

**TDA 31 - Fondo de Titulización de Activos**

LIQUIDACION DEL PERIODO 26/02/2009-26/05/2009

	BANCO GUIPUZCOANO
<b>I. Situación al 26/02/09:</b>	<b>5.850.000,00</b>
Fondo de Reserva	5.850.000,00
<b>II. Fondos recibidos del emisor</b>	<b>12.592.891,65</b>
<b>Principal:</b>	<b>8.797.563,51</b>
Según calendario hasta 30/04/09:	1.589.647,15
Amort. Anticipada hasta 30/04/09:	7.207.916,36
<b>Intereses:</b>	<b>3.823.891,49</b>
<b>Avance técnico neto (1):</b>	<b>-28.563,35</b>
Principal	-4.581,77
Interes:	-23.981,58
<b>III. Subtotal a Cuenta de reinversión (I + II):</b>	<b>18.442.891,65</b>
<b>IV. Total intereses de la reinversión:</b>	<b>34.227,16</b>
Intereses de la Cta. De Tesorería	23.507,00
Intereses de la Cta. De Cobros	10.720,16
<b>V. Recursos disponibles (III + IV):</b>	<b>18.477.118,81</b>
<b>VI. Gastos:</b>	<b>13.243,90</b>
<b>VII. Liquidación del Swap</b>	<b>-1.823.486,04</b>
Cantidad a Pagar por la Parte B (Fondo):	3.823.891,49
Cantidad a Pagar por la Parte A (HSBC):	2.000.405,45
<b>VIII. Pago a los Bonos:</b>	<b>10.425.774,90</b>
<b>Bonos A:</b>	
Intereses correspondientes al 26/05/09:	1.462.891,65
Retenciones practicadas a los bonos:	263.333,40
Amortización correspondiente al 26/05/09:	8.824.361,70
<b>Bonos B:</b>	
Intereses correspondientes al 26/05/09:	36.460,20
Retenciones practicadas a los bonos:	6.562,80
Amortización correspondiente al 26/05/09:	0,00
<b>Bonos C:</b>	
Intereses correspondientes al 26/05/09:	102.061,35
Retenciones practicadas a los bonos:	18.370,80
Amortización correspondiente al 26/05/09:	0,00
<b>Reinversión de las retenciones (2):</b>	<b>-288.267,00</b>
<b>IX. Saldo disponible ( V - VI + VII - VIII):</b>	<b>6.214.613,97</b>
<b>Distribución del saldo disponible:</b>	
Fondo de Reserva previo(26/02/09):	5.850.000,00
Aportación al Fondo de Reserva	0,00
Intereses pagados Préstamo Subordinado	8.038,45
Amortización Préstamo Subordinado	159.428,66
Intereses pagados Préstamo Participativo	37.718,20
Amortización Préstamo Participativo	0,00
<b>Margen de Intermediación Financiera</b>	<b>159.428,66</b>
<b>Fondo de Reserva (26/05/09):</b>	<b>5.850.000,00</b>

**(1) Avance técnico:**

Trimestre anterior	119.752,16
Trimestre actual	91.188,81

**(2) Hasta el 22/06/2009**

Destinatarios: Emisores; CNMV; AIAF; Agencias de Calificación.



**Nº: 3537/09**

Titulización de Activos, SGFT,S.A.  
Orense, 69  
28020 Madrid  
Tel.:917020808  
<http://www.tda-sgft.com>  
TDA31\liq.trim\May09

## INFORMACION A LOS INVERSORES

FECHA DE PAGO: 26 de Mayo de 2009

Importes en euros		
<b>I. BONOS A ES0377103009</b>		
	<b>Sobre 2805 bonos</b>	<b>Por Bono</b>
1. Saldo inicial (21/11/08):	280.500.000,00 €	100.000,00 €
2. Pendiente de vencimiento en la anterior Fecha de Pago:	274.203.364,05 €	97.755,21 €
3. Intereses devengados y pagados en esta Fecha de Pago:	1.462.891,65 €	521,53 €
4. Vencido y amortizado (pagado) en esta Fecha de Pago:	8.824.361,70 €	3.145,94 €
5. Pendiente de vencimiento tras esta Fecha de Pago:	265.379.002,35 €	94.609,27 €
6. Porcentaje pendiente de vencimiento:	94,609270%	94,609270%
<b>II. BONOS B ES0377103017</b>		
	<b>Sobre 60 bonos</b>	<b>Por Bono</b>
1. Saldo inicial (21/11/08):	6.000.000,00 €	100.000,00 €
2. Pendiente de vencimiento en la anterior Fecha de Pago:	6.000.000,00 €	100.000,00 €
3. Intereses devengados y pagados en esta Fecha de Pago:	36.460,20 €	607,67 €
4. Vencido y amortizado (pagado) en esta Fecha de Pago:	0,00 €	0,00 €
5. Pendiente de vencimiento tras esta Fecha de Pago:	6.000.000,00 €	100.000,00 €
6. Porcentaje pendiente de vencimiento:	100,000000%	100,000000%
<b>III. BONOS C ES0377103025</b>		
	<b>Sobre 135 bonos</b>	<b>Por Bono</b>
1. Saldo inicial (21/11/08):	13.500.000,00 €	100.000,00 €
2. Pendiente de vencimiento en la anterior Fecha de Pago:	13.500.000,00 €	100.000,00 €
3. Intereses devengados y pagados en esta Fecha de Pago:	102.061,35 €	756,01 €
4. Vencido y amortizado (pagado) en esta Fecha de Pago:	0,00 €	0,00 €
5. Pendiente de vencimiento tras esta Fecha de Pago:	13.500.000,00 €	100.000,00 €
6. Porcentaje pendiente de vencimiento:	100,000000%	100,000000%
<b>IV. EL FONDO</b>		
<b>Importes en euros</b>		
1. Saldo de participaciones hipotecarias a 30/04/09:		284.879.008,65 €
a) No Fallidas:		284.879.008,65 €
b) Fallidas:		0,00 €
2. Amortización del período 31/01/09 a 30/04/09:		8.797.563,51 €
a) Según calendario:		1.589.647,15 €
b) Amortización anticipada hasta 30/04/09:		7.207.916,36 €
3. Tasa de amortización anticipada (anualizada):		
a) Último año:		-
b) Último semestre:		8,02%
c) Último trimestre:		9,46%
4. Porcentaje de impago entre 3 y 6 meses:		2,08%
5. Porcentaje de impago entre 7 y 11 meses:		0,07%
6. Porcentaje de fallidos (1):		0,00%
7. Nivel de Impago(2):		0,71%

(1) Saldo pendiente de las participaciones hipotecarias fallidas según definición del Folleto de Emisión (retraso de 12 meses y otras causas), sobre el saldo pendiente total.

(2) Importe de principal de las Participaciones Hipotecarias con morosidad superior a 90 días en la Fecha de Cobro inmediata anterior a la Fecha de Pago en curso, sobre el Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias.

Destinatarios: Emisores; Agente de Pagos; CNMV; AIAF; Agencias de Calificación.



**Nº: 3538/09**

Titulización de Activos, (SGFT), S.A.  
Orense, 69  
28020 Madrid  
Tel.: 917020808  
<http://www.tda-sgft.com>  
TDA31\Infoinver.trim\May09

**TDA 31 , FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS**
**INFORMACION CORRESPONDIENTE AL PERÍ ODO: 26/02/09-26/05/09**
**I. DATOS GENERALES SOBRE EL FONDO**

Fecha de Constitución del Fondo	19 de noviembre de 2008
Fecha Emisión Bonos	19 de noviembre de 2008
Fecha Final Amortización Bonos (teórica) (10% TAA)	27 de mayo de 2024
Sociedad Gestora	Titulización de Activos, SGFT,S.A.
Emisores Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca	Banco Guipuzcoano
Agente de Pagos	Banco Santander
Negociación Mercado	Mercado AIAF
Agencia de Calificación	Moody´s Investors
Calificación	Bonos A: Aaa Bonos B: A2 Bonos C: Baa3

**II. VALORES EMITIDOS POR EL FONDO**

Nombre	Bonos de Titulización TDA 31, F.T.A.
Serie A:	
Código ISIN	ES0377103009
Nominal en circulación total (inicial)	280.500.000,00 Euros
Nominal en circulación total (actual)	265.379.002,35 Euros
Nominal en circulación unitario (inicial)	100.000,00 Euros
Nominal en circulación unitario (actual)	94.609,27 Euros
Serie B:	
Código ISIN	ES0377103017
Nominal en circulación total (inicial)	6.000.000,00 Euros
Nominal en circulación total (actual)	6.000.000,00 Euros
Nominal en circulación unitario (inicial)	100.000,00 Euros
Nominal en circulación unitario (actual)	100.000,00 Euros

<b>II. VALORES EMITIDOS POR EL FONDO (cont.)</b>	
<b>Nombre</b>	<b>Bonos de Titulización TDA 31 , F.T.A.</b>
Serie C:	
Código ISIN	ES0377103025
Nominal en circulación total (inicial)	13.500.000,00 Euros
Nominal en circulación total (actual)	13.500.000,00 Euros
Nominal en circulación unitario (inicial)	100.000,00 Euros
Nominal en circulación unitario (actual)	100.000,00 Euros

<b>III. INFORMACION INCLUIDA</b>
* Liquidación del Período:26/02/09-26/05/09
* Flujos de Caja del Período:26/02/09-26/05/09
* Información a los inversores. Fecha de Pago: 26 de Mayo de 2009

**TDA 31, FTA****Fondo de Titulización de Activos****FLUJOS DE CAJA DEL PERÍODO: 26/02/09 - 26/05/09**

<b>I. INVERSIONES/FINANCIACIONES</b>	<b>Euros</b>	
	<u>Ingresos</u>	<u>Pagos</u>
Amortización Bonos Titulización Hip.		8.824.361,70
Amortización Participaciones Hip.	8.797.563,51	
Amortización Préstamos Subordinados		159.428,66
<b>II. INTERESES</b>		
Intereses pagados a los BTH		1.601.413,20
Intereses recibidos de las PHs	3.823.891,49	
Intereses Ptmos. Subordinados		45.756,65
Intereses Inversiones Temporales	34.227,16	
Liquidación Swap a favor de la parte A (HSBC)		1.823.486,04
Avance Técnico		28.563,35
<b>III. GASTOS</b>		
Comisiones Periódicas:		13.243,90
<b>Remuneración variable del Préstamo Participativo</b>		<b>159.428,66</b>
<b>Total Ingresos/Pagos</b>	<b><u>12.655.682,16</u></b>	<b><u>12.655.682,16</u></b>
Saldo inicial 26/02/09	5.850.000,00	
A Inversiones Temporales		5.850.000,00
<b>Total</b>	<b><u>18.505.682,16</u></b>	<b><u>18.505.682,16</u></b>
Retenciones practicadas el 26/05/09 Hasta el 22/06/2009	288.267,00	288.267,00

Destinatarios: CNMV; AIAF.



Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Orense, 69

28020 Madrid

Tel.: 917020808

<http://www.tda-sgft.com>

TDA 31\fluj.trim\May09