

9J5273051

02/2009



ANDRES DOMINGUEZ NAFRIA  
*Notario*  
 C/ Serrano, 92, 1º  
 Tel (91) 577 47 87 Fax: (91) 577 82 31  
 28006 MADRID  
 andresdominguez@notariado.org

94180

**ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DEL FONDO**

**“AyT ICO-FTVPO III, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS”, DE EMISIÓN Y SUSCRIPCIÓN DE CERTIFICADOS DE TRANSMISIÓN DE HIPOTECA Y DE EMISIÓN DE BONOS DE TITULIZACIÓN.**-----

NÚMERO: DOS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO.-----

En Madrid, a veintisiete de julio de dos mil nueve.-----

Ante mí, **ANDRÉS DOMÍNGUEZ NAFRÍA**, Notario del Ilustre Colegio de Madrid, con residencia en esta Capital, -----

**COMPARECEN**-----

**DE UNA PARTE,** -----

**DON JOSÉ LUIS PAESA OLIVER**, mayor de edad, con domicilio profesional a estos efectos en Zaragoza, Paseo de la Independencia, 10, y provisto de DNI y NIF

y -----

**DON FEDERICO FERNÁNDEZ DE LAPUENTE ISUSI**, mayor de edad, con domicilio profesional a estos efectos en Logroño, calle Miguel Villanueva, 9 y provisto

de DNI y NIF -----

**Y DE OTRA PARTE,** -----

**DOÑA ANA MARÍA DELGADO ALCAIDE**, mayor de edad, con domicilio profesional en Madrid, Paseo de la Castellana, 143 - 7ª planta, y provisto de DNI y NIF

-----  
**DON JESÚS SANZ GARCÍA**, mayor de edad, con domicilio profesional en Madrid, Paseo de la Castellana, 143 - 7ª planta, y provisto de DNI y NIF -----

-----**INTERVIENEN**-----

**DE UNA PARTE,**-----

**DON JOSÉ LUIS PAESA OLIVER**, en nombre y representación de **CAJA DE AHORROS DE LA INMACULADA DE ARAGÓN**, con domicilio social en Zaragoza, Paseo de la Independencia, 10, entidad de crédito que se rige por los Estatutos aprobados por Orden de 12 de junio de 2001 del Departamento de Economía, Hacienda y Empleo del Gobierno de Aragón,, con CIF: G-50000819., e inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza, al Tomo 1207, Folio 1, Hoja Z-5254, Inscripción 1ª, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Zaragoza, Don Ricardo Jiménez Martín, el día 29 de junio de 1992. -----

Actúa como apoderado de dicha entidad y se halla facultado para este acto en virtud de los acuerdos adoptados

9J5273052

02/2009



por el Consejo de Administración de la misma en su reunión de fecha 1 de septiembre de 2008, que fueron elevados a público en virtud de escritura otorgada el 15 de diciembre de 2008, ante el Notario de Zaragoza, D. Fernando Gimeno Lázaro, con número 2.640 de su protocolo, copia de la cual se incorpora a esta Matriz como **Anexo 1**.-----

**DON FEDERICO FERNÁNDEZ DE LAPUENTE ISUSI**, en nombre y representación de **CAJA DE AHORROS DE LA RIOJA**, con domicilio social en Logroño, calle Miguel Villanueva, 9, entidad de crédito que se rige por los Estatutos aprobados por Resolución de la Consejería de Hacienda y Empleo de la Comunidad Autónoma de La Rioja de 31 de julio de 2006, protocolizados en escritura pública autorizada en Logroño el 19 de enero de 2007 por el Notario D. Julio Antonio Pernas Tobía, con el número 144 de su protocolo, y que fueron inscritos en el Registro Mercantil de La Rioja al Tomo 267, Folio 111, Hoja LO-1131, inscripción 107.-----

Actúa como apoderado de dicha entidad y se halla facultado para este acto en virtud de los acuerdos adoptados

por el Consejo de Administración de la misma en su reunión de fecha 2 de septiembre de 2008, que fueron elevados a público en virtud de escritura otorgada el 25 de septiembre de 2008, ante el Notario de Logroño, D. José Antonio Cerrato García de la Barrera, con número 1.921 de su protocolo, copia de la cual se incorpora a esta Matriz como **Anexo 1.**-----

**Y DE OTRA PARTE,**-----

**DOÑA ANA MARÍA DELGADO ALCAIDE Y DON JESÚS SANZ GARCÍA**, en nombre y representación de **AHORRO Y TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, S.A.** (la “**Sociedad Gestora**”) con domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana, 143 - 7ª Planta, entidad constituida de acuerdo con el artículo sexto de la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de las Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria, en virtud de autorización otorgada mediante Orden Ministerial de 16 de julio de 1993, mediante escritura otorgada el 16 de noviembre de 1993 ante el Notario de Madrid, Don Francisco Javier Die Lamana, con el número 2609 de su protocolo, CIF A-80732142, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 7240, Libro 0, Folio 191, Sección 8, Hoja nº M-117365, Inscripción 1ª; y en el



02/2009



Registro Especial abierto al efecto por la Comisión Nacional del Mercado de Valores con el número 5. -----

Actúan como Directora de Gestión y Director de Originación, respectivamente, y se encuentran facultados para este acto en virtud de las facultades conferidas por el Consejo de Administración de dicha entidad en su reunión de 14 de julio de 2006, que fueron elevadas a público en virtud de escritura otorgada el 25 de julio de 2006 ante el Notario de Madrid, D. Manuel García Collantes, con el número 1549 de protocolo. -----

Juzgo a los comparecientes, según intervienen, con capacidad para otorgar la presente **ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DEL FONDO DE TITULIZACIÓN DENOMINADO FONDO "AyT ICO-III, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS", DE EMISIÓN Y SUSCRIPCIÓN DE CERTIFICADOS DE TRANSMISIÓN DE HIPOTECA Y DE EMISIÓN DE BONOS DE TITULIZACIÓN**, y al efecto,-----

----- **EXPONEN** -----

I. Que la Sociedad Gestora está facultada para constituir

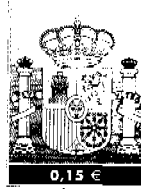
fondos de titulización y, en consecuencia, para ejercer la administración y representación legal de los mismos, al amparo del Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan los Fondos de Titulización de Activos y las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización (el “**Real Decreto 926/1998**”).-----

**II. Que CAJA DE AHORROS DE LA INMACULADA DE ARAGÓN y CAJA DE AHORROS DE LA RIOJA (las “Entidades Cedentes”),** son entidades de crédito con una extensa cartera de préstamos en el activo de su balance, siendo un número de estos préstamos concedidos para financiar a particulares, residentes en España en el momento de la concesión del préstamo hipotecario, la construcción, rehabilitación y adquisición de viviendas terminadas ubicadas en España (incluyendo, la adquisición de viviendas que tengan la consideración de viviendas protegidas (“**Viviendas Protegidas**”) según las distintas modalidades recogidas en Legislación Aplicable a Viviendas Protegidas (según se define en la presente Escritura)), tanto directamente como a través de subrogaciones por particulares de financiaciones concedidas a constructores o promotores.-----

**III. Que las Entidades Cedentes desean hacer participar a terceros en ciertos préstamos hipotecarios de su cartera**

9J5273054

02/2009



(los “**Préstamos Hipotecarios**”) mediante la emisión de títulos nominativos denominados certificados de transmisión de hipoteca (los “**Certificados de Transmisión de Hipoteca**”, los “**Certificados**” o los “**Activos**”) conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/1994, tal y como ha sido modificada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, que modifica la Ley 2/1981, no siendo, por lo tanto, de acuerdo con la información suministrada por las Entidades Cedentes, elegibles para ser objeto de participaciones hipotecarias, por lo que se cederán al Fondo mediante la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, de acuerdo con la Ley 41/2007.-----

Se adjuntan como **Anexo 1** a la presente Escritura certificaciones de los acuerdos adoptados por los órganos sociales competentes de las Entidades Cedentes relativos a la emisión de los Certificados.-----

**IV.** Que la Sociedad Gestora quiere proceder a constituir un fondo de titulización de activos denominado “**AyT ICO-FTVPO III, FONDO DE TITULIZACIÓN**”

**DE ACTIVOS**” (el “**Fondo**”) de acuerdo con el régimen previsto en el Real Decreto 926/1998.-----

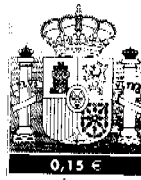
Se adjunta como **Anexo 2** a la presente Escritura, copia de la escritura de elevación a público de los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora en reunión celebrada con fecha 18 de septiembre de 2008, relativos a la constitución del Fondo.-----

V. Que la Sociedad Gestora, a efectos de la constitución del Fondo y actuando como representante legal en nombre y representación del mismo, pretende suscribir los Certificados emitidos por las Entidades Cedentes que integrarán el activo del Fondo, y llevar a cabo una emisión de bonos de titulización (los “**Bonos**” o los “**Bonos de Titulización**”) que integrarán el pasivo del mencionado Fondo.-----

VI.- Que se ha llevado a cabo la verificación de una serie de atributos de una selección (a fecha 22 de junio de 2009) de préstamos hipotecarios (entre los que se encuentran los que van a ser objeto de cesión mediante la emisión de los Certificados) (la “**Cartera de Préstamos Hipotecarios Titulizables CAI**” y la “**Cartera de Préstamos Hipotecarios Titulizables CAJA RIOJA**”, conjuntamente, la “**Cartera de Préstamos Hipotecarios Titulizables**”). -----

9J5273055

02/2009



La Cartera de Préstamos Hipotecarios Titulizables CAI de CAJA DE AHORROS DE LA INMACULADA DE ARAGÓN está compuesta por 2.347 préstamos hipotecarios con un saldo vivo, a 22 de junio de 2009 de CIENTO CUARENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS SEIS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS CON SETENTA Y DOS CÉNTIMOS DE EURO (€ 142.406.782,72) que no cumplen alguno de los requisitos establecidos en la Sección II de la Ley 2/1981 del Mercado Hipotecario, tal y como ha sido modificada por la Ley 41/2007, y en el Capítulo II del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, sobre la regulación de determinados aspectos del Mercado Hipotecario. -----

La Cartera de Préstamos Hipotecarios Titulizables CAJA RIOJA de CAJA DE AHORROS DE LA RIOJA está compuesta por 1.778 préstamos hipotecarios con un saldo vivo, a 22 de junio de 2009 de CIENTO CATORCE MILLONES NOVECIENTOS DOCE MIL NOVECIENTOS UNO CON CATORCE CÉNTIMOS DE EURO (€ 114.912.901,14) que no cumplen alguno de los

requisitos establecidos en la Sección II de la Ley 2/1981 del Mercado Hipotecario, tal y como ha sido modificada por la Ley 41/2007, y en el Capítulo II del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, sobre la regulación de determinados aspectos del Mercado Hipotecario. -----

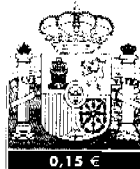
La citada auditoría ha sido realizada por la firma PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L. con domicilio en Paseo de la Castellana, 43, Madrid, inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el número S-0242, según se acredita por el Informe de Auditoría de la Cartera de Préstamos Hipotecarios Titulizables, copia del cual se adjunta como **Anexo 3** a la presente Escritura.-----

**VII.** Que, de acuerdo con el Real Decreto 926/1998, la constitución del Fondo y la emisión por éste de valores de titulización tienen como requisito previo la inscripción en los Registros Oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (“CNMV”) de un folleto informativo (el “**Folleto**”), habiéndose efectuado esta preceptiva inscripción en los registros oficiales de la CNMV con fecha 23 de julio de 2009, según se acredita mediante el oportuno escrito suscrito por la CNMV cuya copia se adjunta como **Anexo 4**.-----

Con base en los antecedentes expuestos, las partes acuerdan el otorgamiento de la presente ESCRITURA DE

9J5273056

02/2009



CONSTITUCIÓN DEL FONDO DE TITULIZACIÓN DENOMINADO “AyT ICO-FTVPO III, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS”, DE EMISIÓN Y SUSCRIPCIÓN DE CERTIFICADOS DE TRANSMISIÓN DE HIPOTECA Y DE EMISIÓN DE BONOS DE TITULIZACIÓN (la “**Escritura de Constitución**” o la “**Escritura**”), al amparo de los apartados 2 y 9 del artículo 5 de la Ley 19/1992 a la que se incorporan, formando parte integrante de la misma, los Anexos que en la misma se citan y que se registrá por las siguientes, -----

----- **ESTIPULACIONES** -----

**Sección I: CONSTITUCIÓN DEL FONDO “AyT ICO-FTVPO III, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS”**-----

**PRIMERA.- CONSTITUCIÓN DEL FONDO.**-----

La Sociedad Gestora en el presente acto constituye un fondo de titulación de activos de carácter cerrado con la denominación de “**AyT ICO-FTVPO III, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**” que se registrá:-----

a) en primer lugar, por la presente Escritura de

Constitución; y,-----

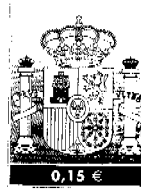
b) en segundo lugar, por (i) el Real Decreto 926/1998 y disposiciones que lo desarrollen, (ii) la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria (en cuanto a lo no contemplado en el Real Decreto 926/1998 y en tanto resulte de aplicación) (la “**Ley 19/1992**”), (iii) Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores (la “**Ley 24/1988**”), en su redacción actual, en lo referente a su supervisión, inspección y sanción y para todo aquello que resulte de aplicación, (iv) 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 (la “**Ley 3/1994**”), tal y como ha sido modificada por la Ley 41/2007, (vi) las Bases de la Línea de Avaes ICO-FTVPO 2008, los Convenios de Colaboración y Compromiso de Aval suscritos por las Entidades Cedentes y el ICO, el Convenio de Colaboración y Compromiso de Aval suscrito por la Sociedad Gestora y el ICO y el Aval del ICO, así como las modificaciones posteriores a los mismos, y (vii) a las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor en cada momento que resulten de aplicación. -----

**SEGUNDA.- NATURALEZA DEL FONDO.**-----



9J5273057

02/2009



El Fondo, de conformidad con el artículo 1 del Real Decreto 926/1998, constituye un patrimonio separado, carente de personalidad jurídica, y tiene el carácter de cerrado, de conformidad con el artículo 3 del Real Decreto 926/1998, integrado principalmente, en cuanto a su activo, por los Certificados, el Fondo de Reserva CAI y el Fondo de Reserva CAJA RIOJA y, en cuanto a su pasivo, por los Bonos, el Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales CAI y el Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales CAJA RIOJA y el Préstamo Subordinado para la Dotación del Fondo de Reserva CAI y el Préstamo Subordinado para la Dotación del Fondo de Reserva CAJA RIOJA, de tal forma que el valor patrimonial neto del Fondo sea nulo. -----

Los Certificados de Transmisión de Hipoteca que integran el activo del Fondo se encuentran regulados por lo establecido en la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/1994, tal y como ha sido modificada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre.-----

**TERCERA.- ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTACIÓN DEL FONDO.**-----

La administración y representación del Fondo corresponderá a la Sociedad Gestora, AHORRO Y TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, S.A., promotora del mismo. La Sociedad Gestora está autorizada para constituir Fondos de Titulización de Activos y, en consecuencia, para ejercer la administración y representación de los mismos al amparo de lo previsto en el Real Decreto 926/1998, en virtud de autorización del Ministro de Economía y Hacienda de fecha 16 de julio de 1993, otorgada de conformidad con lo exigido en la Disposición Transitoria Única del citado Real Decreto 926/1998.-----

Corresponderá a la Sociedad Gestora, en calidad de gestora de negocios ajenos, la representación y defensa de los intereses de los titulares de los Bonos emitidos con cargo al activo del Fondo y de los restantes acreedores del Fondo en los términos establecidos en la legislación vigente.-----

Los titulares de los Bonos no tendrán acción contra la Sociedad Gestora, sino por incumplimiento de sus obligaciones o inobservancia de lo dispuesto en esta Escritura y en el Folleto. -----

### **3.1 Renuncia a sus funciones.**-----

La Sociedad Gestora podrá renunciar a su función de administración y representación legal de conformidad con

02/2009



los requisitos establecidos en el artículo 18 del Real Decreto 926/1998, mediante escrito presentado a la CNMV solicitando su sustitución, en el que hará constar la designación de la sociedad gestora sustituta y al que se acompañará escrito de la nueva sociedad gestora de fondos de titulización, debidamente autorizada e inscrita en el Registro Especial de la CNMV, en el que la sustituta se declare dispuesta a aceptar tal función.-----

La autorización de la sustitución por parte de la CNMV estará condicionada al cumplimiento de los requisitos siguientes: -----

(a) La entrega a la nueva sociedad gestora de los registros contables e informáticos por la Sociedad Gestora sustituida. Sólo se entenderá producida tal entrega cuando la nueva sociedad gestora pueda asumir plenamente su función y comunique esta circunstancia a la CNMV. -----

(b) Las calificaciones otorgadas a los Bonos no deberán disminuir como consecuencia de la sustitución propuesta. ---

La Sociedad Gestora no podrá renunciar al ejercicio de sus funciones, debiendo mantenerlas, hasta que no se hayan

cumplido todos los requisitos y trámites para la designación de su sustituta y ésta haya asumido efectivamente sus funciones como nueva sociedad gestora del Fondo.-----

Los gastos que origine la sustitución serán a costa de la Sociedad Gestora y en ningún caso podrán imputarse al Fondo.-----

La sustitución deberá ser publicada, en el plazo de quince (15) días, mediante un anuncio en dos (2) diarios de difusión nacional y en el boletín AIAF. Asimismo, la Sociedad Gestora deberá notificar dicha sustitución a las Entidades de Calificación. -----

### **3.2 Sustitución forzosa de la Sociedad Gestora -----**

En el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en concurso, la Sociedad Gestora deberá encontrar una sociedad gestora que la sustituya, de acuerdo con lo previsto en el artículo 19 del Real Decreto 926/1998, en el plazo máximo de cuatro (4) meses desde que tuviere lugar el evento determinante de la sustitución, transcurridos los cuales sin que se hubiese encontrado una nueva sociedad gestora, se liquidará anticipadamente el Fondo de conformidad con lo previsto en el Folleto y en la presente Escritura de Constitución.-----

La regulación de la gestión y administración del Fondo por parte de la Sociedad Gestora se recoge detalladamente

9J5273059

02/2009



en la Sección VI de esta Escritura. -----

### **3.3 Comisión por la administración y representación del Fondo.** -----

La Sociedad Gestora, de acuerdo con el Real Decreto 926/1998, constituirá, representará y administrará el Fondo. En contraprestación por estas funciones, el Fondo satisfará a la Sociedad Gestora (i) una Comisión Inicial y (ii) una Comisión Periódica Anual (conjuntamente, las “**Comisiones de la Sociedad Gestora**”).-----

La Sociedad Gestora tendrá derecho a una comisión inicial (la “**Comisión Inicial**”) pagadera en la Fecha de Desembolso de una sola vez, que equivaldrá a la diferencia entre los gastos indicados en el apartado 6 de la Nota de Valores del Folleto, menos los importes efectivamente facturados por agentes externos en concepto de servicios para la constitución del Fondo y la diferencia entre el Saldo vivo de los activos en la fecha de otorgamiento de la presente Escritura y el importe nominal de la emisión. -----

La Comisión Inicial será abonada con cargo a los Préstamos Subordinados para Gastos Iniciales. -----

La Sociedad Gestora tendrá derecho a recibir una comisión anual (la “**Comisión Periódica Anual**”), que se devengará trimestralmente entre la Fecha de Pago anterior (inclusive) y la Fecha de Pago en curso (excluida) (salvo para el primer periodo, que se devengará entre la fecha de otorgamiento de la presente Escritura de Constitución, incluida, y la primera Fecha de Pago, excluida) calculada sobre la suma del Saldo Vivo de los Activos correspondientes a cada Serie en la Fecha de Determinación de la anterior Fecha de Pago en los términos establecidos en documento aparte.-----

Si en una Fecha de Pago el Fondo no dispusiera de liquidez suficiente para satisfacer la Comisión Periódica Anual, la cantidad debida no generará interés adicional o de demora.-----

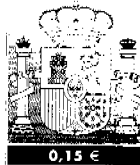
No obstante lo anterior, en el caso de que tenga lugar la sustitución de AHORRO Y TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. por otra sociedad gestora de fondos de titulización como Sociedad Gestora del Fondo, la Comisión Periódica Anual que percibirá la nueva Sociedad Gestora se determinará al tiempo de la sustitución atendiendo al precio razonable en el mercado.-----

### **3.4 Subcontratación** -----

La Sociedad Gestora estará facultada para subcontratar

9J5273060

02/2009



o delegar en terceras personas de reconocida solvencia y capacidad la prestación de cualquiera de los servicios que ha de realizar en su función de administración y representación legal del Fondo, de acuerdo con lo establecido en la presente Escritura de Constitución y en el Folleto, siempre que el subcontratista o delegado haya renunciado a ejercitar cualquier acción de demanda de responsabilidad contra el Fondo. -----

En cualquier caso, la subcontratación o delegación de cualquier servicio (i) no podrá suponer ningún coste o gasto adicional para el Fondo, (ii) habrá de ser legalmente posible, (iii) no dará lugar a una revisión a la baja de la calificación otorgada a los Bonos, y (iv) será notificada a la CNMV, contando, caso de ser legalmente necesario, con su autorización previa, y a las Entidades de Calificación. -----

No obstante cualquier subcontratación o delegación, la Sociedad Gestora no quedará exonerada ni liberada, mediante tal subcontrato o delegación, de ninguna de las responsabilidades asumidas en el Folleto y en la presente Escritura de Constitución o que legalmente le fueren

atribuibles o exigibles.-----

**CUARTA.- LIQUIDACIÓN Y EXTINCIÓN DEL FONDO. RESOLUCIÓN DE LA CONSTITUCIÓN DEL FONDO POR FALTA DE CONFIRMACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PROVISIONAL OTORGADA A LOS BONOS.-----**

**4.1 Liquidación anticipada de una Serie.-----**

La Sociedad Gestora procederá a la liquidación de una Serie, cuando tenga lugar alguna de las causas siguientes: ---

(i) cuando todos los Activos y/o cuando todos los Bonos dicha Serie hayan sido íntegramente amortizados; -----

(ii) cuando, a juicio de la Sociedad Gestora, concurren circunstancias excepcionales que hagan imposible, o de extrema dificultad, el mantenimiento del equilibrio financiero de dicha Serie, pero que no afecten al equilibrio financiero global del Fondo; -----

(iii) cuando se produzca un impago indicativo de un desequilibrio grave y permanente en relación con los valores emitidos correspondientes a dicha Serie o se prevea que se va a producir, pero que no afecte de forma global al Fondo;

(iv) en caso de que las Entidades de Calificación no confirmasen como definitivas, antes de la Fecha de Desembolso, las calificaciones asignadas con carácter provisional por ellas a todos los Bonos de dicha Serie



9J5273061

02/2009



emitidos;-----

(v) cuando el Saldo Vivo de los Activos correspondientes a dicha Serie que no tengan la consideración de Activos Fallidos sea inferior al diez por ciento (10%) del saldo inicial de los Activos de dicha Serie. Esta facultad estará condicionada a que no se perjudiquen los intereses de los titulares de los Bonos de dicha Serie, a cuyo efecto la suma correspondiente a la venta de los Certificados correspondientes, junto con los restantes Fondos Disponibles de dicha Serie en dicha Fecha de Pago, deberán ser suficientes para permitir pagar íntegramente los importes que, por cualquier concepto, sean adeudados por el Fondo a los titulares de los Bonos de dicha Serie (así como aquellos conceptos que precedan a dicha obligación en el Orden de Prelación de Pagos correspondiente).-----

En caso de que se produzca cualquiera de las situaciones descritas en los apartados (i) a (v) anteriores, la Sociedad Gestora informará a la CNMV e iniciará los trámites pertinentes para la liquidación de la Serie afectada, descritos a continuación. La fecha en que tengan lugar estos

supuestos no tiene por qué coincidir con una Fecha de Pago.

La liquidación de la Serie correspondiente deberá ser comunicada previamente a la CNMV, a la SOCIEDAD DE SISTEMAS, a AIAF y a las Entidades de Calificación y ser asimismo objeto de publicación en un diario de amplia difusión en España, ya sea de carácter económico-financiero o general. -----

Con objeto de liquidar la Serie afectada, la Sociedad Gestora procederá a enajenar los Certificados correspondientes. La Sociedad Gestora deberá llevar a cabo la enajenación en las condiciones más favorables posibles. En todo caso la Sociedad Gestora deberá proponer la venta de los correspondientes Activos a cinco (5) instituciones activas en la compraventa de activos de similares características del mercado hipotecario, y no podrá vender dichos Activos a un precio inferior a la mejor oferta recibida.-----

La Sociedad Gestora comunicará, en representación y por cuenta del Fondo, a la Entidad Cedente de la Serie correspondiente una relación de los Activos, así como la mejor oferta recibida para la adquisición de los Activos de la Serie correspondiente, disponiendo dicha Entidad Cedente de un derecho de tanteo respecto de los Certificados por, al menos, el mismo precio de la mejor

9J5273062

02/2009



oferta ofrecida por el tercero en cuestión. Dicho derecho de tanteo deberá ejercitarse mediante notificación escrita a la Sociedad Gestora dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación por ésta de la mejor oferta recibida. El anterior derecho de tanteo no implica, en ningún caso, un pacto o declaración de recompra de dichos Certificados por parte de la Entidad Cedente. -----

En caso de que, como consecuencia del ejercicio del derecho de tanteo por la Entidad Cedente correspondiente, fuese necesario inscribir la cesión en algún registro, corresponderá a la Entidad Cedente satisfacer cualesquiera gastos y/o tributos incurridos con motivo de dicho cambio de titularidad. -----

Asimismo, en caso de que existan otros activos remanentes asociados a dicha Serie, la Sociedad Gestora procederá a su enajenación, estando facultada para aceptar aquellas ofertas que, a su juicio, cubran el valor de mercado del bien de que se trate y se paguen en metálico y al contado. -----

La liquidación de la Serie afectada se practicará

mediante la aplicación de los ingresos resultantes de la enajenación de los activos de dicha Serie junto con los restantes Fondos Disponibles de dicha Serie en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación correspondiente, una vez efectuada la retención del importe necesario para hacer frente a los costes de liquidación de dicha Serie. -----

En el caso de que el remanente no fuera cantidad líquida por corresponder a Certificados pendientes de resolución de procedimientos judiciales o notariales iniciados como consecuencia del impago por el Deudor del Préstamo Hipotecario correspondiente, de acuerdo con lo previsto en la Estipulación Décima, tanto su continuación como el producto de su resolución serán a favor de la Entidad Cedente correspondiente.-----

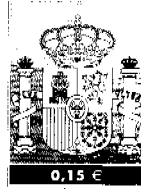
La liquidación de una Serie no implica la liquidación del Fondo. -----

#### **4.2 Liquidación anticipada del Fondo.**-----

La Sociedad Gestora procederá a la liquidación del Fondo, cuando tenga lugar alguna de las causas siguientes:--

(i) cuando, a juicio de la Sociedad Gestora, concurren circunstancias excepcionales que hagan imposible, o de extrema dificultad, el mantenimiento del equilibrio financiero del Fondo, es decir, que afecte a la Serie CAI y la Serie CAJA RIOJA en su conjunto; -----

02/2009



(ii) cuando se produzca un impago indicativo de un desequilibrio grave y permanente en relación con los valores emitidos que afecte de forma global al Fondo, es decir, que afecte a la Serie CAI y la Serie CAJA RIOJA en su conjunto, o se prevea que se va a producir;-----

(iii) cuando, como consecuencia de una modificación adversa de la normativa fiscal aplicable al Fondo, resultara imposible el mantenimiento del equilibrio financiero de la Serie CAI y la Serie CAJA RIOJA en su conjunto; -----

(iv) cuando la Sociedad Gestora fuera declarada en liquidación, concurso o su autorización fuera revocada y no designara nueva sociedad gestora, de acuerdo con lo establecido en la Estipulación 3.2 de la presente Escritura; y,-----

(v) cuando se cumplan dos años y medio desde la Fecha de Vencimiento Final de la Serie CAJA RIOJA. -----

En caso de que se produzca cualquiera de las situaciones descritas en los apartados (i) a (v) anteriores, la Sociedad Gestora informará a la CNMV e iniciará los trámites pertinentes para la liquidación del Fondo, descrito a

continuación. La fecha en que tengan lugar estos supuestos no tiene porque coincidir con una Fecha de Pago. -----

La liquidación del Fondo deberá ser comunicada previamente a la CNMV, a la SOCIEDAD DE SISTEMAS, a AIAF y a las Entidades de Calificación y ser asimismo objeto de publicación en un diario de amplia difusión en España, ya sea de carácter económico-financiero o general. -

La liquidación del Fondo se practicará mediante la aplicación de los ingresos resultantes de la enajenación de los activos de cada Serie junto con los restantes Fondos Disponibles de cada Serie en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación de dicha Serie, una vez efectuada la retención del importe necesario para hacer frente a los costes de extinción del Fondo que en cada caso corresponda.

Si en la liquidación del Fondo existiera algún remanente una vez realizados todos los pagos mediante la distribución de los fondos disponibles conforme al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación de cada Serie, éste será abonado a la Entidad Cedente correspondiente conforme al orden de prelación de pagos de cada Serie previsto en la Estipulación 21 de la presente Escritura (el "**Orden de Prelación de Pagos**"). -----

En el caso de que el remanente no fuera cantidad líquida por corresponder a Certificados pendientes de resolución de

02/2009



procedimientos judiciales o notariales iniciados como consecuencia del impago por el Deudor del Préstamo Hipotecario correspondiente, de acuerdo con lo previsto en la Estipulación 10 de la presente Escritura, tanto su continuación como el producto de su resolución, serán a favor de la Entidad Cedente correspondiente.-----

#### **4.3 Extinción del Fondo**-----

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

(i) cuando todos los Certificados de Transmisión de Hipoteca y/o todos los Bonos de la Serie CAI y la Serie CAJA RIOJA, hayan sido íntegramente amortizados; -----

(ii) una vez se haya liquidado el Fondo de conformidad con lo establecido en el apartado anterior;-----

(iii) en caso de que las Entidades de Calificación no confirmasen como definitivas, antes de la Fecha de Desembolso, las calificaciones asignadas con carácter provisional por ellas a todos los Bonos emitidos, mediante las Cartas de Calificación provisionales recogidas en el **Anexo 8** de la presente Escritura de Constitución; -----

(iv) en todo caso, en la Fecha de Vencimiento Legal del Fondo, es decir, cuando se cumplan tres (3) años desde la Fecha de Vencimiento Final de la Serie CAJA RIOJA.-----

En caso de que se produzca cualquiera de las situaciones descritas en los apartados anteriores, la Sociedad Gestora informará a la CNMV e iniciará los trámites pertinentes para la extinción del Fondo.-----

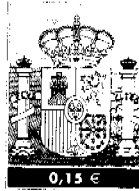
La Sociedad Gestora no procederá a la extinción del Fondo y a la cancelación de su inscripción en los registros administrativos que corresponda hasta que no haya liquidado los activos remanentes del Fondo y distribuido los Fondos Disponibles de cada Serie siguiendo el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación que corresponda, salvo la oportuna reserva calculada por la Sociedad Gestora para hacer frente a los gastos finales de extinción y liquidación (**“Cantidad Estimada de Gastos de Liquidación y Extinción del Fondo”**).-----

Transcurrido un plazo de seis (6) meses desde la liquidación de los activos remanentes del Fondo y la distribución de los Fondos Disponibles de la Serie CAI y de los Fondos Disponibles de la Serie CAJA RIOJA, la Sociedad Gestora otorgará acta notarial, que remitirá a la CNMV, declarando: (i) la extinción del Fondo y las causas que la motivaron; (ii) el procedimiento de comunicación a



9J5273065

02/2009



los titulares de los Bonos y a la CNMV llevado a cabo; y (iii) la distribución de los Fondos Disponibles de cada Serie siguiendo el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación que en cada caso corresponda; lo que anunciará en un diario de difusión nacional y dará cumplimiento a los demás trámites administrativos que resulten procedentes. -----

#### **4.3 Resolución de la constitución del Fondo -----**

Si las Entidades de Calificación no confirmasen antes de la Fecha de Desembolso las calificaciones provisionales asignadas a los Bonos de la Serie CAI y de la Serie CAJA RIOJA como definitivas, se resolverá la constitución del Fondo así como la emisión y suscripción de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, la emisión de los Bonos de la Serie CAI y de la Serie CAJA RIOJA y los contratos suscritos por la Sociedad Gestora, actuando en representación y por cuenta del Fondo. -----

La resolución de la constitución del Fondo por dicha causa se comunicará inmediatamente a la CNMV, tan pronto sea confirmada, y se hará pública en la forma prevista en la Estipulación 20 siguiente. En el plazo de

quince (15) días desde que tuviese lugar la causa de resolución de la constitución del Fondo, la Sociedad Gestora otorgará acta notarial, que remitirá a la CNMV, declarando la extinción del Fondo. -----

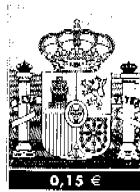
## **Sección II. EMISIÓN Y SUSCRIPCIÓN DE LOS CERTIFICADOS DE TRANSMISIÓN DE HIPOTECA.**

### **QUINTA.- EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS. ---**

#### **5.1 Préstamos Hipotecarios CAI y CAJA RIOJA. ----**

Las Entidades Cedentes, CAJA DE AHORROS DE LA INMACULADA DE ARAGÓN y CAJA DE AHORROS DE LA RIOJA, son titulares, entre otros, de los dos mil ciento noventa y siete (2.197) Préstamos Hipotecarios CAI (en adelante, los "**Préstamos Hipotecarios CAI**") y de los mil seiscientos noventa y dos (1.692) Préstamos Hipotecarios CAJA RIOJA, (en adelante, los "**Préstamos Hipotecarios CAJA RIOJA**") respectivamente, relacionados en el **Anexo 5** que se adjunta a la presente Escritura. El referido Anexo consiste en dos soportes magnéticos en los cuales se recoge la citada información relativa a los Préstamos Hipotecarios CAI y los Préstamos Hipotecarios CAJA RIOJA cuyo contenido se recoge en un acta autorizada por mí en el día de hoy. Los Préstamos Hipotecarios CAI y los Préstamos Hipotecarios CAJA RIOJA han sido seleccionados de entre los que integran la

02/2009



Cartera de Préstamos Hipotecarios Titulizables CAI y Préstamos Hipotecarios Titulizables CAJA RIOJA. -----

Los Préstamos Hipotecarios CAI y los Préstamos Hipotecarios CAJA RIOJA no cumplen alguno de los requisitos establecidos en la Sección II de la Ley 2/1981 del Mercado Hipotecario, tal y como ha sido modificada por la Ley 41/2007, y en el Capítulo II del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril. Los Préstamos Hipotecarios, representan a la fecha de hoy, un principal total no vencido de DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES DE EUROS CON CUARENTA Y SÉIS CÉNTIMOS DE EURO (€ 244.000.000,46). -----

El **Anexo 3** a la presente Escritura contiene el Informe de Auditoría sobre la Cartera de Préstamos Hipotecarios Titulizables; esto es, una selección de préstamos hipotecarios de las carteras de las Entidades Cedentes, siendo parte de los mismos los Préstamos Hipotecarios CAI y los Préstamos Hipotecarios CAJA RIOJA objeto de emisión de los Certificados. Dicho Informe de Auditoría ha sido elaborado por la firma

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L. -----

La verificación de la auditoría versa sobre una serie de atributos tanto cuantitativos como cualitativos de cada Cartera de Préstamos Hipotecarios Titulizables y, en concreto, sobre los siguientes aspectos: propósito del préstamo hipotecario, en su caso, acreditación de las viviendas sobre las que se constituyan las hipotecas en garantía de los préstamos hipotecarios como viviendas protegidas de acuerdo con la legislación aplicable, identificación del prestatario, fecha de formalización de los préstamos hipotecarios, fecha de vencimiento de los préstamos hipotecarios, tipo de interés o índice de referencia, diferencial del tipo de interés, tipo de interés aplicado, importe inicial de los préstamos hipotecarios, saldo actual de los préstamos hipotecarios, retrasos en los pagos de los préstamos hipotecarios, morosidad en los pagos correspondientes a los préstamos hipotecarios, valor de tasación o precio máximo de venta autorizado, relación entre el saldo actual del préstamo hipotecario y el valor de tasación o precio máximo de venta autorizado, documentación relativa a la formalización de los préstamos hipotecarios, identificación de la propiedad hipotecada, garantía hipotecaria, antigüedad de los préstamos hipotecarios, transmisión de los préstamos hipotecarios,

02/2009



domicilio del deudor y recibo de pago del préstamo hipotecario.-----

Cada una de las Entidades Cedentes se compromete, durante la vigencia de sus Certificados, de conformidad con lo previsto en la Estipulación 7.4, a que, si a pesar de sus propias comprobaciones y de las efectuadas por PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L., se detectara la existencia de algún Préstamo Hipotecario que en la Fecha de Constitución del Fondo presentara algún vicio oculto o que no se ajustara en su totalidad a las características contenidas en la Estipulación Novena, procederá de modo inmediato a la sustitución del Certificado correspondiente o a su amortización anticipada, según proceda, de acuerdo con la citada Estipulación 7.4, procediéndose, con anterioridad a la sustitución, a la comprobación de la idoneidad del préstamo hipotecario sustituyente por una firma de auditoría externa. -----

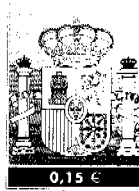
#### **Legislación Aplicable a Viviendas Protegidas-----**

Al menos el 80% del saldo vivo de los Préstamos Hipotecarios que se ceden al Fondo en la fecha de

otorgamiento de la presente Escritura tienen como garantía hipoteca sobre viviendas que tengan la consideración de Viviendas Protegidas según lo establecido en la siguiente normativa (la “**Legislación Aplicable a Viviendas Protegidas**”): -----

(a) Normativa básica: es la normativa estatal que regula las medidas de financiación, provenientes de los Presupuestos Generales del Estado y que se transfieren a las Comunidades Autónomas, de las distintas actuaciones protegibles en materia de vivienda, en la que se establecen, fundamentalmente, las condiciones de acceso a las mismas así como sus principales características. Teniendo en cuenta la composición de la Cartera de Préstamos Hipotecarios Titulizables, la normativa básica que resulta aplicable está constituida por el Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre, aplicable para el Plan de Vivienda 1996-1999, el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, el Real Decreto 1190/2000, de 23 de junio y el Real Decreto 115/2001, de 9 de febrero, aplicables para el Plan de Vivienda 1998-2001, el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, aplicable para el Plan de Vivienda 2002-2005, el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio y el Real Decreto 14/2008, de 11 de enero, aplicables para el Plan de Vivienda 2005-2008. Esta normativa ha sido desarrollada por las Comunidades

02/2009



Autónomas, que han adecuado ciertas cuestiones de la normativa estatal a las particularidades autonómicas.-----

(b) Normativa autonómica: En determinados casos, las Comunidades Autónomas han establecido planes de vivienda propios en los que se establecen otras medidas de financiación de las viviendas de protección pública, por lo que en estos casos no resulta de aplicación la normativa estatal. Asimismo, hay que tener en cuenta que la normativa estatal puede ser desarrollada por las Comunidades Autónomas, adecuando ciertas cuestiones de la normativa estatal a las particularidades autonómicas.-----

(c) Normativa supletoria: Consiste básicamente en el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, y el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, normativa que deja vigente en las materias no reguladas el Decreto 2114/1968, de 24 de julio, que aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Oficial y el Real Decreto 2960/1976, de 12 de noviembre, sobre el Texto refundido de la legislación de viviendas de protección oficial. Este conjunto normativo regula, principalmente, el régimen legal básico de las

viviendas de protección oficial (entre otros aspectos la superficie máxima, el precio máximo de venta o renta o el destino de las mismas) y el procedimiento administrativo de calificación de las viviendas de protección oficial (calificación provisional y calificación definitiva). Como las Comunidades Autónomas han asumido la competencia en materia de vivienda, toda esta normativa tiene un carácter supletorio con respecto a la normativa autonómica. -----

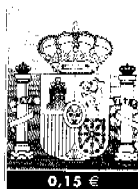
## **5.2 Emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.**-----

**CAJA DE AHORROS DE LA INMACULADA DE ARAGÓN** emite en este acto dos mil ciento noventa y siete (2.197) Certificados de Transmisión de Hipoteca CAI que representan cada una de ellos una participación del 100% sobre el principal no vencido de cada uno de los Préstamos Hipotecarios CAI a los que corresponden, aludidos en la Estipulación 5.1 anterior, y devengarán un tipo de interés igual al tipo de interés nominal que devengue en cada momento el correspondiente Préstamo Hipotecario CAI. ----

**CAJA DE AHORROS DE LA RIOJA** emite en este acto mil seiscientos noventa y dos (1.692) Certificados de Transmisión de Hipoteca CAJA RIOJA que representan cada una de ellos una participación del 100% sobre el principal no vencido de cada uno de los Préstamos



02/2009



Hipotecarios CAJA RIOJA a los que corresponden, aludidos en la Estipulación 5.1 anterior, y devengarán un tipo de interés igual al tipo de interés nominal que devengue en cada momento el correspondiente Préstamo Hipotecario CAJA RIOJA. -----

Los Certificados de Transmisión de Hipoteca se emiten por las Entidades Cedentes con sujeción a lo establecido en la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/1994, tal y como ha sido modificada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, y demás disposiciones aplicables. -----

Se adjunta como **Anexo 5** la relación de los Préstamos Hipotecarios CAI y los Préstamos Hipotecarios CAJA RIOJA, en la que se recogen las características concretas más relevantes de los mismos y de los Préstamos Hipotecarios CAI y los Préstamos Hipotecarios CAJA RIOJA a que corresponden.-----

La no confirmación de las calificaciones provisionales asignadas por las Entidades de Calificación previstas en la Estipulación 14.2 antes de la Fecha de Desembolso constituiría un supuesto de resolución de la constitución del

Fondo y de la emisión y suscripción de los Certificados de Transmisión de Hipoteca. -----

### **5.3 Representación de los Certificados.**-----

La totalidad de los Certificados emitidos por cada Entidad Cedente estará representada en un título múltiple. Dicho título múltiple contendrá las menciones mínimas que para las participaciones hipotecarias se recogen en el artículo 29 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, junto con los datos registrales de los inmuebles hipotecados en garantía de los Préstamos Hipotecarios CAI y los Préstamos Hipotecarios CAJA RIOJA cuya cesión instrumentan. -----

Se incorpora como documento unido a la presente Escritura testimonio fiel del título múltiple representativo de los Certificados CAI y el título múltiple representativo de los Certificados CAJA RIOJA, figurando como **Anexo 6.** ---

Tanto para el caso de que se proceda a la sustitución de alguno de los Certificados de Transmisión de Hipoteca como si, procediéndose a la liquidación anticipada del Fondo, pueda tener lugar la venta a distintas entidades de Certificados representados en el título así como para cualquier otro supuesto que lo requiriera, las Entidades Cedentes se comprometen a fraccionar el título múltiple representativo de Certificados, según el caso, en tantos títulos individuales o múltiples como fueren necesarios así

9J5273070

02/2009



como a sustituirlos o canjearlos para la consecución de las anteriores finalidades. -----

Los títulos múltiples quedarán depositados en el Agente Financiero, regulándose las relaciones entre el Fondo y el Agente Financiero por el Contrato de Prestación de Servicios Financieros que firmarán este último y la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo. El depósito se constituirá en beneficio del Fondo y de la Serie de Bonos correspondiente de forma que el Agente Financiero custodiará los títulos múltiples representativos de los Certificados de Transmisión de Hipoteca depositados siguiendo instrucciones de la Sociedad Gestora.-----

#### **5.4 Otras consideraciones en relación con los Certificados.**-----

Los Certificados serán transmisibles mediante declaración escrita en el mismo título y, en general, por cualquiera de los medios admitidos en Derecho. La transmisión del Certificado y el domicilio del nuevo titular deberán notificarse por el adquirente a la Entidad Cedente. -

La tenencia de los Certificados estará limitada a

inversores profesionales, no pudiendo ser adquiridos por el público no especializado. En consecuencia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 29 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, la emisión de los Certificados no será objeto de nota al margen de la inscripción de cada una de las hipotecas correspondiente a cada uno de los Préstamos Hipotecarios, en el Registro de la Propiedad. -----

El transmitente no responderá de la solvencia de la Entidad Cedente ni de la del Deudor del Préstamo Hipotecario, ni de la suficiencia de la hipoteca que lo garantiza. -----

Las Entidades Cedentes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 32 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, llevarán un libro especial en el que anotarán los Certificados emitidos sobre cada Préstamo Hipotecario, así como las transferencias de los mismos que se le notifiquen. En el propio libro anotarán los cambios de domicilio que les hayan sido notificados por los titulares de los Certificados.--

En dicho libro constarán, además, los siguientes datos:--

a) Fecha de otorgamiento y vencimiento del Préstamo Hipotecario, importe inicial del mismo y forma de liquidación.-----

b) Datos registrales de la hipoteca.-----

**SEXTA.- SUSCRIPCIÓN Y AGRUPACIÓN DE**

9J5273071

02/2009



## LOS CERTIFICADOS DE TRANSMISIÓN DE HIPOTECA.-----

### 6.1 Suscripción.-----

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, suscribe íntegramente, en este acto, los Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos por las Entidades Cedentes a que se refiere la Estipulación 5 anterior, con sujeción a los términos y condiciones que se recogen en esta Escritura.-----

La no confirmación de las calificaciones provisionales asignadas por las Entidades de Calificación prevista en la Estipulación 14.2 antes de la Fecha de Desembolso constituiría un supuesto de resolución de la constitución del Fondo y de la emisión y suscripción de los Certificados.-----

### 6.2 Precio. Intereses por aplazamiento de pago del precio de suscripción de los Certificados. Intereses Corridos.-----

El precio de emisión de los Certificados será a la par. El Fondo, actuando a través de la Sociedad Gestora, deberá pagar a las Entidades Cedentes, de acuerdo con lo

establecido en el apartado siguiente, por la suscripción de los Certificados, el importe equivalente a DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES DE EUROS CON CUARENTA Y SEIS CÉNTIMOS DE EURO (€ 244.000.000,46), importe del valor nominal del capital o principal de todos los Certificados. -----

Adicionalmente, y con motivo del aplazamiento del pago a la Entidad Cedente del precio de suscripción de los Activos hasta la Fecha de Desembolso, se devengarán intereses a favor de las Entidades Cedentes a un tipo igual al 0,979% (equivalente al Euribor a tres (3) meses a 15 de julio de 2009, utilizando a efectos de determinar las hipótesis del apartado 4.10 de la Nota de Valores del Folleto). Tales intereses, que se calcularán tomando como base el número de días transcurridos entre la fecha de otorgamiento de la presente Escritura (incluida) y la Fecha de Desembolso (excluida) y un año de trescientos sesenta (360) días, se liquidarán y se abonarán por la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, en la Fecha de Desembolso (junto al importe del precio de suscripción de los Activos), con cargo a los Préstamos Subordinados para Gastos Iniciales. -----

El pago del precio de suscripción de los Activos se efectuará en la Fecha de Desembolso de los Bonos junto con

9J5273072

02/2009



los intereses por aplazamiento de pago del precio de suscripción de los Activos hasta la Fecha de Desembolso.---

No serán objeto de cesión mediante la emisión de los Certificados (sino que seguirán correspondiendo a la Entidad Cedente) los intereses ordinarios devengados por los Préstamos Hipotecarios desde la última fecha de liquidación de intereses de cada uno de ellos y hasta la fecha de otorgamiento de la presente Escritura (los “**Intereses Corridos**”), que reintegrará el Fondo a cada Entidad Cedente, en su caso, en el momento en que se reciban, pudiendo ser compensados por las propias Entidades Cedentes. -----

**6.3 Pago del precio y de los intereses por aplazamiento de pago del precio de suscripción de los Certificados.**-----

El pago del precio de los Activos y de los intereses por aplazamiento de pago del precio de suscripción de los mismos referidos en la Estipulación 6.2 anterior deberá ser efectuado antes de las 12:00 horas, valor ese mismo día, de la Fecha de Desembolso de los Bonos.-----

Cualesquiera cobros y pagos entre las Entidades Cedentes y la Sociedad Gestora, por cuenta del Fondo se realizarán: -----

(i) si son debidos a las Entidades Cedentes, la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo realizará el pago correspondiente en la cuenta que las Entidades Cedentes especifiquen en cada momento; y -----

(ii) si son debidos por las Entidades Cedentes, en la Cuenta de Tesorería que a cada Entidad Cedente corresponda.-----

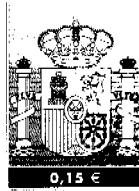
Todos los pagos realizados por la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo estarán sujetos al Orden de Prelación de Pagos que corresponda o, en su caso, al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación que corresponda, es decir, (i) en el caso de los pagos correspondientes a la Serie CAI, estarán sujetos al Orden de Prelación de Pagos CAI o, en su caso al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación CAI y (ii) en el caso de los pagos correspondientes a la Serie CAJA RIOJA, estarán sujetos al Orden de Prelación de Pagos CAJA RIOJA o, en su caso al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación CAJA RIOJA.

En caso de que, por no confirmar las Entidades de Calificación las calificaciones provisionales asignadas a los Bonos de la Serie CAI como definitivas antes de la Fecha de



9J5273073

02/2009



Desembolso, se liquidase dicha Serie así como la emisión y suscripción de los correspondientes Certificados de Transmisión de Hipoteca, se extinguirá la obligación de abonar a CAJA DE AHORROS DE LA INMACULADA DE ARAGÓN el precio de suscripción de los Activos CAI así como los intereses por aplazamiento del pago de este último. -----

En caso de que, por no confirmar las Entidades de Calificación las calificaciones provisionales asignadas a los Bonos de la Serie CAJA RIOJA como definitivas antes de la Fecha de Desembolso, se liquidase dicha Serie así como la emisión y suscripción de los correspondientes Certificados de Transmisión de Hipoteca, se extinguirá la obligación de abonar a CAJA DE AHORROS DE LA RIOJA el precio de suscripción de los Activos CAJA RIOJA así como los intereses por aplazamiento del pago de este último. -----

**SÉPTIMA.- CONDICIONES DE LA EMISIÓN Y SUSCRIPCIÓN DE LOS CERTIFICADOS DE TRANSMISIÓN DE HIPOTECA. -----**

**7.1 Principal e Interés. -----**

Los Certificados se refieren a una participación del 100% en el principal y en los intereses, tanto ordinarios como de demora, de cada Préstamo Hipotecario.-----

**7.2 Duración.**-----

La participación en los Préstamos Hipotecarios se realizará por el plazo restante desde la fecha de otorgamiento de la presente Escritura de Constitución hasta la fecha de vencimiento final de cada uno de los Préstamos Hipotecarios, no existiendo pacto alguno de recompra, sin perjuicio de lo establecido más adelante en la Estipulación 7.4 de la presente Escritura.-----

**7.3 Responsabilidad de la Entidad Cedente.**-----

Las Entidades Cedentes, de acuerdo con el artículo 5.8 de la Ley 19/1992, por remisión del artículo 1.2 del Real Decreto 926/1998, de conformidad con la Disposición Adicional Quinta, Apartado Segundo de la Ley 3/1994, tal y como ha sido modificada por la Ley 41/2007, no corren con el riesgo de impago de los Certificados y, por tanto, no asumen responsabilidad alguna por el impago de los Deudores, ya sea de principal, de intereses o de cualquier otra cantidad que pudieran adeudar en virtud de los Préstamos Hipotecarios. La participación en los Préstamos Hipotecarios se realizará por el plazo restante desde la fecha de otorgamiento de la presente Escritura hasta la fecha de

9J5273074

02/2009



vencimiento final de dichos Préstamos. Tampoco asumirán responsabilidad alguna de garantizar directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorgará garantías o avales, ni incurrirán en pactos de recompra de los Certificados, salvo lo previsto en las Estipulación 7.4. ---

Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, tendrá acción ejecutiva contra los Administradores 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 de los Préstamos Hipotecarios. -----

Asimismo, en el supuesto de que las Entidades Cedentes no cumplieran sus obligaciones derivadas de la presente Escritura de Constitución y de los contratos suscritos con la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, este último (a través de la Sociedad Gestora) dispondrá de acción declarativa frente a las Entidades Cedentes por el incumplimiento de las citadas obligaciones, todo ello de

conformidad con los trámites previstos para dicho procedimiento en la Ley de Enjuiciamiento Civil.-----

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

#### **7.4 Reglas previstas para la sustitución de los Certificados.**-----

En el supuesto de amortización anticipada de los Certificados por reembolso anticipado del principal de los Préstamos Hipotecarios, no tendrá lugar la sustitución de los Certificados afectados.-----

En el supuesto de que se detectara durante la vigencia de los Certificados que alguno no se ajusta en la fecha de otorgamiento de la presente Escritura a las condiciones y características contenidas en la Estipulación 9 y en el Folleto, por no hacerlo el Préstamo Hipotecario correspondiente, la Entidad Cedente se compromete a, previa conformidad de la Sociedad Gestora, sustituir o, en su caso, amortizar anticipadamente el Certificado afectado, con sujeción a las siguientes reglas: -----

1. La sustitución de los Certificados afectados, que, en todo caso, se hará por su valor nominal más los intereses devengados y no satisfechos hasta la fecha de sustitución, se

9J5273075

02/2009



efectuará por la Entidad Cedente afectada mediante la emisión de otros tantos certificados de transmisión de hipoteca, según el caso, susceptibles de ser integrados en un fondo de titulización, sobre préstamos hipotecarios de su cartera de características homogéneas a los Préstamos Hipotecarios subyacentes de los Certificados objeto de sustitución en razón de su importe, plazo residual (teniendo en cuenta que el vencimiento del préstamo hipotecario subyacente al nuevo certificado de transmisión de hipoteca, según el caso, no podrá ser, en ningún caso, superior al del Préstamo Hipotecario con vencimiento más largo de los que se integren en la Serie correspondiente en la Fecha de Constitución del mismo), tipo de interés, características del Deudor y características del inmueble hipotecado, así como calidad crediticia en términos de la relación existente entre el saldo pendiente del préstamo hipotecario, según el caso, y el valor de tasación o el precio máximo de venta autorizado del inmueble objeto de la garantía del préstamo hipotecario subyacente. En todo caso, el préstamo hipotecario subyacente al nuevo certificado de transmisión de hipoteca

deberá estar al corriente de pago. -----

2. La sustitución se llevará a cabo del siguiente modo: --

2.1 La Entidad Cedente del Certificado no apto pondrá en conocimiento de la Sociedad Gestora la existencia de dicha circunstancia, quien otorgará su consentimiento previo a la sustitución. Alternativamente, en caso de que sea la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, quien detecte la existencia de dicha circunstancia, lo pondrá en conocimiento de la Entidad Cedente afectada, para que actúe con arreglo a lo que se indica a continuación. La Entidad Cedente afectada cancelará inmediatamente tal Certificado no apto mediante el estampillado del título debidamente desglosado al efecto y emitirá otro Certificado, según el caso, de similares características de plazo residual, tipo de interés, valor principal pendiente y calidad crediticia en términos de la relación existente entre el principal pendiente del préstamo hipotecario, según el caso, y el valor de tasación o precio máximo de venta autorizado del inmueble objeto de la garantía del préstamo hipotecario subyacente, una vez haya tenido lugar una comprobación, previa a la sustitución, de la idoneidad del préstamo sustituyente por una firma de auditoría externa, de acuerdo con lo previsto en la Estipulación Quinta, para que la estructura financiera del Fondo no se vea afectada por la

02/2009



sustitución, debiendo declarar en todo caso la Entidad Cedente afectada que el Certificado de Transmisión de Hipoteca sustituyente cumple con lo declarado en la Estipulación 9 y en el Folleto. -----

2.2 La emisión del certificado de transmisión de hipoteca sustituyente por la Entidad Cedente afectada y la sustitución por la Sociedad Gestora, actuando en representación y por cuenta del Fondo, se efectuará mediante el otorgamiento de un acta notarial que recogerá los datos relativos tanto al Certificado que se debe sustituir y al Préstamo Hipotecario subyacente al mismo, como al nuevo certificado de transmisión de hipoteca emitido, con los datos del préstamo hipotecario participado subyacente a este último, así como el motivo de la sustitución y las variables que determinen el carácter homogéneo de ambos certificados, según lo descrito anteriormente. Dicha acta habrá de otorgarse dentro de los treinta (30) días naturales siguientes a la notificación referida en la sección 2.1 anterior. Se entregará copia del acta a la CNMV, a la SOCIEDAD DE SISTEMAS y a AIAF y se comunicará a

las Entidades de Calificación. -----

En el supuesto de que, transcurridos cinco (5) días naturales desde la notificación referida en la sección 2.1 anterior, no existieran préstamos hipotecarios en la cartera de la Entidad Cedente afectada de características homogéneas a los Préstamos Hipotecarios subyacentes a los Certificados a sustituir, la Entidad Cedente afectada procederá a la amortización anticipada de los Certificados afectados, reembolsando en efectivo el capital pendiente, los intereses devengados y no pagados, así como cualquier cantidad que pudiera corresponder al Fondo hasta esa fecha en virtud de los correspondientes Certificados. -----

**OCTAVA.- DERECHOS CONFERIDOS AL FONDO POR LA SUSCRIPCIÓN DE LOS CERTIFICADOS DE TRANSMISIÓN DE HIPOTECA.**

**8.1 Derechos conferidos al Fondo.** -----

Los Certificados se refieren a una participación del 100% en el principal y en los intereses, tanto ordinarios como de demora, de cada Préstamo Hipotecario. -----

Los Certificados confieren desde la fecha de suscripción por el Fondo (que coincide con la fecha de otorgamiento de la presente Escritura), los siguientes derechos en relación a los Préstamos Hipotecarios:-----

- a) a percibir la totalidad de las cantidades devengadas



9J5273077

02/2009



por la amortización del principal de los Préstamos Hipotecarios (incluyendo las cantidades subsidiadas de principal); -----

b) a percibir la totalidad de las cantidades devengadas por los intereses ordinarios de los Préstamos Hipotecarios (incluyendo las cantidades subsidiadas de intereses); -----

c) a percibir la totalidad de las cantidades devengadas por los intereses de demora de los Préstamos Hipotecarios; -

d) a percibir cualesquiera otras cantidades, bienes o derechos en pago de principal, intereses o gastos 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;-----

e) todos los posibles derechos o indemnizaciones que pudieran resultar a favor de las Entidades Cedentes, incluyendo, en su caso, no sólo los derivados de los

contratos de seguros aparejados, en su caso, a los Préstamos Hipotecarios, que también se ceden por las Entidades Cedentes al Fondo, sino también los derivados de cualquier derecho accesorio a los Préstamos Hipotecarios. -----

Todos los derechos mencionados se devengarán a favor del Fondo desde la fecha de otorgamiento de la presente Escritura de Constitución y emisión de los Certificados. -----

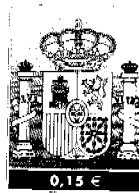
Los derechos del Fondo resultantes de los Certificados están vinculados a los pagos realizados por los Deudores de los Préstamos Hipotecarios y, por tanto, quedan directamente afectados por la evolución, retrasos, anticipos o cualquier otra incidencia de los mismos. -----

Parte de los Préstamos Hipotecarios cuyos derechos de crédito se ceden al Fondo en la fecha de otorgamiento de la presente Escritura de Constitución a través de los Certificados de Transmisión de Hipoteca están respaldados por garantía consistente en hipoteca sobre Vivienda Protegida, tal y como las mismas se definen en el apartado 2.2.3 del Módulo Adicional del Folleto. Asimismo, parte de dichos Préstamos Hipotecarios tienen el carácter de préstamo cualificado y han sido objeto de ayudas económicas directas, tal y como se detalla asimismo en los apartados 2.2.3 y 2.2.7 del Módulo Adicional del Folleto. --

De acuerdo con la Legislación Aplicable a Viviendas

9J5273078

02/2009



Protegidas con carácter general, (a) en caso de transmisión de la Vivienda Protegida por el titular de la misma infringiendo las restricciones a la transmisión establecidas por la Legislación Aplicable a Viviendas Protegidas o (b) en caso de que se solicite por el titular de la Vivienda Protegida su descalificación de forma anticipada o se resuelva el Préstamo Hipotecario por denegación de la calificación definitiva, pesa sobre el prestatario la obligación de reintegro de las ayudas económicas directas percibidas. -----

Sin perjuicio de lo anterior, en caso de resolución del Préstamo Hipotecario por denegación de la calificación definitiva de la Vivienda Protegida o por ejecución de hipoteca por incumplimiento de obligaciones del beneficiario, las Entidades Cedentes interrumpirán la liquidación del subsidio, y se comprometen a devolver a la Administración las cantidades recibidas en concepto de ayudas económicas directas y que la Entidades Cedentes recuperaran en la ejecución de la hipoteca iniciada a consecuencia de impago por los deudores. -----

No obstante lo anterior, con carácter general, con

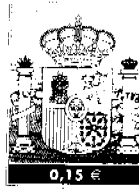
respecto a la devolución de las cantidades recibidas en concepto de ayudas económicas directas que las Entidades Cedentes recuperaran en la ejecución de la hipoteca iniciada a consecuencia de impago por los deudores, las Entidades Cedentes estarán obligadas a devolver a la Administración únicamente el importe de aquellas ayudas económicas directas que la Administración hubiera abonado a las mismas desde la fecha del primer incumplimiento de pago del préstamo hipotecario por el deudor (pues sólo desde ese momento el deudor está obligado a pagar la cuota integra del préstamo hipotecario) y antes de que las Entidades Cedentes suspendieran la liquidación de las ayudas económicas directas a la Administración (por resolución del préstamo hipotecario). -----

Asimismo, aunque existe un compromiso de las Entidades Cedentes de abonar a la Administración las cantidades recibidas en concepto de ayuda económica directa y que las Entidades Cedentes recuperaran en la ejecución de la hipoteca, ello no implica que la Administración esté legitimada para iniciar la ejecución hipotecaria, puesto que la Administración no es titular de la garantía real de dichos préstamos hipotecarios. -----

A efectos de lo recogido en los párrafos anteriores y con la finalidad de mantener indemne al Fondo con respecto a

9J5273079

02/2009



cualquier perjuicio que el anterior compromiso asumido por las Entidades Cedentes en virtud de los Convenios de Colaboración Financiera pudiera ocasionarle, las Entidad Cedentes se obligan en este acto a efectuar a su costa cualquier pago que la Administración pudiese requerir al Fondo como consecuencia de lo recogido en los párrafos anteriores, sin poder reclamar posteriormente las Entidades Cedentes al Fondo cantidad alguna por este concepto.-----

### **8.2 Régimen de retenciones de los pagos por intereses de los Certificados.**-----

Los pagos realizados al Fondo en concepto de interés de los Certificados no estarán sujetos a retención tal y como se establece en el artículo 59.k) del Real Decreto 1777/2004, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades.-----

### **8.3 Cesión de los derechos derivados de los contratos de seguro de daños.**-----

Hasta el otorgamiento de la presente Escritura de Constitución, las Entidades Cedentes eran beneficiarias, en su caso, de los contratos de seguro de daños suscritos por

los Deudores con relación a las fincas hipotecadas en garantía de los Préstamos Hipotecarios. Por medio de la presente Escritura de Constitución del Fondo, las Entidades Cedentes formalizan la cesión aparejada a la emisión de los Certificados de los derechos que le corresponden como beneficiarias de dichos contratos de seguro de daños, en su caso, suscritos por los Deudores o cualquier otra póliza de seguro que otorgue una cobertura equivalente. Corresponderán, por tanto, al Fondo, en cuanto titular de los Certificados, todas las cantidades que le hubiera correspondido percibir a las Entidades Cedentes por este concepto. -----

**NOVENA.- DECLARACIONES Y GARANTÍAS DE LAS ENTIDADES CEDENTES.** -----

Las Entidades Cedentes garantizan a la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo: -----

**En cuanto a las Entidades Cedentes**-----

(1) que es una entidad de crédito debidamente constituida de acuerdo con la legislación vigente y se halla inscrita en el Registro Mercantil y en el registro de entidades de crédito del Banco de España y está facultada para participar en el mercado hipotecario; -----

(2) que ni a la fecha de otorgamiento de la presente Escritura de Constitución, ni en ningún momento desde su

9J5273080

02/2009



constitución, se ha encontrado en situación de insolvencia, suspensión de pagos, quiebra o concurso; -----

(3) que sus órganos sociales han adoptado válidamente todos los acuerdos necesarios para la cesión de los Activos que le corresponden y para otorgar válidamente la presente Escritura de Constitución del Fondo, los contratos y los compromisos complementarios asumidos;-----

(4) que dispone de cuentas auditadas de los ejercicios 2006, 2007 y 2008, con opinión favorable en el ejercicio 2008 y que ha depositado dichas cuentas anuales y los correspondientes Informes de Auditoría en CNMV y en el Registro Mercantil;-----

(5) que cumple con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, así como el resto de la normativa relativa a la protección de datos que le sea aplicable.-----

**En cuanto a los Certificados de Transmisión de Hipoteca -----**

(1) Que los Certificados de Transmisión de Hipoteca serán emitidos de acuerdo con la Ley 2/1981, tal y como ha

sido modificada por la Ley 41/2007, la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/1994, tal y como ha sido modificada, asimismo, por la Ley 41/2007, el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril y la demás normativa aplicable, y cumplirán todos los requisitos establecidos en las mismas para la emisión de Certificados de Transmisión de Hipoteca. No obstante, los Préstamos Hipotecarios que le corresponden no cumplen con todos los requisitos establecidos en la Sección II de la Ley 2/1981 del Mercado Hipotecario, tal y como ha sido modificada por la Ley 41/2007, y en el Capítulo II del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, no siendo, por lo tanto, elegibles para ser objeto de participaciones hipotecarias, por lo que se cederán al Fondo mediante la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, de acuerdo con la Ley 41/2007;---

(2) que sus órganos sociales han adoptado válidamente todos los acuerdos necesarios para la cesión al Fondo de los derechos de crédito derivados de los Préstamos Hipotecarios mediante la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca; y, -----

(3) que los Certificados de Transmisión de Hipoteca 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 correspondan. -----



02/2009



**En cuanto a los Préstamos Hipotecarios cedidos a través de los Certificados-----**

(1) que los Préstamos Hipotecarios que le corresponden existen y son válidos y ejecutables de acuerdo con la legislación aplicable habiéndose observado en su otorgamiento todas las disposiciones legales aplicables; -----

(2) que, en la Fecha de Constitución, al menos, el 80% del Saldo Vivo de los Activos que le corresponden cedidos al Fondo estarán respaldados por Préstamos Hipotecarios cuya garantía hipotecaria consiste en una vivienda que tenga la consideración de Vivienda Protegida según lo establecido en la Legislación Aplicable a Vivienda Protegida. -----

(3) que es titular en pleno dominio de la totalidad de los Préstamos Hipotecarios que le corresponden y de las subsiguientes hipotecas inmobiliarias, no existiendo impedimento alguno para la emisión de los Certificados; ----

(4) que los datos relativos a los Préstamos Hipotecarios que se incluyen en la presente Escritura (así como los que se incluyen en el Folleto y en los Títulos Múltiples representativos de los Certificados de Transmisión de

Hipoteca) son correctos y completos y reflejan fiel y exactamente la realidad de dichos Préstamos Hipotecarios, sin que incluyan informaciones u omisiones que puedan inducir a error a los inversores;-----

(5) que la cesión de los Préstamos Hipotecarios que le corresponden, mediante la emisión de los Certificados, no infringe la legislación española;-----

(6) que los Préstamos Hipotecarios que le corresponden han sido concedidos por la Entidad Cedente para financiar a personas físicas residentes en España la construcción, rehabilitación y adquisición de viviendas terminadas ubicadas en España (incluyendo, la adquisición de Viviendas Protegidas), tanto directamente como a través de subrogaciones por particulares de financiaciones concedidas a constructores o promotores;-----

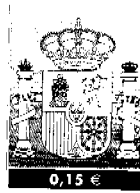
(7) que ninguno de los Préstamos Hipotecarios que le corresponden está destinado a la financiación de locales comerciales ni de terrenos ni tienen la consideración de préstamos a promotores;-----

(8) que la totalidad de los Préstamos Hipotecarios que le corresponden tiene su límite totalmente dispuesto y ninguno tiene una antigüedad inferior a un (1) año;-----

(9) que la vivienda objeto de la financiación de los Préstamos Hipotecarios que le corresponden será, en la

9J5273082

02/2009



fecha de otorgamiento de la presente Escritura, una vivienda terminada;-----

(10) que todos los Préstamos Hipotecarios que le corresponden objeto de Certificados de Transmisión de Hipoteca están garantizados por hipoteca inmobiliaria con rango de primera carga sobre el pleno dominio de la propiedad hipotecada o en su caso con rango posterior, aunque la Entidad Cedente dispone de documentación relativa a la cancelación de las deudas originadas por hipotecas previas, si bien el trámite de la cancelación registral de las mismas está pendiente;-----

(11) que todos los Préstamos Hipotecarios están formalizados en escritura pública y todas las hipotecas se encuentran debidamente constituidas e inscritas en los correspondientes Registros de la Propiedad. 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;-----

(12) que las hipotecas están constituidas sobre fincas que pertenecen en pleno dominio y en su totalidad al

respectivo Deudor, no teniendo conocimiento la Entidad Cedente de la existencia de litigios sobre la titularidad de dichas fincas que puedan perjudicar a las hipotecas; -----

(13) que (i) las viviendas hipotecadas sitas en España que no tienen la consideración de Vivienda Protegida, han sido tasadas por entidades debidamente facultadas al efecto, constando tales tasadores debidamente inscritos en el correspondiente Registro Oficial del Banco de España y estando acreditada la tasación mediante la correspondiente certificación. Las tasaciones efectuadas cumplen todos los requisitos establecidos en la legislación sobre el mercado hipotecario y (ii) en cuanto a las viviendas hipotecadas sitas en España que tienen la consideración de Vivienda Protegida, la fijación del precio máximo de venta autorizado ha sido determinado por la Entidad Cedente conforme a la Legislación Aplicable a Viviendas Protegidas (en concreto, por la propia Legislación Aplicable a Viviendas Protegidas y las Órdenes emitidas por la Administración correspondiente sobre determinación de precios máximos autorizados de venta), existiendo en algunos casos certificación acreditativa del cálculo del precio máximo de venta autorizado emitido por tasadores debidamente inscritos en el correspondiente Registro Oficial del Banco de España; -----

9J5273083

02/2009



(14) que el saldo vivo de cada uno de los Préstamos Hipotecarios que le corresponden objeto de los Certificados de Transmisión de Hipoteca no excederá, en la Fecha de Cesión, (i) en el caso de Préstamos Hipotecarios para la adquisición de viviendas terminadas que no tengan la consideración de Viviendas Protegidas, del 100% del valor de tasación que figura en el correspondiente certificado de tasación de las fincas hipotecadas en garantía del correspondiente Préstamo Hipotecario, y, (ii) en el caso de Préstamos Hipotecarios para la adquisición de Viviendas Protegidas, del 100% del precio máximo de venta autorizado de las fincas hipotecadas en garantía del correspondiente Préstamo Hipotecario; -----

(15) que no tiene conocimiento de que se haya producido el desmerecimiento de la tasación y/o, en su caso, precio máximo de venta autorizado de ninguna finca hipotecada en más de un 20% del valor de tasación y/o, en su caso, precio máximo de venta autorizado; -----

(16) que los Préstamos Hipotecarios que le corresponden no están instrumentados en títulos valores, ya

sean nominativos, a la orden o al portador;-----

(17) en el caso de CAJA DE AHORROS DE LA INMACULADA DE ARAGÓN, que, en la fecha de emisión de los Certificados que le corresponden, ninguno de los Préstamos Hipotecarios que le corresponden presentará un saldo vivo superior a 244.660,86 euros, y, en el caso de CAJA DE AHORROS DE LA RIOJA, que, en la fecha de emisión de los Certificados que le corresponden, ninguno de los Préstamos Hipotecarios que le corresponden presentará un saldo vivo superior a 412.796,33 euros;-----

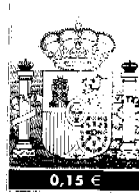
(18) que, en la fecha de emisión de los Certificados, ninguno de los Préstamos Hipotecarios que le corresponden tendrá débitos vencidos pendientes de cobro por un plazo superior a treinta (30) días;-----

(19) que no tiene conocimiento de que ninguno de los Deudores de los Préstamos Hipotecarios que le corresponden sea titular de ningún derecho de crédito frente a la Entidad Cedente por el que les confiera derecho a ejercitar la compensación;-----

(20) que la información contenida en el Folleto sobre la Cartera de Préstamos Hipotecarios Titulizables que le corresponde y sobre los Certificados es completa y se ajusta fielmente a la realidad, sin que incluyan informaciones u omisiones que puedan inducir a error a los inversores.

9J5273084

02/2009



Asimismo, cualquier información sobre los Préstamos Hipotecarios que le corresponden que pudiera de cualquier manera afectar a la estructura financiera o legal del Fondo ha sido comunicada a la Sociedad Gestora;-----

(21) que se han seguido fielmente los criterios establecidos por la Entidad Cedente en su Memorándum sobre Criterios de Concesión de Préstamos, que se adjunta a la Escritura de Constitución como Anexo, así como, en su caso, lo establecido en la Legislación Aplicable a Viviendas Protegidas, y, en los Convenios de Colaboración Financiera suscritos por las Entidades Cedentes al amparo de dicha normativa;-----

(22) que todas las escrituras de las hipotecas constituidas sobre las viviendas a que se refieren los Préstamos Hipotecarios que le corresponden están debidamente depositadas en los archivos de la Entidad Cedente adecuados al efecto a disposición de la Sociedad Gestora y que todos los Préstamos Hipotecarios que le corresponden están claramente identificados, tanto en soporte informático como por sus escrituras;-----

(23) que, en la fecha de emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, el saldo vivo total de los Préstamos Hipotecarios que le corresponden cuya cesión se instrumente mediante la emisión de tales Certificados será equivalente a la cifra a la que ascienda la suma de los valores nominales iniciales de todos los Certificados de Transmisión de Hipoteca a emitir y que, a su vez, será como mínimo equivalente al valor nominal a que asciende la emisión de los Bonos de la Serie correspondiente; -----

(24) que desde el momento de su concesión, los Préstamos Hipotecarios que le corresponden han sido y están siendo administrados por la Entidad Cedente de acuerdo con los procedimientos habituales que tiene establecidos; -----

(25) que no tiene conocimiento de la existencia de litigios de cualquier tipo en relación con los Préstamos Hipotecarios que le corresponden que puedan perjudicar la validez de los mismos;-----

(26) que no tiene conocimiento de que algún Deudor se encuentre en situación concursal alguna; -----

(27) que todos los Préstamos Hipotecarios que le corresponden tienen una fecha de vencimiento final inferior a la Fecha de Vencimiento Final de la Serie de Bonos que le corresponde; -----



9J5273085

02/2009



(28) que, a la fecha de registro del Folleto, la Entidad Cedente no han recibido ninguna notificación de amortización anticipada total de los Préstamos Hipotecarios que le corresponden; -----

(29) que no tiene conocimiento de que exista ninguna circunstancia que impida la ejecución de la garantía hipotecaria relativa a los Préstamos Hipotecarios que le corresponden; -----

(30) que los Préstamos Hipotecarios que le corresponden no están afectos a emisión alguna de bonos hipotecarios o participaciones hipotecarias, distinta de la emisión de los Certificados y a partir de la emisión de éstos, no estarán afectos a emisión alguna de bonos hipotecarios, participaciones hipotecarias u otros certificados de transmisión de hipoteca; -----

(31) que a la fecha de registro del Folleto, los Préstamos Hipotecarios que le corresponden presentan al menos una (1) cuota pagada; -----

(32) que ninguno de los Préstamos Hipotecarios que le corresponden se encontrará en la Fecha de Cesión en

periodo de carencia de principal y/o intereses; -----

(33) que las cuotas de intereses y principal de los Préstamos Hipotecarios que le corresponden se liquidarán con una periodicidad igual o inferior a la anual; -----

(34) que los Certificados de Transmisión de Hipoteca que le corresponden se emiten por el mismo plazo restante hasta su vencimiento y tipo de interés que los Préstamos Hipotecarios a que corresponden. -----

(35) que los Préstamos Hipotecarios que le corresponden objeto de emisión de Certificados de Transmisión de Hipoteca no presentan cláusulas de pago de principal a vencimiento; -----

(36) que el pago de los Préstamos Hipotecarios que le corresponden objeto de emisión de Certificados de Transmisión de Hipoteca se instrumenta mediante domiciliación bancaria; -----

(37) que todos los Préstamos Hipotecarios que le corresponden están denominados y son pagaderos exclusivamente en euros; -----

(38) en el caso de CAJA DE AHORROS DE LA INMACULADA DE ARAGÓN, que ninguno de los Deudores de los Préstamos Hipotecarios que le corresponden supera el 0,26% del Saldo Vivo de los Activos del total de la Cartera de Préstamos Hipotecarios

9J5273086

02/2009



Titulizables que le corresponde, y, en el caso de CAJA DE AHORROS DE LA RIOJA, que ninguno de los Deudores de los Préstamos Hipotecarios que le corresponden supera el 0,34% del Saldo Vivo de los Activos del total de la Cartera de Préstamos Hipotecarios Titulizables que le corresponde; -

(39) que a la fecha de selección de la Cartera de Activos Titulizables que le corresponde, los Préstamos Hipotecarios no han estado en situación de mora durante los últimos doce (12) meses, según la definición de mora contenida en la Circular 4/2004 del Banco de España; -----

(40) que todos los Préstamos Hipotecarios que le corresponden han sido concedidos a Deudores con domicilio en España;-----

(41) en el caso de CAJA DE AHORROS DE LA INMACULADA DE ARAGÓN, que la última fecha de vencimiento final de los Préstamos Hipotecarios es el 31 de julio de 2043, y, en el caso de CAJA DE AHORROS DE LA RIOJA, que la última fecha de vencimiento final de los Préstamos Hipotecarios es el 30 de octubre de 2048; -----

(42) que la media ponderada del ratio entre el importe

de principal pendiente de amortización y el valor de tasación o precio máximo de venta autorizado de la propiedad hipotecada en garantía de los Préstamos Hipotecarios que le corresponden seleccionados, no excede del 80%; -----

(43) que todos los Préstamos Hipotecarios han sido originados en sucursales de la Entidad Cedente; -----

(44) que ninguno de los Préstamos Hipotecarios ha sido concedido a empleados de la Entidad Cedente. -----

Cada una de las Entidades Cedentes se compromete a proporcionar a la Sociedad Gestora toda la información periódica referente a los Certificados emitidos por ellas, de acuerdo con las aplicaciones informáticas de la Sociedad Gestora.-----

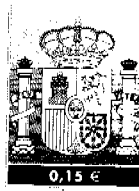
### **Sección III: ADMINISTRACIÓN Y CUSTODIA DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS Y DE LOS CERTIFICADOS DE TRANSMISIÓN DE HIPOTECA.**

#### **DÉCIMA.- ADMINISTRACIÓN Y CUSTODIA DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS.-----**

La Entidad Cedente de cada Serie, de acuerdo con el artículo 26.3 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, se obliga a ejercer la custodia y administración de los Préstamos Hipotecarios, regulándose las relaciones entre ésta y el Fondo por el Contrato de Administración de Préstamos Hipotecarios (el "Contrato de

9J5273087

02/2009



**Administración**) que se firmará por cada una de las Entidades Cedentes (en cuanto a estos contratos, los **"Administradores"**) y la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo. -----

Cada Administrador seguirá administrando los Préstamos Hipotecarios que le corresponden y dedicando el mismo tiempo y atención a los mismos y ejercerá el mismo nivel de pericia, cuidado y diligencia en la administración que el que dedicaría y ejercería en la administración de Préstamos Hipotecarios respecto a los que no hubiera emitido certificados de transmisión de hipoteca y, en cualquier caso, ejercerá un nivel adecuado de pericia, cuidado y diligencia en la prestación de las funciones de administración previstas en el Contrato de Administración que le corresponde.-----

Cada Administrador renunciará, 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 correspondientes y, en particular, a los que disponen los artículos 1730 y 1780 del

Código Civil y 276 del Código de Comercio. -----

La descripción sucinta y resumida del régimen y procedimientos ordinarios de administración y custodia (los "Servicios") de los Préstamos Hipotecarios regulados por los Contratos de Administración es la siguiente:-----

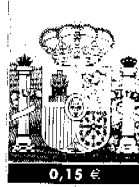
**1. Duración** -----

Cada Administrador prestará los Servicios hasta que, una vez amortizados todos los Préstamos Hipotecarios de la Serie correspondiente, se extingan todas las obligaciones asumidas por el Administrador en relación con dichos Certificados o concluya la liquidación de la Serie correspondiente. -----

En caso de concurso, intervención por el Banco de España o liquidación de un Administrador, podrá la Sociedad Gestora, siempre que fuera legalmente posible, designar un nuevo administrador de los Préstamos Hipotecarios correspondientes, debiendo aceptar el nuevo administrador las obligaciones previstas en el Contrato de Administración correspondiente. Con el fin de evitar perjuicios al Fondo y/o a los titulares de los Bonos, en caso de que el Administrador deba ser sustituido en la administración de los Préstamos Hipotecarios conforme a lo indicado en este párrafo, aquél continuará realizando sus funciones hasta el momento mismo en el que se produzca

9J5273088

02/2009



efectivamente la referida sustitución.-----

Asimismo en el supuesto de que la calificación de la deuda no subordinada no garantizada a corto plazo de un Administrador descendiese por debajo de F2 (FITCH) o fuera retirada, o en caso de que no tuviese calificación por parte de FITCH, cuando FITCH considere que la calidad crediticia de un Administrador pudiera afectar negativamente a la calificación crediticia de los Bonos, salvo que se cumpla con los criterios de FITCH descritos en el informe "Commingling Risk in Structured Finance Transactions: servicer and Account Bank Criteria" de 9 de junio de 2004, o aquellos que los sustituyan en el futuro), podrá la Sociedad Gestora, siempre que fuera legalmente posible, designar un nuevo administrador de los Activos correspondientes, debiendo aceptar el nuevo administrador las obligaciones previstas en el Contrato de Administración correspondiente. Con el fin de evitar perjuicios al Fondo y/o a los titulares de los Bonos de dicha Serie, en caso de que el Administrador deba ser sustituido en la administración de los Activos conforme a lo indicado en este párrafo, aquél

continuará realizando sus funciones hasta el momento mismo en el que se produzca efectivamente la referida sustitución. -----

El Administrador sustituido, una vez producida la referida sustitución, deberá poner a disposición del nuevo administrador los documentos y registros informáticos que sean necesarios para el desarrollo de los Servicios por este último. -----

Los costes originados por dicha sustitución correrán a cargo del Administrador sustituido.-----

Cualquier sustitución del Administrador con arreglo a este apartado, será comunicada a la CNMV de conformidad con lo previsto en la Estipulación 20. -----

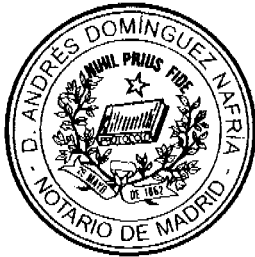
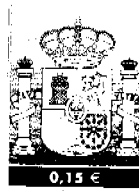
## **2. Subcontratación**-----

El Administrador podrá, respecto de los Préstamos Hipotecarios que administre, subcontratar o delegar en terceras personas la realización de las funciones señaladas en el presente apartado, siempre que sea legalmente posible y (i) medie el consentimiento previo por escrito de la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, (ii) no suponga una rebaja de la calificación otorgada a los Bonos y siempre que (iii) dicho subcontratista o delegado haya renunciado a ejercitar cualquier acción en demanda de responsabilidad contra el Fondo. En cualquier caso, el Administrador



9J5273089

02/2009



mantendrá la responsabilidad última de la correcta gestión de tales Servicios prevista en la Ley 2/1981, de 23 de marzo, del Mercado Hipotecario, tal y como ha sido modificada por la Ley 41/2007, y el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril. La subcontratación no podrá suponer una modificación de la presente Escritura de Constitución del Fondo ni un aumento del coste que el Fondo, a través de la Sociedad Gestora, debe pagar al Administrador por la prestación de los Servicios. La subcontratación aquí contemplada deberá comunicarse a las Entidades de Calificación y no podrá suponer una rebaja de las calificaciones asignadas a los Bonos.-----

Las terceras entidades a las que el Administrador subcontrate los Servicios deberán comprometerse, en el correspondiente contrato de prestación de servicios, a aceptar y cumplir los términos y condiciones recogidos en el Contrato de Administración.-----

### **3. Obligaciones del Administrador -----**

El Administrador se obliga a:-----

- indemnizar al Fondo por cualquier daño, pérdida o

gasto en el que éste hubiera incurrido por razón del incumplimiento por parte del Administrador de sus obligaciones de custodia y administración de los Préstamos Hipotecarios;-----

- tener en cuenta los intereses de los titulares de los Bonos en sus relaciones con los Deudores y en el ejercicio de cualquier facultad discrecional derivada del desarrollo de los Servicios;-----

- cumplir todas las instrucciones razonables de la Sociedad Gestora, dadas de conformidad con lo previsto en la presente Escritura de Constitución;-----

- realizar cuantos actos sean necesarios para solicitar y mantener en pleno vigor las licencias, aprobaciones, autorizaciones y consentimientos que puedan ser necesarios o convenientes en relación con el desarrollo de sus Servicios; y-----

- disponer de equipos y personal suficiente para cumplir todas sus obligaciones. -----

#### **4. Responsabilidad del Administrador**-----

El Administrador se compromete a actuar en la custodia y administración de los Préstamos Hipotecarios con toda la diligencia debida y responderá ante el Fondo, a través de la Sociedad Gestora, de cualquier perjuicio que pudiera derivarse de su negligencia.-----

9J5273090

02/2009



### **5. Garantías del Administrador y deber de colaboración -----**

El Administrador indemnizará al Fondo por cualquier daño, pérdida o gasto en que hubiera incurrido por razón del incumplimiento de sus obligaciones de custodia, administración e información en relación con los Préstamos Hipotecarios.-----

El Administrador no asume responsabilidad alguna en garantizar directa o indirectamente el buen fin de la operación y no otorgará garantías o avales ni incurrirá en pactos de recompra de los Certificados, salvo de los que no se ajusten en la fecha de otorgamiento de la presente Escritura a las condiciones y características referidas anteriormente.-----

En caso de que llegasen a adjudicarse viviendas al Fondo, el Administrador colaborará activamente para facilitar su enajenación, en los términos previstos en la presente Escritura de Constitución y en el Contrato de Administración.-----

### **6. Depósito de documentos -----**

El Administrador actuará con carácter gratuito como depositario de las escrituras de formalización de los Préstamos Hipotecarios y de cuantos otros documentos sean relevantes, incluyendo, sin limitación, en su caso, pólizas de seguro (en su caso), registros informáticos y la documentación relativa a cualquier derecho accesorio, manteniéndolos separados de los referidos al resto de sus préstamos. -----

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, podrá examinar y el Administrador deberá aportar el original de las escrituras de formalización de los Préstamos Hipotecarios, así como de los restantes documentos relevantes antes aludidos, depositados en el Administrador, cuando lo considere oportuno, y podrá solicitar que le sea entregada libre de gastos y en un plazo no superior a cinco (5) Días Hábiles, copia de cualquiera de los citados documentos. El Administrador deberá proceder de igual modo en caso de solicitudes de información presentadas por los auditores del Fondo. -----

#### **7. Gestión de cobros** -----

El Administrador, como gestor de cobros de los Préstamos Hipotecarios por él cedidos al Fondo mediante la emisión de los Certificados, recibirá por cuenta del Fondo cuantas cantidades sean satisfechas por los Deudores por

02/2009



razón de los Préstamos Hipotecarios, ya sea en vía voluntaria o forzosa, tanto por reembolso ordinario del principal como por intereses o cualquier otro concepto debidas en virtud de los Préstamos Hipotecarios, incluyendo, en su caso, las derivadas de los contratos de seguros cedidos a la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, y de los demás derechos accesorios a los Préstamos Hipotecarios y las ingresará al Fondo en la Cuenta de Tesorería correspondiente. Dicho ingreso se efectuará en el plazo máximo de dos (2) Días Hábiles y con la misma fecha valor que la de recepción de dichas cantidades por el Administrador correspondiente.-----

El Administrador abonará asimismo, en dicha cuenta y plazo, las cantidades que reciba, en su caso, de los Deudores por la amortización anticipada de cualquiera de los Préstamos Hipotecarios por él concedidos. En el caso de que alguna cantidad fuera compensada por los Deudores con el Administrador, éste seguiría debiendo dicha cantidad al Fondo.-----

**8. Fijación del tipo de interés -----**

El Administrador calculará el tipo de interés de los Préstamos Hipotecarios, de acuerdo con lo establecido en las escrituras que los regulan y comunicará a los Deudores, en los plazos previstos en dichas escrituras, el tipo de interés nominal aplicable durante el periodo siguiente.-----

El Administrador remitirá a los Deudores que lo soliciten y a la Sociedad Gestora, información sobre el tipo de interés resultante. -----

#### **9. Anticipo de Fondos -----**

El Administrador no anticipará, en ningún caso, cantidad alguna que no haya recibido previamente de los Deudores en concepto de principal, intereses, prepago u otros, derivados de los Préstamos Hipotecarios. -----

#### **10. Facultades de renegociación de los Préstamos Hipotecarios-----**

De acuerdo con lo previsto en el artículo 4 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, la Entidad Cedente, respecto de los Préstamos Hipotecarios que administre, no podrá, sin el consentimiento de la Sociedad Gestora, cancelar voluntariamente las hipotecas objeto de los Certificados por causa distinta del pago de los Préstamos Hipotecarios, renunciar o transigir sobre ellas, condonar los Préstamos Hipotecarios en todo o en parte ni, en general realizar cualquier acto que disminuya el rango, la eficacia

9J5273092

02/2009



jurídica o el valor económico de las hipotecas o de los Préstamos Hipotecarios excepto por las modificaciones autorizadas mencionadas en los párrafos siguientes. -----

La Entidad Cedente, como administrador de los Préstamos Hipotecarios cedidos por ella al Fondo, quedará, desde la fecha de otorgamiento de la presente Escritura, autorizada, respecto a dichos Préstamos Hipotecarios, siempre que no afecte negativamente a los pagos a realizar al Fondo y se comuniquen a la Sociedad Gestora y por ésta a las Entidades 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" de la Entidad Cedente incluido en el **Anexo 7**, así como a la normativa aplicable al correspondiente Préstamo Hipotecario (en particular, para las Viviendas Protegidas, en la Legislación Aplicable a Viviendas Protegidas). -----

(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 párrafos siguientes: -----

En particular, en relación al vencimiento final de los Préstamos Hipotecarios, previa comunicación a la Sociedad Gestora, el Administrador podrá acordar novaciones de los Préstamos Hipotecarios que supongan una disminución o un incremento de la vida residual del Préstamo Hipotecario de que se trate (por disminución o incremento del plazo de amortización) en todo caso sujeto a los límites y condiciones previstos en la legislación aplicable y en el Folleto y, en particular, al límite temporal de la fecha de vencimiento de los Certificados para cada Serie, que en ningún caso podrá exceder la Fecha de Pago inmediatamente posterior a la fecha del último vencimiento (ordinario o anticipado) de los Préstamos Hipotecarios objeto de los Certificados, y teniendo en cuenta que el importe a que ascienda la suma de capital o principal cedido al Fondo de los Préstamos Hipotecarios sobre los que se produce la prórroga del plazo de vencimiento no podrá superar el diez por ciento (10%) del capital o principal cedido al Fondo de todos los Préstamos Hipotecarios). Adicionalmente, el Administrador únicamente podrá



9J5273093

02/2009



acordar tales renegociaciones siempre y cuando se mantenga o reduzca el plazo o, en su caso, carencia entre las cuotas de amortización del principal del Préstamo Hipotecario, no pudiendo aumentarse el plazo, y se mantenga el mismo sistema de amortización. Los gastos en que se incurra en virtud de dichas renegociaciones no se repercutirán en ningún caso al Fondo. -----

En cuanto a las modificaciones en el tipo de interés, de acuerdo con lo previsto tanto en la presente Escritura de Constitución y como en el Folleto, en el supuesto de que la Entidad Cedente acordara la modificación del interés de algún Préstamo Hipotecario y, en consecuencia del Certificado correspondiente, seguirán correspondiendo al Fondo la totalidad de los intereses ordinarios devengados por el Préstamo Hipotecario. -----

En caso de llegar a producirse la renegociación del tipo de interés de algún Préstamo Hipotecario, o de su vencimiento final, se procederá por parte de la Entidad Cedente, actuando como administrador de los Préstamos Hipotecarios, a la comunicación inmediata a la Sociedad

Gestora de las condiciones resultantes de dicha renegociación. -----

En caso de llegar a producirse cualquier renegociación del (los) Préstamo(s) Hipotecario(s), se procederá por parte del Administrador a la comunicación inmediata a la Sociedad Gestora de las condiciones resultantes de cada renegociación. Dicha comunicación se efectuará a través del fichero lógico o informático previsto para la actualización de las condiciones de los Préstamos Hipotecarios. Tanto las escrituras públicas como los contratos privados correspondientes a la novación de condiciones de los Préstamos Hipotecarios, serán custodiados por el Administrador.-----

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, podrá, previa notificación al Administrador con un preaviso razonable y por causas justificadas (de fuerza mayor o relacionadas con el mantenimiento del equilibrio financiero del Fondo), en cualquier momento durante la vigencia del Contrato de Administración, cancelar, dejar en suspenso o modificar los requisitos de la habilitación para la renegociación por parte del Administrador que le hubieran previamente autorizado. -----

**11. Facultades del titular de los Certificados en caso de incumplimiento de sus obligaciones por parte del**

9J5273094

02/2009



**Deudor** -----

**Acción ejecutiva contra los Deudores**-----

El Administrador aplicará igual diligencia y procedimientos de reclamación de las cantidades debidas y no satisfechas de los Préstamos Hipotecarios que si del resto de los préstamos de su cartera se tratara y, en especial, instará las acciones ejecutivas pertinentes si, cumplidos los plazos internos de actuación dirigidos a la obtención del pago satisfactorio a los intereses del Fondo, la misma no hubiera surtido el efecto perseguido y, en todo caso, instará la citada ejecución si la Sociedad Gestora previo análisis de las circunstancias concretas, estimare, de conformidad con el Administrador, ser pertinente. -----

En todo caso, y para el supuesto de los Certificados agrupados en el activo del Fondo, corresponderá a la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, como su titular, el ejercicio de las facultades previstas el artículo 31 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril:-----

(a) compeler al Administrador para que inste la ejecución hipotecaria;-----

(b) concurrir en igualdad de derechos con el Administrador, en cuanto emisor de los Certificados, en la ejecución que éste siga contra el Deudor, personándose a tal efecto en cualquier procedimiento de ejecución instado por aquél, y participar en el producto del remate a prorrata de su porcentaje en el crédito ejecutado;-----

(c) si el Administrador no iniciare el procedimiento dentro de los sesenta (60) días naturales desde la diligencia notarial de requerimiento de pago de la deuda, la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, quedará legitimada, por subrogación, 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 Administrador, el Fondo, representado por la Sociedad Gestora, como titular del Certificado correspondiente, podrá subrogarse en la posición de aquél y continuar el procedimiento de ejecución sin necesidad de transcurso del plazo señalado. -----

En los casos previstos en los párrafos (c) y (d), la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, podrá instar al Juez competente la incoación o continuación del correspondiente procedimiento de ejecución hipotecaria,

9J5273095

02/2009



acompañando a su demanda el título original del Certificado de Transmisión de Hipoteca desglosado, el requerimiento notarial previsto en el apartado (c) precedente y certificación registral de inscripción y subsistencia de la hipoteca. -----

Por si legalmente fuere preciso, y a los efectos de los artículos 581.2 y 686.2 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, el Administrador, en la presente Escritura de Constitución, otorga un poder irrevocable, tan amplio y bastante como sea necesario en Derecho para que la Sociedad Gestora, actuando en nombre y representación del Administrador, pueda requerir notarialmente al Deudor de cualquiera de los Préstamos Hipotecarios, el pago de su deuda. -----

Adicionalmente, el Administrador se obliga a informar a la Sociedad Gestora (con la periodicidad y formato que la Sociedad Gestora exija en cada momento) de los impagados, amortizaciones anticipadas y modificaciones de tipos de interés y de los requerimientos de pago, acciones judiciales y cualquiera otras circunstancias que afecten a los

Préstamos Hipotecarios. Asimismo, el Administrador se obliga a facilitar a la Sociedad Gestora toda la documentación que ésta le pueda solicitar 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.-----

Finalmente, el Administrador se obliga a informar a la Sociedad Gestora de las acciones llevadas a cabo con respecto a los Activos Morosos.-----

**Acción contra el Administrador** -----

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, tendrá acción ejecutiva contra el Administrador para la efectividad de los vencimientos de los Préstamos Hipotecarios correspondientes 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 de los Préstamos Hipotecarios.-----

Asimismo, en el supuesto de que la Entidad Cedente no cumpliera sus obligaciones derivadas de la presente Escritura de Constitución y de los contratos suscritos con la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, este último (a través de la Sociedad Gestora) dispondrá de acción declarativa frente a la Entidad Cedente por el incumplimiento de las citadas obligaciones, todo ello de

9J5273096

02/2009



conformidad con los trámites previstos para dicho procedimiento en la Ley de Enjuiciamiento Civil.-----

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

## **12. Deberes de información**-----

El Administrador deberá comunicar a la Sociedad Gestora la información que ésta solicite (con la periodicidad, formato y sistema de transmisión que ésta exija en cada momento) relacionada (a) con las características individuales de cada uno de los Préstamos Hipotecarios, (b) con el cumplimiento por los prestatarios de las obligaciones derivadas para los mismos de los Préstamos Hipotecarios, y (c) con la situación de morosidad de los Préstamos Hipotecarios y con las modificaciones habidas en las características de los mismos, así como con las actuaciones en caso de demora y subastas de inmuebles, manteniendo en sus archivos comprobantes de las correspondientes comunicaciones.-----

Asimismo, el Administrador deberá comunicar a la Sociedad Gestora la falta de cumplimiento o de adecuación de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, así como los Préstamos Hipotecarios a las declaraciones previstas en la Estipulación 9, en cuanto tenga conocimiento de ello. -----

El Administrador deberá preparar y entregar a la Sociedad Gestora la información adicional razonable que, en relación con los Préstamos Hipotecarios o los derechos derivados de los mismos, la Sociedad Gestora solicite. -----

### **13. Subrogaciones** -----

El Administrador estará autorizado para permitir subrogaciones de la posición del Deudor en los contratos de los Préstamos Hipotecarios, siempre que: -----

(a) las características del nuevo Deudor sean similares a las del antiguo; -----

(b) las subrogaciones se ajusten a los criterios establecidos por el Administrador para el resto de préstamos hipotecarios de similares características de su cartera en su Memorándum sobre Criterios de Concesión de Préstamos, que se adjunta a la presente Escritura de Constitución como **Anexo 7**, así como la normativa aplicable al efecto; -----

(c) las subrogaciones no afecten a la administración de los Préstamos Hipotecarios; -----

(d) y siempre que los gastos derivados de esta



9J5273097

02/2009



modificación sean en su integridad por cuenta de los Deudores. -----

Toda subrogación efectuada de conformidad a lo dispuesto en el presente apartado deberá ser comunicada inmediatamente por el Administrador a la Sociedad Gestora.

En el supuesto de que el Deudor solicitase, al tiempo de producirse la subrogación, una renegociación de los términos y condiciones regulados en el Préstamo Hipotecario de que se trate, se estará a las reglas generales reseñadas anteriormente. -----

Cualquier otra subrogación o cambio de titularidad de los Préstamos Hipotecarios requerirá la autorización previa de la Sociedad Gestora.-----

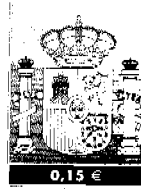
#### **14. Notificación de la cesión de los Préstamos Hipotecarios -----**

En caso de que, por darse las circunstancias previstas en el Contrato de Administración (concurso, intervención por el Banco de España o liquidación del Administrador), procediese la sustitución del Administrador, o si la Sociedad Gestora en defensa de los intereses de los titulares de los

Bonos lo estimase oportuno, esta última podrá requerir al Administrador saliente para que notifique a los Deudores la cesión de sus respectivos Préstamos Hipotecarios al Fondo, así como que los pagos derivados de los mismos sólo tendrán carácter liberatorio si se efectúan en la Cuenta de Tesorería correspondiente abierta a nombre del Fondo en el Agente Financiero (salvo en el supuesto de concurso o liquidación del Administrador, en cuyo caso, será la propia Sociedad Gestora la que efectúe, en cuanto tenga conocimiento del concurso de dicho Administrador, la oportuna notificación a los Deudores). -----

De la misma forma, en caso de que, por darse las circunstancias previstas en el Contrato de Administración (concurso, intervención por el Banco de España o liquidación del Administrador), procediese la sustitución del Administrador, o si la Sociedad Gestora en defensa de los intereses de los titulares de los Bonos lo estimase oportuno, esta última podrá requerir al Administrador saliente para que notifique, en su caso, a las correspondientes compañías aseguradoras, a los efectos de lo previsto artículo 40 segundo párrafo de la Ley 50/1980 de 8 de octubre del Contrato de Seguro en su redacción vigente, la cesión de los Préstamos Hipotecarios, así como, en su caso, que los pagos de indemnizaciones derivadas de las correspondientes

02/2009



pólizas de seguro de daños sólo tendrán carácter liberatorio si se efectúan en la Cuenta de Tesorería correspondiente abierta a nombre del Fondo. -----

En caso de que el Administrador no hubiese cumplido cualesquiera de los anteriores requerimientos de la Sociedad Gestora dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a su recepción, la Sociedad Gestora procederá a efectuar ella misma la referida notificación, sin perjuicio de la responsabilidad contractual en la que el Administrador incumplidor hubiera podido incurrir como consecuencia del citado incumplimiento. -----

### **15. Remuneración**-----

El Administrador, como contraprestación por la administración y custodia de los Préstamos Hipotecarios (o la entidad que respectivamente, lo sustituya en dicha labor de administración, caso de ser ello adecuado de acuerdo con lo dispuesto en la presente Escritura de Constitución y en el Folleto), tendrá derecho a recibir por periodos vencidos en cada una de las Fechas de Pago una comisión de administración subordinada (la “Comisión de

**Administración de los Activos**”) igual al 0,01% anual del Saldo Vivo de los Activos en la Fecha de Determinación de la anterior Fecha de Pago, IVA incluido en caso de no exención. -----

Expresamente se hace constar que se entenderán incluidos en la Comisión de Administración de los Activos cualesquiera gastos ordinarios incurridos con motivo de la gestión de cobros y recobros (teléfono, correspondencia, etc.) de Préstamos Hipotecarios. -----

La Comisión de Administración de los Activos se satisfará por trimestres vencidos en cada Fecha de Pago.-----

La Comisión de Administración de los Activos se calculará tomando como base: (i) los días efectivos existentes en cada periodo de devengo de la comisión (que coincidirán con los Periodos de Devengo de Intereses de los Bonos de la Serie correspondiente, a excepción del primer periodo, que comprenderá los días transcurridos desde la fecha de otorgamiento de la presente Escritura, incluida, y la primera Fecha de Pago, excluida) y (ii) los días correspondientes al año en curso (Actual/Actual).-----

Si el Fondo, a través de la Sociedad Gestora, por carecer de liquidez suficiente de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos correspondiente no abonara en una Fecha de Pago la totalidad de la Comisión de Administración de los

9J5273099

02/2009



Activos debida, las cantidades no pagadas se acumularán sin penalización alguna a la Comisión de Administración de los Activos que deba abonarse en la siguiente Fecha de Pago, procediéndose a su abono en ese mismo momento. -----

El pago a la Entidad Cedente (actuando como Administrador) de la Comisión de Administración de los Activos ocupa el decimonoveno (19º) puesto de cada Orden de Prelación de Pagos y el decimosexto (16º) de cada Orden de Prelación de Pagos de Liquidación. En caso de que se haya producido la sustitución del Administrador, el pago de la correspondiente Comisión de Administración de los Activos ocupará el primer (1º) puesto del Orden de Prelación de Pagos que corresponda conjuntamente con el Pago de los Gastos Ordinarios y Extraordinarios del Fondo.-

Asimismo, el Administrador, en cada Fecha de Pago, tendrá derecho al reembolso de todos los gastos de carácter excepcional en los que haya podido incurrir, tales como los ocasionados por razón de la ejecución hipotecaria, venta de inmuebles, etc., y previa justificación de los mismos en relación con la administración de los Préstamos

Hipotecarios.-----

Dichos gastos (que constituirán un gasto ordinario del Fondo) se abonarán siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente y de acuerdo con lo previsto en el Orden de Prelación de Pagos.-----

**Margen de Intermediación Financiera** -----

Cada Entidad Cedente, como remuneración o compensación por el proceso de intermediación financiera realizada con respecto a la Serie que a cada una corresponde, tendrá derecho a recibir una cantidad subordinada y variable que se devengará y liquidará trimestralmente en cada Fecha de Pago por una cantidad igual a la diferencia positiva, si la hubiere, entre los ingresos y gastos del Periodo de Liquidación correspondientes a la Serie que a cada una corresponde, de forma que se extraiga el margen financiero trimestral obtenido (el "**Margen de Intermediación Financiera**").-----

Esta cantidad no tendrá el carácter de comisión o contraprestación debida por la entrega de un bien o prestación de un servicio al Fondo, sino que tendrá el carácter de remuneración del proceso de intermediación financiera realizado por la Entidad Cedente con respecto a la Serie que cada una corresponde mediante la emisión de los Certificados que correspondan agrupados en el activo del

9J5273100

02/2009



Fondo. -----

El Margen de Intermediación Financiera sólo se liquidará en cada Fecha de Pago si, en dicha Fecha de Pago, existiesen Fondos Disponibles suficientes con arreglo al Orden de Prelación de Pagos que a cada Serie corresponde. De no ser así, la Entidad Cedente no recibirá el Margen de Intermediación Financiera correspondiente a dicha Fecha de Pago. -----

**DECIMOPRIMERA.- ENTREGA Y DEPÓSITO DE LOS CERTIFICADOS DE TRANSMISIÓN DE HIPOTECA.** -----

Los títulos múltiples quedarán depositados en el Agente Financiero, regulándose las relaciones entre el Fondo y el Agente Financiero por el Contrato de Prestación de Servicios Financieros que firmarán este último y la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo. El depósito se constituirá en beneficio del Fondo y de la Serie de Bonos correspondiente de forma que el Agente Financiero custodiará los títulos múltiples representativos de los Certificados de Transmisión de Hipoteca depositados

siguiendo instrucciones de la Sociedad Gestora.-----

**Sección IV: EMISIÓN DE LOS BONOS DE TITULIZACIÓN.**-----

La Sociedad Gestora, actuando como representante legal del Fondo constituido en esta Escritura, acuerda realizar con cargo al mismo la presente emisión de Bonos de conformidad con lo previsto en el Real Decreto 926/1998 y sujeto a los términos y condiciones que se determinan en las Estipulaciones y apartados de esta Sección IV. -----

**DECIMOSEGUNDA.- CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN DE LOS BONOS.** -----

**12.1 Importe de la emisión.**-----

El importe total de la emisión de bonos (los “**Bonos**”) asciende a DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES DE EUROS (€ 244.000.000) de valor nominal, constituida por dos mil cuatrocientos cuarenta (2.440) Bonos agrupados en dos (2) Series:-----

**Serie CAI** -----

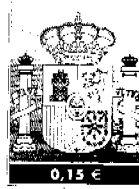
El importe total de la Serie CAI (la “**Serie CAI**”) asciende a CIENTO TREINTA Y TRES MILLONES DOS CIENTOS MIL EUROS (€ 133.200.000) de valor nominal, constituida por mil trescientos treinta y dos (1.332) Bonos agrupados en tres (3) Tramos: -----

(i) Tramo A(G) de la Serie CAI, compuesto por mil



9J5273101

02/2009



doscientos diez (1.210) Bonos de CIEN MIL EUROS (€ 100.000) de valor nominal unitario, representados mediante anotaciones en cuenta, por importe nominal total de CIENTO VEINTIÚN MILLONES DE EUROS (€ 121.000.000). -----

(ii) Tramo B de la Serie CAI, compuesto por setenta y tres (73) Bonos de CIEN MIL EUROS (€ 100.000) de valor nominal unitario, representados mediante anotaciones en cuenta, por importe nominal total de SIETE MILLONES TRESCIENTOS MIL EUROS (€ 7.300.000). -----

(iii) Tramo C de la Serie CAI, compuesto por cuarenta y nueve (49) Bonos de CIEN MIL EUROS (€ 100.000) de valor nominal unitario, representados mediante anotaciones en cuenta, por importe nominal total de CUATRO MILLONES NOVECIENTOS MIL EUROS (€ 4.900.000).

**Serie CAJA RIOJA** -----

El importe total de la Serie CAJA RIOJA (la “Serie CAJA RIOJA”) asciende a CIENTO DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS MIL EUROS (€ 110.800.000) de valor nominal, constituida por mil ciento ocho (1.108) Bonos

agrupados en tres (3) Tramos: -----

(i) Tramo A(G) de la Serie CAJA RIOJA, compuesto por mil (1.000) Bonos de CIEN MIL EUROS (€ 100.000) de valor nominal unitario, representados mediante anotaciones en cuenta, por importe nominal total de CIEN MILLONES DE EUROS (€ 100.000.000).-----

(ii) Tramo B de la Serie CAJA RIOJA, compuesto por cincuenta y ocho (58) Bonos de CIEN MIL EUROS (€ 100.000) de valor nominal unitario, representados mediante anotaciones en cuenta, por importe nominal total de CINCO MILLONES OCHOCIENTOS MIL DE EUROS (€ 5.800.000). -----

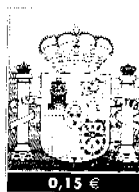
(iii) Tramo C de la Serie CAJA RIOJA, compuesto por cincuenta (50) Bonos de CIEN MIL EUROS (€ 100.000) de valor nominal unitario, representados mediante anotaciones en cuenta, por importe nominal total de CINCO MILLONES DE EUROS (€ 5.000.000).-----

De acuerdo con los Órdenes de Prelación de Pagos establecidos para la Serie CAI y la Serie CAJA RIOJA, respectivamente, en el caso de ambas Series, los Bonos del Tramo B y los Bonos del Tramo C se encuentran postergados en el reembolso de principal y el pago de intereses respecto a los Bonos del Tramo A(G). -----

Asimismo, de acuerdo con los Órdenes de Prelación de

9J5273102

02/2009



Pagos establecidos para la Serie CAI y la Serie CAJA RIOJA, respectivamente, en el caso de ambas Series, los Bonos del Tramo C se encuentran postergados en el reembolso de principal y el pago de intereses a los Bonos del Tramo B de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos. -----

Asimismo, en el caso de ambas Series, la suscripción o tenencia de Bonos de un Tramo no implica la suscripción o tenencia de Bonos de otro Tramo. -----

El precio de emisión será libre de impuestos y gastos de suscripción para el suscriptor. El precio de emisión de los Bonos será a la par. -----

### **12.2 Cierre de la emisión.**-----

Los Bonos se pondrán en circulación en la Fecha de Desembolso, una vez efectuado el desembolso. En Acta Notarial se hará constar expresamente el cierre de la emisión y la suscripción y desembolso de los Bonos cuyo precio se aplicará al pago de los Certificados, entregándose copia de dicha Acta Notarial de cierre de la emisión a la CNMV. -----

### **12.3 Forma de representación.**-----

Los Bonos se representarán exclusivamente por medio de anotaciones en cuenta, surtiendo la presente Escritura los efectos previstos en el artículo 6 de la Ley 24/1988, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 5.9 de la Ley 19/1992, y con sujeción a lo establecido en la Estipulación 16.3 de esta Escritura. -----

**12.4 Tipo de Interés Nominal.** -----

Los Bonos de todos los Tramos de ambas Series devengarán desde la Fecha de Desembolso hasta el total vencimiento de los mismos, un interés nominal anual, variable trimestralmente y con pago trimestral, que será el que resulte de aplicar los criterios establecidos a continuación.-----

El tipo de interés nominal resultante (el “**Tipo de Interés Nominal**”) se pagará trimestralmente en cada Fecha de Pago sobre el Saldo de Principal Pendiente de Pago de cada Bono en la Fecha de Pago anterior, siempre que el Fondo cuente con Fondos Disponibles suficientes de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos. -----

**a) Devengo de Intereses.** -----

La duración de la emisión de los Bonos de ambas Series se dividirá en sucesivos periodos trimestrales (conjuntamente, los “**Periodos de Devengo de Intereses**” y, cada uno de ellos, un “**Periodo de Devengo de Intereses**”)

9J5273103

02/2009



comprendidos de los días efectivos transcurridos entre cada Fecha de Pago, incluyendo en cada Periodo de Devengo de Intereses la Fecha de Pago inicial y excluyendo la Fecha de Pago final.-----

Excepcionalmente, el primer Periodo de Devengo de Intereses tendrá una duración diferente del trimestre, equivalente a la comprendida entre la Fecha de Desembolso (incluida) y la primera Fecha de Pago, que tendrá lugar el 18 de enero de 2010 (excluida), al no ser el 16 de enero de 2010 Día Hábil.-----

A la hora de proceder al cálculo de los intereses devengados en cualquier Periodo de Devengo de Intereses, se tomarán como base: (i) los días efectivos existentes en dicho Periodo de Devengo de Intereses y (ii) un año compuesto de trescientos sesenta (360) días (Actual/360).---

**b) Tipo de interés nominal.**-----

El Tipo de Interés Nominal determinado para cada Periodo de Devengo de Intereses será el que resulte de sumar:-----

(i) el tipo de interés de referencia Euribor a tres (3)

meses (excepto para el primer Periodo de Devengo de Intereses, que será el tipo resultante de una interpolación lineal entre el tipo Euribor a cinco (5) meses y el tipo Euribor a seis (6) meses) o, en caso necesario, su sustituto descrito en el apartado c) siguiente, y -----

(ii) un margen para cada Tramo: -----

**Serie CAI** -----

- de un 0,35% para los Bonos del Tramo A(G)-----
- de un 0,75% para los Bonos del Tramo B-----
- de un 1,00% para los Bonos del Tramo C-----

**Serie CAJA RIOJA**-----

- de un 0,35% para los Bonos del Tramo A(G)-----
- de un 0,75% para los Bonos del Tramo B-----
- de un 1,00% para los Bonos del Tramo C-----

El Tipo de Interés Nominal resultante estará expresado en tres (3) decimales. -----

**c) Determinación del Tipo de Interés de Referencia. -**

(i) El tipo de interés de referencia para la determinación del Tipo de Interés Nominal aplicable a los Bonos será el tipo “**Euribor a tres (3) meses**”, definido como el tipo Euribor, “*Euro InterBank Offered Rate*”, calculado y distribuido por el sistema de información financiera BRIDGE por mandato de FBE (“*Fédération Bancaire de l’Union Européenne*”) a tres (3) meses de vencimiento,

9J5273104

02/2009



fijado a las 11:00 horas de la mañana (hora CET) de la Fecha de Fijación del Tipo de Interés (descrita en el apartado d) siguiente), que actualmente se publica en las páginas electrónicas EURIBOR01, suministrada por Reuters y 248, suministrada por Dow Jones Markets (Bridge Telerate) o cualquier otra página que pudiera reemplazarlas en estos servicios. -----

Actualmente, el tipo Euribor es el tipo de oferta de depósitos interbancarios a plazo en euros calculado como la media diaria de las cotizaciones suministradas por un panel compuesto por 57 Bancos, entre los más activos de la Zona Euro. El tipo cotiza en base al cómputo de los días reales al vencimiento y año compuesto por trescientos sesenta (360) días y se fija a las 11:00 horas de la mañana (hora CET), expresándose con tres (3) cifras decimales.-----

A estos efectos, se entenderá por “**hora CET**” (“*Central European Time*”) la Hora Central Europea, que corresponde al uso horario oficial de la ciudad de Bruselas. -----

Excepcionalmente, el Tipo de Interés de Referencia para el primer Periodo de Devengo de Intereses será el que

resulte de una interpolación lineal entre el tipo Euribor a cinco (5) meses y el tipo Euribor a seis (6) meses, teniendo en cuenta el número de días del primer Periodo de Devengo de Intereses.-----

A estos efectos, se entenderá por:-----

a. **“Euribor a cinco (5) meses”** el tipo Euribor, *“Euro InterBank Offered Rate”*, calculado y distribuido por el sistema de información financiera BRIDGE por mandato de FBE (*“Fédération Bancaire de l’Union Européenne”*) a cinco (5) meses de vencimiento, fijado aproximadamente a las 11:00 horas de la mañana (hora CET) del segundo (2º) Día Hábil anterior a la Fecha de Desembolso.-----

b. **“Euribor a seis (6) meses”** el tipo Euribor, *“Euro InterBank Offered Rate”*, calculado y distribuido por el sistema de información financiera BRIDGE por mandato de FBE (*“Fédération Bancaire de l’Union Européenne”*) a seis (6) meses de vencimiento, fijado aproximadamente a las 11:00 horas de la mañana (hora CET) del segundo (2º) Día Hábil anterior a la Fecha de Desembolso.-----

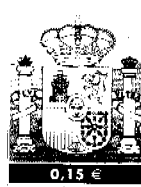
Para calcular el Tipo de Interés de Referencia del primer Periodo de Devengo de Intereses se utilizará la siguiente fórmula:-----

$$TCa = [(TL - TC)/(DL - DC)] * (DCa - DC) + TC-----$$



9J5273105

02/2009



donde, -----

TCa= Tipo de Interés de Referencia del primer Periodo de Devengo de Intereses (expresado en porcentaje), -----

TL= Tipo de Interés de Referencia Euribor a seis (6) meses, expresado en porcentaje, -----

TC= Tipo de Interés de Referencia Euribor a cinco (5) meses, expresado en porcentaje, -----

DL= ciento ochenta (180) días, -----

DC = ciento cincuenta (150) días y -----

DCa = número de días del primer Periodo de Devengo de Intereses. -----

(ii) En el supuesto de imposibilidad de obtención del tipo establecido en el apartado (i) anterior, el tipo de interés de referencia sustitutivo será el tipo de interés que resulte de efectuar la media aritmética simple de los tipos de interés interbancarios de oferta para operaciones de depósito no transferibles, en euros, a tres (3) meses de vencimiento, que declaren las entidades bancarias reseñadas a continuación (las “**Entidades de Referencia**”), previa solicitud simultánea a cada una de ellas que realizará la Sociedad

Gestora a través del Agente Financiero, aproximadamente y con posterioridad a las 11:00 CET de la Fecha de Fijación del Tipo de Interés (salvo para el primer Periodo de Devengo de Intereses, en el que el tipo de interés de referencia sustitutivo será el tipo de interés que resulte de efectuar la media aritmética simple de los tipos de interés interbancarios de oferta para operaciones de depósito no transferibles, en euros, a un plazo similar al primer Período de Devengo de Intereses, que declaren las Entidades de Referencia, previa solicitud simultánea a cada una de ellas que realizará la Sociedad Gestora a través del Agente Financiero, aproximadamente y con posterioridad a las 11:00 CET de la Fecha de Fijación del Tipo de Interés). -----

Las Entidades de Referencia serán: -----

- BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.
- BANCO SANTANDER, S.A. -----
- CONFEDERACIÓN ESPAÑOLA DE CAJAS DE AHORROS -----
- DEUTSCHE BANK AG -----

En el supuesto de imposibilidad de aplicación del tipo de interés de referencia sustitutivo anterior, por no suministrar alguna de las citadas Entidades de Referencia, de forma continuada, declaración de cotizaciones, será de aplicación el tipo de interés que resulte de aplicar la media

9J5273106

02/2009



aritmética simple de los tipos de interés declarados por al menos dos (2) de las Entidades de Referencia restantes. -----

(iii) En ausencia o imposibilidad de obtención de los tipos establecidos en los apartados (i) y (ii) anteriores, será de aplicación el tipo de interés de referencia aplicado al último Periodo de Devengo de Intereses y así por Periodos de Devengo de Intereses sucesivos en tanto en cuanto se mantenga dicha situación.-----

(iv) En caso de ausencia o imposibilidad de obtención de los tipos establecidos en los apartados (i) y (ii) anteriores, el tipo de referencia aplicable al primer Periodo de Devengo de Intereses será la media aritmética de los tipos ofrecidos, para préstamos en euros, por una duración similar al primer Periodo de Devengo de Intereses, por cuatro (4) Bancos de primer orden de la zona euro, elegidos por la Sociedad Gestora, a otros Bancos de primer orden de la zona euro aproximadamente y con posterioridad a las 11:00 horas CET de la Fecha de Fijación del Tipo de Interés. -----

La Sociedad Gestora conservará los listados del contenido de las pantallas EURIBOR01 de Reuters y 248 de

Telerate (o aquella(s) que la(s) sustituya(n) en el futuro) o, en su caso, de las declaraciones de las cotizaciones de las Entidades de Referencia o de los Bancos elegidos por la Sociedad Gestora con arreglo a lo establecido en el apartado (iv) anterior como documentos acreditativos del tipo de interés de referencia determinado. -----

**d) Fecha de Fijación del Tipo de Interés.**-----

El Tipo de Interés Nominal aplicable a los Bonos de todos los Tramos de ambas Series para cada Periodo de Devengo de Intereses se determinará por la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, a las 11:00 horas (CET) del segundo (2º) Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago ("**Fecha de Fijación del Tipo de Interés**") y será de aplicación para el siguiente Periodo de Devengo de Intereses. -----

A los efectos de la emisión de Bonos de ambas Series y, durante toda la vida de los mismos, se considerarán "**Días Hábiles**" todos los que no sean los días inhábiles del calendario TARGET vigente en cada momento, ni día festivo en Madrid capital, ni sábado o domingo.-----

El Tipo de Interés Nominal de los Bonos de cada uno de los Tramos de ambas Series para el primer Periodo de Devengo de Intereses, se determinará a las 11:00 horas (CET) del segundo (2º) Día Hábil anterior a la Fecha de

9J5273107

02/2009



Desembolso. -----

El Tipo de Interés Nominal determinado para cada Tramo de Bonos de ambas Series para los sucesivos Periodos de Devengo de Intereses, se comunicará a los titulares de los Bonos en el plazo y la forma previstos en la Estipulación 20 de la presente Escritura.. -----

**12.5 Fechas para el pago de los intereses.** -----

Los intereses de los Bonos de ambas Series emitidos se pagarán por trimestres vencidos, los días 16 de enero, abril, julio y octubre de cada año, hasta la total amortización de los mismos (cada una de estas fechas, una “**Fecha de Pago**”), siendo la primera Fecha de Pago el 18 de enero de 2010 (excluida), al no ser el 16 de enero de 2010 Día Hábil.

En caso de que alguna de las fechas establecidas en el párrafo anterior no fuera un Día Hábil, será Fecha de Pago el Día Hábil inmediatamente posterior, devengándose los intereses correspondientes al Periodo de Devengo de Intereses en curso hasta el mencionado primer Día Hábil, no inclusive. -----

**12.6 Cálculo de la liquidación de intereses.** -----

El cálculo de la liquidación de intereses de los Bonos de todos los Tramos se realizará conforme a las siguientes reglas: -----

Los intereses de los Bonos de ambas Series que deben pagarse en cada Fecha de Pago para cada Periodo de Devengo de Intereses se calcularán con arreglo a la siguiente fórmula: -----

$$I = P \times R \times \frac{d}{360}$$

Donde: -----

I = Intereses a pagar en una Fecha de Pago determinada.

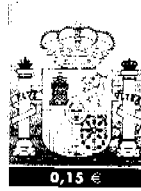
P = Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos en la Fecha de Determinación correspondiente a dicha Fecha de Pago. -----

R = Tipo de Interés Nominal expresado en porcentaje anual. -----

d = Número de días efectivos que correspondan a cada Periodo de Devengo de Intereses. -----

A la hora de proceder al cálculo de los intereses devengados en cualquier Periodo de Devengo de Intereses, se tomarán como base: (i) los días efectivos existentes en dicho Periodo de Devengo de Intereses y (ii) un año compuesto de trescientos sesenta (360) días. -----

02/2009



Los intereses que resulten a favor de los tenedores de los Bonos de cada Serie emitidos, calculados según lo previsto anteriormente y el importe de los intereses devengados y no satisfechos, en caso de existir, se comunicarán en la forma descrita en el apartado 4 del Módulo Adicional del Folleto con una antelación de al menos dos (2) Días Hábiles a cada Fecha de Pago.-----

El abono de los intereses devengados de los Bonos de ambas Series tendrá lugar en cada Fecha de Pago, siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente para ello, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos que corresponde a cada Serie. Todo ello sin perjuicio del Aval del ICO, así como la Línea de Liquidez del Aval del ICO CAI y la Línea de Liquidez del Aval del ICO CAJA RIOJA, que cubren las insuficiencias en el pago de las obligaciones económicas exigibles al Fondo por intereses y principal de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAI y las insuficiencias en el pago de las obligaciones económicas exigibles al Fondo por intereses y principal de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAJA RIOJA. -----

Las retenciones, pagos a cuenta e impuestos establecidos o que se establezcan en el futuro sobre el capital, intereses o rendimientos de los Bonos, serán a cargo exclusivo de los titulares de los Bonos y su importe será deducido, en su caso, por la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, a través del Agente Financiero, en la forma legalmente establecida. -----

El servicio financiero de la emisión de Bonos se realizará a través del Agente Financiero, que suscribirá el Contrato de Prestación de Servicios Financieros con la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo.

## **12.7 Amortización de los Bonos.** -----

### **12.7.1 Precio de reembolso.** -----

El precio de reembolso para los Bonos de todos los Tramos de las dos Series será de CIEN MIL EUROS (€ 100.000) por Bono, equivalentes al 100% de su valor nominal, pagadero progresivamente en cada Fecha de Pago.

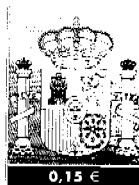
Todos los Bonos serán amortizados en igual cuantía mediante la reducción del nominal de cada uno de ellos. El importe a reembolsar por la amortización de los Bonos en cada Fecha de Pago se determinará según lo establecido en los siguientes párrafos del presente apartado de la presente estipulación.-----

### **12.7.2 Amortización Final.** -----



9J5273109

02/2009



### **Serie CAI -----**

La fecha de amortización definitiva de los Bonos de todos los Tramos de la Serie CAI es el 16 de octubre de 2043 ("**Fecha de Vencimiento Final Serie CAI**") o, si éste no fuera Día Hábil, el siguiente Día Hábil, no pudiendo ser posterior a la Fecha de Vencimiento Legal, sin perjuicio de que con anterioridad a dicha fecha la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo y de acuerdo con lo previsto en el apartado c) siguiente pueda proceder a amortizar anticipadamente la Serie CAI, en cuyo caso la Fecha de Pago en la que haya de producirse la misma será la fecha de amortización definitiva de los Bonos de la Serie CAI. -----

### **Serie CAJA RIOJA-----**

La fecha de amortización definitiva de los Bonos de todos los Tramos de la Serie CAJA RIOJA es el 16 de enero de 2049 ("**Fecha de Vencimiento Final Serie CAJA RIOJA**") o, si éste no fuera Día Hábil, el siguiente Día Hábil, no pudiendo ser posterior a la Fecha de Vencimiento Legal, sin perjuicio de que con anterioridad a dicha fecha la

Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo y de acuerdo con lo previsto en el apartado c) siguiente pueda proceder a amortizar anticipadamente la Serie CAJA RIOJA, en cuyo caso la Fecha de Pago en la que haya de producirse la misma será la fecha de amortización definitiva de los Bonos de la Serie CAJA RIOJA. -----

**12.7.3 Amortización Parcial.**-----

No obstante lo anterior, el Fondo, a través de la Sociedad Gestora, procederá a efectuar amortizaciones parciales de los Bonos de todos los Tramos de ambas Series en los términos que se describen a continuación. -----

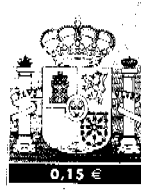
Las fechas de pago de amortización de los Bonos de todos los Tramos de ambas Series coincidirán con las Fechas de Pago de intereses (es decir, los días 16 de enero, abril, julio y octubre de cada año o en su caso, el siguiente Día Hábil) según lo descrito en la Estipulación 12.5 anterior, hasta su total amortización y de acuerdo con las siguientes reglas. -----

**(i) Fechas de Determinación y Periodos de Determinación**-----

Las “**Fechas de Determinación**” serán las fechas correspondientes a cada una de las Fechas de Pago en las que la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, realizará los cálculos necesarios para distribuir o

9J5273110

02/2009



retener los Fondos Disponibles de cada Serie existentes en esas fechas, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos que corresponda. -----

Las Fechas de Determinación serán las que correspondan al quinto (5º) Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago y demarcarán los periodos comprendidos sucesivamente entre las citadas Fechas de Determinación, que se denominarán “**Periodos de Determinación**”, incluyéndose en cada Periodo de Determinación la Fecha de Determinación inicial y excluyéndose la final.-----

Por excepción, el primer Periodo de Determinación será el comprendido entre la fecha de otorgamiento de la presente Escritura (incluida) y la primera Fecha de Determinación (excluida). -----

**(ii) Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos** -----

El “**Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos**” de una Serie será el saldo vivo de los Bonos de dicha Serie (es decir, el importe de principal de los Bonos de dicha Serie pendiente de amortizar en cada momento). ---

**(iii) Saldo Vivo de los Activos-----**

El “**Saldo Vivo de los Activos**” de una Serie será la suma del capital pendiente de vencimiento y del capital vencido y no ingresado al Fondo (incluyendo en su caso las cantidades subsidiadas no ingresadas al Fondo) de cada uno de los Certificados de Transmisión de Hipoteca de dicha Serie.-----

**(iv) Cantidad Devengada de Principal para Amortización en cada Fecha de Pago-----**

La “**Cantidad Devengada de Principal para Amortización**” de cada Serie será igual, en la Fecha de Determinación previa a cada Fecha de Pago, a la diferencia positiva, si la hubiere, entre:-----

(i) el Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de dicha Serie en la Fecha de Pago anterior; y-----

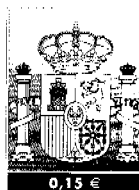
(ii) el Saldo Vivo de los Activos de dicha Serie deducidos los Activos Fallidos de dicha Serie en la Fecha de Determinación en curso.-----

Se entenderá por “**Activos Fallidos**” aquéllos respecto de los cuales:-----

(a) el Deudor correspondiente haya sido declarado en concurso o se haya iniciado una reclamación judicial por la totalidad de la deuda viva del correspondiente Préstamo Hipotecario, o-----

9J5273111

02/2009



(b) existieran cantidades adeudadas y no satisfechas a su vencimiento por el Deudor correspondiente y la Sociedad Gestora considere, de acuerdo con la información facilitada por el Administrador, que no existen expectativas razonables de recuperar las mismas; o, en cualquier caso, ---

(c) existan cantidades adeudadas y no satisfechas a su vencimiento por el Deudor correspondiente que permanezcan impagadas durante un periodo de más de dieciocho (18) meses.-----

Inicialmente, la Cantidad Devengada de Principal para Amortización de cada Serie se distribuirá entre los distintos Tramos de dicha Serie calculando primero la Cantidad Devengada de Principal para Amortización de los Bonos del Tramo C, posteriormente la Cantidad Devengada de Principal para Amortización de los Bonos del Tramo B y, finalmente, la Cantidad Devengada de Principal para Amortización de los Bonos del Tramo A(G).-----

La amortización de los Bonos de todos los Tramos de cada Serie será secuencial, es decir, el Tramo B se amortizará cuando se haya amortizado completamente el

Tramo A(G), y el Tramo C se amortizará cuando se hayan amortizado completamente los Tramos A(G) y B en los siguientes casos (**“Supuestos de Amortización Secuencial”**): -----

(i) en caso de liquidación del Fondo y/o de la Serie; -----

(ii) en caso de que se produzca un Supuesto de Deterioro de los Activos de dicha Serie; o -----

(iii) en caso de que el porcentaje que supone el Saldo Vivo de los Activos Morosos de dicha Serie sobre el Saldo Vivo de los Activos de dicha Serie (deducidos los Activos Fallidos de la misma) sea superior al 1,25%. -----

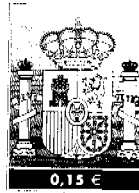
Está previsto que todos los Bonos de cada Serie tengan una amortización simultánea una vez alcanzados unos porcentajes predeterminados y en función de los porcentajes de morosidad y siempre que no se cumplan las condiciones que conllevan la aplicación de una amortización secuencial.

Se entenderá por **“Supuesto de Deterioro de los Activos”** para cada Serie cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias: -----

(a) que el Saldo Vivo de los Certificados de dicha Serie en la Fecha de Determinación correspondiente a la Fecha de Pago en curso sea inferior al diez por ciento (10%) del Saldo Vivo de los Certificados de dicha Serie en la Fecha de Constitución del Fondo, sin que se haya ejercitado la opción

9J5273112

02/2009



de amortización anticipada, dado que se produce una mayor concentración de los Deudores y posibles pérdidas asociadas a los Activos de dicha Serie; o,-----

(b) se prevea que en la Fecha de Determinación correspondiente a la Fecha de Pago en curso el Fondo de Reserva correspondiente a dicha Serie no se vaya a dotar hasta la Cantidad Requerida de Fondo de Reserva de dicha Serie.-----

Por todo lo anterior, la Cantidad Devengada para Amortización se distribuirá entre los Tramos A(G), B y C de cada Serie de conformidad con las siguientes reglas, salvo en caso de liquidación del Fondo:-----

(i) La **“Cantidad Devengada de Principal para Amortización de los Bonos del Tramo A(G)”** de cada Serie será igual a la menor de las siguientes cantidades: -----

(a) la diferencia positiva, si la hubiere, entre i) la Cantidad Devengada de Principal para Amortización menos ii) la suma de la Cantidad Devengada de Principal para Amortización de los Bonos del Tramo B y la Cantidad Devengada de Principal para Amortización de los Bonos del

Tramo C (calculadas conforme a lo dispuesto en los puntos (ii) y (iii) siguientes); y -----

(b) el Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos del Tramo A(G). -----

(ii) La "**Cantidad Devengada de Principal para Amortización de los Bonos del Tramo B**" será igual a la diferencia positiva, si la hubiere, entre i) el Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos del Tramo B menos ii) el producto de a) un porcentaje del 10,96% para la Serie CAI o del 10,40% para la Serie CAJA RIOJA por b) el Saldo Vivo de los Activos una vez deducidos los Activos Fallidos en la Fecha de Determinación en cuestión, con el límite de la diferencia entre: (i) la Cantidad Devengada de Principal para Amortización y (ii) la Cantidad Devengada de Principal para Amortización de los Bonos del Tramo C.--

Si en la Fecha de Determinación correspondiente a la Fecha de Pago en curso, el importe a que ascienda el Saldo Vivo de los Activos en morosidad que presenten más de tres (3) meses de retraso en el pago de importes vencidos es superior en el caso de la Serie CAI al 1,00% del Saldo Vivo de los Activos o en el caso de la Serie CAJA RIOJA al 1,25% del Saldo Vivo de los Activos en ambos casos deducidos los Activos Fallidos en esa misma fecha o si existe un Supuesto de Deterioro de los Activos, la Cantidad



9J5273113

02/2009



Devengada de Principal para Amortización de los Bonos del Tramo B será igual al menor entre a) la diferencia positiva entre la Cantidad Devengada de Principal para Amortización y Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos del Tramo A(G) y b) el Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos del Tramo B. -----

(iii) La “**Cantidad Devengada de Principal para Amortización de los Bonos del Tramo C**” será igual a la diferencia positiva, si la hubiere, entre i) el Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos del Tramo C menos ii) el producto de a) un porcentaje del 7,36% para la Serie CAI o del 9,00% para la Serie CAJA RIOJA por b) el Saldo Vivo de los Activos una vez deducidos los Activos Fallidos en la Fecha de Determinación en cuestión, con el límite de la Cantidad Devengada de Principal para Amortización.-----

Si en la Fecha de Determinación correspondiente a la Fecha de Pago en curso, el importe a que ascienda el Saldo Vivo de los Activos en morosidad que presenten más de tres (3) meses de retraso en el pago de importes vencidos es

superior en el caso de la Serie CAI al 0,80% del Saldo Vivo de los Activos o en el caso de la Serie CAJA RIOJA al 1,00% del Saldo Vivo de los Activos en ambos casos deducidos los Activos Fallidos en esa misma fecha o si existe un Supuesto de Deterioro de los Activos, la Cantidad Devengada de Principal para Amortización de los Bonos del Tramo C será igual al menor entre a) la diferencia positiva entre i) la Cantidad Devengada de Principal para Amortización y ii) la suma del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos del Tramo A(G) y del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos del Tramo B y b) el Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos del Tramo C. -----

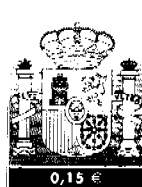
Por su parte, la primera Fecha de Pago de amortización de los Bonos de ambas Series corresponderá al 18 de enero de 2010 (excluida), al no ser el 16 de enero de 2010 Día Hábil, de acuerdo con las reglas contenidas en la Estipulación 12.5. -----

**(v) Cantidad líquida a pagar en concepto de amortización en cada Fecha de Pago y Déficit de Amortización -----**

En cada Fecha de Pago en la que proceda realizar un pago de amortización de Bonos de una Serie, la cantidad total que se destinará a este concepto, así como al reembolso

905273114

02/2009



al ICO de los importes que, en su caso, hubiera satisfecho para la amortización del principal de los Bonos del Tramo A(G) de dicha Serie o para la amortización de las cantidades dispuestas con cargo a la Línea de Liquidez del Aval del ICO destinadas a la amortización del principal de los Bonos del Tramo A(G) de dicha Serie como consecuencia de la ejecución del Aval del ICO, será igual al importe de los Fondos Disponibles para Amortización para cada Serie, descrito a continuación: -----

Los “**Fondos Disponibles para Amortización**” para cada Serie serán iguales a la menor de las siguientes cantidades: -----

(i) la suma de (a) los Fondos Disponibles de dicha Serie existentes una vez atendidos los seis (6) primeros conceptos del Orden de Prelación de Pagos correspondiente, excluidos los importes que ICO hubiese satisfecho al Fondo como consecuencia de la ejecución del Aval del ICO para el pago de principal de los Bonos del Tramo A(G) de dicha Serie y/o las cantidades dispuestas de la Línea de Liquidez del Aval del ICO correspondiente para la amortización del

principal de los Bonos del Tramo A(G) de dicha Serie, más, en su caso, (b) las cantidades percibidas como consecuencia de la ejecución del Aval del ICO con la finalidad de abonar las cantidades correspondientes en concepto de pago de principal de los Bonos del Tramo A(G) de dicha Serie y/o las cantidades dispuestas de la Línea de Liquidez del Aval del ICO correspondiente para la amortización del principal de los Bonos del Tramo A(G) de dicha Serie; y,-----

(ii) la Cantidad Devengada de Principal para Amortización de dicha Serie.-----

El “**Déficit de Amortización**” de cada Serie será la diferencia positiva, si existiera, entre (i) la Cantidad Devengada de Principal para Amortización de dicha Serie y (ii) los Fondos Disponibles para Amortización de dicha Serie.-----

Si en una Fecha de Pago, como consecuencia del Orden de Prelación de Pagos correspondiente existiere Cantidad Devengada de Principal para Amortización de los Bonos de cualquiera de los Tramos de una determinada Serie pendiente de reembolsar:-----

(i) los Fondos Disponibles para Amortización de dicha Serie se aplicarán al pago del Saldo Principal Pendiente de Pago de los Bonos de dicha Serie según corresponda conforme a las reglas establecidas anteriormente;-----

9J5273115

02/2009



(ii) dentro de cada Tramo de dicha Serie, los Fondos Disponibles para Amortización de la referida Serie se repartirán proporcionalmente entre los Bonos del Tramo; y -

(iii) las cantidades que los bonistas de dicha Serie dejaran de percibir, se abonarán en la siguiente Fecha de Pago en que sea posible, sin que estas cantidades den derecho a interés adicional o de demora alguno (dado que formarán parte del Saldo Principal Pendiente de Pago de los Bonos del mismo Tramo de dicha Serie afectado sobre el que se efectúa el cálculo de liquidación de intereses en la forma prevista en la Estipulación 12.4 de la presente Escritura de Constitución).-----

La Sociedad Gestora notificará a los bonistas de cada Serie en la forma prevista en el apartado 4 del Módulo Adicional del Folleto y la Estipulación 20 de la presente Escritura, el importe de amortización que resulte a su favor, el Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de cada Tramo de cada Serie, así como el Déficit de Amortización de cada Serie, si existiere.-----

#### **12.7.4 Amortización anticipada.** -----

Sin perjuicio de la obligación del Fondo, a través de la Sociedad Gestora, de amortizar los Bonos de cada Serie en la Fecha de Vencimiento Legal o en cada fecha de amortización parcial, la Sociedad Gestora, estará facultada, previa comunicación a la CNMV, para proceder a la liquidación anticipada de una Serie y/o del Fondo y, consecuentemente, a amortizar anticipadamente la emisión de Bonos de dicha Serie y/o del Fondo en los supuestos recogidos en la Estipulación 4 de la presente Escritura. -----

La amortización anticipada en los supuestos previstos anteriormente se realizará mediante el pago a cada bonista del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de los que el mismo sea titular en la fecha de amortización más los intereses devengados y no pagados sobre tales Bonos hasta la fecha de amortización anticipada, deducida, en su caso, la retención fiscal, cantidades que a todos los efectos legales se reputarán en esa última fecha vencidas, líquidas y exigibles. -----

La amortización anticipada de los Bonos, en su caso, será anunciada en la forma prevista en la Estipulación 20 de la presente Escritura. -----

**DECIMOTERCERA.- SUSCRIPCIÓN DE LOS BONOS.**-----

En este acto, las Entidades Cedentes, en su condición de

9J5273116

02/2009



Entidades Suscriptoras, suscriben (i) CAJA DE AHORROS DE LA INMACULADA DE ARAGÓN la totalidad de los Bonos de los Tramos A(G), B y C de la Serie CAI y (ii) CAJA DE AHORROS DE LA RIOJA la totalidad de los Bonos de los Tramos A(G), B y C de la Serie CAJA RIOJA. A los efectos de lo previsto en la Ley 24/1988, se hace constar que las Entidades Cedentes tienen la condición de inversores profesionales. -----

El 29 de julio de 2009 (la “**Fecha de Desembolso**”), antes de las 12:00 horas de Madrid, valor mismo día, (i) CAJA DE AHORROS DE LA INMACULADA DE ARAGÓN deberá abonar al Fondo el precio de emisión correspondiente a la totalidad de los Bonos de los Tramos A(G), B y C de la Serie CAI, correspondiente al 100% de su valor nominal, mediante transferencia a la Cuenta de Tesorería CAI y (ii) CAJA DE AHORROS DE LA RIOJA deberá abonar al Fondo el precio de emisión correspondiente a la totalidad de los Bonos de los Tramos A(G), B y C de la Serie CAJA RIOJA, correspondiente al 100% de su valor nominal, mediante transferencia a la

Cuenta de Tesorería CAJA RIOJA.-----

En caso de retraso en el abono al Fondo del precio de emisión, las Entidades Cedentes, deberán satisfacer al Fondo los intereses de demora correspondientes, que se devengarán día a día al tipo de interés de referencia de los Bonos para el primer Periodo de Devengo de Intereses y se liquidarán semanalmente y al término del retraso del pago de las cantidades adeudadas, mediante su ingreso en la Cuenta de Tesorería que en cada caso corresponda, todo ello sin perjuicio de cualquier otro derecho que pudiera asistir al Fondo frente a las Entidades Cedentes. Los intereses de demora se capitalizarán y generarán nuevos intereses a efectos del artículo 317 del Código de Comercio. -----

**DECIMOCUARTA.- CALIFICACIÓN DEL RIESGO CREDITICIO DE LOS BONOS (RATING).---**

**14.1 Entidades calificadoras.-----**

La Sociedad Gestora ha encargado la valoración del riesgo crediticio de los Bonos a FITCH RATINGS ESPAÑA, S.A.U. (“**FITCH**”) y STANDARD & POOR’S ESPAÑA, S.A. (“**STANDARD & POOR’S**”), entidades calificadoras reconocidas por la CNMV a los efectos de lo dispuesto en el artículo 2º.3.b) del Real Decreto 926/1998 (las “**Entidades de Calificación**”).-----

**14.2 Calificaciones otorgadas a la emisión de los**



9J5273117

02/2009



### Bonos. -----

Las Entidades de Calificación han asignado a los Bonos, con anterioridad al otorgamiento de la presente Escritura, las siguientes calificaciones, todas con carácter provisional:-----

#### Serie CAI -----

		CALIFICACIÓN PROVISIONAL STANDARD & POOR'S	CALIFICACIÓN PROVISIONAL FITCH
Bonos	del	AAA	AAA
Tramo A(G)			
Bonos	del	AA	AA-
Tramo B			
Bonos	del	A	BBB-
Tramo C			

#### Serie CAJA RIOJA -----

		CALIFICACIÓN PROVISIONAL STANDARD & POOR'S	CALIFICACIÓN PROVISIONAL FITCH
Bonos	del	AAA	AAA
Tramo A(G)			
Bonos	del	AA	AA-
Tramo B			
Bonos	del	A	BBB-
Tramo C			

Las calificaciones provisionales de los Bonos del Tramo A(G) de ambas Series son previas a la concesión del Aval del ICO.-----

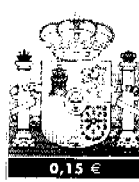
Se espera confirmar las calificaciones anteriores como finales antes de la Fecha de Desembolso.-----

Si las Entidades de Calificación no confirmaran como definitivas antes de la Fecha de Desembolso las calificaciones provisionales anteriores, se comunicaría esta circunstancia inmediatamente a la CNMV y se haría pública en la forma prevista en el apartado 4 del Módulo Adicional del Folleto y la Estipulación 20 de la presente Escritura. ----

Si las Entidades de Calificación no confirmasen antes de la Fecha de Desembolso las calificaciones provisionales asignadas a los Bonos de la Serie CAI como definitivas, se liquidará anticipadamente la misma así como la emisión y suscripción de los correspondientes Certificados de Transmisión de Hipoteca, la emisión de los Bonos de la Serie CAI y los contratos correspondientes suscritos por la Sociedad Gestora, actuando en representación y por cuenta del Fondo. -----

Si las Entidades de Calificación no confirmasen antes de la Fecha de Desembolso las calificaciones provisionales asignadas a los Bonos de la Serie CAJA RIOJA como definitivas, se liquidará anticipadamente la misma así como

02/2009



la emisión y suscripción de los correspondientes Certificados de Transmisión de Hipoteca, la emisión de los Bonos de la Serie CAJA RIOJA y los contratos correspondientes suscritos por la Sociedad Gestora, actuando en representación y por cuenta del Fondo. -----

Finalmente, si las Entidades de Calificación no confirmasen antes de la Fecha de Desembolso las calificaciones provisionales asignadas a los Bonos de la Serie CAI y la Serie CAJA RIOJA como definitivas, se resolverá la constitución del Fondo así como la emisión y suscripción de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, la emisión de los Bonos de la Serie CAI y la Serie CAJA RIOJA y los contratos suscritos por la Sociedad Gestora, actuando en representación y por cuenta del Fondo. -----

#### **14.3 Compromisos de la Sociedad Gestora.-----**

La Sociedad Gestora suministrará a las Entidades de Calificación, dentro del mes siguiente a cada Fecha de Pago, información sobre la situación del Fondo y de los Activos, con el contenido y en la forma que se acuerde entre la Sociedad Gestora y las Entidades de Calificación, en aras de

otorgar mayor transparencia al funcionamiento del Fondo. Igualmente facilitará dicha información cuando de forma razonable fuera requerida a ello y, en cualquier caso, cuando existiera un cambio en las condiciones del Fondo, en los contratos concertados por el mismo a través de la Sociedad Gestora o en las partes interesadas. -----

La Sociedad Gestora hará sus mayores esfuerzos para mantener la calificación de los Bonos en su nivel inicial y, en el caso de que dicha calificación descendiera, para recuperarla.-----

**DECIMOQUINTA.- ADMISIÓN A COTIZACIÓN DE LOS BONOS. -----**

La Sociedad Gestora solicitará, en representación y por cuenta del Fondo, la inclusión de la emisión de los Bonos en AIAF Mercado de Renta Fija (“AIAF”), mercado secundario oficial de valores reconocido en la Disposición Transitoria Sexta de la Ley 37/1998 de 16 de noviembre, de reforma de la Ley 24/1988. Se espera que la admisión definitiva a negociación se produzca no más tarde de transcurridos treinta (30) días naturales desde la Fecha de Desembolso. -----

En el supuesto de que no tenga lugar en el mencionado plazo la admisión a cotización de los Bonos en AIAF, la Sociedad Gestora informará inmediatamente a los titulares

9J5273119

02/2009



de los Bonos, mediante publicación de un anuncio en un periódico de difusión nacional, y a la CNMV especificando las causas de dicho incumplimiento, de acuerdo con lo establecido en la Estipulación 20, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad contractual de la Sociedad Gestora que pudiera derivarse del citado incumplimiento. -----

La Sociedad Gestora hace constar que conoce los requisitos y condiciones exigidos para la admisión, permanencia y exclusión de los Bonos en AIAF, según la legislación vigente y los requerimientos de sus organismos rectores, aceptando el Fondo, a través de la Sociedad Gestora, cumplirlos.-----

Asimismo, la Sociedad Gestora solicitará, en representación y por cuenta del Fondo, la inclusión de la emisión de los Bonos en la SOCIEDAD DE GESTIÓN DE LOS SISTEMAS DE REGISTRO, COMPENSACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE VALORES, S.A. (la "**SOCIEDAD DE SISTEMAS**") (o la entidad que, eventualmente, pudiera sustituirla) de forma que se efectúe la compensación y liquidación de los Bonos de acuerdo con las normas de

funcionamiento que, respecto de los valores admitidos a cotización en AIAF y representados mediante anotaciones en cuenta, tenga establecidas o puedan ser aprobadas en un futuro por la SOCIEDAD DE SISTEMAS (o la entidad que, eventualmente, pudiera sustituirla).-----

**DECIMOSEXTA.- REPRESENTACIÓN  
MEDIANTE ANOTACIONES EN CUENTA DE LOS  
BONOS.**-----

**16.1 Representación y otorgamiento de Escritura  
pública.**-----

Los Bonos estarán representados exclusivamente por medio de anotaciones en cuenta y se constituirán como tales en virtud de su inscripción en el correspondiente registro contable. La presente Escritura de Constitución surtirá los efectos previstos en el artículo 6.2 de la Ley 24/1988.-----

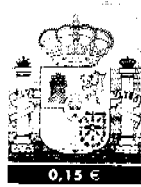
**16.2 Designación de la entidad encargada del  
registro contable.**-----

La Sociedad Gestora, por cuenta y representación del Fondo, designa en este acto a la SOCIEDAD DE SISTEMAS como entidad encargada del registro contable de la emisión de los Bonos, designación que se efectúa a los efectos del artículo 45 del Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero (“**Real Decreto 116/1992**”).-----

**16.3 Características de los valores que se**

9J5273120

02/2009



**representarán mediante anotaciones en cuenta.-----**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 6.3 del Real Decreto 116/1992, la denominación, número de unidades, valor nominal y demás características y condiciones de la emisión de Bonos que se representan por medio de anotaciones en cuenta es la que se incluye en esta sección de la presente Escritura. -----

**16.4 Depósito de copias de la Escritura publica.-----**

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo y de acuerdo con lo previsto en el artículo 7 del Real Decreto 116/1992, una vez otorgada la presente Escritura, depositará sendas copias de la presente Escritura en la SOCIEDAD DE SISTEMAS como entidad encargada del registro contable de los Bonos, y en la CNMV, a efectos de su incorporación en los registros previstos en los artículos 7 y 92 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.-----

**DECIMOSÉPTIMA.- RÉGIMEN JURÍDICO DE  
LOS BONOS DERIVADO DE SU REPRESENTACIÓN  
POR MEDIO DE ANOTACIONES EN CUENTA. -----**

La emisión de Bonos con cargo al activo del Fondo y su exclusiva representación por medio de anotaciones en cuenta, se realiza al amparo del Real Decreto 926/1998, de lo dispuesto en el Capítulo II del Título Primero de la Ley 24/1988 y del Real Decreto 116/1992 sobre representación de valores por medio de anotaciones en cuenta y compensación y liquidación de operaciones bursátiles y demás disposiciones que resulten aplicables.-----

**17.1 Práctica de la primera inscripción.**-----

De acuerdo con lo establecido en el artículo 11 del Real Decreto 116/1992, los Bonos representados por medio de anotaciones en cuenta, se constituirán como tales en virtud de su inscripción en el registro contable que llevará la SOCIEDAD DE SISTEMAS. Una vez practicada la referida inscripción, los Bonos quedarán sometidos a las normas previstas en el Capítulo II del Título Primero de la Ley 24/1988 y en el Real Decreto 116/1992. -----

**17.2 Legitimación registral y certificados de legitimación.**-----

De conformidad con el artículo 15 del Real Decreto 116/1992, la persona o entidad que aparezca legitimada en los asientos del registro contable se presumirá titular legítimo y, en consecuencia, podrá exigir a la Sociedad Gestora, que actuará en representación y por cuenta del



9J5273121

02/2009



Fondo, que realice en su favor las prestaciones a que den derecho los Bonos. Asimismo, de conformidad con el artículo 18 del Real Decreto 116/1992, la legitimación para la transmisión y el ejercicio de los derechos derivados de los valores representados mediante anotaciones en cuenta podrá acreditarse mediante la exhibición de certificados de legitimación en los que constarán las menciones legalmente exigidas. -----

Dichos certificados no conferirán más derechos que los relativos a la legitimación. -----

### **17.3 Transmisión de los Bonos.**-----

Los Bonos podrán transmitirse libremente por cualquier medio admitido en Derecho y de acuerdo con las normas del mercado donde coticen. La titularidad de cada Bono se transmitirá por transferencia contable. La inscripción de la transmisión en 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. -

### **17.4 Constitución de derechos y gravámenes sobre los Bonos.**-----

La constitución de derechos reales limitados u otra clase de gravámenes sobre los Bonos deberá inscribirse en la cuenta correspondiente. La inscripción de la prenda equivale al desplazamiento posesorio del título. La constitución del gravamen será oponible a terceros desde el momento en que se haya practicado la correspondiente inscripción. -----

**Sección V: CONTRATOS COMPLEMENTARIOS.-**

**DECIMOCTAVA.- CONTRATOS FINANCIEROS  
COMPLEMENTARIOS.-----**

Con el fin de consolidar su estructura financiera y procurar la mayor cobertura posible para los riesgos inherentes a la emisión, la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, procederá, con carácter simultáneo al otorgamiento de la presente Escritura, a formalizar los contratos que se establecen en la presente Estipulación. La descripción de los contratos recogidos en esta Escritura refleja fielmente la información más relevante de los mismos y no se omite información que pudiera afectar al contenido de la Escritura.-----

La Sociedad Gestora, al objeto de que se cumpla la operativa del Fondo en los términos previstos en el Folleto, en esta Escritura de Constitución y en la normativa vigente en cada momento, podrá prorrogar o novar modificativamente los contratos que haya suscrito en

9J5273122

02/2009



nombre del Fondo, sustituir a cada una de las contrapartes de los mismos e incluso, caso de ser necesario, celebrar contratos adicionales; todo ello sujeto a la legislación vigente en cada momento, a la autorización previa, caso de ser necesaria, de la CNMV, u organismo administrativo competente y a su notificación a las Entidades de Calificación, siempre que con tales actuaciones no se perjudiquen los intereses de los titulares de los Bonos. -----

Un ejemplar de todos y cada uno de los contratos a que se refiere la presente Estipulación (a excepción del Contrato de Swap) se protocolizan en acta separada con número de protocolo inmediatamente posterior al de esta Escritura. -----

**Entidad Directora**-----

La CONFEDERACIÓN ESPAÑOLA DE CAJAS DE AHORROS (la “**Entidad Directora**”) actúa como Entidad Directora de la emisión para la prestación de determinados servicios previstos en el artículo 35.1 del Real Decreto 1310/2005, interviniendo en el diseño de la emisión de los Bonos, en el diseño de las condiciones financieras y temporales de la operación, así como en la coordinación de

la operación con las Entidades de Calificación.-----

La Entidad Directora no tiene derecho a comisión alguna por la prestación de los servicios recogidos en el párrafo anterior. -----

### **18.1 Contrato de Prestación de Servicios Financieros**

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, celebrará en esta misma fecha con CONFEDERACIÓN ESPAÑOLA DE CAJAS DE AHORROS (el “Agente Financiero”) un contrato (el “**Contrato de Prestación de Servicios Financieros**”) para realizar el servicio financiero de la emisión de Bonos que se emiten con cargo al activo del Fondo.-----

Las obligaciones contenidas en el Contrato de Prestación de Servicios Financieros en cuanto a la Agencia de Pagos son resumidamente las siguientes:-----

(i) en cada una de las Fechas de Pago de los Bonos, pagar los intereses y, en su caso, la parte correspondiente del principal de los Bonos a los titulares de los mismos, una vez deducido el importe total de la retención a cuenta por rendimientos del capital mobiliario que, en su caso, proceda efectuarse de acuerdo con la legislación fiscal aplicable, y realizar el pago de las restantes cantidades que proceda pagar a cargo del Fondo de acuerdo con el Folleto y con la presente Escritura de Constitución; -----

9J5273123

02/2009



(ii) en cada Fecha de Fijación del Tipo de Interés, comunicar a la Sociedad Gestora el tipo de interés de referencia Euribor o su sustituto, según lo dispuesto la Estipulación 12.4 de la presente Escritura, que servirá de base para el cálculo del Tipo de Interés Nominal aplicable a los Bonos de cada uno de los Tramos; -----

(iii) facilitar a la Sociedad Gestora cuanta información sea necesaria o conveniente para que esta última pueda cumplir con las obligaciones del Fondo, en particular las de índole fiscal, en representación y por cuenta del mismo; y, --

(iv) facilitar a la SOCIEDAD DE SISTEMAS las instrucciones necesarias hasta la Fecha de Desembolso. -----

En virtud del Contrato de Prestación de Servicios Financieros, el Agente Financiero asumirá igualmente el depósito de los títulos múltiples representativos de los Certificados de Transmisión de Hipoteca suscritos por el Fondo. -----

En contraprestación a los servicios a realizar por el Agente Financiero, el Fondo satisfará al mismo una comisión anual del 0,002% sobre el Saldo de Principal

Pendiente de Pago de los Bonos de cada Serie en la Fecha de Pago anterior, pagadera por trimestres vencidos en cada Fecha de Pago (la “**Comisión de Servicios Financieros**”). La Comisión de Servicios Financieros se devengará trimestralmente, entre la Fecha de Pago anterior y la Fecha de Pago en curso (salvo para el primer periodo, que se devengará entre la Fecha de Constitución del Fondo y la primera Fecha de Pago).-----

La Comisión de Servicios Financieros se calculará tomando como base: (i) los días efectivos existentes en cada periodo de devengo de la comisión (que coincidirán con los Periodos de Devengo de Intereses de los Bonos, a excepción del primer periodo, que comprenderá los días transcurridos desde la fecha de otorgamiento de la presente Escritura, incluida, y la primera Fecha de Pago, excluida) y (ii) los días correspondientes al año en curso (Actual/Actual). -----

La Sociedad Gestora abrirá, en nombre y por cuenta del Fondo, las siguientes cuentas bancarias con la finalidad de centralizar los cobros y pagos del Fondo en los términos que se describen a continuación. -----

**Cuenta de Tesorería CAI**-----

Según lo previsto en el Contrato de Prestación de Servicios Financieros, se ingresarán en la Cuenta de Tesorería CAI:-----

9J5273124

02/2009



- (i) el importe efectivo por el desembolso de la suscripción de los Bonos de la Serie CAI; -----
- (ii) el principal e intereses de los Certificados CAI; -----
- (iii) cualesquiera cantidades recibidas en pago de principal o intereses ordinarios y de demora de los Préstamos Hipotecarios CAI, tanto por el precio de remate o importe determinado por resolución judicial o procedimiento notarial en la ejecución de las garantías hipotecarias o por enajenación o explotación de los bienes adjudicados en ejecución de las garantías hipotecarias o como consecuencia de las citadas ejecuciones, en administración y posesión interina de las fincas, en proceso de ejecución, así como todos los posibles derechos o indemnizaciones que pudieran resultar a favor de CAJA DE AHORROS DE LA INMACULADA DE ARAGÓN incluyendo, en su caso, no sólo las derivadas de los contratos de seguro de daños cedidos por CAJA DE AHORROS DE LA INMACULADA DE ARAGÓN al Fondo, sino también los derivados de cualquier derecho accesorio al préstamo; -----

(iv) en su caso, las cantidades netas que resulten pagaderas por la Entidad de Contrapartida al amparo del Contrato de Swap CAI la Estipulación 18.7.2 de la presente Escritura; -----

(v) en su caso, las disposiciones de la Línea de Liquidez del Aval del ICO CAI y/o las cantidades que sean abonadas al Fondo derivadas del Aval del ICO para cubrir el impago de intereses y/o principal de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAI; -----

(vi) las cantidades a que asciendan los rendimientos obtenidos por los saldos habidos en la propia Cuenta de Tesorería CAI; -----

(vii) las cantidades procedentes de la disposición del Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales CAI y del Préstamo Subordinado para Dotación del Fondo de Reserva CAI; -----

(viii) las cantidades a que asciendan las retenciones a cuenta de los rendimientos de capital mobiliario que, en su caso, de acuerdo con la legislación vigente en cada momento durante la vida del Fondo, corresponda efectuar en cada Fecha de Pago por los intereses de los Bonos de la Serie CAI satisfechos por el Fondo, hasta que corresponda efectuar su ingreso a la Administración Tributaria o se solicite su devolución por parte de los titulares de los Bonos



9J5273125

02/2009



de la Serie CAI.-----

De acuerdo con el Contrato de Prestación de Servicios Financieros, el Agente Financiero garantiza al saldo que en cada momento tenga la Cuenta de Tesorería CAI, un rendimiento mínimo igual a un tipo de interés igual a la media aritmética de los Tipos Medios Interbancarios día a día correspondiente al periodo de devengo de intereses reducido en veinticinco (25) puntos básicos (0,25%). Los intereses devengados se liquidarán trimestralmente el primer Día Hábil del mes correspondiente a cada Fecha de Pago y se calcularán tomando como base (i) los días efectivos existentes en cada periodo de devengo de intereses (que coincidirán con los trimestres naturales que finalizan el último día del mes anterior al correspondiente a cada Fecha de Pago (incluido), a excepción del primer periodo, que comprenderá los días transcurridos desde la Fecha de Constitución del Fondo y el 31 de diciembre de 2009, ambos incluidos) y (ii) un año compuesto por trescientos sesenta (360) días.-----

**Cuenta de Tesorería CAJA RIOJA -----**

Según lo previsto en el Contrato de Prestación de Servicios Financieros, se ingresarán en la Cuenta de Tesorería CAJA RIOJA: -----

(i) el importe efectivo por el desembolso de la suscripción de los Bonos de la Serie CAJA RIOJA; -----

(ii) el principal e intereses de los Certificados CAJA RIOJA; -----

(iii) cualesquiera cantidades recibidas en pago de principal o intereses ordinarios y de demora de los Préstamos Hipotecarios CAJA RIOJA, tanto por el precio de remate o importe determinado por resolución judicial o procedimiento notarial en la ejecución de las garantías hipotecarias o por enajenación o explotación de los bienes adjudicados en ejecución de las garantías hipotecarias o como consecuencia de las citadas ejecuciones, en administración y posesión interina de las fincas, en proceso de ejecución, así como todos los posibles derechos o indemnizaciones que pudieran resultar a favor de CAJA DE AHORROS DE LA RIOJA incluyendo, en su caso, no sólo las derivadas de los contratos de seguro de daños cedidos por CAJA DE AHORROS DE LA RIOJA al Fondo, sino también los derivados de cualquier derecho accesorio al préstamo; -----

(iv) en su caso, las cantidades netas que resulten

9J5273126

02/2009



pagaderas por la Entidad de Contrapartida al amparo del Contrato de Swap CAJA RIOJA descrito en la Estipulación 18.7.2 de la presente Escritura; -----

(v) en su caso, las disposiciones de la Línea de Liquidez del Aval del ICO CAJA RIOJA y/o las cantidades que sean abonadas al Fondo derivadas del Aval del ICO para cubrir el impago de intereses y/o principal de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAJA RIOJA; -----

(vi) las cantidades a que asciendan los rendimientos obtenidos por los saldos habidos en la propia Cuenta de Tesorería CAJA RIOJA; -----

(vii) las cantidades procedentes de la disposición del Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales CAJA RIOJA y del Préstamo Subordinado para Dotación del Fondo de Reserva CAJA RIOJA; -----

(viii) las cantidades a que asciendan las retenciones a cuenta de los rendimientos de capital mobiliario que, en su caso, de acuerdo con la legislación vigente en cada momento durante la vida del Fondo, corresponda efectuar en cada Fecha de Pago por los intereses de los Bonos de la

Serie CAJA RIOJA satisfechos por el Fondo, hasta que corresponda efectuar su ingreso a la Administración Tributaria o se solicite su devolución por parte de los titulares de los Bonos de la Serie CAJA RIOJA.-----

De acuerdo con el Contrato de Prestación de Servicios Financieros, el Agente Financiero garantiza al saldo que en cada momento tenga la Cuenta de Tesorería CAJA RIOJA, un rendimiento mínimo igual a un tipo de interés igual a la media aritmética de los Tipos Medios Interbancarios día a día correspondiente al periodo de devengo de intereses reducido en veinticinco (25) puntos básicos (0,25%). Los intereses devengados se liquidarán trimestralmente el primer Día Hábil del mes correspondiente a cada Fecha de Pago y se calcularán tomando como base (i) los días efectivos existentes en cada periodo de devengo de intereses (que coincidirán con los trimestres naturales que finalizan el último día del mes anterior al correspondiente a cada Fecha de Pago (incluido), a excepción del primer periodo, que comprenderá los días transcurridos desde la Fecha de Constitución del Fondo y el 31 de diciembre de 2009, ambos incluidos) y (ii) un año compuesto por trescientos sesenta (360) días.-----

Se entiende por “**Tipo Medio Interbancario**” el tipo medio de las operaciones de depósitos interbancarios no

9J5273127

02/2009



transferibles, cruzadas entre las entidades de crédito día a día y publicado por el Boletín de la Central de Anotaciones del Banco de España al día siguiente. -----

En caso de que la calificación crediticia de la deuda no subordinada no garantizada del Agente Financiero fuera inferior al nivel de calificación requerida de las Entidades de Calificación, se actuará conforme a lo que se establece a continuación en relación con cada una de las Entidades de Calificación: -----

(1) En el caso de STANDARD & POOR'S, en el supuesto de que la deuda no subordinada no garantizada a corto plazo del Agente Financiero tuviera asignada en cualquier momento una calificación crediticia inferior a A-1 (STANDARD & POOR'S) o dicha calificación fuese retirada, la Sociedad Gestora, en el plazo de sesenta (60) días desde que ocurriese dicha circunstancia actuará de conformidad con lo siguiente: -----

(a) obtendrá del Agente Financiero por parte de una entidad de crédito con calificación igual o superior a A-1 (STANDARD & POOR'S) un aval bancario a primera

demanda incondicional e irrevocable y con renuncia al beneficio de excusión en garantía de las obligaciones del Agente Financiero bajo el Contrato de Servicios Financieros, o bien -----

(b) en caso de no ser posible lo anterior, sustituirá al Agente Financiero por otra entidad de crédito cuya deuda no subordinada no garantizada a corto plazo tenga una calificación mínima igual a A-1 (STANDARD & POOR'S) contratando la máxima rentabilidad posible para los saldos de cada Cuenta de Tesorería, en su caso. En ningún caso podrá la sustitución del Agente Financiero afectar negativamente a las calificaciones de los Bonos, conforme a los criterios vigentes en ese momento publicados por STANDARD & POOR'S. -----

Con carácter previo a la realización de cualquier opción al respecto, la Sociedad Gestora deberá tener en cuenta los criterios oficiales actualizados publicados por STANDARD & POOR'S en los que se definan las pautas para la adopción de cualquiera de las alternativas, debiendo atenderse a los criterios del "Revised Framework For Applying Counterparty And Supporting Party Criteria" publicado el 8 de mayo de 2007, atendiendo a las actualizaciones vigentes publicadas en [www.standard&poors.com](http://www.standard&poors.com). -----

(2) En el caso de FITCH, en el supuesto de que la deuda

9J5273128

02/2009



no subordinada no garantizada a corto plazo del Agente Financiero tuviera asignada en cualquier momento una calificación crediticia inferior a F1 (FITCH) o dicha calificación fuese retirada, la Sociedad Gestora, en el plazo de treinta (30) días desde que ocurriese dicha circunstancia actuará de conformidad con lo siguiente: -----

(a) sustituirá al Agente Financiero por otra entidad de crédito cuya deuda no subordinada no garantizada a corto plazo tenga una calificación mínima igual a F1 (FITCH) contratando la máxima rentabilidad posible para los saldos de cada Cuenta de Tesorería, en su caso; o bien -----

(b) en caso de no ser posible lo anterior, obtendrá del Agente Financiero por parte de una entidad de crédito con calificación igual o superior a F1 (FITCH) un aval bancario a primera demanda incondicional e irrevocable y con renuncia al beneficio de excusión en garantía de las obligaciones del Agente Financiero bajo el Contrato de Servicios Financieros. -----

Con carácter previo a la realización de cualquier opción al respecto, la Sociedad Gestora deberá tener en cuenta los

critérios oficiales actualizados publicados por FITCH en los que se definan las pautas para la adopción de cualquiera de las alternativas, debiendo atenderse a los criterios de la "Commingling Risk in Structured Finance Transactions, 9 June 2004", que se encuentran en [www.fitchratings.com](http://www.fitchratings.com), o aquellos que los sustituyeran.-----

El Agente Financiero se compromete a poner en conocimiento de la Sociedad Gestora cualquier rebaja o retirada de su calificación crediticia otorgada por las Entidades de Calificación, tan pronto como tenga conocimiento de dichos supuestos. En el caso de que tenga lugar la sustitución del Agente Financiero, los gastos derivados de dicha sustitución correrán a cargo del Agente Financiero sustituido.-----

El Agente Financiero podrá subcontratar o delegar en terceras personas la realización de las funciones señaladas en el presente apartado, siempre que sea legalmente posible y (i) medie el consentimiento previo por escrito de la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, (ii) no suponga una rebaja de las calificaciones otorgadas a los Bonos y siempre que (iii) dicho subcontratista o delegado haya renunciado a ejercitar cualquier acción en demanda de responsabilidad contra el Fondo. Las terceras entidades a las que el Agente Financiero subcontrate dichos servicios



02/2009



deberán comprometerse, en el correspondiente contrato de prestación de servicios, a aceptar y cumplir los términos y condiciones recogidos en el Contrato de Prestación de Servicios Financieros. -----

## **18.2 Contratos de Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales.** -----

### **18.2.1 Contrato de Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales CAI**-----

La Sociedad Gestora celebrará en esta misma fecha, en representación y por cuenta del Fondo, con CAJA DE AHORROS DE LA INMACULADA DE ARAGÓN (en tal concepto, una “Entidad Prestamista”), un contrato de préstamo subordinado (el “**Contrato de Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales CAI**”) por un importe de UN MILLÓN CIENTO TREINTA Y CINCO MIL EUROS (€ 1.135.000) que será destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo correspondientes a la emisión de los Bonos de la Serie CAI, los gastos correspondientes a la Comisión del Aval del ICO en la parte correspondiente a la Serie CAI y a financiar los intereses a

favor de la CAJA DE AHORROS DE LA INMACULADA DE ARAGÓN por aplazamiento de pago del precio de suscripción de los Activos CAI hasta la Fecha de Desembolso y la comisión inicial del Contrato de Swap CAI (el **“Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales CAI”**).

La entrega por la Entidad Prestamista del importe total del Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales CAI se realizará en una única disposición antes de las diez (10:00) horas del Día Hábil siguiente a la Fecha de Constitución (la **“Fecha de Disposición del Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales CAI”**), valor mismo día, mediante ingreso en la Cuenta de Tesorería CAI.-----

El Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales CAI devengará, desde la Fecha de Disposición del Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales CAI, intereses a un tipo de interés nominal anual variable fijado trimestralmente, que será igual al tipo de interés de referencia de los Bonos, incrementado en doscientos (200) puntos básicos (2,00%) (que coincidirán con los Periodos de Devengo de Intereses de los Bonos, a excepción del primer periodo de devengo, que comprenderá los días transcurridos desde la Fecha de Disposición del Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales CAI, incluida, hasta la primera Fecha de Pago, excluida). ---

Los intereses derivados del Préstamo Subordinado para

02/2009



Gastos Iniciales CAI resultarán pagaderos en cada Fecha de Pago de los Bonos (es decir, con carácter trimestral el 16 de enero, abril, julio y de octubre de cada año), con arreglo al Orden de Prelación de Pagos CAI y el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.-----

Estos intereses se abonarán a la Entidad Prestamista únicamente si el Fondo dispusiese de Fondos Disponibles CAI suficientes de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos CAI. Los intereses devengados que deberán abonarse en una Fecha de Pago determinada se calcularán tomando como base: (i) los días efectivos existentes en cada periodo de devengo de intereses y (ii) un año compuesto de trescientos sesenta (360) días. -----

En ningún caso podrá reputarse incumplimiento del Contrato de Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales CAI (ni de la obligación de pago de intereses en el mismo prevista) la falta de pago de los intereses del Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales CAI cuando la falta de pago de los mismos en cada Fecha de Pago se deba a la insuficiencia de Fondos Disponibles CAI de acuerdo con el

Orden de Prelación de Pagos CAI.-----

La parte del Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales CAI que efectivamente se hubiere utilizado para financiar los gastos de constitución del Fondo correspondientes a la emisión de los Bonos de la Serie CAI, los gastos correspondientes a la Comisión del Aval del ICO en la parte correspondiente a la Serie CAI y a financiar los intereses a favor de la CAJA DE AHORROS DE LA INMACULADA DE ARAGÓN por aplazamiento de pago del precio de suscripción de los Activos CAI hasta la Fecha de Desembolso y la comisión inicial del Contrato de Swap CAI, se irá amortizando en cada una de las Fechas de Pago en una cuantía proporcional a los días efectivos transcurridos en cada Periodo de Devengo de Interés sobre la base de los días transcurridos entre la Fecha de Desembolso y la primera Fecha de Pago tras el quinto aniversario de la formalización del Contrato de Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales CAI, siempre que el Fondo disponga de Fondos Disponibles CAI suficientes de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos CAI. La parte del principal del Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales CAI que no hubiese sido utilizada podrá amortizarse en la primera Fecha de Pago, con arreglo al Orden de Prelación de Pagos CAI.-----

9J5273131

02/2009



Los intereses devengados y no pagados en una Fecha de Pago se acumularán devengando un interés de demora al mismo tipo que el tipo ordinario del Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales CAI aplicable durante el correspondiente periodo de interés y se abonarán en la siguiente Fecha de Pago, siempre que el Fondo disponga de Fondos Disponibles CAI suficientes de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos CAI.-----

El Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales CAI, por su carácter subordinado, estará postergado en rango a los pagos que el Fondo deba realizar a los titulares de los Bonos de la Serie CAI y a los restantes acreedores comunes del Fondo correspondientes a la Serie CAI, salvo por lo que se refiere a la Entidad Prestamista del Contrato de Préstamo Subordinado para la Dotación del Fondo de Reserva CAI, de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos CAI y el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación CAI.-----

El Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales CAI quedará resuelto de pleno derecho en el caso de que las Entidades de Calificación no confirmaran antes de la Fecha

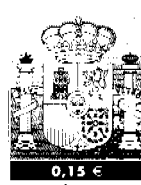
de Desembolso, como finales, las calificaciones asignadas con carácter provisional a los Bonos de la Serie CAI. -----

El Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales CAI permanecerá vigente hasta la Fecha de Vencimiento Legal, es decir, el 16 de enero de 2052, o hasta la fecha anterior en que el Fondo haya devuelto a la Entidad Prestamista cualesquiera cantidades debidas al amparo del Contrato de Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales CAI y se hayan extinguido completamente las obligaciones del Fondo bajo el mismo. -----

#### **18.2.2 Contrato de Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales CAJA RIOJA -----**

La Sociedad Gestora celebrará en esta misma fecha, en representación y por cuenta del Fondo, con CAJA DE AHORROS DE LA RIOJA (en tal concepto, una “Entidad Prestamista”), un contrato de préstamo subordinado (el “**Contrato de Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales CAJA RIOJA**”) por un importe de NOVECIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS DIECISÉIS EUROS CON CINCUENTA Y DOS CÉNTIMOS DE EURO (€ 939.216,52) que será destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo correspondientes a la emisión de los Bonos de la Serie CAJA RIOJA, los gastos correspondientes a la Comisión

02/2009



del Aval del ICO en la parte correspondiente a la Serie CAJA RIOJA y a financiar los intereses a favor de la CAJA DE AHORROS DE LA RIOJA por aplazamiento de pago del precio de suscripción de los Activos CAJA RIOJA hasta la Fecha de Desembolso y la comisión inicial del Contrato de Swap CAJA RIOJA (el **“Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales CAJA RIOJA”**).-----

La entrega por la Entidad Prestamista del importe total del Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales CAJA RIOJA se realizará en una única disposición antes de las diez (10:00) horas del Día Hábil siguiente a la Fecha de Constitución (la **“Fecha de Disposición del Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales CAJA RIOJA”**), valor mismo día, mediante ingreso en la Cuenta de Tesorería CAJA RIOJA. -----

El Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales CAJA RIOJA devengará, desde la Fecha de Disposición del Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales CAJA RIOJA, intereses a un tipo de interés nominal anual variable fijado trimestralmente, que será igual al tipo de interés de

referencia de los Bonos, incrementado en doscientos (200) puntos básicos (2,00%) (que coincidirán con los Periodos de Devengo de Intereses de los Bonos, a excepción del primer periodo de devengo, que comprenderá los días transcurridos desde la Fecha de Disposición del Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales CAJA RIOJA, incluida, hasta la primera Fecha de Pago, excluida). -----

Los intereses derivados del Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales CAJA RIOJA resultarán pagaderos en cada Fecha de Pago de los Bonos (es decir, con carácter trimestral el 16 de enero, abril, julio y de octubre de cada año), con arreglo al Orden de Prelación de Pagos CAJA RIOJA y el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación CAJA RIOJA. -----

Estos intereses se abonarán a la Entidad Prestamista únicamente si el Fondo dispusiese de Fondos Disponibles CAJA RIOJA suficientes de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos CAJA RIOJA. Los intereses devengados que deberán abonarse en una Fecha de Pago determinada se calcularán tomando como base: (i) los días efectivos existentes en cada periodo de devengo de intereses y (ii) un año compuesto de trescientos sesenta (360) días. -----

En ningún caso podrá reputarse incumplimiento del Contrato de Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales



9J5273133

02/2009



CAJA RIOJA (ni de la obligación de pago de intereses en el mismo prevista) la falta de pago de los intereses del Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales CAJA RIOJA cuando la falta de pago de los mismos en cada Fecha de Pago se deba a la insuficiencia de Fondos Disponibles CAJA RIOJA de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos CAJA RIOJA.-----

La parte del Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales CAJA RIOJA que efectivamente se hubiere utilizado para financiar los gastos de constitución del Fondo correspondientes a la emisión de los Bonos de la Serie CAJA RIOJA, los gastos correspondientes a la Comisión del Aval del ICO en la parte correspondiente a la Serie CAJA RIOJA y a financiar los intereses a favor de la CAJA DE AHORROS DE LA RIOJA por aplazamiento de pago del precio de suscripción de los Activos CAJA RIOJA hasta la Fecha de Desembolso y la comisión inicial del Contrato de Swap CAJA RIOJA, se irá amortizando en cada una de las Fechas de Pago en una cuantía proporcional a los días efectivos transcurridos en cada Periodo de Devengo de

Interés sobre la base de los días transcurridos entre la Fecha de Desembolso y la primera Fecha de Pago tras el quinto aniversario de la formalización del Contrato de Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales CAJA RIOJA, siempre que el Fondo disponga de Fondos Disponibles CAJA RIOJA suficientes de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos CAJA RIOJA. La parte del principal del Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales CAJA RIOJA que no hubiese sido utilizada podrá amortizarse en la primera Fecha de Pago, con arreglo al Orden de Prelación de Pagos CAJA RIOJA.-----

Los intereses devengados y no pagados en una Fecha de Pago se acumularán devengando un interés de demora al mismo tipo que el tipo ordinario del Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales CAJA RIOJA aplicable durante el correspondiente periodo de interés y se abonarán en la siguiente Fecha de Pago, siempre que el Fondo disponga de Fondos Disponibles CAJA RIOJA suficientes de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos CAJA RIOJA Y Orden de Prelación de Pagos de Liquidación CAJA RIOJA.-----

El Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales CAJA RIOJA, por su carácter subordinado, estará postergado en rango a los pagos que el Fondo deba realizar a los titulares de los Bonos de la Serie CAJA RIOJA y a los restantes

02/2009



acreedores comunes del Fondo correspondientes a la Serie CAJA RIOJA, salvo por lo que se refiere a la Entidad Prestamista del Contrato de Préstamo Subordinado para la Dotación del Fondo de Reserva CAJA RIOJA, de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos CAJA RIOJA.-----

El Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales CAJA RIOJA quedará resuelto de pleno derecho en el caso de que las Entidades de Calificación no confirmaran antes de la Fecha de Desembolso, como finales, las calificaciones asignadas con carácter provisional a los Bonos CAJA RIOJA.-----

El Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales CAJA RIOJA permanecerá vigente hasta la Fecha de Vencimiento Legal, es decir, el 16 de enero de 2052, o hasta la fecha anterior en que el Fondo haya devuelto a la Entidad Prestamista cualesquiera cantidades debidas al amparo del Contrato de Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales CAJA RIOJA y se hayan extinguido completamente las obligaciones del Fondo bajo el mismo.-----

**18.3 Contratos de Préstamo Subordinado para Dotación de los Fondos de Reserva -----**

**18.3.1 Contrato de Préstamo Subordinado para Dotación del Fondo de Reserva CAI-----**

La Sociedad Gestora celebrará en esta misma fecha, en representación y por cuenta del Fondo, con CAJA DE AHORROS DE LA INMACULADA DE ARAGÓN (en tal concepto, una “**Entidad Prestamista**”), un contrato de préstamo subordinado (el “**Contrato de Préstamo Subordinado para la Dotación del Fondo de Reserva CAI**”) destinado por la Sociedad Gestora a la dotación inicial del Fondo de Reserva CAI (el “**Préstamo Subordinado para la Dotación del Fondo de Reserva CAI**”). -----

El importe total del Préstamo Subordinado para Dotación del Fondo de Reserva CAI será el 4,35% del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie CAI en la Fecha de Constitución del Fondo, es decir, CINCO MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS EUROS (€ 5.794.200).-----

La entrega del importe del Préstamo Subordinado para Dotación del Fondo de Reserva CAI se realizará en una única disposición antes de las diez (10:00) horas del Día Hábil siguiente a la Fecha de Constitución (en adelante, la

02/2009



**“Fecha de Disposición del Préstamo Subordinado para Dotación del Fondo de Reserva CAI”)** valor ese mismo día, mediante su ingreso en la Cuenta de Tesorería CAI.-----

El principal del Préstamo Subordinado para Dotación del Fondo de Reserva CAI devengará un tipo de interés anual variable trimestralmente igual al resultado de sumar el tipo de interés de referencia de los Bonos más un margen de doscientos (200) puntos básicos (2,00%). Dicho tipo de interés 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.-----

La totalidad de las cantidades que deban abonarse a la Entidad Prestamista, tanto en concepto de intereses devengados como en concepto de amortización de principal, devengados por el Préstamo Subordinado para Dotación del Fondo de Reserva CAI, estarán sujetas al Orden de Prelación de Pagos CAI establecido en la Estipulación 21.1 siguiente, y en consecuencia, sólo serán abonadas a la Entidad Prestamista en una concreta Fecha de Pago, en el

supuesto de que los Fondos Disponibles CAI en dicha Fecha de Pago sean suficientes para atender las obligaciones del Fondo enumeradas en los apartados 1° a 14° de la mencionada estipulación en lo que se refiere a los intereses devengados del Préstamo Subordinado para Dotación del Fondo de Reserva CAI y en los apartados 1° a 17° para el caso del principal del Préstamo Subordinado para Dotación del Fondo de Reserva CAI. -----

Asimismo, en su caso, la totalidad de las cantidades que deban abonarse a la Entidad Prestamista, tanto en concepto de intereses devengados como en concepto de amortización de principal, devengados por el Préstamo Subordinado para Dotación del Fondo de Reserva CAI, estarán sujetas al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación CAI establecido en la Estipulación 21.2 siguiente, y en consecuencia, sólo serán abonadas a la Entidad Prestamista en una concreta Fecha de Pago, en el supuesto de que los Fondos Disponibles CAI en dicha Fecha de Pago sean suficientes para atender las obligaciones del Fondo enumeradas en los apartados 1° a 12° del mencionado apartado en lo que se refiere a los intereses devengados del Préstamo Subordinado para Dotación del Fondo de Reserva CAI y en los apartados 1° a 14° para el caso del principal del Préstamo Subordinado para Dotación del Fondo de Reserva

02/2009



CAI.-----

Todas las cantidades que, en concepto de intereses devengados y reembolso de principal, no hubieran sido entregadas a la Entidad Prestamista por insuficiencia de los Fondos Disponibles CAI, se harán efectivas en las siguientes Fechas de Pago en que los Fondos Disponibles CAI permitan dicho pago de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos CAI establecido (se abonarán con preferencia a las cantidades que correspondería abonar en relación con el Préstamo Subordinado para Dotación del Fondo de Reserva CAI en dicha Fecha de Pago).-----

Las cantidades debidas a la Entidad Prestamista en virtud de intereses devengados y la amortización del principal del Préstamo Subordinado para Dotación del Fondo de Reserva CAI, y no entregadas en virtud de lo previsto anteriormente, no devengarán intereses de demora a favor de la Entidad Prestamista.-----

El Préstamo Subordinado para Dotación del Fondo de Reserva CAI quedará resuelto de pleno derecho en el caso de que las Entidades de Calificación no confirmaran antes

de la Fecha de Desembolso, como finales, las calificaciones asignadas con carácter provisional a los Bonos de la Serie CAI. -----

La amortización del Préstamo Subordinado para Dotación del Fondo de Reserva CAI se efectuará en la Fecha de Vencimiento Final de la Serie CAI o, en su caso, en cada una de las Fechas de Pago, en una cuantía igual a la diferencia existente entre la Cantidad Requerida del Fondo de Reserva CAI en la Fecha de Pago anterior y la Cantidad Requerida del Fondo de Reserva CAI en la Fecha de Pago en curso. -----

### **18.3.2 Contrato de Préstamo Subordinado para Dotación del Fondo de Reserva CAJA RIOJA-----**

La Sociedad Gestora celebrará en esta misma fecha, en representación y por cuenta del Fondo, con CAJA DE AHORROS DE LA RIOJA (en tal concepto, una “**Entidad Prestamista**”), un contrato de préstamo subordinado (el “**Contrato de Préstamo Subordinado para la Dotación del Fondo de Reserva CAJA RIOJA**”) destinado por la Sociedad Gestora a la dotación inicial del Fondo de Reserva CAJA RIOJA (el “**Préstamo Subordinado para la Dotación del Fondo de Reserva CAJA RIOJA**”). -----

El importe total del Préstamo Subordinado para Dotación del Fondo de Reserva CAJA RIOJA será el 7,40%



9J5273137

02/2009



del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie CAJA RIOJA en la Fecha de Constitución del Fondo, es decir, OCHO MILLONES CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS EUROS (€ 8.199.200).-----

La entrega del importe del Préstamo Subordinado para Dotación del Fondo de Reserva CAJA RIOJA se realizará en una única disposición antes de las diez (10:00) horas del Día Hábil siguiente a la Fecha de Constitución (en adelante, la **“Fecha de Disposición del Préstamo Subordinado para Dotación del Fondo de Reserva CAJA RIOJA”**) valor ese mismo día, mediante su ingreso en la Cuenta de Tesorería CAJA RIOJA. -----

El principal del Préstamo Subordinado para Dotación del Fondo de Reserva CAJA RIOJA devengará un tipo de interés anual variable trimestralmente igual al resultado de sumar el tipo de interés de referencia de los Bonos más un margen de doscientos (200) puntos básicos (2,00%). Dicho tipo de interés 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

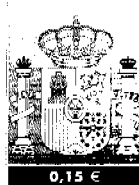
Intereses y (ii) un año compuesto por trescientos sesenta (360) días. -----

La totalidad de las cantidades que deban abonarse a la Entidad Prestamista, tanto en concepto de intereses devengados como en concepto de amortización de principal, devengados por el Préstamo Subordinado para Dotación del Fondo de Reserva CAJA RIOJA, estarán sujetas al Orden de Prelación de Pagos CAJA RIOJA establecido en la Estipulación 21.1 siguiente, y en consecuencia, sólo serán abonadas a la Entidad Prestamista en una concreta Fecha de Pago, en el supuesto de que los Fondos Disponibles CAJA RIOJA en dicha Fecha de Pago sean suficientes para atender las obligaciones del Fondo enumeradas en los apartados 1º a 14º de la mencionada Estipulación en lo que se refiere a los intereses devengados del Préstamo Subordinado para Dotación del Fondo de Reserva CAJA RIOJA y en los apartados 1º a 17º para el caso del principal del Préstamo Subordinado para Dotación del Fondo de Reserva CAJA RIOJA.-----

Asimismo, en su caso, la totalidad de las cantidades que deban abonarse a la Entidad Prestamista, tanto en concepto de intereses devengados como en concepto de amortización de principal, devengados por el Préstamo Subordinado para Dotación del Fondo de Reserva CAJA RIOJA, estarán

9J5273138

02/2009



sujetas al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación CAJA RIOJA establecido en la Estipulación 21.2 siguiente, y en consecuencia, sólo serán abonadas a la Entidad Prestamista en una concreta Fecha de Pago, en el supuesto de que los Fondos Disponibles CAJA RIOJA en dicha Fecha de Pago sean suficientes para atender las obligaciones del Fondo enumeradas en los apartados 1º a 12º del mencionado apartado en lo que se refiere a los intereses devengados del Préstamo Subordinado para Dotación del Fondo de Reserva CAJA RIOJA y en los apartados 1º a 14º para el caso del principal del Préstamo Subordinado para Dotación del Fondo de Reserva CAJA RIOJA. -----

Todas las cantidades que, en concepto de intereses devengados y reembolso de principal, no hubieran sido entregadas a la Entidad Prestamista por insuficiencia de los Fondos Disponibles CAJA RIOJA, se harán efectivas en las siguientes Fechas de Pago en que los Fondos Disponibles CAJA RIOJA permitan dicho pago de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos CAJA RIOJA establecido (se abonarán con preferencia a las cantidades que

correspondería abonar en relación con el Préstamo Subordinado para Dotación del Fondo de Reserva CAJA RIOJA en dicha Fecha de Pago).-----

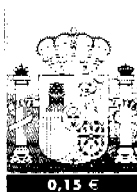
Las cantidades debidas a la Entidad Prestamista en virtud de intereses devengados y la amortización del principal del Préstamo Subordinado para Dotación del Fondo de Reserva CAJA RIOJA, y no entregadas en virtud de lo previsto anteriormente, no devengarán intereses de demora a favor de la Entidad Prestamista. -----

El Préstamo Subordinado para Dotación del Fondo de Reserva CAJA RIOJA quedará resuelto de pleno derecho en el caso de que las Entidades de Calificación no confirmaran antes de la Fecha de Desembolso, como finales, las calificaciones asignadas con carácter provisional a los Bonos de la Serie CAJA RIOJA.-----

La amortización del Préstamo Subordinado para Dotación del Fondo de Reserva CAJA RIOJA se efectuará en la Fecha de Vencimiento Final de la Serie CAJA RIOJA o, en su caso, en cada una de las Fechas de Pago, en una cuantía igual a la diferencia existente entre la Cantidad Requerida del Fondo de Reserva CAJA RIOJA en la Fecha de Pago anterior y la Cantidad Requerida del Fondo de Reserva CAJA RIOJA en la Fecha de Pago en curso.-----

#### **18.4 Fondos de Reserva -----**

02/2009



**18.4.1 Fondo de Reserva CAI-----**

Como mecanismo de garantía ante posibles pérdidas debidas a Préstamos Hipotecarios CAI impagados y con la finalidad de permitir los pagos a realizar por el Fondo de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos CAI, se constituirá un depósito en la Cuenta de Tesorería CAI denominado fondo de reserva CAI (en adelante, el “**Fondo de Reserva CAI**”).-----

El valor del Fondo de Reserva CAI será igual al 4,35% del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie CAI en la Fecha de Constitución, es decir será de CINCO MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS EUROS (€ 5.794.200). La dotación inicial del Fondo de Reserva CAI se realizará con cargo al Préstamo Subordinado para Dotación del Fondo de Reserva CAI. Posteriormente, en cada Fecha de Pago deberá ser dotado hasta alcanzar la Cantidad Requerida del Fondo de Reserva CAI, tal y como este término se define a continuación, con cargo a los Fondos Disponibles CAI, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos CAI. -----

**La “Cantidad Requerida del Fondo de Reserva CAI”**

será la menor de las cantidades siguientes: -----

a) El importe inicial del Fondo de Reserva CAI.-----

b) La cantidad mayor entre:-----

(i) El 8,70% del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie CAI en la correspondiente Fecha de Pago; -----

(ii) DOS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CIEN EUROS (€ 2.897.100).-----

La minoración del Fondo de Reserva CAI deberá coincidir con una Fecha de Pago. No podrán realizarse minoraciones del Fondo de Reserva CAI hasta que su importe alcance al menos el 8,70% del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie CAI tras la correspondiente Fecha de Pago y siempre que, en todo caso, después de esa minoración su importe siga siendo igual a la Cantidad Requerida del Fondo de Reserva CAI.-----

No obstante lo anterior, el importe del Fondo de Reserva CAI no se reducirá y permanecerá en la Cantidad Requerida del Fondo de Reserva CAI que hubiera correspondido en la anterior Fecha de Pago, cuando en una determinada Fecha de Pago concorra cualquiera de las circunstancias siguientes: -----

(a) Que el importe a que ascienda la suma del Saldo

02/2009



Vivo de los Activos CAI en morosidad con más de noventa (90) días de retraso en el pago de importes vencidos (los “**Activos Morosos**”), fuera superior al cero con ochenta por ciento (0,80%) del Saldo Vivo de los Activos CAI que no tengan la consideración de Activos Fallidos en cualquier momento;-----

(b) Que el Fondo de Reserva CAI no se vaya a dotar hasta la Cantidad Requerida del Fondo de Reserva CAI; ----

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

En ningún caso, el Nivel Mínimo del Fondo de Reserva CAI podrá ser inferior a DOS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CIEN EUROS (€ 2.897.100).-----

El importe del Fondo de Reserva CAI permanecerá depositado en la Cuenta de Tesorería CAI, de acuerdo con la Estipulación 18.1 de la presente Escritura, remunerada en los términos del Contrato de Prestación de Servicios Financieros (Cuenta de Tesorería CAI). -----

**18.4.2 Fondo de Reserva CAJA RIOJA -----**

Como mecanismo de garantía ante posibles pérdidas debidas a Préstamos Hipotecarios CAJA RIOJA impagados y con la finalidad de permitir los pagos a realizar por el Fondo de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos CAJA RIOJA, se constituirá un depósito en la Cuenta de Tesorería CAJA RIOJA denominado fondo de reserva CAJA RIOJA (en adelante, el “**Fondo de Reserva CAJA RIOJA**”).-----

El valor del Fondo de Reserva CAJA RIOJA será igual al 7,40% del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie CAJA RIOJA en la Fecha de Constitución, es decir será de OCHO MILLONES CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS EUROS (€ 8.199.200). La dotación inicial del Fondo de Reserva CAJA RIOJA se realizará con cargo al Préstamo Subordinado para Dotación del Fondo de Reserva CAJA RIOJA. Posteriormente, en cada Fecha de Pago deberá ser dotado hasta alcanzar la Cantidad Requerida del Fondo de Reserva CAJA RIOJA, tal y como este término se define a continuación, con cargo a los Fondos Disponibles CAJA RIOJA, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos CAJA RIOJA. -----

La “**Cantidad Requerida del Fondo de Reserva CAJA RIOJA**” será la menor de las cantidades siguientes: -



9J5273141

02/2009



a) El importe inicial del Fondo de Reserva CAJA RIOJA.-----

b) La cantidad mayor entre:-----

(i) El 14,80% del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie CAJA RIOJA en la correspondiente Fecha de Pago;-----

(ii) CUATRO MILLONES NOVENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS EUROS (€ 4.099.600).-----

La minoración del Fondo de Reserva CAJA RIOJA deberá coincidir con una Fecha de Pago. No podrán realizarse minoraciones del Fondo de Reserva CAJA RIOJA hasta que su importe alcance al menos el 14,80% del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie CAJA RIOJA tras la correspondiente Fecha de Pago y siempre que, en todo caso, después de esa minoración su importe siga siendo igual a la Cantidad Requerida del Fondo de Reserva CAJA RIOJA. -----

No obstante lo anterior, el importe del Fondo de Reserva CAJA RIOJA no se reducirá y permanecerá en la Cantidad Requerida del Fondo de Reserva CAJA RIOJA

que hubiera correspondido en la anterior Fecha de Pago, cuando en una determinada Fecha de Pago concurra cualquiera de las circunstancias siguientes:-----

(a) Que el importe a que ascienda la suma del Saldo Vivo de los Activos CAJA RIOJA en morosidad con más de noventa (90) días de retraso en el pago de importes vencidos (los “**Activos Morosos**”), fuera superior al uno por ciento (1,00%) del Saldo Vivo de los Activos CAJA RIOJA que no tengan la consideración de Activos Fallidos en cualquier momento;-----

(b) Que el Fondo de Reserva CAJA RIOJA no se vaya a dotar hasta la Cantidad Requerida del Fondo de Reserva CAJA RIOJA; -----

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

En ningún caso, el Nivel Mínimo del Fondo de Reserva CAJA RIOJA podrá ser inferior CUATRO MILLONES NOVENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS EUROS (€ 4.099.600). -----

El importe del Fondo de Reserva CAJA RIOJA permanecerá depositado en la Cuenta de Tesorería CAJA RIOJA, de acuerdo con la Estipulación 18.1 de la presente Escritura, remunerada en los términos del Contrato de Prestación de Servicios Financieros (Cuenta de Tesorería

9J5273142

02/2009



CAJA RIOJA). -----

**18.5 Contratos de Línea de Liquidez del Aval del  
ICO** -----

**18.5.1 Contrato de Línea de Liquidez del Aval del  
ICO CAI** -----

La Sociedad Gestora celebrará en esta misma fecha, en representación y por cuenta del Fondo, con la CONFEDERACIÓN ESPAÑOLA DE CAJAS DE AHORROS (en tal concepto, la “Entidad Acreditante”) un contrato de línea de crédito (el “Contrato de Línea de Liquidez del Aval del ICO CAI”, y la financiación concedida en su virtud, la “Línea de Liquidez del Aval del ICO CAI”). -----

El importe de la Línea de Liquidez del Aval del ICO CAI será, en cada momento, igual a la menor de las siguientes cantidades:-----

(i) DOCE MILLONES CIEN MIL EUROS (€ 12.100.000).-----

(ii) El importe a que ascienda la suma de las siguientes cantidades: -----

(a) el Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAI; y, -----

(b) el importe al que asciendan los intereses que correspondan ser abonados por el Fondo a los tenedores de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAI por la totalidad del Periodo de Devengo de Intereses en curso.-----

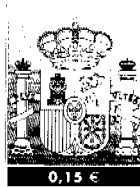
La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, podrá disponer de la Línea de Liquidez del Aval del ICO CAI en cualquier momento, cuando se hubiera solicitado en una Fecha de Determinación la ejecución del Aval del ICO para el pago de principal y/o intereses de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAI y no se hubieran recibido del ICO en la fecha de solicitud las cantidades correspondientes.-----

Las cantidades dispuestas con cargo a la Línea de Liquidez del Aval del ICO CAI habrán de ser depositadas en la Cuenta de Tesorería CAI y se aplicarán, sin sujeción al Orden de Prelación de Pagos CAI, en primer lugar al abono de los intereses de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAI y, posteriormente, al abono del principal de los citados Bonos.-----

La Línea de Liquidez del Aval del ICO CAI devengará a favor de la Entidad Acreditante un interés igual al Tipo de Interés Nominal de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie

9J5273143

02/2009



CAI más un margen de quince (15) puntos básicos (0,15%) sobre las cantidades dispuestas que hayan sido atendidas por ella al amparo de la misma, así como una comisión de disponibilidad del 0,15% calculada sobre la media de las cantidades no dispuestas y liquidable en las Fechas de Pago, es decir, los días 16 de enero, abril, julio y octubre de cada año, o el siguiente Día Hábil (la **“Comisión de Disponibilidad de la Línea de Liquidez del Aval del ICO CAI”**). -----

Tales intereses y la Comisión de Disponibilidad de la Línea de Liquidez del Aval del ICO CAI se calcularán tomando como base: (i) los días efectivos existentes en cada periodo de devengo de intereses o de la Comisión de Disponibilidad de la Línea de Liquidez del Aval del ICO CAI, según el caso, y, (ii) un año compuesto por trescientos sesenta (360) días.-----

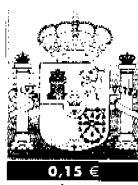
Los periodos de devengo de la Comisión de Disponibilidad de la Línea de Liquidez del Aval del ICO CAI coincidirán con los Periodos de Devengo de Intereses de los Bonos, a excepción del primero, que comprenderá los

días transcurridos desde la Fecha de Desembolso, incluida, y la primera Fecha de Pago, excluida. Por su parte, los periodos de liquidación de intereses serán los comprendidos entre la fecha de disposición y la fecha de amortización de los fondos dispuestos, incluyéndose la primera de ellas y excluyéndose la segunda. -----

De acuerdo con lo previsto en los Convenios de Colaboración y Compromiso de Aval suscritos entre el ICO y CAJA DE AHORROS DE LA INMACULADA DE ARAGÓN, y, concretamente con respecto a la subrogación en la posición de beneficiario del Aval del ICO prevista en el mismo, la devolución del principal dispuesto de la Línea de Liquidez del Aval del ICO CAI se realizará en el momento en que el Fondo reciba el desembolso del importe equivalente en ejecución del Aval del ICO (extinguiéndose la obligación legal entre el ICO y los anteriores beneficiarios del Aval del ICO con respecto a dicho pago), pero en todo caso, a los noventa (90) días desde la fecha de disposición de los fondos y en la cuenta que a tal efecto indique la Entidad Acreditante, siempre que el Fondo hubiera recibido los fondos correspondientes a la ejecución del Aval del ICO. Por su parte, el pago de los intereses devengados sobre las cantidades dispuestas al amparo de la Línea de Liquidez del Aval del ICO CAI se efectuará en la

9J5273144

02/2009



Fecha de Pago siguiente a la de disposición de tales cantidades, siempre que los Fondos Disponibles CAI sean suficientes y con sujeción al Orden de Prelación de Pagos CAI. -----

En caso de que la calificación crediticia de la deuda no subordinada no garantizada de la Entidad Acreditante fuera inferior al nivel de calificación requerida de las Entidades de Calificación, se actuará conforme a lo que se establece a continuación en relación con cada una de las Entidades de Calificación: -----

(1) En el caso de S&P, en el supuesto de que la deuda no subordinada no garantizada a corto plazo de la Entidad Acreditante tuviera asignada en cualquier momento una calificación crediticia inferior a A-1 (S&P) o dicha calificación fuese retirada, la Sociedad Gestora, en el plazo de sesenta (60) días naturales desde que ocurriese dicha circunstancia actuará de conformidad con lo siguiente:-----

(a) obtendrá de la Entidad Acreditante por parte de una entidad de crédito con calificación igual o superior a A-1 (S&P) un aval bancario a primera demanda incondicional e

irrevocable y con renuncia al beneficio de excusión en garantía de las obligaciones de la Entidad Acreditante bajo el Contrato de Línea de Liquidez del Aval del ICO CAI, o bien-----

(b) en caso de no ser posible lo anterior, sustituirá a la Entidad Acreditante por otra entidad de crédito cuya deuda no subordinada no garantizada a corto plazo tenga una calificación mínima igual a A-1 (S&P). En ningún caso podrá la sustitución de la Entidad Acreditante afectar negativamente a las calificaciones de los Bonos, conforme a los criterios vigentes en ese momento publicados por S&P. -

Con carácter previo a la realización de cualquier opción al respecto, la Sociedad Gestora cuenta los criterios oficiales actualizados publicados por S&P en los que se definen las pautas para la adopción de cualquiera de las alternativas, debiendo atenderse a los criterios del “Revised Framework For Applying Counterparty And Supporting Party Criteria” publicado el 8 de mayo de 2007, atendiendo a las actualizaciones vigentes publicadas en [www.standard&poors.com](http://www.standard&poors.com).-----

(2) En el caso de FITCH, en el supuesto de que la deuda no subordinada no garantizada a corto plazo de la Entidad Acreditante tuviera asignada en cualquier momento una calificación crediticia inferior a F1 (FITCH) o dicha



9J5273145

02/2009



calificación fuese retirada, la Sociedad Gestora, en el plazo de treinta (30) días desde que ocurriese dicha circunstancia actuará de conformidad con lo siguiente: -----

(a) obtendrá de la Entidad Acreditante por parte de una entidad de crédito con calificación igual o superior a F1 (FITCH) un aval bancario a primera demanda incondicional e irrevocable y con renuncia al beneficio de excusión en garantía de las obligaciones de la Entidad Acreditante bajo el Contrato de Línea de Liquidez del Aval del ICO CAI, o bien-----

(b) obtendrá de la Entidad Acreditante la pignoración de valores a favor del Fondo en garantía de las obligaciones contraídas por ésta con el Fondo en las condiciones de sobrecolateralización necesarias para que las calificaciones de los Bonos no se vean rebajadas o retiradas, o bien-----

(c) en caso de no ser posible lo anterior, sustituirá a la Entidad Acreditante por otra entidad de crédito cuya deuda no subordinada no garantizada a corto plazo tenga una calificación mínima igual a F1 (FITCH). En ningún caso podrá la sustitución de la Entidad Acreditante afectar

negativamente a las calificaciones de los Bonos, conforme a los criterios vigentes en ese momento publicados por FITCH.-----

Con carácter previo a la realización de cualquier opción al respecto, la Sociedad Gestora deberá tener en cuenta los criterios oficiales actualizados publicados por FITCH en los que se definan las pautas para la adopción de cualquiera de las alternativas, debiendo atenderse a los criterios de la “Liquidity Support in Structured Finance Transactions. Liquidity Provider Rating Criteria”, de 13 Julio 2004”, que se encuentran en [www.fitchratings.com](http://www.fitchratings.com), o aquellos que los sustituyeran.-----

La Entidad Acreditante se compromete a poner en conocimiento de la Sociedad Gestora cualquier rebaja o retirada de su calificación crediticia otorgada por las Entidades de Calificación, tan pronto como tenga conocimiento de dichos supuestos. En el caso de que tenga lugar la sustitución de la Entidad Acreditante, los gastos derivados de dicha sustitución correrán a cargo de la Entidad Acreditante sustituida.-----

La Línea de Liquidez del Aval del ICO CAI permanecerá en vigor durante el periodo de vigencia de las obligaciones derivadas de la emisión de los Bonos del Tramo A(G) CAI y, en todo caso, la Línea de Liquidez del

02/2009



Aval de ICO CAI vencerá en la Fecha de Vencimiento Legal. -----

**18.5.2 Contrato de Línea de Liquidez del Aval del ICO CAJA RIOJA -----**

La Sociedad Gestora celebrará en esta misma fecha, en representación y por cuenta del Fondo, con la CONFEDERACIÓN ESPAÑOLA DE CAJAS DE AHORROS (en tal concepto, la “Entidad Acreditante”) un contrato de línea de crédito (el “Contrato de Línea de Liquidez del Aval del ICO CAJA RIOJA”, y la financiación concedida en su virtud, la “Línea de Liquidez del Aval del ICO CAJA RIOJA”). -----

El importe de la Línea de Liquidez del Aval del ICO CAJA RIOJA será, en cada momento, igual a la menor de las siguientes cantidades:-----

(i) DIEZ MILLONES DE EUROS (€ 10.000.000). -----

(ii) El importe a que ascienda la suma de las siguientes cantidades: -----

(a) el Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAJA RIOJA; y, -----

(b) el importe al que asciendan los intereses que correspondan ser abonados por el Fondo a los tenedores de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAJA RIOJA por la totalidad del Periodo de Devengo de Intereses en curso. -----

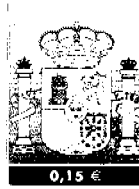
La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, podrá disponer de la Línea de Liquidez del Aval del ICO CAJA RIOJA en cualquier momento, cuando se hubiera solicitado en una Fecha de Determinación la ejecución del Aval del ICO para el pago de principal y/o intereses de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAJA RIOJA y no se hubieran recibido del ICO en la fecha de solicitud las cantidades correspondientes. -----

Las cantidades dispuestas con cargo a la Línea de Liquidez del Aval del ICO CAJA RIOJA habrán de ser depositadas en la Cuenta de Tesorería CAJA RIOJA y se aplicarán, sin sujeción al Orden de Prelación de Pagos CAJA RIOJA, en primer lugar al abono de los intereses de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAJA RIOJA y, posteriormente, al abono del principal de los citados Bonos.

La Línea de Liquidez del Aval del ICO CAJA RIOJA devengará a favor de la Entidad Acreditante un interés igual al Tipo de Interés Nominal de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAJA RIOJA más un margen de quince (15) puntos básicos (0,15%) sobre las cantidades dispuestas que hayan

9J5273147

02/2009



sido atendidas por ella al amparo de la misma, así como una comisión de disponibilidad del 0,15% calculada sobre la media de las cantidades no dispuestas y liquidable en las Fechas de Pago, es decir, los días 16 de enero, abril, julio y octubre de cada año, o el siguiente Día Hábil (la **“Comisión de Disponibilidad de la Línea de Liquidez del Aval del ICO CAJA RIOJA”**). -----

Tales intereses y la Comisión de Disponibilidad de la Línea de Liquidez del Aval del ICO CAJA RIOJA se calcularán tomando como base: (i) los días efectivos existentes en cada periodo de devengo de intereses o de la Comisión de Disponibilidad de la Línea de Liquidez del Aval del ICO CAJA RIOJA, según el caso, y, (ii) un año compuesto por trescientos sesenta (360) días. -----

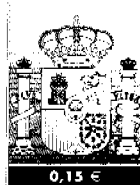
Los periodos de devengo de la Comisión de Disponibilidad de la Línea de Liquidez del Aval del ICO CAJA RIOJA coincidirán con los Periodos de Devengo de Intereses de los Bonos, a excepción del primero, que comprenderá los días transcurridos desde la Fecha de Desembolso, incluida, y la primera Fecha de Pago, excluida.

Por su parte, los periodos de liquidación de intereses serán los comprendidos entre la fecha de disposición y la fecha de amortización de los fondos dispuestos, incluyéndose la primera de ellas y excluyéndose la segunda. -----

De acuerdo con lo previsto en los Convenios de Colaboración y Compromiso de Aval suscritos entre el ICO y CAJA DE AHORROS DE LA RIOJA, y, concretamente con respecto a la subrogación en la posición de beneficiario del Aval del ICO prevista en el mismo, la devolución del principal dispuesto de la Línea de Liquidez del Aval del ICO CAJA RIOJA se realizará en el momento en que el Fondo reciba el desembolso del importe equivalente en ejecución del Aval del ICO (extinguiéndose la obligación legal entre el ICO y los anteriores beneficiarios del Aval del ICO con respecto a dicho pago), pero en todo caso, a los noventa (90) días desde la fecha de disposición de los fondos y en la cuenta que a tal efecto indique la Entidad Acreditante, siempre que el Fondo hubiera recibido los fondos correspondientes a la ejecución del Aval del ICO. Por su parte, el pago de los intereses devengados sobre las cantidades dispuestas al amparo de la Línea de Liquidez del Aval del ICO CAJA RIOJA se efectuará en la Fecha de Pago siguiente a la de disposición de tales cantidades, siempre que los Fondos Disponibles CAJA RIOJA sean

9J5273148

02/2009



suficientes y con sujeción al Orden de Prelación de Pagos  
CAJA RIOJA. -----

En caso de que la calificación crediticia de la deuda no subordinada no garantizada de la Entidad Acreditante fuera inferior al nivel de calificación requerida de las Entidades de Calificación, se actuará conforme a lo que se establece a continuación en relación con cada una de las Entidades de Calificación: -----

(1) En el caso de S&P, en el supuesto de que la deuda no subordinada no garantizada a corto plazo de la Entidad Acreditante tuviera asignada en cualquier momento una calificación crediticia inferior a A-1 (S&P) o dicha calificación fuese retirada, la Sociedad Gestora, en el plazo de sesenta (60) días naturales desde que ocurriese dicha circunstancia actuará de conformidad con lo siguiente:-----

(a) obtendrá de la Entidad Acreditante por parte de una entidad de crédito con calificación igual o superior a A-1 (S&P) un aval bancario a primera demanda incondicional e irrevocable y con renuncia al beneficio de excusión en garantía de las obligaciones de la Entidad Acreditante bajo

el Contrato de Línea de Liquidez del Aval del ICO CAJA RIOJA, o bien-----

(b) en caso de no ser posible lo anterior, sustituirá a la Entidad Acreditante por otra entidad de crédito cuya deuda no subordinada no garantizada a corto plazo tenga una calificación mínima igual a A-1 (S&P). En ningún caso podrá la sustitución de la Entidad Acreditante afectar negativamente a las calificaciones de los Bonos, conforme a los criterios vigentes en ese momento publicados por S&P --

Con carácter previo a la realización de cualquier opción al respecto, la Sociedad Gestora deberá tener en cuenta los criterios oficiales actualizados publicados por S&P en los que se definan las pautas para la adopción de cualquiera de las alternativas, debiendo atenderse a los criterios del “Revised Framework For Applying Counterparty And Supporting Party Criteria” publicado el 8 de mayo de 2007, atendiendo a las actualizaciones vigentes publicadas en [www.standard&poors.com](http://www.standard&poors.com). -----

(2) En el caso de FITCH, en el supuesto de que la deuda no subordinada no garantizada a corto plazo de la Entidad Acreditante tuviera asignada en cualquier momento una calificación crediticia inferior a F1 (FITCH) o dicha calificación fuese retirada, la Sociedad Gestora, en el plazo de treinta (30) días desde que ocurriese dicha circunstancia



9J5273149

02/2009



actuará de conformidad con lo siguiente: -----

(a) obtendrá de la Entidad Acreditante por parte de una entidad de crédito con calificación igual o superior a F1 (FITCH) un aval bancario a primera demanda incondicional e irrevocable y con renuncia al beneficio de excusión en garantía de las obligaciones de la Entidad Acreditante bajo el Contrato de Línea de Liquidez del Aval del ICO CAJA RIOJA, o bien-----

(b) obtendrá de la Entidad Acreditante la pignoración de valores a favor del Fondo en garantía de las obligaciones contraídas por ésta con el Fondo en las condiciones de sobrecolateralización necesarias para que las calificaciones de los Bonos no se vean rebajadas o retiradas, o bien-----

(c) en caso de no ser posible lo anterior, sustituirá a la Entidad Acreditante por otra entidad de crédito cuya deuda no subordinada no garantizada a corto plazo tenga una calificación mínima igual a F1 (FITCH). En ningún caso podrá la sustitución de la Entidad Acreditante afectar negativamente a las calificaciones de los Bonos, conforme a los criterios vigentes en ese momento publicados por

FITCH.-----

Con carácter previo a la realización de cualquier opción al respecto, la Sociedad Gestora deberá tener en cuenta los criterios oficiales actualizados publicados por FITCH en los que se definan las pautas para la adopción de cualquiera de las alternativas, debiendo atenderse a los criterios de la “Liquidity Support in Structured Finance Transactions. Liquidity Provider Rating Criteria”, de 13 Julio 2004”, que se encuentran en [www.fitchratings.com](http://www.fitchratings.com), o aquellos que los sustituyeran.-----

La Entidad Acreditante se compromete a poner en conocimiento de la Sociedad Gestora cualquier rebaja o retirada de su calificación crediticia otorgada por las Entidades de Calificación, tan pronto como tenga conocimiento de dichos supuestos. En el caso de que tenga lugar la sustitución de la Entidad Acreditante, los gastos derivados de dicha sustitución correrán a cargo de la Entidad Acreditante sustituida.-----

La Línea de Liquidez del Aval del ICO CAJA RIOJA permanecerá en vigor durante el periodo de vigencia de las obligaciones derivadas de la emisión de los Bonos del Tramo A(G) CAI y, en todo caso, la Línea de Liquidez del Aval de ICO CAJA RIOJA vencerá en la Fecha de Vencimiento Legal.-----

9J5273150

02/2009



### 18.6 Aval del ICO

Con fecha 3 de noviembre de 2008 la Sociedad Gestora ha suscrito con el ICO un Convenio de Colaboración y Compromiso de Aval.

Asimismo, con fecha 22 de septiembre de 2008, la Entidad Cedente ha suscrito con el ICO un Convenio de Colaboración y Compromiso de Aval con el objeto de precisar los requisitos que deben reunir los activos susceptibles de cesión al Fondo.

En virtud de los referidos Convenios de Colaboración y Compromiso de Aval, el ICO otorga un aval al Fondo en la Fecha de Constitución en virtud del cual el ICO garantiza con renuncia al beneficio de excusión establecido en el artículo 1830 del Código Civil,

(i) el pago de las obligaciones económicas exigibles al Fondo, derivadas de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAI que se emiten por un importe nominal de CIENTO VEINTIÚN MILLONES DE EUROS (€ 121.000.000); y,---

(ii) el pago de las obligaciones económicas exigibles al

Fondo, derivadas de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAJA RIOJA que se emiten por un importe nominal de CIEN MILLONES DE EUROS (€ 100.000.000). -----

Una copia del Aval del ICO se incorpora a la presente Escritura como **Anexo 9**.-----

**(i) Características generales del Aval del ICO** -----

El Aval del ICO tiene las siguientes características:-----

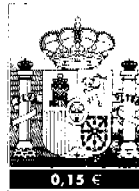
(a) El Aval del ICO cubrirá exclusivamente aquellas cantidades impagadas de principal e intereses de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAI y aquellas cantidades impagadas de principal e intereses de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAJA RIOJA. -----

(b) El Aval del ICO permanecerá en vigor y con plenos efectos hasta el total cumplimiento de las obligaciones de pago de principal e intereses de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAI y de las obligaciones de pago de principal e intereses de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAJA RIOJA. En todo caso, el Aval del ICO vencerá con fecha 16 de enero de 2052 (es decir, en la Fecha de Vencimiento Legal), o, en caso de no ser Día Hábil, el primer Día Hábil inmediatamente siguiente.-----

(c) La efectividad del Aval del ICO quedará condicionada a: -----

(i) que los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAI y los

02/2009



Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAJA RIOJA estén admitidos a cotización en un mercado secundario organizado en un plazo no superior a un (1) mes desde la Fecha de Desembolso;-----

(ii) la confirmación como finales por las Entidades de Calificación de las calificaciones asignadas con carácter provisional a cada uno de los Tramos de Bonos de cada Serie; y,-----

(iii) que se efectúe el pago de la Comisión del Aval del ICO.-----

Asimismo, la efectividad del Aval del ICO quedará condicionada a la entrega al ICO de la siguiente documentación:-----

(i) copia del Folleto registrado en la CNMV;-----

(ii) copia autorizada de la Escritura de Constitución del Fondo;-----

(iii) certificaciones de las Entidades Cedentes en las que se manifieste que los Préstamos Hipotecarios reúnen los requisitos previstos en el Convenio de Colaboración y Compromiso de Aval suscrito el 22 de septiembre de 2008

entre el ICO y las Entidades Cedentes;-----

(iv) copia de las cartas de las Entidades de Calificación en la que se comuniquen las calificaciones provisionales (y definitivas una vez emitidas) asignadas a cada uno de los Tramos de Bonos de cada Serie; -----

(v) comunicación indicando el Código de Identificación Fiscal (CIF) asignado al Fondo;-----

(vi) copia autorizada del acta notarial del desembolso de la suscripción de los Bonos de ambas Series otorgada por la Sociedad Gestora; y, -----

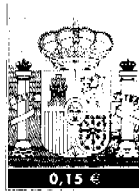
(vii) certificación de la Sociedad Gestora en la que conste la cantidad correspondiente al importe efectivamente avalado a cada Entidad Cedente. -----

(d) La prestación y otorgamiento del Aval del ICO devengarán una comisión única de seiscientos sesenta y tres mil euros (€ 663.000), correspondiente al resultado de aplicar el 0,30% a la suma del valor nominal de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAI y los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAJA RIOJA avalados (la “**Comisión del Aval del ICO**”), de acuerdo con lo previsto en la Cláusula 6.5 del Convenio de Colaboración y Compromiso de Aval suscrito el 22 de septiembre de 2008 entre el ICO y las Entidades Cedentes.-----

La Comisión del Aval del ICO se liquidará por una vez

9J5273152

02/2009



constituido el Fondo, y deberá satisfacerse en el plazo de quince (15) Días contados a partir del siguiente al de la Fecha de Constitución del Fondo, estando condicionada la efectividad del Aval del ICO al pago de la referida Comisión del Aval del ICO. -----

(e) La Sociedad Gestora deberá comunicar al ICO -----

(i) en cada Fecha de Pago de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAI, el Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos del Tramo A(G) Serie CAI, y, al final de cada ejercicio, además del citado Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos del Tramo A(G) CAI, una estimación de la carga financiera de los Bonos del Tramo A(G) CAI para el ejercicio siguiente; y, -----

(ii) en cada Fecha de Pago de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAJA RIOJA, el Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos del Tramo A(G) Serie CAJA RIOJA, y, al final de cada ejercicio, además del citado Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos del Tramo A(G) CAJA RIOJA, una estimación de la carga financiera de los Bonos del Tramo A(G) CAJA RIOJA para

el ejercicio siguiente. -----

**(ii) Ejecución del Aval del ICO**-----

El Aval del ICO podrá ser objeto de ejecución parcial, sin límite en cuanto al número de ejecuciones.-----

El Aval del ICO se ejecutará en los siguientes supuestos y por los importes que se determinan en cada uno de ellos: --

**Serie CAI** -----

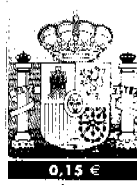
(a) En cualquier Fecha de Pago o en la Fecha de Vencimiento Final de la Serie CAI o, en su caso, en la fecha de liquidación anticipada de la Serie CAI o del Fondo, en la que los Fondos Disponibles CAI no fueran suficientes para abonar los intereses correspondientes a los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAI, una vez realizados los pagos según lo previsto en el Orden de Prelación de Pagos CAI o, en su caso, en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación CAI.-----

En este caso, la ejecución del Aval del ICO se efectuará por un importe igual a la diferencia entre el importe de los intereses exigibles de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAI y el importe aplicado a su pago de los Fondos Disponibles CAI en la fecha que corresponda de acuerdo con lo previsto en el párrafo anterior. -----

(b) En cualquier Fecha de Pago o en la Fecha de Vencimiento Final o, en su caso, en la fecha de liquidación



02/2009



anticipada de la Serie CAI o del Fondo, en la que los Fondos Disponibles CAI no fueran suficientes para proceder a la amortización de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAI, una vez realizados los pagos según lo previsto en el Orden de Prelación de Pagos CAI o, en su caso, en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación CAI. -----

En este caso, la ejecución del Aval del ICO se efectuará por un importe igual a la diferencia entre el importe que correspondiera amortizar del principal de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAI y el importe de los Fondos Disponibles CAI efectivamente aplicado a su amortización en la fecha que corresponda de acuerdo con lo previsto en el párrafo anterior. -----

#### **Serie CAJA RIOJA** -----

(a) En cualquier Fecha de Pago o en la Fecha de Vencimiento Final de la Serie CAJA RIOJA o, en su caso, en la fecha de liquidación anticipada de la Serie CAJA RIOJA o del Fondo, en la que los Fondos Disponibles CAJA RIOJA no fueran suficientes para abonar los intereses correspondientes a los Bonos del Tramo A(G) de la Serie

CAJA RIOJA, una vez realizados los pagos según lo previsto en el Orden de Prelación de Pagos CAJA RIOJA o, en su caso, en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación CAJA RIOJA. -----

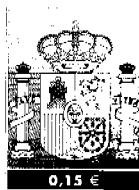
En este caso, la ejecución del Aval del ICO se efectuará por un importe igual a la diferencia entre el importe de los intereses exigibles de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAJA RIOJA y el importe aplicado a su pago de los Fondos Disponibles CAJA RIOJA en la fecha que corresponda de acuerdo con lo previsto en el párrafo anterior. -----

(b) En cualquier Fecha de Pago o en la Fecha de Vencimiento Final o, en su caso, en la fecha de liquidación anticipada de la Serie CAJA RIOJA o del Fondo, en la que los Fondos Disponibles CAJA RIOJA no fueran suficientes para proceder a la amortización de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAJA RIOJA, una vez realizados los pagos según lo previsto en el Orden de Prelación de Pagos CAJA RIOJA o, en su caso, en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación CAJA RIOJA. -----

En este caso, la ejecución del Aval del ICO se efectuará por un importe igual a la diferencia entre el importe que correspondiera amortizar del principal de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAJA RIOJA y el importe de los Fondos Disponibles CAJA RIOJA efectivamente aplicado a

9J5273154

02/2009



su amortización en la fecha que corresponda de acuerdo con lo previsto en el párrafo anterior.-----

Cada ejecución del Aval del ICO se llevará a cabo mediante requerimiento escrito de la Sociedad Gestora al ICO, en el que declare la concurrencia de las situaciones descritas en los apartados anteriores de ausencia de Fondos Disponibles CAI y/o Fondos Disponibles CAJA RIOJA para efectuar los pagos de principal y/o intereses de los Bonos del Tramo A(G) CAI y/o de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAJA RIOJA, respectivamente, que correspondan, indicando los importes reclamados, en su caso, por cada uno de los conceptos. -----

El desembolso de las cantidades requeridas en virtud de cada ejecución del Aval del ICO será realizado previa comprobación del ICO en el plazo máximo de noventa (90) días naturales, contados a partir de la fecha de recepción del requerimiento escrito de la Sociedad Gestora, mediante su abono en la Cuenta de Tesorería que corresponda. -----

Con el fin de poder abonar a los titulares de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAI las cantidades debidas en la

Fecha de Pago correspondiente, la Sociedad Gestora ha contratado con la CONFEDERACIÓN ESPAÑOLA DE CAJAS DE AHORROS la Línea de Liquidez del Aval del ICO CAI, cuyas características se indican en la Estipulación 18.5 anterior. -----

Con el fin de poder abonar a los titulares de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAJA RIOJA las cantidades debidas en la Fecha de Pago correspondiente, la Sociedad Gestora ha contratado con la CONFEDERACIÓN ESPAÑOLA DE CAJAS DE AHORROS la Línea de Liquidez del Aval del ICO CAJA RIOJA, cuyas características se indican en la Estipulación 18.5 anterior. ---

Una vez obtenido el importe solicitado al ICO en ejecución del Aval del ICO, pero en todo caso, a los noventa (90) días naturales desde su disposición, siempre que hubiera recibido los fondos correspondientes a la ejecución del Aval del ICO, la Sociedad Gestora devolverá a la CONFEDERACIÓN ESPAÑOLA DE CAJAS DE AHORROS las cantidades dispuestas bajo la Línea de Liquidez del Aval del ICO que corresponda. -----

Las cantidades abonadas por el ICO en virtud del Aval del ICO constituirán una obligación del Fondo a favor del ICO. El reintegro de los importes dispuestos con cargo al Aval del ICO, tanto si hubieren sido dispuestos para el pago

9J5273155

02/2009



de intereses como para el reembolso de principal de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAI y/o de los de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAJA RIOJA, se realizará en cada una de las siguientes Fechas de Pago, hasta su reembolso total, y se hará con cargo, respectivamente, a los Fondos Disponibles y a los Fondos Disponibles para Amortización que correspondan, ocupando los lugares establecidos en el Orden de Prelación de Pagos y el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación que asimismo correspondan. -----

En caso de que, conforme a lo establecido en el presente apartado, el Fondo, además de reintegrar el importe dispuesto con cargo al Aval del ICO, requiriese una nueva disposición del Aval de ICO para el pago de intereses o reembolso de principal de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAI y/o de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAJA RIOJA, la Sociedad Gestora calculará y aplicará el importe neto que, según el caso, deba solicitar o reintegrar al ICO con respecto a cada Serie de Bonos. -----

**(iii) Prevalencia del Aval del ICO-----**

El Aval del ICO se regirá, en primer término, por lo dispuesto en el documento de Aval del ICO, y en lo que no estuviera previsto en el mismo, por lo dispuesto en el derecho privado español. -----

Los términos y condiciones anteriormente descritos y que se recogen en el documento de Aval del ICO, prevalecerán frente a lo dispuesto en cualquier otro documento en el supuesto de existir discrepancia o contradicción de dicho documento con respecto a lo recogido en el documento de Aval del ICO. -----

#### **18.7 Otros contratos complementarios -----**

##### **18.7.1 Administración de los Préstamos Hipotecarios. -----**

La Entidad Cedente de cada Serie firmará en la fecha de hoy con la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, el “Contrato de Administración” en los términos descritos en la Estipulación Décima. -----

##### **18.7.2 Contrato de Swap. -----**

La Sociedad Gestora, por cuenta y en representación del Fondo, suscribirá en esta misma fecha, en relación con cada Serie con la CONFEDERACIÓN ESPAÑOLA DE CAJAS DE AHORROS (en tal concepto, actuando como “**Entidad de Contrapartida**”), un contrato de permuta financiera de intereses conforme al modelo de Contrato Marco de

9J5273156

02/2009



Operaciones Financieras (CMOF) de la Asociación Española de Banca (en adelante, los “**Contratos de Swap**”), con la finalidad de cobertura del riesgo de tipo de interés de la Serie correspondiente. -----

El principal objetivo de los Contratos de Swap es cubrir el riesgo que para el Fondo podría suponer el hecho de que ciertos Activos de la cartera correspondiente a cada Entidad Cedente se encuentran sujetos a tipos de interés y a periodos de revisión y liquidación diferentes al tipo de interés aplicable a los Bonos. -----

Mediante los Contratos de Swap, la Sociedad Gestora, por cuenta del Fondo, cubre el riesgo de tipo de interés antes aludido en los siguientes términos: -----

**Serie CAI** -----

El Fondo se compromete a pagar a la Entidad de Contrapartida, en cada Fecha de Pago, con cargo a la Cuenta de Tesorería CAI, la suma de los intereses devengados, vencidos, e ingresados al Fondo de los Préstamos Hipotecarios correspondientes a dicha Serie durante el Periodo de Liquidación que vence de los Activos CAI del

Fondo administrados por CAJA DE AHORROS DE LA INMACULADA DE ARAGÓN. Por su parte, la Entidad de Contrapartida se compromete a abonar al Fondo mediante ingreso en la Cuenta de Tesorería CAI (en cada Fecha de Pago) el resultante de aplicar al Importe Nominal el tipo de interés de referencia de los Bonos de la Serie CAI aplicable al Periodo de Devengo de Intereses en curso más el margen medio de los Bonos de la Serie CAI más un margen de diez (10) puntos básicos (0,10%), más la Comisión de Administración CAI en caso de sustitución del Administrador de los Activos CAI. -----

**Serie CAJA RIOJA -----**

El Fondo se compromete a pagar a la Entidad de Contrapartida, en cada Fecha de Pago, con cargo a la Cuenta de Tesorería CAJA RIOJA, la suma de los intereses devengados, vencidos, e ingresados al Fondo de los Préstamos Hipotecarios correspondientes a dicha Serie durante el Periodo de Liquidación que vence de los Activos CAJA RIOJA del Fondo administrados por CAJA DE AHORROS DE LA RIOJA. Por su parte, la Entidad de Contrapartida se compromete a abonar al Fondo mediante ingreso en la Cuenta de Tesorería CAJA RIOJA (en cada Fecha de Pago) el resultante de aplicar al Importe Nominal el tipo de interés de referencia de los Bonos de la Serie



9J5273157

02/2009



CAJA RIOJA aplicable al Periodo de Devengo de Intereses en curso más el margen medio de los Bonos de la Serie CAJA RIOJA más un margen de diez (10) puntos básicos (0,10%), más la Comisión de Administración CAJA RIOJA en caso de sustitución del Administrador de los Activos CAJA RIOJA. -----

En concreto, las cantidades a pagar en cada fecha de liquidación por cada una de las partes de los Contratos de Swap serán las siguientes:-----

(a) Cantidad a pagar por el Fondo: será el Importe Variable A (según se define este concepto a continuación). -

(b) Cantidad a pagar por la Entidad de Contrapartida: será el Importe Variable B (según se define este concepto a continuación).-----

Adicionalmente, en la Fecha de Desembolso, el Fondo, a través de la Sociedad Gestora, abonará a la Entidad de Contrapartida (i) la cantidad de cuatrocientos doce mil trescientos euros (€ 412.300) en concepto de comisión inicial del Contrato de Swap CAI y (ii) la cantidad de trescientos sesenta y tres mil euros (€ 363.000) en concepto

de comisión inicial del Contrato de Swap CAJA RIOJA. ----

A los efectos del presente apartado, se tendrán en cuenta las siguientes definiciones: -----

**“Importe Nominal”**: significa para cada Periodo de Liquidación, el Saldo Vivo de los Activos de la Serie correspondiente (una vez deducidos los Activos Fallidos) en la anterior Fecha de Determinación que no se encuentren con retrasos en el pago de los importes vencidos por más de noventa (90) días en la Fecha de Determinación en curso (incluidos los Activos de la Serie correspondiente totalmente amortizados durante el Periodo de Determinación). Para el primer Periodo de Liquidación, el Importe Nominal Inicial será igual al Saldo Vivo de los Activos de la Serie correspondiente en la Fecha de Cesión que no se encuentren con retrasos en el pago de los importes vencidos por más de noventa (90) días en la Fecha de Determinación en curso (incluidos los Activos de la Serie correspondiente totalmente amortizados durante el Periodo de Determinación). El Fondo notificará el Importe Nominal aplicable al Periodo de Liquidación dos (2) Días Hábiles anteriores a cada Fecha de Pago. -----

**“Importe Variable A”**: significa, en cada Periodo de Liquidación, la suma de los intereses vencidos e ingresados al Fondo durante el Periodo de Liquidación que vence de los

02/2009



Activos de la Serie correspondiente, disminuida en el importe de los Intereses Corridos correspondientes para el primer Periodo de Liquidación que, en su caso, hubiere pagado el Fondo al Cedente durante el mismo Periodo de Liquidación. -----

**“Importe Variable B”**: será el resultado de aplicar, en cada Fecha de Determinación el Tipo Variable B al Importe Nominal por el número de días del Periodo de Liquidación y dividido entre trescientos sesenta (360), más en caso de ser sustituido el Administrador de la Serie correspondiente, la Comisión de Administración de los Activos correspondiente al mismo y a cada Fecha de Pago. -----

**“Tipo Variable B”**: significa, en cada Periodo de Liquidación, el Tipo de Interés de Referencia Euribor, tal y como se define en la Estipulación 12.4, más el margen medio de los Bonos de la Serie correspondiente más un margen de diez (10) puntos básicos (0,10%). En el supuesto de imposibilidad de obtención de la referencia de liquidación, será de aplicación el tipo de interés de referencia sustitutivo. -----

Al ser los Contratos de Swap acuerdos de compensación contractual, las partes tendrán derecho a exigirse en cada Fecha de Pago el saldo neto de las operaciones vencidas al amparo de cada uno de ellos. -----

Las fechas de liquidación de los intereses que resulten de la aplicación de los Contratos de Swap coincidirán con las Fechas de Pago. -----

Los Contratos de Swap estarán divididos en sucesivos "**Periodos de Liquidación**", comprensivos de los días efectivos transcurridos entre cada Fecha de Determinación, incluyendo en cada Periodo de Liquidación la Fecha de Determinación inicial y excluyendo la Fecha de Determinación final. Por excepción, el primer Periodo de Liquidación será el comprendido entre la Fecha de Constitución del Fondo (incluida) y la primera Fecha de Determinación (excluida).-----

En caso de vencimiento anticipado de un Contrato de Swap por causa imputable a la Entidad de Contrapartida, el pago liquidativo, en caso de ser favorable para esta última, se postergará en el Orden de Prelación de Pagos correspondiente tras el pago de intereses y principal a los bonistas de la Serie correspondiente, así como tras la retención de la cantidad suficiente para mantener la Cantidad Requerida del Fondo de Reserva que corresponda.

9J5273159

02/2009



En caso de que, en cualquier momento durante la duración de un Contrato de Swap la calificación crediticia de la deuda no subordinada no garantizada de la Entidad de Contrapartida fuera inferior al nivel de calificación requerida de las Entidades de Calificación, se actuará conforme a lo que se establece a continuación en relación con cada una de las Entidades de Calificación y para cada uno de los Contratos de Swap: -----

(1) En el caso de STANDARD & POOR'S, En el supuesto de que la deuda a corto plazo no garantizada y no subordinada de la Entidad de Contrapartida (o quien le sustituya) descienda, en cualquier momento de la vida de los Bonos, a una calificación de A-2 (o su equivalente) por STANDARD & POOR'S, la Entidad de Contrapartida (o quien le sustituya) se convertirá en contrapartida inelegible del Contrato de Swap y deberá: -----

(i) constituir una garantía a favor del Fondo, en un plazo máximo de diez (10) Días Hábiles, por un importe correspondiente al ciento veinticinco por ciento (125%) del valor de mercado del Contrato de Swap, conforme a los

criterios vigentes en ese momento publicados por la STANDARD & POOR'S; y, -----

(ii) en un plazo máximo de sesenta (60) días naturales:--

(A) ceder todos sus derechos y obligaciones derivados del Contrato de Swap, a una tercera entidad que la sustituya, con una calificación de su deuda a corto plazo no garantizada y no subordinada mínima de A-1 por STANDARD & POOR'S; o, -----

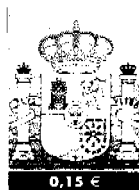
(B) conseguir que una entidad de crédito adecuada para STANDARD & POOR'S y con una calificación de su deuda a corto plazo no garantizada y no subordinada mínima de A-1 por STANDARD & POOR'S, garantice mediante aval bancario a primer requerimiento, que cumpla con el criterio de STANDARD & POOR'S vigente en cada momento, el cumplimiento de las obligaciones de la Entidad de Contrapartida derivadas del Contrato de Swap. -----

Cualquier garantía estará sujeta a la confirmación y mantenimiento de la calificación de los Bonos otorgada por STANDARD & POOR'S. -----

(2) En el caso de FITCH, en el supuesto de que la deuda no garantizada y no subordinada de la Entidad de Contrapartida (o de su sucesor) o del garante de la Entidad de Contrapartida (o de su sucesor) fuera rebajada a una calificación inferior a F1 para corto plazo o A para largo

9J5273160

02/2009



plazo, según la escala de calificación de FITCH, o dicha calificación fuera, por cualquier motivo, retirada por FITCH, la Entidad de Contrapartida estará obligada, asumiendo su coste, en el plazo máximo de treinta (30) días desde el día en que tuviera lugar dicho supuesto, a:-----

(i) obtener garantías o compromisos similares de una entidad o entidades de crédito con calificación otorgada por FITCH no inferior a F1 para corto plazo y A para largo plazo que garanticen los compromisos asumidos por la Entidad de Contrapartida; o-----

(ii) ceder su posición contractual a una entidad con calificación otorgada por FITCH no inferior a F1 para corto plazo y A para largo plazo para que asuma, en las mismas condiciones, su posición contractual y le sustituya en el Contrato de Swap o, en su caso, que se celebre con esta tercera entidad un nuevo contrato de permuta financiera de intereses en los mismos términos y condiciones que el Contrato de Swap; o,-----

(iii) constituir un depósito en efectivo o de valores pignorado a favor del Fondo, por un importe calculado en

función del valor de mercado del Contrato de Swap, en garantía del cumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas por la Entidad de Contrapartida en virtud del Contrato de Swap y siempre que no se vea perjudicada la calificación otorgada a los Bonos por FITCH. -----

En el supuesto de que la deuda no garantizada y no subordinada, según la escala de calificación de FITCH, de la Entidad de Contrapartida (o de su sucesor) o del garante de la Entidad de Contrapartida (o de su sucesor) fuera rebajada a una calificación inferior a F2 para corto plazo o BBB+ para largo plazo o dicha calificación fuera, por cualquier motivo, retirada por FITCH, lo que constituiría un supuesto subsiguiente de descenso o retirada de la calificación por FITCH, la Entidad de Contrapartida estará obligada, asumiendo su coste, en el plazo máximo de diez (10) días desde el día en que tuviera lugar el referido descenso o retirada de la calificación por FITCH, a: -----

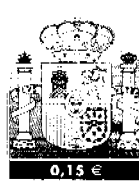
(i) suscribir, en el supuesto de que no se haya suscrito anteriormente, un Anexo III que incluya un acuerdo de garantía del Contrato de Swap, en garantía de sus obligaciones asumidas en el Contrato de Swap, siempre que no se vea perjudicada la calificación otorgada a los Bonos por FITCH; o -----

(ii) obtener la garantía de un tercero con calificación no



9J5273161

02/2009



inferior a F1 para corto plazo y A para largo plazo, satisfactoria para la Sociedad Gestora (que prestaría consentimiento si los términos y condiciones de la garantía mantuvieran la calificación de los Bonos, o restableciesen la calificación de los Bonos al nivel que tuviesen inmediatamente antes de la ocurrencia de un supuesto subsiguiente de descenso o retirada de la calificación por FITCH); o -----

(iii) ceder su posición contractual a una entidad con calificación no inferior a F1 para corto plazo y A para largo plazo, para que asuma, en las mismas condiciones, sus funciones. -----

En el supuesto de que la deuda no garantizada y no subordinada de la Entidad de Contrapartida (o de su sucesor) o del garante de la Entidad de Contrapartida (o de su sucesor) fuera rebajada a una calificación inferior a F3 para corto plazo o BBB- para largo plazo, según la escala de calificación de FITCH, o dicha calificación fuera, por cualquier motivo, retirada por FITCH, lo que constituiría un segundo supuesto subsiguiente de descenso o retirada de la

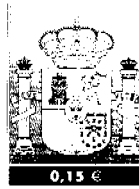
calificación por FITCH, la Entidad de Contrapartida estará obligada, asumiendo su coste, en el plazo máximo de diez (10) días desde el día en que tuviera lugar dicho segundo supuesto subsiguiente de descenso o retirada de la calificación por FITCH, a -----

(i) obtener la garantía de un tercero, con calificación no inferior a F1 para corto plazo y A para largo plazo, satisfactoria para la Sociedad Gestora (que prestaría su consentimiento si los términos y condiciones de la garantía mantuvieran la calificación de los Bonos, o restableciesen la calificación de los Bonos al nivel que tuviesen inmediatamente antes de la ocurrencia de un segundo supuesto subsiguiente de descenso o retirada de la calificación por FITCH); o-----

(ii) ceder su posición contractual a una entidad con calificación no inferior a F1 para corto plazo y A para largo plazo, para que asuma, en las mismas condiciones, sus funciones.-----

En tanto no haya cumplido los puntos (i) y (ii) anteriores, o, en el plazo de diez (10) días desde la fecha del segundo supuesto subsiguiente de descenso o retirada de la calificación por FITCH, y asumiendo su coste, suscribirá un acuerdo de garantía adjunto al Contrato de Swap todo ello con la condición detallada en el Contrato de Swap de que

02/2009



una tercera parte verifique los cálculos de valor de mercado y la correcta y puntual presentación de colateral. -----

Con carácter previo a la realización de cualquier opción al respecto, la Sociedad Gestora deberá tener en cuenta los criterios oficiales actualizados publicados por FITCH en los que se definan las pautas para la adopción de cualquiera de las anteriores alternativas, entre ellas, la cuantificación del importe del depósito debiendo atenderse los criterios de la “Counterparty Risk in Structured Finance: Hedge Criteria” de 1 de agosto de 2007, que se encuentran en [www.fitchratings.com](http://www.fitchratings.com), o aquellos que los sustituyeran. -----

La Entidad de Contrapartida se comprometerá a poner en conocimiento de la Sociedad Gestora cualquier rebaja o retirada de su calificación crediticia otorgada por las Entidades de Calificación correspondientes, tan pronto como tenga conocimiento de dichos supuestos. -----

Todos los costes, gastos e impuestos en que se incurran por el cumplimiento de las anteriores obligaciones serán por cuenta de la Entidad de Contrapartida. -----

La ocurrencia, en su caso, de la resolución anticipada de

un Contrato de Swap no constituirá en si 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. La Sociedad Gestora hará sus mayores esfuerzos para que el Fondo suscriba los contratos de swap en los términos lo más semejantes posibles a los Contratos de Swap aquí descrito.-----

La fecha de vencimiento de los Contratos de Swap será la anterior de las dos siguientes:-----

(i) la Fecha de Vencimiento Legal; o, en su caso,-----

(ii) la fecha en que se lleve a cabo la liquidación anticipada del Fondo y/o de la Serie correspondiente de acuerdo con lo previsto en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro. -----

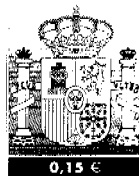
## **Sección VI: GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL FONDO.** -----

### **DECIMONOVENA.- GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL FONDO.** -----

#### **19.1 Actuaciones de la Sociedad Gestora.** -----

La Sociedad Gestora desempeñará la función de administración financiera del Fondo. Las actuaciones que la Sociedad Gestora realizará para el cumplimiento de su

02/2009



función de administración y representación legal del Fondo son, con carácter meramente enunciativo y sin perjuicio de otras actuaciones previstas en la presente Escritura de Constitución y en el Folleto, las siguientes: -----

**1. Gestión del Fondo.** -----

(i) Gestionar el Fondo con el objetivo de que su valor patrimonial sea nulo en todo momento. -----

(ii) Llevar la contabilidad del Fondo, con la debida separación de la propia de la Sociedad Gestora, efectuar la rendición de cuentas y llevar a cabo las obligaciones fiscales o de cualquier otro orden legal que correspondiera efectuar al Fondo. -----

(iii) No llevar a cabo actuaciones que pudieran deteriorar las calificaciones asignadas a los Bonos por las Entidades de Calificación, y procurar la adopción de aquellas medidas que estén razonablemente a su alcance para que las citadas calificaciones no se vean afectadas negativamente en ningún momento. -----

(iv) Suscribir cuantos contratos se prevean en la presente Escritura de Constitución y en el Folleto, o los que

resulten necesarios en el futuro, por cuenta del Fondo, en relación con su activo y pasivo teniendo en cuenta, no obstante, que la suscripción por cuenta del Fondo de cualquier contrato no previsto en la presente Escritura de Constitución no podrá suponer un descenso en la calificación atribuida a los Bonos de cada Serie emitidos y podría requerir la modificación del Orden de Prelación de Pagos y la previa comunicación a las Entidades de Calificación y a la CNMV para su puesta a disposición al público, según sea el caso, como hecho relevante o mediante la inscripción en los registros de la CNMV de un suplemento al Folleto. -----

(v) Adoptar las decisiones oportunas en relación con la liquidación del Fondo y/o de cada Serie, incluyendo la decisión de liquidación anticipada del Fondo y vencimiento anticipado de la emisión de cada Serie de Bonos, de acuerdo con lo previsto en la Escritura de Constitución y en este Folleto. Asimismo, adoptar las decisiones oportunas en caso de resolución de la constitución del Fondo.-----

(vi) Dar cumplimiento a sus obligaciones formales, documentales y de información ante la CNMV y cualquier otro organismo supervisor y las Entidades de Calificación. --

(vii) Nombrar y, en su caso, sustituir y revocar al auditor de cuentas que lleve a cabo la revisión y la auditoría

9J5273164

02/2009



de las cuentas anuales del Fondo. -----

(viii) Elaborar y someter a la CNMV y a cualquier otro organismo administrativo competente, todos los documentos e informaciones que deban someterse según lo establecido en la normativa vigente, en la presente Escritura de Constitución y en el Folleto, o le sean requeridos, así como elaborar y remitir a las Entidades de Calificación la información periódica prevista en la Estipulación 14.3 anterior, así como aquella que razonablemente le requiera. --

(ix) Facilitar a los titulares de los Bonos de cada Serie emitidos, a la CNMV y al público en general, cuantas informaciones y notificaciones prevea la legislación vigente y, en especial, las contempladas en la presente Escritura de Constitución y en el Folleto. -----

(x) Cumplir con las obligaciones de cálculo previstas en la presente Escritura de Constitución y en el Folleto y en los diversos contratos de operaciones del Fondo que se describen en la presente Escritura de Constitución y en el Folleto o en aquellos otros que, llegado el caso, concertara ulteriormente la Sociedad Gestora en nombre y por cuenta

del Fondo. -----

(xi) Para permitir la operativa del Fondo en los términos previstos en la presente Escritura de Constitución y en el Folleto y en la normativa vigente en cada momento, prorrogar o modificar los contratos que haya suscrito en nombre del Fondo, sustituir, en su caso, a cada uno de los prestadores de servicios al Fondo en virtud de los mismos y siempre que con tales actuaciones no se perjudiquen los intereses de los titulares de los Bonos de cada Serie. -----

**2. En relación con los Certificados.**-----

(i) Efectuar, a través del Agente Financiero, los pagos que sean debidos a cada Entidad Cedente como pago del Precio de los Activos que le correspondan de acuerdo con cada Serie.-----

(ii) Ejercer los derechos inherentes a la titularidad de los Certificados suscritos por el Fondo y, en general, realizar todos los actos de administración y disposición que sean necesarios para el correcto desempeño de la administración y la representación legal del Fondo. -----

(iii) Comprobar, con base en la información recibida del Administrador, que el importe de los ingresos diarios que efectivamente reciba el Fondo se corresponde con las cantidades que ha de percibir el Fondo, de acuerdo con las condiciones de cada Certificado y que los ingresos de los



9J5273165

02/2009



importes que correspondan los efectúa el Administrador al Fondo con fecha valor igual al día en que fueron percibidos por dicho Administrador en los términos previstos en el Contrato de Administración.-----

(iv) Validar y controlar la información que reciba de los Administradores sobre los Préstamos Hipotecarios, tanto en lo referente a los cobros de las cuotas ordinarias, cancelaciones anticipadas de principal, pagos recibidos de cuotas impagadas y situación y control de impagados. -----

(v) Supervisar que la renegociación, en su caso, de las condiciones de los Préstamos Hipotecarios la realizan los Administradores de acuerdo con las instrucciones generales o concretas que les hubieren sido comunicadas por la Sociedad Gestora. -----

(vi) Supervisar las actuaciones concertadas con los Administradores para la recuperación de impagados. -----

### **3. En relación con los Bonos.**-----

(i) Elaborar y notificar a los titulares de los Bonos de cada Serie emitidos la información prevista en el Folleto, así como toda información adicional que sea legalmente

requerida.-----

(ii) Calcular, en cada Fecha de Fijación del Tipo de Interés, respecto al siguiente Periodo de Devengo de Intereses, el Tipo de Interés Nominal aplicable a los Bonos de cada Serie de cada Tramo y publicarlo en la forma prevista en la Estipulación 20 siguiente. -----

(iii) Calcular y liquidar las cantidades que corresponde pagar en cada Fecha de Pago por los intereses devengados por los Bonos de cada Serie emitidos.-----

(iv) Calcular y determinar en cada Fecha de Determinación, el principal a amortizar y reembolsar de cada uno de los Bonos de cada Serie.-----

(v) Determinar el importe que corresponda desembolsar al ICO por las cantidades debidas a los titulares de los Bonos del Tramo A(G) de cada Serie y, en su caso, ejecutar el Aval del ICO por dichos importes.-----

**4. En relación con las restantes operaciones financieras y de servicios. -----**

(i) Determinar el tipo de interés aplicable a cada una de las operaciones financieras activas y pasivas. -----

(ii) Calcular y liquidar las cantidades por intereses y comisiones que ha de percibir y pagar por las diferentes cuentas financieras activas y pasivas, así como las comisiones a pagar por los diferentes servicios financieros

9J5273166

02/2009



concertados. -----

(iii) Abrir a nombre del Fondo la Cuenta de Tesorería de cada Serie. -----

(iv) Adoptar las medidas oportunas para que se ingresen en la Cuenta de Tesorería de cada Serie las cantidades que se reciban de las Entidades Cedentes, tanto en concepto de principal e intereses como por cualquier otro concepto derivado de los Préstamos Hipotecarios de dicha Serie, que le correspondan al Fondo. -----

(v) En el supuesto de que en cualquier momento de la emisión de los Bonos de cada Serie la calificación crediticia de la deuda no subordinada no garantizada a corto plazo del Agente Financiero otorgada por las Entidades de Calificación para riesgos a corto plazo fuese menor que A-1 (según la escala de S&P) y F1 (según la escala de FITCH), actuar según lo expresado en la Estipulación 18.1 anterior. --

(vi) Velar para que las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería de cada Serie produzcan la rentabilidad establecida en el Contrato de Prestación de Servicios Financieros. -----

**5. En relación con la gestión de cobros y pagos del Fondo.** -----

(i) Calcular los Fondos Disponibles de cada Serie y destinarlos en cada fecha en la que proceda realizar algún pago de acuerdo con la presente Escritura de Constitución y con el Folleto, al cumplimiento de las obligaciones de pago o retención del Fondo, en los términos y en el Orden de Prelación de Pagos de la Serie correspondiente y teniendo en cuenta el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación. ---

(ii) Ordenar las transferencias de fondos entre las diferentes cuentas activas y pasivas, y las instrucciones de pago que correspondan, incluidas las destinadas para atender el servicio financiero de los Bonos de cada Serie. ---

**19.2 Gastos del Fondo.** -----

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, llevará a cabo las actuaciones necesarias para satisfacer los siguientes gastos del Fondo. -----

**1. Gastos iniciales** -----

Los gastos previstos por la constitución del Fondo y la emisión y admisión a cotización de los Bonos de ambas Series son los siguientes, con el IVA incluido, en caso de no exención: -----

9J5273167

02/2009



Gastos de inscripción		Euros
Tasas CNMV		41.480,00
Tasas AIAF		14.152,00
Tasas SOCIEDAD DE SISTEMAS		1.740,00
Aval del ICO		663.000,00
Dotación para Gastos Iniciales (Entidad de Calificación, Comisión Inicial de la Sociedad Gestora, asesores legales y auditores, gastos notariales, publicaciones y otros)		562.140,00
<b>TOTAL</b>		<b>1.282.512,00</b>

Los gastos recogidos en el cuadro anterior serán satisfechos con cargo los Préstamos Subordinados para Gastos Iniciales. -----

**2. Gastos Ordinarios**-----

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, llevará a cabo las actuaciones necesarias para satisfacer todos los gastos necesarios para su funcionamiento, 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 ordinarios:-----

(a) gastos de inscripciones y autorizaciones administrativas de obligado cumplimiento que, en su caso, deban realizarse con posterioridad a la constitución del Fondo; -----

(b) honorarios de las Entidades de Calificación por el mantenimiento de las calificaciones de los Bonos de cada

Serie;-----

(c) gastos derivados de la amortización de los Bonos de cada Serie;-----

(d) gastos relativos a la llevanza del registro contable de los Bonos de cada Serie y el mantenimiento de su negociación en mercados secundarios organizados o de su representación mediante anotaciones en cuenta;-----

(e) gastos que puedan derivarse de la venta de los Certificados para la liquidación del mismo o de la Serie que corresponda; -----

(f) gastos necesarios para instar la ejecución de los Activos;-----

(g) comisiones y gastos con cargo al Fondo por los contratos de servicios y de operaciones financieras suscritos;-----

(h) gastos derivados de los anuncios y notificaciones relacionados con el Fondo y los Bonos de cada Serie;-----

(i) gastos de auditorías y de asesoramiento legal posteriores a la constitución del Fondo;-----

(j) en general, cualesquiera otros gastos soportados por el Fondo o por la Sociedad Gestora en representación y por cuenta del mismo. -----

El Impuesto sobre el Valor Añadido que hubiera soportado el Fondo tendrá carácter de gasto deducible a los

02/2009



efectos del Impuesto sobre Sociedades. -----

El importe estimado de gastos ordinarios para el primer año de vida del Fondo es de un máximo de ciento cincuenta y dos mil euros (€ 152.000). Se espera que el importe anual de gastos ordinarios tenga una evolución descendente a lo largo de la vida del Fondo por el hecho de que el importe de algunos de los gastos ordinarios del Fondo se determina como un porcentaje sobre el Saldo Vivo de los Activos. -----

Los anteriores gastos ordinarios del Fondo se repartirán entre cada Serie de Bonos en función del Saldo de los Activos correspondiente a cada una de ellas.

### **3. Gastos extraordinarios**-----

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, llevará a cabo las actuaciones necesarias para satisfacer cualesquiera gastos extraordinarios que puedan surgir para el Fondo (es decir, aquellos no previstos en el apartado de gastos ordinarios) con cargo a los Fondos Disponibles correspondiente a cada Serie y con arreglo al Orden de Prelación de Pagos correspondiente a cada Serie. A modo meramente enunciativo (y sin que tenga carácter

limitativo), tienen la consideración de gastos extraordinarios:-----

(a) el importe remanente de gastos iniciales de constitución del Fondo y de Emisión de los Bonos de cada Serie que hubiera excedido del principal del Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales que corresponda;-----

(b) en su caso, gastos derivados de la preparación y formalización por la modificación de la presente Escritura de Constitución y de los contratos; -----

(c) gastos que puedan derivarse de la venta de los activos remanentes del Fondo (a excepción de los Certificados) para la liquidación del mismo, así como gastos que puedan derivarse de la venta de los activos remanentes del Fondo (a excepción de los Certificados) para la liquidación de cada Serie;-----

(d) gastos que puedan derivarse de la sustitución del Administrador de los Préstamos Hipotecarios.-----

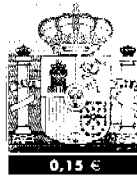
#### **4. Gastos suplidos por cuenta del Fondo** -----

La Sociedad Gestora tendrá derecho al reembolso de los gastos ordinarios relacionados con la gestión del Fondo que pudiera suplir o anticipar por cuenta del mismo.-----

Asimismo, la Sociedad Gestora tendrá derecho al reembolso de todos los gastos de carácter excepcional en los que haya podido incurrir y previa justificación de los



02/2009



mismos en relación con la gestión del Fondo.-----

Todos los pagos a terceros en concepto de gastos ordinarios y extraordinarios relacionados con la gestión del Fondo, podrán ser efectuados directamente por la Sociedad Gestora sin perjuicio del derecho de ésta a ser reembolsada por el Fondo, en una Fecha de Pago, siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente y de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos que corresponda. -----

### **19.3 Imputación temporal de ingresos y gastos. -----**

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

El ejercicio económico del Fondo coincidirá con el año natural. Sin embargo y por excepción, el primer ejercicio económico se iniciará en la Fecha de Constitución del Fondo, y el último ejercicio económico finalizará en la fecha en que tenga lugar la extinción del Fondo. -----

### **19.4 Auditoría de cuentas del Fondo. -----**

Las cuentas anuales del Fondo serán objeto de verificación y revisión anual por auditores de cuentas. -----

Con periodicidad anual, y tan pronto como sea posible tras su aprobación, que no podrá ocurrir más tarde del 30 de abril de cada año, la Sociedad Gestora aportará a la CNMV las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias y memoria), el informe de auditoría y el informe de gestión del Fondo, referidos al ejercicio anterior. Asimismo, depositará las cuentas anuales y el Informe de Auditoría del Fondo en el Registro Mercantil, siempre que ello fuese legalmente exigible.-----

La Sociedad Gestora procederá a designar al auditor de cuentas que lleve a cabo la auditoría de las cuentas anuales del Fondo, informando de tal designación a la CNMV. Asimismo, la Sociedad Gestora comunicará a la CNMV, en la forma prevista en la Estipulación 20 siguiente, cualquier cambio que pudiera producirse en lo referente a la designación del auditor de cuentas. -----

#### **VIGÉSIMA. NOTIFICACIONES.**-----

##### **a) Forma de efectuar las notificaciones**-----

La Sociedad Gestora, para el exacto cumplimiento de las condiciones de la emisión, se compromete a efectuar las notificaciones que se detallan a continuación, observando la periodicidad que se prevé en cada una de ellas. -----

02/2009



### 1) Notificaciones ordinarias periódicas -----

1. En el plazo comprendido entre la Fecha de Fijación del Tipo de Interés y los dos (2) Días Hábiles siguientes, como máximo, a cada Fecha de Pago, procederá a comunicar a los tenedores de los Bonos de cada Serie los Tipos de Interés Nominales resultantes para cada Tramo de Bonos para el Periodo de Devengo de Intereses siguiente, según los criterios contenidos en la Estipulación 12.-----

2. Trimestralmente, con una antelación mínima de un (1) día natural anterior a cada Fecha de Pago, comunicará a los tenedores de los Bonos de cada Serie, los intereses resultantes de cada uno de los Bonos de cada Serie emitidos, junto con la amortización de los mismos, según proceda, además de: -----

(i) las tasas de amortización anticipada reales de los Préstamos Hipotecarios correspondientes a cada Serie del Periodo de Determinación precedente; -----

(ii) la vida residual media de los Bonos de cada Serie estimada con las hipótesis de mantenimiento de dicha tasa real de amortización anticipada;-----

(iii) el Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de cada Tramo de cada Serie de Bonos después de la amortización a liquidar en cada Fecha de Pago, y el porcentaje que dicho Saldo de Principal Pendiente de Pago representa sobre el importe nominal inicial de los Bonos de dicha Serie;-----

(iv) si procediera, se pondrá en conocimiento de los tenedores de los Bonos de cada Serie las cantidades de intereses devengadas y no satisfechas por insuficiencia de Fondos Disponibles correspondientes a dicha Serie, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos, así como el Déficit de Amortización, si existiere.-----

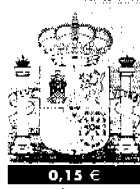
Las anteriores notificaciones se comunicarán asimismo a la SOCIEDAD DE SISTEMAS, a AIAF y al Agente Financiero al menos un (1) Día Hábil antes de cada Fecha de Pago.-----

3. Dentro del mes siguiente a cada Fecha de Pago, la Sociedad Gestora deberá: -----

(a) Emitir una certificación expedida por persona con poder bastante en la que se acrediten: los Saldos de Principal Pendientes de Pago de los Bonos de cada Serie, el importe de principal de los Bonos de cualquiera de los Tramos de cada Serie pendiente de reembolsar, si existiera y, si procediera, el importe de los intereses devengados y no

9J5273171

02/2009



satisfechos a los titulares de los Bonos de cada Serie según lo establecido en la Estipulación 12 de la presente Escritura y cualquier cambio que pudiera producirse en lo referente a la designación del auditor de cuentas, en su caso. -----

Esta certificación se presentará ante la CNMV, la entidad encargada del registro contable y AIAF, para su puesta a disposición del público. -----

(b) Suministrar a la CNMV la información anteriormente indicada en relación a todos los Bonos de cada Serie emitidos, el comportamiento de los Certificados correspondientes a cada Serie de Bonos, amortizaciones anticipadas y situación económico-financiera del Fondo. ----

4. Anualmente, la Sociedad Gestora aportará a la CNMV las cuentas anuales, el informe de gestión y el informe de auditoría del Fondo referidos al ejercicio anterior, según se especifica anteriormente. -----

5. De conformidad con lo dispuesto en la Estipulación 14.3, la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, se compromete a suministrar a las Entidades de Calificación, dentro del mes siguiente a cada Fecha de Pago, información

sobre la evolución del Fondo y el comportamiento de los Certificados correspondientes a cada Serie de Bonos durante el Periodo de Devengo de Intereses que finalice en dicha Fecha de Pago.-----

Toda la información de carácter público del Fondo aludida podrá encontrarse en el domicilio de la Sociedad Gestora, en la sede de AIAF y en el Registro de la CNMV. -

**2) Notificaciones extraordinarias -----**

1. Un (1) Día Hábil después del otorgamiento de la presente Escritura de Constitución, y antes de la Fecha de Desembolso, la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, efectuará la comunicación del Tipo de Interés Nominal de cada uno de los Tramos de Bonos de cada Serie para el primer Periodo de Devengo de Intereses a la Entidad Directora, de acuerdo con lo previsto en Estipulación 12.4. -----

2. La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, informará a los tenedores de los Bonos de cada Serie y a las Entidades de Calificación de todo hecho relevante que pueda producirse en relación con los Activos que correspondan a cada Serie, con los Bonos de cada Serie emitidos, con el Fondo y con la Sociedad Gestora, que pueda influir sensiblemente en la negociación de los Bonos de dicha Serie y, en general, de cualquier modificación

9J5273172

02/2009



relevante del activo o pasivo del Fondo, asimismo, en caso de pretender llevar a cabo una modificación de la presente Escritura de Constitución, la Sociedad Gestora se lo notificará a la CNMV con la suficiente antelación. La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, informará a los tenedores de los Bonos de cada Serie de una eventual decisión de amortización anticipada de los Bonos por cualquiera de las causas previstas en el Folleto y en la presente Escritura de Constitución, remitiéndose en este supuesto a la CNMV el Acta Notarial de Liquidación. -----

**b) Procedimiento -----**

Todas las notificaciones a los titulares de los Bonos de cada Serie que deba efectuar la Sociedad Gestora sobre el Fondo se realizarán de la forma siguiente:-----

1. Las notificaciones ordinarias periódicas referidas anteriormente, mediante publicación bien en el boletín de cotización diario de AIAF u otro de similares características, o bien mediante publicación en un diario de amplia difusión en España, ya sea de carácter económico-financiero o general. Las notificaciones periódicas a las Entidades de

Calificación deberán realizarse con arreglo al modelo que exijan las Entidades de Calificación. -----

2. Las notificaciones extraordinarias referidas anteriormente, mediante publicación en el boletín diario de AIAF; y las dirigidas a los tenedores de los Bonos de cada Serie y a las Entidades de Calificación, mediante publicación en un diario de amplia difusión en España, ya sea de carácter económico-financiero o general. -----

Alternativamente, podrán realizarse las notificaciones anteriores mediante su publicación en otros medios de difusión general, así como en aquellos propios de los mercados financieros (i.e. Reuters, Telerate y Bloomberg). Adicionalmente, podrán realizarse las notificaciones anteriores mediante la página de Internet de la Sociedad Gestora ([www.ahorroytitulizacion.com](http://www.ahorroytitulizacion.com)) u otros medios telemáticos de similares características. -----

A estos efectos, se considerarán realizadas las notificaciones en la fecha de su publicación, siendo apto para las mismas cualquier día del calendario, bien sea Día Hábil o inhábil. -----

**c) Información a la CNMV y a las Entidades de Calificación**-----

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, procederá a poner en conocimiento de la CNMV y



9J5273173

02/2009



de las Entidades de Calificación las publicaciones de carácter ordinario periódico y de carácter extraordinario que se efectúen según lo previsto anteriormente, así como cualquier información, a remitir a la CNMV, con la periodicidad y contenido que establezca la normativa pertinente. -----

De conformidad con lo dispuesto en la Estipulación 14.3, la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, se compromete a suministrar a las Entidades de Calificación, dentro del mes siguiente a cada Fecha de Pago, información sobre la evolución del Fondo y el comportamiento de los Certificados correspondientes a cada Serie de Bonos durante el Periodo de Devengo de Intereses que finalice en dicha Fecha de Pago. El incumplimiento de esta obligación podría resultar en la retirada de la calificación. Igualmente facilitará dicha información cuando de forma razonable fuera requerida a ello y, en cualquier caso, cuando existiera un cambio en las condiciones del Fondo, en los contratos concertados por el mismo a través de la Sociedad Gestora o en las partes interesadas. -----

**Sección VII: ORDEN DE PRELACIÓN DE PAGOS  
VIGESIMOPRIMERA.- ORDEN DE PRELACIÓN  
DE PAGOS.-----**

**21.1 Reglas ordinarias de prelación de los pagos a  
cargo del Fondo.-----**

**Serie CAI -----**

**a) Origen y aplicación de fondos en la Fecha de  
Desembolso de los Bonos de la Serie CAI -----**

**A) En la Fecha de Desembolso de los Bonos de la  
Serie CAI -----**

El origen y aplicación de las cantidades disponibles por  
el Fondo en la Fecha de Desembolso de la emisión de  
Bonos de la Serie CAI será la siguiente: -----

1. Origen: el Fondo dispondrá de fondos por los  
siguientes conceptos -----

(a) Desembolso de la emisión de los Bonos de la Serie  
CAI. -----

(b) Disposición del Préstamo Subordinado para Gastos  
Iniciales CAI. -----

(c) Disposición del Préstamo Subordinado para  
Dotación del Fondo de Reserva CAI.-----

2. Aplicación: a su vez el Fondo aplicará los fondos  
anteriormente descritos a los siguientes pagos -----

1º Pago del precio de suscripción de los Certificados

02/2009



CAI más los intereses devengados a favor de CAJA DE AHORROS DE LA INMACULADA DE ARAGÓN por aplazamiento del pago de dicho precio. -----

2º Pago de los gastos de constitución del Fondo correspondientes a la emisión de los Bonos de la Serie CAI y pago de la Comisión del Aval del ICO en la parte correspondiente a la Serie CAI y de la comisión inicial del Contrato de Swap CAI. -----

3º Dotación del Fondo de Reserva CAI. -----

**B) A partir de la Fecha de Constitución del Fondo y hasta la total amortización de los Bonos de la Serie CAI -**

1. Origen: los fondos disponibles para hacer frente a las obligaciones de pago o de retención relacionadas a continuación en el apartado 2 (los “**Fondos Disponibles CAI**”) serán los siguientes: -----

(a) las cantidades percibidas por reembolso (ya sea voluntario o forzoso) del principal de los Préstamos Hipotecarios CAI, que habrán sido transferidas a la Cuenta de Tesorería CAI por CAJA DE AHORROS DE LA INMACULADA DE ARAGÓN, de acuerdo con la

Estipulación 18.1 anterior; -----

(b) los intereses ordinarios y de demora cobrados de los Préstamos Hipotecarios CAI, que habrán sido transferidos a la Cuenta de Tesorería CAI por CAJA DE AHORROS DE LA INMACULADA DE ARAGÓN, de acuerdo con la Estipulación 18.1 anterior; -----

(c) las cantidades cobradas por razón del Contrato de Swap CAI, en los términos descritos en la Estipulación 18.7.2 anterior;-----

(d) los rendimientos obtenidos por las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería CAI de acuerdo con lo recogido en la Estipulación 18.1 anterior; -----

(e) el importe correspondiente del Fondo de Reserva CAI;-----

(f) el remanente del Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales CAI; -----

(g) cualesquiera otras cantidades que pudiera percibir el Fondo incluyendo las que puedan resultar de la enajenación de inmuebles adjudicados al mismo, o explotación de los mismos relacionados con los Préstamos Hipotecarios CAI, así como, en su caso, las indemnizaciones cobradas por el Fondo derivadas de los contratos de seguro cedidos por CAJA DE AHORROS DE LA INMACULADA DE ARAGÓN. -----

9J5273175

02/2009



Adicionalmente y no integradas en los Fondos Disponibles CAI, el Fondo dispondrá de los importes percibidos del ICO por la ejecución del Aval del ICO para cubrir el impago de principal y/o intereses de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAI, así como de las disposiciones de la Línea de Liquidez del Aval del ICO CAI, pero únicamente para el pago de intereses y principal de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAI o, en el caso de los importes percibidos del ICO, para el reembolso de las cantidades dispuestas de la Línea de Liquidez del Aval del ICO CAI (estas cantidades en ningún caso tendrán la consideración de Fondos Disponibles CAI). -----

2. Aplicación: los Fondos Disponibles CAI en cada Fecha de Pago con independencia del momento de su devengo, se aplicarán al cumplimiento de las obligaciones de pago o de retención en cada Fecha de Pago (salvo la aplicación prevista en el primer puesto, que podrá tener lugar en cualquier momento, dependiendo de su exigibilidad) del siguiente modo: -----

1º Pago de los impuestos y/o de las retenciones que

deba satisfacer el Fondo de conformidad con la legislación vigente en cada momento y pago de los gastos ordinarios y extraordinarios del Fondo correspondientes a la emisión de los Bonos de la Serie CAI, incluyendo la comisión de servicios financieros en la parte correspondiente a la emisión de los Bonos de la Serie CAI, las Comisiones de la Sociedad Gestora en la parte correspondiente a la emisión de los Bonos de la Serie CAI y el resto de gastos y comisiones por servicios correspondientes a la emisión de los Bonos de la Serie CAI. -----

2º Pago de la cantidad neta debida al amparo del Contrato de Swap CAI y la cantidad que corresponda al pago liquidativo en caso de resolución de dicho Contrato de Swap CAI (excluidas las cantidades a pagar por el Fondo en caso de resolución de dicho Contrato de Swap CAI por causa imputable a la Entidad de Contrapartida, cuyo pago ocupará el puesto 13º del Orden de Prelación de Pagos CAI). -----

3º Pago de los intereses de la Línea de Liquidez del Aval del ICO CAI y pago de la Comisión de Disponibilidad de la Línea de Liquidez del Aval del ICO CAI. -----

4º En su caso, reembolso al ICO de los importes que hubiere satisfecho al Fondo por la ejecución del Aval del ICO para el pago de intereses de los Bonos del Tramo A(G)

02/2009



de la Serie CAI, y, posteriormente, pago de intereses de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAI. -----

5º Pago de intereses de los Bonos del Tramo B de la Serie CAI, siempre que no se haya producido la Causa de Diferimiento del Tramo B de la Serie CAI.-----

6º Pago de intereses de los Bonos del Tramo C de la Serie CAI, siempre que no se haya producido la Causa de Diferimiento del Tramo C de la Serie CAI.-----

7º En su caso, reembolso al ICO de los importes que hubiere satisfecho al Fondo por la ejecución del Aval del ICO para el pago de principal de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAI, y, posteriormente pago de la Cantidad Devengada de Principal para Amortización de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAI.-----

8º Pago de la Cantidad Devengada de Principal para Amortización de los Bonos del Tramo B de la Serie CAI. ---

9º Pago de la Cantidad Devengada de Principal para Amortización de los Bonos del Tramo C de la Serie CAI. ---

10º Pago de intereses de los Bonos del Tramo B de la Serie CAI, en caso de que se haya producido la Causa de

Diferimiento del Tramo B de la Serie CAI.-----

11º Pago de intereses de los Bonos del Tramo C de la Serie CAI, en caso de que se haya producido la Causa de Diferimiento del Tramo C de la Serie CAI.-----

12º Dotación del Fondo de Reserva de la Serie CAI hasta la Cantidad Requerida del Fondo de Reserva de la Serie CAI.-----

13º Pago, en caso de resolución del Contrato de Swap CAI por causa imputable a la Entidad de Contrapartida, de la cantidad neta a pagar por el Fondo a la Entidad de Contrapartida por la resolución de dicho contrato. -----

14º Pago de intereses del Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales CAI. -----

15º Pago de intereses devengados por el Préstamo Subordinado para Dotación del Fondo de Reserva CAI. -----

16º Pago del remanente de gastos iniciales de constitución del Fondo correspondientes a la emisión de Bonos de la Serie CAI, así como pago del importe de los intereses por aplazamiento del pago del precio de suscripción de los Activos CAI devengados hasta la Fecha de Desembolso, que hubieren excedido del importe del Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales CAI. -----

17º Amortización del principal del Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales CAI. -----



9J5273177

02/2009



18º Amortización del principal del Préstamo Subordinado para Dotación del Fondo de Reserva CAI.-----

19º Pago de la Comisión de Administración de los Activos CAI.-----

20º Pago del Margen de Intermediación Financiera CAI.

Dentro de cada uno de los puntos integrantes del Orden de Prelación de Pagos CAI se abonarán primero las cantidades vencidas y no pagadas en Fechas de Pago anteriores por tal concepto y después las cantidades debidas en esa Fecha de Pago.-----

Se entenderá por “**Causa de Diferimiento del Tramo B de la Serie CAI**” el supuesto de que en una Fecha de Pago el Saldo Vivo de los Activos CAI acumulado que tengan la consideración de Activos Fallidos represente un porcentaje superior al 15% del valor nominal de los Activos CAI en la Fecha de Constitución del Fondo y siempre que no se hubiera producido la completa amortización de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAI y el reembolso de las cantidades debidas al ICO por ejecuciones del Aval del ICO para cubrir el impago de principal y/o intereses de los Bonos

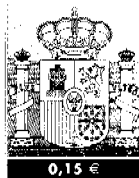
del Tramo A(G) de la Serie CAI o no se fuera a producir en la Fecha de Pago correspondiente. -----

Se entenderá por “**Causa de Diferimiento del Tramo C de la Serie CAI**” el supuesto de que en una Fecha de Pago el Saldo Vivo de los Activos CAI acumulado que tengan la consideración de Activos Fallidos represente un porcentaje superior al 10% del valor nominal de los Activos CAI en la Fecha de Constitución del Fondo y siempre que no se hubiera producido la completa amortización de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAI y el reembolso de las cantidades debidas al ICO por ejecuciones del Aval del ICO para cubrir el impago de principal y/o intereses de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAI y la completa amortización de los Bonos del Tramo B de la Serie CAI o no se fuera a producir en la Fecha de Pago correspondiente.-

En el caso de que tuviera lugar la sustitución del Administrador de los Préstamos Hipotecarios CAI a favor de otra entidad, el pago de la Comisión de Administración CAI, que se devengará a favor de un tercero, ocupará el lugar contenido en el orden 1º anterior, junto con los restantes pagos descritos en dicho apartado. -----

El reembolso de las cantidades dispuestas con cargo a la Línea de Liquidez del Aval del ICO CAI se hará con las cantidades procedentes de la ejecución del Aval del ICO

02/2009



para cubrir el impago de principal y/o intereses de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAI y, por tanto, fuera del Orden de Prelación de Pagos CAI.-----

**Serie CAJA RIOJA -----**

**a) Origen y aplicación de fondos en la Fecha de Desembolso de los Bonos de la Serie CAJA RIOJA -----**

**A) En la Fecha de Desembolso de los Bonos de la Serie CAJA RIOJA-----**

El origen y aplicación de las cantidades disponibles por el Fondo en la Fecha de Desembolso de la emisión de Bonos de la Serie CAJA RIOJA será la siguiente:-----

1. Origen: el Fondo dispondrá de fondos por los siguientes conceptos -----

(a) Desembolso de la emisión de los Bonos de la Serie CAJA RIOJA. -----

(b) Disposición del Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales CAJA RIOJA.-----

(c) Disposición del Préstamo Subordinado para Dotación del Fondo de Reserva CAJA RIOJA. -----

2. Aplicación: a su vez el Fondo aplicará los fondos

anteriormente descritos a los siguientes pagos -----

1º Pago del precio de suscripción de los Certificados CAJA RIOJA más los intereses devengados a favor de CAJA DE AHORROS DE LA RIOJA por aplazamiento del pago de dicho precio. -----

2º Pago de los gastos de constitución del Fondo correspondientes a la emisión de los Bonos de la Serie CAJA RIOJA y pago de la Comisión del Aval del ICO en la parte correspondiente a la Serie CAJA RIOJA y de la Comisión Inicial del Contrato de Swap CAJA RIOJA. -----

3º Dotación del Fondo de Reserva CAJA RIOJA. -----

**B) A partir de la Fecha de Constitución del Fondo y hasta la total amortización de los Bonos de la Serie CAJA RIOJA -----**

1. Origen: los fondos disponibles para hacer frente a las obligaciones de pago o de retención relacionadas a continuación en el apartado 2 (los “**Fondos Disponibles CAJA RIOJA**”) serán los siguientes:-----

(a) las cantidades percibidas por reembolso (ya sea voluntario o forzoso) del principal de los Préstamos Hipotecarios CAJA RIOJA, que habrán sido transferidas a la Cuenta de Tesorería CAJA RIOJA por CAJA DE AHORROS DE LA RIOJA, de acuerdo con la Estipulación 18.1 anterior;-----

02/2009



(b) los intereses ordinarios y de demora cobrados de los Préstamos Hipotecarios CAJA RIOJA, que habrán sido transferidos a la Cuenta de Tesorería CAJA RIOJA por CAJA DE AHORROS DE LA RIOJA, de acuerdo con la Estipulación 18.1 anterior; -----

(c) las cantidades cobradas por razón del Contrato de Swap CAJA RIOJA, en los términos descritos en la Estipulación 18.7.2 anterior; -----

(d) los rendimientos obtenidos por las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería CAJA RIOJA de acuerdo con lo recogido en la Estipulación 18.1 anterior; ----

(e) el importe correspondiente del Fondo de Reserva CAJA RIOJA; -----

(f) el remanente del Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales CAJA RIOJA; -----

(g) cualesquiera otras cantidades que pudiera percibir el Fondo incluyendo las que puedan resultar de la enajenación de inmuebles adjudicados al mismo, o explotación de los mismos relacionados con los Préstamos Hipotecarios CAJA RIOJA, así como, en su caso, las indemnizaciones cobradas

por el Fondo derivadas de los contratos de seguro cedidos por CAJA DE AHORROS DE LA RIOJA. -----

Adicionalmente y no integradas en los Fondos Disponibles CAJA RIOJA, el Fondo dispondrá de los importes percibidos del ICO por la ejecución del Aval del ICO para cubrir el impago de principal y/o intereses de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAJA RIOJA, así como de las disposiciones de la Línea de Liquidez del Aval del ICO CAJA RIOJA, pero únicamente para el pago de intereses y principal de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAJA RIOJA o, en el caso de los importes percibidos del ICO, para el reembolso de las cantidades dispuestas de la Línea de Liquidez del Aval del ICO CAJA RIOJA (estas cantidades en ningún caso tendrán la consideración de Fondos Disponibles CAJA RIOJA).-----

2. Aplicación: los Fondos Disponibles CAJA RIOJA en cada Fecha de Pago con independencia del momento de su devengo, se aplicarán al cumplimiento de las obligaciones de pago o de retención en cada Fecha de Pago (salvo la aplicación prevista en el primer puesto, que podrá tener lugar en cualquier momento, dependiendo de su exigibilidad) del siguiente modo: -----

1º Pago de los impuestos y/o de las retenciones que deba satisfacer el Fondo de conformidad con la legislación

9J5273180

02/2009



vigente en cada momento y pago de los gastos ordinarios y extraordinarios del Fondo correspondientes a la emisión de los Bonos de la Serie CAJA RIOJA, incluyendo la comisión de servicios financieros en la parte correspondiente a la emisión de los Bonos de la Serie CAJA RIOJA, las Comisiones de la Sociedad Gestora en la parte correspondiente a la emisión de los Bonos de la Serie CAJA RIOJA y el resto de gastos y comisiones por servicios correspondientes a la emisión de los Bonos de la Serie CAJA RIOJA. -----

2º Pago de la cantidad neta debida al amparo del Contrato de Swap CAJA RIOJA y la cantidad que corresponda al pago liquidativo en caso de resolución de dicho Contrato de Swap CAJA RIOJA (excluidas las cantidades a pagar por el Fondo en caso de resolución de dicho Contrato de Swap CAJA RIOJA por causa imputable a la Entidad de Contrapartida, cuyo pago ocupará el puesto 13º del Orden de Prelación de Pagos CAJA RIOJA). -----

3º Pago de los intereses de la Línea de Liquidez del Aval del ICO CAJA RIOJA y pago de la Comisión de

Disponibilidad de la Línea de Liquidez del Aval del ICO  
CAJA RIOJA. -----

4ºEn su caso, reembolso al ICO de los importes que  
hubiere satisfecho al Fondo por la ejecución del Aval del  
ICO para el pago de intereses de los Bonos del Tramo A(G)  
de la Serie CAJA RIOJA, y, posteriormente, pago de  
intereses de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAJA  
RIOJA. -----

5ºPago de intereses de los Bonos del Tramo B de la  
Serie CAJA RIOJA, siempre que no se haya producido la  
Causa de Diferimiento del Tramo B de la Serie CAJA  
RIOJA.-----

6ºPago de intereses de los Bonos del Tramo C de la  
Serie CAJA RIOJA, siempre que no se haya producido la  
Causa de Diferimiento del Tramo C de la Serie CAJA  
RIOJA.-----

7ºEn su caso, reembolso al ICO de los importes que  
hubiere satisfecho al Fondo por la ejecución del Aval del  
ICO para el pago de principal de los Bonos del Tramo A(G)  
de la Serie CAJA RIOJA, y, posteriormente pago de la  
Cantidad Devengada de Principal para Amortización de los  
Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAJA RIOJA.-----

8ºPago de la Cantidad Devengada de Principal para  
Amortización de los Bonos del Tramo B de la Serie CAJA



9J5273181

02/2009



RIOJA.-----

9ºPago de la Cantidad Devengada de Principal para Amortización de los Bonos del Tramo C de la Serie CAJA RIOJA.-----

10ºPago de intereses de los Bonos del Tramo B de la Serie CAJA RIOJA, en caso de que se haya producido la Causa de Diferimiento del Tramo B de la Serie CAJA RIOJA.-----

11ºPago de intereses de los Bonos del Tramo C de la Serie CAJA RIOJA, en caso de que se haya producido la Causa de Diferimiento del Tramo C de la Serie CAJA RIOJA.-----

12ºDotación del Fondo de Reserva de la Serie CAJA RIOJA hasta la Cantidad Requerida del Fondo de Reserva de la Serie CAJA RIOJA. -----

13ºPago, en caso de resolución del Contrato de Swap CAJA RIOJA por causa imputable a la Entidad de Contrapartida, de la cantidad neta a pagar por el Fondo a la Entidad de Contrapartida por la resolución de dicho contrato. -----

14º Pago de intereses del Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales CAJA RIOJA.-----

15º Pago de intereses devengados por el Préstamo Subordinado para Dotación del Fondo de Reserva CAJA RIOJA. -----

16º Pago del remanente de gastos iniciales de constitución del Fondo correspondientes a la emisión de Bonos de la Serie CAJA RIOJA, así como pago del importe de los intereses por aplazamiento del pago del precio de suscripción de los Activos CAJA RIOJA devengados hasta la Fecha de Desembolso, que hubieren excedido del importe del Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales CAJA RIOJA.-----

17º Amortización del principal del Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales CAJA RIOJA.-----

18º Amortización del principal del Préstamo Subordinado para Dotación del Fondo de Reserva CAJA RIOJA.-----

19º Pago de la Comisión de Administración de los Activos CAJA RIOJA. -----

20º Pago del Margen de Intermediación Financiera CAJA RIOJA. -----

Dentro de cada uno de los puntos integrantes del Orden de Prelación de Pagos CAJA RIOJA se abonarán primero

9J5273182

02/2009



las cantidades vencidas y no pagadas en Fechas de Pago anteriores por tal concepto y después las cantidades debidas en esa Fecha de Pago.-----

Se entenderá por “**Causa de Diferimiento del Tramo B de la Serie CAJA RIOJA**” el supuesto de que en una Fecha de Pago el Saldo Vivo de los Activos CAJA RIOJA acumulado que tengan la consideración de Activos Fallidos represente un porcentaje superior al 15% del valor nominal de los Activos CAJA RIOJA en la Fecha de Constitución del Fondo y siempre que no se hubiera producido la completa amortización de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAJA RIOJA y el reembolso de las cantidades debidas al ICO por ejecuciones del Aval del ICO para cubrir el impago de principal y/o intereses de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAJA RIOJA o no se fuera a producir en la Fecha de Pago correspondiente.-----

Se entenderá por “**Causa de Diferimiento del Tramo C de la Serie CAJA RIOJA**” el supuesto de que en una Fecha de Pago el Saldo Vivo de los Activos CAJA RIOJA acumulado que tengan la consideración de Activos Fallidos

represente un porcentaje superior al 10% del valor nominal de los Activos CAJA RIOJA en la Fecha de Constitución del Fondo y siempre que no se hubiera producido la completa amortización de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAJA RIOJA y el reembolso de las cantidades debidas al ICO por ejecuciones del Aval del ICO para cubrir el impago de principal y/o intereses de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAJA RIOJA y la completa amortización de los Bonos del Tramo B de la Serie CAJA RIOJA o no se fuera a producir en la Fecha de Pago correspondiente.-----

En el caso de que tuviera lugar la sustitución del Administrador de los Préstamos Hipotecarios CAJA RIOJA a favor de otra entidad, el pago de la Comisión de Administración CAJA RIOJA, que se devengará a favor de un tercero, ocupará el lugar contenido en el orden 1º anterior, junto con los restantes pagos descritos en dicho apartado. -----

El reembolso de las cantidades dispuestas con cargo a la Línea de Liquidez del Aval del ICO CAJA RIOJA se hará con las cantidades procedentes de la ejecución del Aval del ICO para cubrir el impago de principal y/o intereses de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAJA RIOJA y, por tanto, fuera del Orden de Prelación de Pagos CAJA RIOJA.

## **21.2 Reglas excepcionales de prelación de los pagos a**

9J5273183

02/2009



**cargo del Fondo.**-----

**Serie CAI** -----

En caso de liquidación de la Serie CAI y/o del Fondo el Orden de Prelación de Pagos CAI (el “**Orden de Prelación de Pagos de Liquidación CAI**”) será el siguiente: -----

1º Reserva para hacer frente a los gastos finales de extinción y liquidación de orden tributario, administrativo o publicitario correspondientes a la emisión de Bonos de la Serie CAI. -----

2º Pago de los impuestos y/o de las retenciones que deba satisfacer el Fondo de conformidad con la legislación vigente en cada momento y pago de los gastos ordinarios y extraordinarios del Fondo, incluyendo la comisión de servicios financieros y el resto de gastos y comisiones por servicios correspondientes a la emisión de Bonos de la Serie CAI. -----

3º Pago de la cantidad neta debida al amparo del Contrato de Swap CAI y la cantidad que corresponda al pago liquidativo en caso de resolución de dicho Contrato de Swap CAI (excluidas las cantidades a pagar por el Fondo en

caso de resolución de dicho Contrato de Swap CAI por causa imputable a la Entidad de Contrapartida, cuyo pago ocupará el puesto 11° del Orden de Prelación de Pagos de Liquidación).-----

4°Pago de los intereses de la Línea de Liquidez del Aval del ICO CAI y pago de la Comisión de Disponibilidad de la Línea de Liquidez del Aval del ICO CAI. -----

5°En su caso, reembolso al ICO de los importes que hubiere satisfecho al Fondo por la ejecución del Aval del ICO para el pago de intereses de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAI, y, posteriormente pago de intereses de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAI. -----

6°En su caso, reembolso al ICO de los importes que hubiere satisfecho al Fondo por la ejecución del Aval del ICO para el pago de principal de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAI, y, posteriormente amortización de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAI. -----

7°Pago de intereses de los Bonos del Tramo B de la Serie CAI. -----

8°Amortización de los Bonos del Tramo B de la Serie CAI. -----

9°Pago de intereses de los Bonos del Tramo C de la Serie CAI. -----

10°Amortización de los Bonos de Tramo C de la Serie

9J5273184

02/2009



CAI. -----

11º Pago, en caso de resolución del Contrato de Swap CAI por causa imputable a la Entidad de Contrapartida, de la cantidad neta a pagar por el Fondo a la Entidad de Contrapartida por la resolución de dicho contrato. -----

12º Pago de intereses del Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales CAI. -----

13º Intereses devengados por el Préstamo Subordinado para Dotación del Fondo de Reserva CAI. -----

14º Amortización del principal del Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales CAI. -----

15º Amortización del principal del Préstamo Subordinado para Dotación del Fondo de Reserva CAI. -----

16º Pago de la Comisión de Administración de los Activos CAI. -----

17º Margen de Intermediación Financiera CAI. -----

Las cantidades dispuestas con cargo a la Línea de Liquidez del Aval del ICO CAI se utilizarán únicamente para cubrir las insuficiencias en los pagos de principal e intereses de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAI y,

en ningún caso, estarán sujetas al Orden de Prelación de Pagos CAI o al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación CAI. -----

Las cantidades recibidas con cargo al Aval del ICO para cubrir el impago de principal e intereses de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAI se utilizarán únicamente para cubrir las insuficiencias en los pagos de principal e intereses de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAI (en la Fecha de Pago inmediatamente posterior a su recepción) y, en su caso, a rembolsar las cantidades dispuestas con cargo a la Línea de Liquidez del Aval del ICO CAI (en la misma fecha en que sean recibidas). En ningún caso estarán sujetas al Orden de Prelación de Pagos CAI o al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación CAI. -----

**Serie CAJA RIOJA**-----

En caso de liquidación de la Serie CAJA RIOJA y/o del Fondo el Orden de Prelación de Pagos CAJA RIOJA (el “**Orden de Prelación de Pagos de Liquidación CAJA RIOJA**”) será el siguiente: -----

1º Reserva para hacer frente a los gastos finales de extinción y liquidación de orden tributario, administrativo o publicitario correspondientes a la emisión de Bonos de la Serie CAJA RIOJA.-----

2º Pago de los impuestos y/o de las retenciones que deba



9J5273185

02/2009



satisfacer el Fondo de conformidad con la legislación vigente en cada momento y pago de los gastos ordinarios y extraordinarios del Fondo, incluyendo la comisión de servicios financieros y el resto de gastos y comisiones por servicios correspondientes a la emisión de Bonos de la Serie CAJA RIOJA. -----

3º Pago de la cantidad neta debida al amparo del Contrato de Swap CAJA RIOJA y la cantidad que corresponda al pago liquidativo en caso de resolución de dicho Contrato de Swap CAJA RIOJA (excluidas las cantidades a pagar por el Fondo en caso de resolución de dicho Contrato de Swap CAJA RIOJA por causa imputable a la Entidad de Contrapartida, cuyo pago ocupará el puesto 11º del Orden de Prelación de Pagos de Liquidación).-----

4º Pago de los intereses de la Línea de Liquidez del Aval del ICO CAJA RIOJA y pago de la Comisión de Disponibilidad de la Línea de Liquidez del Aval del ICO CAJA RIOJA. -----

5º En su caso, reembolso al ICO de los importes que hubiere satisfecho al Fondo por la ejecución del Aval del

ICO para el pago de intereses de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAJA RIOJA, y, posteriormente pago de intereses de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAJA RIOJA. -----

6ºEn su caso, reembolso al ICO de los importes que hubiere satisfecho al Fondo por la ejecución del Aval del ICO para el pago de principal de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAJA RIOJA, y, posteriormente amortización de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAJA RIOJA. -----

7ºPago de intereses de los Bonos del Tramo B de la Serie CAJA RIOJA.-----

8ºAmortización de los Bonos del Tramo B de la Serie CAJA RIOJA. -----

9ºPago de intereses de los Bonos del Tramo C de la Serie CAJA RIOJA.-----

10ºAmortización de los Bonos de Tramo C de la Serie CAJA RIOJA. -----

11ºPago, en caso de resolución del Contrato de Swap CAJA RIOJA por causa imputable a la Entidad de Contrapartida, de la cantidad neta a pagar por el Fondo a la Entidad de Contrapartida por la resolución de dicho contrato. -----

12ºPago de intereses del Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales CAJA RIOJA.-----

9J5273186

02/2009



13º Intereses devengados por el Préstamo Subordinado para Dotación del Fondo de Reserva CAJA RIOJA. -----

14º Amortización del principal del Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales CAJA RIOJA. -----

15º Amortización del principal del Préstamo Subordinado para Dotación del Fondo de Reserva CAJA RIOJA. -----

16º Pago de la Comisión de Administración de los Activos CAJA RIOJA. -----

17º Margen de Intermediación Financiera CAJA RIOJA.

Las cantidades dispuestas con cargo a la Línea de Liquidez del Aval del ICO CAJA RIOJA se utilizarán únicamente para cubrir las insuficiencias en los pagos de principal e intereses de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAJA RIOJA y, en ningún caso, estarán sujetas al Orden de Prelación de Pagos CAJA RIOJA o al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación CAJA RIOJA. -----

Las cantidades recibidas con cargo al Aval del ICO para cubrir el impago de principal e intereses de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAJA RIOJA se utilizarán

únicamente para cubrir las insuficiencias en los pagos de principal e intereses de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAJA RIOJA (en la Fecha de Pago inmediatamente posterior a su recepción) y, en su caso, a rembolsar las cantidades dispuestas con cargo a la Línea de Liquidez del Aval del ICO CAJA RIOJA (en la misma fecha en que sean recibidas). En ningún caso estarán sujetas al Orden de Prelación de Pagos CAJA RIOJA o al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación CAJA RIOJA. -----

**Sección VIII: OTRAS DISPOSICIONES.** -----

**VIGESIMOSEGUNDA.- MODIFICACIÓN DE LA PRESENTE ESCRITURA.** -----

La Escritura de Constitución podrá ser modificada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley 19/1992, introducido por la Disposición Final Cuarta de la Ley 5/2009, de 29 de junio. -----

La presente Escritura de Constitución podrá ser objeto de subsanación a instancias de CNMV. -----

**VIGESIMOTERCERA. REGISTRO MERCANTIL.**

Al amparo del artículo 5.4 del Real Decreto 926/1998, se hace constar que ni la constitución del Fondo ni los Bonos de cada Serie que se emitan con cargo a su activo serán objeto de inscripción en el Registro Mercantil. -----

**VIGESIMOCUARTA.- DECLARACIÓN FISCAL. -**

9J5273187

02/2009



La constitución del Fondo, en virtud de esta Escritura, está exenta del concepto "operaciones societarias" del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 19/1992. -----

**VIGESIMOQUINTA.- GASTOS.** -----

Todos los gastos derivados del otorgamiento y ejecución de esta Escritura serán satisfechos por la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, con cargo a los Préstamos Subordinados para Gastos Iniciales. -----

**VIGESIMOSEXTA.- LEY Y JURISDICCIÓN.** -----

La presente Escritura se registrará e interpretará de acuerdo con la ley española. -----

Todas las cuestiones, discrepancias, litigios y reclamaciones que pudieran derivarse con motivo de la constitución, administración y representación legal por la Sociedad Gestora del Fondo, de la emisión y suscripción de los Certificados y de la emisión de los Bonos de cada Serie, serán conocidas y falladas por los Juzgados y Tribunales españoles competentes. -----

**VIGESIMOSÉPTIMA.-**

**CONDICIÓN**

**RESOLUTORIA. -----**

Las obligaciones de las partes nacidas de esta Escritura quedarán resueltas de pleno derecho si las Entidades de Calificación no confirmaran como definitivas antes de la Fecha de Desembolso las calificaciones provisionales asignadas a los Bonos de cada Serie. -----

Así lo dicen y otorgan los señores comparecientes, según intervienen. -----

Quedan hechas las reservas y advertencias legales, y entre ellas, las prevenidas en la vigente Legislación Fiscal.--

De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, advierto a los otorgantes e intervinientes que sus datos van a ser incorporados al fichero de protocolo y documentación notarial y al fichero de administración y organización de la Notaría, así como del hecho de que tales datos puedan ser cedidos a aquellas Administraciones Públicas que de conformidad con una norma con rango de Ley tengan derecho a ellos. -----

Invito a los comparecientes a leer por sí esta escritura y, una vez que lo han efectuado, la leo yo, el Notario, que he comunicado el contenido del instrumento con la extensión necesaria para el cabal conocimiento de su alcance y

02/2009



efectos, atendidas las circunstancias de los comparecientes, dando fe yo, el Notario, de que después de la lectura, los comparecientes han hecho constar haber quedado debidamente informados del contenido del instrumento, haber prestado a éste su libre consentimiento, lo aprueban y firman. -----

De haber identificado a los comparecientes por sus documentos de identidad antes reseñados, con retrato y firma, expedidos por autoridad pública; de que el consentimiento ha sido libremente prestado así como de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes e intervinientes; y de todo lo contenido en este instrumento público, extendido en ciento treinta y ocho folios de papel timbrado del Estado, exclusivo para documentos notariales, serie 9J, números 5272909, 5272910, 5272911, 5272912, 5272913, 5272914, 5272915, 5272916, 5272917, 5272918, 5272919, 5272920, 5272921, 5272922, 5272923, 5272924, 5272925, 5272926, 5272927, 5272928, 5272929, 5272930, 5272931, 5272932, 5272933, 5272934, 5272935, 5272936, 5272937, 5272938,

5272939, 5272940, 5272941, 5272942, 5272943, 5272944,  
5272945, 5272946, 5272947, 5272948, 5272949, 5272950,  
5272951, 5272952, 5272953, 5272954, 5272955, 5272956,  
5272957, 5272958, 5272959, 5272960, 5272961, 5272962,  
5272963, 5272964, 5272965, 5272966, 5272967, 5272968,  
5272969, 5272970, 5272971, 5272972, 5272973, 5272974,  
5272975, 5272976, 5272977, 5272978, 5272979, 5272980,  
5272981, 5272982, 5272983, 5272984, 5272985, 5272986,  
5272987, 5272988, 5272989, 5272990, 5272991, 5272992,  
5272993, 5272994, 5272995, 5272996, 5272997, 5272998,  
5272999, 5273000, 5273001, 5273002, 5273003, 5273004,  
5273005, 5273006, 5273007, 5273008, 5273009, 5273010,  
5273011, 5273012, 5273013, 5273014, 5273015, 5273016,  
5273017, 5273018, 5273019, 5273020, 5273021, 5273022,  
5273023, 5273024, 5273025, 5273026, 5273027, 5273028,  
5273029, 5273030, 5273031, 5273032, 5273033, 5273034,  
5273035, 5273036, 5273037, 5273038, 5273039, 5273040,  
5273041, 5273042, 5273043, 5273044, 5273045 y el  
presente, que signo, firmo, rubrico y sello yo, el Notario,  
doy fe.-----

Están las firmas de los comparecientes. Signado: Andrés  
Domínguez Nafria. Rubricados y sellado. -----

----- SIGUEN DOCUMENTOS UNIDOS -----





9J5273189

02/2009

## ANEXO 1

ACUERDO DE CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LAS  
ENTIDADES CEDENTES

8Y8389779

05/2008



Fernando Gimeno Lázaro

NOTARIO

Pº Independencia, 18, pral. dcha.

Tel. 976 21 37 37

Fax 976 21 62 35

50004 ZARAGOZA



NÚMERO DOS MIL SEISCIENTOS CUARENTA. -----

En Zaragoza, mi residencia, a quince de Diciembre de dos mil  
ocho -----

Ante mí, **FERNANDO GIMENO LÁZARO**, Notario del  
Ilustre Colegio de Aragón,-----

== COMPARECE ==

**DON TOMAS GARCIA MONTES**, mayor de edad, casado,  
vecino de Zaragoza, con domicilio a estos efectos en ( Paseo  
Independencia 10 ) Con N.I.F.. número 51343012C.-----

**INTERVIENE:** como Director General y en nombre y re-  
presentación de la **CAJA DE AHORROS DE LA INMACU-  
LADA DE ARAGON**, Institución Benéfico-Social fundada el 1  
de Mayo de 1.905, por tiempo indefinido, por la Iglesia Católica,  
a través de la Acción Social Católica de Zaragoza, domiciliada en  
Zaragoza, Paseo de la Independencia nº 10 y regida por los Esta-  
tutos adaptados a la Ley 31/1985 de 2 de Agosto, de las Cortes  
Generales y a las Leyes 1/1991 de 4 de Enero y 4/2000 de 28 de  
Noviembre, ambas de las Cortes de Aragón, habiendo sido objeto  
de aprobación la vigente redacción de los Estatutos, por Orden de  
12 de Junio de 2.001 del Departamento de Economía, Hacienda y  
Empleo del Gobierno de Aragón; inscrita en el Registro Mercantil

02/2009



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



9J5273190

de Zaragoza al tomo 1.207, folio 1, hoja número Z-5.254, inscripción 1ª, en virtud de escritura autorizada por el Notario que fue de Zaragoza Don Ricardo Giménez Martín, el 29 de Junio de 1.992.- Con C.I.F. nº G-50000819. -----

Ostenta las facultades que le fueron conferidas por la Caja de Ahorros de la Inmaculada de Aragón, en virtud de Acuerdo del Consejo de Administración de la misma, de fecha 25 de Octubre de 1.999 y que fueron protocolizadas en escritura de poder autorizada por el que fue Notario de Zaragoza, Don Ricardo Giménez Martín, el 26 de Noviembre de 1.999, número 2.187 de protocolo, que causó la inscripción 100ª de fecha 20 de Diciembre de 1.999 en el Registro Mercantil de Zaragoza al tomo 1.207, folio 151, hoja Z-5.254, cuya copia autorizada me exhibe. Asegura seguir vigente dicho poder y no haberle sido suspendido, revocado ni limitado, y del mismo resulta facultado, según el apartado 12 de la certificación unida a dicha escritura, para la formalización de los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración o por cualquiera de los Comités Ejecutivos de la Caja, suscribiendo al efecto cuantos documentos públicos o privados procedan. ---

Y además, está expresamente facultado para la presente formalización, en virtud de acuerdo adoptado, entre otros, por el Consejo de Administración, en sesión celebrada el día 1 de Septiembre de 2008, según consta en certificación expedida el 29 de Septiembre de 2008, por el Secretario del Consejo, Don Juan Pemán Gavín, con el Vº Bº del Presidente Don Antonio Aznar

8Y8389778

05/2008



Grasa, cuyas firmas considero legítimas y uno a esta matriz.-----

Asegura seguir vigente su Cargo, juzgándole yo, el Notario, con facultades suficientes para el presente otorgamiento.-----

Le conozco y juzgo con capacidad para otorgar esta escritura de elevación a público de acuerdos relativos a OTORGAMIENTO DE PODER, y al efecto, -----

----- OTORGA -----

En la representación que ostenta, y en ejecución del acuerdo del Consejo de Administración antes aludido, eleva a públicos el mismos, y en consecuencia: -----

Confiere poder solidario tan amplio como se requiera y sea necesario en Derecho, a favor del Director General Don Tomás García Montes, con D.N.I. 51343012C, del Subdirector General Don Juan-Antonio Garcia Toledo, con D.N.I. 17840300M, del Subdirector Don Francisco Javier Alfaro Navarro, con D.N.I. 3088949A, y de los directivos Doña Begoña Rubio Elipe, con D.N.I. 17210539F, Don José Luis Paesa Oliver, con D.N.I. 17140033L, y Don Carlos Montón Molina, con D.N.I. 17432373Y; para que cualquiera de ellos, indistintamente, en nombre y representación de la poderdante puedan ejercer, to-

02/2009



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



9J5273191

das y cada una de las facultades que se contienen en el **Acuerdo TERCERO** de la certificación unida, dándose aquí por reproducidas.-----

Así lo dice y otorga, hechas las reservas y advertencias legales.-----

Yo, el Notario, informo al compareciente que sus datos personales quedan incorporados a los diferentes ficheros de datos de carácter personal de esta Notaría, para el estricto cumplimiento de las funciones notariales, pudiendo ejercitar los derechos que le corresponden conforme a la LOPD en esta oficina. Dichos datos no serán cedidos a ningún tipo de organización, ni pública ni privada, salvo en los casos que establece la Orden del Ministerio de Justicia 484/2003.-----

Leo íntegramente y en alta voz, la presente escritura al compareciente, por su elección la aprueba, consiente y firma conmigo, el Notario, que de todo lo contenido en el presente instrumento público extendido en dos folios de papel exclusivo para documentos notariales, serie 8Y, números 8388102 y 8388103, DOY FE. Sigue la firma del compareciente.- Signado: Fernando Gimeno Lázaro.- Rubricados.- Está el sello de la Notaría y el de aplicación del Arancel.-----

-----SIGUE DOCUMENTACIÓN UNIDA-----

8Y8389777

05/2008



## GAJA INMACULADA

DON JUAN PEMÁN GAVÍN Secretario del Consejo de Administración de la Caja de Ahorros de la Inmaculada de Aragón con domicilio social en Zaragoza, Paseo de la Independencia nº 10, e inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza, al tomo 1.207, folio 1, hoja número Z-5.254, inscripción 1ª, con cargo vigente e inscrito:

## CERTIFICA

Que en la reunión que dicho Consejo de Administración celebró en el domicilio social de la Entidad, Paseo de la Independencia, 10, de Zaragoza, el día 1 de septiembre de 2008, previa su convocatoria efectuada en la forma estatutariamente prevista, con la asistencia del Presidente, D. Antonio Aznar Grasa; del Vicepresidente 1º, D. Jorge Antonio Díez Zaera; del Vicepresidente 2º, D. Vicente Juan Jueas; del Secretario, D. Juan Pemán Gavín; y de sus Vocales: D. Rafael Alcázar Crevillén, D. Sebastián Ara Pérez, D. Fernando Bernad Fago, D. Miguel Caballó Albac, D. Carlos Raúl Elhombre Navarro, Dª María Ángel Fanlo Basall, D. José Luis Herrero de la Flor, Dª Verónica Lope Fontagné, D. Julián Mateo Martínez, D. Luis Miguel Muñoz Gregorio, D. Luis Rosel Onde y D. Luis Manuel Sánchez Facerías, se adoptó, por unanimidad, entre otros, el siguiente acuerdo:

**PRIMERO:** SE ACUERDA emitir participaciones hipotecarias (las "Participaciones Hipotecarias") y/o certificados de transmisión de hipoteca (los "Certificados de Transmisión de Hipoteca"), según proceda, por un importe nominal total máximo de hasta ciento sesenta millones de euros, representativos de préstamos y/o créditos hipotecarios de la cartera crediticia de la entidad, con arreglo a los siguientes términos y condiciones:

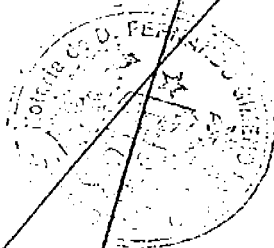
## I. Normativa reguladora

La emisión de las Participaciones Hipotecarias se realizará conforme a lo establecido en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, tal y como ha sido modificada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, el Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, y el Real Decreto 1289/1991, de 2 de agosto, por el que se modifican determinados artículos del Real Decreto 685/1982, así como en cualquier otra norma aplicable al efecto.

La emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca se realizará conforme a lo establecido en la redacción dada al apartado dos de 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

9J5273192

02/2009



*[Large handwritten signature or scribble crossing the page]*

8Y8389776

05/2008

**CAJA INMACULADA**

Directiva de coordinación Bancaria y se introducen otras modificaciones relativas al sistema financiero, tal y como ha sido modificada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, así como en cualquier otra norma aplicable al efecto.

**2. fecha de la emisión**

La emisión de las Participaciones Hipotecarias y/o los Certificados de Transmisión de Hipoteca se llevará a cabo en un plazo máximo de un (1) año desde la adopción de este acuerdo.

**3. Forma de representación**

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

**4. Destino de la emisión**

La totalidad de las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca serán suscritos por un fondo de titulación de activos (el "Fondo"), que podrá ser de nueva constitución o tratarse de un Fondo ya constituido que prevea la incorporación de nuevos activos, cuyas características fundamentales se describen a continuación:

- (a) El Fondo será o habrá sido constituido por AHORRO Y TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, S.A. (la "Sociedad Gestora"), entidad debidamente registrada y que cuenta con las autorizaciones necesarias para actuar como sociedad gestora de fondos de titulación. La Sociedad Gestora ejercerá la administración y representación legal del Fondo.
- (b) El Fondo estará sometido a lo dispuesto en el Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan los Fondos de Titulación de Activos y las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulación (en adelante "RD 926/1998"), y demás normativa aplicable.
- (c) El Fondo se constituirá o habrá sido constituido mediante escritura pública, previa verificación y registro por la COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES ("CNMV") del correspondiente Folleto Informativo.

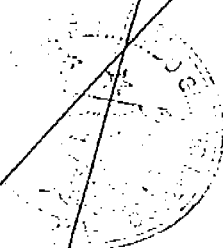


9J5273193

02/2009



*[The main body of the document is crossed out with a large, diagonal handwritten 'X' mark.]*



8Y8389775

05/2008

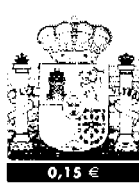


## CAJA INMACULADA

- (d) El pasivo del Fondo estará integrado por bonos de titulación y/o otros valores de renta fija (conjuntamente, los "Valores"). Adicionalmente, el pasivo del Fondo podrá estar integrado por préstamos o créditos concedidos por entidades de crédito o, en su caso, por aportaciones de inversores institucionales. La proporción entre la financiación con valores y con préstamos o créditos u otros pasivos se ajustará a lo dispuesto en el Real Decreto 926/1998. Los Valores podrán estar integrados en una o varias series o tramos, ya sea subordinados o independientes entre sí, pudiendo en su caso emitirse una o varias nuevas series o tramos de Valores respaldados exclusivamente por las Participaciones Hipotecarias y/o los Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos por la Caja de Ahorros de la Inmaculada de Aragón.
- (e) La Sociedad Gestora solicitará la inclusión de los Valores en la SOCIEDAD DE GESTIÓN DE LOS SISTEMAS DE REGISTRO, COMPENSACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE VALORES, S.A. Asimismo, solicitará su admisión a negociación en uno o varios mercados oficiales u organizados de valores establecidos dentro o fuera de España, incluyendo, en particular, AIAF MERCADO DE RENTA FIJA.

**SEGUNDO:** Se acuerda por unanimidad suscribir con la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, y en su caso con otras entidades, los contratos que sean necesarios para el buen fin de la operación de utilización y, en particular, los siguientes:

- a) Un contrato de administración de préstamos y/o créditos hipotecarios, en virtud del cual la Caja de Ahorros de la Inmaculada de Aragón se compromete a llevar a cabo, mediante contraprestación, la administración y el cobro de los préstamos y/o créditos hipotecarios sobre los que se emitan las Participaciones Hipotecarias y/o los Certificados de Transmisión de Hipoteca.
- b) En su caso, uno o varios contratos de préstamo y/o crédito, subordinado(s) o no (ya sea(n) participativo(s) o no) con cualquier finalidad, incluyendo, con carácter meramente enunciativo y no limitativo, financiar los gastos de constitución del Fondo y la emisión de los Valores por este último y/o la adquisición por el Fondo de las Participaciones Hipotecarias y/o los Certificados de Transmisión de Hipoteca y/o dotar uno o varios fondos de reserva y/o financiar los intereses por aplazamiento de pago del precio de suscripción de las Participaciones Hipotecarias y/o los Certificados de Transmisión de Hipoteca hasta el desembolso de los Valores.



9J5273194

02/2009

*[The main body of the document is crossed out with a large, handwritten 'X' mark.]*

8Y8389774

05/2008



**CAJA INMACULADA**

- c) En su caso, un contrato de colocación y/o aseguramiento de la emisión de Valores, en virtud del cual la Caja de Ahorros de la Inmaculada de Aragón se comprometa a promover y/o asegurar la colocación de los Valores y, en su caso, ofrecer cotización para los Valores, constituyéndose en contrapartida de liquidez, hasta un importe máximo igual al nominal de las Participaciones Hipotecarias y/o los Certificados de Transmisión de Hipoteca, mediante contraprestación.
- d) En su caso, concertar la realización de aportaciones al Fondo o a una determinada serie o tramo en los términos previstos en el artículo 1.1 del Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo.
- e) En su caso, un contrato de gestión interna en virtud del cual se regulen las relaciones entre la Caja de Ahorros de la Inmaculada de Aragón, la Sociedad Gestora y otros emisores de participaciones hipotecarias y/o certificados de transmisión de hipoteca integrados, en su caso, en el activo del Fondo, derivadas de la gestión interna de este último.
- f) En su caso, uno o varios contratos de línea de liquidez, con el fin de facilitar liquidez al Fondo.
- g) En su caso, un contrato de prestación de servicios financieros, en virtud del cual la Caja de Ahorros de la Inmaculada de Aragón se comprometa a actuar como agente de pagos del Fondo y realizar el servicio financiero de los Valores.
- h) En su caso, uno o varios contratos de permuta financiera (swap) con el fin de cubrir posibles riesgos de tipo de interés.
- i) Cualesquiera otros contratos que sean usuales, necesarios o convenientes para la constitución o actividad del Fondo o de una determinada serie o tramo.

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

**YERGERO:** Se acuerda otorgar poder solidario tan amplio como en derecho sea necesario a favor del Director General D. Tomás García Montes, con NIF 51.343.012-C, del Subdirector General D. Juan Antonio García Toledo, con NIF 17.840.300-M, del Subdirector D. Francisco Javier Alfaro Navarro, con NIF 3.088.949-A, y de los directivos D<sup>a</sup>. Begoña Rubio Elípe, con N.I.F. 17.210.539-F, D. José Luis Poeso Oliver, con N.I.F. 17.140.033-L, y D. Carlos Montón Molina, con N.I.F. 17.432.373-Y, para que cualquiera de ellos, indistintamente, pueda llevar a cabo las siguientes actuaciones y otorgar en

9J5273195

02/2009



*[The main body of the document is crossed out with a large, handwritten 'X' mark.]*



8Y8389773

05/2008

**CAJA INMACULADA**

nombre de la Caja de Ahorros de la Inmaculada de Aragón los contratos que a continuación se indican:

- (a) Proceder a la selección de los préstamos y/o créditos hipotecarios sobre los que se emitirán las Participaciones Hipotecarias y/o los Certificados de Transmisión de Hipoteca.
- (b) Determinar todas las condiciones y características de la emisión de las Participaciones Hipotecarias y/o los Certificados de Transmisión de Hipoteca que no hayan sido concretadas en el presente Acuerdo, lo que comprenderá, entre otras: (i) la fecha concreta de emisión y (ii) el importe total de las Participaciones Hipotecarias y/o los Certificados de Transmisión de Hipoteca que finalmente se emitan.
- (c) Firmar el/los título(s) representativo(s) de las Participaciones Hipotecarias y/o los Certificados de Transmisión de Hipoteca.
- (d) Realizar toda clase de actos de disposición, carga o gravamen, incluso Hipotecaria sobre bienes inmuebles, directamente relacionados con la emisión de las Participaciones Hipotecarias y/o los Certificados de Transmisión de Hipoteca, acordando cuantos pactos o condiciones juzguen convenientes.
- (e) Acordar con la Sociedad Gestora la fijación y modificaciones de las características de la emisión de los Valores que sean convenientes en función de la situación del mercado en el momento de la constitución del Fondo.
- (f) Comparecer ante Notario junto con representantes debidamente autorizados de la Sociedad Gestora para otorgar la escritura de constitución del Fondo, y de emisión y suscripción de las Participaciones Hipotecarias y/o los Certificados de Transmisión de Hipoteca, con las características que se han descrito anteriormente, o las nuevas acordadas, una vez obtenida la verificación y registro por la CNMV del Folleto Informativo correspondiente, o bien otorgar cualquier documento público o privado de adhesión a la escritura de constitución del Fondo, en su caso, realizando las manifestaciones y asumiendo las obligaciones, compromisos y garantías que estime oportunas en relación con el Fondo.
- (g) Celebrar en los términos que estime convenientes los contratos complementarios a la emisión de las Participaciones Hipotecarias y/o los Certificados de Transmisión de Hipoteca que a continuación se indican, así

9J5273196

02/2009



*[The main body of the document is crossed out with a large, diagonal handwritten 'X' mark.]*



8Y8389772

05/2008



05/2008

**CAJA INMACULADA**

como cualquier otro prevista en el Folleto Informativo y en la propia escritura de constitución del Fondo, o que estime conveniente celebrar en relación con la operación de titulización, indicándose a título enunciativo los siguientes:

- (i) El contrato de administración y gestión de cobros.
  - (ii) En su caso, el contrato o contratos de préstamo o crédito subordinados o no.
  - (iii) En su caso, el contrato de colocación y/o aseguramiento.
  - (iv) En su caso, el contrato o contratos de línea de liquidez.
  - (v) En su caso, el contrato de gestión interna.
  - (vi) En su caso, el contrato de prestación de servicios financieros.
  - (vii) En su caso, el contrato o contratos de permuta financiera (swap).
- (h) En su caso, realizar aportaciones por otros conceptos al Fondo o a una determinada serie o tramo.
- (i) Establecer cuantas estipulaciones y condiciones estimen necesarias al objeto de completar y/o aclarar aquellos aspectos que no queden determinados en el presente Acuerdo, pudiendo suscribir cuantos documentos o declaraciones sean precisos a tal fin.
- (j) Comparecer ante Notario, ante el Registro Mercantil, ante la CNMV, ante el Banco de España o ante cualquier autoridad competente para otorgar y firmar o presentar en nombre y representación de la Caja de Ahorros de la Inmaculada de Aragón cualesquiera contratos o documentos que sean necesarios en relación con la operación de titulización, así como elevar o público cualesquiera acuerdos de este Consejo de Administración que sean necesarios a tales fines.
- (k) Adquirir los Valores emitidos con cargo al Fondo, en los términos que estimen convenientes y en la proporción que consideren oportuna.
- (l) Proceder, en caso de ser necesario, a la sustitución de 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 el Folleto Informativo.
- (m) En general, realizar y tramitar cuantos actos, gestiones, autorizaciones, así como firmar cuantos documentos sean precisos con el fin de emitir e integrar las Participaciones Hipotecarias y/o los Certificados de Transmisión de Hipoteca en el Fondo.



9J5273197

02/2009



*[The main body of the document is crossed out with a large handwritten 'X' and is illegible.]*



8Y8389771

05/2008



CAJA INMACULADA

- (n) Firmar cualesquiera documentos públicos o privados en relación con las facultades conferidas en este apoderamiento, incluidas escrituras de subsanación, modificación, ratificación o cancelación de la escritura de constitución del Fondo o de la escritura de adhesión a la misma, o de cualesquiera otros contratos o documentos suscritos en relación con la operación de titulación.
- (o) Llevar a cabo cuantos actos sean complementarios o necesarios para completar la ejecución del apoderamiento recibido."

ASIMISMO CERTIFICA

Que no se ha adoptado acuerdo alguno en el Consejo de Administración que modifique, afecte o revoque los anteriores acuerdos, por lo que dichos acuerdos se encuentran vigentes en todos los extremos y en sus propios términos.

Se hace constar que el acta correspondiente a la sesión en que se adoptó dicho acuerdo, una vez aprobada, se ha transcrito al Libro de Actas, de conformidad con lo dispuesto por el art. 52 de los Estatutos de la Caja.

Y para que conste, a los oportunos efectos, expide la presente certificación con el visto bueno del Presidente, D. Antonio Aznar Grasa, en Zaragoza, a 29 de septiembre de dos mil ocho.

yo ve

D. Antonio Aznar Grasa  
Presidente

D. Juan Pemán Gavín  
Secretario

9J5273198

02/2009



ES COPIA DE SU ORIGINAL, con el que concuerda fielmente y se halla en mi protocolo de instrumentos públicos con el número que encabeza, en fé de ello, y a instancia de la Caja de Ahorros expido la presente sobre nueve folios de papel exclusivo para documentos notariales, serie 8Y, números: 8389779 y los ocho anteriores en orden, dejando anotada su expedición.- Zaragoza, a dieciséis de diciembre de dos mil ocho.-



Handwritten signature

APLICACION ARANCEL.  
R.D. 1426/1989 de 17 de Noviembre  
Documento sin cuantía  
Arancel aplicable: Norma 8.ª y n.º 1 y 4  
HONORARIOS 74,83 €



8U9568292

02/2008



**ESCRITURA DE ELEVACIÓN A PÚBLICO DE ACUERDOS  
SOCIALES Y APODERAMIENTO.**-----

NUMERO MIL NOVECIENTOS VEINTIUNO.-----

En LOGROÑO, mi residencia, a veinticinco de septiembre de  
dos mil ocho.-----

Ante mí, JOSE ANTONIO CERRATO GARCIA DE LA  
BARRERA, Notario del Ilustre Colegio de Burgos,-----

-----**COMPARECE**-----

**DON SANTIAGO TRE CALAVIA**, mayor de edad, casado y  
vecino de Logroño (La Rioja), con domicilio a estos efectos en C/  
Miguel Villanueva, N.º 9. Con D.N.I./N.I.F. 16540173E.-----

**INTERVIENE** en nombre y representación de **CAJA DE  
AHORROS DE LA RIOJA** en anagrama **CAJARIOJA**. con C.I.F G-  
26003038 domiciliada en LOGROÑO, (LA RIOJA), CALLE MIGUEL  
VILLANUEVA, 9. Institución de Crédito, con carácter benéfico y



9J5273199

02/2009

social, que se rige por sus Estatutos aprobados por la Asamblea General de la Caja celebrada el 27 de mayo de 2006 y por Resolución de la Consejería de Hacienda y Empleo de la Comunidad Autónoma de La Rioja de 31 de julio de 2006, protocolizados en escritura pública autorizada en Logroño el 19 de enero de 2007 por el Notario don Julio Antonio Pernas Tobía, con el número 144 de su protocolo, y que fueron inscritos en el Registro Mercantil de La Rioja al tomo 267, folio 111, hoja LO-1131, inscripción 107. \_\_\_\_\_

Actúa el compareciente en su calidad de Apoderado Solidario de dicha entidad, cargo para el que fue nombrado por acuerdo del Consejo de Administración de la citada Caja de fecha 14 de octubre de 2003, el cual fue elevado a público mediante escritura autorizada en Logroño el día 28 de octubre de 2.003 por el Notario Don Julio Antonio Pernas Tobía con número 3.021 de protocolo, inscrito en el Registro Mercantil de La Rioja en el tomo 267, folio 74, Hoja LO-1131, inscripción 81ª, resultando dichos datos de copia autorizada de la citada escritura que he tenido a la vista. \_\_\_\_\_

Me asevera dicho compareciente, bajo su responsabilidad, la vigencia e ilimitación de su representación, que no ha variado la capacidad jurídica de su representada, así como no haber variado los datos de identificación, objeto social y domicilio social de su representada respecto de los consignados en el documento fehaciente presentado, siendo a mi juicio suficientes las facultades



8U9568291

02/2008



representativas acreditadas para el presente acto. -----

Juzgo al compareciente, según interviene, con la capacidad legal necesaria, para otorgar la presente escritura de **ELEVACIÓN A PÚBLICO DE ACUERDOS SOCIALES Y APODERAMIENTO** a cuyo efecto, -----

-----**OTORGA**-----

**PRIMERO.-** Que, conforme interviene, eleva a público el contenido de los acuerdos del Consejo de Administración de Caja de Ahorros de La Rioja de fecha dos de septiembre de dos mil ocho, los cuales se dan aquí por íntegramente reproducidos, y que constan en certificación expedida por el Secretario del Consejo de Administración de dicha entidad Don Valeriano López Alarcia, con el Visto Bueno de su Presidente Don Fernando Beltrán Aparicio, cuyas firmas considero legítimas por ser similares a las que constan en mi protocolo, y la cual dejo unida a esta matriz, extendida en seis folios de papel común, sólo por su anverso-----

**SEGUNDO.-** De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 249.2 del

02/2009



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



9J5273200

Reglamento de la organización y régimen del Notariado, el compareciente manifiesta expresamente en este acto su voluntad de eximirme a mi, el Notario, de la obligación prevista en dicho artículo de presentación telemática de la presente escritura en el Registro Mercantil competente, mediante remisión al mismo de copia autorizada electrónica, por imposibilidad técnica de acceso a dicho Registro Mercantil. -----

**TERCERO.-** Se solicita del Sr. Registrador Mercantil se deje la constancia registral del contenido de esta escritura, en los términos que resultan de la misma y de la certificación protocolizada con ella, que se da aquí por íntegramente reproducida para evitar inútiles repeticiones. -----

Hago las reservas y advertencias legales, especialmente las de carácter fiscal y las relativas a la obligación de presentar esta escritura en el Registro Mercantil. -----

De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, el compareciente queda informado y acepta la incorporación de sus datos (y la fotocopia del documento de identidad) a los ficheros automatizados existentes en la Notaría, a los efectos de confeccionar la presente escritura, que se conservarán en la misma con carácter confidencial a los efectos previstos en la Orden



8U9568290

02/2008



484/2003 del Ministerio de Justicia, sin perjuicio de las remisiones de obligado cumplimiento a las administraciones publicas y en su caso, al notario que suceda al actual en la plaza y los derechos de acceso, cancelación, rectificación y oposición cuando proceda. \_\_\_\_\_

Permito al otorgante la lectura de esta escritura, la encuentra conforme y firma conmigo el Notario, que doy fe de identificarlo por su documento de identidad reseñado, de lo consignado, de haber quedado debidamente informado el otorgante del contenido del presente instrumento, habiendo prestado a este su libre consentimiento, y de que queda extendida en tres folios de papel timbrado notarial de la serie 8P, números 5222971 y los dos siguientes correlativos. \_\_\_\_\_

SIGUE LA FIRMA DEL COMPARECIENTE.- SIGNADO: JOSE A. CERRATO. -RUBRICADOS Y SELLADO. \_\_\_\_\_

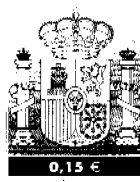
**Sigue Documentación Unida**

-----  
-----  
-----



9J5273201

02/2009




D. VALERIANO LOPEZ ALARCIA, Secretario del Consejo de Administración de CAJA DE AHORROS DE LA RIOJA con domicilio social en Logroño (La Rioja), calle Alguet Villanueva nº 9 y C.I.F. G-26003038, con cargo vigente e inscrito:

**CERTIFICA**

Que en sesión del Consejo de Administración de dos de septiembre de dos mil ocho, a las diecinueve horas, en el domicilio social de CAJA DE AHORROS DE LA RIOJA, previamente convocado y constituido de conformidad con los requisitos estatutarios y disposiciones legales vigentes, se encontraban presentes en la reunión, entre presentes y representados, la totalidad de los miembros integrantes del Consejo de Administración:

D. Fernando Beltrán Aparicio, Dña. María Negueruela Gómez, D. Antonio González Terreros, D. Rafael Citoler Tormo, D. Claudio García Lasota, D. Vicente Urquía Almazán, D. Jesús Manuel Soría Heras, Dña. Carolina Muñoz Grávalos, Dña. Matilde Sabanza San Román, D. Aurelio Martínez García, D. Vicente Duarte Pérez, D. Rubén Ruiz Sáenz, D. Pedro N. González García y D. Valeriano López Alarcía.

1. Presidió la reunión el Presidente del Consejo de Administración D. Fernando Beltrán Aparicio, actuando como Secretario el que lo es del Consejo de Administración D. Valeriano López Alarcía.
2. El Acta de la sesión fue aprobada por unanimidad y firmada por la totalidad de los asistentes al término de la misma, siendo suscrita por el Secretario, con el Visto Bueno del Sr. Presidente del referido Consejo.
3. Que, previa declaración de válida constitución por el Presidente del Consejo de Administración, se adoptaron, por unanimidad, entre otras, los siguientes acuerdos que literalmente son transcritos a continuación:

**PRIMERO:** Emitir participaciones hipotecarias (las "Participaciones Hipotecarias") y/o certificados de transmisión de hipoteca (los "Certificados de Transmisión de Hipoteca"), según proceda, por un importe nominal total máximo de hasta ciento veinte millones de euros, representativas de préstamos y/o créditos hipotecarios de la cartera crediticia de la entidad, con arreglo a las siguientes términos y condiciones:

1. Normativa reguladora

La emisión de las Participaciones Hipotecarias se realizará conforme a lo establecido en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, tal y como ha sido modificada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, el Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, y el Real Decreto 1289/1991, de 2 de agosto, por el que se modifican determinados artículos del Real Decreto 685/1982, así como en cualquier otra norma aplicable al efecto.



02/2008



8U9568289



## cajariOja



La emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca se realizará conforme a lo establecido en la redacción dada al apartado dos de la Disposición Adicional Quinta de la Ley 31/1994, 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, tal y como ha sido modificada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, así como en cualquier otra norma aplicable al efecto.

2. Fecha de la emisión

La emisión de las Participaciones Hipotecarias y/o los Certificados de Transmisión de Hipoteca se llevará a cabo en un plazo máximo de un (1) año desde la adopción de este acuerdo.

3. Forma de representación

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

4. Destino de la emisión

La totalidad de las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca serán suscritos por un fondo de Titulización de activos (el "Fondo"), que podrá ser de nueva constitución o tratarse de un Fondo ya constituido que prevea la incorporación de nuevos activos, cuyas características fundamentales se describen a continuación:

- 4
- (a) El Fondo será o habrá sido constituido por AHORRO Y TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, S.A. (la "Sociedad Gestora"), entidad debidamente registrada y que cuenta con las autorizaciones necesarias para actuar como sociedad gestora de fondos de Titulización. La Sociedad Gestora ejercerá la administración y representación legal del Fondo.
  - (b) El Fondo estará sometido a lo dispuesto 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 "RD 926/1998"), y demás normativa aplicable.
  - (c) El Fondo se constituirá o habrá sido constituido mediante escritura pública, previa verificación y registro por la COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES ("CNMV") del correspondiente Folleto Informativo.
  - (d) El pasivo del Fondo estará integrado por bonos de Titulización y/o otros valores de renta fija (conjuntamente, los "Valores"). Adicionalmente, el pasivo del Fondo podrá estar integrado por préstamos o créditos concedidos por entidades de crédito o, en su caso, por aportaciones de inversores institucionales. La proporción entre la financiación con valores y con préstamos o créditos u otros pasivos se ajustará a la dispuesta en el Real Decreto 926/1998.
  - (e) La Sociedad Gestora solicitará la inclusión de los Valores en la SOCIEDAD DE GESTIÓN DE LOS SISTEMAS DE REGISTRO, COMPENSACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE

02/2009



### cajarrioja

VALORES, S.A. Asimismo, solicitará su admisión a negociación en uno o varios mercados oficiales u organizados de valores establecidos dentro o fuera de España, incluyendo, en particular, AIAF MERCADO DE RENTA FIJA.

**SEGUNDO:** Suscribir con la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, y en su caso con otras entidades, los contratos que sean necesarios para el buen fin de la operación de Titulización y, en particular, los siguientes:

- a) Un contrato de administración de préstamos y/o créditos hipotecarios, en virtud del cual Caja de Ahorros de La Rioja se comprometa a llevar a cabo, mediante contraprestación, la administración y el cobro de los préstamos y/o créditos hipotecarios sobre los que se emitan las Participaciones Hipotecarias y/o los Certificados de Transmisión de Hipoteca.
- b) En su caso, uno o varios contratos de préstamo y/o crédito, subordinado(s) o no (ya sea(n) participativo(s) o no) con cualquier finalidad, incluyendo, con carácter meramente enunciativo y no limitativo, financiar los gastos de constitución del Fondo y la emisión de los Valores por este último y/o la adquisición por el Fondo de las Participaciones Hipotecarias y/o los Certificados de Transmisión de Hipoteca y/o dotar uno o varios fondos de reserva y/o financiar los intereses por adelantamiento de pago del precio de suscripción de las Participaciones Hipotecarias y/o los Certificados de Transmisión de Hipoteca hasta el desembolso de los Valores.
- c) En su caso, un contrato de colocación y/o aseguramiento de la emisión de Valores, en virtud del cual Caja de Ahorros de La Rioja se comprometa a promover y/o asegurar la colocación de los Valores y, en su caso, ofrecer cotización para los Valores, constituyéndose en contrapartida de liquidez, hasta un importe máximo igual al nominal de las Participaciones Hipotecarias y/o los Certificados de Transmisión de Hipoteca, mediante contraprestación.
- d) En su caso, concertar la realización de aportaciones al Fondo o a una determinada serie o tramo en las términos previstos en el artículo 1.1 del Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo.
- e) En su caso, un contrato de gestión interna en virtud del cual se regulen las relaciones entre Caja de Ahorros de La Rioja, la Sociedad Gestora y otras emisores de participaciones hipotecarias y/o certificadas de transmisión de hipoteca integradas, en su caso, en el activo del Fondo, derivadas de la gestión interna de este último.
- f) En su caso, uno o varios contratos de línea de liquidez, con el fin de facilitar liquidez al Fondo.
- g) En su caso, uno o varios contratos de permuta financiera (swap) con el fin de cubrir posibles riesgos de tipo de interés.
- h) Cualesquiera otros contratos que sean usuales, necesarios o convenientes para la constitución o actividad del Fondo o de una determinada serie o tramo.



02/2008



8U9568288




**TERCERO:** Otorgar poder solidario tan amplio como en derecho sea necesario a favor de D. Jorge Albájar Barrón, con D.N.I. nº 18.009.145-F, D. Jesús Pérez Bobadilla, con DNI nº 16.520.728-N y D. Federico Fernández de Lapuente Isusi, con DNI nº 25.050.465-S, para que cualquiera de ellos, indistintamente, pueda llevar a cabo las siguientes actuaciones y otorgar en nombre de Caja de Ahorros de La Rioja los contratos que a continuación se indican:

- (a) Proceder a la selección de los préstamos y/o créditos hipotecarios sobre los que se emitirán las Participaciones Hipotecarias y/o los Certificados de Transmisión de Hipoteca.
- (b) Determinar todas las condiciones y características de la emisión de las Participaciones Hipotecarias y/o los Certificados de Transmisión de Hipoteca que no hayan sido concretadas en el presente Acuerdo, lo que comprenderá, entre otras: (i) la fecha concreta de emisión y (ii) el importe total de las Participaciones Hipotecarias y/o los Certificados de Transmisión de Hipoteca que finalmente se emitan.
- (c) Firmar el/los título(s) representativo(s) de las Participaciones Hipotecarias y/o los Certificados de Transmisión de Hipoteca.
- (d) Realizar toda clase de actos de disposición, carga o gravamen, incluso hipotecaria sobre bienes inmuebles, directamente relacionadas con la emisión de las Participaciones Hipotecarias y/o los Certificados de Transmisión de Hipoteca, acordando cuantos pactos o condiciones juzquen convenientes.
- (e) Acordar con la Sociedad Gestora la fijación y modificaciones de las características de la emisión de los Valores que sean convenientes en función de la situación del mercado en el momento de la constitución del Fondo.
- (f) Comparecer ante Notario junto con representantes debidamente autorizadas de la Sociedad Gestora para otorgar la escritura de constitución del Fondo, y de emisión y suscripción de las Participaciones Hipotecarias y/o los Certificados de Transmisión de Hipoteca, con las características que se han descrito anteriormente, o las nuevas acordadas, una vez obtenida la verificación y registro por la CNMV del Folleto Informativo correspondiente, o bien otorgar cualquier documento público o privado de adhesión a la escritura de constitución del Fondo, en su caso, realizando las manifestaciones y asumiendo las obligaciones, compromisos y garantías que estime oportunas en relación con el Fondo.
- (g) Celebrar en los términos que estime convenientes los contratos complementarios a la emisión de las Participaciones Hipotecarias y/o los Certificados de Transmisión de Hipoteca que a continuación se indican, así como cualquier otro previsto en el Folleto Informativo y en la propia escritura de constitución del Fondo, o que estime conveniente celebrar en relación con la operación de titulización, indicándose a título enunciativo los siguientes:
  - (i) El contrato de administración y gestión de cobros.
  - (ii) En su caso, el contrato o contratos de préstamo o crédito subordinados o no.
  - (iii) En su caso, el contrato de colocación y/o aseguramiento.
  - (iv) En su caso, el contrato o contratos de línea de liquidez.

02/2009



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



9J5273203



- (v) En su caso, el contrato de gestión interna.
- (vi) En su caso, el contrato de prestación de servicios financieros.
- (vii) En su caso, el contrato o contratos de permuta financiera (swap).
- (h) En su caso, realizar aportaciones por otros conceptos al Fondo o a una determinada serie o tramo.
- (i) Establecer cuantas estipulaciones y condiciones estimen necesarias al objeto de completar y/o aclarar aquellos aspectos que no queden determinados en el presente Acuerdo, pudiendo suscribir cuantos documentos o declaraciones sean precisos a tal fin.
- (j) Comparecer ante Notario, ante el Registro Mercantil, ante la CNMV, ante el Banco de España o ante cualquier autoridad competente para otorgar y firmar o presentar en nombre y representación de [...] cualesquiera contratos o documentos que sean necesarios en relación con la operación de titulización, así como elevar a pública cualesquiera acuerdos de este Consejo de Administración que sean necesarios a tales fines.
- (k) Adquirir los Valores emitidos con cargo al Fondo, en los términos que estimen convenientes y en la proporción que consideren oportuna.
- (l) Proceder, en caso de ser necesario, a la sustitución de 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 el Folleto Informativo.
- (m) En general, realizar y tramitar cuantos actos, gestiones, autorizaciones, así como firmar cuantos documentos sean precisos con el fin de emitir e integrar las Participaciones Hipotecarias y/o los Certificados de Transmisión de Hipoteca en el Fondo.
- (n) Firmar cualesquiera documentos públicos o privados en relación con las facultades conferidas en este apoderamiento, incluidas escrituras de subsanación, modificación, ratificación o cancelación de la escritura de constitución del Fondo o de la escritura de adhesión a la misma, o de cualesquiera otros contratos o documentos suscritos en relación con la operación de titulización.
- (o) Llevar a cabo cuantos actos sean complementarios o necesarios para completar la ejecución del apoderamiento recibido."

*Handwritten signature*

ASUMISMO CERTIFICA

Que no se ha adoptado acuerdo alguno en el Consejo de Administración que modifique, afecte o revoque los anteriores acuerdos, por lo que dichos acuerdos se encuentran vigentes en todos los extremos y en sus propios términos.



8U9568287

02/2008



**Cajarioja**

Y para que así conste, y a todos los efectos legales oportunos, expide la presente certificación con el visto Bueno del Presidente de Consejo de Administración, en Logroño a dieciséis de septiembre de dos mil ocho.

Vº Bº EL PRESIDENTE

D. Fernando Beltrán Aparicio

EL SECRETARIO

D. Valeriano López Alarcía



SISTEMA DE AUTENTICACION DE DOCUMENTOS NOTARIALES

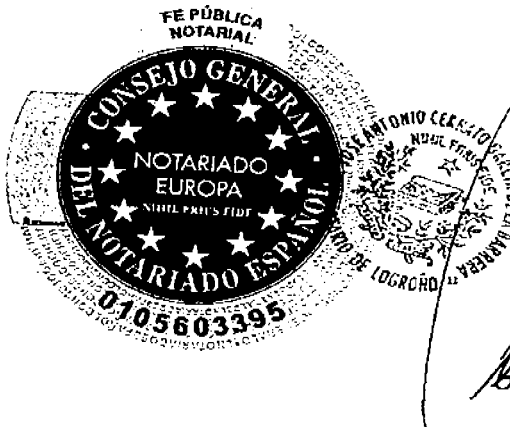
9J5273204

02/2009



APLICACION ARANCEL DISPO. ADICIONAL 3ª LEY 8/89  
BASES DE CALCULO: Sin Cuantía

ES COPIA LITERAL de su matriz, sin carácter ejecutivo, con la que concuerda fielmente y donde queda anotada. La expido a instancia de CAJA DE AHORROS DE LA RIOJA en siete folios de papel exclusivo para documentos notariales, números 8U9568292 y los seis anteriores, el último para la consignación de notas por los registros y oficinas públicas. El día siguiente de su autorización.  
DOY FE.





8U9568286

02/2008



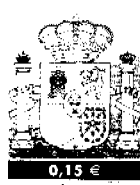
El presente folio se incorpora para la consignación de notas, por los Registros y oficinas públicas.



02/2009



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



9J5273205

**ANEXO 2**  
**ACUERDO DEL CONSEJO DE ADMISITRACIÓN DE LA**  
**SOCIEDAD GESTORA**



9F6130058

10/2008



ANDRES DOMINGUEZ NAFRIA  
*Notario*  
 C/ Serrano, 92, 1º  
 Tel (91) 577 47 87 Fax: (91) 577 82 31  
 28006 MADRID  
 andresdominguez@notariado.org

**-ELEVACION A PUBLICO DE ACUERDOS  
 SOCIALES otorgada por la Sociedad AHORRO Y  
 TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE  
 FONDOS DE TITULIZACIÓN, S.A. -----**

**NÚMERO: MIL SETECIENTOS NOVENTA Y  
 CUATRO. -----**

En Madrid, a veintiocho de Mayo de dos mil nueve. -----

Ante mí, **ANDRES DOMINGUEZ NAFRIA**, Notario  
 del Ilustre Colegio de esta Capital y con residencia en la  
 misma, -----

----- = **COMPARECE:** = -----

**DOÑA MARÍA-ARACELI LEYVA LEÓN**, mayor  
 de edad, con domicilio, a estos efectos, en Madrid, Paseo de  
 la Castellana número 143, 7ª planta, y titular del documento  
 nacional de identidad número **52234482-X**. -----

**INTERVIENE** como **SECRETARIA DEL CONSEJO  
 DE ADMINISTRACIÓN** (no Consejera) en nombre y  
 representación de la Sociedad Anónima, denominada  
**AHORRO Y TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA  
 DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, S.A.**, domiciliada en

02/2009



Madrid, Paseo de la Castellana número 143, 7ª planta y con código de identificación fiscal número A-80/732142; entidad constituida de conformidad con lo dispuesto en el artículo sexto de la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de las Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria, en virtud de autorización otorgada mediante Orden Ministerial de 16 de julio de 1993, mediante escritura otorgada el 16 de noviembre de 1993 ante el Notario de Madrid, D. Francisco-Javier Die Lamana, con el número 2.609 de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 7.240, folio 191, sección 8, hoja número M-117365, inscripción 1ª, y en el Registro Especial abierto al efecto por la Comisión Nacional del Mercado de Valores con el número 5.-----

Sus facultades para este acto resultan de su expresado cargo de **SECRETARIA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN** (no Consejera), que me asegura vigente, y en virtud de dicho cargo, de conformidad con lo determinado en el artículo 108 del Reglamento del Registro Mercantil, se halla facultada para elevar a públicos los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración, en reunión celebrada el día 18 de Septiembre de 2008, contenidos en una certificación que me entrega, expedida por la propia compareciente, en su citada



9F6130059

10/2008



condición de Secretaria de dicho órgano social colegiado (no Consejero), con el visto bueno del Presidente, **Don José-Antonio Olavarrieta Arcos** (cargos que también me asegura vigentes), con fecha 27 de Octubre de 2008. Queda incorporada a esta matriz y yo, el Notario, hago constar que conozco y considero legítimas las firmas estampadas en dicha certificación por ambos señores que la suscriben.-----

Juzgo a la compareciente, según interviene, bajo mi responsabilidad, con facultades representativas suficientes para otorgar esta escritura de **ELEVACION A PUBLICO DE ACUERDOS SOCIALES** (artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre), y con capacidad legal para formalizarla y, al efecto,-----

-----=**OTORGA:**-----

Que eleva a público los acuerdos del Consejo de administración de la sociedad que representa, denominada **AHORRO Y TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, S.A.**, adoptados en reunión celebrada el día 18 de Septiembre de 2008, contenidos en la certificación que se incorpora a esta matriz,



9J5273207

02/2009

y que no se transcriben literalmente para evitar repeticiones innecesarias, relativos a: -----

- **Constituir** un Fondo de Titulización de Activos bajo la denominación "AyT ICO-FTVPO IV, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS" o cualquier otra denominación que incluya las siglas de la Sociedad Gestora (AyT), en los términos que constan en la certificación incorporada. -----

- **Y otorgar poderes especiales** que en la misma certificación se mencionan, a favor de **Don José-Antonio Olavarrieta Arcos, Don Francisco-Javier Zoido Martínez y Don Luis Miralles García**, cuyas facultades serán ejercitadas por uno cualquiera de ellos, indistintamente. -----

Así lo dice y otorga la compareciente, según interviene, a quien hago de palabra, las reservas y advertencias legales.

De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, advierto al otorgante e interviniente que sus datos van a ser incorporados al fichero de protocolo y documentación notarial y al fichero de administración y organización de la Notaría, así como del hecho de que tales datos puedan ser cedidos a aquellas Administraciones Públicas que de conformidad con una norma con rango de

9F6130060

10/2008



Ley tengan derecho a ellos. -----

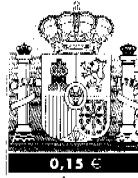
La invito a leer por sí esta escritura y, una vez que lo ha efectuado, la leo yo, el Notario, que he comunicado el contenido del instrumento con la extensión necesaria para el cabal conocimiento de su alcance y efectos, atendidas las circunstancias de la compareciente, dando fe yo, el Notario, de que después de la lectura, la compareciente ha hecho constar haber quedado debidamente informada del contenido del instrumento, haber prestado a éste su libre consentimiento, lo aprueba y firma. -----

De conocer a la compareciente; de que el consentimiento ha sido libremente prestado así como de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de la otorgante e interviniente; y de todo lo contenido en este instrumento público, extendido en tres folios de papel timbrado del Estado, exclusivo para documentos notariales, de la serie 9C, números 5511062, 5511061 y el presente, que signo, firmo, rubrico y sello yo, el Notario, doy fe. -----

Está la firma de la compareciente. Signado: Andrés

9J5273208

02/2009



Domínguez Nafria. Rubricados y sellado. -----

Series of horizontal dashed lines for signatures and stamps.

-----SIGUE DOCUMENTO UNIDO-----

10/2008



SELLO EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

9F6130061

M<sup>a</sup> ARACELI LEYVA LEÓN, SECRETARIA NO CONSEJERA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD "AHORRO Y TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, S.A.", con domicilio en Madrid, Paseo de la Castellana nº 143- 7<sup>a</sup> Planta y N.I.F. Nº: A-80732142.

**CERTIFICA:**

1º.- Que el día 18 de septiembre de 2008, se reunió el Consejo de Administración de "AHORRO Y TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A.", debidamente convocado por escrito, en el domicilio social, sito en Paseo de la Castellana, nº 143, 7<sup>a</sup> planta, en el que estaban presentes los siguientes Consejeros: D. José Antonio Olavarieta Arcos, D. Francisco Javier Zoido Martínez, D. Antonio Fernández López, D. José M<sup>a</sup> Verdugo Arias y D. Luis Sánchez-Guerra Roig. Asiste por representación D. Roberto Aleu Sánchez, representado por D. José Antonio Olavarieta Arcos. Además asistieron D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Araceli Leyva León, Secretaria no Consejera y D. Luis Miralles García, Director General de la Sociedad.

2º.- Que, entre los puntos del Orden del Día, se encuentra el Punto 7º, "Acuerdos relativos a la constitución del Fondo de Titulización de Activos "AyT ICO FTVPO IV, Fondo de Titulización de Activos" y bajo el cual los Señores Consejeros acordaron por unanimidad:

"Bajo este punto del Orden del Día, los Sres. Consejeros acuerdan, por unanimidad:

**Primero.**

Se acuerda constituir, conforme a 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 los mismos y demás normativa aplicable, un Fondo de Titulización de Activos bajo la denominación "AyT ICO-FTVPO IV, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS" o cualquiera otra denominación que incluya las siglas de la Sociedad Gestora (AyT) (en adelante, el "Fondo"), integrado por derechos de crédito (los "Derechos de Crédito") que se agrupan en el activo del Fondo y derivan de préstamos con garantía hipotecaria concedidos por Caja de Ahorros de la Inmaculada de Aragón (CAI), Caja de Ahorros de Murcia, Caja de Ahorros de Galicia, Caja de Ahorros de la Rioja (CAJARIOJA) y Caja de Ahorros Monte de Piedad de San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla (CAJASOL) (las "Entidades Cedentes") por un importe máximo de hasta SETECIENTOS MILLONES DE EUROS (€ 700.000.000). Podrán incluirse nuevas entidades cedentes y/o excluirse una o más entidades cedentes de las citadas anteriormente, siempre y cuando el importe total máximo de cesión resultante no exceda del indicado, y se respete la naturaleza de los activos objeto de cesión al Fondo por tales nuevas entidades cedentes, de conformidad con lo establecido en este Acuerdo Primero.

Los Derechos de Crédito objeto de titulización y que formarán parte del activo del Fondo serán derechos de crédito de titularidad de las Entidades Cedentes derivados de préstamos con garantía hipotecaria concedidos por las Entidades Cedentes para financiar a

A7



9J5273209

02/2009



particulares la construcción, rehabilitación y adquisición de viviendas ubicadas en España (incluyendo, la adquisición de viviendas que tengan la consideración de viviendas de protección oficial (VPO) según lo establecido en el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, y, el Real Decreto 801/2005, de 1 de junio), tanto directamente como a través de subrogaciones por particulares de financiaciones concedidas a promotores.

La cesión al Fondo de los Derechos de Crédito se efectuará mediante la emisión por la Entidad Cedente y la suscripción por el Fondo de participaciones hipotecarias y/o certificados de transmisión de hipoteca que instrumenten la cesión de cada uno de los préstamos hipotecarios participados.

La emisión, en su caso, de las participaciones hipotecarias se realizará conforme a lo establecido en la Ley 2/1981, tal y como ha sido modificada por la Ley 41/2007 de 7 de diciembre, el Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, y el Real Decreto 1289/1991, de 2 de agosto, por el que se modifican determinados artículos del Real Decreto 685/1982.

La emisión, en su caso, de los certificados de transmisión de hipoteca se realizará conforme a lo establecido en la redacción dada al apartado dos de la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/1994, de 14 de abril, tal y como ha sido modificada por la Ley 41/2007 de 7 de diciembre.

#### Segundo.

Se acuerda emitir, en nombre y por cuenta del Fondo y a cargo del mismo, Bonos de Titulización de Activos y otros valores de renta fija por un importe total máximo de SETECIENTOS MILLONES DE EUROS (€ 700.000.000) (en adelante "los Valores") de conformidad con 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 los mismos, y demás normativa aplicable.

El Fondo constituirá un patrimonio separado, carente de personalidad jurídica, y tendrá el carácter de cerrado, por lo que a partir del momento de su constitución, no admitirá modificaciones ni en su activo ni en su pasivo, salvo las que se establezcan conforme a las reglas previstas para los casos de amortización anticipada de activos y subsanación de vicios ocultos.

Los Valores estarán representados mediante anotaciones en cuenta y se solicitará su admisión a negociación en uno o varios mercados oficiales u organizados de valores así como su registro en la SOCIEDAD DE GESTIÓN DE LOS SISTEMAS DE REGISTRO, COMPENSACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE VALORES, S.A. (la "SOCIEDAD DE SISTEMAS") o en las entidades que exija el correspondiente mercado oficial u organizado de valores donde se solicite su cotización.

El importe exacto y el resto de condiciones de la emisión, incluida su eventual división en Tramos y/o Series, se determinarán de acuerdo con lo previsto en el Acuerdo Quinto siguiente, tomando en consideración el importe y situación de la cartera de Derechos de

10/2008



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

9F6130062

Crédito a titular de las Entidades Cedentes en la fecha de otorgamiento de la Escritura de Constitución del Fondo.

Tercero.

Se acuerda asumir la administración, gestión y representación legal del Fondo, así como la representación y defensa de los intereses de los titulares de los Valores, en los términos previstos en la normativa aplicable.

Cuarto.

Se acuerda contratar cuantos servicios sean necesarios para la constitución y funcionamiento del Fondo y para la realización de todos los trámites previos o posteriores, lo que incluye de forma enunciativa y no limitativa:

- a) los servicios y contratos de auditoría de la cartera de Derechos de Crédito titulizables y del Fondo;
- b) los servicios y contratos relativos a la calificación (rating) del Fondo y de los Valores;
- c) los servicios y contratos relativos al asesoramiento financiero y jurídico que sea requerido;
- d) los servicios y contratos de dirección, aseguramiento y colocación de la emisión de Valores;
- e) los servicios y contratos de agencia de pagos del Fondo y de las emisiones realizadas por el mismo y cualesquiera otros trámites administrativos de obligado cumplimiento;
- f) los servicios y contratos relativos a la mejora de la calificación crediticia del Fondo y aquellos destinados a aumentar la seguridad o regularidad en los pagos derivados de los Valores a emitir;
- g) los servicios y contratos de llevanza del registro contable de los Valores, así como los correspondientes a la admisión a negociación de los Valores; así como
- h) cualquier otro servicio que se considere necesario para la efectiva constitución del Fondo y su posterior funcionamiento.

Quinto.

Se acuerda otorgar poder solidario tan amplio como en derecho sea necesario a favor de D. José Antonio Olavarrieta Arcos, D. Francisco Javier Zoido Martínez y D. Luis Miralles García, para que cualquiera de ellos, indistintamente, pueda llevar a cabo las siguientes actuaciones así como otorgar en nombre de la Sociedad Gestora, por cuenta del Fondo, los contratos que a continuación se indican:



9J5273210

02/2009

- a) determinar la denominación del Fondo de conformidad con lo establecido en el acuerdo Primero;
- b) cumplir los requisitos legalmente exigidos para la constitución del Fondo y la emisión de los Valores y, en concreto, los que sean precisos ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores hasta el registro del correspondiente folleto informativo y con posterioridad y los relativos a la representación de los Valores en anotaciones en cuenta y a la admisión a negociación de los mismos, incluyendo a estos efectos la firma del correspondiente folleto informativo y cualquier modificación, aclaración, subsanación o suplemento al mismo, en los términos que estimen oportunos, así como modificar tales documentos, en los términos que fueran necesarios o convenientes;
- c) designar a las entidades que han de intervenir en la constitución del Fondo o en su posterior funcionamiento para la prestación de los servicios enumerados en el acuerdo Cuarto, incluyendo la designación de las entidades cedentes de conformidad con el Acuerdo Primero;
- d) comparecer ante Notario para otorgar la Escritura de Constitución del Fondo, una vez obtenido el registro por la Comisión Nacional del Mercado de Valores del Folleto Informativo correspondiente, asumiendo las obligaciones que estime oportunas en relación con la citada constitución del Fondo, estableciendo, además de lo previsto en los apartados siguientes, cuantas estipulaciones y condiciones estimen convenientes y especialmente, establecer las reglas a las que ha de ajustarse el Fondo;
- e) celebrar, en nombre de la Sociedad Gestora, por cuenta del Fondo, en los términos que estimen convenientes, los contratos de adquisición de activos, permuta financiera de intereses, de garantía o aval, de crédito o préstamo (subordinado o no, participativo o no), de depósito de tipo de interés garantizado, apertura de cuentas corrientes, de administración de los activos, de aseguramiento y colocación, gestión interna, servicios financieros, de liquidez y otros actos, así como cualquier otro previsto en el Folleto Informativo y en la Escritura de Constitución del Fondo o que resulte conveniente celebrar en relación con la operación de titulización. Los Sres. apoderados tendrán facultades para determinar discrecionalmente la celebración de uno o varios (o incluso la totalidad) de los contratos descritos anteriormente, u otros que estimen oportunos, sin que la celebración de uno o varios de los referidos contratos implique obligación alguna de concertar otros contratos;
- f) concertar el importe definitivo de los derechos de crédito que se integrarán en el Fondo en los términos y condiciones que juzguen convenientes;
- g) determinar el importe definitivo de la emisión, la eventual división de la misma en Tramos, y, en su caso, Series, así como el precio de emisión y reembolso, el tipo de interés fijo o variable, los plazos y forma de amortización, las fechas de pago y demás características de los Valores a emitir con cargo al Fondo, así como el orden de prelación de pagos del Fondo;

10/2008



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

9F6130063

- h) determinar el nivel de financiación del Fondo a través de la obtención de préstamos o créditos concedidos por entidades de crédito;
- i) comparecer ante Notario, ante el Registro Mercantil, ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, ante el Banco de España, ante la sociedad rectora de AIAF o cualquiera de sus órganos (o la sociedad rectora o cualquiera de los órganos del mercado secundario organizado donde se solicite la admisión a cotización de los Valores), ante la SOCIEDAD DE SISTEMAS (u otras entidades) y en general ante cualquier autoridad competente para otorgar y firmar o presentar, en nombre y representación de la Sociedad Gestora y por cuenta del Fondo, cuantos contratos o documentos sean necesarios en relación con la operación de titulización, incluida la representación de los Valores mediante anotaciones en cuenta, así como, en su caso, elevar a público cualesquiera acuerdos de este Consejo de Administración que sean necesarios a tales fines.
- j) abrir y cerrar cuentas en entidades de crédito, suscribir pólizas de crédito o préstamo, realizar toda clase de operaciones bancarias, disponer de fondos de cuentas bancarias abiertas a nombre del Fondo, recibir cantidades y depositarlas en tales cuentas y efectuar pagos con cargo a los fondos depositados en tales cuentas.
- k) designar a los auditores de cuentas encargados de llevar a cabo la auditoría de cuentas del Fondo y proceder en su caso a su renovación o sustitución.
- l) en su caso, adoptar las decisiones relativas a la liquidación y extinción del Fondo, en los términos recogidos en la Escritura de Constitución y en la legislación aplicable, otorgando cuantos documentos públicos o privados sean necesarios a tal fin.
- m) concertar, celebrar y ejecutar todos los actos y contratos necesarios para el desarrollo, cumplimiento y buen fin de los acuerdos antedichos, formulando cuantas declaraciones, reglas, previsiones y compromisos estime oportunos. Y a tales efectos, suscribir cuantos documentos públicos o privados sean oportunos, incluidas escrituras de subsanación, modificación, ratificación o cancelación de la Escritura de Constitución del Fondo o de cualesquiera otros contratos o documentos suscritos en relación con la operación de titulización.
- n) llevar a cabo cuantos actos sean complementarios o necesarios para completar la ejecución del apoderamiento recibido.

En la realización de tales actuaciones podrán los citados señores introducir modificaciones, alteraciones, matizaciones, subsanaciones o añadidos en la configuración del Fondo y de los Valores sobre lo aquí estipulado en el acta que sean necesarios a raíz de las actuaciones previstas en el primer párrafo de este acuerdo, siempre que no se produzca un cambio substancial de dichos Fondo y Valores.

Las citadas modificaciones, alteraciones, matizaciones, subsanaciones o añadidos podrán hacerse mediante la introducción de los mismos en el correspondiente Folleto informativo y en la Escritura de emisión (en su caso) y suscripción de las participaciones hipotecarias y/o los certificados de transmisión de hipoteca, constitución del Fondo y emisión de los Valores.

9J5273211

02/2009



Asimismo, cada uno de los apoderados queda facultado para desistir en cualquier momento de la operación de titulización, no ejecutándola si las circunstancias del mercado hicieran a su juicio aconsejable dicho desistimiento."

**ASIMISMO CERTIFICA:**

Que el Acta del Consejo se aprobó al finalizar la sesión por unanimidad de todos los asistentes, siendo suscrita por la Secretaria, con el Visto Bueno del Sr. Presidente del referido Consejo.

Y, para que así conste, expido la presente certificación, con el Visto Bueno del Sr. Presidente, en Madrid, a veintisiete de octubre de dos mil ocho.

LA SECRETARIA

Vº Bº  
*[Signature]*  
EL PRESIDENTE

*[Signature]*



17



9F6130064

10/2008

ES COPIA DE SU MATRIZ, en la que dejo nota de esta expedición. Y para la compareciente, según interviene, la expido en siete folios de papel timbrado del Estado serie 9F, número: 6130058 — y los seis siguientes en orden correlativos. En Madrid, a veintinueve de mayo de dos mil nueve. **DOY FE.** -----

DOCUMENTO SIN CUANTIA

FE PÚBLICA  
NOTARIAL



0135541067

02/2009



EXC. US. VC. PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



9J5273212

**ANEXO 3**  
**INFORME DE AUDITORÍA**

**Ahorro y Titulización,  
Sociedad Gestora de Fondos  
de Titulización, S.A.**

Informe especial de procedimientos  
acordados sobre préstamos hipotecarios  
a titularizar a través de AyT ICO – F.T.V.P.O. III, F.T.A.



02/2009



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



9J5273213

**PRICEWATERHOUSECOOPERS**

PricewaterhouseCoopers  
Auditores, S.L.  
Paseo de la Castellana, 43  
28046 Madrid  
Tel. +34 915 684 400  
Fax +34 913 083 566  
www.pwc.com/es

10 de julio de 2009

AyT ICO – F.T.V.P.O. III, F.T.A.

**Ahorro y Titulización  
Sociedad Gestora de  
Fondos de Titulización, S.A.**  
Paseo de la Castellana 143, 7ª Planta  
28046 Madrid

A la atención de D. Luis Miralles García (Director General)

Muy señores nuestros:

Siguiendo sus instrucciones, hemos revisado determinada información al 22 de junio de 2009 referente a los préstamos hipotecarios incluidos en las "Carteras de Préstamos Seleccionados" para la cesión de los mismos, constituidas por 1.778 y 2.347 préstamos hipotecarios concedidos por Caja de Ahorros de La Rioja y Caja de Ahorros de La Inmaculada de Aragón, respectivamente, en adelante las "Entidades Cedentes", cuyos saldos de principal no vencidos pendientes de reembolso al 22 de junio de 2009 ascendían a un importe total de 114.912.901,14 y 142.406.782,72 euros, respectivamente.

Este trabajo se ha efectuado para dar cumplimiento a la obligación de emitir un informe sobre los préstamos hipotecarios que son titulizados, requerida por el Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo.

El resumen de la revisión que hemos realizado y de sus resultados se indica a continuación:

#### I. Introducción

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

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 un nivel previamente determinado (precisión). Tanto el nivel de confianza como la precisión se expresan en forma de porcentaje.

Los procedimientos estadísticos aplicados en nuestro trabajo parten de la hipótesis de que las poblaciones a analizar siguen una distribución de probabilidades de Poisson, y sobre esta base se han aplicado muestreos por atributos que supone:

- La obtención de dos muestras aleatorias.
- La verificación, con la adecuada documentación soporte, de que las partidas que integran las muestras reúnen las características que se requieren comprobar en la poblaciones.
- La extrapolación de las conclusiones obtenidas en el análisis de las muestras a la totalidad de los colectivos.

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

## **II. Alcance de nuestro trabajo**

De las "Carteras de Préstamos Seleccionados" antes mencionadas, hemos obtenido dos muestras aleatorias de 401 préstamos hipotecarios, por cada Entidad Cedente, que nos permite concluir para cada una por separado, con un nivel de confianza del 99% establecido para cada característica verificada, que la desviación máxima existente en cada población no supera los porcentajes indicados en cada caso (ver punto IV de este Informe). Nuestro trabajo se ha basado, principalmente, en la información proporcionada por la Dirección de las Entidades Cedentes sobre la cual hemos llevado a cabo los procedimientos descritos en el apartado III de este informe, sin haber realizado otros procedimientos sobre los registros de dichas Entidades.

Para cada uno de los préstamos hipotecarios integrantes de las muestras, hemos verificado, de acuerdo con sus instrucciones, el cumplimiento, al 22 de junio de 2009 de las características indicadas a continuación en el apartado III de este Informe.

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 las muestras a seleccionar (véase apartado III del presente Informe).

Los procedimientos que se describen en el apartado III 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 todos los procedimientos previstos para una auditoría de cuentas se podrían haber puesto de manifiesto hechos adicionales a los indicados en este Informe.

02/2009



**PRICEWATERHOUSECOOPERS** 

### III. Verificación de características y conclusiones referidas a las "Carteras de Préstamos Seleccionados"

1. **Propósito del préstamo:** Hemos verificado que el propósito del préstamo que figura en las bases de datos de las Entidades Cedentes coincide con el que figura en la Escritura Pública de formalización. Asimismo, hemos verificado que el propósito del préstamo es financiar a personas físicas residentes en España en el momento de la formalización (según se indica en la escritura pública en la que se formalizó el préstamo) la adquisición, construcción o rehabilitación de viviendas que se encuentren en territorio español, tanto directamente como a través de subrogaciones por particulares de financiaciones concedidas a constructores o promotores inmobiliarios, tratándose en todos los casos de viviendas ya terminadas. Ninguno de los préstamos que figuran en las bases de datos de las Entidades Cedentes están destinados a la financiación de locales comerciales, terrenos, ni tiene la consideración de préstamo promotor.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar, con un nivel de confianza del 99%, que no más del 1,15% de los préstamos incluidos en la "Cartera de Préstamos Seleccionados de Caja de Ahorros de La Rioja" incumple esta característica.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar, con un nivel de confianza del 99%, que no más del 1,66% de los préstamos incluidos en la "Cartera de Préstamos Seleccionados de Caja de Ahorros de La Inmaculada de Aragón" incumple esta característica.

2. **Acreditación de vivienda de protección oficial (VPO):** Hemos verificado con la Escritura de formalización del préstamo que la garantía hipotecaria corresponde a una vivienda de protección oficial (VPO) que se encuentra en territorio español, según se califique o declare por la normativa autonómica que le fuese de aplicación, o una vivienda libre radicada en territorio español, y que dichas garantías se encuentran debidamente registradas en la bases de datos de las Entidades Cedentes.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar, con un nivel de confianza del 99%, que no más del 1,15% de los préstamos incluidos en la "Cartera de Préstamos Seleccionados de Caja de Ahorros de La Rioja" incumple esta característica.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar, con un nivel de confianza del 99%, que no más del 1,15% de los préstamos incluidos en la "Cartera de Préstamos Seleccionados de Caja de Ahorros de La Inmaculada de Aragón" incumple esta característica.

Hemos verificado con las bases de datos de las Entidades Cedentes que los saldos pendientes, que totalizan el conjunto de operaciones que integran las carteras previas, que corresponden a préstamos con garantía hipotecaria de una vivienda de protección oficial (VPO) es de 92.189.954,85 euros en el caso de Caja de Ahorros de La Rioja (es decir el 80,23% del importe total de la Cartera de Préstamos Seleccionados de dicha Entidad) y es de 113.938.107,70 euros en el caso de Caja de Ahorros de La Inmaculada de Aragón (es decir el 80,01% del importe total de la Cartera de Préstamos Seleccionados de dicha Entidad). Asimismo hemos verificado que los saldos restantes hasta completar el 100%, en ambas Entidades, corresponden a préstamos cuya garantía hipotecaria se trata de una vivienda libre radicada en territorio español.

De los préstamos revisados, el 92,52% para Caja de Ahorros de La Rioja y el 89,03% para Caja de Ahorros de La Inmaculada de Aragón en términos de número de operaciones de las muestras seleccionadas (371 y 357 préstamos respectivamente), correspondían a operaciones de préstamo con garantía hipotecaria de una vivienda de protección oficial (VPO) y el porcentaje restante del 7,48% para Caja de Ahorros de La Rioja y el 10,97% para Caja de Ahorros de La Inmaculada de Aragón (30 y 44 préstamos respectivamente), correspondían a préstamos cuya garantía hipotecaria se trata de viviendas libres.

3. Identificación del prestatario: Hemos verificado que el titular o los titulares del préstamo que constan en las bases de datos de las Entidades Cedentes son personas físicas y que el nombre o DNI del titular o titulares del préstamo que constan en las bases de datos de las Entidades Cedentes 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 1,15% de los préstamos incluidos en la "Cartera de Préstamos Seleccionados de Caja de Ahorros de La Rioja" incumple esta característica.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar, con un nivel de confianza del 99%, que no más del 1,15% de los préstamos incluidos en la "Cartera de Préstamos Seleccionados de Caja de Ahorros de La Inmaculada de Aragón" incumple esta característica.

4. Fecha de formalización: Hemos verificado que la fecha de formalización del préstamo que figura en las bases de datos de las Entidades Cedentes coincide con la que figura en la Escritura Pública de formalización del préstamo o con la fecha de inicio de devengo de intereses del préstamo en caso de subrogaciones por particulares de financiaciones concedidas a promotores inmobiliarios, y dicha subrogación es consecuente con la Escritura Pública de subrogación.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar, con un nivel de confianza del 99%, que no más del 2,10% de los préstamos incluidos en la "Cartera de Préstamos Seleccionados de Caja de Ahorros de La Rioja" incumple esta característica.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar, con un nivel de confianza del 99%, que no más del 1,15% de los préstamos incluidos en la "Cartera de Préstamos Seleccionados de Caja de Ahorros de La Inmaculada de Aragón" incumple esta característica.

5. Fecha de vencimiento: Hemos verificado que la fecha de vencimiento del préstamo que figura en las bases de datos de las Entidades Cedentes coincide, con una diferencia máxima de 30 días, con la que figura en la Escritura Pública de formalización del préstamo o con la documentación adicional aportada del mismo, en caso de haber existido amortizaciones anticipadas o novaciones que hubiesen modificado dicha fecha.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar, con un nivel de confianza del 99%, que no más del 1,15% de los préstamos incluidos en la "Cartera de Préstamos Seleccionados de Caja de Ahorros de La Rioja" incumple esta característica.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar, con un nivel de confianza del 99%, que no más del 1,15% de los préstamos incluidos en la "Cartera de Préstamos Seleccionados de Caja de Ahorros de La Inmaculada de Aragón" incumple esta característica.

02/2009



**PRICEWATERHOUSECOOPERS** 

6. Tipo de interés o índice de referencia: Hemos verificado que el tipo de interés, para aquellos préstamos con tipo de interés fijo durante un periodo inicial, que figura en las bases de datos de las Entidades Cedentes, coincide con el que figura en la Escritura Pública de formalización del préstamo o con la documentación adicional aportada, en caso de acuerdo entre las partes de modificación. Asimismo, para aquellos préstamos con tipo de interés variable, hemos verificado que el tipo de interés o índice de referencia para la determinación del tipo de interés final del préstamo que figura en las bases de datos de las Entidades Cedentes, coincide con el que figura en la Escritura Pública de formalización del préstamo o con la documentación adicional aportada, en caso de modificaciones o novaciones posteriores.

Hemos verificado que en el caso de viviendas de protección oficial (VPO), los datos relativos a los convenios de viviendas de protección oficial (VPO) que figuran en las bases de datos de las Entidades Cedentes coinciden con los recogidos 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 1,15% de los préstamos incluidos en la "Cartera de Préstamos Seleccionados de Caja de Ahorros de La Rioja" incumple esta característica.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar, con un nivel de confianza del 99%, que no más del 1,15% de los préstamos incluidos en la "Cartera de Préstamos Seleccionados de Caja de Ahorros de La Inmaculada de Aragón" incumple esta característica.

7. Diferencial del tipo de interés: Hemos verificado que para los préstamos con tipo de interés variable, el diferencial aplicable al tipo de interés o índice de referencia para el cálculo del tipo de interés final de los préstamos, que figura en las bases de datos de las Entidades Cedentes, coincide con el indicado en la Escritura Pública de formalización del préstamo, o con la documentación adicional aportada, en caso de haber existido acuerdo entre las partes que lo hubiesen modificado.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar, con un nivel de confianza del 99%, que no más del 1,15% de los préstamos incluidos en la "Cartera de Préstamos Seleccionados de Caja de Ahorros de La Rioja" incumple esta característica.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar, con un nivel de confianza del 99%, que no más del 1,15% de los préstamos incluidos en la "Cartera de Préstamos Seleccionados de Caja de Ahorros de La Inmaculada de Aragón" incumple esta característica.

8. Tipo de interés aplicado: Hemos verificado que el tipo de interés aplicable a 22 de junio de 2009, resultante de estimar desde la última revisión de acuerdo con el tipo de interés o índice de referencia (atributo 6) y el diferencial correspondiente (atributo 7), verificado con la Escritura Pública de formalización del préstamo o con la documentación adicional aportada del mismo (en caso de acuerdo entre las partes de modificación), coincide con el que figura en las bases de datos de las Entidades Cedentes.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar, con un nivel de confianza del 99%, que no más del 1,66% de los préstamos incluidos en la "Cartera de Préstamos Seleccionados de Caja de Ahorros de La Rioja" incumple esta característica.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar, con un nivel de confianza del 99%, que no más del 1,15% de los préstamos incluidos en la "Cartera de Préstamos Seleccionados de Caja de Ahorros de La Inmaculada de Aragón" incumple esta característica.

9. Importe inicial del préstamo: Hemos verificado que el importe inicial de cada préstamo que figura en las bases de datos de las Entidades Cedentes 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 1,15% de los préstamos incluidos en la "Cartera de Préstamos Seleccionados de Caja de Ahorros de La Rioja" incumple esta característica.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar, con un nivel de confianza del 99%, que no más del 1,15% de los préstamos incluidos en la "Cartera de Préstamos Seleccionados de Caja de Ahorros de La Inmaculada de Aragón" incumple esta característica.

10. Saldo actual del préstamo: Hemos verificado que el saldo vivo de cada préstamo que figura en las bases de datos de las Entidades Cedentes, se corresponde con el que resulta de estimar dicho saldo en función de sus fechas de inicio y vencimiento, importe inicial y tipos de interés, establecidos en la Escritura Pública de formalización del préstamo o documentación adicional del préstamo (en caso de posterior modificación por acuerdo entre las partes) y en su caso, pagos retrasados y anticipados que figuran en las bases de datos de las Entidades Cedentes.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar, con un nivel de confianza del 99%, que no más del 1,15% de los préstamos incluidos en la "Cartera de Préstamos Seleccionados de Caja de Ahorros de La Rioja" incumple esta característica.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar, con un nivel de confianza del 99%, que no más del 1,15% de los préstamos incluidos en la "Cartera de Préstamos Seleccionados de Caja de Ahorros de La Inmaculada de Aragón" incumple esta característica.

11. Retrasos en el pago: Hemos verificado con las bases de datos e información interna de las Entidades Cedentes, que a 22 de junio de 2009 los préstamos incluidos en las carteras revisadas están al corriente de los pagos o, en su caso, el retraso en los pagos de débitos vencidos y no pagados, no superaba los 90 días.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar, con un nivel de confianza del 99%, que no más del 1,15% de los préstamos incluidos en la "Cartera de Préstamos Seleccionados de Caja de Ahorros de La Rioja" incumple esta característica.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar, con un nivel de confianza del 99%, que no más del 1,15% de los préstamos incluidos en la "Cartera de Préstamos Seleccionados de Caja de Ahorros de La Inmaculada de Aragón" incumple esta característica.

02/2009



**PRICEWATERHOUSECOOPERS** 

12. Situación de mora: Hemos verificado con las bases de datos o información interna de las Entidades Cedentes, que a 22 de junio de 2009 el préstamo no ha estado en situación de mora, durante los últimos doce meses, según definición de Banco de España en su Circular 4/2004.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar, con un nivel de confianza del 99%, que no más del 1,66% de los préstamos incluidos en la "Cartera de Préstamos Seleccionados de Caja de Ahorros de La Rioja" incumple esta característica.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar, con un nivel de confianza del 99%, que no más del 1,15% de los préstamos incluidos en la "Cartera de Préstamos Seleccionados de Caja de Ahorros de La Inmaculada de Aragón" incumple esta característica.

13. Valor de tasación: Hemos verificado que en el caso de vivienda de protección oficial (VPO) el valor de tasación de la finca hipotecada (la vivienda incluyendo sus correspondientes anejos de garaje y trastero, todos ellos con calificación de VPO) que figura en las bases de datos de las Entidades Cedentes coincide o es inferior al valor que aparece en el certificado de tasación, en el caso de que exista dicho certificado, o el valor legal máximo de venta calculado de acuerdo a la legislación aplicable para el resto de casos.

En el caso de hipoteca sobre vivienda libre, hemos verificado que el valor de tasación de la finca hipotecada (la vivienda incluyendo sus correspondientes anejos de garaje y trastero) que figura en las bases de datos de las Entidades Cedentes coincide o es inferior al valor que aparece en el certificado de tasación. En todos los casos, los certificados de tasación han sido realizados por Sociedades de tasación inscritas en el Registro Oficial del Banco de España.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar, con un nivel de confianza del 99%, que no más del 1,15% de los préstamos incluidos en la "Cartera de Préstamos Seleccionados de Caja de Ahorros de La Rioja" incumple esta característica.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar, con un nivel de confianza del 99%, que no más del 1,66% de los préstamos incluidos en la "Cartera de Préstamos Seleccionados de Caja de Ahorros de La Inmaculada de Aragón" incumple esta característica.

14. Relación entre el saldo actual del préstamo y el Valor de Tasación: Hemos verificado con las bases de datos de las Entidades Cedentes, que el saldo vivo del préstamo no excede el 80% del valor legal máximo de venta de la propiedad hipotecada, para el caso de préstamos cuyo propósito sea la financiación de una vivienda de protección oficial (VPO) o del valor de tasación, en caso de tratarse la propiedad hipotecada de una vivienda libre.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar, con un nivel de confianza del 99%, que no más del 1,15% de los préstamos incluidos en la "Cartera de Préstamos Seleccionados de Caja de Ahorros de La Rioja" incumple esta característica.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar, con un nivel de confianza del 99%, que no más del 1,15% de los préstamos incluidos en la "Cartera de Préstamos Seleccionados de Caja de Ahorros de La Inmaculada de Aragón" incumple esta característica.

15. Formalización del préstamo hipotecario: Hemos verificado que la hipoteca constituida sobre el préstamo a que se refieren las operaciones de financiación, se ha formalizado en Escritura Pública.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar, con un nivel de confianza del 99%, que no más del 1,15% de los préstamos incluidos en la "Cartera de Préstamos Seleccionados de Caja de Ahorros de La Rioja" incumple esta característica.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar, con un nivel de confianza del 99%, que no más del 1,15% de los préstamos incluidos en la "Cartera de Préstamos Seleccionados de Caja de Ahorros de La Inmaculada de Aragón" incumple esta característica.

16. Identificación de la propiedad hipotecada: Hemos verificado que la dirección o el número de finca registral de la propiedad o propiedades hipotecadas por el préstamo, que figura en las bases de datos de las Entidades Cedentes, coincide con la que figura en la Escritura Pública en la que se formalizó el préstamo y en el caso de viviendas libres con el certificado de tasación y en el caso de viviendas de protección oficial con el certificado de tasación, en el caso de que exista.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar, con un nivel de confianza del 99%, que no más del 1,15% de los préstamos incluidos en la "Cartera de Préstamos Seleccionados de Caja de Ahorros de La Rioja" incumple esta característica.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar, con un nivel de confianza del 99%, que no más del 1,15% de los préstamos incluidos en la "Cartera de Préstamos Seleccionados de Caja de Ahorros de La Inmaculada de Aragón" incumple esta característica.

17. Garantía hipotecaria: Hemos verificado que la garantía hipotecaria que figura en la Escritura Pública en que se formalizó el préstamo está inscrita en el Registro de la Propiedad y está constituida con rango de primera hipoteca, sobre el pleno dominio de la propiedad hipotecada o en su caso con rango posterior. En relación con las de rango posterior las Entidades Cedentes disponen de documentación relativa a la cancelación de las deudas originadas por hipotecas previas, si bien el trámite de cancelación registral de la misma está pendiente.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar, con un nivel de confianza del 99%, que no más del 1,15% de los préstamos incluidos en la "Cartera de Préstamos Seleccionados de Caja de Ahorros de La Rioja" incumple esta característica.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar, con un nivel de confianza del 99%, que no más del 1,15% de los préstamos incluidos en la "Cartera de Préstamos Seleccionados de Caja de Ahorros de La Inmaculada de Aragón" incumple esta característica.



02/2009



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



9J5273217

## PRICEWATERHOUSECOOPERS

18. **Antigüedad del préstamo:** Hemos verificado con la Escritura Pública del préstamo, que a 22 de junio de 2009, el préstamo tiene una antigüedad no inferior a un año desde su fecha de formalización.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar, con un nivel de confianza del 99%, que no más del 1,15% de los préstamos incluidos en la "Cartera de Préstamos Seleccionados de Caja de Ahorros de La Rioja" incumple esta característica.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar, con un nivel de confianza del 99%, que no más del 1,15% de los préstamos incluidos en la "Cartera de Préstamos Seleccionados de Caja de Ahorros de La Inmaculada de Aragón" incumple esta característica.

19. **Transmisión del préstamo:** Hemos verificado con la Escritura Pública de formalización del préstamo que no se incluyen impedimentos a la libre transmisión del mismo. En los casos en que el préstamo no fuera libremente transmisible sin el consentimiento del deudor, hemos verificado con la documentación interna de las Entidades Cedentes, que se ha obtenido el consentimiento firmado por parte del deudor.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar, con un nivel de confianza del 99%, que no más del 1,15% de los préstamos incluidos en la "Cartera de Préstamos Seleccionados de Caja de Ahorros de La Rioja" incumple esta característica.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar, con un nivel de confianza del 99%, que no más del 1,15% de los préstamos incluidos en la "Cartera de Préstamos Seleccionados de Caja de Ahorros de La Inmaculada de Aragón" incumple esta característica.

20. **Domicilio de los deudores:** Hemos verificado con la Escritura Pública de formalización del préstamo, que todos los titulares de los préstamos tienen su domicilio en España a la fecha de formalización de dicha Escritura Pública.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar, con un nivel de confianza del 99%, que no más del 1,15% de los préstamos incluidos en la "Cartera de Préstamos Seleccionados de Caja de Ahorros de La Rioja" incumple esta característica.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar, con un nivel de confianza del 99%, que no más del 1,15% de los préstamos incluidos en la "Cartera de Préstamos Seleccionados de Caja de Ahorros de La Inmaculada de Aragón" incumple esta característica.

21. Recibo: Hemos verificado con la información interna de las Entidades Cedentes que los datos relativos al último recibo de liquidación de cuotas del préstamo (capital, intereses o en su caso bonificaciones) coinciden con los datos recogidos en las bases de datos de la Entidades Cedentes.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar, con un nivel de confianza del 99%, que no más del 1,15% de los préstamos incluidos en la "Cartera de Préstamos Seleccionados de Caja de Ahorros de La Rioja" incumple esta característica.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar, con un nivel de confianza del 99%, que no más del 1,15% de los préstamos incluidos en la "Cartera de Préstamos Seleccionados de Caja de Ahorros de La Inmaculada de Aragón" incumple esta característica.

#### IV. Comentarios sobre la muestra analizada

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 del 99% es la siguiente:

Número de desviaciones en la muestra	% de desviación sobre la muestra	% máximo de desviación estimado
0	-	1,15%
1	0,25%	1,66%
2	0,50%	2,10%
3	0,75%	2,51%
4	1,00%	2,90%
5	1,25%	3,27%
6	1,50%	3,64%
7	1,75%	3,99%
8	2,00%	4,34%
9	2,24%	4,69%
10	2,49%	5,02%



9J5273218

02/2009

**PRICEWATERHOUSECOOPERS** **V. Restricción de uso**

La distribución de este informe está limitada a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, la Sociedad Gestora Ahorro y Titulización Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. y las Entidades Cedentes, Caja de Ahorros de La Rioja y Caja de Ahorros de La Inmaculada de Aragón, en cumplimiento del objetivo descrito al inicio de este informe. En consecuencia no podrá ser distribuido para otros usos distintos sin nuestro consentimiento expreso.

Atentamente,

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Antonio Greño Hidalgo  
Socio

**ANEXO 4**  
**ACREDITACIÓN DEL REGISTRO EN CNMV**

02/2009



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



9J5273219

24/07/2009 09:06 FAX 915854106

RECIBO DE DOCUMENTOS

915854106



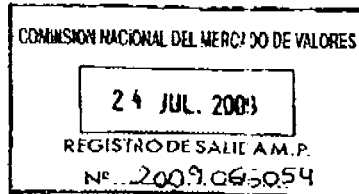
DIRECCIÓN GENERAL DE MERCADOS

Marqués de Villamagua, 3  
28001 Madrid  
España

T +34 915 851 500  
www.cnmv.es

Sr D. Ana Belén Cantón Conde

Jefe de Asesoría Jurídica de Ahorro y Titulización, S.G.F.T.S.A.  
Paseo de la Castellana 143, 7ª Planta  
28046 MADRID



Madrid, 23 de Julio de 2009

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: **AYT ICO-FTVPO III, F.T.A.**  
Emisión: **Bonos de titulización** por importe de 244.000.000 euros  
Gestora: **Ahorro y Titulización, S.G.F.T.**

con fecha 23 de Julio de 2009, 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 Ahorro y Titulización, S.G.F.T. 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 18 de Marzo de 2009, 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 AYT ICO-FTVPO III, F.T.A. con emisión de bonos de titulización y promovida por la entidad Ahorro y Titulización."*

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(G) CAI	ES0312289004
B CAI	ES0312289012
C CAI	ES0312289020
A (G) CAJA RIOJA	ES0312289038
I CAJA RIOJA	ES0312289046

915854106

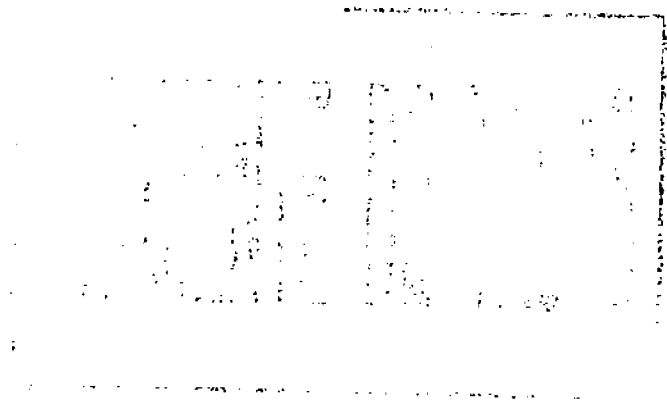


CAJA RIOJA ES0312289053

El Real Decreto 1732/98 determina la obligatoriedad del abono de la tasa (Tarifa 1) cuya liquidación, por un importe de 34.160 euros se adjunta á.

Atentamente,

Angel Benito Benito  
Director General de Mercados



02/2009



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



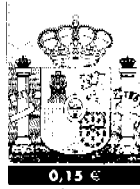
0,15 €

9J5273220

**ANEXO 5**  
**RELACIÓN DE PRÉSTAMOS**

EL PRESENTE ANEXO ES LA RELACION DE PRESTAMOS QUE  
CONSTA EN SOPORTE INFORMATICO Y CUYO CONTENIDO SE  
REGOGE EN ACTA AUTORIZADA POR MI EN EL DIA DE HOY





9J5273221

02/2009

**ANEXO 6**  
**TÍTULO MÚLTIPLE**



## TÍTULO MÚLTIPLE NOMINATIVO

representativo de 2.197 Certificados de Transmisión de Hipoteca

emitidos por CAJA DE AHORROS DE LA INMACULADA DE ARAGÓN

en favor de AyT ICO-FTVPO III, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

El presente Título Múltiple Nominativo representa 2.197 Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos con un nominal total de 133.200.000,02 euros por **CAJA DE AHORROS DE LA INMACULADA DE ARAGÓN** (el "Emisor"), con domicilio en Zaragoza, Paseo de la Independencia, 10, y C.I.F. G-50000819. Entidad que figura inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza, al Tomo 1.207, Folio 1, Hoja Z-5.254, Inscripción 1ª.

El presente Título Múltiple Nominativo se emite nominativamente a favor de **AyT ICO-FTVPO III, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS** (el "Fondo"), constituido en virtud de escritura pública otorgada el día 27 de julio de 2009 ante el Notario de Madrid, D. Andrés Domínguez Nafría, y representado y administrado por AHORRO Y TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, S.A., entidad domiciliada en Madrid, calle Paseo de la Castellana, 143 - 7ª Planta, con C.I.F. A-80732142, constituida de conformidad con lo dispuesto en el artículo sexto de la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de las Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria, en virtud de autorización otorgada mediante Orden Ministerial de 16 de julio de 1993, mediante escritura otorgada el 16 de noviembre de 1993 ante el Notario de Madrid, D. Francisco Javier Die Lamana, con el número 2.609 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 7.240, libro 0, folio 191, sección 8, hoja M- 117365, inscripción 1ª, y en el Registro Especial abierto al efecto por la Comisión Nacional del Mercado de Valores con el número 5.

Los Certificados de Transmisión de Hipoteca representados por este Título Múltiple están sujetos a lo dispuesto en la disposición adicional quinta de la Ley 3/1994, y demás normativa aplicable (en particular, la Ley 2/1981, de 25 de marzo, reguladora del Mercado Hipotecario, tal y como ha sido modificada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, y el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril).

### **PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**

Las características de los Préstamos Hipotecarios de los que participan los Certificados de Transmisión de Hipoteca representados en el presente Título Múltiple se describen en el **Anexo** al mismo.

9J5273222

02/2009



### CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LOS CERTIFICADOS DE TRANSMISIÓN DE HIPOTECA

Cada uno de los Certificados de Transmisión de Hipoteca representados en el presente Título Múltiple y cuyas características se relacionan en el **Anexo** al mismo, incorporan una participación sobre el cien por cien del principal y de los intereses ordinarios y de demora de cada uno de los Préstamos Hipotecarios a los que corresponden.

Los Certificados de Transmisión de Hipoteca representados en el presente Título Múltiple se emiten por el mismo plazo restante de vencimiento final de los Préstamos Hipotecarios participados y confieren a favor de su tenedor el derecho a percibir, en relación con cada uno de los Préstamos Hipotecarios:

- a) a percibir la totalidad de las cantidades devengadas por la amortización del principal de los Préstamos Hipotecarios (incluyendo las cantidades subsidiadas de principal);
- b) a percibir la totalidad de las cantidades devengadas por los Intereses ordinarios de los Préstamos Hipotecarios (incluyendo las cantidades subsidiadas de intereses);
- c) a percibir la totalidad de las cantidades devengadas por los intereses de demora de los Préstamos Hipotecarios;
- d) a percibir cualesquiera otras cantidades, bienes o derechos en pago de principal, intereses o gastos 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;
- e) todos los posibles derechos o indemnizaciones que pudieran resultar a favor del Emisor, incluyendo, en su caso, no sólo los derivados de los contratos de seguros aparejados a los Préstamos Hipotecarios, que también se ceden por el Emisor al Fondo, sino también los derivados de cualquier derecho accesorio a los Préstamos Hipotecarios.

Todos los derechos mencionados se devengarán a favor del Fondo desde la fecha de emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca representados por este Título Múltiple (27 de julio de 2009).

Los pagos a realizar por el Emisor al titular de los Certificados de Transmisión de Hipoteca representados en el presente Título Múltiple se realizarán en la cuenta que indique el titular de los mismos.

*Handwritten signature*



## **RESPONSABILIDAD DEL EMISOR**

El Emisor no asume responsabilidad alguna por el impago de los Deudores, ya sea del principal, de los intereses o de cualquier otra cantidad que los mismos pudieran adeudar en virtud de los Préstamos Hipotecarios. Tampoco asumirá responsabilidad alguna de garantizar directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorgará garantías o avales, ni incurrirá en pactos de recompra de los Certificados de Transmisión de Hipoteca representados en el Título Múltiple, salvo respecto a los que no se ajusten en esta fecha a las condiciones y características contenidas en el Folleto Informativo y en la Escritura de Constitución del Fondo, en cuyo caso se estará a lo previsto en tales documentos.

La ejecución de los Préstamos Hipotecarios corresponde al Emisor y al titular de los Certificados de Transmisión de Hipoteca representados en el presente Título Múltiple, en los términos establecidos en el artículo 31 del Real Decreto 716/2009.

Sin perjuicio de lo anterior, el titular de los Certificados de Transmisión de Hipoteca representados en el presente Título Múltiple tendrá acción ejecutiva contra el Emisor para la efectividad de los vencimientos de los mismos por principal e intereses, siempre que el incumplimiento de la obligación no sea consecuencia de la falta de pago de los deudores de los Préstamos Hipotecarios.

## **CUSTODIA Y ADMINISTRACIÓN DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**

El Emisor conserva la custodia y administración de los Préstamos Hipotecarios y vendrá obligado a realizar cuantos actos sean necesarios para la efectividad y buen fin de los mismos.

## **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 profesionales, tal y como se definen en el artículo 78 bis de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del mercado de valores, no pudiendo ser adquiridas por el público no especializado.

Los sucesivos titulares de los Certificados de Transmisión de Hipoteca representados mediante el presente Título Múltiple estarán obligados a notificar su adquisición, junto con su domicilio, al Emisor. El adquirente deberá también indicar al Emisor una cuenta de pago.

## **VARIOS**

El titular de los Certificados de Transmisión de Hipoteca tendrá derecho a solicitar del Emisor 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.

9J5273223

02/2009



El Emisor y el titular en cada momento de los Certificados de Transmisión de Hipoteca se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de Madrid para cualquier cuestión que pueda suscitarse en relación con los Certificados de Transmisión de Hipoteca.

En Madrid, a 27 de julio de 2009.

**CAJA DE AHORROS DE LA INMACULADA DE ARAGÓN**

P.p. D. José Luis Paesa Oliver.



**ANEXO**

El presente Anexo está incluido en un soporte informático cuyo contenido aparece reflejado en acta autorizada por el Notario de Madrid D. Andrés Domínguez Nafría con fecha de hoy.

*Fin*

9J5273224

02/2009



### TÍTULO MÚLTIPLE NOMINATIVO

representativo de 1.692 Certificados de Transmisión de Hipoteca

emitidos por CAJA DE AHORROS DE LA RIOJA

en favor de AyT ICO-FTVPO III, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

El presente Título Múltiple Nominativo representa 1.692 Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos con un nominal total de 110.800.000,44 euros por **CAJA DE AHORROS DE LA RIOJA** (el "Emisor"), con domicilio en Logroño, Calle Miguel Villanueva, 9, y C.I.F. G-26003038. Entidad que figura inscrita en el Registro Mercantil de La Rioja, al Tomo 2677, Folio 111, Hoja LO-1131, Inscripción 107.

El presente Título Múltiple Nominativo se emite nominativamente a favor de **AyT ICO-FTVPO III, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS** (el "Fondo"), constituido en virtud de escritura pública otorgada el día 27 de julio de 2009 ante el Notario de Madrid, D. Andrés Domínguez Nafria, y representado y administrado por **AHORRO Y TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, S.A.**, entidad domiciliada en Madrid, calle Paseo de la Castellana, 143 - 7ª Planta, con C.I.F. A-80732142, constituida de conformidad con lo dispuesto en el artículo sexto de la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de las Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria, en virtud de autorización otorgada mediante Orden Ministerial de 16 de julio de 1993, mediante escritura otorgada el 16 de noviembre de 1993 ante el Notario de Madrid, D. Francisco Javier Die Lamana, con el número 2.609 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 7.240, libro 0, folio 191, sección 8, hoja M- 117365, inscripción 1ª, y en el Registro Especial abierto al efecto por la Comisión Nacional del Mercado de Valores con el número 5.

Los Certificados de Transmisión de Hipoteca representados por este Título Múltiple están sujetos a lo dispuesto en la disposición adicional quinta de la Ley 3/1994, y demás normativa aplicable (en particular, la Ley 2/1981, de 25 de marzo, reguladora del Mercado Hipotecario, tal y como ha sido modificada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, y el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril).

### **PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**

Las características de los Préstamos Hipotecarios de los que participan los Certificados de Transmisión de Hipoteca representados en el presente Título Múltiple se describen en el **Anexo** al mismo.

## **CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LOS CERTIFICADOS DE TRANSMISIÓN DE HIPOTECA**

Cada uno de los Certificados de Transmisión de Hipoteca representados en el presente Título Múltiple y cuyas características se relacionan en el Anexo al mismo, incorporan una participación sobre el cien por cien del principal y de los intereses ordinarios y de demora de cada uno de los Préstamos Hipotecarios a los que corresponden.

Los Certificados de Transmisión de Hipoteca representados en el presente Título Múltiple se emiten por el mismo plazo restante de vencimiento final de los Préstamos Hipotecarios participados y confieren a favor de su tenedor el derecho a percibir, en relación con cada uno de los Préstamos Hipotecarios:

- a) a percibir la totalidad de las cantidades devengadas por la amortización del principal de los Préstamos Hipotecarios (incluyendo las cantidades subsidiadas de principal);
- b) a percibir la totalidad de las cantidades devengadas por los intereses ordinarios de los Préstamos Hipotecarios (incluyendo las cantidades subsidiadas de intereses);
- c) a percibir la totalidad de las cantidades devengadas por los intereses de demora de los Préstamos Hipotecarios;
- d) a percibir cualesquiera otras cantidades, bienes o derechos en pago de principal, intereses o gastos 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;
- e) todos los posibles derechos o indemnizaciones que pudieran resultar a favor del Emisor, incluyendo, en su caso, no sólo los derivados de los contratos de seguros aparejados a los Préstamos Hipotecarios, que también se ceden por el Emisor al Fondo, sino también los derivados de cualquier derecho accesorio a los Préstamos Hipotecarios.

Todos los derechos mencionados se devengarán a favor del Fondo desde la fecha de emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca representados por este Título Múltiple (27 de julio de 2009).

Los pagos a realizar por el Emisor al titular de los Certificados de Transmisión de Hipoteca representados en el presente Título Múltiple se realizarán en la cuenta que indique el titular de los mismos.



02/2009



### RESPONSABILIDAD DEL EMISOR

El Emisor no asume responsabilidad alguna por el impago de los Deudores, ya sea del principal, de los intereses o de cualquier otra cantidad que los mismos pudieran adeudar en virtud de los Préstamos Hipotecarios. Tampoco asumirá responsabilidad alguna de garantizar directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorgará garantías o avales, ni incurrirá en pactos de recompra de los Certificados de Transmisión de Hipoteca representados en el Título Múltiple, salvo respecto a los que no se ajusten en esta fecha a las condiciones y características contenidas en el Folleto Informativo y en la Escritura de Constitución del Fondo, en cuyo caso se estará a lo previsto en tales documentos.

La ejecución de los Préstamos Hipotecarios corresponde al Emisor y al titular de los Certificados de Transmisión de Hipoteca representados en el presente Título Múltiple, en los términos establecidos en el artículo 31 del Real Decreto 716/2009.

Sin perjuicio de lo anterior, el titular de los Certificados de Transmisión de Hipoteca representados en el presente Título Múltiple tendrá acción ejecutiva contra el Emisor para la efectividad de los vencimientos de los mismos por principal e intereses, siempre que el incumplimiento de la obligación no sea consecuencia de la falta de pago de los deudores de los Préstamos Hipotecarios.

### CUSTODIA Y ADMINISTRACIÓN DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

El Emisor conserva la custodia y administración de los Préstamos Hipotecarios y vendrá obligado a realizar cuantos actos sean necesarios para la efectividad y buen fin de los mismos.

### 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 profesionales, tal y como se definen en el artículo 78 bis de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del mercado de valores, no pudiendo ser adquiridas por el público no especializado.

Los sucesivos titulares de los Certificados de Transmisión de Hipoteca representados mediante el presente Título Múltiple estarán obligados a notificar su adquisición, junto con su domicilio, al Emisor. El adquirente deberá también indicar al Emisor una cuenta de pago.

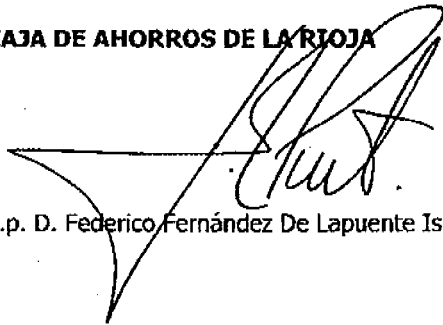
### VARIOS

El titular de los Certificados de Transmisión de Hipoteca tendrá derecho a solicitar del Emisor 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.

El Emisor y el titular en cada momento de los Certificados de Transmisión de Hipoteca se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de Madrid para cualquier cuestión que pueda suscitarse en relación con los Certificados de Transmisión de Hipoteca.

En Madrid, a 27 de julio de 2009.

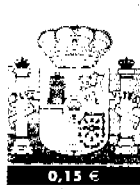
**CAJA DE AHORROS DE LA RIOJA**



P.p. D. Federico Fernández De Lapuente Isusi.

9J5273226

02/2009



**ANEXO**

El presente Anexo está incluido en un soporte informático cuyo contenido aparece reflejado en acta autorizada por el Notario de Madrid D. Andrés Domínguez Nafra con fecha de hoy.

**ANEXO 7**  
**MEMORANDUMS DE CONCESIÓN**

02/2009



9J5273227



**CAJA INMACULADA**

# MANUAL DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO PARA TITULIZACIÓN

ADMINISTRACIÓN Y CONTROL DE RIESGOS



## ÍNDICE:

1. Origen.
2. Solicitud de un préstamo hipotecario.
3. Concesión.
4. Análisis de la operación.
5. Requisitos documentales.
6. Estructura de decisión.
7. Riesgo crediticio.
8. Seguimiento. Procedimiento general.

02/2009



CAJA INMACULADA ■

MANUAL DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO PARA TITULIZACIÓN

Los préstamos hipotecarios seleccionados para su cesión al Fondo de Titulización han sido concedidos por Caja Inmaculada (en adelante Cedente), según los procedimientos habituales de análisis y valoración del riesgo crediticio, recogidos en el Manual de Políticas, Métodos y Procedimientos aplicables a la gestión del riesgo de crédito y aprobado por el Consejo de Administración.

Los procedimientos vigentes se describen a continuación:

### 1. Origen:

En la mayoría de los casos son los propios interesados (clientes y no clientes) los que acuden a las oficinas del Cedente en busca de financiación.

La Red Virtual de la Caja, integrada por los servicios de CAI Directo y CAI On Line, constituye otro canal de captación y permite que los potenciales clientes puedan contactar con el Cedente y solicitar información sobre financiación de vivienda.

Los factores que el Cedente considera a la hora de negociar una hipoteca y que determinan en gran medida el tipo de interés que se ofrece al cliente son, principalmente, capacidad de pago y garantía. Cuanto mejores sean estos ratios, más bajo será el tipo de interés que se ofrezca.

### 2. Solicitud de un préstamo hipotecario:

Los préstamos hipotecarios se comercializan a través de la red de distribución propia.

El modelo está basado en una gestión personalizada e integral del cliente por parte del responsable de la concesión del riesgo. Éste, informa al cliente acerca de las condiciones del préstamo hipotecario, facilitándole dos documentos impresos: uno que contiene un simulador de cuotas adaptado a sus necesidades de financiación y otro que es el Folleto Informativo, en cumplimiento de lo dispuesto en la Orden de 5 de mayo de 1994, sobre Transparencia de las Condiciones Financieras de los préstamos hipotecarios. Además, este responsable obtiene información del cliente a través del sistema informático del Cedente, la cual se incluirá en el expediente de la operación hipotecaria.

Una vez que la oficina obtiene los datos necesarios del cliente y del inmueble, como es la copia de la escritura de propiedad, solicita a una tasadora homologada la tasación del citado inmueble, siendo ésta la que se encarga de obtener la correspondiente nota simple, con el fin de agilizar el proceso administrativo.



### 3. Concesión:

El responsable de la concesión del riesgo asigna un número de cuenta a cada expediente hipotecario, a través del cual recopila la información que considera necesaria para analizar la solicitud, apoyándose en todas las fuentes que están a su alcance para obtener dicha información.

El expediente hipotecario es el soporte básico de recogida de información necesaria para documentar una solicitud de financiación. Este expediente contribuye al estudio del riesgo de crédito, donde se analiza la capacidad de devolución tanto del capital a prestar como de sus intereses previamente pactados, dentro de un plazo y condiciones de pago determinadas, dependiendo fundamentalmente de la naturaleza y solvencia del cliente, sin olvidar el objetivo de maximizar la relación rentabilidad-riesgo.

El historial del cliente en su comportamiento anterior con el Cedente es una parte fundamental para el estudio de la operación, además cobra especial importancia su situación económico-financiera, por lo que se debe comprobar su regularidad en los ingresos.

Las primeras informaciones sobre los solicitantes son muy importantes, especialmente las provenientes de la CIRBE, Asnef, Verificaciones Registrales, Informes Comerciales, Rating, etc.

### 4. Análisis de la operación:

Las operaciones de préstamo hipotecario se conceden para su reembolso en los plazos y condiciones que se determinan. La decisión correcta para evitar situaciones de morosidad o impago, debe tomarse en base a un estudio minucioso y documentado.

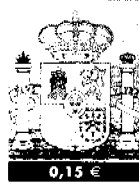
Aunque las garantías son importantes, el estudio de la capacidad de devolución es el punto fundamental de la operación, donde se debe tener en cuenta los ingresos recurrentes o la posibilidad de generar recursos, así como la seriedad y solvencia de los solicitantes.

Los puntos importantes a este respecto son:

- Estabilidad y antigüedad en el puesto de trabajo.
- Relación entre edad y patrimonio de los solicitantes.
- Porcentaje de los ingresos que hay que destinar al pago del préstamo hipotecario y posibles deudas en vigor.
- Los ingresos anuales deben estar justificados y contrastados, separando aquellos ordinarios de los extraordinarios que pudieran no aparecer en el futuro.
- Las declaraciones anuales de impuestos son de gran valor.



02/2009



CAJA INMACULADA ■

MANUAL DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO PARA TITULIZACIÓN

Una vez constatado lo anterior, se pasa a estudiar las garantías. Esta garantía va en función de la operación, tanto por importe, como por plazo, como por el total de endeudamiento que tiene el solicitante.

En los préstamos hipotecarios, como norma general, los importes solicitados no deberán superar el 80% del menor de dos valores: el precio de compra-venta ó el del valor de tasación, exigiéndole avales complementarios si el importe solicitado supera estos parámetros de referencia.

En este tipo de préstamos es obligatorio tener la finca asegurada. El importe a asegurar es el que figura como valor de reposición en el informe que elabora la empresa tasadora homologada, siendo el beneficiario del seguro el propio Cedente.

#### 5. Requisitos documentales:

Para el análisis y aprobación del préstamo hipotecario, se aporta al expediente la siguiente documentación:

- Expediente impreso, donde figura la propuesta de riesgo de la oficina y fichas de solvencia de todos los intervinientes.
- Oferta vinculante (si la operación entra dentro de las atribuciones de la oficina).
- Tasación original.
- Nota Simple.
- Seguro de incendios ó multirriesgo.
- Fotocopia de escritura del bien a hipotecar.
- Fotocopia recibo contribución.
- Certificado de la Comunidad de Propietarios.
- Justificantes de la inversión (contrato privado de compra-venta, etc...).
- Justificantes de ingresos de los intervinientes (nóminas, IRPF, etc.).

El expediente con toda esta documentación, se envía físicamente al departamento de Administración y Control de Riesgos, donde se elabora el Informe Jurídico e incorpora la operación en la base de datos Expedientes Hipotecarios, que permite conocer en cada momento en qué fase se encuentra la operación, eliminándose posteriormente la documentación innecesaria para su archivo.

#### 6. Estructura de decisión:

La organización del riesgo de crédito en la Entidad se basa en un importante grado de autonomía de la red de oficinas y una función de análisis y control de riesgos independiente. Se pretende con ello que el crédito se distribuya de manera ágil y fluida a los clientes y contar con una información adecuada para la toma de decisiones.



Por ello, cada responsable de concesión de riesgos de las oficinas, tiene asignadas unas atribuciones, según las competencias personales y profesionales de cada uno, tanto a nivel de operación como de riesgo global del cliente.

Las operaciones que excedan estas atribuciones, deberán ser enviadas al Segmento de Riesgos correspondiente, para su estudio y aprobación si procede.

### **7. Riesgo crediticio:**

Los distintos aspectos utilizados para analizar el caso concreto de préstamos hipotecarios concedidos a personas físicas, distinguen entre:

- Análisis cualitativo: aquellos aspectos no cuantificables que definen el perfil socio-económico y laboral del cliente, su historial crediticio y la estabilidad o inestabilidad de su capacidad económica.
- Análisis cuantitativo: relación de bienes e ingresos del cliente con objeto de conocer su situación económica y sus perspectivas y posibilidades de reembolso de las operaciones planteadas, teniendo en cuenta la modalidad de la operación y el plazo de la misma.

### **8. Seguimiento. Procedimiento General:**

El seguimiento de los riesgos y el control de impagados son el conjunto de actividades que, a través de los medios y aplicaciones con los que cuenta el Cedente, permiten revisar de forma periódica o cuando sea necesario, los riesgos contraídos por los clientes para su posterior clasificación como riesgos normales o en vigilancia especial.

En la actualidad, el Cedente tiene establecido un sistema de generación automática de alertas de seguimiento de riesgos, que se agrupan en cuatro categorías, según el nivel de gravedad.

Esta labor de seguimiento se refuerza tanto desde la Red de Ventas, mediante el seguimiento de objetivos, control de impagados y planificación de medidas correctoras con los responsables de oficinas, como desde la Unidad de Seguimiento del Riesgo de A.C.R., que analiza con esos responsables, soluciones viables para evitar o reducir futuras situaciones de morosidad, estando ambos departamentos en constante colaboración.



9J5273230

02/2009



## **POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN Y CONTROL DE LA INVERSIÓN CREDITICIA**

**ABRIL 2009**

---

## 0. INTRODUCCIÓN

El creciente nivel de competencia a que está sometida la actividad bancaria obliga a una mejora permanente en los niveles de eficacia de las entidades. Ello conlleva que sistemáticamente:

- Se trabaje en el incremento del margen financiero y ordinario mediante el cobro de la mayor parte de los servicios prestados.
- Se ajusten plantillas para conseguir ratios de eficiencia por empleado más competitivos.
- Se reduzcan los gastos de estructura para mejorar resultados.
- Y se intente minimizar el impacto de la morosidad para garantizar unos resultados actuales y futuros adecuados.

Este último punto obliga de manera creciente a la adopción de medidas para reducir / controlar el riesgo de morosidad derivado de la actividad crediticia a través de:

- Obtención de información adecuada y análisis del riesgo.
- Diseño de políticas crediticias.
- Adecuación de facultades y circuitos de decisión.
- Herramientas de seguimiento.

Este documento desarrolla las líneas básicas de los procesos comentados, haciendo especial énfasis en las políticas crediticias, todo ello dentro de los procesos y desarrollos que se están realizando a través del Proyecto Sectorial del Control Global del Riesgo de Crédito que está liderando CECA y al cual estamos adheridos.

02/2009



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



9J5273231



## **1. EL RIESGO**

### **1.1. QUÉ ES EL RIESGO**

El riesgo bancario es la posibilidad de que el dinero prestado no nos sea retornado íntegramente a su vencimiento.

El negocio bancario consiste en la captación de fondos para su transmisión, a través de la actividad bancaria, a los clientes que pueden requerirlos. La Caja es, pues, un gestor y administrador de recursos financieros, remunerándose a través del margen financiero que aplica a las operaciones y de las comisiones repercutidas por los servicios que presta, conceptos que deben ser suficientes para remunerar el riesgo en que incurre con su actividad, soportar los costes derivados de la estructura requerida y permitir un desarrollo adecuado como negocio. La gestión del riesgo crediticio es, consiguientemente, la actividad nuclear del negocio bancario.

El riesgo bancario se puede generalmente clasificar en las siguientes clases:

#### **Riesgo de Crédito:**

Es la categoría más importante y refleja la posibilidad de que por diversos motivos el acreditado no devuelva la suma prestada al vencimiento de la operación. Las causas pueden ser diversas:

- **Riesgo de Insolvencia.** Se ha deteriorado la capacidad de pago del deudor al haber variado la situación existente en el momento de concederle la financiación.
- **Riesgo Jurídico.** Por haberse instrumentado incorrectamente la operación, con lo cual se perjudica la vía de reclamación judicial.
- **Riesgo Operativo.** Principalmente motivado por errores en la contabilización que perjudican o invalidan el título crediticio de que se dispone.
- **Riesgo de Fraude.** Es el riesgo de sufrir pérdidas por acciones ilegales llevadas a cabo por empleados, clientes, o por personas ajenas a la Caja.

#### **Riesgo de Cambio.**

Se produce como consecuencia del reembolso de operaciones en moneda distinta al que el deudor genera sus ingresos habituales. Este riesgo es cada vez menos frecuente en nuestro país y en nuestra Entidad, al encontramos dentro del Sistema Monetario Europeo y ser el Euro una moneda de amplia utilización en el Mundo. No obstante, hubo momentos en la década de los 90 en que, animados por tipos de interés más bajos que los habituales en España, determinados clientes se endeudaron en monedas "fuertes", con resultado generalmente desfavorable.

#### **Riesgo de tipo de interés.**

Es el que se produce como consecuencia de que los tipos fijados en los créditos (activo bancario) son inferiores a los comprometidos en los depósitos (pasivo bancario), originándose un resultado negativo (o insuficientemente positivo) en el margen de intermediación de la Entidad. Con tipos a la baja y en un entorno de fuerte competencia, es muy problemático manejar este tipo de riesgo. En clientes en donde el riesgo de crédito es menor, el riesgo de tipo de interés es mayor y sólo puede compensarse con el negocio colateral que nos da el cliente.

Existen otros tipos de riesgo que afectan a nuestra Entidad como son el Riesgo de Liquidez o de Intermediación Financiera, pero su análisis no es objeto de este manual.

Con el fin de reducir el riesgo de la operaciones de activo, la literatura financiera presenta una serie de consejos cuyo resumen se detalla en la tabla adjunta:

<b>CRITERIOS DE RIESGO A TENER EN CUENTA</b>
1. Prestar es una actividad que requiere tanto rigor como flexibilidad
2. La continuidad de la entidad financiera implica no prestar más de lo que se tiene y que lo prestado se recupere. "Ningún banco ha cerrado por no conceder préstamos; algunos lo han hecho por no recuperar lo prestado".
3. Los créditos se destinan a empresas que ganan dinero para que sigan ganando dinero.
4. Los clientes esperan un apoyo incondicional que no es viable como norma de actuación comercial.
5. No siempre la información del solicitante es veraz y completa; frecuentemente está impregnada de un natural optimismo.
6. En caso de duda, no prestar.
7. Las operaciones puramente especulativas no deben ser financiadas.
8. La mayoría de los créditos deben recuperarse sin ningún esfuerzo; de los créditos concedidos que luego presentan dificultades, una gran mayoría debe recuperarse sin pérdida; cuando haya que aceptar pérdidas de principal, éstas serán mínimas.
9. Ser conservadores y diversificar los riesgos.
10. Ser profesionales, comprobar la seguridad de la operación y cumplimentar la documentación adecuada.

A lo largo de las páginas siguientes se detallan una serie de criterios con la finalidad de ayudar a la Entidad a:

- Evaluar correctamente el nivel de riesgo en que se incurre
- Reducir el riesgo de las operaciones de activo
- Gestionar el riesgo

## **1.2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL RIESGO**

El riesgo bancario tiene una serie de características que vienen definidas por la política crediticia que desarrolla cada entidad y que en el caso de CAJA RIOJA son las siguientes:

- Seguridad
- Liquidez
- Rentabilidad

### **1.2.1. SEGURIDAD**

Una entidad financiera tiene la función de intermediación de fondos; es decir, los toma a determinados clientes para prestarlos a otros clientes. Los fondos no son suyos.

Por lo tanto, una Entidad no puede arriesgar en exceso los fondos de sus depositantes y debe asegurar el retomo de sus inversiones. Los fondos entregados hay que tener la seguridad de que serán devueltos. No se puede especular su devolución con reembolsos que dependan de comportamientos de mercado, generalmente conocidos como especulativos.

02/2009



Así, la Caja debe maximizar la probabilidad de devolución de los préstamos concedidos. Dicha probabilidad dependerá de la capacidad de generar recursos del cliente y de las garantías aportadas.

- a) Para valorar la capacidad del prestatario de devolución del préstamo, la Caja ha de poseer la información necesaria para determinar la seriedad del cliente y la finalidad de la operación a realizar. La seriedad del cliente está relacionada con aspectos tales como su profesionalidad, sus antecedentes, etc. La finalidad de la operación debe ser adecuada al proyecto y actividad a desarrollar, y encajar dentro de los objetivos de inversión de La Caja.
- b) **Con respecto a las garantías presentadas, éstas servirán únicamente de complemento y de apoyo. Nunca deben ser la base exclusiva de la concesión. Todo proyecto o actividad a financiar debe generar los suficientes recursos como para la posibilitar la devolución del dinero prestado.**

En caso de aceptarse garantías, y ser éstas reales, debe conocerse su valor de mercado y la factibilidad de realización forzosa.

#### Tasaciones

La Caja realiza las tasaciones de los inmuebles a hipotecar por medio de determinadas sociedades de tasación homologadas por el BANCO DE ESPAÑA y seleccionadas por la Entidad. Se ha buscado reducir el número de tasadoras con las que trabajar siguiendo criterios de rigor y prudencia en la forma de tasar y en el resultado obtenido. Las entidades de tasación que CAJARIOJA ha seleccionado son:

- TINSA
- SOCIEDAD DE TASACIÓN
- TASACIONES HIPOTECARIAS

La aceptación de informes provenientes de cualquier otra entidad de tasación requerirá la autorización expresa del Comité de Riesgos.

#### 1.2.2. LIQUIDEZ

Las entidades financieras deben compensar la exigibilidad de sus depósitos con la liquidez de sus inversiones. En base al equilibrio de su balance, cada entidad financiera establecerá la política de plazos más adecuada. Cuanto más a corto plazo sean las inversiones con clientes, menos peligra el objetivo de liquidez y se minimiza el riesgo adicional de la variación constante de los tipos de interés del mercado.

#### 1.2.3. RENTABILIDAD

La rentabilidad de las entidades financieras se obtiene por la diferencia entre el cobro de intereses y comisiones en las operaciones de activo, y el pago de intereses en las operaciones de pasivo. Para calcular la rentabilidad bruta que consigue la Caja con cada uno de sus clientes de activo, se debe dividir el margen bruto por la inversión neta de la Entidad. Para obtener el margen neto habrá que deducir del margen bruto el coste del dinero prestado al cliente.

El precio que aplicaremos a un cliente, y consecuentemente la rentabilidad obtenida, deberá estar necesariamente relacionado con el riesgo que asumimos. Una rentabilidad excesivamente elevada admitida por el cliente puede ser indicador de un cliente con un marcado perfil de riesgo.

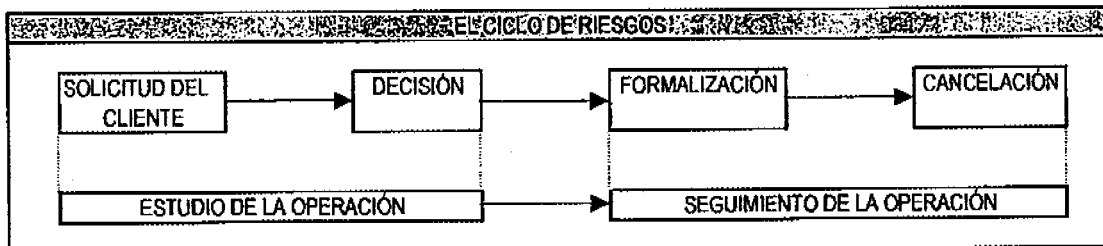
En la actualidad CAJA RIOJA carece de sistemas expertos que permitan asignar un "pricing" de forma objetiva y vinculada al riesgo. El Proyecto CECA (Control Global del Riesgo de Crédito) tiene como uno de sus objetivos llegar a desarrollar un modelo de RORAC (Return on Risk Adjusted Capital) y PRICING.

Complementando lo expuesto, también hay que destacar que la fuerte competencia creada en los últimos años entre entidades financieras obliga a no sólo manejar el margen de las operaciones crediticias del cliente, sino conjugarlo con el negocio colateral (compensaciones) que el cliente nos puede dar.

Como resumen de este apartado hay que concluir que las decisiones sobre la concesión de créditos deben adoptarse dentro de la política general de la Entidad definida en su Plan Estratégico, la cual debe estar encaminada a lograr el equilibrio entre rentabilidad, liquidez y seguridad.

### 1.3. EL CICLO DE RIESGOS

Desde el momento en que el cliente presenta su solicitud hasta que la Caja toma una decisión, la Entidad debe dedicar un tiempo a analizar y evaluar dicha solicitud. Tras decidir sobre el riesgo planteado, en caso de ser favorable, la Caja formaliza la operación. Desde ese momento y hasta la cancelación, la Caja debe realizar un continuo seguimiento de la evolución de la operación.



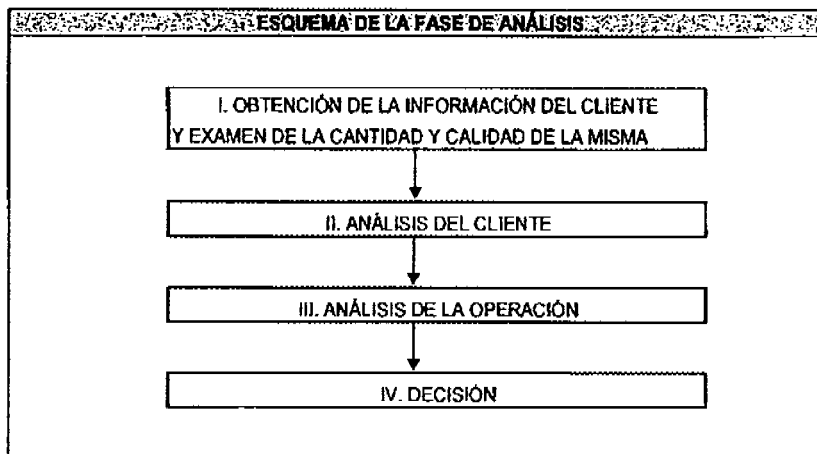
Así, el factor riesgo, que acompaña a toda operación de activo, tiene tres momentos fundamentales en su relación con el cliente:

- El estudio de la operación
- La formalización de la operación
- El seguimiento y cancelación de la operación.

#### 1.3.1. EL ESTUDIO DE LA OPERACIÓN

En este apartado se pretende describir la secuencia y las partes del proceso de análisis para tomar la decisión de un riesgo. La estructura del análisis que se sigue en CAJA RIOJA es la siguiente:





Para el estudio de la operación, la Caja necesita tener la documentación necesaria (ver Capítulo 2). Esta información será de origen interno, generada con los antecedentes operativos de los clientes; y de origen externo, que es la que nos aporta el propio cliente o entidades terceras. Seguidamente se procede al análisis del cliente cuyos puntos más relevantes se tratan en el Capítulo 3, así como se tiene en cuenta el sector en donde actúa. Por último se considera el análisis de la operación como se detalla en el Capítulo 4.

Con esta información, la oficina / división originadora de la operación prepara el expediente correspondiente. Si la operación sobrepasa las atribuciones del Director de Sucursal, éste enviará el Expediente de Riesgo, tanto física como informáticamente, a su Director de Comarca, quien lo analizará y sancionará. Si la operación sobrepasa también las atribuciones de este último, enviarán el expediente al Centro de Expedientes del Área Comercial. Las atribuciones respectivas aparecen establecidas en el Manual de Facultades aprobado por el Consejo de Administración.

El Centro de Expedientes del Área Comercial receptiona, tanto física como informáticamente, todas las Operaciones/Expedientes que llegan de las Oficinas y Divisiones de negocio. Comprueba que contienen los documentos señalados y los clasifica para su estudio y sanción por el órgano competente, según los riesgos acumulados de los intervinientes y según los criterios y límites establecidos en el Manual de Facultades de Autorización vigente en cada momento en la Caja.

Si la sanción corresponde al Jefe de Zona, de División, Director del Área o Comité de Riesgos del Área Comercial, se le remite física e informáticamente el Expediente completo al responsable correspondiente.

El resto de operaciones (las que deben ser sancionadas por el Comité de Riesgos u Órgano superior) se remiten al Área de Riesgos.

- En el Área de Riesgos, el Departamento de Análisis receptiona tanto física como informáticamente los expedientes remitidos desde la Unidad de Riesgos del Área Comercial. Las operaciones recibidas se analizan e informan y se remiten al órgano de sanción correspondiente (Comité de Riesgos, Comisión Ejecutiva, Consejo de Administración), según riesgo acumulado del cliente. El Área de Riesgos realiza el análisis a través del Departamento de Análisis.

### **1.3.2. TRAMITACIÓN Y FORMALIZACIÓN.**

La formalización de la operación se lleva a cabo después de ser aprobada la operación. En el momento de la formalización de la operación se debe actuar de forma rigurosa y estableciendo los controles de seguridad adecuados. La formalización de la operación debe ceñirse en todas sus condiciones a la aprobación del expediente de riesgos por parte de los órganos de decisión de la Caja, si bien dicha autorización tendrá el carácter de "mínimos", pudiéndose formalizar en condiciones por encima de las autorizadas.

#### **Sistema de Gestión de Escrituras (SGE).**

Por su especial relevancia para La Caja, destacamos el procedimiento seguido en las operaciones crediticias con garantía hipotecaria. El recientemente introducido Sistema de Gestión de Escrituras consiste en informatizar el proceso de gestión documental de las escrituras, desde el momento de la firma, hasta su inscripción en el Registro Mercantil. Para ello se basa en la selección de un reducido número de gestorías con las que trabaja la Caja y a las que se les exige una capacidad técnica y solvencia económica (seguro de responsabilidad civil). La totalidad de las escrituras hipotecarias formalizadas por nuestra Entidad deben gestionarse a través de este sistema.

SGE ofrece las siguientes ventajas:

- Conocer la situación de cada escritura y el proceso de la misma desde su firma ante el Fedatario Público hasta su inscripción en el Registro correspondiente.
- El control de las diversas gestorías que tramiten la operación, su calendario de actuaciones y la situación de los fondos para los diferentes pagos a realizar (Notaría, Hacienda, Registro...).
- Mediante un sistema de alertas, el control eficiente de los plazos legales y la medida de la calidad de las diferentes gestorías en sus gestiones.
- Disponer de información detallada de las operaciones gestionadas por cada uno de los notarios cuyos servicios hayamos contratado.
- Una vez finalizado el proceso, las gestorías digitalizarán las escrituras de compra-venta, préstamo hipotecario y otros documentos relevantes que genere el proceso (facturas, liquidación de impuestos, notas simples, etc.). Dicha información está disponible para las oficinas a través de SGE en la Intranet.

### **1.3.3. ENTRE LA FORMALIZACIÓN Y LA CANCELACIÓN DE LA OPERACIÓN: EL SEGUIMIENTO.**

El seguimiento de riesgos es la etapa más importante de todas las que componen el tratamiento del riesgo bancario. Durante la vida de la operación, la Caja debe realizar el oportuno seguimiento de la misma y del cliente a fin de verificar que se cumplen las previsiones contempladas en el análisis. Es lo que se conoce como el período de seguimiento de la operación.

Si bien es cierto que toda operación debe estar bien estudiada antes de ser aprobada, no se debe olvidar que si existen deficiencias en la formalización y en el seguimiento de la operación de poco sirve el esfuerzo en la realización del estudio analítico inicial.



9J5273234

02/2009



El conocimiento de posibles variaciones en la calidad del riesgo en curso nos permitirá plantear acciones dirigidas a su corrección; por ejemplo: negociando el aporte de garantías adicionales, forzando la reducción de los riesgos concedidos, etc.

En este sentido, en los contratos que soportan jurídicamente las operaciones de riesgo, especialmente en el caso de clientes empresas, se contemplan supuestos de resolución de los mismos en casos como: que el cliente sufra un proceso ejecutivo en su contra, que inicie un expediente de concurso de acreedores o quiebra, que incumpla sus obligaciones de facilitar periódicamente sus estados financieros a la Caja, que su situación financiero-patrimonial disminuya sustancialmente, cambios accionariales, etc.

En la Caja el seguimiento específico del riesgo se realiza a través de la Unidad de Seguimiento, ubicada en el Área de Riesgos y directamente dependiente del Director del Área, manteniendo así su independencia del Departamento de Análisis. La labor de seguimiento es respaldada y potenciada por el Comité de Seguimiento de Riesgo de Crédito, en donde se analizan las situaciones más destacadas y se toman las correspondientes decisiones, a la vez que se marcan futuras tendencias.

En los siguientes capítulos pasaremos a analizar con mayor detalle cada uno de los aspectos del ciclo de riesgos.

## **2. OBTENCIÓN DE LA INFORMACIÓN. EXAMEN DE LA CANTIDAD Y CALIDAD DE LA MISMA.**

Es una creencia generalizada entre los profesionales de la actividad bancaria que la gestión comercial del cliente requiere una determinada información y el análisis de riesgos otra. En este sentido, es frecuente escuchar frases como "necesito este dato porque me lo piden desde el Área de Riesgos", etc. No obstante, la experiencia nos demuestra que para gestionar correctamente al cliente y darle la calidad del servicio que nuestra Entidad nos exige, necesitamos información, la cual, la mayor parte de las veces, es coincidente para las necesidades de ambas áreas.

Por tanto, salvo cuestiones muy específicas, la información no es un instrumento que el gestor del cliente necesite para proponer o decidir operaciones de riesgos, sino que la necesita permanentemente para entender y atender a su cliente.

Desde un punto de vista específico de análisis de riesgos, conviene recordar que el riesgo bancario es la expectativa de que el dinero prestado nos sea retornado a su vencimiento; es decir, es la medida de la "incertidumbre" que se posee, cuando se toma la decisión, de que se cumpla lo pactado. La incertidumbre no se puede eliminar al 100%, pero sí se puede reducir teniendo un conocimiento profundo del cliente y de las operaciones, tanto de su situación actual, como de sus perspectivas de evolución futura.

En consecuencia, la información ha de ser completa, es decir, debemos tener toda la información relevante sobre la situación patrimonial y económica del cliente, así como todos los datos relativos a la operación a realizar; y debe ser veraz y contrastada, con datos ciertos y verificados.

### **2.1. FUENTES DE INFORMACIÓN**

Por razón de su procedencia, la información que se utiliza en la Caja en el análisis se puede dividir en:

- Información interna de la propia Entidad,
- Información suministrada por el cliente,
- Información externa.

#### **2.1.1. INFORMACIÓN INTERNA DE LA PROPIA ENTIDAD**

La operativa con los clientes genera una constante y valiosa información relativa a los movimientos de sus cuentas (nóminas, recibos domiciliados, tarjetas de crédito), devoluciones, descubiertos en cuenta corriente, sobregiros en pólizas de crédito, etc.

La información que en CAJA RIOJA se considera en las relaciones con los clientes es la siguiente:

- **Cuentas de pasivo.** Nos proporciona una información sobre el grado de vinculación con La Caja y la capacidad de ahorro del Cliente.
- **Operaciones crediticias.** Permite analizar el comportamiento de pago, el histórico de operaciones anteriores y su finalidad. Cómo ha evolucionado su patrimonio y su endeudamiento en dicho período.
- **Servicios que utilizan.** Seguros, tarjetas, recibos, domiciliaciones etc.



- **Información de seguimiento.** Se dispone de sistemas de vigilancia y mecanismos de detección de anomalías en la evolución de los riesgos (alertas valoradas para personas jurídicas). Con respecto a personas físicas, se dispone de un scoring proactivo (ver punto 5.2 de este manual), que permite asignar un nivel de riesgo a cada cliente, y controlar su variación entre diferentes periodos.

### 2.1.2. INFORMACIÓN SUMINISTRADA POR EL CLIENTE

Es la información que habitualmente aporta el cliente y que nos ayuda a evaluar los medios que utiliza el cliente para el desarrollo de su actividad y hacer frente a los compromisos que pretende asumir. En este caso hay que distinguir entre personas físicas y personas jurídicas (ver Apartado 2.4).

#### PERSONAS FÍSICAS

En función del importe de la operación y/o riesgo con el cliente, nos aporta detalle de los siguientes documentos:

- **Nóminas.**

Este documento ayuda a evaluar la capacidad de devolución o retomo del préstamo en base a los ingresos que percibe. En la nómina se observa la antigüedad del cliente en la empresa, la percepción salarial mensual, los posibles anticipos, la categoría profesional, etc.

- **Contrato laboral.**

Este documento, junto con las nóminas, informa sobre la situación laboral del cliente, de la que se deriva en la mayoría de los casos su capacidad de devolución o retomo del préstamo. En él se reflejan las condiciones laborales pactadas con la empresa, la antigüedad, el vencimiento del contrato, las condiciones económicas, la categoría laboral, la actividad, etc.

- **Declaración de la renta**

En la declaración de la renta el cliente facilita datos como el número de hijos con dependencia de los titulares, otros ascendientes y descendientes, ingresos anuales, intereses bancarios percibidos, ingresos por valores mobiliarios, vivienda habitual, cargas hipotecarias, personas a cargo del solicitante, gastos deducibles, etc. Este documento sirve además para la verificación de información procedente de otras fuentes.

- **Declaración Patrimonial**

En este documento el cliente refleja su patrimonio, que debería coincidir con lo indicado en la relación de bienes facilitada a la Entidad .

- **Relación de bienes personales**

En la relación de bienes personales se reflejan los bienes declarados por los titulares o avalistas, que facilitara el conocimiento de la solvencia de los mismos.

Es muy importante que los importes declarados coincidan con el valor estimado de los bienes y con la Ficha de Solvencia (propuesta electrónica). Asimismo, este documento debe ser

firmado por los declarantes; indicando la fecha de la declaración. El expediente físico correspondiente deberá incluir una copia de dicho documento.

▪ **Escrituras de bienes inmuebles**

En estos documentos se puede observar la fecha de adquisición de los bienes, la procedencia (compra, herencia, cesión, ...), el valor de adquisición y los datos registrales que servirán para la verificación posterior.

▪ **Recibos de préstamos con otras Entidades**

Estos documentos informan sobre los antecedentes del cliente y la experiencia de otras entidades con el mismo. Se debe comprobar el importe inicial, el importe pendiente, el vencimiento, la puntualidad y cumplimiento de pago a través de la fecha de cargo en cuenta. Posteriormente deben verificarse estos datos con los obtenidos en la CIRBE.

▪ **Contrato de alquiler**

Este documento, en caso de que el cliente resida en régimen de alquiler, sirve para comprobar los gastos mensuales por este concepto y el tipo de contrato del que es parte, así como la fecha de inicio y la fecha de vencimiento del mismo.

▪ **Sentencia de separación o divorcio**

Este documento, en determinadas operaciones, es básico para comprobar los gastos generados por la situación familiar del cliente y la incidencia económica que representan. Aporta información sobre la solvencia del cliente.

▪ **Plan de negocio, presupuesto o factura proforma**

Si la solicitud del cliente se basa en la financiación de la adquisición de un bien, negocio o la realización de trabajos de terceros, se deberá adjuntar el Plan de Negocio o presupuesto para estudiar el alcance y el destino de la inversión.

A partir de la documentación que el cliente presenta, la Caja evalúa la operación y verifica si los datos facilitados coinciden con las fuentes de información que la Entidad ha de conseguir por sí misma.

## **PROFESIONALES Y PERSONAS JURÍDICAS**

La información que aporta cada uno de los documentos presentados es la siguiente:

▪ **Balances de situación**

Los balances reflejan el valor y la naturaleza de los activos y pasivos de la empresa, el grado de amortización de su inmovilizado, y su situación financiera a corto y largo plazo. Es una información estática, por lo que se necesitan los balances de varios ejercicios para ver la evolución. Se solicitarán tres años. Los balances que permite incluir el sistema ATCA son los siguientes:

1. Balance auditado (A)
2. Balance fiscal (F)

02/2009



9J5273236



3. Balance Informa (I). Se introduce automáticamente desde la base de datos de INFORMA.
4. Balance real (R).

Se procurará en todos los casos la utilización de información oficial, por lo que el orden de utilización de los diferentes balances será el presentado en la relación anterior.

▪ **Cuentas de pérdidas y ganancias**

Las cuentas de pérdidas y ganancias reflejan la situación económica, la situación comercial y la evolución presente del negocio. Respecto a este documento, es importante ver la relación entre diferentes ejercicios, a fin de analizar la estructura de costes y la evolución de las ventas y los márgenes. Otros aspectos importantes que deben ser revisados en las cuentas de pérdidas y ganancias son: la política de amortizaciones y la influencia de los resultados extraordinarios sobre el beneficio neto.

Para un correcto seguimiento del riesgo es muy importante mantener actualizados los estados financieros de las sociedades con las que mantenemos operaciones activas. Para tal fin, dentro del gestor documental de nuestra Intranet se utiliza el aplicativo de Base de Datos de Balances en donde se introducen escaneados los estados financieros de las sociedades clientes. El orden de preferencia en la introducción de los diferentes tipos de estados financieros es el indicado anteriormente.

Adicionalmente, los datos de balance y cuenta de resultados se introducen en el aplicativo de análisis financiero desarrollado en ATCA para el correspondiente estudio y seguimiento continuo.

Por último, y para mantener actualizada dicha información, se ha desarrollado un sistema de alertas que limita la generación de nuevas propuestas de riesgos a la introducción en el sistema ATCA de información financiera actualizada.

▪ **Plan previsional**

Los planes previsionales representan una herramienta imprescindible para que las entidades financieras puedan valorar la capacidad de devolución futura, ya que el objetivo de un estudio de viabilidad es: aportar información que permita analizar un proyecto para determinar la conveniencia o no de llevarlo a cabo.

Un plan previsional presenta los balances de situación y las cuentas de pérdidas y ganancias previsionales (normalmente para cinco ejercicios), así como un presupuesto de tesorería y una serie de ratios previsionales para evaluar la liquidez, el endeudamiento y la rentabilidad en el futuro.

▪ **Comprobantes de pagos a la Seguridad Social**

Los comprobantes de pagos a la Seguridad Social sirven para observar si la empresa está al corriente de los pagos. También aportan información sobre el número de empleados que tiene la empresa, los distintos niveles de salarios, los tipos de contrato y si se atienden las cuotas de trabajadores y patronal.

En el caso de que el cliente sea un profesional o comerciante que esté en régimen de autónomos, los justificantes de pagos a la Seguridad Social sirven para comprobar su nivel de cobertura social, en base al importe que liquida mensualmente. Esta información será

comercialmente interesante para intentar complementar sus beneficios con otros tipos de seguro.

Toda esta información se verificara con la cuenta de resultados, los informes comerciales y la visita a la empresa.

▪ **Comprobantes de pagos de IVA**

A partir de los comprobantes de pago del IVA se puede analizar si el cliente está al corriente de pago, además de verificar, a través del resumen anual que se presenta en enero del siguiente ejercicio, que las cifras declaradas de compras y ventas coincidan con la cuenta de resultados y que el importe del impuesto a liquidar coincida con el reflejado en el balance.

▪ **Comprobantes de pagos fiscales por índices y módulos**

Estos comprobantes deben ser presentados por los comercios que estén sujetos a las obligaciones fiscales a través del sistema de índices y módulos. Sin embargo, es importante remarcar el hecho de que este sistema no refleja casi nunca la realidad de los ingresos y los pagos de la empresa, dado que se basa en baremos estandarizados por el Ministerio de Hacienda. Por lo tanto, es conveniente que el cliente informe de la situación real de su negocio en cuanto a ventas, compras y gastos generales.

▪ **Comprobantes de pagos de IRPF**

Los comprobantes de pagos de IRPF permiten comprobar las cuatro liquidaciones trimestrales, a fin de observar la evolución del numero de trabajadores, además de verificar que se han atendido de forma regular y puntual.

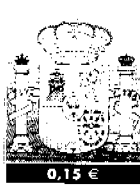
### **2.1.3. INFORMACIÓN EXTERNA**

Se obtiene por consulta a varias fuentes distintas del cliente y de la propia Entidad, y se suele utilizar como contraste de la información facilitada por el cliente y su historial crediticio.

▪ **CIRBE**. Características:

- Es un fichero propiedad del BANCO DE ESPAÑA que recopila la información de los riesgos bancarios que un cliente tiene en diferentes entidades financieras.
- Declaran todas las entidades financieras por obligación legal.
- Se declaran todos los riesgos que la entidad tiene con un cliente, siempre que los riesgos directos superen los 6.000€. Si sólo mantiene con la Entidad riesgos indirectos, se declaran a partir de 60.000€.
- Pueden consultar los particulares directamente solicitando al BANCO DE ESPAÑA su situación. Las entidades financieras pueden consultar tanto de sus clientes como de no clientes (en éste último caso con consentimiento escrito del acreditado).
- Forma de consulta:
  - Los particulares directamente al BANCO DE ESPAÑA.





9J5273237

02/2009



- Las entidades financieras, según tengan o no riesgos declarados utilizando el NIF a consultar: Si tenemos riesgo declarado, on-line tenemos información en nuestra base de datos de los riesgos totales del cliente. Si no tenemos riesgo declarado tenemos que pedir información directamente al BANCO DE ESPAÑA y con consentimiento por escrito del cliente.
  - La información CIRBE se actualiza una vez al mes, normalmente con el riesgo vivo de cada cliente a fecha fin de mes: Aproximadamente el día 10 del mes "M" se declaran los riesgos del mes "M-1"; el día 20 del mes "M" se reciben los riesgos totales (propios + ajenos) del mes "M-2".
  - La captura de la información CIRBE es directa en el sistema ATCA si existen riesgos propios. En el resto de los casos sin excepción se solicitará al BANCO DE ESPAÑA, previa autorización del cliente.

▪ **FICHEROS CCI (CENTRO DE COOPERACIÓN INTERBANCARIA)**

FICHEROS CCI			
NOMBRE/DEFINICIÓN	TITULAR DEL FICHERO	ENTIDAD GESTORA DEL FICHERO	OBSERVACIONES
BADEXCUG. Fichero de Morosidad	EXPERIAN. Es una multinacional inglesa	EXPERIAN	CCI (Centro de Cooperación Interbancario), es la entidad que coordina y controla el desarrollo del proyecto que incluye las tres bases de datos detalladas. Por concurso se adjudicó a EXPERIAN la gestión de las mismas. La adjudicación vence el 2010.
RAI Aceptaciones Impagadas	C.C.I.	EXPERIAN	
FICHERO DE INFORMACIÓN JUDICIAL (FIJ)	INFORMA. Sociedad especializada en bases de datos de informes económico financiero de sociedades e informes sectoriales.	EXPERIAN	CCI es una sociedad participada por 17 entidades financieras entre las que se encuentra CECA. La coordinación y control de las bases de datos se realiza a través de un Comité de Riesgos compuesto por 12 entidades, entre las que se encuentra CECA y el BANCO COOPERATIVO.

a) **MOROSIDAD (FICHERO BADEXCUG).** Características:

- Es un fichero de ámbito nacional formado por la información facilitada por todas las entidades adheridas sobre sus clientes (personas físicas y jurídicas), con morosidad superior a 90 días. Dicha información permanece en los ficheros hasta un máximo de 70 meses. Se eliminan los registros con antigüedad superior.
- Tiene los datos de tipo de riesgo (préstamo, cuenta de crédito, personal / hipotecario, etc.), Clave de intervención (titular, avalista, fiador), importe impagado actual, número de recibos impagados y fecha de inicio de la morosidad.
- Quién informa: todas las entidades adheridas a ese fichero. En la actualidad hay más de 160 entidades, incluidas cajas (prácticamente la totalidad de las mismas).

- o Cada entidad adherida informa semanalmente.
- o Al igual que informamos de la cantidad debida, cuando recibimos el pago del cliente en mora comunicamos a EXPERIAN que su saldo es "cero". En dicho caso, automáticamente a los 4-5 días de la comunicación EXPERIAN lo dará de baja en sus ficheros, perdiéndose el histórico del cliente.
- o Siempre que se incluye un cliente en el fichero EXPERIAN se remite una carta comunicándole este hecho, así como indicándole el nombre de la entidad informante.

**b) RAI. Características:**

- o Es un fichero-registro de ámbito nacional donde se anotan los datos de los documentos de pago aceptados y no atendidos a su vencimiento por personas jurídicas.
- o Tiene los datos de importe, fecha vencimiento, librador, librado, tipo de documento, etc. de cada documento de pago aceptado y no pagado, ordenado por librador y por librado.
- o Los documentos habituales que se registran son PAGARÉS, EFECTOS ACEPTADOS y CHEQUES DE CUENTA CORRIENTE.
- o Quién informa: Todas las entidades adheridas o asociadas a ese fichero, bajo el principio de "reciprocidad"; es decir, para tener derecho a consultar la información total del fichero se tiene la obligación de comunicar la propia.
- o La forma de informar al RAI es que la entidad tenedora del documento se encarga de comunicarlo si no se atiende a su vencimiento.
- o Las entidades adheridas tenemos toda la información nacional a nuestra disposición on-line desde nuestros terminales.

**Conclusiones:**

- Cliente aparece en RAI como librador ----> tiene clientes que pagan mal ----> PELIGRO --> son malos sus clientes ----> trabaja mal nuestro cliente
- Cliente aparece en RAI como librado ----> es un mal pagador ----> PELIGRO
- Si un cliente nuestro aparece a menudo en RAI, es una ALERTA para planteamos nuestra relación comercial (de riesgo) con dicho cliente.

**c) INCIDENCIAS JUDICIALES. Características:**

- o Las entidades financieras tenemos acceso a las incidencias judiciales en las que están inmersos nuestros clientes. Las incidencias que más nos interesan son: las demandas judiciales, los concursos de acreedores y las quiebras.

02/2009



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



9J5273238



- **REGISTRO DE LA PROPIEDAD.** Las verificaciones registrales permiten contrastar los datos sobre titularidad y la situación de cargas de los bienes inmuebles del cliente. Se solicitarán de acuerdo con las especificaciones contenidas en el Anexo 4
- **REGISTRO MERCANTIL.** Permite consultar todos los datos societarios (ampliaciones reducciones de capital, administradores, ...) así como personas apoderadas por las empresas.
- **INFORMES SECTORIALES.** Se utilizan bases de datos contratadas para este fin y empresas especializadas en la realización de informes comerciales de diferente extensión que permiten tener una información actualizada y objetiva de los principales sectores de actividad donde operan nuestros clientes.

## **2.2. INFORMACIÓN A SOLICITAR AL SECTOR PÚBLICO**

La Ley de Acompañamiento de los Presupuestos Generales para el ejercicio 1.997 reforma algunos de los artículos de la Ley 39/1988 de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales. En concreto, su artículo 139 ha venido a modificar el Capítulo VII referente a las Operaciones de Crédito que pueden concertar las Entidades Locales.

Esta reforma contiene un conjunto de medidas a través de las cuales se pretende incrementar el control sobre los procesos de endeudamiento seguidos por las Corporaciones Locales a fin de encauzar sus finanzas por la senda del saneamiento financiero. Se ha optado claramente por medidas de control indirecto, endureciéndose los límites a la capacidad de apelación al endeudamiento sin necesidad de autorización por parte del Órgano que ejerce la tutela financiera (la Consejería de Economía y Hacienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja por parte de nuestra Comunidad Autónoma) y estableciéndose los requisitos y criterios que regirán en el caso en que sea necesario recurrir a las autorizaciones.

La documentación a aportar dependerá de la finalidad de la operación. Así pues, según la finalidad:

- **En operaciones de Tesorería (corto plazo): no pueden exceder de un año.**
  - a) Deben contar con Presupuesto aprobado para el año correspondiente.
  - b) La operación debe haber sido informada por la Intervención de la Corporación.
  - c) El montante de la operación no debe superar, en su conjunto, el 30% de los ingresos liquidados por operaciones corrientes de la Corporación en el ejercicio anterior.
  - d) Si el montante de la operación no supera el 15% de los recursos corrientes liquidados en el ejercicio anterior no es necesario que la apruebe el Pleno de la Corporación, pudiendo ser formalizada directamente por el Presidente (Alcalde o Presidente de la Diputación). En otro caso, ha de contar con la aprobación del Pleno.
- **En operaciones de Inversión, a medio y largo plazo.**
  - a) Deben contar con Presupuesto aprobado para el año correspondiente.
  - b) La operación debe haber sido informada por la Intervención de la Corporación.
  - c) Si el montante de la operación no supera el 10% de los recursos ordinarios del Presupuesto, y está prevista en él, no es necesario que la apruebe el Pleno de la

Corporación, pudiendo ser formalizada directamente por el Presidente (Alcalde o Presidente de la Diputación). En otro caso, ha de contar con la aprobación del Pleno.

- d) Se precisa autorización previa de la Consejería de Economía y Hacienda de la Comunidad Autónoma que corresponda, y a la cual pertenece la Corporación Local:
- Cuando de los estados financieros se deduzca un ahorro neto negativo. En este caso, además, deben presentar un Plan de Saneamiento Financiero aprobado por el Pleno de la Corporación.
  - Cuando el volumen total del capital vivo de las operaciones de crédito vigentes, a corto y largo plazo, exceda del 110% de los ingresos corrientes liquidados o devengados en el ejercicio anterior.

## **2.3. INFORMACIÓN A SOLICITAR AL SECTOR INMOBILIARIO.**

### **2.3.1. PROMOCIONES INMOBILIARIAS**

Se considera del sector inmobiliario toda empresa o particular cuya actividad sea la promoción de pisos, edificios, solares, locales, así como la compra, la venta y el alquiler de los mismos.

Cuando el sector inmobiliario solicita ayuda financiera a una entidad financiera para invertir en una promoción inmobiliaria, resulta fundamental que la empresa presente un estudio de viabilidad de dicha operación en donde se justifique probabilidad de devolución de la financiación. Esta documentación se complementará con otro tipo de documentos ya comentados para personas jurídicas o físicas, como es el caso de balances de situación, cuentas de pérdidas y ganancias, comprobantes de pagos a la Seguridad Social y fiscales y justificantes de pagos de préstamos anteriores.

### **2.3.2. SUBROGACIONES**

Consiste en la asunción por parte de un nuevo titular-prestatario de todos los derechos y obligaciones inherentes a la operación y que, hasta esa fecha, recaían en el anterior titular. Se pueden dar los siguientes tipos de subrogación:

- a) **Subrogación del promotor (el inmueble puede ser tanto vivienda como nave industrial)**

El proceso se inicia cuando el Promotor comunica a la Oficina la venta de un inmueble, o bien el propio cliente acude a la misma. El inmueble puede ser tanto una vivienda como una nave industrial. La Oficina realiza las gestiones precisas para:

- Solicitar la siguiente información del cliente y así proceder a su análisis:

#### **PERSONAS FÍSICAS:**

- Declaración Patrimonial firmada.
- Renta y Patrimonio (cuando proceda) último ejercicio.
- Nómina

#### **PERSONAS JURÍDICAS:**

- Balances y Cuentas Resultados de los tres últimos ejercicios (auditados en caso de obligación legal)



- Con la información indicada, la oficina / división generadora de la operación preparará el expediente, cumplimentado enteramente el "Impreso de subrogación de préstamos hipotecarios". El resto de circuito operativo referente a la presentación de la operación y a su posterior autorización seguirá el procedimiento habitual como para cualquier otra operación de riesgo.
- En función de sus facultades solicitará autorización al órgano correspondiente tras el oportuno análisis. Como herramienta de análisis y autorización, y siempre y cuando la operación planteada se encuentre dentro de los límites autorizados, este tipo de operaciones se gestionarán a través del "Credit Scoring" hipotecario (ver políticas en Anexo 6).
- La Oficina realizará las gestiones precisas para vincular comercialmente al cliente ofreciendo la subrogación del préstamo hipotecario así como otros productos asociados (seguros de incendio, vida, amortización, tarjetas de crédito, etc.).
- No se formalizará ninguna operación sin que disponga de seguro de incendios.

b) **Subrogación entre particulares (el inmueble puede ser tanto vivienda como nave industrial).**

Manifestadas por el cliente sus necesidades de financiación, la Oficina le informa sobre las condiciones del préstamo hipotecario vigente sobre el bien objeto de compra-venta. La subrogación entre particulares puede implicar tanto la continuidad del préstamo vigente, como la cancelación del mismo y apertura de uno nuevo.

Los pasos siguientes son similares a indicados en el punto anterior, incluida la documentación solicitada (ver Anexo 4, Apartado "3. PRÉSTAMOS").

c) **Subrogación entre entidades financieras (el inmueble puede ser tanto vivienda como nave industrial).**

La Ley 2/1994, de 30 de Marzo, sobre Subrogaciones y Modificación de Préstamos Hipotecarios, regula la posibilidad de que las entidades financieras que ostenten derechos sobre préstamos hipotecarios puedan ser subrogadas por los deudores de los mismos por otras entidades análogas.

En este caso, a la documentación que debe aportar el SOLICITANTE de una operación se añadirá la siguiente información:

- 1) Subrogación de la Caja en un préstamo.  
Los especificados en los Procedimientos Operativos previstos en las subrogaciones descritas y adicionalmente:
  - Oferta vinculante condiciones financieras
  - Requerimiento a la entidad acreedora.
- 2) Requerimiento a la Caja para ceder los derechos de un préstamo.  
Los especificados en los Procedimientos Operativos previstos en las subrogaciones descritas y adicionalmente:
  - Certificación del importe del débito.

- Carta de enervación de la subrogación (en su caso).

Los pasos siguientes son similares a los indicados en el apartado a).

#### **2.4. TABLAS RESUMEN**

Seguidamente se presentan tablas resumen de la información comentada, en función del tipo de cliente (persona física o bien jurídica) y la fuente de información (interna, cliente y externa).

Por otra parte y, para cada una de las operaciones solicitadas por el cliente, la Caja ha definido la documentación que se considera necesaria añadir a cada expediente para su adecuado estudio, sanción y seguimiento.

02/2009



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

9J5273240



PERSONAS FÍSICAS: INFORMACIÓN PARA EL ANÁLISIS DE RIESGOS		
INFORMACIÓN	FUENTE	ANÁLISIS
<b>POSICIONES DE PASIVO</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cuentas corrientes</li> <li>Cuentas IPF, Fondos de inversión</li> <li>Planes de pensiones</li> <li>Otros</li> </ul>	<b>INTERNA:</b> ATCA	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grado de vinculación del cliente con La Caja.</li> <li>Permite evaluar la capacidad de ahorro.</li> <li>Perfil de ingresos / ahorro de la persona.</li> </ul>
<b>OPERACIONES CREDITICIAS</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cuentas de crédito, Préstamos</li> <li>Descuento comercial, devoluciones.</li> <li>Endeudamiento con otras entidades (CIRBE)</li> </ul>	<b>INTERNA:</b> ATCA  <b>EXTERNA:</b> CIRBE/CLIENTE/ IRPF/PATRIMONIO RECIBOS PRÉSTAMOS OTRAS ENTIDADES	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grado de cumplimiento de las obligaciones de pago.</li> <li>En el caso de existencia de préstamos en otras entidades, es obligatorio solicitar y aportar fotocopia del último recibo pagado. La aportación de esta información es fundamental para el cálculo de ratios.</li> </ul>
<b>PERSONALES:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nombre y apellidos</li> <li>Fecha de nacimiento</li> <li>Estado civil</li> <li>Régimen matrimonial</li> <li>Familiares a su cargo</li> <li>Sentencia separación o divorcio</li> </ul>	<b>CLIENTE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nos informa acerca de la posibilidad de endeudamiento en el largo plazo y sobre la parte de renta que se necesita detraer para cubrir las necesidades básicas</li> <li>Estos datos son necesarios para la correcta interpretación del ratio de amortización.</li> <li>En caso de matrimonio de gananciales, se exigirá la firma de ambos cónyuges.</li> </ul>
<b>LABORALES:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Trabajo por cuenta propia</li> <li>Trabajo por cuenta ajena</li> <li>Actividad laboral / empresa</li> <li>Categoría profesional</li> <li>Antigüedad</li> </ul>	<b>CLIENTE:</b> NÓMINA	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nos informa sobre la estabilidad o estacionalidad de los ingresos, así como del nivel de éstos.</li> <li>Estabilidad en el empleo.</li> <li>Futuro en la empresa.</li> </ul>
<b>INGRESOS:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Por nómina</li> <li>Actividad profesional</li> <li>Actividad empresarial</li> <li>Otros (alquileres, etc.)</li> </ul>	<b>CLIENTE:</b> DECLARACIÓN IRPF / /CONTRATO ALQUILER	<ul style="list-style-type: none"> <li>Estimación de la capacidad de pago del cliente.</li> <li>Son datos imprescindibles para el cálculo del ratio de amortización.</li> </ul>
<b>GASTOS:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Por persona a cargo del solicitante</li> <li>Alquiler</li> <li>Separación o divorcio</li> </ul>	<b>CLIENTE:</b> DECLARACIÓN IRPF / /CONTRATO ALQUILER / SENTENCIA SEPARACIÓN O DIVORCIO	<ul style="list-style-type: none"> <li>Estimación de gastos incurridos por diferentes conceptos.</li> </ul>
<b>SOLVENCIA:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bienes inmuebles</li> <li>Terrenos rústicos</li> <li>Otros (presupuesto o factura pro forma)</li> </ul>	<b>CLIENTE:</b> DECLARACIÓN DEL PATRIMONIO/ / DECLARACIÓN DE BIENES.  <b>EXTERNA:</b> REGISTRO / /ESCRITURAS / INFORMES EXTERNOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>Es fundamental su correcta valoración y descripción de las cargas.</li> <li>Su valoración ha de ser sometida a una continua revisión en función de la evolución del mercado.</li> <li>Fundamental para el cálculo del ratio de solvencia.</li> </ul>

PERSONAS JURÍDICAS: INFORMACIÓN PARA EL ANÁLISIS DE RIESGOS		
INFORMACIÓN	FUENTE	ANÁLISIS
<b>POSICIONES DE PASIVO</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Clas. corrientes/otras</li> <li>▪ Cuentas particulares socios</li> </ul>	<b>INTERNA:</b> ATCA	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grado de vinculación de la empresa y de sus socios con la Caja.</li> </ul>
<b>OPERACIONES CREDITICIAS</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cuentas de crédito, Préstamos, descuento.</li> <li>▪ Entidades con las que se relaciona.</li> <li>▪ Estudio CIRBE</li> </ul>	<b>INTERNA:</b> ATCA  <b>CLIENTE:</b> MEMORIA / / CIRBE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grado de cumplimiento de las obligaciones de pago.</li> <li>▪ Estudio cuantitativo y cualitativo de los riesgos externos.</li> <li>▪ CIRBE en el sistema ATCA si existen riesgos propios. En el resto de los casos sin excepción se solicitará al BANCO DE ESPAÑA previa autorización del cliente.</li> </ul>
<b>PERSONALES:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Razón social</li> <li>▪ Datos registrales</li> <li>▪ Objeto social</li> <li>▪ Capital social</li> <li>▪ Nº empleados</li> </ul>	<b>CLIENTE:</b> ESCRITURA CONSTITUCIÓN.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ubicación, antigüedad, actividad.</li> <li>▪ ¿Es continuación de otro negocio?</li> <li>▪ Capital de constitución, dividendos pasivos.</li> <li>▪ Estatutos: mayorías reforzadas, cargos en el consejo, peculiaridades.</li> </ul>
<b>ECONÓMICOS:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Balance de situación.</li> <li>▪ Cuenta de resultados</li> <li>▪ Memoria.</li> <li>▪ Plan de negocio: proyecciones financieras</li> </ul>	<b>CLIENTE:</b> IMPUESTO SOCIEDADES / /AUDITORÍA/ /PROYECTOS INVERSIÓN/ /ANÁLISIS SENSIBILIDAD/ /INFORMES EXTERNOS/ COMPROBANTES PAGOS IVA/ COMPROBANTES PAGOS IRPF/ COMPROBANTES PAGOS FISCALES POR INDICES Y MÓDULOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Capacidad de endeudamiento y de generación de caja.</li> </ul>
<b>ACCIONISTAS GERENCIA:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Accionariado</li> <li>▪ Capacidad de gerencia</li> </ul>	<b>CLIENTE:</b> IMPUESTO SOCIEDADES	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Participación accionarial.</li> <li>▪ Experiencia en la gerencia.</li> <li>▪ ¿Empresa familiar?</li> <li>▪ ¿Relevo generacional?</li> </ul>
<b>PRODUCTO/DEMANDA/ MERCADO</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cartera de productos</li> <li>▪ Mercados geográficos</li> <li>▪ Sector</li> </ul>	<b>CLIENTE</b>  <b>EXTERNA:</b> PRENSA/ /INFORMES EXTERNOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Capacidad de anticipación al mercado.</li> <li>▪ Búsqueda de nuevos productos/mercados.</li> <li>▪ Análisis productos sustitutivos.</li> <li>▪ Situación tecnológica de los bienes de producción.</li> </ul>
<b>REGISTROS EXTERNOS:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ RAI</li> <li>▪ EXPERIAN</li> <li>▪ Registro de la Propiedad</li> <li>▪ Registro Mercantil</li> <li>▪ Informes comerciales</li> <li>▪ Informes sectoriales</li> </ul>	<b>EXTERNA:</b> ATCA/ REGISTROS/ / COMPANIAS PROVEEDORAS DE INFORMES	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Realizar expresamente consulta ficheros morosidad.</li> <li>▪ Consulta tanto de la empresa como de sus accionistas o impulsores.</li> <li>▪ Estudio también en empresas del grupo o relacionadas.</li> </ul>



02/2009



### 3. ANÁLISIS DEL CLIENTE.

Una vez obtenida la información, iniciamos el proceso de análisis del cliente y, a través del cual determinaremos si la Caja está dispuesta a trabajar o no con el mismo y, en su caso afirmativo, en qué tipo de producto, por qué cuantía y por qué plazo.

El análisis del cliente se descompone en dos categorías:

- Análisis CUALITATIVO
- Análisis CUANTITATIVO

#### 3.1. ANÁLISIS CUALITATIVO

Comprende el estudio de los aspectos no cuantificables del cliente. Por consiguiente, es la parte más vulnerable al sesgo y a la opinión interesada. Es pues importante que se limite la subjetividad en el análisis que este apartado introduce.

Seguidamente se exponen los principales aspectos a considerar en el análisis cualitativo, según se trate de personas físicas o de personas jurídicas

<b>ANÁLISIS CUALITATIVO</b>	
<b>PERSONAS FÍSICAS</b>	<b>PERSONAS JURÍDICAS</b>
<p>Relacionado con su <b>CARÁCTER</b> hay que conocer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Si es conservador o arriesgado</li> <li>▪ Si tiene propensión al gasto o al ahorro</li> <li>▪ Si lleva un nivel de vida ordenado</li> <li>▪ Si es serio en sus relaciones profesionales</li> </ul> <p>Relacionado con su <b>TRABAJO</b> hay que conocer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Profesión que ejerce y en qué empresa</li> <li>▪ Si la empresa funciona normalmente</li> <li>▪ Si existe algún conflicto laboral</li> <li>▪ Qué categoría y antigüedad tiene</li> <li>▪ Cómo está conceptualizado en su empresa</li> </ul> <p>Relacionado con su <b>PATRIMONIO</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De qué se compone su patrimonio</li> <li>▪ Si tiene bienes inmuebles</li> <li>▪ Si proceden de herencia o adquisición</li> <li>▪ Si tiene parte del patrimonio alquilado</li> </ul>	<p>Relacionado con la <b>descripción general y gestión</b> de la empresa, hay que conocer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cuantos años lleva constituida</li> <li>▪ Si es empresa familiar o no. Generación al frente</li> <li>▪ Cual es la composición del accionariado.</li> <li>▪ Qué actividad desarrolla la empresa (CNAE).</li> <li>▪ Si los gestores están capacitados</li> <li>▪ Si la plantilla es la adecuada y de calidad</li> <li>▪ Si tiene apariciones en registros impagados.</li> </ul> <p>Relacionado con su <b>situación comercial e industrial</b> de la empresa, hay que conocer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Si sus instalaciones son obsoletas</li> <li>▪ Si tienen capacidad productiva adecuada</li> <li>▪ Si hay patrimonio no afecto a la explotación</li> <li>▪ Si tiene dependencia de proveedores</li> <li>▪ Si tiene productos sustitutivos</li> <li>▪ Si tiene barreras de entrada</li> <li>▪ Si tiene adecuados canales de venta.</li> </ul>

### **3.2. ANÁLISIS CUANTITATIVO**

Es el que se realiza utilizando la información de ingresos y gastos de las personas físicas y de los estados contables de las empresas. Su función fundamental es determinar la capacidad de pago en base a los flujos de ingresos y gastos del titular de una operación.

Los principales aspectos a considerar en el análisis cuantitativo, según se trate de personas físicas o jurídicas son:

<b>ANÁLISIS CUANTITATIVO</b>	
<b>PERSONAS FÍSICAS</b>	<b>PERSONAS JURÍDICAS</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cuántos ingresos percibe y de qué fuente.</li> <li>▪ La irregularidad de dichos ingresos</li> <li>▪ Fuentes de ingresos aperiódicos o adicionales.</li> <li>▪ Cuántas personas viven de dichos ingresos</li> <li>▪ Cantidad de pagos por alquileres</li> <li>▪ Cantidad de los préstamos contratados</li> <li>▪ Cantidades que periódicamente se pagan</li> <li>▪ Ratio de Amortización</li> <li>▪ Ratio de Solvencia.</li> </ul>	<p>Análisis de los estados financieros:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Balance</li> <li>▪ Cuenta de resultados</li> <li>▪ Memoria</li> <li>▪ Cuadro de financiación</li> </ul> <p>Proyecciones del proyecto Análisis de ratios</p>

#### **3.2.1. ANÁLISIS CUANTITATIVO DE LAS PERSONAS FÍSICAS.**

Se concreta en los siguientes ratios:

a. **RATIO DE AMORTIZACIÓN.** Definición y características:

Es el porcentaje de los ingresos anuales brutos familiares que se destinan a pagar deudas.

Se utiliza en el estudio de solicitudes de crédito de PERSONAS FÍSICAS (en personas jurídicas no tiene sentido, puesto que se utilizan los balances y ratios).

No tiene significado en las siguientes propuestas de riesgo: - Cuenta de crédito (ya que cubre desfases entre ingresos y pagos dentro del año) - Línea de descuento (ya que es un instrumento para negociar ingresos pendientes de cobro) - Aavales (ya que en principio no es un desembolso para la Caja ni para el cliente).

El límite máximo aceptable es el 33%.

Si es superior al 33%: PELIGRO de que no nos pague.

Si es inferior al 33%: en principio, si mantiene esos ingresos, puede pagar el préstamo.

Cuanto más se aproxime al 33%, mas cerca está su límite de endeudamiento.

b. **RATIO DE SOLVENCIA.** Definición y características:

Es el porcentaje del patrimonio inmobiliario de un cliente respecto de las deudas de las que ese cliente responde actualmente.

02/2009



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



9J5273242



Se utiliza en el estudio de solicitudes de crédito de PERSONAS FÍSICAS (en personas jurídicas no tiene sentido, puesto que se utilizan los balances y ratios).

En función del bien a financiar, el límite máximo aceptable es el 80%: porcentaje al que la Caja está dispuesta a dar un préstamo a un cliente con la mejor garantía (su vivienda habitual).

Lo ideal es que las deudas no superen el 70% del patrimonio del cliente, pero no es definitivo, por cuanto es muy importante ver la "composición" de esas deudas y del patrimonio.

La visión de ambos ratios nos ayudara a comprender la situación financiera de nuestro cliente. Es una ALERTA: en la medida que vayan aumentando los ratios, nos acercamos al límite de endeudamiento del cliente (y al límite de su capacidad de pago).

### 3.2.2. ANÁLISIS CUANTITATIVO DE LAS PERSONAS JURÍDICAS.

Como regla general en el análisis cuantitativo de personas físicas utilizamos los estados financieros básicos:

- Balance de Situación. Derechos y obligaciones de una empresa a una fecha determinada.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Recoge el resultado económico del ejercicio.
- Memoria. Documento en el que se comenta el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias y con un contenido reglamentado por Ley.
- Cuadro de Financiación. Recoge los recursos que se han obtenido durante el ejercicio y el destino que se le ha dado a los mismos. No es un documento independiente, sino una parte más de la memoria.

En todos los casos se procurará tener información de los tres últimos ejercicios cerrados, y contar con información oficial, así como información del ejercicio en curso.

El estudio cuantitativo del riesgo que se realiza se basa en los siguientes análisis:

- Análisis estático
- Análisis dinámico
- Análisis de coherencia
- Análisis de ratios

#### a. ANÁLISIS ESTÁTICO DEL BALANCE

Con el análisis estático se pretende:

1. Ver la razonabilidad de las distintas masas patrimoniales. Es decir, si el inmovilizado, circulante, deudas, son los adecuados para el tamaño y la actividad de la empresa. El análisis exige información y experiencia ya que el tamaño o proporción que guardan las distintas masas patrimoniales varía según el tipo de actividad, tamaño o sector (empresas industriales, comerciales).

2. Comprobar que la financiación (Pasivo) de los bienes del Activo es también la adecuada.

- Estudiamos peso de la financiación ajena respecto a la propia. Apalancamiento. No existe una regla fija, por lo que lo más apropiado es que se sitúe por debajo del promedio del sector correspondiente.
- Forma en que se está financiando el activo de la empresa;
  - En general, una financiación adecuada exige que todo el inmovilizado de sociedad esté financiado con RRPP y con parte de deuda a largo.
  - El circulante, con financiación a corto.

3. Fondo de maniobra.

- Diferencia entre Activo Circulante y Pasivo Circulante.
- Es un "colchón de seguridad" o la tranquilidad que supone no correr el riesgo de que venzan créditos a corto plazo y todavía el ciclo de circulante no haya generado liquidez para pagarlos.
- Las grandes superficies pueden representar un caso atípico (plazo medio de pago superior al de cobros).

b. ANÁLISIS DINÁMICO DEL BALANCE.

Consiste en el análisis de la sociedad a través de la observación de sucesivos balances de distintos periodos anuales. Se realiza también el análisis del cuadro de financiación.

c. ANÁLISIS DE COHERENCIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

- a) Desafortunadamente, la información contable no siempre es todo lo fiable, clara y abundante que se necesita.
- b) Puede ocurrir que la empresa no esté preparada técnicamente o no tenga los conocimientos suficientes sobre la normativa contable. En otros casos la empresa puede tener la clara intención de ocultar ciertas realidades a Hacienda, a bancos, a proveedores, etc.
- c) En muchos casos, estos problemas de fiabilidad de la información quedan solucionados con la auditoría contable.
- d) Por lo que se ha comentado, es recomendable realizar un ANÁLISIS DE COHERENCIA, haciendo un recorrido por los Estados financieros en donde nos deberemos formular cuestiones como:
  - o **INMOVILIZADO MATERIAL.** Los terrenos y edificios se contabilizan por su valor de adquisición, por lo que habitualmente su valor de mercado suele suponer una plusvalía latente para la empresa.

02/2009



EXCISO USIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



9J5273243



- o INMOVILIZADO INMATERIAL. Es necesario conocer si los bienes recogidos en este capítulo obedecen realmente a valores ciertamente satisfechos (p.e., si los gastos de investigación y desarrollo obedecen a proyectos verificados o están ocultando gastos que no pasan por resultados).
- o EXISTENCIAS. Puede ser donde acaben buena parte de los "maquillajes".
- o DEUDORES. Posible necesidad de tener que dotar provisiones por insolvencias de cobro.
- o TESORERIA. Atención a qué saldos en bancos no se encuentran afectos a riesgos otorgados. No es una gestión financiera eficaz mantener saldos de tesorería altos con dispuestos de cuentas de crédito.
- o CREDITOS A LARGO PLAZO. Adecuada contabilización del corto-largo.

d. ANÁLISIS DE RATIOS.

Son cocientes sencillos que nos permiten:

- Realizar cálculos rápidos sobre magnitudes que nos interesan.
- Comparar con los mismos ratios de otras empresas.
- Comparar su evolución en el tiempo.

El análisis de ratios tiene un recorrido limitado y necesariamente debe complementarse con los métodos anteriormente descritos.

**3.3. ANÁLISIS DE LOS PROMOTORES INMOBILIARIOS.**

Dada la relevancia que tiene en nuestro balance la financiación de promociones inmobiliarias, nos detendremos en comentar aquellos aspectos más relevantes que se deberán tener en cuenta para el análisis:

▪ **Análisis de la operación**

Se leerá con detenimiento la opinión y los comentarios de la empresa de tasación. Se ha de realizar una valoración considerando el destino de los inmuebles. En caso de que existan, se estudiarán los contratos de compra-venta ya firmados, para analizar el flujo de caja previsional.

▪ **Análisis del promotor**

Se debe disponer de la información necesaria que ayude a comprobar la experiencia de los promotores, la antigüedad de la empresa, los socios de la misma, el ritmo de las obras en curso, el porcentaje de la financiación que aporta la entidad financiera, la opinión de los proveedores, la experiencia con la propia Caja, etc. Se considerará la estructura de su balance y su capacidad de generar caja.

▪ **Evaluación del plan financiero**

Es fundamental tener una idea clara de la capacidad financiera del solicitante para acabar la obra y resistir, si las ventas no se realizan como estaba previsto.

Para llevar a cabo esta evaluación es preciso recopilar la documentación necesaria que ayude a desvelar interrogantes como los que siguen:

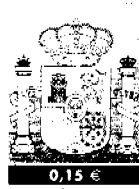
- ¿Tiene el solar en propiedad, pagado y libre de cargas?
- ¿Su endeudamiento financiero de acuerdo con la CIRBE, se puede considerar elevado?
- ¿Existe algún indicador de problemas (RAI, EXPERIAN)?
- ¿Presenta un plan financiero viable?. ¿Son creíbles las hipótesis presentadas?
- ¿Están los promotores dispuestos a dar soporte personal a la promoción?. ¿Avalan con su patrimonio?
- ¿Cuál es el grado de sensibilidad del proyecto a cambios en el ritmo de ventas o desviación de los costes?
- ¿Las previsiones de cobro que presentan, son consistentes con el contenido de sus contratos? ¿Y los pagos?
- Si el proyecto va mal, ¿tiene recursos adicionales o puede conseguirlos?
- ¿Puede La Caja plantearse operaciones complementarias al préstamo hipotecario, como descuento comercial, cuenta de crédito, avales, etc.?

Para ayudar a la realización de este análisis, en el Apartado 5.1.3. de este manual se detalla la herramienta de análisis que utilizamos en la Caja (modelo de Propuesta para Consejo de Administración), en donde se hace especial hincapié en el análisis de las promociones inmobiliarias a través del análisis cualitativo de la promoción y el análisis cuantitativo mediante la utilización de una ficha específica.

02/2009



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



9J5273244



#### **4. ANÁLISIS DE LA OPERACIÓN.**

Una vez realizado el análisis del cliente, procedemos al análisis de las operaciones, a través del cual debemos verificar la adecuación de la misma en cuanto a:

- Plazo
- Importe
- Modalidad
- Garantías

##### **4.1. PLAZO**

A medida que se incrementa el plazo de una operación, razonablemente aumenta el riesgo debido a la "incertidumbre de que puede ocurrir en un futuro". A la vez, en operaciones como préstamos, el plazo incide directamente en el cálculo de la cuota, de tal manera que ante el mismo importe y tipo de interés, el mayor plazo hace disminuir la cuota.

Ambos factores hacen que, sistemáticamente, los clientes por término general soliciten operaciones a mayor plazo, en contraposición a la posición de las entidades de crédito que deseamos plazos cortos para reducir las incertidumbres del tiempo.

Al analizar la operación se debe buscar un equilibrio entre ambos extremos, ya que un plazo innecesariamente largo nos hará asumir un riesgo adicional, y un plazo demasiado corto le originará problemas al cliente para atender las cuotas.

##### **4.2. IMPORTE**

El importe solicitado debe ser coherente con el bien a financiar. Así puede suceder:

- Si la financiación es excesiva, que el cliente utilice los fondos para otros fines no relacionados con el hecho financiado. Además, este excedente incrementará los gastos financieros del cliente.
- Si es insuficiente, el cliente no podrá acceder al bien objeto de la operación, o desarrollar el proyecto previsto, y tendrá que acudir a nueva financiación, lo que le puede ocasionar mayores inconvenientes al tener que justificar el incremento de financiación ante las entidades financieras.

Por otra parte, el importe deberá estar necesariamente condicionado por el bien a financiar (ver Capítulo 6).

##### **4.3. MODALIDAD**

La modalidad de una operación es el tipo de instrumento de financiación que el cliente solicita. Se pueden establecer diferentes clasificaciones. Una de las más utilizadas es la contable, estableciéndose la siguiente distribución para las modalidades más utilizadas:

- Riesgo dinerario (forman parte del activo del balance):
  - Créditos, préstamos, leasing
  - Descuento comercial, Factoring

- Riesgo no dinerario (no están en el balance de una entidad):
  - Avales, garantías, créditos documentarios.

Cuando un cliente financia la adquisición de un bien que por sí mismo no origina retorno de dinero (una vivienda, un local comercial, un vehículo, ...), lo más adecuado es la modalidad de préstamo, en la que la entidad financiera pone todos los fondos de la financiación a disposición del cliente y éste lo amortiza con cuotas periódicas, o bien al vencimiento en su totalidad (bullet). En la financiación de los mencionados bienes, también se utiliza el leasing.

En el caso del leasing no se entrega ningún dinero al cliente, ya que el bien que se le entrega no se transmite a su nombre, permaneciendo bajo la titularidad del acreedor (entidad financiera). Se suele dejar un importe para el final del periodo del leasing (cuota residual) con cuyo pago se produce la transmisión de la titularidad del bien. Generalmente el plazo de un leasing mobiliario debe coincidir con periodo de amortización del bien.

Si por el contrario lo que financiamos origina una corriente de cobros y pagos (por ejemplo el circulante de un negocio), la modalidad más adecuada es la de crédito, en donde el cliente sólo pagaría por las cantidades dispuestas en cada caso dentro del límite asignado (además de por las comisiones por disponibilidad).

#### **4.4. GARANTÍAS**

Como se ha comentado, la mejor garantía que tiene una operación de riesgos es que el cliente demuestre suficiente capacidad de pago. No obstante, la realidad y la experiencia demuestran que operaciones bien planteadas y estudiadas han evolucionado de forma inesperada y no han podido ser atendidas a su vencimiento. Por consiguiente, tiene pleno sentido para determinadas operaciones el obtener una cobertura adicional a modo de mecanismo de apoyo ante contingencias no previstas.

Los tipos de garantías más habituales utilizados en CAJA RIOJA son los siguientes:

- Personales: Son las presentadas por terceras personas, físicas o jurídicas, que adquieren el compromiso de pagar a la Caja si el principal obligado no cumple su compromiso.
- Reales. Son contratos por los que se afectan bienes o derechos para asegurar el cumplimiento de su obligación con la Caja. Dentro de las garantías reales hay que distinguir:
  - a. Hipotecaria. Será inmobiliaria cuando se afectan bienes inmuebles.
  - b. Prendaria. Puede ser mobiliaria (cuando se afectan bienes muebles) o bien cambiaria (cuando se afectan efectos, pagarés, etc).



02/2009



9J5273245



## **5. DECISIÓN DE LA OPERACIÓN.**

Tras el estudio del cliente y de la operación de acuerdo con los puntos detallados en los capítulos anteriores, la fase siguiente consiste en la decisión de la operación planteada; es decir, en la sanción.

En CAJA RIOJA, el modelo utilizado para la toma de decisión se basa en los siguientes criterios básicos:

- Existe una clara diferenciación entre el Área Comercial, en donde se originan las operaciones y se proponen para su análisis y autorización, y el Área de Riesgos. El Área de Riesgos no sanciona; realiza el análisis de la operación y con su recomendación se somete al órgano autorizador correspondiente en función de la cuantía y tipo de operación.
- A partir de determinado importe, el cual se define en función del tipo de operación en el Manual de Facultades, todas las operaciones se remiten al Área de Riesgos. En función de la cuantía el Área de Riesgos realizará los informes correspondientes y presentará las operaciones al
  - Comité de Riesgos
  - Comisión Ejecutiva / Consejo de Administración.

### **5.1. LAS HERRAMIENTAS TÉCNICAS DE ANÁLISIS**

La presentación de las operaciones y los análisis correspondientes se estructuran a través de la propuesta electrónica, que es el soporte básico de análisis utilizado en La Caja. Existen dos tipos de propuesta electrónica: para personas físicas y para personas jurídicas.

#### **5.1.1. PROPUESTA ELECTRÓNICA**

- **Propuesta electrónica para personas físicas.**

Consta de dos partes: propuesta de riesgo y ficha de solvencia.

- **Propuesta de riesgo.** Analiza principalmente la operación e incluye la sanción correspondiente. Otros datos:
  - Identificación y características de los intervinientes
  - Avalistas, si los hay.
  - Cálculo de los ratios de amortización (si procede) y solvencia
  - Términos y condiciones de la operación planteada
  - Posiciones agrupadas de activo y pasivo
  - Posiciones CIRBE, total del sistema e interna.
  - Descripción del origen de la operación
  - Documentación aportada
  - Razonamiento comercial de la propuesta
  - Condiciones definitivas y sanción operación
- **Ficha de solvencia.** Analiza la solvencia de los titulares y avalistas. Incluye los siguientes datos:
  - Identificación y características de los intervinientes

- Descripción y valoración de los bienes inmuebles, otros bienes y otros negocios.
- Obligaciones pendientes de pago.
- Cálculo del patrimonio neto.
- Posiciones detalladas de activo y pasivo
- Posiciones CIRBE, total del sistema e interna.

▪ **Propuesta electrónica para personas jurídicas.**

Como en el caso de personas físicas, consta de dos partes: propuesta de riesgo y ficha de solvencia.

- Propuesta de riesgo. Analiza principalmente la operación e incluye la sanción correspondiente. Otros datos:
  - Identificación y características de los intervinientes
  - Avalistas, si los hay.
  - Términos y condiciones de la operación planteada. Finalidad
  - Garantías. tasaciones
  - Posiciones agrupadas de activo y pasivo
  - Posiciones CIRBE, total del sistema e interna.
  - Descripción del origen de la operación
  - Documentación aportada
  - Razonamiento comercial de la propuesta
  - Condiciones definitivas y sanción operación
- Ficha de solvencia. Analiza la solvencia de los titulares y avalistas. Incluye los siguientes datos:
  - Identificación y características de los intervinientes
  - Posiciones detalladas de activo y pasivo
  - Posiciones CIRBE, total del sistema e interna.
  - Accionariado
  - Información financiera.
  - Descripción y valoración de los inmuebles de la sociedad afectos al negocio.
- La información se complementa con el análisis cualitativo de la sociedad o promoción.

### **5.1.2. PROPUESTA PARA EL COMITÉ DE RIESGOS**

Una vez que se ha realizado la propuesta electrónica, para aquellas operaciones que por sus características se deban autorizar en el Comité de Riesgos, el Área de Riesgos, a partir de la mencionada propuesta electrónica correspondiente elabora un informe resumido en donde se presentan los principales términos y condiciones de la operación, las posiciones globales del cliente y un breve análisis de la operación con su recomendación.

### **5.1.3. PROPUESTA PARA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.**

02/2009



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



9J5273246



Para aquellas operaciones que debe autorizar el Consejo de Administración, el Área de Riesgos, a partir del expediente electrónico elabora una propuesta cuyas partes principales son las siguientes:

- o Informe comercial. Aquí se identifican los titulares, avalistas y los términos y condiciones de la operación. Se detallan y comentan las posiciones de activo y pasivo preexistentes y se incluye la recomendación del Área Comercial.
- o Informe Área de Riesgos. Se analizan los siguientes apartados:
  1. Producto / demanda / mercado.
  2. Accionistas / gerencia.
  3. Acceso al crédito
  4. Estructura financiera (balance)
  5. Rentabilidad (cuenta de resultados)
  6. Generación de caja
  7. Análisis de la promoción (únicamente en el caso de promociones). En este apartado se analiza la viabilidad de la promoción en base a las ventas realizadas, costes del suelo y de la construcción y beneficio razonable esperado.
  8. Relación con CAJA RIOJA. Rentabilidad de la relación.
  9. Conclusiones y recomendación del Área de Riesgos.

Toda la información se complementa con un análisis estático y dinámico del balance, cuenta de resultados y estado de caja. Se incluye también un análisis de ratios.

## 5.2. HERRAMIENTAS DE SCORING.

Para operaciones de particulares de consumo se ha desarrollado un "Scoring de Consumo". Asimismo, para la financiación a particulares de vivienda se ha desarrollado un "Scoring Hipotecario".

Asimismo, se ha desarrollado un "Scoring Proactivo" para particulares que permite asignar un nivel de riesgo a los clientes en función de su perfil, según sean "clientes de activo" o bien "clientes de pasivo", y de una serie de variables que miden su comportamiento financiero con la Caja.

Combinando la calificación del cliente por el Scoring Proactivo con una serie de parámetros determinados, se confeccionan unas tablas de límites de endeudamiento permitido para cada tipo de cliente.

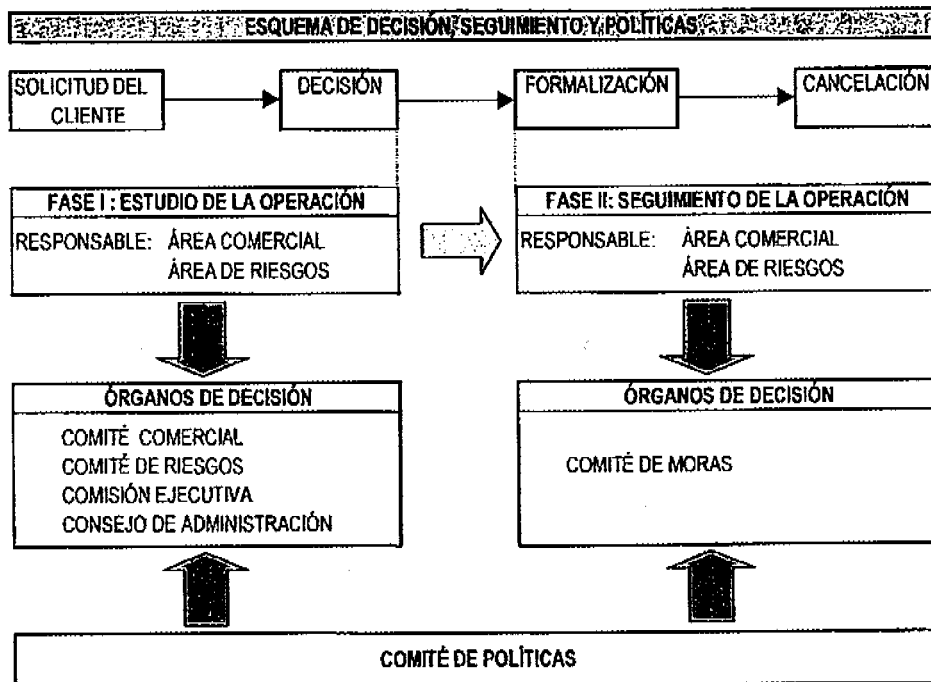
En el Scoring para Tarjetas de Crédito, se recogen los criterios a seguir para la concesión de tarjetas de crédito a personas físicas, así como autorizar el incremento de límites para las actualmente en vigor.

## 5.3. DECISIÓN, SEGUIMIENTO Y POLÍTICAS

Una vez sometida la operación al órgano de decisión correspondiente se sanciona y la operación inicia la segunda fase del esquema que se presenta en la tabla siguiente. No obstante, antes de adentrarnos en el seguimiento de las operaciones es necesario definir las políticas implantadas por La Caja en cuanto a:

- Inversión crediticia
- Precios a aplicar y
- Seguimiento y control de la morosidad

Estas políticas se detallan en los próximos capítulos y constituyen la base necesaria para coordinar dentro de toda la organización los esfuerzos en una misma dirección que permitan alcanzar los objetivos previstos por la Alta Dirección y el Consejo de Administración. Las políticas aquí detalladas se definen y actualizan por el Comité de Políticas cuya constitución se ha realizado en septiembre de 2005 y cuyos miembros y funciones se detallan en el Manual de Funciones de La Caja.



02/2009



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



9J5273247



## **6. POLÍTICAS DE INVERSIÓN CREDITICIA.**

Las políticas en materia de inversión crediticia tienen como finalidad:

- Servir de guía para analizar, proponer o conceder cualquier operación de riesgo, así como para el asesoramiento y relación con los clientes
- Desarrollar criterios de inversión de ámbito sectorial
- Establecer criterios generales de requerimientos de información, tipos de interés, selección de garantías y capacidad de reembolso, cumpliendo así con la normativa establecida en la Circular 4/2004 del BANCO DE ESPAÑA.
- Reducir el impago y la morosidad.

Las políticas se autorizarán por el Consejo de Administración a propuesta del Comité de Políticas, el cual velará por su aplicación así como por su constante actualización y adaptación a la evolución del mercado financiero. La aplicación de las políticas será rigurosa, sin perjuicio de que se produzcan excepciones que, sobre las bases razonadas corresponderá autorizar a los órganos y responsables que se detallan en el Apartado "9. Facultades" de este manual.

### **6.1 CRITERIOS GENERALES**

#### **6.1.1. INFORMACIÓN**

- Hay que ser especialmente cuidadosos en el proceso de solicitud de información al cliente y complementarla con sistemas adicionales descritos en el Capítulo 2. La formación del expediente debe complementarse con la información que se pueda obtener de la competencia y de otros clientes con los que tenga relaciones.
- Se prestará especial atención a la documentación que debe acompañarse a cada expediente de operación activa, de acuerdo con lo estipulado en cada momento en la normativa vigente.
- La falta de documentación puede llevar a realizar dotaciones sobre las operaciones.

#### **6.1.2. REFERIDAS AL CLIENTE. CAPACIDAD DE PAGO.**

- Se debe mantener siempre ante el cliente una posición que impida perder la objetividad en el estudio de los proyectos de inversión que se presenten.
- Debe evaluarse, ante todo, la generación de recursos suficientes para atender las cargas financieras existentes y las derivadas de la nueva operación.
- Se valorarán los niveles previos de endeudamiento existentes tanto financiero como no financiero.
- No se tendrán en cuenta ingresos no justificados para evaluar la capacidad de pago de una operación.

- En economías domésticas, la carga financiera no deberá superar el 33% de los ingresos netos estables (Ratio de Amortización).
- Se prestará especial atención a los ficheros CIRBE / RAI / EXPERIAN o ficheros de impagados y si se han mantenido posiciones vencidas o descubiertos continuados en la Caja. La aparición del solicitante de la operación en dichos ficheros representa una alerta cuya aclaración es imprescindible para continuar con su estudio.

### **6.1.3. REFERIDAS A LA OPERACIÓN.**

#### **1. Plazo y modalidad.**

- Como se comenta en el Capítulo 4, se buscará un equilibrio entre el plazo solicitado por el cliente (generalmente largo) y el óptimo requerido por nuestra Entidad.
- Los plazos solicitados se acomodarán a los flujos de ingresos previstos.
- La duración del préstamo será inferior a la vida útil del bien objeto de financiación

#### **2. Importe.**

- Con respecto a los Grandes Riesgos de La Caja, los importes estarán limitados por la Norma Vigésimo Sexta de la Circular 5/93 del Banco de España y que se detalla en el apartado "6.3 Límites Globales" de este manual.
- Consumo. El importe deberá estar necesariamente condicionado por el bien a financiar. Ver políticas Scoring Consumo en Anexo 5.
- Con respecto a otras posibles finalidades no existe un importe máximo predefinido aunque dicho importe puede estar condicionado al valor y características de la garantía de la facilidad correspondiente (ver apartado 3 de este punto) .

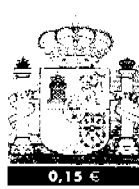
#### **3. Garantías**

- Las garantías servirán de complemento y apoyo y no deberán ser la base de la concesión.
- Se tendrá siempre en cuenta que las garantías deber ser: Valorables, Estables, Transferibles y Suficientes.
- En el caso de solicitudes de empresas, se exigirán estructuras financieras adecuadas, con suficientes recursos propios y con el aval de los socios cuando la situación financiera de la sociedad así lo aconseje.
- Cuando reposen en garantías reales afectas a explotación, se deberá tener en cuenta la especial dificultad de ejecución de las mismas.
- Se procurará limitar las financiaciones tomando garantías de segunda hipoteca, salvo casos justificados. En el caso de que finalmente se constituyan segundas hipotecas, se intentará la obtención de igualdad de rango con la primera hipoteca.
- En las líneas de descuento comercial, en las que se descuenten recibos, pagares "no a la orden" o efectos no aceptados, se evaluará, fundamentalmente la solvencia de los cedentes.

02/2009



EXCISO USIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



9J5273248



- Las operaciones de refinanciación se plantearán siempre que se mejoren las garantías y que la capacidad de pago para atender la nueva operación financiada esté comprobada. En estos casos, se procurará no incrementar la deuda, ni la reconversión de operaciones con otras entidades. No se entenderá como operaciones de refinanciación de deuda con otras entidades aquellas cuya finalidad sea la captación de nuevo negocio y el cliente esté al corriente de pago con todos sus proveedores financieros.
- Una parte fundamental de las garantías puede basarse en seguros asociados a los bienes y actividad de los clientes. Se ha de constatar que los seguros existen, son suficientes y se encuentran al corriente de pago.

#### 6.1.4. FINALIDAD

- Se deberá conocer el destino de los fondos.
- Se adecuará el producto a la finalidad solicitada.
- Se invertirá en sectores conocidos para la Caja. Cuando se solicite la entrada en nuevos sectores, deberá obtenerse una amplia información de los mismos.
- Las operaciones especulativas no son financiables a no ser que cuenten con garantías suficientes y que en todos los casos deberán ser superiores a las exigidas a una operación cuya finalidad sea aceptable para la Caja.

#### 6.1.5. RENTABILIDAD.

- Deberá preservarse el margen financiero previsto por la Caja siendo deseable trabajar con productos de alta rotación siempre que la naturaleza de la operación lo permita.
- En operaciones a largo plazo, se contratará preferentemente a tipos variables. Se utilizará el EURIBOR, preferentemente a 12 meses en operaciones a largo plazo.
- Para el mantenimiento del margen financiero tienen gran relevancia las comisiones aplicadas, especialmente, en las financiaciones a corto plazo.
- Se tendrá muy en cuenta el negocio inducido (bancario y no bancario), aunque cada operación debe ser rentable por sí misma.

#### 6.1.6. PLAZOS DE AUTORIZACIÓN

- Todo estudio, previo a la toma de la decisión, requiere un cierto período de tiempo, ya que la Caja debe evitar tomar una decisión de forma precipitada. Un cliente con prisa puede ser indicador de un cliente con riesgo, por lo que debe extremarse la precaución. Como regla general los tiempos máximos de respuesta para analizar una operación dentro del Área Comercial y del Área de Riesgos serán los siguientes (los plazos se contabilizan a partir de la recepción del expediente físico completo):

- **ÁREA COMERCIAL**

- Para operaciones presentadas al Comité Comercial: 7 días

o **ÁREA DE RIESGOS**

- Para operaciones presentadas al Comité de Riesgos: 10 días
- Para operaciones presentadas al Consejo de Administración: 19 días
  
- Una vez se ha autorizado el expediente, la validez de la ratificación son 60 días como plazo general; para las sanciones de Scoring Consumo y Scoring Tarjetas se reduce éste a 30 días. Pasado este plazo se genera un proceso automático el día 10 de cada mes que desestima automáticamente todos los expedientes que se encuentran en esta situación de caducados. Para su nueva autorización será necesario que el gestor correspondiente (o bien la oficina) remita un informe justificando el retraso y detallando cambios relevantes en el riesgo cliente / operación si los hubiera. Estos informes se presentarán al Comité de Riesgos quien decidirá, en cada caso, si la autorización sigue siendo efectiva.
  
- Asimismo, todos aquellos expedientes que lleven 60 días o más sin resolución (tanto los que estén en estudio, como los que estén pendientes de datos o en cualquier otra situación) se desestimarán automáticamente en el proceso mensual del día 10.

#### **6.1.7. INSTRUMENTACIÓN**

- La calidad del riesgo crediticio viene también condicionada por el riesgo operativo que se deriva de los procesos, los sistemas y los documentos en que se instrumenten y sigan los clientes y las operaciones.
  
- La totalidad de las operaciones se instrumentarán en contrato intervenido. Las excepciones se autorizarán en función de los límites de aprobación de operaciones por el órgano correspondiente especificados en el Manual de Facultades, siendo el órgano de menor nivel para este fin, el Comité Comercial.
  
- No obstante lo comentado en el punto anterior, se considerarán las siguientes excepciones:
  - o Operaciones de financiación correspondientes a préstamos consumo aprobadas por Credit Scoring. No será obligatoria su intervención siempre y cuando los importes de dichas operaciones sean iguales o inferiores a 6.000 €.
  - o Préstamos del Convenio Funcionarios hasta el límite marcado por el mismo (actualmente 9.000 €).
  - o Líneas de cedentes de recibos hasta un límite máximo de 9.000 €.

El límite máximo de operaciones NO intervenidas para un cliente determinado no podrá superar los 25.000€, salvo autorización expresa (según lo indicado en el punto anterior).

#### **6.1.8. CONCENTRACIÓN DE LOS RIESGOS Y ZONA GEOGRÁFICA DE ACTUACIÓN**

- Se diversificará la inversión crediticia entre el mayor número posible de clientes.
  
- Se vigilarán especialmente los riesgos de grupos empresariales en su conjunto, tanto directos como indirectos.
  
- Se procurará no ser proveedores únicos de grandes clientes.
  
- Se procurará diversificar en diferentes sectores de actividad





- Se financiarán operaciones en aquellas zonas geográficas en donde la Caja tenga presencia física (oficina). Sólo con carácter excepcional se financiará a clientes y/o inversiones en zonas geográficas en donde no estemos presentes.

#### 6.1.9. ENTORNO

- Se observará que todas las propuestas de inversión sean respetuosas con la legalidad vigente, con los Derechos Humanos, con el Medio Ambiente y permitan un mejor desarrollo económico y social del territorio de actuación. Se valorarán positivamente aquellas iniciativas en las que se fomente el desarrollo personal y profesional de colectivos con riesgo de exclusión social.

#### 6.1.10. FINANCIACIÓN A LOS PARTIDOS POLÍTICOS

Es política de la Entidad la no financiación a partidos políticos.

### 6.2. CRITERIOS SECTORIALES

Seguidamente se detallan los criterios específicos que CAJA RIOJA aplica en los principales sectores en donde opera y que son coincidentes con aquellos más representativos de la economía riojana.

#### 6.2.1. SECTOR AGRÍCOLA

<b>POLÍTICAS SECTOR AGRÍCOLA</b>	
<b>TIPO PRODUCTO</b>	<b>CRITERIOS CUALITATIVOS</b>
FINANCIACIÓN A SECTOR AGRÍCOLA TRADICIONAL:	<p>Las operaciones de este sector, tradicionalmente de pequeña dimensión, se analizan con criterios de economía doméstica, teniendo en cuenta:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Evolución histórica de la actividad del agricultor.</li> <li>Los plazos de las operaciones se adaptarán a los ciclos productivos agrícolas.</li> <li>Capacidad de generar recursos de los solicitantes.</li> <li>Contrapartidas, calidad de clientes y vinculación con la Caja a título personal.</li> <li>Se prestará especial atención en la contratación de seguros agrarios.</li> </ul>
FINANCIACIÓN A PRODUCTORES SECTOR CHAMPIÑÓN.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Las explotaciones tienen marcado carácter familiar por lo que se evitarán aquellas operaciones que muestren poca implicación de los promotores y presenten excesiva dependencia de contratación de personal ajeno.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inversiones intensivas en capital y mano de obra con reducidos márgenes. Se prestará especial atención a la tecnología utilizada pues debe compensar la elevada competencia de países terceros con reducidos costes de elaboración.</li> </ul>
FINANCIACIÓN A PRODUCTORES SECTOR VITIVINÍCOLA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En la financiación de adquisición de viñedo, se solicitará la documentación legal del viñedo y su calificación.</li> <li>• Se prestará especial atención a la experiencia en este sector de las familias implicadas en la operación solicitada así como a nuestro conocimiento y experiencia con los miembros de dichas familias.</li> </ul>
FINANCIACIÓN A COLECTIVOS AGRÍCOLAS: COOPERATIVAS, ALMACENISTAS DE FRUTOS.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Su financiación tiene una especial relevancia por la vinculación que genera con sus asociados. En el caso de cooperativas, generalmente vincula a todo un pueblo.</li> </ul>

#### 6.2.2. SECTOR INDUSTRIAL

POLÍTICAS SECTOR INDUSTRIAL	
TIPO PRODUCTO	CRITERIOS CUALITATIVOS
FINANCIACIÓN AL SECTOR AGROALIMENTARIO.	<p><b>BODEGAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se prestará especial atención a la experiencia en este sector de los promotores de proyectos de nuevas bodegas. Calidad del accionariado.</li> <li>• Cuando se financien nuevas bodegas, se aportará estudio financiero del proyecto, con plan de negocio y proyecciones por un período mínimo de 5 años.</li> <li>• Análisis del producto. Tipo de vino a elaborar y mercado potencial. Canales de comercialización.</li> </ul> <p><b>CHAMPIÑÓN.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La Rioja está viviendo un cambio profundo en su economía, consolidándose como una Comunidad de servicios. Por tal motivo, las financiaciones a industrias que requieran un componente intensivo en mano de obra como es este sector, se analizarán con especial atención.</li> <li>• En circulante: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se adecuarán los plazos a la producción estacional</li> <li>• Se preferirá el riesgo comercial al puramente financiero</li> </ul> </li> </ul>

02/2009



9J5273250



## 6.2.3. SECTOR INMOBILIARIO

POLÍTICAS SECTOR INMOBILIARIO	
TIPO PRODUCTO	CRITERIOS CUALITATIVOS
FINANCIACIÓN A PROMOTORES. SUELO.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se prestará especial atención a los plazos de desarrollo urbanístico, en general procurando NO financiar los de largo plazo.               <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se evaluará la ubicación del suelo, evitando concentración en sectores urbanísticos.</li> <li>▪ Se procurará que el plazo máximo de carencia no supere los 36 meses.</li> </ul> </li> <li>▪ Se evitarán las disposiciones anticipadas a la inscripción de la escritura hipotecaria.</li> </ul>
FINANCIACIÓN A PROMOTORES VIVIENDA, GARAJES, LOCALES COMERCIALES, NAVES INDUSTRIALES Y PABELLONES AGRÍCOLAS.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Las sociedades promotoras deberán disponer de estructuras de balance adecuadas o, en su defecto, aval de socios o garantías complementarias.</li> <li>▪ Muy relevante la experiencia anterior con la Entidad. Número de viviendas, garajes, locales, naves,... financiadas con la Caja y porcentaje de subrogaciones con la Caja.</li> <li>▪ Se analizará la ubicación de la promoción y el volumen de ventas ya realizado, con justificación documental, evitando excesiva concentración en zonas de localización.</li> <li>▪ Se procurará contar con los contratos de obra cerrados con constructores exigiendo su acreditación.</li> <li>▪ Se evitarán las disposiciones anticipadas a la inscripción de la escritura hipotecaria. Excepción: asiento de presentación.</li> <li>▪ Se procurará que el plazo máximo de carencia no supere los 36 meses.</li> <li>▪ Se contará con los siguientes seguros:               <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Seguro decenal. Previamente deberá contar con la contratación del Organismo de Control Técnico</li> <li>▪ Todo Riesgo a la construcción</li> </ul> </li> </ul>
FINANCIACIÓN A COMPRADORES DE VIVIENDAS Y GARAJES.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ El objeto preferente de financiación será la vivienda habitual. No obstante, no se diferenciará entre la financiación a primera y segunda vivienda.               <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se acomodará el plazo de amortización a la edad del comprador.</li> <li>▪ Para segunda residencia se prestará especial relevancia a la zona de inversión y a nuestra presencia física en dicha zona.</li> <li>▪ En el caso de autopromoción, se aplicarán los mismos criterios que los indicados para promoción de viviendas y de naves industriales.</li> </ul> </li> <li>▪ Seguros:               <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Seguros de amortización</li> <li>▪ Seguro de vida</li> <li>▪ Multirriesgo Hogar</li> </ul> </li> </ul>
FINANCIACIÓN A COMPRADORES DE LOCALES COMERCIALES	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ El objeto preferente será la financiación de locales en donde resida el negocio.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se acomodarán los plazos de financiación a la capacidad de generación de recursos.</li> <li>▪ Se prestará especial relevancia a la zona en donde esté ubicado el local.</li> <li>▪ Seguros. Principalmente seguro de incendios</li> </ul>
<b>FINANCIACIÓN A COMPRADORES DE NAVES INDUSTRIALES Y PABELLONES AGRÍCOLAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ El objeto preferente será la financiación de la nave industrial / pabellón agrícola en donde resida el negocio.</li> <li>▪ Se acomodarán los plazos de financiación a la capacidad de generación de recursos.</li> <li>▪ Se prestará especial relevancia a la zona en donde esté ubicada la nave industrial pabellón agrícola.</li> <li>▪ Seguros. Principalmente seguro de incendios</li> <li>▪ En el caso de autopromoción, se aplicarán los mismos criterios que los indicados para promoción de viviendas y de naves industriales.</li> </ul>
<b>CRITERIOS GENERALES APLICABLES A TODAS LAS FINANCIACIONES INMOBILIARIAS:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Las tasaciones se efectuarán, salvo excepciones autorizadas por el Comité de Riesgos, por las siguientes sociedades: TINSA, SOCIEDAD DE TASACIÓN y TASACIONES HIPOTECARIAS.</li> <li>▪ Para financiar importe superiores a los porcentajes indicados se deberá contar con garantías adicionales suficientes (avales de terceras personas, pignoración de fondos, etc).</li> </ul>	

#### **6.2.4. SECTOR EMPRESAS CONSTRUCTORAS**

<b>POLÍTICAS SECTOR EMPRESAS CONSTRUCTORAS</b>	
<b>TIPO PRODUCTO</b>	<b>CRITERIOS CUALITATIVOS</b>
<b>FINANCIACIÓN A EMPRESAS CONSTRUCTORAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Empresas constructoras conocidas, con estructuras de balance adecuadas o, en su defecto, con aval de socios o garantías complementarias. Se valorará la experiencia anterior con la Entidad</li> <li>▪ Se verificará el adecuado nivel de capitalización</li> <li>▪ Se valorará el riesgo comercial y/o circulante</li> </ul>

02/2009



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



9J5273251



**6.2.5. SECTOR SERVICIOS**

POLÍTICAS SECTOR SERVICIOS	
TIPO PRODUCTO	CRITERIOS CUALITATIVOS
FINANCIACIÓN AL COMERCIO	<p>Considerar, en cada momento, las alertas de sobredimensión del sector.</p> <p>Las operaciones de este sector, tradicionalmente de pequeña dimensión, se analizan con criterios de economía doméstica, teniendo en cuenta:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La tradición histórica del comercio y su especialización.</li> <li>▪ La capacidad de generar recursos de sus propietarios.</li> <li>▪ Las contrapartidas, la calidad de clientes y su vinculación a la Caja a título personal.</li> <li>▪ La aparición en RAI / ASNEF o ficheros de impagados y si se han mantenido posiciones vencidas o descubiertos continuados.</li> </ul>
FINANCIACIÓN AL SECTOR DE HOSTELERÍA	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Considerar, en cada momento, las alertas de sobredimensión del sector.</li> <li>▪ Seleccionar inversiones llevadas a cabo por empresarios con experiencia en el sector.</li> <li>▪ Con frecuencia serán necesarias garantías complementarias y entre otras, de los socios, cesión de derechos de cobro de explotación, subvenciones.</li> </ul>

**6.2.6. FINANCIACIÓN AL CONSUMO**

POLÍTICAS FINANCIACIÓN AL CONSUMO	
TIPO PRODUCTO	CRITERIOS CUALITATIVOS
FINANCIACIÓN AL CONSUMO	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se han definido los productos de consumo a financiar, estableciendo importes y plazos máximos.</li> <li>▪ El objetivo es canalizar la aprobación de las operaciones a través de scorings expertos de de consumo</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>Adicionalmente se utilizan sistemas automatizados que permitan la obtención de pequeñas financiaciones consumo a través del cajero y de Internet (CREDI CAJERO Y CREDI WEB respectivamente), así como a través de comercios mediante solicitud telefónica (CRÉDITO INMEDIATO). Operativa únicamente para clientes.</li></ul>
--	--

#### **6.4. POLÍTICA DE COBERTURAS DE TIPOS DE INTERÉS PARA PYMES.**

En los productos de cobertura de tipo de interés se asume el riesgo de contraparte, el cual viene motivado por la posibilidad de que la cantidad que el cliente paga sea superior a la que el cliente recibe. En dicho caso la cantidad neta resultaría ser un cargo para el cliente, y es el riesgo que asume la Caja.

Para cuantificar el riesgo de este tipo de productos de cobertura se emplea el concepto de "riesgo equivalente de crédito" (también denominado "Add on"), el cual ha sido cuantificado por la Caja en un 5% del nominal de la operación de cobertura. Dichas operaciones tendrán un vencimiento entre 3 y 5 años.

02/2009



9J5273252



## 7. POLÍTICAS DE SEGUIMIENTO Y CONTROL DE LA MOROSIDAD.

### 7.1. POLÍTICAS DE SEGUIMIENTO

Los procedimientos de seguimiento se definen en los Manuales de Riesgos actualmente en vigor. Su aplicación se realiza a través de la Unidad de Seguimiento incorporada en el Departamento de Análisis y Seguimiento dentro del Área de Riesgos.

### 7.2. POLÍTICAS DE CONTROL DE LA MOROSIDAD

Desde que el cliente "impaga" hasta que entra en "mora" pasan 90 días. Lo importante es hacer gestiones lo antes posible, procurando que la operación no entre en mora.

El aplicativo utilizado es "Gestión de Impagados", desarrollado íntegramente dentro de ATCA. Este aplicativo diferencia una serie de "fases" o "estados de gestión" que abarcan desde el día 1 del impagado hasta el día 91 que entraría en mora y que se han denominado de la siguiente forma:

- Retraso
- Impago
- Demora
- Precontencioso
- Contencioso (MORA)

A cada uno de ellos corresponde una serie de gestiones y responsables.

Asimismo, al pasar de un estado a otro se envía una carta al cliente (al primer titular) recordándole la deuda (excepto al pasar a Contencioso, que ya es morosidad y pasa a depender de Asesoría Jurídica). En el caso de la 3ª carta (al pasar a Precontencioso) ésta se envía a todos los titulares y a todos los avalistas o fiadores.

Para facilitar aún más las gestiones se han creado tres fases "ficticias":

**LIMBO:** estado transitorio donde se deja una cuenta o cliente con impagados durante un tiempo determinado sin enviarle cartas o hacer gestiones (normalmente es un periodo de espera por haber llegado a algún acuerdo o estar esperando el resultado de alguna gestión o compromiso). Sólo la Unidad de Seguimiento gestiona esta fase.

**AGENCIA EXTERNA:** se enmarcan aquí todos los expedientes que se están gestionando por una Agencia de Recobros.

**EXPEDIENTES "VEJOS":** aquellos en los que hemos agotado todas las posibilidades de cobro y quedan a la espera de los plazos legales para pasar a fallidos.

De todas las gestiones que se hacen con un cliente o cuenta queda reflejo en el sistema ATCA, creando un extracto de movimientos dentro del aplicativo para cada cuenta impagada y que se recoge a su vez en un histórico de incidencias de la cuenta a lo largo de toda la vida de la misma.

Asimismo, se presentan al Comité de Moras todas las cuentas que están en situación de PRECONTENCIOSO, quien las analiza y toma las decisiones oportunas, que se resumen en el siguiente cuadro:

**COMITÉ DE MORAS****OPERACIONES EN MORA**

- Se analizan las operaciones en mora y se toman las decisiones que se consideran necesarias para acelerar su recuperación.

**OPERACIONES NO EN MORA**

- Se presentarán también aquellas operaciones que aún no estando en mora mantienen una situación irregular (impagados, descubiertos, vencimientos) por un plazo superior a los 30 días y que su pase a mora pueda suponer una incidencia importante en el volumen de operaciones dudosas (incidencia superior a los 150.000€)
- Se presentarán también aquellas operaciones que según la Circular 4/2004 del BANCO DE ESPAÑA, aún no estando en mora, presentan dudas razonables sobre su reembolso y su contabilización como dudosas pueda suponer un efecto relevante en el volumen de operaciones dudosas y dotaciones correspondientes (incidencia superior a los 150.000€).
- Copia de esta información se remite al Departamento de Intervención General, al Departamento de Control de Gestión y a Dirección General.

**ELABORACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN CORRESPONDIENTE.**

- Se elabora un acta de la reunión del Comité de Moras correspondiente en donde se comentan las situaciones más relevantes de las operaciones indicadas en el punto anterior.



02/2009



EXC. US VO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



9J5273253

**ANEXO 8**  
**CARTAS DE CALIFICACIÓN PROVISIONAL**

# STANDARD & POOR'S

C/ Marqués de Villamejor, 5 - Planta 1ª  
28006 Madrid, Spain  
Tel +34 91 389 69 69/57  
Fax +34 91 389 69 49 / 46  
www.standardandpoors.com

D. Luis Miralles García  
Director General  
Ahorro y Titulización, S.G.F.T., S.A.  
Paseo de la Castellana, 143-7ª planta  
28046 Madrid

Madrid, 21 de Julio de 2009

**Referencia:**

**AyT ICO-FTVPO III FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

Muy Sres. míos:

De acuerdo con su petición para obtener ratings de los valores a emitir por el fondo arriba mencionado, Standard & Poor's ha estudiado la información preliminar de esta operación.

En base a dicha información Standard & Poor's ha asignado con carácter preliminar los siguientes ratings:

## BONOS DE TITULIZACIÓN

**SERIE CAI: 133.200.000 Euros**  
Serie A (G): 121.000.000 Euros, rating preliminar "AAA"  
Serie B: 7.300.000 Euros, rating preliminar "AA"  
Serie C: 4.900.000 Euros, rating preliminar "A"

**SERIE CAJA RIOJA: 110.800.000 Euros**  
Serie A(G): 100.000.000 Euros, rating preliminar "AAA"  
Serie B: 5.800.000 Euros, rating preliminar "AA"  
Serie C: 5.000.000 Euros, rating preliminar "A"

Los ratings están basados en información de carácter preliminar que nos ha sido proporcionada al día de hoy. Los ratings están sujetos a una revisión completa y satisfactoria de toda la documentación, incluyendo el folleto de emisión, informes legales y todos los documentos de la transacción, y pudieran verse afectados por cualquier cambio futuro en la estructura. Suponiendo que la información final, incluyendo opiniones legales, sea aprobada por Standard & Poor's cuando esté disponible, esperamos asignar con carácter final, y antes de la fecha de desembolso, los ratings arriba indicados. Asimismo, le comunicamos que el rating que Standard & Poor's asignaría a los Bonos de las Series A(G), previamente a la consideración del aval del Instituto de Crédito Oficial (ICO) sobre los Bonos de la citada Serie, sería "AAA".

Los ratings de Standard & Poor's para los bonos de titulización de referencia, constituyen una opinión acerca de la capacidad del emisor para el pago puntual de los intereses y el pago del principal durante la vida de la operación, y en cualquier caso antes del vencimiento legal de dichos bonos de titulización.

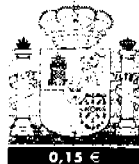
Atentamente,

*Standard & Poor's / JRT*  
Standard & Poor's España, S.A.

02/2009



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



9J5273254

# Fitch Ratings

D. Luis Miralles García  
Ahorro y Titulización, S.A., S.G.F.T.  
Pº de la Castellana nº 143, 7ª planta  
28046 Madrid  
España

General Castaños, 11, 1ª 28004 Madrid  
Tf: 91 702 46 12 Fax: 91 702 46 20

21 de julio de 2009

**Re: AyT ICO-FTVPO III, Fondo de Titulización de Activos**

Estimado Señor Miralles:

Fitch Ratings España, S.A. asigna las calificaciones preliminares siguientes a los bonos emitidos por AyT ICO-FTVPO III, Fondo de Titulización de Activos. Las calificaciones preliminares son una opinión acerca de la capacidad de AyT ICO-FTVPO III, Fondo de Titulización de Activos respecto al pago puntual de intereses y el pago del principal de los bonos durante la vida de la operación y en todo caso antes del vencimiento legal de la misma en enero de 2052, conforme a las condiciones estipuladas en los documentos. Los documentos permiten el diferimiento del pago de intereses de los Tramos B y C en ciertas circunstancias. Esto implica que los intereses podrían no ser recibidos sobre estos bonos por un período de tiempo si se alcanza el trigger de diferimiento y sin causar un evento de incumplimiento de pago de los bonos.

#### Serie CAI

<b>Bonos de Titulización de Activos Tramo A(G):</b>	<b>121.000.000</b>	<b>euros</b>	<b>AAA</b>	<b>LS-1</b>
<b>Bonos de Titulización de Activos Tramo B:</b>	<b>7.300.000</b>	<b>euros</b>	<b>AA-</b>	<b>LS-2</b>
<b>Bonos de Titulización de Activos Tramo C:</b>	<b>4.900.000</b>	<b>euros</b>	<b>BBB-</b>	<b>LS-2</b>

#### Serie Caja Rioja

<b>Bonos de Titulización de Activos Tramo A(G):</b>	<b>100.000.000</b>	<b>euros</b>	<b>AAA</b>	<b>LS-1</b>
<b>Bonos de Titulización de Activos Tramo B:</b>	<b>5.800.000</b>	<b>euros</b>	<b>AA-</b>	<b>LS-2</b>
<b>Bonos de Titulización de Activos Tramo C:</b>	<b>5.000.000</b>	<b>euros</b>	<b>BBB-</b>	<b>LS-3</b>

Todos los Tramos calificados tienen una Perspectiva Estable.

La calificación preliminar AAA asignada a los Bonos de los Tramos A(G) es anterior a la garantía del Instituto de Crédito Oficial sobre la misma. Las calificaciones preliminares asignadas por Fitch Ratings España, S.A. se basan en los documentos e información proporcionados por el emisor, sus expertos y agentes. La asignación de las calificaciones preliminares como finales está sujeta a la recepción de los documentos finales. Fitch Ratings España, S.A. no audita ni comprueba la veracidad o exactitud de la citada información.

Las calificaciones no constituyen una recomendación de adquirir, vender o conservar los bonos. Tampoco constituyen un análisis sobre la adecuación del precio de mercado, la adecuación de los bonos para un inversor en particular, la exención tributaria o la naturaleza imponible de los pagos realizados en relación con los bonos. Fitch Ratings España, S.A. no es su asesor, y tampoco le está otorgando a usted o a

Fitch Ratings España, SA Unipersonal. C.I.F. A 59 090 655. Sociedad inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona: Hoja 93996, tomo 135, libro 6284 de la sección 2ª, tomo 7009

# Fitch Ratings

cualquier otra contrapartida consejos financieros, legales, de auditoría, contabilidad, valoración o servicios actuariales. Una calificación no debe ser considerada como substituta de aquellos consejos o servicios.

La asignación de una calificación por Fitch Ratings España, S.A. no constituye ninguna autorización para utilizar su nombre como experto en conexión con cualquier documento de registro bajo la legislación de los Estados Unidos, Reino Unido, España o cualquier otra legislación del mercado de valores aplicable.

Es importante que continúe proporcionando toda la información que pueda ser material para las calificaciones, a fin de que nuestras calificaciones continúen siendo precisas y correctas; por lo cual le agradecemos envíe los informes de seguimiento de la operación a [sf\\_surveillance@fitchratings.com](mailto:sf_surveillance@fitchratings.com). La calificación pueden ser modificada, retirada, suspendida o puesta en "RatingWatch" como consecuencia de cambios en la información, o en la precisión de la información, o a causa de la recepción de información adicional, por insuficiencia de información, o por cualquier otra razón que Fitch Ratings España, S.A. considere suficiente.

El contenido de esta carta no tiene la finalidad de crear una relación fiduciaria entre Fitch Ratings España, S.A. y usted, o entre nosotros y cualquier usuario de las calificaciones, y por tanto no podrá ser interpretado en este sentido. El contenido de esta carta no limitará nuestro derecho a publicar o difundir las calificaciones o su análisis subyacente.

Le agradecemos habernos dado la oportunidad de ofrecerle nuestros servicios. En caso de que necesite información adicional, puede ponerse en contacto con Rui Pereira a través del teléfono 91 702 4612.

Atentamente,



Rui J. Pereira

02/2009



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



0,15 €

9J5273255

**ANEXO 9**  
**AVAL DEL ICO**



Instituto de Crédito Oficial

**MODELO DE AVAL: BENEFICIARIO "EL FONDO DE TITULIZACIÓN".**

Conforme a lo establecido en el Acuerdo del Consejo General del Instituto de Crédito Oficial, en adelante ICO, de fecha 23 de abril de 2008, se fija en CINCO MIL MILLONES DE EUROS (5.000.000.000 €) la cuantía máxima de los avales que podrá otorgar el ICO conforme a la Línea de Avales ICO-FTVPO 2008.

El presente Aval se concede a favor de AyT ICO-FTVPO III, Fondo de Titulización de Activos (en adelante el "Avalado" o el "Fondo de Titulización"), Fondo de Titulización acogido a la referida Línea de Avales ICO-FTVPO 2008, de acuerdo a los términos, requisitos y condiciones establecidos tanto en los Convenios de Colaboración suscritos entre el ICO y y (i) CAJA DE AHORROS DE LA INMACULADA DE ARAGÓN (CAI) y (ii) CAJA DE AHORROS DE LA RIOJA (Caja Rioja) (en adelante las "Entidades Cedentes"), ambos, en fecha 22 de septiembre de 2008, como en el Convenio de Colaboración suscrito entre el ICO y AHORRO Y TITULIZACIÓN S.G.F.T.,S.A(en adelante la "Sociedad Gestora") en fecha 3 de Noviembre de 2008.

Conforme a lo dispuesto en los citados Convenios y, por elección expresa de la/s Entidad/es Cedente/s, se designa, a efectos de la ejecución del Aval, como beneficiario del mismo a "el Fondo de Titulización" (en adelante el FT), tal y como este concepto se define posteriormente.

El Aval se concede por el ICO al FT al objeto de garantizar a las obligaciones económicas exigibles al Fondo derivadas de los Bonos los Tramos Garantizados (Tramos A (G)) tanto de la Serie de CAI como de la Serie de Caja Rioja, por un importe total de DOSCIENTOS VEINTIÚN MILLONES DE EUROS (221.000.000 €), respondiendo de las obligaciones derivadas de dichos tramos del siguiente modo:

- a) respecto del pago de las obligaciones económicas exigibles al Fondo, derivadas de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAI que se emiten por un importe nominal de CIENTO VEINTIÚN MILLONES DE EUROS (€ 121.000.000); y,
- b) respecto del pago de las obligaciones económicas exigibles al Fondo, derivadas de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAJA RIOJA que se emiten por un importe nominal de CIEN MILLONES DE EUROS (€ 100.000.000).

El Aval se registrá por los términos y condiciones que se establecen en el presente Documento de Aval, de acuerdo con la legislación existente sobre fondos de titulización, o en su defecto por la normativa civil o mercantil aplicable y su texto deberá coincidir, en lo referente a los términos generales del Aval, con lo dispuesto en los citados Convenio de Colaboración suscritos entre el ICO y las Entidades Cedentes en fecha 22 de septiembre de 2008 y entre el ICO y la Sociedad Gestora en fecha 3 de Noviembre de 2008. El texto de este Documento de Aval prevalecerá sobre cualquier

02/2009



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

9J5273256



Instituto de Crédito Oficial

otro en lo relativo a la regulación del Aval, en la medida que incorpora las características específicas de cada Aval.

### 1.- Objeto del Aval.

El ICO (Avalista), bajo la Línea de Avaless ICO-FTVPO, garantiza, con renuncia al beneficio de excusión establecido en el artículo 1.830 del Código Civil, y previo cumplimiento satisfactorio de las condiciones que, para la efectividad del Aval, se establecen en el apartado 4 siguiente, el pago de las obligaciones económicas exigibles (principal e intereses) al Fondo de Titulización AyT ICO-FTVPO III, Fondo de Titulización de Activos y que se deriven de la emisión y suscripción de los Bonos de renta fija pertenecientes al Tramo A (G) de la Serie de CAI y al Tramo A (G) de la Serie de Caja Rioja (conjuntamente "los Tramos Avalados de cada Serie" y, los "Bonos Avalados"), por un Importe Total Efectivamente Avalado de DOSCIENTOS VEINTIÚN MILLONES DE EUROS (221.000.000 €).

El presente aval se extiende exclusivamente al principal e intereses correspondientes a los Bonos Avalados, que se recogen a continuación, quedando expresamente excluidos los eventuales conceptos de gastos no detallados de forma expresa en este Documento de Aval.

### 2.- Características de los Bonos Avalados que se garantizan.

Las características principales Bonos Avalados son las siguientes:

#### 1. Para la SERIE CAI

- a) NOMBRE DE LA SERIE Y TRAMO: SERIE CAI Tramo A(G)
- b) NATURALEZA: Bonos de renta fija.
- c) EMISOR: AyT ICO-FTVPO III, Fondo de Titulización de Activos.
- d) IMPORTE DE LA EMISIÓN AVALADA o Importe Efectivamente Avalado: 121.000.000 €.
- e) AMORTIZACIÓN Y VENCIMIENTO DE LOS VALORES: Según condiciones de emisión reflejadas en el Folleto y estipuladas en la Escritura de Constitución del Fondo.
- f) INTERESES: Según condiciones de emisión reflejadas en el Folleto y estipuladas en la Escritura de Constitución del Fondo.

#### 2. Para la SERIE CAJA RIOJA

- a) NOMBRE DE LA SERIE Y TRAMO: SERIE CAJA RIOJA Tramo A(G)
- b) NATURALEZA: Bonos de renta fija.
- c) EMISOR: AyT ICO-FTVPO III, Fondo de Titulización de Activos.
- d) IMPORTE DE LA EMISIÓN AVALADA o Importe Efectivamente Avalado: 100.000.000 €.



Instituto de Crédito Oficial

- e) AMORTIZACIÓN Y VENCIMIENTO DE LOS VALORES: Según condiciones de emisión reflejadas en el Folleto y estipuladas en la Escritura de Constitución del Fondo.
- f) INTERESES: Según condiciones de emisión reflejadas en el Folleto y estipuladas en la Escritura de Constitución del Fondo.

### **3.- Vencimiento del aval.**

El presente aval del ICO permanecerá en vigor y con plenos efectos hasta el total cumplimiento de las obligaciones económicas derivadas, para el Fondo, de la emisión y suscripción de los Bonos Avalados.

En todo caso, dicho aval dejará de surtir efectos y su ejecución no podrá ser exigida después del Vencimiento de los Bonos Avalados establecida entre las condiciones de la emisión reflejadas en el Folleto y estipuladas en la Escritura de Constitución del Fondo. Si dicha fecha no fuera día hábil, el aval dejará de ser efectivo y devendrá no ejecutable a partir del primer día hábil siguiente.

Cualquier modificación del periodo de vigencia de las obligaciones a cargo del Fondo derivadas de los Bonos pertenecientes a los Tramos Avalados de cada Serie o de cualquier circunstancia con trascendencia en la exigibilidad del Aval, no producirá efectos frente al ICO, que quedará obligado en los estrictos términos previstos en el presente Documento de Aval, salvo que concurra el consentimiento expreso y previo a dicha alteración por parte del ICO.

### **4.- Efectividad del Aval.**

La efectividad del Aval bajo el presente Documento de Aval, queda condicionada a:

- a) la confirmación como finales por las Agencias de Calificación, antes del inicio del Periodo de Suscripción o, en su defecto, de la Fecha de Desembolso, de las calificaciones asignadas con carácter provisional a cada uno de los Tramos Avalados de cada Serie,
- b) que se pague al ICO la comisión prevista en la cláusula 6 siguiente.
- c) que los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAI y los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAJA RIOJA avalados por el ICO estén admitidos a cotización en un mercado secundario organizado en un plazo no superior a un (1) mes desde la Fecha de Desembolso de los Bonos Avalados.
- d) la remisión al ICO de la siguiente documentación:
  - Una copia autorizada de la Escritura de constitución del FT.
  - Un ejemplar del Folleto informativo del fondo (el "Folleto" o el "Folleto de Emisión") registrado en la CNMV.



9J5273257

02/2009



Instituto de Crédito Oficial

- Una copia de las cartas de al menos dos (2) Agencias de Calificación o Rating de las señaladas en la estipulación Cuarta del Convenio ICO con las Entidades de Crédito, es decir, i) Standard & Poors; ii) Moody's; y iii) Fitch Ratings, relativas a la calificación crediticia provisional (y de la definitiva, una vez emitida) otorgadas a cada uno de los Tramos Avalados de cada Serie. Dicha calificación crediticia deberá ser como mínimo de Triple A previa a la concesión del Aval.
- Certificación de cada una de las Entidades Cedentes, manifestando que la cartera total de préstamos o créditos cedidos al Fondo reúne los requisitos expuestos en el apartado 3.1. de la Estipulación Tercera, del Convenio de Colaboración, suscrito el 22 de Septiembre de 2008 entre el ICO y cada una de las Entidades Cedentes.
- Certificación de la Sociedad Gestora manifestando la cantidad correspondiente al Importe Efectivamente Avalado a cada una de las Entidades Cedentes; y una comunicación indicando el código de identificación fiscal asignado al FT.
- Una copia autorizada del acta notarial del desembolso de la suscripción de los Bonos otorgada por la Sociedad Gestora.

### 5.- Ejecución y Pago del Aval.

#### 5.1.- Supuestos de ejecución y pago del aval.

El presente Aval podrá ser objeto de ejecución parcial, sin límite en cuanto al número de ejecuciones.

El Aval del ICO se ejecutará, en cualquier fecha de pago de los Bonos Avalados o en su Fecha de Vencimiento de acuerdo con lo previsto en el Folleto de Emisión y en la Escritura de Constitución del Fondo, en la que el FT no tuviera recursos disponibles para abonar los intereses o el principal de los Bonos Avalados, de acuerdo con los órdenes de prelación de pagos del FI, y por la cantidad que sea necesaria para atender dichos intereses o principal, una vez agotados dichos recursos disponibles del FT. En concreto, para el presente caso, el Aval del ICO se ejecutará por la Sociedad Gestora en nombre y representación del Fondo en los siguientes supuestos y por los importes que se determinan en cada uno de ellos:

#### **1. Serie CAI**

- (a) En cualquier Fecha de Pago o en la Fecha de Vencimiento Final de la Serie CAI o, en su caso, en la fecha de liquidación anticipada de la Serie CAI o



Instituto de Crédito Oficial

del Fondo, en la que los Fondos Disponibles CAI no fueran suficientes para abonar los intereses correspondientes a los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAI, una vez realizados los pagos según lo previsto en el Orden de Prelación de Pagos CAI o, en su caso, en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación CAI.

En este caso, la ejecución del Aval del ICO se efectuará por un importe igual a la diferencia entre el importe de los intereses exigibles de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAI y el importe aplicado a su pago de los Fondos Disponibles CAI en la fecha que corresponda de acuerdo con lo previsto en el párrafo anterior.

- (b) En cualquier Fecha de Pago o en la Fecha de Vencimiento Final o, en su caso, en la fecha de liquidación anticipada de la Serie CAI o del Fondo, en la que los Fondos Disponibles CAI no fueran suficientes para proceder a la amortización de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAI, una vez realizados los pagos según lo previsto en el Orden de Prelación de Pagos CAI o, en su caso, en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación CAI.

En este caso, la ejecución del Aval del ICO se efectuará por un importe igual a la diferencia entre el importe que correspondiera amortizar del principal de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAI y el importe de los Fondos Disponibles CAI efectivamente aplicado a su amortización en la fecha que corresponda de acuerdo con lo previsto en el párrafo anterior.

## 2. Serie CAJA RIOJA

- (a) En cualquier Fecha de Pago o en la Fecha de Vencimiento Final de la Serie CAJA RIOJA o, en su caso, en la fecha de liquidación anticipada de la Serie CAJA RIOJA o del Fondo, en la que los Fondos Disponibles CAJA RIOJA no fueran suficientes para abonar los intereses correspondientes a los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAJA RIOJA, una vez realizados los pagos según lo previsto en el Orden de Prelación de Pagos CAJA RIOJA o, en su caso, en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación CAJA RIOJA.

En este caso, la ejecución del Aval del ICO se efectuará por un importe igual a la diferencia entre el importe de los intereses exigibles de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAJA RIOJA y el importe aplicado a su pago de los Fondos Disponibles CAJA RIOJA en la fecha que corresponda de acuerdo con lo previsto en el párrafo anterior.

- (b) En cualquier Fecha de Pago o en la Fecha de Vencimiento Final o, en su caso, en la fecha de liquidación anticipada de la Serie CAJA RIOJA o del

9J5273258

02/2009



Instituto de Crédito Oficial

Fondo, en la que los Fondos Disponibles CAJA RIOJA no fueran suficientes para proceder a la amortización de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAJA RIOJA, una vez realizados los pagos según lo previsto en el Orden de Prelación de Pagos CAJA RIOJA o, en su caso, en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación CAJA RIOJA.

En este caso, la ejecución del Aval del ICO se efectuará por un importe igual a la diferencia entre el importe que correspondiera amortizar del principal de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAJA RIOJA y el importe de los Fondos Disponibles CAJA RIOJA efectivamente aplicado a su amortización en la fecha que corresponda de acuerdo con lo previsto en el párrafo anterior.

#### 5.2.- Procedimiento de ejecución del aval:

La ejecución del Aval del ICO se llevará a cabo tras el envío de una comunicación escrita (la "Notificación de Ejecución") dirigida al ICO, por la Sociedad Gestora, actuando, en nombre y representación del FT.

La Notificación de Ejecución presentada incluirá:

- a) la concurrencia, mediante documento acreditativo suficiente, a satisfacción del ICO, de las situaciones descritas de insuficiencia de recursos disponibles para abonar los intereses o el principal;
- b) indicación de los importes reclamados, por cada uno de tales conceptos; y

#### 5.3.- Pago del Aval por el ICO.

El desembolso de las cantidades requeridas en virtud de cada solicitud de ejecución del Aval del ICO, será realizado, previa comprobación del ICO, en el plazo máximo de noventa (90) días naturales, contados a partir de la fecha de recepción de la Notificación de Ejecución, mediante abono de las cantidades en la cuenta que corresponda. El ICO informará a la Sociedad Gestora del pago realizado, en el mismo día en que el pago se haya producido.

La Sociedad Gestora otorgará por la recepción del pago del Aval en la cuenta del beneficiario, y sin necesidad de ratificación, la más eficaz carta de pago sobre las cantidades recibidas del ICO.

No obstante lo anterior, la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, podrá arbitrar mecanismos para adelantar a los Tenedores de los Bonos de la Serie Avalada la totalidad o parte del importe de la obligación de pago asumida por el presente Aval, correspondiendo al propio Fondo de Titulización soportar, en su caso, el coste derivado de dicho mecanismo.



Instituto de Crédito Oficial

#### **5.4.- Efectos del Pago. Subrogación.**

Las cantidades abonadas por el ICO, en virtud del presente Aval del ICO, constituirán una obligación del Fondo de Titulización a favor del ICO, subrogándose éste, conforme a lo dispuesto en el artículo 1.839 del Código Civil, en todos los derechos que los acreedores (los Tenedores de los Bonos Avalados) ostentasen contra el deudor (el Fondo de Titulización).

En caso de que existan mejoras de crédito articuladas para adelantar a los Tenedores de los Bonos de la Serie Avalada la totalidad o parte del importe de la obligación de pago asumida por el presente Aval, el proveedor de dicha mejora se subrogará en la posición de beneficiario del Aval y el pago del Aval se hará a la cuenta que así indique la Sociedad Gestora al ICO, extinguiéndose la obligación legal de pago por el ICO al anterior beneficiario del Aval. Para ello, la Sociedad Gestora deberá comunicar al ICO en caso de que su uso se haga efectivo, quién es el proveedor (y las instrucciones de pago correspondientes al mismo) de dicha mejora.

El reintegro de los importes dispuestos con cargo al Aval del ICO, tanto si hubieren sido dispuestos para el pago de intereses como para el reembolso del principal de los Bonos de los Tramos Avalados de cada Serie, se realizará en cada una de las siguientes Fechas de Pago, hasta su reembolso total, y se hará con cargo a todos los recursos disponibles del FT, ocupando los lugares en el orden de prelación establecidos para el FT, en su Escritura de Constitución y/o en el correspondiente Folleto.

En caso de que, conforme a las reglas anteriores, en una Fecha de Pago, el Fondo, además de reintegrar el importe dispuesto con cargo al Aval del ICO, requiera la disposición de un nuevo importe para el pago de intereses o para el reembolso de los Bonos de Tramos Avalados de cada Serie, la Sociedad Gestora del FT calculará y aplicará el importe neto que, según el caso, deba solicitar o reintegrar el ICO, conforme a las reglas anteriores.

#### **6.- Comisión del Aval.**

La prestación y el otorgamiento del Aval devengarán una comisión única de treinta (30) puntos básicos, que se calcularán sobre el Importe Total Efectivamente Avalado por el ICO en el FT. En el presente caso, se devenga una comisión única de SEISCIENTOS SESENTA Y TRES MIL EUROS (€ 663.000), correspondiente al resultado de aplicar el 0,30% a la suma del valor nominal de los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAI y los Bonos del Tramo A(G) de la Serie CAJA RIOJA avalados

La comisión se liquidará por el ICO una vez constituido el FT y deberá satisfacerse por el mismo, en el plazo de quince (15) días naturales contados a partir del siguiente al de la fecha de constitución del Fondo, quedando condicionada la efectividad del Aval, junto con el resto de requisitos ya mencionados anteriormente en el punto 4, al pago de dicha comisión.

02/2009



9J5273259



Instituto de Crédito Oficial

La comisión se satisfará mediante pago directo a través de Sistema Target2:

Pago a: Instituto de Crédito Oficial, Madrid  
Código BIC/SWIFT: ICROESMM

#### 7.- Legislación aplicable.

El presente Documento de Aval se regirá, en primer término, por las Estipulaciones contenidas en el mismo y, en lo que en ellas no estuviera previsto, se estará a lo dispuesto por el derecho privado español.

#### 8.- Jurisdicción competente.

Para dirimir cualquier cuestión derivada de la interpretación, aplicación o cumplimiento de lo establecido en el presente Documento de Aval, ambas partes se someten, en renuncia expresa a su propio fuero, si lo hubiese, a los Juzgados y Tribunales de Madrid capital.

#### 9.- Comunicaciones.

Todas las comunicaciones en general entre las partes que se refieran a este documento o deriven del mismo se entenderán debidamente realizadas cuando, en los plazos establecidos para cada tipo de comunicación, se lleven a cabo mediante télex, telefax, correo electrónico o cualquier otro sistema de teletransmisión, telegrama o cable dirigidos al respectivo domicilio de cada una de las partes.

Cualquier modificación en los domicilios señalados no tendrá ningún efecto mientras no haya sido notificada de forma fehaciente al ICO o a AHORRO Y TITULIZACIÓN S.G.F.T., S.A., según sea el caso, con una antelación mínima de cinco (5) días hábiles.

Se señalan como domicilio y números indicativos de teléfono, telefax y correo electrónico de las partes, a los efectos del presente Documento de Aval, los siguientes:

#### a) Para el INSTITUTO DE CRÉDITO OFICIAL

- Para comunicaciones a todos los efectos se señalan los siguientes :

Att: Área de Mercado de Capitales.  
Paseo del Prado, 4  
28014. Madrid.  
T. +34 91 592 18 43/ +34 91 592 15 30  
Fax. +34 91 592 15 99  
Correo electrónico: ftvpo@ico.es

#### b) Para AHORRO Y TITULIZACIÓN S.G.F.T., S.A.



Instituto de Crédito Oficial

Att. D Luis Miralles Garcia  
Director General  
Pº de la Castellana 143, 7ª Planta  
28046 Madrid  
Tfno.: 91 531 13 87  
Fax.: 91 567 16 33  
Correo electrónico: ayt@ceca.es

#### **10.- Relación entre los distintos documentos comprensivos del Aval.**

Los términos y condiciones previstos en el presente Documento de Aval deberán ser reflejados fielmente tanto en el Folleto de Emisión como en la Escritura de Constitución del Fondo, y prevalecerán frente a lo dispuesto en cualquier otro documento, en el supuesto de existir discrepancia o contradicción, que contemple la regulación del presente Aval prestado por el ICO.

#### **11.- Definiciones.**

Todos los términos que se recogen en este documento si no se encuentran definidos en el mismo, tendrán el significado que se les otorga en el Convenio de Colaboración suscrito entre cada una de las Entidades Cedentes y el ICO, todos ellos con fecha 22 de Septiembre de 2008 y en el Convenio de Colaboración entre la Sociedad Gestora y el ICO, suscrito el 3 de noviembre de 2008.

Madrid, 27 de julio de 2009

Fdo. Eduardo García García  
Subdirector de Gestión Financiera  
Instituto de Crédito Oficial

9J5274309

02/2009



**ES QUINTA COPIA DE SU MATRIZ**, en la que dejo nota de esta expedición. Y para los comparecientes, según intervienen, la expido en doscientos diez folios de papel timbrado del Estado serie 9J, número: 5273051, los doscientos ocho siguientes en orden correlativo y el presente. En Madrid, a veintisiete de julio de dos mil nueve.  
**DOY FE.** -----

Aplicación Arancel, Disposición Adicional  
 Tercera, Ley 8/89  
 Bases: 244.000.000,46 €  
**REAL DECRETO LEY 6/2000.**

FE PÚBLICA NOTARIAL



Handwritten signature of Andrés Domínguez