2.400.000 €)** euros se destinarán exclusivamente a cubrir el desfase correspondiente existente en la primera Fecha de Pago del Fondo entre el devengo de intereses hasta dicha Fecha de Pago y el cobro de los intereses de los Préstamos Hipotecarios anteriores a la primera Fecha de Pago._____

La remuneración del Préstamo Subordinado se realizará sobre la base de un tipo de interés anual variable trimestralmente igual al Tipo de Interés de Referencia de los Bonos determinado para cada Periodo de Devengo de Intereses más un margen del 0,75%. Estos intereses se abonarán únicamente si el Fondo dispusiese de liquidez suficiente de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos del Fondo y con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación. Los intereses se liquidarán en cada una de las Fechas de Pago, y se calcularán tomando como base: (i) los días efectivos existentes en cada Periodo de Devengo de Intereses y (ii) un año compuesto por trescientos sesenta (360) días. El pago de dichos intereses estará sujeto al Orden de Prelación de

06/2008



Pagos o al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previstos en la **Estipulación 16.**_____

El vencimiento del Préstamo Subordinado tendrá lugar en la fecha de liquidación del Fondo. No obstante lo anterior, la amortización del Préstamo Subordinado se realizará en cada Fecha de Pago en función de los Recursos Disponibles destinados a la amortización del mismo. _____

Todas las cantidades que deban abonarse al Cedente, tanto en concepto de intereses devengados como en concepto de amortización de principal, del Préstamo Subordinado, estarán sujetas al Orden de Prelación de Pagos o al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, establecidos en la **Estipulación 16.**

Todas las cantidades que, en virtud de lo previsto en los párrafos anteriores, no hubieran sido entregadas al Cedente se harán efectivas en las siguientes Fechas de Pago en que los Recursos Disponibles permitan dicho pago de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos o el Orden de Prelación

de Pagos de Liquidación, establecidos en la **Estipulación 16**, y se abonarán con preferencia a las cantidades que correspondería abonar en relación con el Préstamo Subordinado en dicha Fecha de Pago._____

Las cantidades debidas al Cedente y no entregadas en virtud de lo previsto en los párrafos anteriores no devengarán intereses de demora a favor de éste._____

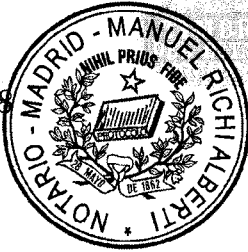
La no confirmación en la Fecha de Suscripción de alguna de las calificaciones provisionales otorgada a los Bonos por la Agencia de Calificación constituirá un supuesto de resolución del Contrato de Préstamo Subordinado._____

DECIMOPRIMERA.-PRÉSTAMO PARTICIPATIVO_____

El Cedente otorgará, de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Préstamo Participativo, un préstamo subordinado al Fondo (en adelante, el "**Préstamo Participativo**") destinado por la Sociedad Gestora a la dotación inicial del Fondo de Reserva. El importe total del Préstamo Participativo será de **CINCO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (5.850.000 €)** de euros._____

La entrega del importe del Préstamo

06/2008



Participativo se realizará en la Fecha de Desembolso mediante su ingreso en la Cuenta de Tesorería._____

La amortización del Préstamo Participativo se realizará en cada Fecha de Pago por un importe igual al importe en que en cada Fecha de Pago se reduzca el Nivel Requerido del Fondo de Reserva, con sujeción al Orden de Prelación de Pagos o al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, establecidos en la **Estipulación 16.1 y 16.3** de la presente Escritura._____

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 Préstamos Hipotecarios, así como de la evolución de los tipos de interés pagados a los Bonos emitidos por el Fondo, la remuneración del Préstamo Participativo tendrá dos componentes, uno de carácter conocido y otro de carácter variable relacionado con la

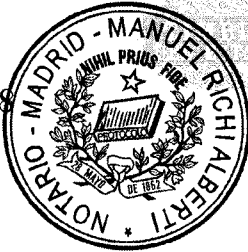
evolución de los riesgos del Fondo:_____

- **"Remuneración fija del Préstamo Participativo"**: el principal del Préstamo Participativo devengará un tipo de interés anual variable trimestralmente igual al Tipo de Interés de Referencia de los Bonos determinado para cada Periodo de Devengo de Intereses más un margen del 0,75%. La Remuneración fija se liquidará en cada una de las Fechas de Pago, y se calculará tomando como base: (i) los días efectivos existentes en cada Periodo de Devengo de Intereses y (ii) un año compuesto por trescientos sesenta (360) días._____

- **"Remuneración variable del Préstamo Participativo"**: que será igual a la diferencia positiva en cada Fecha de Pago entre los Recursos Disponibles y los pagos del (i) al (xiv) del Orden de Prelación de Pagos, o del (i) al (xiii) del Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, establecidos en la **Estipulación 16.1 y 16.3** de la presente Escritura, respectivamente._____

Todas las cantidades que deban abonarse al Cedente, en virtud de lo establecido en los párrafos anteriores estarán sujetas al Orden de Prelación de Pagos o al Orden de Prelación de Pagos

06/2008



de Liquidación, establecidos en la **Estipulación 16.1 y 16.3.** de la presente Escritura, respectivamente. _____

Las cantidades que en concepto de remuneración fija y reembolso de principal, no hubieran sido entregadas al Cedente se harán efectivas en las siguientes Fechas de Pago en que los Recursos Disponibles permitan dicho pago de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos o al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, establecidos en la **Estipulación 16.1 y 16.3,** respectivamente, y se abonarán con preferencia a las cantidades que correspondería abonar en relación con el Préstamo Participativo en dicha Fecha de Pago. _____

Las cantidades debidas al Cedente, en virtud de la remuneración fija y la amortización del principal del Préstamo Participativo, y no entregadas en virtud de lo previsto en los párrafos anteriores no devengarán intereses de demora a favor de éste. _____

La no confirmación en la Fecha de Suscripción de alguna de las calificaciones provisionales otorgadas a los Bonos por la Agencia de Calificación constituirá un supuesto de resolución del Contrato de Préstamo Participativo.-----

DECIMOSEGUNDA.- FONDO DE RESERVA -----

Como mecanismo de garantía y con la finalidad de permitir los pagos a realizar por el Fondo de acuerdo con el régimen de prelación de pagos descrito en la **Estipulación 16**, se constituirá un fondo de reserva (en adelante, "**Fondo de Reserva**").-

El Fondo de Reserva se constituirá inicialmente en la Fecha de Desembolso, con cargo al Préstamo Participativo, por un importe de **CINCO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (5.850.000 €)**.-----

En cada Fecha de Pago, se dotará al Fondo de Reserva hasta alcanzar el Nivel Requerido del Fondo de Reserva, con los Recursos Disponibles que en cada Fecha de Pago estén disponibles para tal fin, de acuerdo con el Orden de Praelación de Pagos descrito en la **Estipulación 16**.-----

El Nivel Requerido del Fondo de Reserva será la menor de las siguientes cantidades, teniendo en cuenta que el Nivel Requerido del Fondo de Reserva

8Z3748200

06/2008



no podrá ser inferior a **DOS MILLONES NOVECIENTOS VEINTICINCO MIL EUROS (2.925.000 €)** :_____

- **CINCO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (5.850.000 €)** ._____

- El 3,90% del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de la Emisión de Bonos de las Series A, B y C._____

No obstante, no podrá reducirse el Nivel Requerido del Fondo de Reserva en el caso de que en una Fecha de Pago, concurra alguna de las siguientes circunstancias:_____

- Que el Fondo de Reserva no hubiera sido dotado por su Nivel Requerido en la Fecha de Pago anterior._____

- Que el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de las Participaciones y los Certificados No Fallidos con impago superior a noventa (90) días sea mayor al 1% del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de las Participaciones y los Certificados No Fallidos._____

- Que no hubieran transcurrido tres (3) años desde la Fecha de Constitución del Fondo._____

Las cantidades que integren el Fondo de Reserva estarán depositadas en la Cuenta de Tesorería con las garantías a que se refiere la **Estipulación 8.**—

DECIMOTERCERA.- RECURSOS CONTRA EL FONDO ———

El Cedente se compromete a no emprender acción alguna en demanda de responsabilidad contra el Fondo, sin perjuicio de las acciones que puedan emprender contra la Sociedad Gestora.———

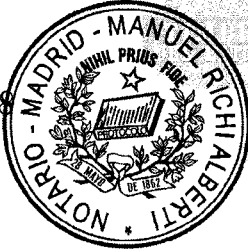
DECIMOCUARTA.- EMISIÓN DE LOS BONOS DE TITULIZACIÓN ———

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo y con cargo al mismo, procede a la Emisión de **tres (3) series de Bonos de Titulización (los "Bonos")**:———

a) **Serie A** por importe nominal total de **DOSCIENTOS OCHENTA MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS (280.500.000 €)** integrada por **DOS MIL OCHOCIENTOS CINCO (2.805)** Bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario, representados mediante anotaciones en cuenta (indistintamente, la "**Serie A**" o los "**Bonos de la Serie A**").———

b) **Serie B** por importe nominal total de **SEIS MILLONES DE EUROS (6.000.000 €)** integrada por **SESENTA (60)** Bonos de cien mil (100.000) euros de

06/2008



valor nominal unitario, representados mediante anotaciones en cuenta (indistintamente, la "Serie B" o los "Bonos de la Serie B").

c) Serie C por importe nominal total de **TRECE MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS (13.500.000 €)** integrada por **CIENTO TREINTA Y CINCO (135)** Bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario, representados mediante anotaciones en cuenta (indistintamente, la "Serie C" o los "Bonos de la Serie C").

14.1.- Interés de los Bonos.

Todos los Bonos emitidos devengarán, desde la Fecha de Desembolso, hasta el total vencimiento de los mismos, un Tipo de Interés Nominal anual variable trimestralmente. Dicho interés se pagará por trimestres vencidos en cada Fecha de Pago sobre el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de cada Bono.—

Los pagos de intereses de los Bonos se realizarán, con relación al resto de pagos del Fondo, según las reglas de prelación descritas en

la **Estipulación 16.**_____

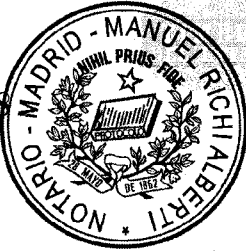
14.1.1.- Períodos de Devengo de Intereses _____

A efectos del devengo de los intereses la Emisión de Bonos se entenderá dividida en sucesivos períodos de devengo de intereses (en adelante, "**Períodos de Devengo de Intereses**") cuya duración será la existente entre dos Fechas de Pago (incluyendo la Fecha de Pago inicial y excluyendo la final). Excepcionalmente, el primer Período de Devengo de Intereses comenzará en la Fecha de Desembolso (incluyendo ésta) y finalizará en la primera Fecha de Pago, 26 de febrero de 2009 (excluyendo ésta)._____

14.1.2. Tipo de Interés de los Bonos _____

El Tipo de Interés Nominal anual que devengarán cada una de las Series de Bonos durante cada Período de Devengo de Intereses será el resultante de sumar (i) el Tipo de Interés de Referencia, determinado según se establece más adelante, y que resulta común a todas las Series de Bonos, y redondeado a la milésima del entero más próximo, teniendo en cuenta que, en el supuesto de que la proximidad para el redondeo al alza o a la baja sea idéntica, tal redondeo se efectuará en todo caso al

06/2008



alza, más (ii) el margen aplicable a cada Serie de Bonos, tal y como se indica a continuación. _____

El margen que se aplicará al Tipo de Interés de Referencia para calcular el tipo de interés que devengarán los Bonos de cada una de las Series en cada Periodo de Devengo de Intereses, será para cada Serie de Bonos el siguiente valor:_____

- Bonos de la Serie A: 0,30%. _____
- Bonos de la Serie B: 0,60%. _____
- Bonos de la Serie C: 1,20%. _____

14.1.3.- Determinación del Tipo de Interés de Referencia de los Bonos._____

En la Fecha de Determinación, según se define en el **apartado 14.1.4.**, con la información recibida del Agente Financiero, la Sociedad Gestora procederá a determinar el Tipo de Interés de Referencia que será igual al EURIBOR a tres (3) meses o, en caso necesario su sustituto, determinado según se expone a continuación:_____

- (i) El tipo EURIBOR a tres meses que resulte de

la pantalla REUTERS, página "EURIBOR01" a las 11:00 horas de la mañana (C.E.T.) de la Fecha de Determinación. "Pantalla REUTERS, página EURIBOR01" es aquella que refleja el contenido de la página EURIBOR01 en el REUTERS MONITOR MONEY RATES SERVICE (o cualquier otra página que pudiera reemplazarla en este servicio).-----

(ii) En ausencia de tipos según lo señalado en el número (i) anterior, se estará a la media aritmética simple de los tipos de interés interbancario de Londres para las operaciones de depósito no transferibles en euros a tres meses de vencimiento por importe equivalente al Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Bonos en la Fecha de Determinación, por las entidades señaladas a continuación, con posterioridad y proximidad a las 11:00 horas (hora CET) siendo dicho tipo de interés solicitado a estas entidades de manera simultánea:--

- Banco Santander (Sucursal en Londres).-----
- Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (Londres)-----
- Barclays Bank plc (Londres).-----
- Confederación Española de Cajas de Ahorro (Sucursal en Londres).-----

En el supuesto de que alguna(s) de las citadas

06/2008



entidades no suministrara declaración de cotizaciones, será de aplicación el tipo que resulte de aplicar la media aritmética simple de los tipos declarados por al menos dos de las entidades restantes. _____

(iii) En ausencia de tipos según lo señalado en los apartados (i) y (ii), se estará al Tipo de Interés de Referencia del Período de Devengo de Intereses inmediatamente anterior. En la primera Fecha de Determinación, en el supuesto de no publicación del Tipo de Referencia conforme a los apartados (i) y (ii), se tomará el publicado, conforme al apartado (i), el último Día Hábil en el que dicho Tipo de Interés de Referencia haya sido publicado. _____

La Sociedad Gestora conservará los listados del contenido de la pantalla de REUTERS o, en su caso, las declaraciones de cotizaciones de las entidades mencionadas en el apartado (ii) anterior, como documentos acreditativos del Tipo de Interés de

Referencia determinado. _____

No obstante lo anterior, el Tipo de Interés de Referencia para el primer Período de Devengo de Intereses, esto es, el comprendido entre la Fecha de Desembolso y la primera Fecha de Pago, será el que resulte de la interpolación lineal entre el tipo EURIBOR a tres (3) meses y el tipo EURIBOR a cuatro (4) meses, teniendo en cuenta el número de días del primer Período de Devengo de Intereses. El cálculo del Tipo de Interés de Referencia para el primer Período de Devengo de Intereses se realizará con arreglo a la siguiente fórmula: _____

$$R = E3 + ((d-t1)/t2) * (E4-E3) \text{_____}$$

Donde: _____

R = Tipo de Interés de Referencia para el primer Período de Devengo de Intereses. _____

d = Número de días del primer Período de Devengo de Intereses. _____

E3 = Tipo EURIBOR a tres (3) meses de vencimiento. _____

E4 = Tipo EURIBOR a cuatro (4) meses de vencimiento. _____

t1 = Número de días reales comprendidos en el período correspondiente a E3. _____

06/2008



t2 = Número de días reales comprendidos entre el período correspondiente a E3 y el correspondiente a E4. _____

El tipo EURIBOR a tres (3) y cuatro (4) meses para el primer Período de Devengo de Intereses se determinará conforme a las reglas establecidas en los párrafos anteriores del presente apartado. _____

14.1.4.- Fecha de Determinación del Tipo de Interés de Referencia y del Tipo de Interés de los Bonos. _____

La fecha de determinación del Tipo de Interés de Referencia para cada Período de Devengo de Intereses ("**Fecha de Determinación**") será el segundo (2º) Día Hábil anterior a la Fecha de Pago y será de aplicación para el siguiente Período de Devengo de Intereses. Excepcionalmente, para el primer Período de Devengo de Intereses, la Fecha de Determinación será el 19 de noviembre de 2008. _____

Una vez determinado el Tipo de Interés de Referencia de los Bonos y en la misma Fecha de

Determinación, la Sociedad Gestora calculará y determinará el tipo de interés aplicable al siguiente Período de Devengo de Intereses para cada una de las Series._____

14.1.5.- Fórmula para el cálculo de los intereses de los Bonos._____

El cálculo de los intereses devengados por los Bonos de cada Serie, durante cada Período de Devengo de Intereses, se realizará por la Sociedad Gestora de acuerdo con la siguiente fórmula:_____

$$I_i = N_i * r_i * \frac{n_i}{360}$$

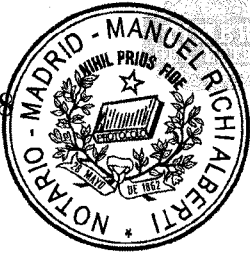
donde:_____

I_i es el importe total de intereses devengados por los Bonos en el Período de Devengo de Intereses._____

N_i es el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Bonos al comienzo del Período de Devengo de Intereses._____

r_i es el tipo de interés de los Bonos de la correspondiente Serie, en base anual, calculado como la suma del Tipo de Interés de Referencia del correspondiente Período de Devengo de Intereses más el margen establecido._____

06/2008



n_i es el número de días del Período de Devengo de Intereses. _____

14.1.6.- Fechas de Pago de Intereses. _____

Los intereses de los Bonos, cualquiera que sea la Serie a la que pertenezcan, se pagarán por trimestres vencidos, los días 26 de febrero, 26 de mayo, 26 de agosto y 26 de noviembre de cada año hasta el total vencimiento de los Bonos. En caso de que alguno de dichos días no fuese Día Hábil, los intereses y el principal correspondiente al trimestre serán pagados el siguiente Día Hábil. La primera Fecha de Pago tendrá lugar el 26 de febrero de 2009. _____

A los efectos de la presente Emisión de Bonos, se considerarán días hábiles (en adelante, "**Días Hábiles**") todos los que no sean: _____

- festivo en Madrid capital, o _____
- inhábil del calendario Target (Trans European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer System). _____

En caso de que en una Fecha de Pago, y a pesar de los mecanismos establecidos para la protección de los derechos de los titulares de los Bonos, los Recursos Disponibles del Fondo, no fuesen suficientes para atender las obligaciones de pago de intereses del Fondo según lo especificado en la **Estipulación 16**, la cantidad disponible se repartirá según el Orden de Prelación de Pagos o el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, establecidos en dicha Estipulación y en el supuesto de que los Recursos Disponibles solo fueran suficientes para atender parcialmente obligaciones que tengan el mismo orden de prelación, la cantidad disponible se repartirá entre los Bonos afectados, proporcionalmente al Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los mismos, y las cantidades que los titulares de los Bonos hubiesen dejado de percibir se abonarán en la siguiente Fecha de Pago en que sea posible, sin devengar intereses de demora. Los pagos pendientes a los titulares de los Bonos se harán efectivos en la Fecha de Pago siguiente (existiendo Recursos Disponibles para ello) con prelación inmediatamente anterior a los pagos a los titulares de los Bonos de esa misma Serie

06/2008



correspondientes a dicho período. El Fondo, a través de su Sociedad Gestora, no podrá aplazar el pago de intereses o principal de los Bonos con posterioridad a la Fecha de Vencimiento Legal del Fondo._____

Las retenciones, contribuciones e impuestos establecidos o que se establezcan en el futuro sobre el capital, intereses o rendimientos de estos Bonos correrán a cargo exclusivo de los titulares de los Bonos y su importe será deducido, en su caso, por la entidad que corresponda en la forma legalmente establecida._____

El pago se realizará a través de BANCO SANTANDER, S.A. (en adelante, "**SANTANDER**" o el "**Agente Financiero**"), utilizando para la distribución de los importes, a IBERCLEAR y a sus entidades participantes._____

14.2.- Amortización de los Bonos._____

14.2.1.- Precio de reembolso._____

El valor de amortización será de **CIEN MIL EUROS**

(100.000 €) por cada Bono, equivalente a su valor nominal._____

14.2.2.- Reglas ordinarias de amortización de los Bonos._____

Serie A: La amortización de los Bonos de la Serie A se realizará a prorrata entre los Bonos de la misma Serie mediante la reducción del importe nominal, hasta completar el mismo, en cada Fecha de Pago por el importe de la Cantidad Disponible para Amortización aplicada a los Bonos de la Serie A conforme a las reglas de distribución y aplicación establecidas en la **Estipulación 14.2.4** siguiente.—

La primera amortización parcial de los Bonos de la Serie A tendrá lugar en la primera Fecha de Pago del Fondo, es decir, el 26 de febrero de 2009._____

Serie B: La amortización de los Bonos de la Serie B se realizará a prorrata entre los Bonos de la misma Serie mediante la reducción del importe nominal, hasta completar el mismo, en cada Fecha de Pago, por el importe de la Cantidad Disponible para Amortización aplicada a los Bonos de la Serie B conforme a las reglas de distribución y aplicación establecidas en la **Estipulación 14.2.4.**_____

La primera amortización parcial de los Bonos de

06/2008



la Serie B tendrá lugar una vez hubieran sido amortizados los Bonos de la Serie A en su totalidad. No obstante, aunque no hubieran sido amortizados los Bonos de la Serie A en su totalidad, la Cantidad Disponible para Amortización se aplicará también a la amortización de la Serie B en la Fecha de Pago en la que se cumplieran las circunstancias para la Amortización a prorrata entre Series._____

Serie C: La amortización de los Bonos de la Serie C se realizará a prorrata entre los Bonos de la misma Serie, mediante la reducción del importe nominal, hasta completar el mismo, en cada Fecha de Pago, por el importe de la Cantidad Disponible para Amortización aplicada a los Bonos de la Serie C conforme a las reglas de distribución y aplicación establecidas en la **Estipulación 14.2.4** siguiente.—

La primera amortización parcial de los Bonos de la Serie C tendrá lugar una vez hubieran sido amortizados los Bonos de las Series A y B en su

totalidad. No obstante, aunque no hubieran sido amortizados los Bonos de las Series A y B en su totalidad, la Cantidad Disponible para Amortización se aplicará también a la amortización de la Serie C en la Fecha de Pago en la que se cumplieran las circunstancias para la Amortización a prorrata entre Series.-----

14.2.3.- Reglas de amortización a prorrata entre las Series A, B y C.-----

La amortización de los Bonos de las Series A, B y C se realizará a prorrata entre las mismas (en adelante, "**Amortización a prorrata entre Series**"), siempre que, previo a la Fecha de Pago correspondiente, concurren las circunstancias siguientes:-----

Para proceder a la amortización a prorrata de los Bonos de la Serie A, junto con los Bonos de la Serie B:-----

a) que el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Bonos de la Serie B represente el 4%, o porcentaje superior, del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Bonos de las Series A, B y C, conjuntamente;-----

b) que el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de

06/2008



las Participaciones y los Certificados No Fallidos, con impagos superiores a 90 días sea inferior al 1,25% del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de las Participaciones y los Certificados No Fallidos agrupados en el Fondo; _____

c) que el Nivel Requerido del Fondo de Reserva en dicha Fecha de Pago sea dotado en su totalidad; Y _____

d) que el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de las Participaciones y los Certificados No Fallidos sea superior o igual al 10% del Saldo Inicial de las Participaciones y los Certificados. _____

Para proceder a la amortización a prorrata de los Bonos de las Series A y B junto con los Bonos de la Serie C: _____

a) que el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Bonos de la Serie C represente el 9%, o porcentaje superior, del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Bonos de las Series A, B y C, conjuntamente; _____

b) que el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de las Participaciones y los Certificados No Fallidos, con impagos superiores a 90 días sea inferior al 1% del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de las Participaciones y los Certificados No Fallidos agrupados en el Fondo;-----

c) que el Nivel Requerido del Fondo de Reserva en dicha Fecha de Pago sea dotado en su totalidad;--

d) que el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de las Participaciones y los Certificados No Fallidos sea superior o igual al 10% del Saldo Inicial de las Participaciones y los Certificados.-----

14.2.4. Cantidad Disponible para Amortización.

Distribución y Aplicación -----

14.2.4.1. Cantidad Disponible para Amortización

En cada Fecha de Pago, la cantidad que se destinará a la amortización de los Bonos de las Series A, B y C, será un importe igual a la menor de las siguientes cantidades ("**Cantidad Disponible para Amortización**") :-----

a) La diferencia positiva en esa Fecha de Pago entre el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Bonos de las Series A, B y C (previo a la amortización que se realice en esa Fecha de Pago) y

06/2008



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 indicados en los apartados (i) a (v) del Orden de Prelación de Pagos. _____

En consecuencia, las Participaciones y los Certificados Fallidos, darán lugar a la amortización de los Bonos de las Series A, B y C, por un importe igual a su Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento correspondiente al último día del mes natural anterior a la Fecha de Pago en curso, más los importes vencidos y no cobrados desde la anterior Fecha de Pago. Para dicha amortización se utilizarán los Recursos Disponibles del Fondo, y siempre tras el pago de todos aquellos compromisos que precedan a éste en el Orden de Prelación de Pagos descrito en el **apartado 16.1.** o en el Orden

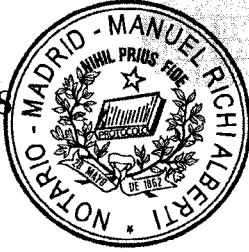
de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en el apartado 16.3. En el caso de que no existan Recursos Disponibles suficientes para realizar estos pagos, los correspondientes importes quedarán pendientes de amortización para la Fecha de Pago inmediata siguiente._____

14.2.4.2. Distribución y aplicación de la Cantidad Disponible para Amortización _____

1. Inicialmente, la Cantidad Disponible para Amortización se distribuirá y aplicará secuencialmente en primer lugar a la amortización de la Serie A hasta su total amortización, en segundo lugar a la amortización de la Serie B hasta su total amortización y en tercer lugar a la amortización de la Serie C hasta su total amortización._____

2. Cuando en una Fecha de Pago concurren las circunstancias para la Amortización a Prorrata entre Series, establecidas en la **Estipulación 14.2.3** anterior, la Cantidad Disponible para Amortización se distribuirá a prorrata entre las Series A, B y, en su caso, C, en función de la proporción que represente el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de cada Serie respecto al Saldo

06/2008



Nominal Pendiente de Cobro de las Series A, B y, en su caso, C. _____

14.2.5 Fechas de Cobro, Periodos de Cobro y Fechas de Notificación _____

"**Fechas de Cobro**", será cada una de las fechas en las que el Cedente, como administrador de los Préstamos Hipotecarios, realizará los abonos en la Cuenta de Cobros (o en la Cuenta de Reinversión, en los supuestos en que se procediera a la apertura de la misma de conformidad con lo establecido en la **Estipulación 8.3**), por las cantidades recibidas de dichos Préstamos Hipotecarios. El Cedente realizará sus ingresos semanalmente, cada martes, o en caso de no ser éste Día Hábil, el Día Hábil siguiente.—

"**Fecha de Cálculo**" significará la fecha en que la Sociedad Gestora calculará la cantidad que el Cedente le tendría que haber entregado por las cantidades recibidas de los Préstamos Hipotecarios durante el Periodo de Cálculo anterior y el Avance Técnico, así como la fecha en que transferirá de la

14.4. Información a los Titulares de los Bonos -

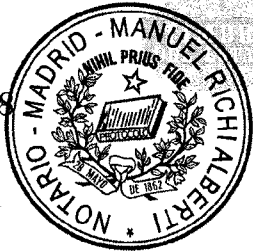
La Sociedad Gestora procederá a notificar a los titulares de los Bonos, conforme a lo previsto en la **Estipulación 21**, y distinguiendo según las Series de Bonos, tanto el importe que, según lo previsto en la presente Escritura correspondería abonar a los mismos en cada Fecha de Pago, como el importe que, según la prelación de pagos establecida, vaya a abonarse efectivamente a los mismos, referido tanto al principal como a los intereses de los Bonos, el segundo (2º) Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago._____

14.5. Representación, Registro y Negociación de los Bonos _____

Los Bonos a que se refiere esta Escritura se representarán exclusivamente mediante anotaciones en cuenta, surtiendo la presente Escritura los efectos de lo previsto en el artículo 6 de la Ley 24/1988, del Mercado de Valores._____

La entidad encargada de la llevanza del registro contable de los Bonos será la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, S.A. (en adelante, "**IBERCLEAR**") o entidad que le sustituya, nombramiento que se realiza a los efectos del

06/2008



artículo 45 del Real Decreto 116/1992 de 14 de Febrero y que se inscribirá en el correspondiente registro de la CNMV, según lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley del Mercado de Valores.———

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo solicitará la admisión a cotización oficial de la presente Emisión, una vez constituido el Fondo, en el Mercado AIAF de Renta Fija, para que coticen en un plazo no superior a un (1) mes desde la Fecha de Desembolso.———

En caso de producirse un incumplimiento en el mencionado plazo de la admisión a cotización de los Bonos, la Sociedad Gestora lo comunicará a la CNMV, y publicará en un periódico de difusión nacional, tanto las causas de dicho incumplimiento como la nueva fecha prevista para la admisión a cotización de los valores emitidos, sin perjuicio de la eventual responsabilidad de la Sociedad Gestora si el incumplimiento es por causas imputables a la misma.———

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, solicitará la inclusión en el registro contable gestionado por IBERCLEAR, de la presente Emisión, de forma que se efectúe la compensación y liquidación de los valores de acuerdo con las normas de funcionamiento que respecto a valores admitidos a cotización en el Mercado AIAF de Renta Fija, tenga establecidas o puedan ser aprobadas en un futuro por IBERCLEAR._____

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, hace constar que conoce los requisitos y condiciones que se exigen para la admisión, permanencia y exclusión de los valores en el Mercado AIAF de Renta Fija, según la legislación vigente así como los requerimientos de sus Órganos Rectores y acepta cumplirlos._____

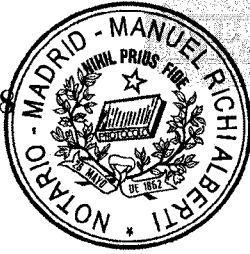
Copia de esta Escritura se depositará en IBERCLEAR a los efectos del artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores._____

14.6. Derechos de los Titulares de los Bonos —

Los titulares de los Bonos tendrán todos los derechos que les reconoce la presente Escritura y la normativa vigente._____

La suscripción o adquisición de los Bonos

06/2008



supone la aceptación de todos los términos y condiciones establecidos en la presente Escritura.—

Los titulares de los Bonos no tendrán, en ningún caso, derecho a exigir la recompra de los Bonos por el Fondo. _____

El ejercicio de las acciones contra los Deudores Hipotecarios vendrá determinado por lo dispuesto en el artículo 12 del Real Decreto 926/1998 y en lo previsto en el apartado (4) de la **Estipulación 7.5.**, no pudiendo los titulares de los Bonos ejercitar acción alguna contra los mismos.—

14.7 Suscripción de los Bonos _____

14.7.1 Fecha de suscripción _____

La suscripción de los Bonos se realizará, el día 19 de noviembre de 2008 (en adelante, la "**Fecha de Suscripción**"). _____

14.7.2 Dirección y suscripción _____

La Sociedad Gestora celebrará, en la presente fecha y por cuenta del Fondo, con BANCO GUIPUZCOANO, en su calidad de Entidad Directora y

Suscriptora, el Contrato de Dirección y Suscripción, por el cual se regulan las funciones a desarrollar por la Entidad Directora y el compromiso de la Entidad Suscriptora, quien suscribirá, a la par, el cien por cien (100%) de los Bonos. _____

La Entidad Suscriptora asumirá las obligaciones contenidas en el Contrato de Dirección y Suscripción. _____

BANCO GUIPUZCOANO interviene como Entidad Directora y Suscriptora no percibiendo comisión alguna por estas labores. _____

14.7.3 Precio de suscripción _____

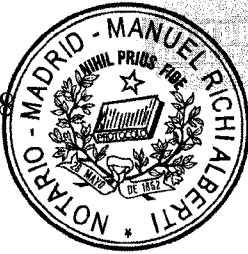
El precio de suscripción de cada uno de los Bonos será **CIEN MIL EUROS (100.000,00)**, es decir, el 100% de sus valor nominal. _____

14.7.4 Forma y Fecha de Desembolso _____

El desembolso de los Bonos será el 21 de noviembre de 2008 al precio de emisión del 100% sobre el nominal unitario. _____

El desembolso del compromiso de suscripción asumido por la Entidad Suscriptora, se efectuará antes de las 12:00 horas (hora CET), del 21 de noviembre de 2008, (en adelante, la "**Fecha de**

06/2008



Desembolso, mediante abono por la Entidad Suscriptora del importe nominal total de la Emisión. _____

Los Bonos gozarán de libre transmisibilidad y podrán ser transmitidos por cualquier medio admitido en Derecho y de acuerdo con las normas del Mercado AIAF. La inscripción de la transmisión a favor del adquirente en el registro contable producirá los mismos efectos que la tradición de los títulos y desde ese momento la transmisión será oponible a terceros. _____

14.8. Servicio Financiero de la Emisión de los Bonos _____

El servicio financiero de la Emisión correrá a cargo del Agente Financiero en virtud de lo previsto en el Contrato de Servicios Financieros, en virtud del cual todos los pagos a realizar por el Fondo a los titulares de los Bonos se realizarán a través del Agente Financiero. _____

14.9. Calificación de los Bonos _____

De conformidad con lo previsto en el Real Decreto 926/1998, el riesgo financiero de los Bonos ha sido objeto de evaluación por MOODY'S INVESTORS SERVICE ESPAÑA, S.A. (en adelante la "**Agencia de Calificación**" o "**Moody's**"), entidad calificadora reconocida al efecto por la CNMV. La calificación que han otorgado provisionalmente con fecha 14 de noviembre de 2008, a los Bonos ha sido la siguiente:_____

"Aaa" para los Bonos de la Serie A, "A2" para los Bonos de la Serie B, "Baa3" para los Bonos de la Serie C._____

14.10. Folleto de la Emisión _____

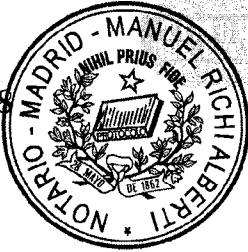
Existe un Folleto Informativo de la Emisión, de conformidad con el Real Decreto 926/1998, que ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la CNMV con fecha 18 de noviembre de 2008._____

DECIMOQUINTA.- RECURSOS DISPONIBLES DEL FONDO_____

Los Recursos Disponibles en cada Fecha de Pago para hacer frente a las obligaciones de pago o de retención relacionadas a continuación en la **Estipulación 16**, serán:_____

i) cualquier cantidad que, en concepto de intereses ordinarios y reembolso de principal,

06/2008



corresponda a los Préstamos Hipotecarios agrupados en el Fondo (correspondientes a los tres (3) Períodos de Cálculo inmediatamente anteriores a la Fecha de Pago en curso); _____

ii) el Avance Técnico _____

iii) las cantidades que compongan en cada momento el Fondo de Reserva; _____

iv) los rendimientos producidos por dichos importes en la Cuenta de Cobros, en la Cuenta de Tesorería y, en su caso, en la Cuenta de Reinversión; _____

v) en su caso, la Cantidad Neta percibida en virtud del Contrato de Permuta de Intereses; _____

vi) en su caso, cualesquiera otras cantidades que hubiera percibido el Fondo correspondientes a los Préstamos Hipotecarios agrupados en el mismo (correspondientes a los tres (3) Períodos de Cálculo inmediatamente anteriores a la Fecha de Pago en curso). En dichas cantidades, se incluirán, entre otras, las indemnizaciones que el Cedente

reciba como beneficiario de los contratos de seguros de daños y cualesquiera otras cantidades a las que el Fondo tenga derecho como titular de las Participaciones y los Certificados, las cuales estarán ingresadas en la Cuenta de Cobros o en la Cuenta de Reinversión (en el supuesto de apertura de la misma de conformidad con lo establecido en la **Estipulación 8.3)** .-----

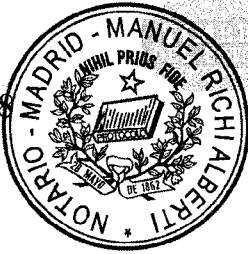
En caso de liquidación del Fondo, estará disponible el importe de la liquidación de los activos del Fondo y serán Recursos Disponibles todos los importes depositados en la Cuenta de Tesorería, en la Cuenta de Cobros y, en su caso, en la Cuenta de Reinversión.-----

DECIMOSEXTA.- RÉGIMEN DE PAGOS POR EL FONDO.
APLICACIÓN DE LOS INGRESOS DEL FONDO Y PRELACIÓN EN
LOS PAGOS POR EL FONDO -----

16.1. Reglas Ordinarias de Prelación -----

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

06/2008



(i) Gastos Ordinarios y Extraordinarios del Fondo e impuestos que corresponda abonar por el Fondo. _____

(ii) Pago, en su caso, de la Cantidad Neta a pagar por el Fondo en virtud del Contrato de Permuta de Intereses, y, solamente en el 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. _____

(iii) Pago de intereses de los Bonos de la Serie A. _____

(iv) Pago de intereses de los Bonos de la Serie B. El pago de estos intereses de la Serie B se postergará, pasando a ocupar la posición (vii) del presente Orden de Prelación de Pagos, en el caso de que: _____

- el Saldo Nominal Pendiente de Cobro Acumulado de las Participaciones y los Certificados Fallidos sea superior al 10% del Saldo Inicial de las

Participaciones y los Certificados; y _____

- los Bonos de la Serie A no hubiesen sido amortizados en su totalidad o no fueran a ser totalmente amortizados en esa Fecha de Pago. _____

(v) Pago de intereses de los Bonos de la Serie C. El pago de estos intereses de la Serie C se postergará, pasando a ocupar la posición (viii) del presente Orden de Prelación de Pagos, en el caso de que: _____

- el Saldo Nominal Pendiente de Cobro Acumulado de las Participaciones y los Certificados Fallidos sea superior al 7% del Saldo Inicial de las Participaciones y los Certificados; y _____

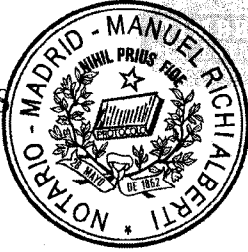
- los Bonos de las Series A y B no hubiesen sido amortizados en su totalidad o no fueran a ser totalmente amortizados en esa Fecha de Pago. _____

(vi) Amortización de los Bonos de las Series A, B y C por la Cantidad Disponible para Amortización conforme a las reglas de amortización establecidas en la **Estipulación 14.2.** _____

(vii) En el caso de que concurra la situación descrita en el número (iv) anterior, pago de intereses de los Bonos de la Serie B. _____

(viii) En el caso de que concurra la situación

06/2008



descrita en el número (v) anterior, pago de intereses de los Bonos de la Serie C. _____

(ix) Dotación, en su caso, del Fondo de Reserva hasta que alcance el Nivel Requerido del Fondo de Reserva. _____

(x) Pago de la cantidad a satisfacer por el Fondo, en su caso, que componga el pago liquidativo del Contrato de Permuta de Intereses excepto en los supuestos contemplados en el orden (ii) anterior.—

(xi) Intereses devengados por el Préstamo Subordinado. _____

(xii) Remuneración fija del Préstamo Participativo. _____

(xiii) Amortización del Principal del Préstamo Participativo. _____

(xiv) Amortización del principal del Préstamo Subordinado. _____

(xv) Remuneración variable del Préstamo Participativo. _____

16.2 Otras reglas _____

En el supuesto de que los Recursos Disponibles no fueran suficientes para abonar alguno de los importes mencionados en los apartados anteriores, 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. _____

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. _____

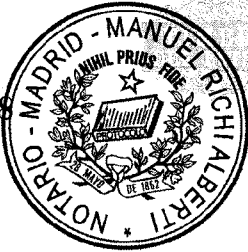
Las cantidades debidas por el Fondo no satisfechas en sus respectivas Fechas de Pago no devengarán intereses adicionales. _____

16.3 Orden de Prolación de Pagos de Liquidación.

La Sociedad Gestora procederá a la liquidación del Fondo en la Fecha de Pago en la que tuviera lugar, con arreglo a lo previsto en la **Estipulación 18**, mediante la aplicación de los Recursos Disponibles en el siguiente orden de prelación de pagos (el "**Orden de Prolación de Pagos de Liquidación**"): _____

(i) Gastos Ordinarios, Extraordinarios y de

06/2008



Liquidación, reserva de gastos de extinción del Fondo e impuestos que corresponda abonar por el mismo. _____

(ii) Pago, en su caso, de la Cantidad Neta a pagar por el Fondo en virtud del Contrato de Permuta de Intereses, y, solamente en el 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. _____

(iii) Pago de intereses de los Bonos de la Serie A. _____

(iv) Amortización de los Bonos de la Serie A. —

(v) Pago de intereses de los Bonos de la Serie B. _____

(vi) Amortización de los Bonos de la Serie B. —

(v) Pago o de intereses de los Bonos de la Serie C. _____

(viii) Amortización de los Bonos de la Serie C. —

(ix) Pago de la cantidad a satisfacer por el

Fondo, en su caso, que componga el pago liquidativo del Contrato de Permuta de Intereses excepto en los supuestos contemplados en el orden (ii) anterior.—

(x) Intereses devengados por el Préstamo Subordinado._____

(xi) Remuneración fija del Préstamo Participativo._____

(xii) Amortización del principal del Préstamo Participativo._____

(xiii) Amortización del principal del Préstamo Subordinado._____

(xiv) Remuneración variable del Préstamo Participativo._____

DECIMOSÉPTIMA.- GASTOS DEL FONDO _____

De conformidad con lo previsto en el Orden de Prelación de Pagos descrito en las **Estipulación 16** anterior, la Sociedad Gestora satisfará con cargo al Fondo todos los gastos necesarios para el funcionamiento de éste, tanto los gastos iniciales como los gastos ordinarios periódicos y extraordinarios que se devenguen a lo largo de la vida del mismo._____

17.1 Gastos iniciales._____

El pago de los gastos iniciales se realizará

06/2008



con cargo al Préstamo Subordinado y sin sujeción al Orden de Prelación de Pagos del Fondo._____

17.2 Gastos a lo largo de la vida del Fondo._____

La Sociedad Gestora satisfará con cargo al Fondo todos los gastos necesarios para el funcionamiento de éste, tanto los Gastos Ordinarios periódicos como los Gastos Extraordinarios que se devenguen a lo largo de la vida del mismo, siendo atendidos según el Orden de Prelación de Pagos que corresponda a cada uno de ellos._____

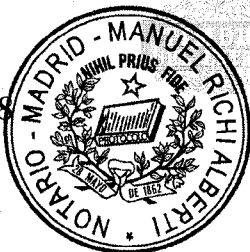
A modo meramente enunciativo, la Sociedad Gestora satisfará los siguientes gastos:_____

Se consideran gastos ordinarios ("**Gastos Ordinarios**") : los que puedan derivarse de las verificaciones, inscripciones y autorizaciones administrativas de obligado cumplimiento; los honorarios de la Agencia de Calificación por el seguimiento y el mantenimiento de la calificación de los Bonos; los relativos a la llevanza del registro contable de los Bonos por su

representación mediante anotaciones en cuenta, su admisión a negociación en mercados secundarios organizados y el mantenimiento de todo ello; los derivados de la administración del Fondo; los derivados de la auditoría anual del Fondo; los derivados de la amortización de los Bonos; los derivados de los anuncios y notificaciones relacionados con el Fondo y/o los Bonos; los gastos financieros de la Emisión de Bonos, la comisión del Agente Financiero y la comisión de la Sociedad Gestora.

Se consideran gastos extraordinarios ("**Gastos Extraordinarios**"): Si fuera el caso, gastos derivados de la preparación y formalización por la modificación de la Escritura de Constitución y de los Contratos, así como por la celebración de contratos adicionales; en su caso, el importe de gastos iniciales de constitución del Fondo y de Emisión de Bonos que excedan de TRESCIENTOS MIL EUROS (300.000 €); los gastos extraordinarios de auditorías y de asesoramiento legal; los gastos que puedan derivarse de la venta de las Participaciones y los Certificados y de los activos remanentes del Fondo; los necesarios para instar la ejecución de

06/2008



los Préstamos Hipotecarios y los derivados de las actuaciones recuperatorias que se requieran; en general, cualesquiera otros gastos extraordinarios soportados por el Fondo o por la Sociedad Gestora en representación y por cuenta del mismo._____

Se considerarán gastos de liquidación ("**Gastos de Liquidación**") los gastos que puedan derivarse de la venta de las Participaciones y los Certificados y activos remanentes del Fondo para la liquidación del mismo y los que se originen con motivo de la liquidación del Fondo._____

DECIMOCTAVA.- LIQUIDACIÓN ANTICIPADA Y EXTINCIÓN DEL FONDO _____

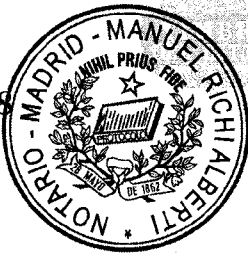
La Sociedad Gestora estará facultada para proceder a la liquidación anticipada del Fondo y con ello a la amortización anticipada de la totalidad de la Emisión de Bonos, cuando, en una Fecha de Pago, el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de las Participaciones y los Certificados sea inferior al 10% del Saldo Inicial de las

Participaciones y de los Certificados en la Fecha de Constitución, siempre y cuando la liquidación de las Participaciones y los Certificados pendientes de amortización, junto con el saldo que exista en ese momento en las cuentas del Fondo, permita una total cancelación de todas las obligaciones pendientes con los titulares de los Bonos, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación establecido en la **Estipulación 16** y lo establecido en este apartado, y siempre que se hayan obtenido, en su caso, las autorizaciones necesarias para ello de las autoridades competentes.-----

Se entenderán, en todo caso, como obligaciones de pago derivadas de los Bonos en la fecha de liquidación anticipada, el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Bonos en esa fecha más los intereses devengados y no pagados hasta esa fecha, cantidades que, a todos los efectos legales, se reputarán en esa fecha, vencidas y exigibles.-----

La Sociedad Gestora procederá a la liquidación anticipada del Fondo, conforme al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación establecido en la **Estipulación 16.3.** en los siguientes supuestos,

06/2008



informándose previamente a la CNMV y a la Agencia de Calificación en caso de producirse alguno de ellos:_____

(i) Cuando se produzca una modificación de la normativa fiscal, de conformidad con la normativa aplicable al Fondo y a los Bonos por él emitidos que, a juicio de la Sociedad Gestora, afecte significativamente, y de forma negativa, al equilibrio financiero del Fondo._____

(ii) Cuando, a juicio de la Sociedad Gestora, concurren circunstancias excepcionales que hagan imposible, o de extrema dificultad, el mantenimiento del equilibrio financiero del Fondo.-

(iii) En el supuesto de que la Sociedad Gestora se disolviese, le fuera retirada su autorización o fuera declarada en concurso y, habiendo transcurrido el plazo que reglamentariamente estuviera establecido al efecto o, en su defecto, cuatro (4) meses, no se haya designado una nueva Sociedad Gestora de acuerdo con lo establecido en

la **Estipulación 19.**_____

(iv) Cuando se produzca un impago indicativo de un desequilibrio grave y permanente en relación con alguno de los valores emitidos o se prevea que se va a producir._____

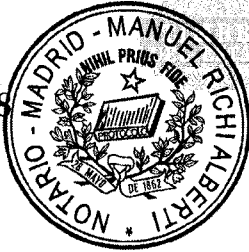
(v) Cuando transcurran treinta (30) meses desde el vencimiento del último Préstamo Hipotecario agrupado en el Fondo, la Sociedad Gestora procederá a la liquidación ordenada del Fondo conforme al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación establecido en la **Estipulación 16.**_____

(vi) En el supuesto de que la totalidad de los titulares de los Bonos y las contrapartidas de los Contratos del Fondo notifiquen a la Sociedad Gestora su interés en la amortización total de los Bonos, la Sociedad Gestora como representante del Fondo, podrá proceder a la liquidación anticipada del mismo._____

El Fondo se extinguirá en todo caso en las siguientes circunstancias:_____

(i) Cuando se amorticen íntegramente las Participaciones y los Certificados. En el supuesto de que hayan vencido todas las Participaciones y los Certificados y existan importes pendientes de

06/2008



cobro de los Certificados y obligaciones pendientes de pago a los titulares de los Bonos, el Fondo se extinguirá en la Fecha de Pago inmediata siguiente a los treinta y seis (36) meses desde la fecha de vencimiento del último Préstamo Hipotecario agrupado en el mismo, es decir, en la Fecha de Vencimiento Legal._____

(ii) Cuando se amorticen íntegramente los Bonos emitidos._____

(iii) Cuando finalice el procedimiento de liquidación anticipada del Fondo._____

(iv) Cuando no se confirme, en la Fecha de Suscripción, alguna de las calificaciones provisionales otorgadas a los Bonos por la Agencia de Calificación._____

En este caso se considerarán asimismo resueltos: la emisión y suscripción de las Participaciones y los Certificados, el Préstamo Subordinado, el Préstamo Participativo, así como el resto de los contratos del Fondo y la Emisión de

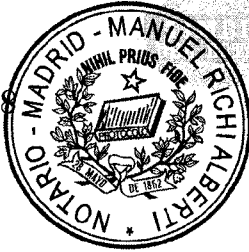
los Bonos._____

En este supuesto de resolución anticipada del Fondo, el Cedente asumirá el compromiso de hacer frente a los gastos iniciales en los que se haya incurrido para la constitución del Fondo._____

En el caso de que en el momento de producirse la liquidación final del Fondo quedaran obligaciones pendientes de pago por parte del Fondo a cualquiera de los titulares de los Bonos, la Sociedad Gestora realizará las siguientes actividades:_____

(i) Procederá a vender los activos, para lo que recabará oferta de, al menos, cinco (5) entidades de entre las más activas en la compraventa de estos activos que, a su juicio, puedan dar valor de mercado. El precio inicial para la venta de la totalidad de las Participaciones y los Certificados no será inferior a la suma del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de las Participaciones y los Certificados más los intereses devengados y no cobrados de los Préstamos Hipotecarios a que correspondan, si bien, en caso de que no se alcance dicho importe, la Sociedad Gestora estará obligada a aceptar la mejor oferta recibida por los activos

06/2008



ofertados por dichas entidades. Para la fijación del valor de mercado la Sociedad Gestora podrá obtener los informes de valoración que juzgue necesarios. La designación de las entidades independientes será comunicada a la CNMV y a la Agencia de Calificación. _____

El Cedente tendrá un derecho de tanteo para recuperar las Participaciones y los Certificados que pertenezcan al Fondo, en las condiciones que establezca la Sociedad Gestora y de conformidad con lo establecido en el párrafo anterior. El anterior derecho de tanteo no implica, en ningún caso, un pacto o declaración de recompra de las Participaciones y los Certificados otorgados por el Cedente. Para el ejercicio de dicho derecho de tanteo, el Cedente dispondrá de un plazo de cinco (5) Días Hábiles desde la fecha en que la Sociedad Gestora le comunique las condiciones en que se procederá a la enajenación de las Participaciones y los Certificados, debiendo igualar, al menos, la

mejor de las ofertas efectuadas por terceros.——

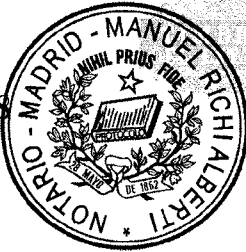
(ii) Procederá a cancelar aquellos contratos que no resulten necesarios para el proceso de liquidación del Fondo.——

(iii) En caso de que lo anterior fuera insuficiente o existieran préstamos u otros activos remanentes, procederá a vender los demás bienes que permanezcan en el activo del Fondo. La Sociedad Gestora estará facultada para aceptar aquellas ofertas que, a su juicio, cubran el valor de mercado del bien de que se trate y se paguen al contado. Para la fijación del valor de mercado, la Sociedad Gestora podrá obtener los informes de valoración que juzgue necesarios.——

(iv) La Sociedad Gestora, una vez efectuada la reserva para gastos de extinción, aplicará todas las cantidades que vaya obteniendo por la enajenación de los activos del Fondo, junto con el resto de Recursos Disponibles que tuviera el Fondo en ese momento, al pago de los diferentes conceptos, conforme al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación establecido en la **Estipulación 16.**——

En el supuesto de que, una vez liquidado el Fondo y realizados todos los pagos previstos en la

06/2008



Estipulación 16, existiera algún remanente, éste será abonado al Cedente. En el caso de que el remanente no fuera cantidad líquida por corresponder a Participaciones o Certificados cuyos Préstamos Hipotecarios se encontrasen pendientes de resolución de procedimientos judiciales o notariales iniciados como consecuencia del impago por el Deudor Hipotecario de los Préstamos Hipotecarios, tanto su continuación como el producto de su resolución serán a favor del Cedente._____

En todo caso, la Sociedad Gestora, actuando por cuenta y representación del Fondo, no procederá a la extinción del Fondo y a la cancelación de su inscripción en los registros administrativos que corresponda hasta que no haya procedido a la liquidación de los activos remanentes del Fondo y a la distribución de los Recursos Disponibles del Fondo conforme al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, excepción hecha de la oportuna reserva

para hacer frente a los gastos de extinción.-----

Transcurrido un plazo de seis (6) meses desde la liquidación de los activos remanentes del Fondo y la distribución de los Recursos Disponibles, la Sociedad Gestora otorgará un acta notarial declarando (i) extinguido el Fondo, así como las causas previstas en la presente Escritura y en el Folleto que motivaron su extinción, (ii) el procedimiento de comunicación a los tenedores de los Bonos y a la CNMV llevado a cabo, y (iii) la distribución de los Recursos Disponibles del Fondo siguiendo el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación. Dicho documento notarial será remitido por la Sociedad Gestora a la CNMV.-----

DECIMONOVENA.- SOCIEDAD GESTORA-----

19.1 Administración y representación del Fondo-----

La Sociedad Gestora ostentará la administración y representación legal del Fondo, correspondiéndole las funciones previstas en la presente Escritura y en la normativa vigente.-----

A la Sociedad Gestora, en calidad de gestora de negocios ajenos, le corresponderán la representación y defensa de los intereses de los titulares de los Bonos.-----

06/2008



Los titulares de los Bonos no tendrán acción contra la Sociedad Gestora sino por incumplimiento de sus funciones o inobservancia de lo dispuesto en la presente Escritura, en el Folleto o en la normativa vigente._____

A la Sociedad Gestora le corresponden, con carácter meramente enunciativo, y sin perjuicio de otras funciones previstas en la presente Escritura, las siguientes funciones:_____

(i) Comprobar que el importe de los ingresos que efectivamente reciba el Fondo se corresponda con los ingresos que debió haber recibido el Fondo, de acuerdo con lo previsto en los distintos contratos de los que se deriven dichos ingresos. En el supuesto de que sea necesario, deberá ejercitar las acciones judiciales o extrajudiciales que sean necesarias o convenientes para la protección de los derechos del Fondo y de los titulares de los Bonos..

(ii) Aplicar los ingresos del Fondo al pago de las obligaciones del Fondo, de acuerdo con lo

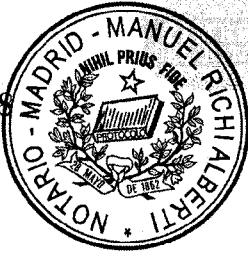
previsto en la presente Escritura y en el Folleto.—

(iii) Prorrogar o modificar los contratos que haya suscrito en nombre del Fondo para permitir la operativa del Fondo en los términos previstos en la presente Escritura y en el Folleto, y en la normativa vigente en cada momento.—————

(iv) Sustituir a cada uno de los prestadores de servicios al Fondo, en los términos previstos en la presente Escritura y en el Folleto, siempre que ello esté permitido por la legislación vigente en cada momento, se obtenga la autorización de las autoridades competentes, en caso de ser necesario, se notifique a la Agencia de Calificación y no se perjudiquen los intereses de los titulares de los Bonos. En particular, en caso de incumplimiento por el Cedente de sus obligaciones como administrador de los Préstamos Hipotecarios, la Sociedad Gestora tomará las medidas necesarias para obtener una adecuada administración de los Préstamos Hipotecarios.—————

(v) Cursar las instrucciones oportunas al Agente Financiero en relación con la Cuenta de Tesorería y la Cuenta de Cobros y, en su caso, al Cedente, en relación con la Cuenta de Reinversión.—

06/2008



(vi) Cursar las instrucciones oportunas al Agente Financiero en relación con los pagos a efectuar a los titulares de los Bonos y en su caso a las demás entidades a las que corresponda realizar pagos._____

(vii) Determinar y efectuar los pagos en concepto de principal e intereses del Préstamo Subordinado y del Préstamo Participativo._____

(viii) Determinar y efectuar los pagos del Fondo en virtud del Contrato de Permuta de Intereses._____

(ix) Designar y sustituir, en su caso, al auditor, con la aprobación previa de la CNMV en caso de que sea necesaria._____

(x) Preparar y someter a los órganos competentes todos los documentos e informaciones que deban someterse, según lo establecido en la normativa vigente a la CNMV, así como preparar y dar a conocer a los titulares de los Bonos la información que sea legalmente requerida._____

(xi) Adoptar las decisiones oportunas en relación con la liquidación del Fondo, incluyendo la decisión de liquidar anticipadamente el Fondo, de acuerdo con lo recogido en la presente Escritura y en el Folleto._____

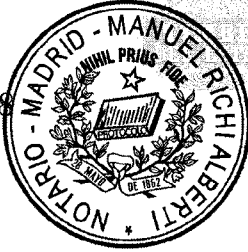
(xii) Determinar el tipo de interés aplicable a cada Serie de Bonos en cada Período de Devengo de Intereses._____

(xiii) La Sociedad Gestora deberá tener disponible para el público toda la documentación e información necesaria de acuerdo con la presente Escritura y con el Folleto._____

19.2. Pagos a la Sociedad Gestora._____

La Sociedad Gestora percibirá, por su gestión, en cada Fecha de Pago una comisión de gestión que se devengará trimestralmente igual a un importe fijo 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. Todo ello en los términos acordados por el Cedente y la Sociedad Gestora en carta aparte. Dicha comisión se entenderá bruta, en el sentido de incluir cualquier impuesto directo o

06/2008



indirecto o retención que pudiera gravar la misma.—

19.3. Renuncia y Sustitución

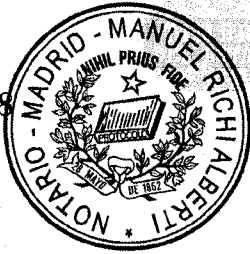
La renuncia y sustitución de la Sociedad Gestora se regulará por lo previsto en el Real Decreto 926/1998 o por la normativa vigente en cada momento. En cualquier caso, la sustitución de la Sociedad Gestora se realizará de acuerdo con el procedimiento que se detalla a continuación, siempre que no sea contrario a las disposiciones reglamentarias establecidas al efecto:—

1. La Sociedad Gestora podrá renunciar a su función cuando así lo estime pertinente y solicitar voluntariamente su sustitución, mediante escrito presentado a la CNMV. A tal escrito se acompañará el de la nueva sociedad gestora debidamente autorizada e inscrita como tal en los Registros especiales de la CNMV, en el que se declare dispuesta a aceptar tal función y solicite la correspondiente autorización. La renuncia de la Sociedad Gestora y el nombramiento de una nueva

sociedad como Sociedad Gestora del Fondo deberán ser aprobados por la CNMV. En ningún caso podrá la Sociedad Gestora renunciar al ejercicio de sus funciones mientras no se hayan cumplido todos los requisitos y trámites para que su sustituta pueda asumir plenamente sus funciones en relación con el Fondo. Tampoco podrá la Sociedad Gestora renunciar a sus funciones si, por razón de la referida sustitución, las calificaciones otorgadas por la Agencia de Calificación a los Bonos emitidos por el Fondo disminuyese. Todos los gastos que se generen como consecuencia de dicha sustitución serán soportados por la propia Sociedad Gestora o, en su defecto, por la nueva Sociedad Gestora._____

2. En el supuesto de concurrir en la Sociedad Gestora cualquiera de las causas de disolución previstas en el número 1 del artículo 260 de la Ley de Sociedades Anónimas, se procederá a la sustitución de la Sociedad Gestora. La concurrencia de cualquiera de dichas causas se comunicará por la Sociedad Gestora a la CNMV y a la Agencia de Calificación. En este supuesto, la Sociedad Gestora estará obligada al cumplimiento de lo previsto en el apartado 1 precedente con anterioridad a su

06/2008



disolución._____

3. En el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en situación concursal o fuera revocada su autorización, deberá proceder a nombrar una Sociedad Gestora que la sustituya. La sustitución tendrá que hacerse efectiva antes de que transcurran cuatro (4) meses desde la fecha en que se produjo el evento determinante de la sustitución. Si la Sociedad Gestora no encontrara otra Sociedad Gestora dispuesta a hacerse cargo de la administración y representación del Fondo o la CNMV no considerara idónea la propuesta y se de lugar a un descenso de la calificación de los Bonos, se procederá a la Liquidación anticipada del Fondo y a la amortización de los Bonos, a los cuatro (4) meses de que hubiese ocurrido el evento determinante de la sustitución forzosa._____

4. La sustitución de la Sociedad Gestora y el nombramiento de la nueva sociedad, aprobada por la CNMV de conformidad con lo previsto en los párrafos

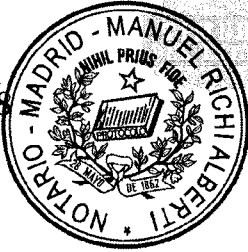
anteriores, deberá ser publicada en el Boletín Diario del Mercado AIAF. La Sociedad Gestora se obliga a otorgar los documentos públicos y privados que fueran necesarios para proceder a su sustitución por otra sociedad gestora de conformidad con el régimen previsto en los párrafos anteriores. La Sociedad Gestora sustituta deberá quedar subrogada en los derechos y obligaciones que, en relación con el Folleto y la presente Escritura, correspondan a la Sociedad Gestora. Asimismo, la Sociedad Gestora deberá entregar a la nueva Sociedad Gestora cuantos documentos y registros contables e informáticos relativos al Fondo obren en su poder._____

VIGESIMA.- AGENTE FINANCIERO_____

SANTANDER será el Agente Financiero del Fondo, de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Servicios Financieros._____

Conforme a lo previsto en dicho Contrato, el Agente Financiero será (i) responsable de la custodia de los Títulos Múltiples representativos de las Participaciones y los Certificados que se depositarán en el Agente Financiero, (ii) el encargado de mantener la Cuenta de Tesorería y

06/2008



(iii) el agente de pagos de la Emisión de los Bonos. _____

Las principales obligaciones que asumirá SANTANDER en este Contrato de Servicios Financieros son, resumidamente, las siguientes: _____

(i) El Agente Financiero procederá a realizar los pagos de intereses y amortización de los Bonos y el resto de pagos del Fondo, en la correspondiente Fecha de Pago, una vez recibidas las oportunas instrucciones de la Sociedad Gestora.

(ii) En cada una de las Fechas de Determinación, comunicar a la Sociedad Gestora el Tipo de Interés de Referencia que servirá de base para el cálculo del Tipo de Interés Nominal aplicable a cada una de las Series de Bonos para cada Periodo de Devengo de Intereses correspondiente. _____

En contraprestación a los servicios a realizar por el Agente Financiero, el Fondo abonará al mismo en cada Fecha de Pago, una comisión que se regula

en el Contrato de Servicios Financieros y que estará compuesta por una cantidad fija, y otra variable que será el resultado de aplicar un porcentaje (en base anual) sobre el Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de las Participaciones y los Certificados agrupados en el Fondo en la Fecha de Pago inmediatamente anterior.-----

La no confirmación en la Fecha de Suscripción de las calificaciones provisionales otorgadas a los Bonos por la Agencia de Calificación constituirá un supuesto de resolución del Contrato de Servicios Financieros.-----

En el supuesto de que la calificación del Agente Financiero otorgada por la Agencia de Calificación para su riesgo a corto plazo, fuera rebajada a una calificación inferior a P-1, según los criterios de Moody's, o dicha calificación fuera, por cualquier motivo, retirada por la Agencia de Calificación, la Sociedad Gestora deberá poner en práctica, por cuenta del Fondo, en un plazo de treinta (30) Días Hábiles desde el descenso de la calificación de la deuda no subordinada y no garantizada del Agente Financiero por debajo de P-1, según los criterios de Moody's,

06/2008



para mantener las calificaciones asignadas a cada una de las Series de Bonos por la Agencia de Calificación, y previa comunicación a la misma, una de las opciones necesarias, dentro de las descritas a continuación, que permitan mantener un adecuado nivel de garantía respecto a los compromisos derivados de las funciones como depositario de los Títulos Múltiples, agencia de pagos y mantenimiento de la Cuenta de Tesorería:_____

(a) Obtener garantías o compromisos similares de una entidad o entidades de crédito con calificación no inferior a P-1, otorgada por Moody's, que garantice los compromisos asumidos por el Agente Financiero; o_____

(b) Sustituir al Agente Financiero por una entidad con calificación no inferior a P-1, según la escala de Moody's, para que asuma, en las mismas condiciones, las funciones del Agente Financiero.—

Todos los costes, gastos e impuestos en que incurran por la realización y formalización de las

anteriores opciones serán a cargo del Agente Financiero sustituido.-----

A estos efectos el Agente Financiero asumirá el compromiso irrevocable de comunicar a la Sociedad Gestora, en el momento en que se produzcan, a lo largo de la vida de la Emisión de Bonos, cualquier modificación o retirada de su calificación a corto plazo otorgada por la Agencia de Calificación.-----

VIGESIMOPRIMERA.- CONTABILIDAD DEL FONDO E INFORMACIÓN POST EMISIÓN. -----

21.1. Período Contable -----

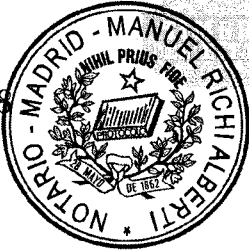
Los períodos contables del Fondo, comenzarán el 1 de enero y terminarán el 31 de diciembre de cada año, excepto el primer ejercicio contable que comenzará en la Fecha de Constitución del Fondo y el último ejercicio contable que finalizará en la fecha en la que se extinga el Fondo.-----

21.2. Documentos contables -----

Dentro de los cuatro (4) meses siguientes al final del período contable, y junto con las cuentas anuales auditadas del Fondo, la Sociedad Gestora emitirá un informe que recogerá:-----

i. Un inventario de la cartera de Participaciones y Certificados agrupados en el

06/2008



Fondo y, adicionalmente, _____

ii. Un informe de gestión que contendrá: _____

a) El Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento y Saldo Nominal Pendiente de Cobro de las Participaciones y los Certificados. _____

b) El porcentaje de las Participaciones y los Certificados que ha sido amortizado anticipadamente. _____

c) Los cambios producidos en la tasa de amortización anticipada. _____

d) El importe de las Participaciones y los Certificados que hayan sido declarados Fallidos y el porcentaje que representan sobre el total. _____

e) La vida media de la cartera de Participaciones y Certificados. _____

f) El tipo medio de la cartera de Participaciones y Certificados. _____

g) El Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento y Saldo Nominal Pendiente de Cobro de Bonos. _____

h) El porcentaje de Bonos pendiente de

vencimiento._____

i) En su caso, importes de intereses correspondientes a los Bonos devengados y no pagados._____

j) El saldo de la Cuenta de Tesorería, el de la Cuenta de Cobros y, en su caso, el de la Cuenta de Reinversión._____

k) El saldo pendiente de reembolso del Préstamo Subordinado y del Préstamo Participativo._____

l) Un análisis detallado de los resultados del Fondo y de los factores que han afectado a dichos resultados._____

m) El importe y las variaciones de los gastos y comisiones de gestión producidos durante el período contable._____

21.3. Información Periódica _____

Cada tres meses, dentro de los siete (7) Días Hábiles siguientes a cada Fecha de Pago, la Sociedad Gestora remitirá a la CNMV y a AIAF un informe que contendrá:_____

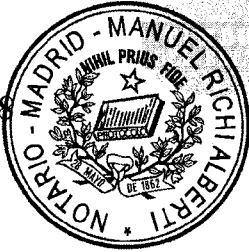
(i) Con relación a cada una de las Series de Bonos y referida a cada Fecha de Pago:_____

1. Importe del saldo nominal inicial _____

2. Importe del saldo nominal vencido _____

8Z3748167

06/2008



3. Importe del Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento _____

4. Importe del Saldo Nominal Pendiente de Cobro _____

5. Importe del saldo nominal vencido y efectivamente satisfecho a los titulares de los Bonos _____

6. Intereses totales devengados por los Bonos desde la anterior Fecha de Pago _____

7. Intereses devengados desde la Fecha de Desembolso y que, debiendo haber sido abonados en anteriores Fechas de Pago, no hayan sido satisfechos (no devengarán intereses adicionales).—

(ii) En relación a las Participaciones y los Certificados y referida a cada Fecha de Pago:—

1. Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento y Saldo Nominal Pendiente de Cobro de las Participaciones y los Certificados. _____

2. Importe de las Participaciones y los Certificados que ha sido amortizado regular y anticipadamente. _____

3. Tasas de amortización anticipada.-----

4. Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de los Préstamos Hipotecarios que hayan sido declarados Fallidos y porcentajes de impago sobre el total de las Participaciones y los Certificados..

(iii) Con relación a la situación económico-financiera del Fondo y referida a cada Fecha de Pago:-----

1. Saldo de la Cuenta de Tesorería, de la Cuenta de Cobros y, en su caso, de la Cuenta de Reinversión, y los intereses generados por éstas.—

2. Gastos e importe del Fondo de Reserva.-----

21.4 Otras obligaciones de comunicaciones ordinarias, extraordinarias y de hechos relevantes..

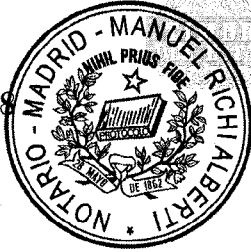
(i) Notificaciones ordinarias periódicas -----

La Sociedad Gestora, trimestralmente, en la Fecha de Determinación, procederá a comunicar a los tenedores de los Bonos, el Tipo de Interés Nominal aplicable a cada una de las Series de Bonos para el Período de Devengo de Intereses siguiente.-----

Trimestralmente, en cada Fecha de Notificación, procederá a comunicar a los tenedores de los Bonos la siguiente información:-----

- Los intereses y el reembolso de principal de

06/2008



los Bonos de cada una de las Series a abonar a los
tenedores de los Bonos._____

- Asimismo, y si procediera, las cantidades de
intereses y de amortización devengadas por los
mismos y no satisfechas, por insuficiencia de
Recursos Disponibles, de conformidad con las reglas
del Orden de Prelación de Pagos del Fondo._____

- Los Saldos Nominales Pendientes de Cobro de
los Bonos de cada Serie, después de la amortización
a liquidar en cada Fecha de Pago, y los porcentajes
que dichos saldos representan sobre el importe
nominal inicial de cada Bono._____

Las anteriores notificaciones serán efectuadas
según lo dispuesto a continuación, y serán,
asimismo, puestas en conocimiento del Agente
Financiero, de AIAF y de Iberclear, en cada Fecha
de Notificación._____

(ii) Notificaciones extraordinarias _____

Serán objeto de notificación extraordinaria:—

- Cualquier modificación de la presente

Escritura. _____

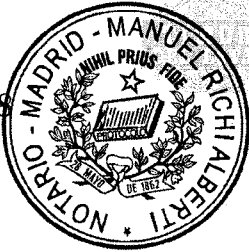
- Todo hecho relevante que pueda producirse en relación con los Préstamos Hipotecarios, con los Bonos, con el Fondo y con la propia Sociedad Gestora, que pueda influir de modo sensible en la negociación de los Bonos y, en general, de cualquier modificación relevante en el activo o pasivo del Fondo o en caso de resolución de la constitución del Fondo o de una eventual decisión de liquidación anticipada del Fondo y Amortización Anticipada de la Emisión de Bonos por cualquiera de las causas previstas en la presente Escritura y en el Folleto, siéndole remitido, en este supuesto, a la CNMV y a la Agencia de Calificación, el acta notarial de extinción del Fondo y el procedimiento de liquidación seguido a que hace referencia la **Estipulación 18.** _____

**21.5. Procedimiento de notificación a los
tenedores de los Bonos** _____

Las notificaciones a los tenedores de los Bonos que, a tenor de lo anterior, haya de efectuar la Sociedad Gestora sobre el Fondo se realizarán de la forma siguiente: _____

(i) Notificaciones ordinarias _____

06/2008



Las notificaciones ordinarias serán efectuadas mediante publicación de un anuncio, bien en el boletín diario de AIAF Mercado de Renta Fija, o cualquier otro que lo sustituya o de similares características, o bien mediante publicación de un anuncio en un diario de amplia difusión en España, ya sea de carácter económico-financiero o general. Adicionalmente, la Sociedad Gestora o el Agente Financiero podrán difundir tales informaciones u otras en interés de los titulares de los Bonos a través de los canales y sistemas de difusión propios de los mercados financieros tales como Reuters, Bridge Telerate, Bloomberg o cualquier otro de similares características._____

(ii) Notificaciones extraordinarias _____

Las notificaciones extraordinarias serán efectuadas mediante publicación de un anuncio bien en el boletín diario de AIAF Mercado de Renta Fija, o cualquier otro que lo sustituya o de similares características, o bien mediante publicación de un

anuncio en un diario de amplia difusión en España, ya sea de carácter económico-financiero o general, considerándose esas notificaciones realizadas en la fecha de dicha publicación de un anuncio, siendo aptos para las mismas cualquier día del calendario, bien sea Hábil o inhábil (según lo establecido en la presente Escritura)._____

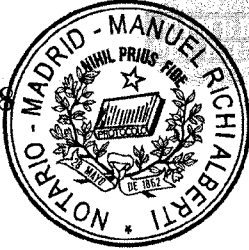
Excepcionalmente la liquidación del Fondo habrá de ser efectuada mediante publicación de un anuncio en un diario de amplia difusión en España, ya sea de carácter económico-financiero o general considerándose esas notificaciones realizadas en la fecha de dicha publicación de un anuncio, siendo aptos para las mismas cualquier día del calendario, bien sea Hábil o inhábil (según lo establecido en la presente Escritura)._____

(iii) Notificaciones y otras informaciones _____

La Sociedad Gestora podrá poner a disposición de los titulares de los Bonos las notificaciones y otras informaciones en interés de los mismos a través de sus propias páginas en Internet u otros medios de teletransmisión de similares características._____

VIGESIMOSEGUNDA- AUDITORES _____

06/2008



El Consejo de Administración de la Sociedad Gestora en su reunión del día 15 de septiembre de 2008 ha designado a ERNST & YOUNG, como auditora del Fondo sin especificar el número de períodos contables para los cuales ha sido designada. En caso de que exista un acuerdo posterior de la Sociedad Gestora para la designación de nuevos auditores del Fondo, se comunicaría a la CNMV, a la Agencia de Calificación y a los titulares de los Bonos. _____

Los auditores realizarán las revisiones y verificaciones que sean exigidas por la normativa vigente, certificarán, cuando sea necesario, la precisión y exactitud de las cuentas y verificarán la precisión de la información contenida en el informe de gestión. _____

Los auditores informarán a la Sociedad Gestora y a la CNMV de cualquier incumplimiento de la normativa vigente o de cualquier imprecisión de la que tengan conocimiento a lo largo del desarrollo

de su actividad._____

VIGESIMOTERCERA.- MODIFICACIONES _____

La Escritura no podrá sufrir alteración sino en supuestos excepcionales, siempre y cuando esté permitido de acuerdo con la normativa vigente y con las condiciones que se establezcan reglamentariamente. En cualquier caso tales actuaciones requerirán la comunicación previa de la Sociedad Gestora a la CNMV u organismo administrativo competente, o su autorización previa caso de ser necesaria, y su notificación a la Agencia de Calificación. La modificación de la Escritura será comunicada por la Sociedad Gestora a la CNMV y a la Agencia de Calificación. La Escritura también podrá ser objeto de subsanación a instancia de la CNMV._____

VIGESIMOCUARTA.- JURISDICCIÓN _____

Cualquier disputa que pudiera surgir en relación con lo previsto en la presente Escritura será sometida al conocimiento de los Juzgados y Tribunales españoles, renunciando el Cedente, los titulares de los Bonos y la Sociedad Gestora a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.—

VIGESIMOQUINTA.- DECLARACIÓN FISCAL _____

06/2008



La constitución del Fondo está exenta del concepto "operaciones societarias" del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 5°. 10 de la Ley 19/1992:_____

VIGESIMOSEXTA.- REGISTRO _____

La constitución del Fondo ha sido objeto de registro por la CNMV el 18 de noviembre de 2008.---

La presente Escritura no será objeto de inscripción en el Registro Mercantil, de acuerdo con la normativa especial aplicable._____

VIGESIMOSÉPTIMA.- NOTIFICACIONES _____

Todas las notificaciones que las partes deban realizarse en virtud de la presente Escritura se efectuarán a los domicilios y números de fax que se indican a continuación, siempre que, en el supuesto de utilizarse el fax, se confirme por medio de escrito entregado en mano al domicilio indicado.---

BANCO GUIPUZCOANO, S.A. _____

Calle Camino Portuetxe, 35, 21_____

20009 San Sebastián_____

Fax nº: 943 41 82 71_____

Atn.: D. Iñaki Azaola Onaindía._____

**TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, SOCIEDAD GESTORA DE
FONDOS DE TITULIZACIÓN, S.A.**_____

Calle Orense 69_____

28020 Madrid_____

Fax nº: 91 308 68 54_____

Atn.: D. Ramón Pérez Hernández_____

No obstante, también podrán enviarse a otra dirección o telefax, o a la atención de otra persona que cualquiera de las partes notifique por escrito a la otra mediante aviso escrito cursado de acuerdo con lo previsto en esta Estipulación._____

VIGESIMOCTAVA.- CONFIDENCIALIDAD _____

La Sociedad Gestora, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre de Protección de Datos de Carácter Personal, únicamente tratará los datos de carácter personal contenidos, en su caso, en la documentación y soportes que se le faciliten de conformidad con lo dispuesto en este contrato, no pudiendo aplicar o utilizar dichos datos con un fin distinto al que constituye el objeto de aquél, ni

06/2008



los comunicará, ni siquiera para su conservación, a otras personas. Una vez cumplida la prestación contractual, tanto los datos de carácter personal como los soportes o documentos en que consten éstos deberán ser devueltos al Cedente o, no siendo esto posible, deberán ser destruidos._____

La Sociedad Gestora, asimismo, deberá adoptar las medidas de seguridad de índole técnica y organizativas necesarias para garantizar la seguridad de los datos de carácter personal, que eviten su alteración, pérdida, tratamiento o acceso no autorizado. En todo caso, la Sociedad Gestora se obliga a cumplir las observancias recogidas en la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre de Protección de Datos de Carácter Personal y en los reglamentos que la desarrollen._____

VIGESIMONOVENA. -RESOLUCIÓN _____

En el supuesto de que no se confirmen, en la Fecha de Suscripción de los Bonos, alguna de las calificaciones provisionales otorgadas a los Bonos

por la Agencia de Calificación, se considerarán resueltas la constitución del Fondo, la cesión de las Participaciones y los Certificados, la Emisión de los Bonos y el resto de contratos del Fondo.—

La presente escritura ha sido redactada conforme a minuta facilitada por las partes aquí comparecientes.—

—————**OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN**—————

Así lo dicen y otorgan libremente.—

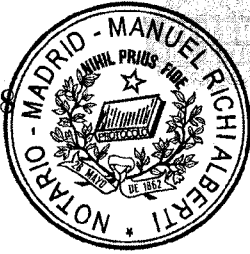
Hice las reservas y advertencias legales.—

Formulo, igualmente, las reservas legales relativas al artículo 5 de la LO 15/1999, de Protección de datos de Carácter Personal.—

Permito a los señores comparecientes la lectura de esta escritura, porque así lo solicitan después de advertidos de la opción del artículo 193 del Reglamento Notarial.—

Los señores comparecientes hacen constar que por la lectura que han practicado y por mis explicaciones verbales **han quedado enterados y debidamente informados** del contenido del presente instrumento público **y que prestan a éste su libre consentimiento; y firman** la escritura conmigo, el Notario.—

06/2008

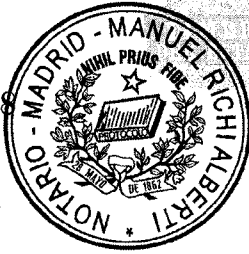


Yo, el Notario, doy fe de la identidad de los otorgantes, de que a mi juicio tienen capacidad y legitimación, de que el consentimiento ha sido libremente prestado y de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes e intervinientes.——

Del íntegro contenido de esta escritura, extendida en noventa y ocho folios del Timbre del Estado de papel exclusivo para documentos notariales, serie 8Z, números 1704146, 1704147, 1704148, 1704149, 1704150, 1704151, 1704152, 1704153, 1704154, 1704155, 1704156, 1704157, 1704158, 1704159, 1704160, 1704161, 1704162, 1704163, 1704164, 1704165, 1704166, 1704167, 1704168, 1704169, 1704170, 1704171, 1704172, 1704173, 1704174, 1704175, 1704176, 1704177, 1704178, 1704179, 1704180, 1704181, 1704182, 1704183, 1704184, 1704185, 1704186, 1704187, 1704188, 1704189, 1704190, 1704191, 1704192, 1704193, 1704194, 1704195, 1704196, 1704197,

8Z3748160

06/2008



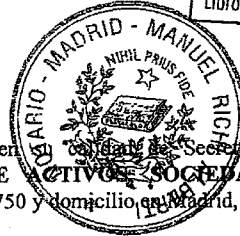
ANEXO 1

ACUERDO SOCIEDAD GESTORA



TdA
Titulización
de Activos

Asiento 1180
Libro indicador número 4



D. LUIS VERETERRA GUTIÉRREZ-MATURANA, en calidad de Secretario del Consejo de Administración de la mercantil **TITULIZACION DE FONDOS DE TITULIZACION, S.A.**, con CIF A-80352750 y domicilio en Madrid, calle de Orense, 69,

CERTIFICA:

- Que, en Madrid, a 15 de septiembre de 2008 y debidamente convocado al efecto, se reunió a las 17:00 horas el Consejo de Administración de Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A., en las oficinas de la Sociedad, calle de Orense 69, estando presentes los siguientes Consejeros:

- D. Francisco Javier Soriano Arosa
- D. Francisco Javier Sáiz Alonso
- D. Gumersindo Ruiz Bravo de Mansilla
- Bear Stearns Spanish Securitization Corporation, representada por D. Arturo Miranda Martín
- D. Víctor Iglesias Ruiz
- Caja de Ahorros Municipal de Burgos, representada por D. Vicente Palacios Martínez
- D. José Carlos Contreras Gómez

Excusa su asistencia Caja de Ahorros del Mediterráneo, por medio de su representante, D. Juan Luis Sabater Navarro, delegando su representación en el Presidente, que aceptó dicha representación.

- Que todos los señores Consejeros lo son por virtud de acuerdos de la Junta General de Accionistas, tienen aceptado el nombramiento y tomado posesión del cargo.
- Que la sesión fue presidida por el Presidente, D. Francisco Javier Soriano Arosa y actuó como Secretario el del Consejo, D. Luis Vereterra Gutiérrez-Maturana y el Presidente declaró válidamente constituido el Consejo de Administración al concurrir, presentes o representados, la totalidad de los señores Consejeros, dando paso directamente a la discusión de los asuntos del Orden del Día, aprobándose por unanimidad entre otros los siguientes acuerdos, en relación con la constitución del Fondo "TDA 31, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS":

"PRIMERO: Constituir un Fondo de Titulización de Activos denominado "TDA 31, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS", o nombre similar que se determine, conforme a lo previsto en la legislación vigente, agrupando en el mismo Participaciones Hipotecarias y/o Certificados de Transmisión de Hipoteca cedidos por Banco Guipuzcoano, S.A.

El importe máximo de Participaciones Hipotecarias y/o Certificados de Transmisión de Hipoteca a agrupar en el Fondo será de hasta trescientos cincuenta millones (350.000.000) de euros.

SEGUNDO: Realizar por cuenta del Fondo una emisión de pagarés, bonos u otros valores de renta fija por un importe vivo máximo de hasta trescientos cincuenta millones (350.000.000) de euros.

TERCERO: Facultar solidariamente al Presidente, D. Francisco Javier Soriano Arosa, al Secretario, D. Luis Vereterra Gutiérrez Maturana, y al Director General, D. Ramón Pérez Hernández, así como conferir poder especial tan amplio como sea necesario en Derecho a favor de D. José Luis Dubois Aznal, con D.N.I. número 50.807.466-Y y D^a. María Nieves Lara Candel, con D.N.I. número 51.378.547-C, para que cualquiera de ellos indistintamente proceda en nombre de la Sociedad, a:

- Otorgar con la Entidad Cedente de las Participaciones Hipotecarias y/o Certificados de Transmisión de Hipoteca a agrupar en el Fondo así como con el/los Suscriptor/es de los valores que se emitan, los contratos de Emisión y Suscripción de los mismos, en los términos y condiciones que estimen oportunos.

CIF: A-80352750. Nº Registro Mercantil de Madrid. Tomo 4.280. Libro 0. Folia 183. Hoja M-71.064. Sección 8ª. Inscripción 3ª. Inscrita el en Registro Especial de la Sociedad de Gestoras de Fondos de Titulización de la CNMV con el número 3.

06/2008



- Otorgar la escritura pública de constitución del Fondo, en los términos y condiciones que consideren adecuados.
- Determinar la totalidad de los términos y condiciones de los Pagars, Bonos o valores de renta fija a emitir con cargo al Fondo.
- Determinar las reglas de funcionamiento del Fondo.
- Obtener las autorizaciones o verificaciones administrativas que sean necesarias en relación con los actos mencionados anteriormente.
- Celebrar cuantos contratos estimen necesarios o convenientes en relación con la constitución del Fondo, la suscripción de las Participaciones Hipotecarias y/o Certificados de Transmisión de Hipoteca y la emisión de los pagarés, Bonos o valores de renta fija.
- En general, realizar cuantos actos y otorgar cuantos documentos, públicos o privados, consideren convenientes o necesarios para la ejecución y desarrollo de los actos mencionados anteriormente.

CUARTO: Designar como Auditor de Cuentas del referido Fondo "TDA 31, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS" a la firma Ernst & Young, S.L., con C.I.F. B-78970506, inscrita en el ROA y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el número S-0530."

- Que tras ser aprobados los acuerdos relacionados anteriormente, se suspendió por unos momentos la sesión, procediendo el señor Secretario a redactar el acta de la misma, la cual leída en presencia del Consejo es aprobada por unanimidad de los asistentes.
- Que con posterioridad a esa sesión no se ha adoptado ningún otro acuerdo que modifique, afecte o condicione los acuerdos aprobados por el Consejo de Administración de TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, S.A., contenidos en la presente Certificación.

Y para que conste a los efectos legales, expido la presente certificación, en Madrid a 8 de octubre de 2008.

Vº Bº EL PRESIDENTE

EL SECRETARIO



8X2777006

04/2008



.../... **RICHI ALBERTI**, Notario de Madrid y de su Ilustre Colegio.

DOY FE: de que considero legítimas y legitimo las firmas que anteceden de **DON FRANCISCO JAVIER SORIANO AROSA** y **DON LUIS VERETERRA GUTIÉRREZ-MATURANA**, por el cotejo que efectúo de las mismas, con otras indubitadas de las mismas personas, obrantes en mi protocolo.

Dejo anotado este testimonio con el número 1.180, en el Libro Indicador número 4.

En Madrid, a trece de octubre de dos mil ocho.

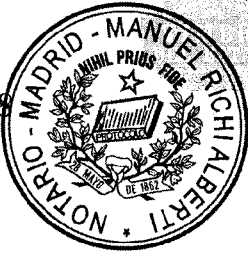


LEY DE TASAS 8/89. DOCUMENTO NO SUJETO.-



8Z3748158

06/2008



[Handwritten signature]

ANEXO 2

ACUERDO CEDENTE

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Juan José Zarauz Elguezabal, Secretario del Consejo de Administración de BANCO GUIPUZCOANO, S.A., Entidad de Crédito cuya inscripción consta en el Registro Mercantil de Guipúzcoa, en el Tomo 1.138 del Libro de Inscripciones, Folio 1, Hoja SS-2.861, con domicilio social en San Sebastián, Avda. de la Libertad, 21, y C.I.F. nº A-20.000.733,

C E R T I F I C A: Que según consta en el Libro de Actas del Consejo de Administración, y en la correspondiente a la sesión celebrada el día de la fecha, 22 de agosto de 2008, bajo la presidencia de Don José María Aguirre González y con asistencia de los Consejeros Sres. Lafita, Bergareche, Echevarría, Hillaire, Itarte, Larrea, Martínez, Murillo, Serrats y Urquizu, acta que fue aprobada por unanimidad al término de la mencionada sesión, se aprobó, por unanimidad, entre otros, el siguiente acuerdo:

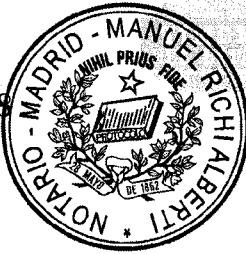
Primero: Emitir Participaciones Hipotecarias y/o Certificados de Transmisión de Hipoteca por un importe nominal de hasta trescientos cincuenta millones (350.000.000) de euros, representativos de préstamos hipotecarios de la cartera de la entidad, para que sean suscritos, en nombre de un Fondo de Titulización de Activos de naturaleza cerrada creado al efecto (en adelante, el "Fondo"), por Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. (en adelante, la "Sociedad Gestora"), al amparo del Real Decreto 926/1998 de 14 de mayo, por el que se regulan los fondos de titulización de activos y las sociedades gestoras de fondos de titulización (en adelante, el "Real Decreto 926/1998") y/o de la Ley 19/1992 de 7 de julio, sobre régimen de sociedades y fondos de inversión inmobiliaria y sobre fondos de titulización hipotecaria (en adelante, la Ley 19/1992), según el caso.

Las Participaciones Hipotecarias y/o los Certificados de Transmisión de Hipoteca podrán estar representadas tanto por títulos unitarios como por títulos múltiples.

Segundo: Se faculta a D. Jesús M. Mijangos Ugarte y a D. Iñaki Azaola Onaindia, para que, cualquiera de ellos, indistintamente, proceda, en nombre de Banco Guipuzcoano S.A. a:

- Seleccionar los préstamos de los que participarán tanto las Participaciones Hipotecarias como los Certificados de Transmisión de Hipoteca.
- Determinar la totalidad de las condiciones de la emisión de las Participaciones Hipotecarias y/o de los Certificados de Transmisión de Hipoteca que no hayan sido establecidas en el presente acuerdo.
- Firmar las Participaciones Hipotecarias y/o los Certificados de Transmisión de Hipoteca que se emitan. Dicha firma podrá reproducirse en los títulos por los medios que se estimen más adecuados.
- Realizar cuantos actos y otorgar cuantos documentos, públicos o privados estimen convenientes o necesarios, tanto en relación con la emisión de las Participaciones Hipotecarias, como de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, como en relación con la constitución del Fondo de Titulización de Activos, en los términos y condiciones que consideren adecuados, todo ello con

06/2008



- 2 -

vistas a la agrupación de las Participaciones Hipotecarias y/o de los Certificados de Transmisión de Hipoteca en dicho Fondo.

- Otorgar cuantos contratos (de crédito, préstamo, garantías, agencia de pagos, agencia financiera, de depósito o similares) requiera la estructura del Fondo.
- En relación con los documentos públicos o privados y demás contratos que consideren conveniente otorgar, los mencionados apoderados quedan facultados para determinar las condiciones y suscribir la Escritura de Constitución del Fondo y cualquier otro Contrato que requiera la estructura del Fondo de Titulización de Activos, todo ello en relación con la función de la entidad como emisor de las Participaciones Hipotecarias y/o de los Certificados de Transmisión de Hipoteca como en relación con aquellas otras funciones que los apoderados consideren conveniente que la entidad asuma en relación con el Fondo de Titulización de Activos.
- Acordar las condiciones de administración o gestión de los préstamos hipotecarios titulizados.
- Presentar ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores los documentos que la misma requiera en relación con la emisión de las Participaciones Hipotecarias, de los Certificados de Transmisión de Hipoteca y la constitución del Fondo.
- Una vez constituido el Fondo, sustituir las Participaciones Hipotecarias y/o los Certificados de Transmisión de Hipoteca que se emitan por Banco Guipuzcoano, S.A. en las condiciones que se establezcan en la Escritura de Constitución del Fondo, pudiendo apoderar a la Sociedad Gestora para que, a través de cualquiera de sus representantes legales, en nombre y representación de Banco Guipuzcoano, S.A., proceda a sustituir las Participaciones Hipotecarias y/o los Certificados de Transmisión de Hipoteca en las condiciones que se establezcan en la Escritura de Constitución del Fondo y en los demás términos y condiciones que tenga por conveniente, formalizando la correspondiente escritura de sustitución y otorgue cuantos documentos públicos o privados fueran precisos de subsanación de errores o de modificación o complementarios del primero, aunque incurra en la figura de autocontratación o de múltiple representación.

Tercero: Suscribir y/o asegurar bonos emitidos por el Fondo, así como cualquier otro instrumento representativo del Pasivo del Fondo, hasta un importe máximo de trescientos cincuenta millones (350.000.000) de euros.

A estos efectos, se faculta a las personas indicadas en el apartado anterior para que solidariamente puedan realizar cuantos actos y otorgar cuantos documentos públicos o privados consideren necesarios.

Se faculta al Presidente de la Sociedad Don José María Aguirre González, al Secretario D. Juan José Zarauz Elguezabal, al Consejero D. José Luis Larrea Jiménez de Vicuña y al resto de los miembros del Consejo, para que cualquiera de ellos, indistintamente y con las más amplias facultades, pueda, caso de ser preciso, elevar a instrumento público el presente acuerdo y otorgar cualesquiera otros documentos públicos y privados que se hagan necesarios para su más plena documentación y solemnización.

A los efectos legales oportunos se hace constar que se cumple lo dispuesto en la Ley 39/75, de 31 de Octubre, por Intervención y asesoramiento del Letrado colegiado en el Ilustre Colegio de San Sebastián, Don José María Muguruza Veilla.

Y para que así conste, expide la presente certificación con el VºBº del Presidente del Consejo de Administración, en San Sebastián, a 22 de agosto de dos mil ocho.

Juan José Zarauz

Vº Bº

Presidente del Consejo
D. José María Aguirre González

[Signature]

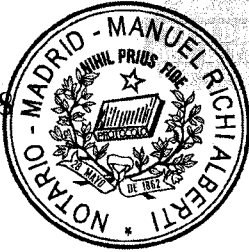
LEGITIMACION.- Yo, DIEGO-MARÍA GRANADOS ASENSIO, Notario del Ilustre Colegio de Pamplona, con residencia en San Sebastian, calle Churruga, 14-2. DOY FE de que las firmas extendidas en el presente folio legitima por serme conocidas y pertenecer a Don Juan José Zarauz Elguezabal y a Don José María Aguirre González.
San Sebastián, a 26 de Agosto de 2008



[Signature]

8Z3748156

06/2008



ANEXO 3

INFORME DE AUDITORIA



TITULIZACIÓN DE ACTIVOS,
Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.

Emisión de Bonos de Titulización
TDA 31, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

06/2008



Ernst & Young, S.L.
Torre Picasso
Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1
28020 Madrid
Tel.: 902 365 456
Fax: 915 727 300
www.ey.com/es

6 de noviembre de 2008

TITULIZACIÓN DE ACTIVOS,
Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S. A.

Muy señores nuestros:

Conforme a los términos considerados en nuestra Propuesta de Colaboración Profesional de fecha 15 de septiembre de 2008 (en adelante, "la Propuesta") hemos procedido a realizar la revisión de determinada información referente a los derechos de crédito integrados en la cartera de préstamos (en adelante, la "cartera") seleccionados para el "TDA 31, Fondo de Titulización de Activos" (en adelante, el Fondo) al 16 de octubre de 2008 (en adelante fecha de referencia).

A dicha fecha, la mencionada cartera estaba constituida en su totalidad por derechos de crédito que serán adquiridos por el Fondo al Banco Guipuzcoano, S.A., (en lo sucesivo, la "Entidad Cedente" o el "Cedente") y tenían su origen en operaciones de préstamos con garantía hipotecaria concedidas por la Entidad Cedente a terceros. A la fecha de referencia su composición era la siguiente:

Origen de los Derechos de Crédito	Número de Préstamos	Saldo (Euros)
Préstamos hipotecarios	2.184	323.957.185,84
	2.184	323.957.185,84

En el curso de nuestra revisión hemos aplicado aquellos procedimientos que ustedes han considerado suficientes para ayudarles en la evaluación de la validez de determinada información referida a la cartera a titular y que fueron acordados con ustedes en nuestra propuesta de revisión de dichos atributos para una muestra a seleccionar (véase apartado 2. del presente Informe).

Los procedimientos que se describen en el apartado 2 del presente Informe no constituyen una auditoría realizada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, por lo que no expresamos una opinión sobre la información revisada. Si hubiéramos realizado una auditoría de cuentas se podrían haber puesto de manifiesto hechos adicionales a los indicados en este Informe.



El resumen de la revisión que hemos realizado y de sus resultados se expone a continuación.

1. Técnicas de muestreo

De acuerdo con nuestra Propuesta, hemos efectuado una revisión de determinadas partidas (atributos) de la cartera de operaciones de financiación a titular mediante la aplicación de técnicas de muestreo por atributos.

Las técnicas de muestreo constituyen un método generalmente aceptado para verificar los registros que mantiene una entidad en relación con un conjunto de partidas ("población") y permiten obtener una conclusión sobre dicha población mediante el análisis de un número de partidas inferior ("muestra") al de la población total.

El "nivel de confianza" indica la probabilidad de que el número real de partidas con desviaciones respecto a una pauta existente en una población no exceda de una determinada cuantía ("nivel de precisión"). Tanto el nivel de confianza como el nivel de precisión se expresan en forma de porcentaje.

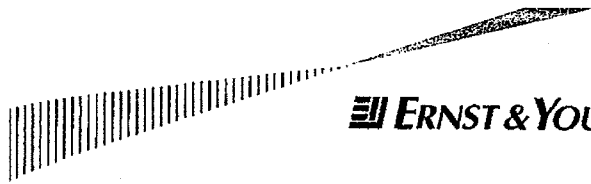
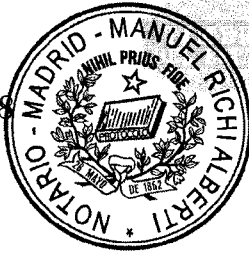
El muestreo de atributos supone la:

- Obtención de una muestra aleatoria.
- Verificación (contra adecuada documentación justificativa) de que las partidas que integran la muestra reúnen las características que se quieren comprobar en la población.
- Extrapolación de las conclusiones obtenidas en el análisis de la muestra a la población total.

En cualquier caso, las técnicas estadísticas sólo facilitan estimaciones de las desviaciones existentes en las poblaciones analizadas.

Los procedimientos estadísticos aplicados en nuestro trabajo parten de la hipótesis de que la población es de tipo binomial a efectos de su distribución de probabilidades.

06/2008



TDA 31, Fondo de Titulización de Activos
Página 3
6 de noviembre de 2008

La correlación existente entre el número de desviaciones observado en el análisis efectuado sobre la muestra seleccionada y el porcentaje máximo de desviación estimado considerando el tamaño de la muestra y el nivel de confianza es el siguiente

Número de desviaciones en la muestra	Nivel de confianza 99% (461 operaciones con un saldo de 65.545.198,28 euros)
0	No más del 1%
1	No más del 1,44%
2	No más del 1,82%
3	No más del 2,18%
4	No más del 2,52%
5	No más del 2,84%

2. Alcance de nuestro trabajo y resumen de conclusiones

De la cartera de derechos de crédito anteriormente citada hemos obtenido, por aplicación de las técnicas estadísticas a las que se hace referencia anteriormente, una muestra aleatoria de 461 operaciones con un saldo total pendiente a la fecha de referencia de 65.545.198,28 euros.

Para cada uno de los derechos de créditos integrante de la muestra, hemos verificado que a la fecha de referencia se cumplían las características indicadas seguidamente y hemos estimado, con un nivel de confianza determinado, la desviación máxima existente en la población total con respecto al atributo verificado.

1. Propósito de los préstamos:

Hemos verificado que el propósito de los préstamos que figura en la base de datos de la Entidad Cedente coincide con el que figura en la Escritura Pública de formalización del préstamo y corresponde a la financiación concedida por la misma a particulares o a subrogación por particulares de préstamos promotores para la adquisición, construcción o reforma de viviendas terminadas situadas en territorio español, siendo la Entidad Cedente titular de pleno dominio de los préstamos.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 99% que no más del 1% de los préstamos incluidos en la cartera incumple esta característica.



2. Identificación del deudor cedido:

Hemos verificado que el titular o titulares del préstamo que figuran en la base de datos de la Entidad Cedente coinciden con los que figuran en la Escritura Pública de formalización del préstamo.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 99% que no más del 1% de los préstamos incluidos en la cartera incumple esta característica.

3. Fecha de formalización:

Hemos verificado que la fecha de formalización del préstamo que figura en la base de datos de la Entidad Cedente coincide, con una diferencia máxima de 30 días, con la de la Escritura Pública de formalización del préstamo.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 99% que no más del 1% de los préstamos incluidos en la cartera incumple esta característica.

4. Fecha de vencimiento:

Hemos verificado que la fecha de vencimiento del préstamo que figura en la base de datos de la Entidad Cedente coincide, con una diferencia máxima de 30 días, con la de la Escritura Pública de formalización del préstamo, o con la documentación adicional aportada, en caso de haber experimentado algún reembolso anticipado que provoque un acortamiento del plazo del préstamo.

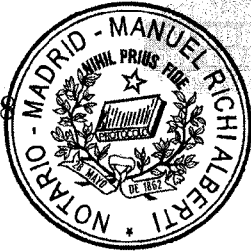
De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 99% que no más del 1,82% de los préstamos incluidos en la cartera incumple esta característica.

5. Tipo de interés de referencia:

Hemos verificado que el tipo de interés del préstamo es variable, y que el tipo de interés de referencia para la determinación del tipo de interés final del préstamo que figura en la base de datos de la Entidad Cedente coincide con el que figura en la Escritura Pública de formalización del préstamo o en la documentación adicional, en caso de acuerdo entre las partes de modificación posterior de dicho índice de referencia.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 99% que no más del 1,44% de los préstamos incluidos en la cartera incumple esta característica.

06/2008



TDA 31, Fondo de Titulización de Activos
Página 5
6 de noviembre de 2008

6. *Tipo de interés aplicado:*

Hemos verificado que el tipo de interés aplicable, resultante de adicionar el índice de referencia (atributo 5) y el diferencial (atributo 7), verificados con la Escritura Pública de formalización del préstamo o con la documentación adicional aportada del mismo (en caso de modificación posterior por acuerdo entre las partes), coincide con el que figura en la base de datos de la Entidad Cedente.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 99% que no más del 2,18% de los préstamos incluidos en la cartera incumple esta característica.

7. *Diferencial de tipo de interés:*

Hemos verificado que el diferencial aplicable al tipo de referencia para el cálculo del tipo de interés de los préstamos, que figuran en la base de datos de la Entidad Cedente es el que se recoge en la Escritura Pública de formalización del préstamo, o en la documentación adicional aportada, en caso de acuerdo de modificación posterior de dicho diferencial entre las partes.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 99% que no más del 2,18% de los préstamos incluidos en la cartera incumple esta característica.

8. *Importe inicial:*

Hemos verificado que el importe inicial de cada préstamo que figura en la base de datos de la Entidad Cedente coincide con el que figura en la Escritura Pública de formalización del préstamo.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 99% que no más del 1% de los préstamos incluidos en la cartera incumple esta característica.

9. *Saldo vivo:*

Hemos verificado que el saldo vivo de cada préstamo a la fecha de referencia que figura en la base de datos de la Entidad Cedente corresponde con el que resulta de estimar dicho saldo en función de su fecha de inicio y vencimiento, importe inicial y tipo de interés establecidos en la Escritura Pública de formalización del préstamo y, en su caso, pagos retrasados y anticipados, que figuran en la base de datos de la Entidad Cedente.



De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 99% que no más del 1% de los préstamos incluidos en la cartera incumple esta característica.

10. Retraso en los pagos:

Hemos verificado, en la base de datos de la Entidad Cedente, que los préstamos incluidos en la cartera revisada están al corriente de los pagos, o en su caso, el retraso en los pagos de débitos vencidos y no pagados, no excede de 90 días, a la fecha de referencia.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 99% que no más del 1% de los préstamos incluidos en la cartera incumple esta característica.

11. Valor de tasación:

Hemos verificado que el valor de tasación de la propiedad hipotecada que figura en la base de datos de la Entidad Cedente coincide con el valor que aparece en el certificado de tasación. En el caso de Viviendas de Protección Oficial hemos verificado que el valor de tasación que figura en el correspondiente certificado de tasación corresponde al valor máximo legal de venta del régimen de protección oficial.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 99% que no más del 1% de los préstamos incluidos en la cartera incumple esta característica.

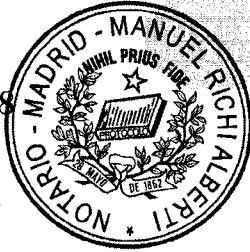
12. Relación entre el saldo actual del préstamo y el valor de tasación:

Hemos verificado que el saldo actual (capital pendiente) de cada uno de los préstamos que respaldan las Participaciones Hipotecarias, según consta en la base de datos de la Entidad Cedente, no excede del 80% del valor de tasación de la propiedad hipotecada recogido en el certificado de tasación.

De la muestra seleccionada, 407 préstamos (88,29%) con un saldo total de 55.069.412,16 euros (84,02% del saldo vivo total de la muestra) no exceden del 80%.

Hemos verificado que el saldo actual (capital pendiente) de cada uno de los préstamos que respaldan los Certificados de Transmisión de Hipoteca, según consta en la base de datos de la Entidad Cedente, no excede del 100% del valor de tasación de la propiedad hipotecada recogido en el certificado de tasación.

06/2008



TDA 31, Fondo de Titulización de Activos
Página 7
6 de noviembre de 2008

De la muestra seleccionada, 54 préstamos (11,71%) con un saldo total de 10.475.786,12 euros (15,98% del saldo vivo total de la muestra) exceden del 80% pero no del 100%.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 99% que no más del 1,44% de los préstamos incluidos en la cartera incumple esta característica.

13. Dirección de la propiedad hipotecaria:

Hemos verificado que la dirección o el número de finca registral de la propiedad hipotecada por el préstamo, según consta en la base de datos de la Entidad Cedente, coincide con la que figura en la Escritura Pública en la que se formalizó el préstamo y en el certificado de tasación.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 99% que no más del 1% de los préstamos incluidos en la cartera incumple esta característica.

14. Garantía Hipotecaria:

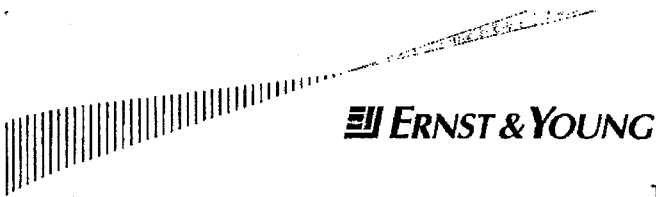
Hemos verificado con la Escritura Pública en que se formalizó el préstamo y los documentos públicos adicionales aportados del mismo, que la garantía hipotecaria está inscrita en el Registro de la Propiedad y está constituida con rango de primera hipoteca, sobre el pleno dominio de la propiedad hipotecada, y de primera o segunda hipoteca, en el caso de los préstamos que respaldan los Certificados de Transmisión de Hipoteca, siendo en este caso la Entidad Cedente titular de ambas, sobre el pleno dominio de la propiedad hipotecada.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 99% que no más del 1,82% de los préstamos incluidos en la cartera incumple esta característica.

15. Seguro de daños:

Hemos verificado que las propiedades hipotecadas están cubiertas, al menos, del riesgo de daños mediante pólizas a favor de la Entidad Cedente y que el capital asegurado no es inferior al valor de tasación, excluidos los elementos no asegurables por naturaleza, para el caso de los préstamos que respaldan las Participaciones Hipotecarias, o al saldo del préstamo o al valor de tasación, excluidos los elementos no asegurables por naturaleza, para el caso de los préstamos que respaldan los Certificados de Transmisión de Hipoteca.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 99% que no más del 2,18% de los préstamos incluidos en la cartera incumple esta característica.



16. Transmisión de los activos:

Hemos verificado que la Escritura Pública de formalización del préstamo hipotecario no incluye impedimentos a la libre transmisión del mismo, o en caso contrario, hemos verificado que tal consentimiento ha sido obtenido.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 99% que no más del 1% de los préstamos incluidos en la cartera incumple esta característica.

Nuestro informe se ha preparado exclusivamente para el destinatario de esta carta y para la Comisión Nacional del Mercado de Valores en el marco de la operación de titulización anteriormente indicada, de acuerdo con lo establecido en el artículo 5.1.c) del Real Decreto 926/1998 de 14 de mayo, por el que se regulan los Fondos de Titulización de Activos y las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización y, por tanto, no deberá ser utilizado para ningún otro fin.

Atentamente,

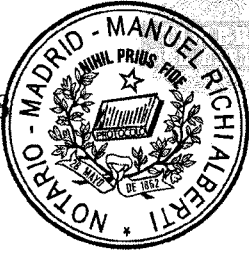
ERNST & YOUNG, S.L.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Hernández', written over a horizontal line.

Jose Carlos Hernández Barrasús

8Z3748151

06/2009



ANEXO 4

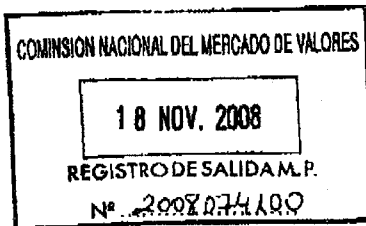
REGISTRO CNMV



DIRECCIÓN GENERAL
DE MERCADOS

Serrano, 47
28001 Madrid, España

T +34 915 851 500
www.cnmv.es



Sr. D. Ramón Pérez Hernández

Director General de
Titulización de Activos, S.G.F.T., S.A.
C/ Almagro, 26
28010 Madrid

Madrid, 18 de noviembre de 2008

Muy Señor nuestro,

Le notificamos que una vez examinada la documentación remitida sobre constitución de fondos de titulización de activos con emisión de valores:

Fondo: **TDA 31, F.T.A.**
Emisión: **Bonos de titulización por importe de 300.000.000 euros**
Sociedad Gestora: **Titulización de Activos, S.G.F.T., S.A.**

con fecha 18 de noviembre de 2008 el Presidente de esta Comisión Nacional del Mercado de Valores ha adoptado el siguiente acuerdo:

** Examinada la documentación correspondiente a la constitución del Fondo de Titulización de Activos con emisión de valores de renta fija remitida por la entidad Titulización de Activos, S.G.F.T., S.A., y de conformidad con lo previsto en los artículos 18, 26, 27 y 92 de la Ley 24/1988 del Mercado de Valores, 2, 5 y 6 del Real Decreto 926/1998, de 14 de Mayo, 5 de la Ley 19/1992, de 7 de julio, y demás normas de aplicación, el Presidente de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, en virtud de la delegación que le ha sido conferida por acuerdo del Consejo de esta Comisión de fecha 24 de octubre de 2007, ACUERDA:*

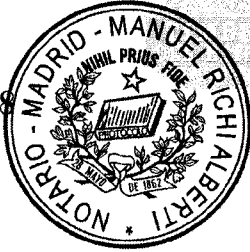
*Inscribir en los Registros Oficiales contemplados en el artículo 92 de la Ley 24/1988 del Mercado de Valores el informe de los auditores, los documentos acreditativos y el folleto informativo correspondientes a la constitución del Fondo de Titulización de Activos denominado TDA 31, FTA con emisión de bonos de titulización y promovido por la entidad Titulización de Activos, S.G.F.T., S.A.**

La Agencia Nacional de Codificación ha asignado a la emisión de referencia los siguientes códigos ISIN como códigos únicos de ámbito internacional.

Serie	Código ISIN
A	ES0377103009
B	ES0377103017
C	ES0377103025

8Z3748150

06/2008

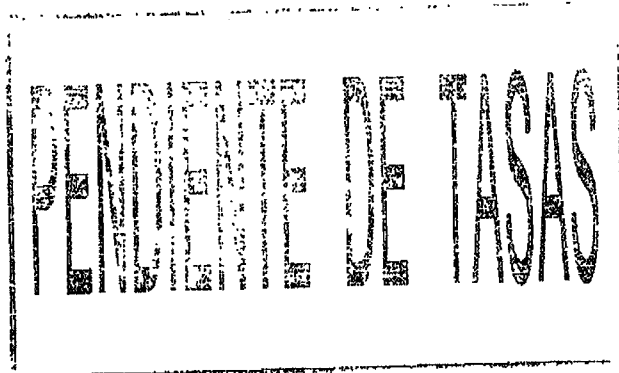


El Real Decreto 1732/98 determina la obligatoriedad del abono de la tasa (Tarifa 1) cuya liquidación, por un importe de importe **40.609,93** se adjuntará.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Angel Benito Benito".

Angel Benito Benito
Director General de Mercados

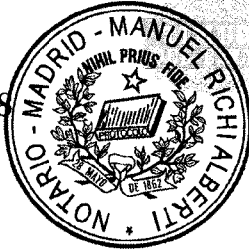




ANEXO 5
DEFINICIONES



06/2008



DEFINICIONES

“Administrador” significa la entidad encargada de la administración de los Préstamos Hipotecarios cedidos al Fondo mediante la emisión de las Participaciones y los Certificados. BANCO GUIPUZCOANO actuará como administrador de los Préstamos Hipotecarios, sin perjuicio de su posible sustitución según lo establecido en el apartado 7.4 de la Escritura de Constitución.

“Agencia de Calificación” significa “Moody’s Investors Service, S.A.”

“Agente Financiero” significa la entidad que de acuerdo con el Contrato de Servicios Financieros, prestará los servicios de mantenimiento de la Cuenta de Cobros y de la Cuenta de Tesorería, depósito de los Títulos Múltiples y agencia de pagos en la Emisión de los Bonos. El Agente Financiero será SANTANDER, o la entidad que pueda sustituirle en dichas funciones.

“AIAF” significa Mercado AIAF de Renta Fija.

“Avance Técnico” significa la cantidad que la Sociedad Gestora determine, conforme a lo previsto en el apartado 7.5 de la Escritura de Constitución debe ser entregado por el Cedente, respecto a los Préstamos Hipotecarios que administra, en una determinada Fecha de Cálculo.

“BANCO GUIPUZCOANO” significa BANCO GUIPUZCOANO, S.A.

“Bonos” significan los Bonos de la Serie A, los Bonos de la Serie B y los Bonos de la Serie C, emitidos con cargo al Fondo.

“Bonos de la Serie A”, significan los Bonos de la Serie A emitidos con cargo al Fondo por importe nominal total de doscientos ochenta millones quinientos mil euros (280.500.000 €) integrada por dos mil ochocientos cinco (2.805) Bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario.

“Bonos de la Serie B” significan los Bonos de la Serie B emitidos con cargo al Fondo por importe nominal total de seis millones de euros (6.000.000 €) integrada por sesenta (60) Bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario.

“Bonos de la Serie C” significan los Bonos de la Serie C emitidos con cargo al Fondo por importe nominal total de trece millones quinientos mil euros (13.500.000 €) integrada por ciento treinta y cinco (135) Bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario.

“Certificados de Transmisión de Hipoteca” o “Certificados” significan los certificados de transmisión de hipoteca emitidos por BANCO GUIPUZCOANO y suscritos por el Fondo.

“Cedente” significa BANCO GUIPUZCOANO.

“CET” significa “Central European Time”.

“CNMV” significa Comisión Nacional del Mercado de Valores.

“Contrato de Dirección y Suscripción de la Emisión de Bonos” significa el contrato de dirección y suscripción de la Emisión de Bonos celebrado entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, con BANCO GUIPUZCOANO.

“Contrato de Permuta de Intereses” significa el contrato de permuta de intereses, celebrado entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y HSBC BANK PLC, SUCURSAL EN ESPAÑA.

“Contrato de Préstamo Participativo”, significa el contrato que regula el Préstamo Participativo, celebrado entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y BANCO GUIPUZCOANO.

“Contrato de Préstamo Subordinado” significa el contrato que regula el Préstamo Subordinado, celebrado entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y BANCO GUIPUZCOANO.

“Contrato de Servicios Financieros” significa el Contrato de Servicios Financieros suscrito, en nombre del Fondo, por la Sociedad Gestora y por el Agente Financiero regulando el depósito de los Títulos Múltiples, la Cuenta de Cobros, la Cuenta de Tesorería y la agencia de pagos del Fondo.

“Cuenta de Cobros” significa la cuenta bancaria abierta a nombre del Fondo en el Agente Financiero, de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Servicios Financieros, a través de la cual se realizarán en cada Fecha de Cobro, todos los ingresos que el Fondo deba recibir del Cedente derivados de los préstamos que administre.

“Cuenta de Tesorería” significa la cuenta financiera en euros abierta en el Agente Financiero a nombre del Fondo, de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Servicios Financieros, a través de la cual se realizan todos los pagos del Fondo.

“Cuenta de Reinversión” significa la cuenta que, en su caso, se abriría a nombre del Fondo en BANCO GUIPUZCOANO, en el supuesto de que se dieran las condiciones de calificación establecidas en el apartado 8.3 de la Escritura de Constitución y a través de la cual se realizaría en cada Fecha de Cobro, todos los ingresos que el Fondo debiera recibir del Cedente.

“Cuentas del Fondo” significa la Cuenta de Tesorería, la Cuenta de Cobros y, en su caso, la Cuenta de Reinversión.

“Deudores Hipotecarios” significa los titulares de los Préstamos Hipotecarios transferidos al Fondo mediante la emisión de las Participaciones y los Certificados.

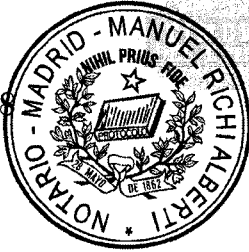
“Día Hábil” significa todo el que no sea festivo en Madrid capital o inhábil del calendario TARGET (Trans European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer System).

“Documento de Registro” significará el documento de registro de valores de titulación que formará parte del Folleto y que estará elaborado conforme al anexo VII del Reglamento 809/2004.

“Emisión” significa la emisión de Bonos.

“Emisor” significa el Fondo.

06/2008



“Entidad Cedente” o “Cedente” significa BANCO GUIPUZCOANO.

“Entidad Suscriptora” significa BANCO GUIPUZCOANO.

“Entidad Directora” significa BANCO GUIPUZCOANO.

“ERNST & YOUNG” significa ERNST & YOUNG, S.L., auditor de las cuentas del Fondo y auditor de una serie de atributos de la selección de préstamos hipotecarios titularidad del Cedente de los que se extraerán los Préstamos Hipotecarios para la emisión de las Participaciones y los Certificados que serán suscritos por el Fondo en su constitución.

“Escritura de Constitución” significa la escritura pública de constitución del Fondo, emisión y suscripción de las Participaciones y los Certificados y Emisión de Bonos.

“Euribor” significa el Euro Interbank Offered Rate que es el tipo de oferta de depósitos interbancarios a plazo en euros calculado como la media diaria de las cotizaciones suministradas para quince plazos de vencimiento por un panel compuesto por 57 Bancos, entre los más activos de la zona Euro. El tipo es cotizado en base al cómputo de los días reales al vencimiento y año compuesto por 360 días, y es fijado a las 11:00 horas de la mañana (hora CET), expresado con tres cifras decimales.

“Factores de Riesgo”, significa el apartado del Folleto en el que se describen los principales riesgos ligados (i) al Emisor, (ii) a los valores y (iii) a los activos que respaldan la Emisión.

“Fecha de Cálculo” significará la fecha en que la Sociedad Gestora calculará la cantidad que el Cedente le tendría que haber entregado por las cantidades recibidas de los Préstamos Hipotecarios durante el Período de Cálculo anterior y el Avance Técnico, así como la fecha en que transferirá de la Cuenta de Cobros a la Cuenta de Tesorería, la Cantidad Recaudada por parte del Cedente, es decir el día 20 de cada mes, o en caso de no ser éste Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente anterior. La primera Fecha de Cálculo será el 19 de diciembre de 2008.

“Fecha de Cobro” será cada una de las fechas en las que el Cedente, como administrador de los Préstamos Hipotecarios, realizará los abonos en la Cuenta de Cobros, por las cantidades recibidas de dichos Préstamos Hipotecarios. El Cedente realizará sus ingresos semanalmente, cada martes, o en caso de no ser éste Día Hábil, el Día Hábil siguiente. La primera Fecha de Cobro será el 25 de noviembre de 2008.

“Fecha de Constitución” significa la fecha de constitución del Fondo, es decir el 19 de noviembre de 2008.

“Fecha de Desembolso” significa el 21 de noviembre de 2008 día en que se deberá desembolsar el importe efectivo por la suscripción de los Bonos y abonarse el valor nominal de las Participaciones y los Certificados suscritos.

“Fecha de Determinación” será el segundo (2º) Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago, y significa la fecha en la que la Sociedad Gestora determinará el Tipo de Interés Nominal aplicable a cada una de las Series de Bonos para el Período de Devengo de Intereses siguiente.

“Fecha de Notificación” significa la fecha en la que se notificarán los importes a pagar en concepto de principal e intereses a los titulares de los Bonos, es decir, el segundo Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago.

“Fecha de Pago”, significa los días 26 de febrero, 26 de mayo, 26 de agosto y 26 de noviembre de cada año o, en caso de que alguno de estos días no fuera un Día Hábil, el siguiente Día Hábil. La primera Fecha de Pago tendrá lugar el 26 de febrero de 2009.

“Fecha de Suscripción” significa la fecha en la que se suscribirán los Bonos, es decir el 19 de noviembre de 2008.

“Folleto” significa conjuntamente, el Documento de Registro, Nota de Valores y Módulo Adicional a la Nota de Valores.

“Fecha de Vencimiento Legal del Fondo” significa la fecha de amortización definitiva de los Bonos, es decir, el 26 de mayo de 2051 o, si este día no fuera Día Hábil, el siguiente Día Hábil.

“Fondo” significa “TDA 31, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS”.

“Fondo de Reserva” significa el fondo de reserva a constituir en la Fecha de Desembolso con cargo al importe del Préstamo Participativo, conforme a lo establecido en la **Estipulación 12** de la Escritura de Constitución.

“HSBC, SUCURSAL EN ESPAÑA” significa HSBC BANK PLC, SUCURSAL EN ESPAÑA.

“IBERCLEAR” significa la entidad Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U.

“Informe de Auditoría” significa el informe de auditoría realizado por ERNST & YOUNG para la Sociedad Gestora sobre los Préstamos Hipotecarios que se cederán al Fondo mediante la emisión de las Participaciones y los Certificados y que se agruparán en el Fondo, con el objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 5 del Real Decreto 926/1998.

“IVA” significa el Impuesto sobre el Valor Añadido.

“Ley Concursal” significa la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal.

“Ley de Enjuiciamiento Civil” significa la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

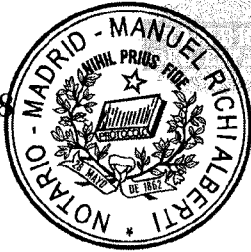
“Ley del IVA” significa la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

“Ley del Mercado de Valores” significa la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en su redacción actual.

“Ley del Mercado Hipotecario” significa la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

“Ley 2/1994” significa la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.

06/2008



“Ley 3/1994” significa la Ley 3/1994, de 14 de abril, por la que se adapta la legislación española en materia de entidades de crédito a la Segunda Directiva de Coordinación Bancaria y se introducen otras modificaciones relativas al sistema financiero.

“Ley 19/1992” significa la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria.

“Ley 41/2007” significa la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria.

“Nivel Requerido del Fondo de Reserva” significa el nivel requerido del Fondo de Reserva en cada Fecha de Pago, de conformidad con lo establecido en la **Estipulación 12** de la Escritura de Constitución.

“Orden de Prelación de Pagos” significa el orden en el que se aplicarán los Recursos Disponibles del Fondo, para atender las obligaciones de pago o retención del mismo descrito en el **apartado 16.1** de la Escritura de Constitución.

“Orden de Prelación de Pagos de Liquidación” significa el orden de prelación de las obligaciones de pago o de retención del Fondo para la aplicación de los Recursos Disponibles en la Fecha de Pago en la que tuviera lugar la liquidación del Fondo descrito en el **apartado 16.3** de la Escritura de Constitución.

“Participaciones Hipotecarias” o “Participaciones” significan las participaciones hipotecarias emitidas por BANCO GUIPUZCOANO y suscritas por el Fondo.

“Participaciones y Certificados” significan las participaciones hipotecarias y los certificados de transmisión de hipoteca emitidos por BANCO GUIPUZCOANO y suscritos por el Fondo.

“Participaciones y Certificados Fallidos” significa las Participaciones y los Certificados cuyos Préstamos Hipotecarios subyacentes se encuentren a una fecha (i) en impago por un período igual o mayor a doce (12) meses de débitos vencidos (para el cálculo del impago se considerarán períodos enteros, es decir, un mes de impago corresponde con el retraso en los débitos vencidos de hasta treinta (30) días, y así correlativamente para los meses sucesivos), (ii) en ejecución de la garantía hipotecaria o, (iii) hayan sido declarados o clasificados como fallidos por el Cedente y comunicado a la Sociedad Gestora.

“Período de Cálculo” significará un período que coincide con el mes natural. Excepcionalmente el primer Período de Cálculo será el comprendido entre la Fecha de Constitución y el último día del mes de noviembre de 2008.

“Período de Devengo de Intereses” significa los días efectivos transcurridos entre cada dos Fechas de Pago consecutivas, incluyendo la Fecha de Pago inicial, y excluyendo la Fecha de Pago final. El primer Período de Devengo de Intereses comenzará en la Fecha de Desembolso, incluida, y finalizará en la primera Fecha de Pago, excluida.

“Préstamos Hipotecarios” significa los préstamos hipotecarios transferidos por el Cedente al Fondo mediante la emisión de las Participaciones y los Certificados.

“Préstamos Hipotecarios Fallidos” significa los Préstamos Hipotecarios que se encuentren a una fecha (i) en impago por un período igual o mayor a doce (12) meses de débitos vencidos (para el cálculo del impago se considerarán períodos enteros, es decir, un mes de impago corresponde con el retraso en los débitos vencidos de hasta treinta (30) días, y así correlativamente para los meses sucesivos), (ii) en ejecución de la garantía hipotecaria o, (iii) hayan sido declarados o clasificados como fallidos por el Cedente y comunicado a la Sociedad Gestora.

“Préstamos Hipotecarios No Fallidos” significa los Préstamos Hipotecarios que a una fecha no se encuentren considerados como Préstamos Hipotecarios Fallidos.

“Préstamo Participativo”, significa el préstamo otorgado por BANCO GUIPUZCOANO al Fondo, de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Préstamo Participativo.

“Préstamo Subordinado”, significa el préstamo otorgado por BANCO GUIPUZCOANO al Fondo, de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Préstamo Subordinado.

“Real Decreto 116/1992” significa el Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero, sobre representación de valores por medio de anotaciones en cuenta y compensación y liquidación de operaciones bursátiles.

“Real Decreto 1310/2005” significa el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos.

“Real Decreto 685/1982” significa el Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, y el Real Decreto 1289/1991, de 2 de agosto, por el que se modifican determinados artículos del anterior.

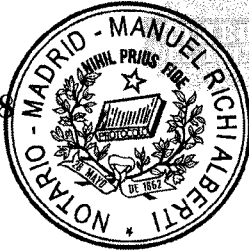
“Real Decreto 926/1998” significa el Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan los fondos de titulización de activos y las sociedades gestoras de fondos de titulización.

“Real Decreto Ley 5/2005” significa el Real Decreto-Ley 5/2005, de 11 de marzo, de reformas urgentes para el impulso a la productividad y para la mejora de la contratación pública.

“Recursos Disponibles” significan en cada Fecha de Pago la suma de (i) cualquier cantidad que, en concepto de intereses ordinarios y reembolso de principal, corresponda a los Préstamos Hipotecarios agrupados en el Fondo (correspondientes a los tres (3) Periodos de Cálculo inmediatamente anteriores a esa Fecha de Pago); (ii) el Avance Técnico; (iii) las cantidades que compongan en cada momento el Fondo de Reserva; (iv) los rendimientos producidos por dichos importes en la Cuenta de Cobros, en la Cuenta de Tesorería o, en su caso, en la Cuenta de Reinversión; (v) en su caso, la Cantidad Neta percibida en virtud del Contrato de Permuta de Intereses; (vi) en su caso, cualesquiera otras cantidades que hubiera percibido el Fondo correspondientes a los Préstamos Hipotecarios agrupados en el mismo (correspondientes a los tres (3) Periodos de Cálculo inmediatamente anteriores a esa Fecha de Pago).

“Reglamento 809/2004” significa el Reglamento (CE) nº 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004.

06/2008



“**Saldo Inicial de las Participaciones y los Certificados**” significa la suma del principal pendiente de vencimiento a la Fecha de Constitución del Fondo, de las Participaciones y los Certificados.

“**Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Bonos**” significa la suma del principal pendiente de vencimiento más el principal vencido y no pagado a una fecha de todos los Bonos que integran cada una de las Series.

“**Saldo Nominal Pendiente de Cobro de las Participaciones y los Certificados**” significa la suma del principal pendiente de vencimiento más el principal vencido y no pagado a una fecha de todos las Participaciones y los Certificados.

“**Saldo Nominal Pendiente de Cobro Acumulado de las Participaciones y los Certificados Fallidos**” significa el saldo nominal pendiente de cobro de las Participaciones y los Certificados Fallidos acumulado desde la Fecha de Constitución del Fondo, sin deducción de las posibles recuperaciones de esas Participaciones y Certificados Fallidos.

“**Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de los Bonos**” significa la suma del principal no vencido de los Bonos de cada una de las Series.

“**Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de las Participaciones y los Certificados**” significa el importe de principal no vencido de las Participaciones y los Certificados.

“**SANTANDER**”, significa “Banco Santander, S.A.”

“**Serie A**” significa los Bonos de la Serie A emitidos con cargo al Fondo.

“**Serie B**” significa los Bonos de la Serie B emitidos con cargo al Fondo.

“**Serie C**” significa los Bonos de la Serie C emitidos con cargo al Fondo.

“**Sociedad Gestora**” significa “TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, S.G.F.T, S.A.”

“**Tipo de Interés Nominal**” significa el tipo de interés nominal, variable trimestralmente y con pago trimestral, aplicable a cada una de las Series y determinado para cada Periodo de Devengo de Intereses que será el que resulte de sumar (i) el Tipo de Interés de Referencia, y (ii) un margen para cada una de las Series según el detalle del apartado 14.1.2 de la Escritura de Constitución.

“**Tipo de Interés de Referencia**” significa el tipo de interés de referencia de los Bonos, conforme se establece en el apartado 14.1.3 de la Escritura de Constitución.

“**TIR**” significa la tasa interna de rentabilidad.

“**Títulos Múltiples**” significa los títulos múltiples emitidos por el Cedente, nominativos, cada uno representativo, respectivamente, de la totalidad de las Participaciones y de la totalidad de los Certificados.



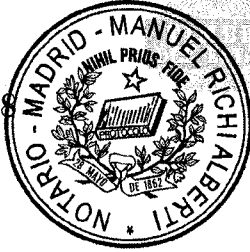
ANEXO 6

RELACIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS



8Z3748145

06/2008



PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS

06/2008



Table with columns: PH Entidad, Capital Inicial, Capital Pendiente, Tipo, Plano Liquidación, Forma Anot, Localidad Registro, Numero, Tomo, Libro, Foko, Finca, Inscric. Rows list various entities like Banco Guipuzcoano and Banco Vizcaya with their respective financial and registration details.

06/2008



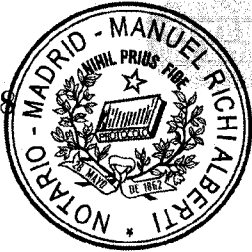
Table with columns: PH Entidad, Capital Inicial, Capital Pendiente, Tipo, Plazo Liquidacion, Forma Amort, Localidad Registro, Numero, Tomo, Libro, Folio, Finca, Inscrip. Rows list various entities like Banco Guipuzcoano and Banco Vizcaino with their respective financial and registration details.

06/2008



Table with columns: PII Entidad, Capital Inicial, Capital Pendiente, Tipo, Plazo Liquidación, Forma Amort, Localidad Registro, Número, Tomo, Libro, Folio, Finca, Inscrip. Rows list various entities and their financial details.

06/2008



PH Entidad	Capital Inicial	Capital Pendiente	Tipo	Plazo Liquidación	Forma Amort.	Localidad Registro	Número	Tomo	Libro	Folio	Finsa	Inscrip.
1725 Banco Guipuzcoano	144.200,00	144.200,00	5,83	05/07/2032	MENSUAL	CUOTAS CONSTANT MIJAS	2	2180	1384	44		7
1727 Banco Guipuzcoano	230.000,00	230.000,00	6,03	01/02/2032	MENSUAL	CUOTAS CONSTANT MANILVA	1	1437	513	193		5*
1728 Banco Guipuzcoano	100.800,00	100.800,00	6,45	04/02/2033	MENSUAL	CUOTAS CONSTANT EL CAMPELLO	1	2073	852	193		3*
1729 Banco Guipuzcoano	80.000,00	80.000,00	7,18	01/11/2032	MENSUAL	CUOTAS CONSTANT DENIA	1	321	93	77		2*
1730 Banco Guipuzcoano	185.000,00	178.581,89	5,31	05/05/2031	MENSUAL	CUOTAS CONSTANT FUENGIROLA	2	1738-15	1308-8	204-14-44726		9-6-5
1731 Banco Guipuzcoano	305.000,00	371.876,11	5,85	01/03/2032	MENSUAL	CUOTAS CONSTANT MIJAS	2	1758	862	195		4
1732 Banco Guipuzcoano	278.750,00	278.750,00	5,85	18/03/2032	MENSUAL	CUOTAS CONSTANT MARBELLA	3	2138	1113	114		5*
1733 Banco Guipuzcoano	240.000,00	236.321,26	5,89	07/08/2031	MENSUAL	CUOTAS CONSTANT BARCELONA	6	1640		49		7
1734 Banco Guipuzcoano	140.000,00	140.000,00	5,78	01/01/2027	MENSUAL	CUOTAS CONSTANT MANILVA	1	1390	225	27		5*
1735 Banco Guipuzcoano	258.800,00	258.745,00	5,11	02/01/2037	MENSUAL	CUOTAS CONSTANT MALAGA	6	2318-24	535-03	204-08/08		8-5
1736 Banco Guipuzcoano	168.000,00	168.000,00	5,77	01/02/2025	MENSUAL	CUOTAS CONSTANT MANILVA	1	1399	227	131		7*
1737 Banco Guipuzcoano	115.500,00	115.500,00	5,82	01/10/2032	MENSUAL	CUOTAS CONSTANT CALPE	1	1178	527	47		6*
1738 Banco Guipuzcoano	244.000,00	227.726,51	5,19	28/01/2031	MENSUAL	CUOTAS CONSTANT CERDANYOLA DEL VALLES	1	1414	899	141		10*
1739 Banco Guipuzcoano	126.000,00	122.226,81	5,82	08/10/2032	MENSUAL	CUOTAS CONSTANT SALAMANCA	4	4491	1307	116		5
1740 Banco Guipuzcoano	315.000,00	315.000,00	6,50	01/01/2033	MENSUAL	CUOTAS CONSTANT ESTEPONA	1	1390-12	1142-9	174-14	69294	5*-4*-5*
1741 Banco Guipuzcoano	82.000,00	81.023,05	5,16	11/01/2038	MENSUAL	CUOTAS CONSTANT ALBA DE TORMES	1	1079	171	4		5
1742 Banco Guipuzcoano	80.000,00	78.612,82	5,10	18/11/2032	MENSUAL	CUOTAS CONSTANT SALAMANCA	2	3841-36	168-18	134-17	86	5,7
1743 Banco Guipuzcoano	360.000,00	345.733,14	5,48	12/01/2037	MENSUAL	CUOTAS CONSTANT BARCELONA	12	1206	194	45		4*
1744 Banco Guipuzcoano	490.000,00	483.355,21	5,38	14/07/2036	MENSUAL	CUOTAS CONSTANT SALAMANCA	3	4316	412	204-22	08	4,5
1745 Banco Guipuzcoano	190.000,00	184.935,34	4,90	08/03/2037	MENSUAL	CUOTAS CONSTANT PURGGERDA	1	1480	257	15		7*
1746 Banco Guipuzcoano	108.000,00	108.290,39	5,82	24/08/2037	MENSUAL	CUOTAS CONSTANT SALAMANCA	4	3929	745	85		8
1747 Banco Guipuzcoano	128.000,00	118.187,82	5,96	05/06/2036	MENSUAL	CUOTAS CONSTANT FUENGIROLA	1	1744-17	1114-1	156VT	23	5-5
1748 Banco Guipuzcoano	165.000,00	152.607,36	5,15	21/04/2038	MENSUAL	CUOTAS CONSTANT MATARO	4	2311	100	128		6*
1749 Banco Guipuzcoano	171.500,00	168.207,25	5,83	01/08/2028	MENSUAL	CUOTAS CONSTANT VELEZ-MALAGA	1	1620	98	78		2*
1750 Banco Guipuzcoano	609.191,70	703.538,09	0,11	27/01/2023	MENSUAL	CUOTAS CONSTANT DONOSTIA-SAN SEBASTIAN	2	1687	641	123		12*
1751 Banco Guipuzcoano	77.537,00	77.537,00	5,20	22/02/2032	MENSUAL	CUOTAS CONSTANT GRANADILLA DE ABONA	1	1616	227	16		6*
1752 Banco Guipuzcoano	230.000,00	191.191,78	5,78	18/10/2018	MENSUAL	CUOTAS CONSTANT CIUTADELLA DE MENORCA	1	1494	418	52		13*
1753 Banco Guipuzcoano	105.500,00	105.338,28	5,86	01/08/2031	MENSUAL	CUOTAS CONSTANT MIJAS	2	1811	1015	112		5*
1754 Banco Guipuzcoano	220.000,00	109.508,81	5,79	18/03/2023	MENSUAL	CUOTAS CONSTANT MADRID	18	1377	308	47		2*
1755 Banco Guipuzcoano	170.000,00	164.236,71	5,82	01/10/2030	MENSUAL	CUOTAS CONSTANT MIJAS	2	1817	1021	43		8*
1756 Banco Guipuzcoano	600.000,00	598.827,49	5,15	11/11/2032	MENSUAL	CUOTAS CONSTANT BARCELONA	6	1151	1151	139		7
1757 Banco Guipuzcoano	105.000,00	102.045,12	5,00	12/03/2037	MENSUAL	CUOTAS CONSTANT SALAMANCA	2	3745	181	208		4*
1758 Banco Guipuzcoano	128.000,00	122.645,36	4,85	13/04/2037	MENSUAL	CUOTAS CONSTANT SALAMANCA	2	3758	88	27		2*
1759 Banco Guipuzcoano	100.000,00	98.287,18	5,78	08/08/2027	MENSUAL	CUOTAS CONSTANT SALAMANCA	3	3852	48	220		8
1760 Banco Guipuzcoano	120.000,00	117.226,82	5,50	23/03/2037	MENSUAL	CUOTAS CONSTANT ALBA DE TORMES	1	1808	83	131		6*
1761 Banco Guipuzcoano	180.000,00	175.811,59	5,08	26/04/2037	MENSUAL	CUOTAS CONSTANT SALAMANCA	2	3853	82	196		5*
1762 Banco Guipuzcoano	160.000,00	138.033,98	5,00	18/03/2022	MENSUAL	CUOTAS CONSTANT SAN LORENZO DEL ESCORIAL	3	1828	118	74		9*
1763 Banco Guipuzcoano	183.000,00	157.710,08	6,17	01/10/2038	MENSUAL	CUOTAS CONSTANT FUENGIROLA	2	1865	1235	53		4*
1764 Banco Guipuzcoano	145.000,00	141.455,29	5,04	28/04/2037	MENSUAL	CUOTAS CONSTANT SALAMANCA	3	4306	402	137		5*
1765 Banco Guipuzcoano	40.000,00	35.454,43	6,32	13/08/2017	MENSUAL	CUOTAS CONSTANT SALAMANCA	4	3504	532	111		5

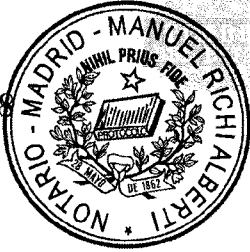


CERTIFICADOS DE
TRANSMISIÓN DE
HIPOTECA



873748135

06/2008



ANEXO 7

**CARACTERÍSTICAS Y CRITERIOS DE SELECCIÓN
DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**

ANEXO 7

CARACTERÍSTICAS FINANCIERAS DE LOS PRESTAMOS Y CRITERIOS DE SELECCION DE LA CARTERA

Características financieras de los préstamos

Los Préstamos Hipotecarios han sido seleccionados siguiendo los procedimientos habituales de la Sociedad Gestora, a partir de una cartera de préstamos hipotecarios concedidos por Banco Guipuzcoano como emisor de las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca. Estos préstamos han sido concedidos por los procedimientos habituales de concesión de préstamos y son administrados por el Cedente de acuerdo con las normas de gestión habituales y comunes para este tipo de préstamos. Hay préstamos con periodos de carencia. Los préstamos pueden ser reembolsados anticipadamente.

Los préstamos seleccionados para la operación tienen las siguientes características financieras:

- Cuotas de amortización: Las cuotas de amortización, son fijas. Las fórmulas para el cálculo de las cuotas son las siguientes:

Cuota constante:

$$C = \frac{K * i * (1+i)^n}{(1+i)^n - 1}$$

donde:

$$i = \frac{r}{100 * d_j} \quad n_j = N * d_j$$

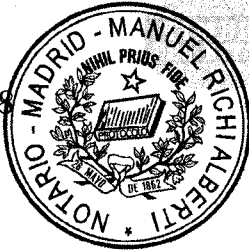
siendo:

C = Cuota (Amortización + Intereses)
K = Principal residual
d_j = Frecuencia de pago; d₁=12 (mensual)
r = Tipo de interés anual porcentual
N = Plazo en años

- Intereses: Los métodos utilizados para el cálculo de los intereses son los siguientes:

$$I = k * \frac{r}{d_j * 100}$$

06/2008



- Amortización: En cada vencimiento el calculo de la amortización de principal se realiza por diferencia.
- Seguro: Daños
- Tipos de interés:
 - . Máximo 7,311%
 - . Mínimo 3,5%
 - . Media ponderada 5,575% aproximadamente
- Vencimiento residual: Superior a 5 meses
- Vencimiento residual medio ponderado: 302 meses aproximadamente.
- Ultimo vencimiento: Febrero 2048

Criterios de selección de la cartera

Los préstamos hipotecarios que han originado las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca agrupados en el Fondo han sido seleccionados con los siguientes criterios:

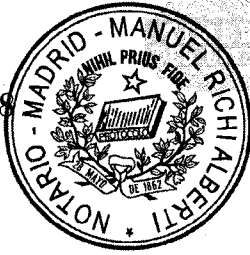
- a. Concedidos por el Cedente de acuerdo con sus procedimientos habituales;
- b. Administrados por el Cedente;
- c. El tipo de interés de los préstamos es variable;
- d. Con períodos de liquidación variados;
- e. Con sistema de amortización variados;
- f. Las viviendas sobre las que se ha constituido la garantía hipotecaria cuentan con un seguro de daños;
- g. En la fecha de transferencia de los préstamos, estos no tendrán pagos pendientes por un plazo superior a 30 días;
- h. Están garantizados por hipoteca inmobiliaria con rango de primera constituida sobre el pleno dominio de todas y cada una de las fincas en cuestión o bien, en el caso de Préstamos Hipotecarios que respalden la emisión de Certificados de Transmisión de Hipoteca, éstos pueden estar garantizados por hipoteca inmobiliaria de segundo rango, siempre que, en este caso, o bien (A) el préstamo garantizado por hipoteca

inmobiliaria de primer rango sobre el bien correspondiente se encuentre totalmente amortizado, o bien (B) se cumpla que (i) el acreedor hipotecario sea el mismo Cedente para la primera y segunda hipoteca, (ii) se cumpla que la suma de los saldos nominales pendientes de vencimiento de ambos Prestamos Hipotecarios no exceda el cien por cien (100%) del valor de tasación del inmueble hipotecado, (iii) el Cedente se comprometa a gestionar la primera hipoteca de modo que no redunde en perjuicio de la segunda hipoteca y (iv) los préstamos hipotecarios garantizados con primera hipoteca asociados a préstamos hipotecarios garantizados con segunda hipoteca figuran entre los activos titulizables de esta emisión o han sido titulizados en emisiones anteriores.

- i. Los Deudores Hipotecarios son personas físicas;
- j. Los Préstamos Hipotecarios han sido concedidos con el objeto de financiar con garantía de hipoteca inmobiliaria la adquisición, construcción (habiéndose finalizado, en tal caso, dicha construcción) o rehabilitación de viviendas residenciales situadas en territorio español, u otras finalidades.
- k. Las hipotecas están constituidas sobre fincas que pertenecen de pleno dominio y en su totalidad a los Deudores Hipotecarios e hipotecantes y que reúnen los requisitos exigidos por el artículo 27 del Real Decreto 685/1982, no teniendo constancia el Cedente de la existencia de litigios sobre la titularidad de dichas fincas, sin que los inmuebles hipotecados se encuentren afectos a prohibiciones de disponer, condiciones resolutorias o cualquier otra limitación de dominio.
- l. Las viviendas hipotecadas han sido objeto de tasación previa por Sociedades de Tasación debidamente inscritas en el Banco de España, estando acreditada dicha tasación mediante la correspondiente certificación. Las tasaciones efectuadas cumplen todos los requisitos establecidos en la legislación sobre el mercado hipotecario.
- m. Que el Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de cada una de las Participaciones Hipotecarias no excederá del 80% del valor de tasación de las fincas hipotecadas en garantía del correspondiente Préstamo Hipotecario, a la fecha de la emisión de las mismas.
- n. Que el Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de cada uno de los Certificados de Transmisión de Hipoteca no excederá del 100% del valor de tasación de las fincas hipotecadas en garantía del correspondiente Préstamo Hipotecario, a la fecha de la emisión de los mismos.
- ñ. Los Préstamos Hipotecarios no están instrumentados en títulos valores, ya sean nominativos, a la orden o al portador;
- o. Los Préstamos Hipotecarios no están afectos a emisión alguna de bonos hipotecarios ni han sido instrumentados en otras participaciones hipotecarias y/o certificados de transmisión de hipoteca;
- p. Los préstamos hipotecarios han sido concedidos según criterios de mercado.

8Z3748133

06/2008



ANEXO 8

TITULO MÚLTIPLE

**TÍTULO MÚLTIPLE REPRESENTATIVO DE 1.765 PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS
EMITIDAS POR BANCO GUIPUZCOANO, S.A. A FAVOR DE TDA 31, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

El presente título múltiple representa MIL SETECIENTAS SESENTA Y CINCO (1.765) Participaciones Hipotecarias, por un importe conjunto de OCHOCIENTOS CINCUENTA MILLONES SETECIENTOS VEINTIOCHO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y UN EUROS CON NOVENTA Y TRES CÉNTIMOS (250.728.861,93) sobre MIL SETECIENTAS SESENTA Y CINCO (1.765) préstamos hipotecarios (en adelante los "Préstamos hipotecarios"), emitidas por BANCO GUIPUZCOANO, S.A. (en adelante la Entidad Emisora), con domicilio social en San Sebastián (España), Av. de la Libertad, número 21 y CIF número A-20000733 e inscrita en el Registro Mercantil de la provincia de Guipúzcoa, Folio 1, Libro 1.138, Hoja SS-2861.

El presente título múltiple se emite a favor del Fondo TDA 31, Fondo de Titulación de Activos (en adelante el "Participe"), constituido mediante escritura pública otorgada el 19 de noviembre de 2008 ante el Notario de Madrid D. Manuel Richi Alberti (en adelante la "Escritura de Constitución"), Fondo representado y administrado por Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulación, S.A., con domicilio en Madrid, calle Drense, 69, NIF A/80352750 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 4.280, Folio 170, Sección 8, Hoja M-71.065.

Las Participaciones Hipotecarias representadas en el presente Título Múltiple se rigen por la Ley 2/1981 de 25 de Marzo y el Real Decreto 185/1982 de 17 de Marzo, la Ley 19/1992 de 7 de julio y demás normativa que resulte aplicable, y cumple todos los requisitos establecidos en ella.

1. Préstamos Hipotecarios

Las Participaciones Hipotecarias representadas en el presente título múltiple poseen las características de los Préstamos Hipotecarios de los que participan, se describen en el Anexo al mismo.

1. Características Básicas de las Participaciones Hipotecarias

Cada una de las Participaciones Hipotecarias representadas en el presente título múltiple, cuyas características se relacionan en el Anexo al mismo, participa, a partir de la presente fecha, en el cien por cien del capital o principal no amortizado y en los intereses ordinarios de cada uno de los Préstamos Hipotecarios.

Las Participaciones Hipotecarias se emiten por el mismo plazo restante de vencimiento de los Préstamos Hipotecarios y dan derecho a su titular a percibir la totalidad de los pagos que, en concepto de principal (incluyendo los producidos por amortizaciones anticipadas), reciba, a partir de la presente fecha, la Entidad Emisora por los Préstamos Hipotecarios relacionados en el Anexo al presente título múltiple, así como los correspondientes a la totalidad de los intereses que reciba la Entidad Emisora por dichos préstamos, así como cualquier otro pago recibido por la Entidad Emisora, por cualquier concepto derivado de los Préstamos hipotecarios, excepto los correspondientes a intereses de demora, comisiones por reclamación de recibos impagados, comisiones de subrogación, comisiones de amortización/cancelación anticipada, así como cualquier otra comisión o suplido que correspondan a la Entidad Emisora. Adicionalmente, dan derecho a su titular a percibir las cantidades, bienes o derechos en pago de principal o intereses de los Préstamos Hipotecarios, tanto por el precio de remate o importe determinado por resolución judicial o procedimiento notarial en la ejecución de las garantías hipotecarias, como por la enajenación o explotación de los inmuebles adjudicados o como consecuencia de las citadas ejecuciones, en administración y posesión interina de las fincas en proceso de ejecución.

Corresponderán al Participe todas las cantidades que en concepto de principal, intereses y demás conceptos recogidos en la Escritura de Constitución, se devenguen con relación a cada uno de los Préstamos Hipotecarios desde el día de hoy, inclusive, fecha de emisión de las Participaciones Hipotecarias. Las Participaciones Hipotecarias comenzarán a devengar intereses a favor del Participe a partir de la presente fecha.

La Entidad Emisora practicará, sobre los pagos que corresponda efectuar al Participe en concepto de intereses, las retenciones, que establezca la legislación vigente.

El Participe tendrá derecho a la percepción inmediata de cuantas cantidades sean satisfechas por los deudores hipotecarios (los "Deudores Hipotecarios"), tanto en concepto de reembolso del principal como de intereses, así como por cualquier otro concepto, incluyendo los derivados de cualquier derecho accesorio a los Préstamos Hipotecarios tales como indemnizaciones derivadas de pólizas de seguro, pagos efectuados por posibles garantes, etc., que son cedidos por la emisión de las Participaciones Hipotecarias de Hipoteca. No obstante, el Participe podrá acordar con la Entidad Emisora plazos diferentes para el pago de dichas cantidades.

Los pagos a realizar por la Entidad Emisora al Participe se realizarán en la cuenta abierta al nombre de éste en la propia Entidad Emisora o en aquella otra cuenta que el Participe notifique a la Entidad Emisora por escrito.

3. Falta de pago del deudor hipotecario

La Entidad Emisora no asume responsabilidad alguna por el impago de los Deudores Hipotecarios ni garantiza directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorgará garantías o avales ni incurrirá en pactos de recompra de las Participaciones Hipotecarias a excepción de las previsiones para la sustitución de Participaciones Hipotecarias contenidas en la Escritura de Constitución.

La ejecución de los Préstamos Hipotecarios corresponde a la Entidad Emisora y al titular de la Participación Hipotecaria en los términos establecidos en el Artículo 66 del Real Decreto 685/1982, en redacción dada por el Real Decreto 1289/1991.

Sin perjuicio de lo anterior, el titular de la Participación Hipotecaria tendrá acción ejecutiva contra la Entidad Emisora para la efectividad de los vencimientos de la misma por principal, intereses y demás conceptos, siempre que el incumplimiento de tal obligación no sea consecuencia de la falta de pago del deudor del Préstamo Hipotecario.

4. Custodia y administración

De acuerdo con lo previsto en el artículo 61.3 del Real Decreto 685/1982 en redacción dada por el Real Decreto 1289/1991, la entidad emisora conserva la custodia y administración de los Préstamos Hipotecarios y vendrá obligada a realizar cuantos actos sean necesarios para la efectividad y buen fin de los mismos.

La novación de los Préstamos Hipotecarios cuando fuera consentida por el Participe, afectará a las Participaciones Hipotecarias y a su titular.

5. Transmisión de la Participación Hipotecaria

La transmisión y tenencia de las Participaciones Hipotecarias representadas en el presente título múltiple está limitada a inversores institucionales o profesionales, no pudiendo ser adquiridas por el público no especializado.

El titular de la Participación Hipotecaria deberá notificar a la Entidad Emisora las transferencias de las Participaciones, así como los cambios de domicilio, a efectos de la inscripción de dichos datos en el Libro especial a que se refiere el artículo 67 del Real Decreto 685/1982. El adquirente deberá también indicar a la emisora una cuenta de pago.

Ninguna responsabilidad será imputable a la Entidad Emisora que efectúe las notificaciones o los pagos correspondientes a la persona que figure en sus libros como último titular de la Participación y en el domicilio de dicho titular que conste en aquéllos.

6. Otras reglas

En caso de destrucción, sustracción, pérdida o extravío del presente título, se estará a lo dispuesto en el artículo 56 del Real Decreto 685/1982.

El titular de las Participaciones Hipotecarias tendrá derecho a solicitar de la Entidad Emisora la emisión de nuevos títulos unitarios o múltiples representativos de una o varias Participaciones Hipotecarias de las representadas por el presente Título Múltiple, que le serán canjeados por éste.

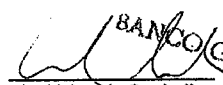
A efectos del presente documento, "día hábil" significa cualquier día de la semana que no sea festivo en Madrid Capital o inhábil del calendario TARGET (Trans European Automated Real Time Gross Settlement Express Transfer System).

En lo no consignado específicamente en las condiciones y características de las Participaciones Hipotecarias recogidas en este título, se estará a lo establecido en la Escritura de Constitución, en las escrituras de los Préstamos Hipotecarios y en la normativa aplicable.

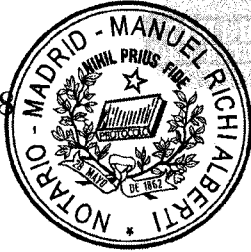
La Entidad Emisora y el titular en cada momento de las Participaciones Hipotecarias se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales españoles para cualquier cuestión que pueda suscitarse en relación con las Participaciones Hipotecarias.

En Madrid a 19 de noviembre de 2008

BANCO GUIPUZCOANO, S.A.


Iñaki Azaola Onaindia
BANCO GUIPUZCOANO, S.A.

06/2008



TÍTULO MÚLTIPLE REPRESENTATIVO DE 273 CERTIFICADOS DE TRANSMISIÓN DE HIPOTECA EMITIDOS POR BANCO GUIPUZCOANO, S.A. A FAVOR DE TDA 31, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

El presente título múltiple representa DOSCIENTOS SETENTA Y TRES (273) Certificados de Transmisión de Hipoteca por un importe de CUARENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y UN MIL CIENTO TREINTA Y SIETE EUROS CON NOVENTA Y SIETE CÉNTIMOS (19.271.137,97) sobre DOSCIENTOS SETENTA Y TRES (273) préstamos hipotecarios (en adelante, los "Préstamos Hipotecarios"), emitidos por BANCO GUIPUZCOANO, S.A., con domicilio en San Sebastián (España), Av. de la Libertad, número 21 y CIF número A-20000733 e inscrita en el Registro Mercantil de la provincia de Guipúzcoa, Folio 1, Libro 1.138, Hoja SS-2861.

El presente título nominativo múltiple se emite a favor de TDA 31, Fondo de Titulización de Activos (en adelante el "Participe"), constituido mediante escritura pública otorgada el 19 de noviembre de 2008 ante el Notario de Madrid D. Manuel Richi Alberti (en adelante la "Escritura de Constitución"), representado y administrado por Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A., sociedad anónima española gestora de fondos de titulización, con domicilio en calle Orense, número 69, Madrid (España), con C.I.F. número A-80352750, C.N.A.E. 67, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 4.280, libro 0, folio 170, sección 8, hoja M-71.065.

Los Certificados de Transmisión de Hipoteca representados en el presente título múltiple se rigen por la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/1994 de 14 de abril, la Ley 2/1981 de 25 de marzo, el Real Decreto 685/1982 de 7 de marzo, el Real Decreto 1289/1991 de 2 de agosto, la Ley 19/1992 de 7 de julio y demás normativa que resulte aplicable, y cumplen todos los requisitos establecidos en ella.

1. Préstamos Hipotecarios.

Los Certificados de Transmisión de Hipoteca representados en el presente título múltiple y las características de los Préstamos Hipotecarios de los que participan, se detallan en el Anexo al mismo.

2. Características básicas de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.

Cada uno de los Certificados de Transmisión de Hipoteca representados en el presente título múltiple, cuyas características se relacionan en el Anexo al mismo, participa, a partir de la presente fecha, en el cien por cien del capital o principal no amortizado y de los intereses ordinarios de cada uno de los Préstamos Hipotecarios.

Los Certificados de Transmisión de Hipoteca se emiten por el mismo plazo restante de vencimiento de los Préstamos Hipotecarios y dan derecho a su titular a percibir la totalidad de los pagos que en concepto de reembolso del capital (incluyendo los producidos por amortizaciones anticipadas), reciba, a partir de la presente fecha, la Entidad Emisora por los Préstamos hipotecarios relacionados en el Anexo al presente título múltiple, así como los correspondientes a la totalidad de los intereses ordinarios, así como cualquier otro pago recibido por la Entidad Emisora, por cualquier concepto derivado de los Préstamos Hipotecarios, excepto los correspondientes a intereses de demora, comisiones por reclamación de recibos impagados, comisiones de subrogación, comisiones de amortización/cancelación anticipada, así como cualquier otra comisión o suplido que correspondan a la Entidad Emisora. Adicionalmente, dan derecho a su titular a percibir las cantidades, bienes o derechos en pago de principal o intereses de los Préstamos Hipotecarios, tanto por el precio de remate o importe determinado por resolución judicial o procedimiento notarial en la ejecución de las garantías hipotecarias, como por la enajenación o explotación de los inmuebles adjudicados o como consecuencia de las citadas ejecuciones, en administración y posesión interina de las fincas en proceso de ejecución.

Corresponden al Participe todas las cantidades que en concepto de principal, intereses y demás conceptos recogidos en la Escritura de Constitución, se devenguen con relación a cada uno de los Préstamos hipotecarios desde el día de hoy, inclusive, fecha de emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca. Los Certificados comenzarán a devengar intereses a favor del Participe a partir de la presente fecha.

La Entidad Emisora practicará, sobre los pagos que correspondan efectuar al Participe en concepto de intereses las retenciones que establezca la legislación vigente.

El Participe tendrá derecho a la percepción inmediata de cuantas cantidades sean satisfechas por los deudores hipotecarios (los "Deudores Hipotecarios"), tanto en concepto de reembolso del principal como de intereses, así como por cualquier otro concepto, incluyendo los derivados de cualquier derecho accesorio a los Préstamos Hipotecarios tales como indemnizaciones derivadas de pólizas de seguro, pagos efectuados por posibles garantes, etc., que son cedidos por la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca. No obstante, el Participe podrá acordar con la Entidad Emisora plazos diferentes para el pago de dichas cantidades.

Los pagos a realizar por la Entidad Emisora al Participe se realizarán en la cuenta abierta al nombre de éste en la propia Entidad Emisora o en aquella otra cuenta que el Participe notifique a la Entidad Emisora por escrito.

3. Falta de pago por los Deudores Hipotecarios.

La Entidad Emisora no asume responsabilidad alguna por el impago de los Deudores Hipotecarios ni garantiza directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorga garantías o avales ni incurrirá en pactos de recompra de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, a excepción de las previsiones para la sustitución de los Certificados de Transmisión de Hipoteca contenidas en la Escritura de Constitución.

La ejecución de los Préstamos Hipotecarios corresponde a la Entidad Emisora y al titular del Certificado de Transmisión de Hipoteca en los términos establecidos en el artículo 66 del Real Decreto 685/1982 en redacción dada por el Real Decreto 1289/1991.

Sin perjuicio de lo anterior, el titular del Certificado de Transmisión de Hipoteca tendrá acción ejecutiva contra la Entidad Emisora para la efectividad de los vencimientos del mismo por principal, intereses y demás conceptos, siempre que el incumplimiento de la obligación no sea consecuencia de la falta de pago del deudor del Préstamo Hipotecario.

4. Custodia y administración.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 61.3 del Real Decreto 685/1982 en redacción dada por el Real Decreto 1289/1991, la Entidad Emisora conserva la custodia y administración de los Préstamos Hipotecarios y vendrá obligada a realizar cuantos actos sean necesarios para la efectividad y buen fin de los mismos.

La novación de los Préstamos Hipotecarios cuando fuera consentida por el Participe, afectará a los Certificados de Transmisión de Hipoteca y a su titular.

5. Transmisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.

La transmisión y tenencia de los Certificados de Transmisión de Hipoteca representados en el presente título múltiple está limitada a inversores institucionales o profesionales, no pudiendo ser adquiridos por el público no especializado.

El titular de los Certificados de Transmisión de Hipoteca deberá notificar a la Entidad Emisora las transferencias de los mismos, así como los cambios de domicilio, a efectos de la inscripción de dichos datos en el Libro especial a que se refiere el artículo 67 del Real Decreto 685/1982 en redacción dada por el Real Decreto 1289/1991. El adquirente deberá también indicar a la Entidad Emisora una cuenta de pago.

Ninguna responsabilidad será imputable a la Entidad Emisora que efectúe las notificaciones o los pagos correspondientes a la persona que figura en sus libros como último titular del Certificado de Transmisión de Hipoteca en el domicilio de dicho titular que conste en ellos.

6. Otras reglas.

En caso de destrucción, sustracción, pérdida o extravío del presente título se estará a lo dispuesto en el artículo 56 de Real Decreto 685/1982.

El titular de los Certificados de Transmisión de Hipoteca tendrá derecho a solicitar de la Entidad Emisora la emisión de nuevos títulos unitarios o múltiples representativos de uno o varios Certificados de Transmisión de Hipoteca de los representados por el presente título múltiple, que le serán canjeados por éste.

A efectos del presente documento, "día hábil" significa cualquier día de la semana que no sea festivo en Madrid Capital o inhábil del calendario TARGET (Trans European Automated Real Time Gross Settlement Express Transfer System).

En lo no consignado específicamente en las condiciones y características de los Certificados de Transmisión de Hipoteca recogidos en este título, se estará a lo establecido en la Escritura de Constitución, en las escrituras de los Préstamos Hipotecarios y en la normativa aplicable.

La Entidad Emisora y el titular en cada momento de los Certificados de Transmisión de Hipoteca se someten expresamente a los Juzgados y tribunales de Madrid capital para cualquier cuestión que pueda suscitarse en relación con los Certificados de Transmisión de Hipoteca.

En Madrid, a 19 de noviembre de 2008

BANCO GUIPUZCOANO, S.A.

[Firma manuscrita]
D. Inaki Azaola Onandía

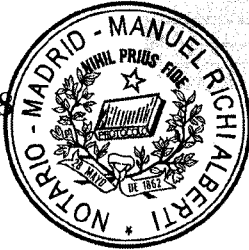


ANEXO 9

**MEMORÁNDUM INTERNO SOBRE CONCESIÓN
DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**



06/2008



Préstamos Hipotecarios Vivienda - Análisis, Concesión, Seguimiento y Recuperación
Septiembre 2008

1.- PROCEDIMIENTOS DE CONCESIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

1.1 MECANISMOS DE ORIGINACIÓN - CONCESIÓN

La tramitación de todos los préstamos hipotecarios con finalidad de adquisición de vivienda libre se desarrollan cronológicamente, atendiendo a la siguientes fases:

1.1.1. Solicitud y requisitos documentales

El cliente se presenta en una Oficina de la Entidad y un responsable de ésta mantiene una entrevista con el mismo, en la que le proporciona información sobre la operación que solicita y, si procede, le hace entrega de:

- Características de la modalidad de préstamo elegida
- Gastos estimados
- Simulación del cuadro de amortización en base a determinadas hipótesis
- Folleto de tarifas vigentes, condiciones de valoración y gastos repercutibles aplicables, de acuerdo con las disposiciones en vigor.

De acuerdo con la Normativa Interna sobre Concesión de Préstamos Hipotecarios, en el momento de la concesión de los mismos, éstos se otorgaron por regla general, a personas físicas con un empleo determinado, salvo excepciones puntuales analizadas caso por caso, en el que se podría justificar un volumen de ingresos futuros más que suficiente para hacer frente al servicio de la deuda.

Recogida de toda la información necesaria para realizar el scoring hipotecario y los justificantes respectivos.

- De todos los intervinientes:
 - Documento Nacional de Identidad.
 - Declaración de Bienes (a cumplimentar por I.C.P.), junto con sus correspondientes Justificantes (Verificaciones Registrales, Depósitos, Seguros,...etc).
 - Declaración de Impuestos: Renta y Patrimonio (ésta última si existiese).
 - Justificantes de Ingresos:

* Fotocopia de las 3 últimas nóminas (si es trabajador por cuenta ajena).

* Fotocopia del Impuesto de Actividades Económicas y Fotocopias de los 4 últimos justificantes del I.V.A. (si es trabajador por cuenta propia).



Préstamos Hipotecarios Vivienda - Análisis, Concesión, Seguimiento y Recuperación
Septiembre 2008

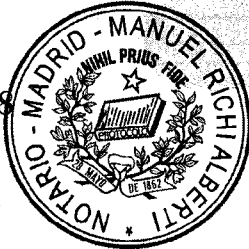
- Justificante de la Inversión (objeto de la propuesta).

* **En el caso de que existan garantes:** La misma documentación que a los titulares.

Justificantes de las Garantías Hipotecarias.

- Fotocopia del contrato de compraventa o justificante de la inversión solicitada. En caso de subrogación será la fotocopia de la Escritura de la Hipoteca con la otra Entidad.
- En caso de subrogación, justificantes de pago de las tres últimas liquidaciones del Préstamo.
- Fotocopia de la Escritura de la propiedad del inmueble (título previo).
- Verificación registral de la escritura previa.
- Última liquidación del Impuesto sobre bienes inmuebles.
- Certificado de seguro del inmueble. con cláusula de cesión a favor del Banco.
- Certificado de Tasación (en el caso de subrogaciones, se le solicita al cliente copia de la tasación realizada en el momento de la concesión de la operación original).

06/2008



Préstamos Hipotecarios Vivienda - Análisis, Concesión, Seguimiento y Recuperación

Septiembre 2008

1.1.2 Verificaciones reservadas a la Entidad

Una vez iniciado el expediente, la Entidad se encarga de obtener la siguiente documentación:

- Tasación
- Consulta a la Central de Información de Riesgos del Banco de España (CIRBE)
- Consultas a Bases de Datos Externas

Consulta del resumen histórico del RAI, Incidencias Judiciales y Bureaus.

- Consulta en el registro de la Propiedad

Una vez que el cliente entregue toda la documentación requerida, se deberá solicitar, del Registro de la Propiedad correspondiente, información para verificar el estado de situación del inmueble, en términos de inscripción y cargas previas.

1.1.3 Solicitud del préstamo

La tramitación del expediente se realiza de forma automatizada, comenzando con la asignación del código de cuenta en la misma Oficina.

El operador irá validando los datos económicos del préstamo, conforme a lo acordado previamente con el cliente. También, introduce información complementaria referida a los intervinientes obtenida a partir de la documentación proporcionada por el cliente. Asimismo, se produce un vuelco automático de información disponible de las propias bases de datos de la entidad.

- Análisis de la operación

En base a la documentación aportada en la solicitud, se realiza el correspondiente scoring hipotecario para obtener el Dictamen Final de la operación que puede ser: CONCEDER, DUDA o DENEGAR.

El dictamen final del scoring es fruto del dictamen del perfil del cliente y del dictamen de la capacidad de pago filtrados posteriormente por las bases de datos externas y las reglas elicidadas y de política de riesgos del Banco : Cobertura (LtV), plazo-finalidad, ratio de caja, etc...

Préstamos Hipotecarios Vivienda - Análisis, Concesión, Seguimiento y Recuperación
Septiembre 2008

Todas las operaciones de hipotecarios vivienda a particulares deben ser evaluadas a través del scoring hipotecario correspondiente.

1.1.4. Sanción

Con toda la información acumulada en el expediente hasta este momento y en función del nivel de atribuciones concedidas en cada caso, la Oficina o alguno de los órganos superiores autoriza la operación. En los préstamos a tipo variable (la práctica totalidad de los préstamos hipotecarios que se conceden) el diferencial que se oferta al cliente está sujeto al cumplimiento de determinadas condiciones por parte de éste (mantenimiento de tarjetas de crédito, seguros, etc.) durante toda la vida de los préstamos. Incumplida alguna de estas condiciones, el Banco tiene la facultad de incrementar este diferencial según las condiciones pactadas en la escritura (ver cláusula en apartado 1.1.6., punto B.2).

El sistema controla si el préstamo entra dentro de los niveles de atribución concedidos al operador.

El sistema se utiliza tanto para aprobar el préstamo, como para denegarlo.

El sistema controla que el riesgo acumulado obtenido a partir de la suma de

- saldo real o dispuesto de las operaciones formalizadas,
- importe concedido de las operaciones aprobadas, e
- importe solicitado de las operaciones pendientes de sanción,

de cada uno de los intervinientes titulares de la operación no supere el límite de autorización del órgano sancionador.

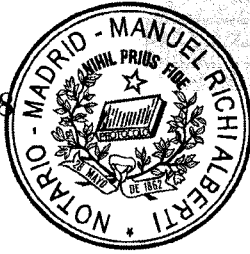
Este mismo sistema controla el precio (cálculo de TAE) en función de los subtipos establecidos y las atribuciones asignadas a la Oficina.

En resumen, el operador debe superar los controles de importe máximo de préstamo y de TAE mínima para que la operación sea sancionada favorablemente. A partir de este momento, el aplicativo está preparado para emitir la Oferta Vinculante y el Resumen de Minuta.

Órganos de decisión

Los Órganos de decisión en materia de concesión de riesgos son los siguientes:

06/2008



Préstamos Hipotecarios Vivienda - Análisis, Concesión, Seguimiento y Recuperación
Septiembre 2008

- Comisión Pleno Permanente.
- Comisión Permanente.
- Comisión de Departamento.
- Comisión de Oficina..

La operación pasa directamente al Órgano correspondiente para su aprobación, en función de las facultades que tiene delegadas.

1.1.5 Oferta vinculante

La Orden Ministerial del 5 de Mayo de 1994 sobre "Transparencia informativa en préstamos de garantía hipotecaria" obliga a facilitar a los clientes un documento de "Oferta vinculante". Se edita la oferta vinculante cuando se trata de Préstamos hipotecarios sobre vivienda concedidos a economías domésticas, por importe igual o inferior a 25.000.000 de Ptas. (o su equivalente en euros).

El documento que entrega la Entidad resume las condiciones financieras en que la Entidad está dispuesta a conceder el préstamo al cliente. Para ello, se requiere que la operación esté analizada y aprobada por el órgano competente (Oficina, Área de Análisis, Normas y Riesgos....).

La oferta vinculante debe ser entregada al cliente y debe recoger firma apoderada, firma de recibí del cliente y fecha; y se archiva en el expediente. La aceptación de la misma por parte del cliente dentro del plazo habilitado que consta en el mismo documento (15 días naturales para garantía hipotecaria), supone la obligatoriedad para la Entidad de formalizar el préstamo en las condiciones descritas en dicha oferta.

Préstamos Hipotecarios Vivienda - Análisis, Concesión, Seguimiento y Recuperación
Septiembre 2008

1.1.6 Formalización

- 1.- Una vez realizada la OFERTA VINCULANTE, y aceptada por el cliente, si la operación se lleva a buen fin, procederán a su formalización.
- 2.- El objetivo es que la Oficina encargue la formalización y acuda a la firma, aportando un valor añadido comercial en la relación con el cliente. Los demás elementos de la Formalización serán realizados sin su intervención.
- 3.- Para facilitar al cliente, previamente a la sanción de la operación, el cálculo de la provisión de fondos, seguirán las instrucciones recogidas en este procedimiento, antes de formalizar la operación hipotecaria.
- 4.- El expediente de la formalización de la operación hipotecaria, no el expediente del cliente (que seguirá en poder de las Oficinas), quedará archivado en los Servicios Centrales.
- 5.- PAGO AL VENDEDOR (en caso de cargas previas -Compra-Venta o Subrogación): En caso de existir una compra-venta previa a la escritura hipotecaria (muy habitual) o de subrogación, y hacerse necesario un pago al vendedor u otra Entidad Financiera, les recordamos que el procedimiento debe ser solicitar a SAC-Mercado de Capitales la emisión de una Orden de Transferencia de Fondos (OMF) por terminal Banco de España.
- 6.- PRESTAMOS PROMOTOR: Para las operaciones préstamo promotor el procedimiento de formalización será idéntico al reflejado en esta ficha de procedimiento, con la única salvedad que las tareas a realizar por la Oficina, en este caso, serán realizadas por SAC-JURIDICO Promotores.

A) ANTES DE LA FORMALIZACIÓN DE LA OPERACIÓN

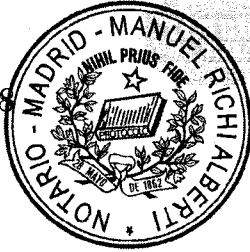
A.1) CALCULO E INFORMACIÓN AL CLIENTE DE LOS GASTOS DE TRAMITACIÓN.

La OFICINA, con el fin de informar y orientar al cliente sobre los gastos necesarios para la tramitación/formalización de un préstamo hipotecario (y preverlo en el importe de la concesión del préstamo, si es necesario), podrá obtener este "CALCULO DE LA PROVISION DE FONDOS", para lo que dispone de un **simulador** que funciona de la siguiente manera:

Acceder a través del icono INTRANET, en el escritorio de aplicaciones de Oficina.

Seleccionar la opción "Gestión Préstamos Hipotecarios - Simulador Provisiones Préstamos Hipotecarios" para acceder directamente a una pantalla, con el logotipo de Tecnitasa Gestión Hipotecaria s.a., donde cumplimentarán los siguientes datos:

06/2008



Préstamos Hipotecarios Vivienda - Análisis, Concesión, Seguimiento y Recuperación
Septiembre 2008

- Nombre y Apellidos del cliente.
- Provincia.
- Tipo de operación.
- Importe de la operación.

Una vez introducidos los datos anteriores, y pulsando la opción "Calcular", se obtendrá el importe total de los gastos de gestión hipotecaria (Notario, Registro, Hacienda, Plusvalía, etc).

Posteriormente, y pulsando las opciones "Informe" e "Imprimir", se obtendrá el documento por impresora láser. Este cálculo es aproximado y tiene valor puramente informativo.

Al importe total obtenido en el documento anterior, habrá que sumar los Honorarios de Tecnitasa, vigentes en ese momento.

CONTABILIZACION DE LAS PROVISIONES DE FONDOS :

(Cargo al cliente y abono a Tecnitasa) >>> TECNITASA GESTION HIPOTECARIA procederá a emitir un recibo a través del CSB 19 por el importe de dicha Provisión. En caso de que no haya saldo en la Cta. del Cliente, el recibo quedará en Operaciones Pendientes.

En el momento de hacer la liquidación si el resultado es a favor del Cliente, Tecnitasa, a través del CSB 34, generará una transferencia para abonar el importe al Cliente en la cta. indicada en el Mod AM9533. En caso contrario, Tecnitasa generará un recibo a través del CSB19 en caso de que los gastos de la Operación sean mayores que el importe de la provisión de fondos.

A.2) VERIFICACION REGISTRAL:

TECNITASA Gestión Hipotecaria solicita la Verificación Registral para este tipo de operaciones hipotecarias (Las Oficinas BG no deben solicitar la verificación registral para este tipo de operaciones hipotecarias).



Préstamos Hipotecarios Vivienda - Análisis, Concesión, Seguimiento y Recuperación
Septiembre 2008

B) DESPUÉS DE LA SANCIÓN - FORMALIZACIÓN

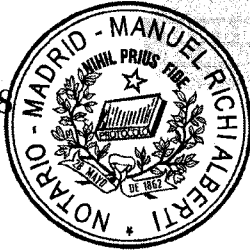
B.1) REALIZACIÓN DE ENCARGO DE FORMALIZACIÓN A TECNITASA.

La Oficina -Vía Fax-, inmediatamente a la aprobación de la operación, realiza el encargo a Tecnitasa¹ consistente de:

- Envío cumplimentado del Mod. AM9533-0 "HOJA DE ENCARGO OPERACIONES A TECNITASA".
- Copia del contrato de la operación que habrán emitido por el terminal -Modelos de contratos BG 1.593-1 y/o BG 1.594-4.
- A continuación, la Oficina prepara la siguiente documentación y envía por valija a TECNITASA:
 - o En todas las operaciones:
 - Original de la hoja de encargo cumplimentada (Mod. AM9533-0) - adelantada por fax-.
 - Original del contrato de la operación -adelantado por Fax-.
 - Copia de la Tasación.
 - Copia de la escritura previa de la finca a hipotecar, o de la Escritura de declaración de obra nueva.
 - Copia del último recibo de IBI.
 - Oferta vinculante debidamente firmada.
 - Copia de la póliza de seguro de daños sobre la finca, para cada una de las garantías hipotecarias, con cláusula de cesión a favor del Banco (sólo en el caso de seguros formalizados con Guipuzcoano Correduría de Seguros o con Atlas Insurance Broker, se admitirá propuesta de póliza, pero siempre pendiente de que la oficina envíe posteriormente póliza original a Tecnitasa).

¹ Empresa subcontratada por Banco Guipuzcoano para la tramitación de las operaciones hipotecarias.

06/2008



Préstamos Hipotecarios Vivienda - Análisis, Concesión, Seguimiento y Recuperación

Septiembre 2008

- Copia de la póliza -o propuesta de póliza- de seguro decenal, para todos los préstamos promotor (según Ley de Ordenación Territorial 38/99).
- **Atención: Sin estos documentos, TECNITASA no formalizará la operación.**
- Según características de cada operación (a título indicativo):
 - Copia del contrato privado de compra-venta, si lo hubiere.
 - Certificado del Administrador del Edificio sobre deudas de comunidad de la vivienda a adquirir.
 - Copia del título a pignorar, si es el caso.
 - Si hay más de una finca, envío cumplimentado del Mod. AM9534-5 "DISTRIBUCIÓN HIPOTECARIA", disponible en el Catálogo de Almacén (Impresos) Portal Corporativo.
 - Copia de aprobación de subvención, si fuera el caso.
 - Justificante del régimen económico matrimonial de las partes (sólo para los casos de separación de bienes).
 - Copia de la escritura de poderes del prestatario, debidamente inscritos.
 - Copia de la escritura del préstamo hipotecario, en caso de novación o modificación.
 - Copia de la escritura de la primera hipoteca del cliente, para los casos de subrogación.
 - Si hay cargas previas: Certificado de la entidad financiera de la parte vendedora, que acredite el saldo pendiente de amortizar en la otra entidad, o la escritura de cancelación registral, o documento de exención de SSCC. Análisis de Riesgos, autorizando la formalización de la operación aun con la existencia de cargas previas.
 - Número de Identificación de Extranjeros (N.I.E.) : en las escrituras de compraventa y/o hipoteca otorgadas por ciudadanos extranjeros que no tengan tarjeta de residencia en España (porque están en trámites o porque no tienen obligación al ser ciudadanos de los Estados Miembros de la Unión Europea o de otros Estados Parte en el Acuerdo sobre el



Préstamos Hipotecarios Vivienda - Análisis, Concesión, Seguimiento y Recuperación
Septiembre 2008

Espacio Económico Europeo) deberán recoger el N.I.E. Se trata de un documento certificado (original o fotocopia) que el propio interesado tiene que solicitar en la comisaría de policía de su distrito. Sin este certificado N.I.E., la operación no se podrá inscribir posteriormente en el registro.

Atención: Sin estos documentos, según las características propias de cada operación, TECNITASA no la formalizará.

Puntos de Fax y correspondencia: La Oficina siempre enviará por FAX el encargo al punto que le corresponda a su ámbito local, independientemente de la localidad donde se vaya a realizar la firma.

B.2) RECEPCION ENCARGO POR FAX. PREPARACIÓN MINUTA.

TECNITASA a partir de la recepción del Fax prepara la minuta. Selecciona la minuta a aplicar en función de la operación, o si no dispone de modelo estándar se pone en comunicación con el Dpto. de Asesoría Jurídica de Banco Guipuzcoano.

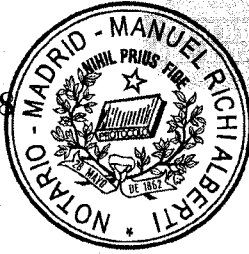
TECNITASA solicita una nota simple (verificación registral), cuyos gastos se repercutirán directamente en la liquidación de gastos al cliente.

Simultáneamente a la edición de la Oferta Vinculante o de forma independiente, se puede imprimir automáticamente el resumen de minuta. Al igual que se ha indicado anteriormente, se requiere que la operación haya sido sancionada favorablemente por un Órgano competente.

En la minuta se incluye la siguiente cláusula relativa al diferencial pactado, según lo que se indica en 1.1.4.:

".....Ambas partes reconocen que el anterior diferencial del.....% ha sido pactado en función del compromiso de la parte prestataria de mantener domiciliada/s en el Banco, durante toda la vigencia del préstamo, su/s nómina/s, o los ingresos de su actividad, junto con otros tres recibos periódicos, así como por su compromiso de no cancelar durante la vigencia del préstamo la/s tarjeta/s 4B y VISA y el/los seguro/s de hogar y vida o accidentes que actualmente tienen suscritos, o en proceso de suscripción, con el Banco. De tal forma que si la parte prestataria no mantuviera su actual compromiso, el diferencial a aplicar por el Banco para el cálculo del tipo de interés quedaría automáticamente incrementado en los siguientes porcentajes, nómina o ingresos de la actividad un 0,25%, domiciliaciones 0,10%, tarjetas 4B y VISA 0,10%, seguros de hogar y vida o accidentes 0,10%, para lo cual el Banco queda desde este acto formal y expresamente facultado."

06/2008



Préstamos Hipotecarios Vivienda - Análisis, Concesión, Seguimiento y Recuperación
Septiembre 2008

B.3) COORDINACIÓN FECHA Y HORA DE LA FIRMA.

TECNITASA

TECNITASA envía minuta al Notario para que éste prepare Escrituras.

Coordina fecha y hora de la firma con notario y Oficina.

Envía por correo electrónico y aviso telefónico a la Oficina:

Notificación de fecha y hora de la firma.

Asistentes y documentación original que deben de aportar.

OFICINA

En caso de no poder acudir a la firma, se pone en comunicación telefónica con SAC-Jurídico.

Se pueden dar casos de firmar fuera de la localidad, firma superior a 300 mil euros, operación muy compleja, o de requerir asistencia sin apoderamiento de TECNITASA, por complejidad de la firma,

Para estos casos SAC-Jurídico buscará alguna alternativa, y en última instancia autorizará a TECNITASA a través de correo electrónico.

Para los casos de firma fuera de la provincia en la que estemos implantados, el procedimiento será que acuda siempre personal con poder de TECNITASA. Por tanto, NUESTRA OFICINA NO DEBE ACUDIR A ESA FIRMA. Si surgiera cualquier motivo de discrepancia, TECNITASA remitirá a la persona en cuestión a SAC-Jurídico.

B.4) TRAMITACIÓN ALTA EN PROGRAMA DE COMUNICACIONES DE TECNITASA. OBTENCIÓN DE LA PROVISIÓN DE FONDOS.

TECNITASA da de alta la tramitación en su aplicación Internet y prepara la provisión de fondos.



Préstamos Hipotecarios Vivienda - Análisis, Concesión, Seguimiento y Recuperación
Septiembre 2008

B.5) COMPROBACIONES ANTES DE LA FIRMA.

B.5.1.- TECNITASA recibe documentación por valija, revisa y reclama documentación faltante, etc.

B.5.2.- Siendo motivo de no tramitación en caso de incumplimiento, en relación con la TASACIÓN, comprueba:

- que el importe del préstamo es como máximo el 80% del valor que refleja la tasación. Si es superior debe reclamar a la oficina, copia de la hoja de sanción del Departamento de Análisis de Riesgos en la que autoriza la operación por importe superior al 80% del valor de tasación.
- que el valor de las garantías que aparecen en la póliza del préstamo, cada una de ellas, es igual al valor de tasación. Si no es así debe demandar a la oficina que grabe correctamente la garantía y que vuelva a remitir el modelo póliza actualizado (BG 1.593-1 y/o BG 1.594-4) .

B.5.3.- Comprobación de poderes, régimen matrimonial, estado de cargas de la vivienda, etc. e inicia los trámites necesarios para asegurar la correcta formalización de la hipoteca.

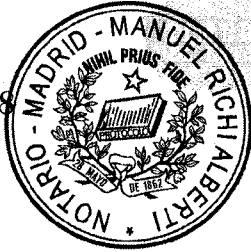
B.5.4.- En caso de cargas previas, verificará que existe el certificado del saldo pendiente del préstamo del vendedor en la otra Entidad Financiera, o escritura de cancelación registral o exención de SS.CC. Riesgos autorizando la operación.

B.5.5.- Comprobación del Seguro, importe, domicilio exacto del bien hipotecado y cláusula de Cesión, sin los cuales no iniciará el envío de escrituras. En todos los casos, TECNITASA considerará como valor a efectos de seguro (de manera que no se incurra en infraseguro), el valor que figure en la tasación a efectos de seguro. Como excepción, en caso de duda solicitará los criterios a aplicar a SAC-Jurídico.

NOTA: En operaciones autorizadas por riesgos SIN Tasación, el importe del seguro deberá ser por lo menos:

- Para apartamentos, pisos: 750,00 € por metro cuadrado escriturado
- Para chalet, viviendas unifamiliares o similar: 900,00 € por metro cuadrado escriturado.
- Todo seguro que no se ajuste a estos parámetros deberá ser autorizado expresamente por Riesgos.

06/2008



Préstamos Hipotecarios Vivienda - Análisis, Concesión, Seguimiento y Recuperación
Septiembre 2008

B.5.6.- Préstamos con hipoteca sobre más de una finca. Valor de tasación a efectos de subasta.

El criterio que se debe utilizar en aquellos casos en que existiendo una segunda vivienda como garantía de una operación hipotecaria, y se autorice por nuestra parte la operación sin la obligación de realizar una tasación sobre este segundo inmueble, Tecnitasa preparará la minuta de manera que se escribire este segundo inmueble por el valor con que haya sido sancionada la operación por el estamento con atribuciones (Oficina o Servicios Centrales).

B.5.7.- Operaciones con subrogación de préstamo promotor BG, que no presenten Tasación en el expediente. En este caso, identificada que es una operación que se subroga de un préstamo promotor concedido por BG, Tecnitasa solicitará fotocopia de la Tasación de la promoción a SAC-JURIDICO. Una vez recibida la incorporará al expediente.

B.5.8.- Operaciones de VPO: El valor a efectos de tasación que se debe incluir es el valor de la VPO, independientemente del valor de mercado o valor a efectos de seguro que hubiera fijado la sociedad tasadora.

B.5.9.- Operaciones de subrogación de otras entidades:

Se debe obtener la escritura de la primera hipoteca del cliente que solicita la subrogación y verificar la existencia de la cláusula de cesión a terceros (por ejemplo, a un fondo de titulización) o, en su defecto una nota registral completa.

En el caso de que no exista, se debe marcar estos préstamos con una clave diferenciada, para que en el caso de titularlos, podamos notificar al cliente que se va a ceder a un tercero (si llegado el momento nos interesa titularlo).

De no contar con todos estos datos TECNITASA GESTION HIPOTECARIA no iniciará la tramitación de la firma hipotecaria.

B.6) ENVÍO DE DOCUMENTACIÓN A NOTARIO.

B.6.1.- TECNITASA, sólo cuando se haya completado el punto anterior en su totalidad, prepara documentación, que junto a la provisión de fondos envía al notario. En todos aquellos casos en que se haya incluido copia o solicitud de subvención a solicitar por parte de nuestro cliente ante cualquier organismo público, TECNITASA solicitará y verificará posteriormente que:



Préstamos Hipotecarios Vivienda - Análisis, Concesión, Seguimiento y Recuperación
Septiembre 2008

el Notario autorizante de la escritura haga constar la solicitud de tributación al tipo reducido, obligando a que se testimonie en la escritura los D.N.I, s de los intervinientes y última declaración del IRPF.

B.6.2.- Previamente a la firma solicita al notario copia de la escritura para su supervisión.

B.7) FIRMA ANTE NOTARIO Y AVISO A TECNITASA Y SAC-JURIDICO.

B.7.1.- Una vez efectuada la Firma, comunica telefónicamente a TECNITASA, para que esta proceda a pasar por Notaría e inicie los trámites de la inscripción. Igualmente notificará a Tecnitasa, en su caso, la no ejecución de la firma.

B.7.2.- La Oficina emite una orden de transferencia (OMF a través de terminal Banco de España) a la otra Entidad Financiera, o cheque bancario a favor del vendedor. En caso de que existan cargas previas que no hayan sido levantadas antes de la firma, o en caso de subrogación por ley, se emitirán dos OMF distintas (o dos cheques bancarios distintos), una que se corresponda exactamente con el importe de la deuda pendiente que tuviera el vendedor en la otra Entidad Financiera y una segunda transferencia por diferencia con el importe total pactado en la operación mercantil.

Una vez emitida la OMF o cheque bancario, SAC-Formalizaciones enviará fax justificante de la transferencia a la Notaría o a la Oficina.

B.7.3.- La Oficina emite contrato con fecha definitiva de la firma, con el fin de realizar la activación-disposición del préstamo con la fecha correcta.

B.7.4.- La Oficina envía a Tecnitasa copia del documento justificante de pago (OMF) o cheque, que ha servido para cancelar económicamente la deuda pendiente en la otra Entidad Financiera.

B.7.5.- Aviso a SAC-JURIDICO si se produce incumplimiento de compromiso en plazo de TECNITASA (*La firma debe poder realizarse en 5 días hábiles, a contar desde el envío de toda la documentación por parte de la oficina a TECNITASA, si así lo desea el cliente y la oficina, y BG no incumple ninguno de los pasos anteriores*).

SAC-JURIDICO:

Verifica los pasos que se han dado en el circuito, y establece si se justifica penalización a TECNITASA.

En su caso, confirmará a TECNITASA la aplicación de la Penalización

06/2008



Préstamos Hipotecarios Vivienda - Análisis, Concesión, Seguimiento y Recuperación
Septiembre 2008

B.8) TRAMITACIÓN DE INSCRIPCIONES EN EL REGISTRO, Y SUBSTANCIAN DE INCIDENCIAS.

B.8.1.- TECNITASA realiza todos los pasos necesarios para la inscripción correcta y definitiva en el Registro:

Resuelve las incidencias surgidas en el proceso de la firma, realizando las subsanaciones pertinentes con la conformidad previa de SAC-JURIDICO, siempre que el tipo de incidencia lo precise.

Recordar al Notario que efectúe la solicitud del correspondiente asiento del acto al Registro vía Fax.

Solicitar a la Notaría una copia autorizada y las simples que sean necesarias según el caso, como mínimo las necesarias para liquidar el pago del impuesto correspondiente.

Consolidar el asiento de presentación en el Registro de la Propiedad.

Liquidar el Impuesto en la Tesorería de Hacienda que corresponda.

Realización efectiva del pago en la Hacienda que corresponda.

Devolución de la Escritura al Registro para que proceda a su inscripción definitiva.

Asiento y liquidación del Registro, ya sea en el propio Registro o en la Oficina liquidadora designada al efecto.

Seguimiento al Registro para que la inscripción definitiva se produzca en los 60 días hábiles previstos por la Ley.

Liquidación de Impuestos a los distintos organismos intervinientes en cada ámbito territorial, excluida la plusvalía a cargo del vendedor.

"Alimenta" en su aplicación informática todos los hitos que se vayan produciendo en el proceso descrito.

B.8.2.- SAC-JURIDICO

Consulta, controla e informa a las Oficinas, si así lo requieren, del estado en que se encuentra la tramitación de cada una de las operaciones.



Préstamos Hipotecarios Vivienda - Análisis, Concesión, Seguimiento y Recuperación
Septiembre 2008

B.9) COPIAS SIMPLES Y COPIA DE PROVISIÓN PARA EL CLIENTE.

TECNITASA provee de la siguiente documentación al SAC-JURIDICO, a los 15 días de la firma (a su recepción SAC-JURIDICO procede con ella a abrir el expediente de la operación, así como darlo de alta en la aplicación de Préstamos SAC-JURIDICO, según Ficha de Procedimiento "Operaciones Hipotecarias: Archivo y Control del Archivo"). Además de su envío en papel, procederá a la transmisión de ficheros vía Editran con todos estos datos para la actualización automática de las Bases de Datos de Banco Guipuzcoano.

Copia simple de la escritura hipotecaria con sello de entrada en el Registro (en el caso de Préstamos Promotor la copia simple se enviará a SAC-JURIDICO Promotores quien a su vez facilitará una fotocopia a SAC-JURIDICO Particulares)

Documentación de cargas previas:

Certificado de deuda pendiente en otra Entidad.

Escritura de cancelación registral.

Copia de la OMF o cheque con que se ha efectuado el pago.

Tasación que incluya el valor del seguro de la garantía.

Copia del seguro de la garantía.

En caso de subrogaciones, copia de la escritura original con cláusula de cesión a terceros o autorización de SS.CC. Riesgos eximiendo del cumplimiento de cualquiera de las condiciones anteriores.

B.10) CIERRE DEL EXPEDIENTE COMPLETO - ESCRITURAS ORIGINALES Y LIQUIDACIÓN DE GASTOS.

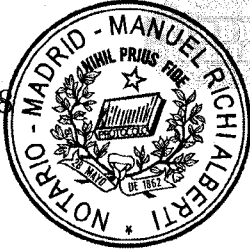
B.10.1.- TECNITASA procede al cierre y liquidación de cuentas. Provee de la siguiente documentación a la Oficina para su entrega al cliente:

Copia simple de la escritura hipotecaria.

Copia autorizada de la Escritura previa (Compra-Venta u otras) tramitada en cada operación.

Copia de la liquidación de gastos definitiva, con justificantes de pago efectuados.

06/2008



Préstamos Hipotecarios Vivienda - Análisis, Concesión, Seguimiento y Recuperación

Septiembre 2008

B.10.2.- TECNITASA debe enviar a SAC-JURIDICO:

Informe Titulización, de los préstamos hipotecarios vivienda.

Escritura Original registrada del Préstamo.

Nota Simple posterior a la inscripción de la Hipoteca, o en su defecto, Documento justificativo suficiente de la cancelación registral efectivamente efectuado por el vendedor, de modo que quede garantizada la primera hipoteca para Banco Guipuzcoano, o en caso de no disponerlo, de los documentos que acrediten la cancelación económica (certificado de deuda previa y el justificante de pago de dicha deuda).

Copia de la liquidación de gastos definitiva.

En caso de no disponer de algún documento, de los relacionados en este punto, debe existir el correspondiente documento, elaborado por el Departamento de Riesgos, autorizando su exención.

B.10.3.- TECNITASA en el momento de hacer la liquidación si el resultado es a favor del Cliente a través del CSB 34, generará una transferencia para abonar el importe al Cliente en la cta. indicada en el Mod AM9533. En caso contrario, Tecnitasa generará un recibo a través del CSB19 en caso de que los gastos de la Operación sean mayores que el importe de la provisión de fondos.

B.11) ARCHIVO ESCRITURAS ORIGINALES. CONTABILIZACIÓN LIQUIDACIÓN.

SAC-FORMALIZACIONES archiva toda la documentación del expediente con Escritura Original del Préstamo y nota simple final. Mantiene la aplicación de Control de Archivo Operaciones BG actualizada incorporando los datos de nombre y apellidos del primer titular, nº de contrato, número de expediente secuencial y contenedor en que se archiva, de modo que pueda atender cualquier petición de consulta que se le realice.

SAC-FORMALIZACIONES da instrucciones a SAC-CENTRO CONTABLE para que realice la liquidación correspondiente e informa telefónicamente a la oficina que se ha realizado el abono/cargo al cliente.



Préstamos Hipotecarios Vivienda - Análisis, Concesión, Seguimiento y Recuperación

Septiembre 2008

B.12) ARCHIVO DE LAS OFERTAS VINCULANTES (Oficina)

La Oficina dispone de una carpeta para tal fin, en la cual se distinguen tres apartados:

- 1.- Ofertas en vigor, pendientes de aceptación por los clientes.
- 2.- Ofertas aceptadas por los clientes.
- 3.- No aceptadas, ya vencidas y no aceptadas por los clientes.

B.13) FACTURACIÓN

TECNITASA procede a la liquidación una vez al mes y emite una única Factura para el Banco (por cada provincia):

Separadamente por cada concepto, es decir, tramitación y apoderamiento.

Totalizando dentro de la/s misma/s nº de operaciones por cada Oficina.

Envía a SAC-JURIDICO.

SAC-JURIDICO verifica Factura, y aplica las penalizaciones si es el caso. Da instrucciones a SAC-CENTRO CONTABLE para su abono y contabilización.

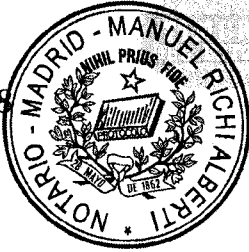
Abrirá una carpeta de FACTURACION-OPERACIONES HIPOTECARIAS en la que archivará todas las facturas por orden de fecha junto con la correspondiente orden de pago emitida para el SAC-Centro Contable.

B.14) SAC-JURÍDICO: CONTROL BASE DE DATOS

Doble control:

- SAC-JURIDICO, por medio de su aplicación informática para el control de envío de la documentación, **verifica la integridad de los expedientes comprobando que se han recibido físicamente todos los documentos relativos a ese expediente, y que así consta en la base de datos.**
- SAC-JURIDICO, **verifica que todos los datos relativos al préstamo grabados en la base de datos del Banco (importe, tipos de interés, fechas, intervinientes, tasación, clausulado... absolutamente todo) coincidan con la documentación física.** En caso contrario, están autorizados para modificar dicha información adecuando la base de datos a la documentación oficial.

06/2008



Préstamos Hipotecarios Vivienda - Análisis, Concesión, Seguimiento y Recuperación
Septiembre 2008

2. PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN DE COBRO

2.1 EMISIÓN DE RECIBOS

En el momento de la formalización de un préstamo hipotecario (ver apartado 1.1.7) debe estar determinada la cuenta asociada, tanto para abonar el principal de la operación como para atender el pago de los recibos periódicos que se generen posteriormente en concepto de amortización y de intereses.

2. PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN DE COBRO

2.1 EMISIÓN DE RECIBOS

En el momento de la formalización de un préstamo hipotecario (ver apartado 1.1.7) debe estar determinada la cuenta asociada, tanto para abonar el principal de la operación como para atender el pago de los recibos periódicos que se generen posteriormente en concepto de amortización y de intereses.

2.2 SISTEMA DE COBROS

Como se ha recogido anteriormente, se exige la domiciliación de los recibos en una cuenta de la Entidad (puede ser Oficina diferente a la del préstamo), controlando el aplicativo que haya coincidencia de alguno de los titulares entre ambas cuentas.

La imputación de los adeudos se realiza de forma centralizada, teniendo en cuenta que el disponible en la cuenta de domiciliación debe cubrir la totalidad del recibo.

En ningún momento, el pago de un recibo de préstamo genera descubierto en la cuenta de domiciliación ni aumenta una situación deudora provocada con anterioridad. El cliente tiene la potestad de realizar cancelaciones anticipadas parciales o totales sobre la deuda que tiene contraída, siendo estas admisibles en cualquier fecha, coincidente o no con los pagos.

Por el sistema de Telecobro que tiene implantado la Entidad, cuando el impago tiene una antigüedad superior a 10 días, la gestión del impago pasa a Telecobro. Esta sección, realiza reclamaciones sistemáticas, primero por carta y posteriormente por vía telefónica quedando constancia en el aplicativo informático de las gestiones realizadas y de las respuestas recibidas. Transcurrido un máximo de 90 días desde que se generó el impago, la gestión pasa al Departamento de Recuperaciones.

3. SEGUIMIENTO Y CONTROL DEL RIESGO

El seguimiento y control del riesgo está repartido entre los departamentos de Recuperaciones, Análisis de Riesgos, Control de Riesgos y Auditoría.

3.1. Telecobro

A partir del momento en que un riesgo se encuentra en situación de inversión irregular (con retrasos o incidencias en el pago), desde el departamento de Recuperaciones, se inicia el sistema de telecobro, contactándose telefónicamente con el titular del riesgo a los 10, 30 y 60 días del impago, sucesivamente. El aplicativo de telecobro obtiene diariamente del HOST las posiciones de inversión irregular cuyo importe se encuentre entre 150 Y 6.000 Euros y se realiza la correspondiente llamada, si bien la Oficina tiene potestad de excluir del telecobro al cliente.

Asimismo, este aplicativo genera automáticamente a los 10, 30 y 60 días, sucesivamente, cartas dirigidas a los mismos titulares, con el fin de recordarles su situación irregular y conminarles al pago. Dichas cartas se envían a los directores de las Oficinas los cuáles, en función de su conocimiento de la situación y de los avances efectuados por la vía del telecobro, firman y envían a sus destinatarios aquellas que consideran conveniente.

3.2. En función de la periodicidad del seguimiento, se realizan los siguientes procesos:

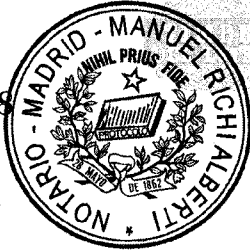
3.2.1. Procesos diarios (departamento de Análisis, Normas y Riesgos):

- Elaboración del cuadro de situación de irregulares.
- Detalle de clientes con posiciones irregulares de + 6.000 Euros:
 - Última declaración BG y variación respecto a la anterior y última declaración CIR y variación respecto a la anterior, porcentaje de participación de BG en el total de riesgos del cliente declarados a la CIRBE, en los dos últimos meses y su variación.
 - Calificación (rating), evaluación, fecha de evaluación y detalle del que lo ha realizado junto con la estrategia de riesgos fijada en esa calificación.

Estos irregulares se gestionan diariamente su regularización o su pase a recuperaciones para iniciar la vía judicial.

- Control de RAI y ASNEF de todas las nuevas sociedades del día.
- Control ,seguimiento y gestión de todos los riesgos fuera del sistema de irregulares : Anticipos de facturas, de remesas y de créditos documentarios vencidos; impagados en la cuenta puente; seguros de cambio, etc.
- Análisis de las atribuciones para riesgo de crédito de las Oficinas

06/2008



Préstamos Hipotecarios Vivienda - Análisis, Concesión, Seguimiento y Recuperación
Septiembre 2008

3.2.2. Procesos mensuales:

- Se elaboran informes que permiten analizar la situación y la evolución de todos los riesgos de crédito del banco y fijar estrategias.
- Análisis de la distribución del riesgo empresarial en los 11 ratings así como su evolución.
- Gestión de la Información mensual de riesgos al Banco de España.
- Comité de Auditoría Interna

3.2.3. Desarrollo del Sistema de Seguimiento de Riesgos -SSR- (departamento de Control de Riesgos)

3.2.3.1. Definición -SSR-

- 1.- En BG el sistema de Seguimiento de Riesgos está separado en dos: uno para Empresas (SSRE) y otro para Particulares (SSRP).
- 2.- El Sistema de Seguimiento de Riesgos Empresas -SSRE- trata de determinar, a través de 41 señales de alerta el nivel de riesgo de todos los clientes BG con más de 6.000 Euros de Riesgo Total en BG en la última CIRBE.
3. El Sistema de Seguimiento de Riesgos Particulares- SSRP- trata de determinar a través de 29 señales de alerta el nivel de riesgo de aquellos clientes particulares con más de 6.000 euros de Riesgo Total a fin de mes.
- 4.- El Sistema nos da 3 niveles de riesgo por alertas:
 1. MODERADO (hasta 19 puntos)
 2. ALTO (De 20 hasta 29 puntos)
 3. MUY ALTO (Más de 29 puntos)
- 5.- Cada gestor recibirá, una vez al mes, dos informes, uno de empresas y otro de particulares, de sus clientes con alguna señal de alerta en alguno de los niveles, con la siguiente información:
 - Nº Interno.
 - Riesgo Total Banco Guipuzcoano (BG) en el último mes.
 - Nombre del cliente.
 - Total puntuación: Suma de las puntuaciones de las señales de alerta.
 - Situación del Cliente: Descripción Abreviada de las Señales de Alerta
 - Última Evaluación.
 - Última Calificación.
 - Fecha última Calificación.

3.2.3.2. Acciones -SSR-

- 1.- Cada vez que reciban un cliente con un nivel de riesgo 2. ALTO o 3. MUY ALTO deben proceder a actualizar la evaluación en los niveles definidos a través de:
INFORMACION CENTRAL DE PERSONAS
GESTION COMERCIAL



Préstamos Hipotecarios Vivienda - Análisis, Concesión, Seguimiento y Recuperación
Septiembre 2008

CALIFICACION DE CLIENTES :

A (Normal)

M (Seguimiento Manteniendo Riesgos)

R (Seguimiento Reduciendo Riesgos)

E (Extinguir)

y la **Calificación** cuando esté dentro de las atribuciones de la Oficina, fijando la nueva **estrategia de riesgos a seguir** (volúmenes, garantías, etc.).

La evaluación de un cliente en M (Seguimiento Manteniendo) debe ser una situación provisional mientras se analiza la situación del cliente y la estrategia a seguir. Por ello, entendemos que la permanencia en esta situación no debe superar los 2 meses.

Si se considera conveniente calificar clientes que presenten señales de alerta no contempladas en el Sistema (Suspensión de Pagos, Asnef, etc.), también se debe proceder de la misma forma.

2.- En los clientes con un nivel de riesgo Moderado, se deben analizar las señales de alerta y obrar en consecuencia.

Además de las alertas contempladas, existen otras que iremos incorporando pero que deben ser tenidas en cuenta en cualquier análisis. Entre ellas citamos: Devolución domiciliaciones, Alto porcentaje de Cobros y Pagos con cheques, Cobros y pagos con cheque de importes similares en los últimos meses, Domiciliación de efectos librados contra otra plaza, en la misma plaza del librador, etc.

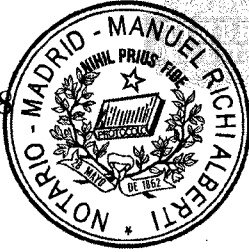
Este proceso se realiza a la recepción de los informes y siempre en un plazo no superior a los 5 días.

Cuando se trate de particulares, el proceso es el mismo descrito para empresas, salvo la calificación (rating) que no se hace.

En los clientes con un nivel de riesgo Moderado, se analizan las señales de alerta y se obra en consecuencia.

Asimismo, los miembros de este Departamento realizan el seguimiento de cualquier otra operación que no aparezca con señales de alarma pero que presente otros indicios (alta posición en CIRBE, situación patrimonial/financiera inadecuada o cualquier otra información de que se tuviera conocimiento (bien a través de la información facilitada por los Directores de las Oficinas, bien a partir de las auditorías realizadas por el departamento de Auditoría Interna, bien a partir de los síntomas de alerta detectados por el SSR o bien mediante alertas externas) y que pudiera afectar a la solvencia del titular).

06/2008



Préstamos Hipotecarios Vivienda - Análisis, Concesión, Seguimiento y Recuperación
Septiembre 2008

Puntualmente se hacen seguimientos concretos como posición de garantías ante una variación importante en bolsa de las operaciones con garantías de valores.

Sobre los riesgos con mayores síntomas de alerta se mantiene con las Oficinas una primera comunicación vía correo electrónico y una gestión posterior vía teléfono. Así, se pretende realizar un análisis "on line" de la evolución de la inversión irregular (causas que la motivaron, medidas a tomar para facilitar el cobro, si se cuenta o no con garantías...), con el fin de llevar a cabo el "plan de choque" más adecuado y minimizar en lo posible los plazos para el pase al Departamento de Recuperaciones, en el caso en que se detecten problemas de recuperabilidad.

El Departamento de Análisis, Normas y Riesgos y el Departamento de Seguimiento y Control de Riesgos, están en permanente contacto analizando la evolución de todos los riesgos significativos.

3.3. Función del Departamento de Auditoría Interna en el seguimiento del riesgo

El Departamento de Auditoría Interna constituye un apoyo para el Departamento de Seguimiento y Control del Riesgo, en la medida en que le remite a partir de cada inspección, un Acta de Auditoría de la que se obtiene una visión global de la Oficina en cuanto a los aspectos contables, operativos y de análisis del riesgo de los diferentes productos destacando los mas significativos en situación irregular.

Así mismo, realizan un análisis de los clientes/grupo mas significativos de la Oficina o que se le han indicado previamente por el Departamento de Control del Riesgo o por la Dirección Regional. En este análisis destaca sobre todo el análisis de la solvencia.

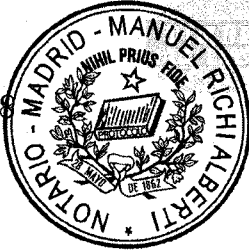
Por último, destaca el informe que realizan sobre las Actas de la Comisión de Riesgos, la documentación básica de los expedientes de riesgo, la afloración de clientes que forman parte de grupos y no han sido identificados en el ordenador, la calificación de los expedientes por parte de la Oficina y las posibles extralimitaciones de la Oficina por autorizar riesgos fuera de atribuciones.

3.4. Seguimiento de vigencia de seguros y control de garantías

El Departamento de SAC Jurídico realiza permanentemente a través de un aplicativo, un control sobre los vencimientos de los seguros vivienda vinculados a operaciones hipotecarias, tanto de los seguros contratados desde las propias oficinas del Banco como los contratados por los clientes en otras entidades, verificando que los seguros continúan en vigor y, en caso contrario, el sistema informático remite una carta a la oficina para gestionar la renovación de la póliza con el cliente.

Por otra parte, se encarga del control de las garantías inicialmente a través de la información obtenida de la sociedad Tecnitasa (inscripción registral, cancelación de cargas previas, etc.) y posteriormente, tramitando la cancelación de las cargas hipotecarias una vez cancelada la deuda.

06/2008



Préstamos Hipotecarios Vivienda - Análisis, Concesión, Seguimiento y Recuperación

Septiembre 2008

4. RECUPERACION DE RIESGO EN MORA/FALLIDOS

4.1. Estructura Organizativa

Para el seguimiento y la recuperación de activos deteriorados y de deudas no cobradas, Banco Guipuzcoano cuenta con 3 departamentos pertenecientes a distintas áreas:

- A. La Unidad de Supervisión del Riesgo Incidental - USRI: perteneciente al Área Comercial, es una estructura que gestiona el recobro de impagados de particulares desde su entrada en "irregulares" y hasta su entrada en mora.
- B. La Unidad de Gestión del Riesgo Inmobiliario - UGRI: perteneciente al Área de Inversiones, se ocupa del seguimiento y control de las promociones inmobiliarias financiadas por la entidad, y lleva a cabo las gestiones necesarias para evitar la entrada en mora de aquellos expedientes de préstamos suelo y/o promotor que están en situación "irregular", desde su entrada eb "irregulares".
- C. El Departamento de Recuperaciones e Inmuebles Adjudicados (en adelante, Recuperaciones) perteneciente al Área de de Medios. Está integrada por 15 personas, dentro de las siguientes "subáreas", con dependencia directa del Director y del Subdirector de Recuperaciones, que desempeñan las siguientes tareas (se señalan las más importantes solamente):

Dirección del Departamento.

Subdirección del Departamento, en quien delega funciones el Director del Departamento.

1. **Administración.** Se ocupa de todas aquellas actividades relacionadas con la contabilización de cobros y pagos, elaboración de listados de gestión y contables y vigilancia del cumplimiento de la Circular 4/2004 de Banco de España (dotaciones por calendario, efecto arrastre, traspaso a fallidos...) y elaboración de estadísticas de control de la mora, así como de la atención a la Red y a otras áreas del Banco en lo relacionado con Mora (bloqueos, etc.). Administra también las bajas e incidencias de registros de morosos (Asnef...). Se encuentra integrada por tres personas. Realiza los cierres de cuentas para preparar juicios ejecutivos, así como la documentación de procedimientos monitorios. Lleva el archivo tanto de asuntos vivos en gestión en San Sebastián como el archivo definitivo, solicitando cuando proceda expedientes a CTD.

Gestiona también la petición de información patrimonial al Juzgado de aquéllos expedientes que siendo contenciosos en fallidos no tienen bienes apremiables localizados. En cuanto dichos bienes aparecen los expedientes se reasignan a los letrados para ejecución de los mismos.

2. **Gestión de Irregulares.** Dos personas de la plantilla del Banco se encargan de la labor de control y de la de reclamación de los irregulares (menos de 90 días impagados) de personas físicas y particulares. Gestionan prioritariamente las próximas entradas en mora para evitarlas (tres grandes grupos de clientes: a) más de 60 días de impago más de 1.000 Euros de impago, b) más de un día de impago más de 12.000 Euros de impago, y c) más de 60 días de impago cualquier importe impagado cuando el contrato tenga límite/capital pendiente de más de 10.000 Euros). Se encargan también de gestionar preventivamente los hipotecarios con menos de 60 días impagados con carácter comercial y buscando soluciones pactadas con el cliente. Gestionan los límites de descubiertos en cuenta corriente a los clientes con impagos de dos cuotas o más de préstamos hipotecarios y de reducción de límite de tarjetas de crédito en la misma situación.

Como criterios de gestión se marca la no situación aún en Duda, y, por tanto, se hace notar la situación a las oficinas, pidiendo intervengan antes de la entrada en mora. Se habla con los deudores para que resuelvan la situación, facilitando en lo posible la financiación o reformalización de la deuda.

Se anticipa en los casos en que sea necesario el pase a mora y a reclamación por el resto de los mecanismos descritos abajo.

3. **Gestión de Hipotecarios en INR y en DUD extrajudicial.** Dos personas de la plantilla del Banco se encargan de gestionar desde los 60 días de impago los préstamos hipotecarios de más de 40.000 Euros de capital pendiente, hasta su pase a contencioso y envío a los letrados para ejecución, haciendo labores de reclamación a los deudores y preparando los correspondientes cierres y requerimientos previos de pago
4. **Mora contenciosa y fallidos en seguimiento contencioso.** A cargo de cuatro letrados internos y un gestor no letrado, y con el apoyo administrativo del número 2 anterior, se llevan a cabo las labores de recuperación de la mora contenciosa y de la ejecución de los fallidos judiciales con bienes apremiables, con la siguiente distribución geográfica:

1 Letrado: Asuntos de Guipúzcoa, Vizcaya/Alava/Norte/Canarias.

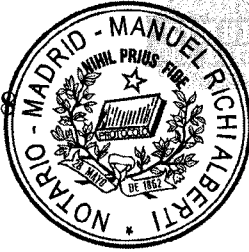
1 Letrado más un colaborador no letrado (titulado): Asuntos de Madrid/Andalucía/Extremadura/Murcia.

1 Letrada: Asuntos de Barcelona/Baleares/Valencia/Alicante.

1 Letrado: Asuntos de Navarra-Ebro/Zaragoza.

(esta distribución es solamente orientativa, y no es rígida, de manera que la estructura del Departamento pueda absorber con flexibilidad los cambios y flujos distintos que se vayan produciendo).

06/2008



Préstamos Hipotecarios Vivienda - Análisis, Concesión, Seguimiento y Recuperación

Septiembre 2008

Los letrados de la propia plantilla reciben una retribución fija más otra variable en función de la minuta que cobren al cliente si se han cobrado todas las posiciones deudoras (hasta el 50% de la misma si se recupera en efectivo y hasta el 25% si se recupera vía adjudicación de un inmueble o reformalización).

5. **Inmuebles adjudicados/Empresas de recobro/Gestión de Monitorios.** Una persona de la plantilla del propio Banco realiza las actividades de gestión y administración de los inmuebles (pagos de los impuestos correspondientes, mantenimiento y saneamiento de los edificios...). Lleva la administración de la plataforma de venta de inmuebles ofertada en Intranet, así como toda la labor administrativa derivada del cumplimiento de la Circular del Banco de España relacionada con los inmuebles adjudicados, y la documentación aportada para Auditorías etc. Como proveedores externos, colaboran en las tareas de venta de inmuebles, APIS y gestores colaboradores.

Igualmente desarrolla tareas de control y seguimiento de las empresas de recobro, facturación, generación y pago de comisiones, envío de datos/ficheros, bajas, reasignación de expedientes, atención de incidencias...

Realiza también la tarea de interposición de juicios monitorios, seguimiento procesal de los mismos, control de su evolución, negociación con los deudores de planes de pago y seguimiento de los mismos, envío a los letrados de los documentos ejecutivos obtenidos con el procedimiento, y llevanza de estadísticas de control derivadas de todas estas tareas.

4.2. PROCEDIMIENTO DE GESTION

Gestión de operaciones en inversión irregular

Se obtienen semanalmente datos de los clientes que cumplen los parámetros descritos, y se trabaja regularmente sobre los mismos.

Gestión de operaciones en mora

Con carácter diario se reúne una Comisión a la que asisten el Director del Departamento, y el Jefe de Área de Administración. En dicha reunión se examina el "Listado de entradas diarias en mora" y sobre cada entrada, analizada en función de los riesgos asociados del cliente, tipo de deuda, antecedentes del cliente en mora, zona geográfica de actuación en caso de reclamación, garantías y títulos con que se cuenta, se decide una línea de actuación a seguir, y se asigna a cada caso un gestor.

Como instrumento de control de la evolución del área, además del resto de documentación que se proporciona a las distintas Áreas, el Departamento elabora el cuadro mensual de

Préstamos Hipotecarios Vivienda - Análisis, Concesión, Seguimiento y Recuperación
Septiembre 2008

"Desglose de entradas y salidas en mora". En éste se refleja el importe de las entradas en mora, así como el porcentaje que ésta supone del riesgo total del titular. En otra columna aparecen reflejados el importe de las salidas (Recuperaciones), bien por cobros, bien por traspaso a fallidos.

Por último, con respecto a la gestión de las operaciones de mora, y desde Octubre de 1.999 se utiliza el sistema informático SEDAS para todos los asuntos de mora. Esta aplicación se utiliza también para la transmisión de los flujos de información a las empresas de recobro. Su principal utilidad consiste en la unificación de los procedimientos de recuperación de todo el Banco, marcando plazos tanto para las actuaciones judiciales como extrajudiciales. Asimismo, permite conocer en qué fase del proceso se encuentra cada asunto, quién es el gestor y qué cartera de clientes gestiona cada uno.

Gestión de fallidos

Desde el punto de vista de gestión se utilizan los conceptos de fallidos gestionables y fallidos no gestionables. Cada uno de los fallidos gestionables tiene asignado un gestor, al igual que los asuntos en mora.

En principio se consideran gestionables:

1. Posiciones con personas físicas mientras no hubieran fallecido, su deuda hubiera sido condonada o hubiese prescripción o defecto en el título.
2. Posiciones con personas jurídicas que se encuentren en funcionamiento o que, si bien su actividad ha cesado, cuentan con avalistas o son solventes.

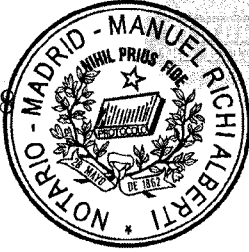
Únicamente el Director del Área de Recuperaciones puede tomar la decisión de que un fallido pase a considerarse como no gestionable, a propuesta de su gestor.

Gestión de activos adjudicados

El letrado realiza el seguimiento del proceso de ejecución de la garantía hipotecaria hasta la completa toma de posesión del inmueble, libre de cargas. El mismo se pone en contacto con el Director de Recuperaciones con el fin de fijar la actuación a seguir en la subasta. Se confecciona la propuesta para concurrir a subasta, se dan instrucciones para concurrir a la misma, se solicitan las tasaciones, si se considera oportuno se realiza la cesión del remate a un tercero y, en el caso de no producirse, tiene lugar la adjudicación.

Tras la adjudicación se realiza un seguimiento tanto contable (con el fin de registrar los apuntes oportunos) como físico y administrativo (comprobar el estado del inmueble y gestión administrativa de tramitación de impuestos y seguros).

06/2008



Préstamos Hipotecarios Vivienda - Análisis, Concesión, Seguimiento y Recuperación
Septiembre 2008

Igualmente, el letrado que ha llevado el asunto, se ocupa del saneamiento del inmueble hasta la toma de posesión.

Finalmente se procede a la venta del inmueble: el Banco se pone en contacto con los gestores de venta de la zona (APIs independientes) para fijar un precio orientativo de venta. Se utiliza Intranet para ello. El gestor de venta comunica al Banco cualquier oferta que se realice aunque se encuentre por debajo del precio fijado y, caso de ser aceptada la oferta, se procede a la venta del inmueble. En la actualidad el Banco gestiona aprox. una centena de inmuebles adjudicados.

Empresas de recobro

Las empresas de recobro contratadas únicamente gestionan asuntos extrajudiciales, de mora y fallidos pequeños, no hipotecarios.

La selección de las empresas de recobro se realiza conforme a los siguientes criterios:

1. Que se trate de una empresa solvente y seria.
2. Con implantación nacional (bien por ellas mismas o a través de acuerdos con otras entidades).
3. No percibe remuneración fija sino exclusivamente variable, en función de los cobros efectuados.
4. En el caso de que se produzca el recobro, el titular abona directamente la cuantía en una cuenta del Banco Guipuzcoano.
5. Establecimiento de un plazo máximo de tres meses para realizar el recobro. Cualquier prórroga de dicho plazo, requiere autorización expresa del Banco. Por otro lado, el Banco puede en cualquier momento tomar la decisión de retomar él mismo la gestión del recobro de la operación.
7. El Banco realiza periódicamente controles "por sorpresa" con el fin de analizar la situación, tratamiento y gestiones efectuadas en las operaciones en recobro gestionadas por la sociedad.
8. Inspección física de las instalaciones de la Sociedad.

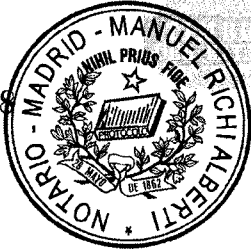
Préstamos Hipotecarios Vivienda - Análisis, Concesión, Seguimiento y Recuperación
Septiembre 2008

Relaciones con otros Departamentos

- El Área de Recuperaciones se mantiene en contacto fundamentalmente con el Área de Seguimiento y Control de Riesgos y utiliza básicamente, como vimos en el anterior apartado, dos de los informes que esta última emite: el listado resumen de inversiones irregulares y las fichas de seguimiento.
- Mensualmente se reúne el Comité de Mora y Fallidos Grandes y se analizan los asuntos nuevos en esta categoría entrados en el mes inmediatamente anterior. En este comité se toman decisiones sobre dotaciones, y actuaciones concretas a seguir en los expedientes, así como se analizan las operaciones y las garantías con que se cuentan. Asisten el Director General, el Subdirector General de Inversiones, el Subdirector General de Red, el Subdirector General de Medios, y el Director del Departamento de Recuperaciones e Inmuebles Adjudicados.
- Mensualmente se reúne el Comité de Coordinación y de Dudosos, en el que se analizan las previsiones de dotaciones para los meses próximos, las posibles entradas importantes en el próximo mes, las entradas producidas en el mes anterior, así como asuntos puntuales importantes, y las distintas incidencias o mejoras a proveer que se vayan planteando. Asisten el Director General Adjunto, el Subdirector General de Inversiones, el Director de Análisis y Concesión, el Director de Control de Riesgo, y el Director de Recuperaciones e Inmuebles Adjudicados.
- Se coordina con el servicio de Banca Telefónica /Telecobro los criterios a seguir con dicha actividad, haciendo seguimiento de la misma.
- Por último, en su actividad diaria se mantiene en contacto con los Departamentos de Informática, Secretaría Técnica, Contabilidad, Control de Gestión y Asesoría Jurídica.

8Z3748116

06/2008



ANEXO 10

**INFORMACIÓN A REMITIR A LA SOCIEDAD
GESTORA POR EL CEDENTE, COMO
ADMINISTRADOR DE LOS PRÉSTAMOS
HIPOTECARIOS**

ANEXO 10

Información a remitir a la Sociedad Gestora por el Cedente, como administrador de sus Préstamos Hipotecarios

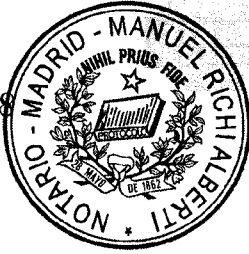
Mensualmente la entidad administradora de los préstamos deberá entregar a la Sociedad Gestora un informe en el que se recoja toda la información relativa a los préstamos participados que afecte a las cantidades a recibir por el Fondo. Dicho informe se referirá a los hechos ocurridos desde la fecha del último informe enviado.

El informe deberá ser enviado a la Sociedad Gestora antes de los primeros cinco días hábiles de cada mes, recogiéndose en ellos la información de los préstamos relativa al mes natural anterior.

La información a proporcionar será la siguiente, entregada en los formatos previamente acordados con la entidad administradora:

- Identificación de la Entidad: Código bancario de la misma
- Identificación del préstamo: Código del préstamo
- Fecha del informe: Día, mes y año de la fecha de la información de este préstamo.
- Fecha de Pago (día de vencimiento/abonos del préstamo).
- Vencimiento de intereses: Intereses vencidos en el día de la fecha.
- Vencimiento de principal: Principal vencido en el día de la fecha.
- Pago de intereses: Intereses pagados en el día de la fecha. (Incluye el pago anticipado de intereses devengados pero todavía no vencidos).
- Pago de principal regular: Principal amortizado en el día de la fecha.
- Amortización anticipada: Importes recibidos en concepto de amortización anticipada.
- Pago de intereses de amortización anticipada: Importe de los intereses de amortización anticipada abonadas en el día de la fecha.
- Impago de Intereses: Saldo pendiente de intereses al día siguiente de la fecha tras los abonos efectuados por este concepto.

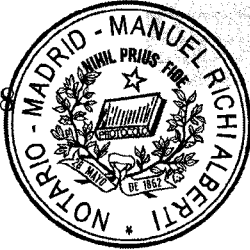
06/2008



- Impago de Principal: Saldo de principal vencido pendiente al día siguiente de la fecha tras los abonos efectuados por este concepto.
- Fecha en la que se ha producido la amortización anticipada (en su caso).
- Cuotas en impago: Número de cuotas transcurridas desde la deuda más antigua.
- Principal vivo: Saldo vivo del principal del préstamo al día siguiente de la fecha.
- Plazo: Día, mes y año de la nueva fecha de amortización final.
- Tipo actual.
- Tipo de Referencia.
- Fecha del Tipo Actual: Día, mes y año de entrada en vigencia del Tipo Actual.
- Tipo diferencial vigente.
- Signo del Tipo Diferencial.
- Principal Teórico.
- Identificador de moneda en la cual está denominada la operación.
- Incidencias Especiales: Información sobre la anulación o cancelación de alguna operación previa, o sobre cambios ocurridos en las condiciones iniciales, con especial atención a las modificaciones en los tipos de interés.
- Vida Residual del Préstamo.

8Z3748114

06/2008



...COPIA EXACTA DE SU MATRIZ DONDE QUEDA ANOTADA. PARA "TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, S.A.", LA EXPIDO, SIN EFICACIA EJECUTIVA, EN CIENTO CUARENTA Y CINCO FOLIOS DEL TIMBRE DEL ESTADO DE PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES, SERIE 8Z, NÚMEROS 3748258, LOS CIENTO CUARENTA Y TRES ANTERIORES EN ORDEN CORRELATIVO DECRECIENTE, Y EL DEL PRESENTE, EN MADRID, A DIECINUEVE DE NOVIEMBRE DE DOS MIL OCHO. DOY FE.



A handwritten signature in black ink, written over a horizontal line.