

AD2712216



06/2010



ANTONIO HUERTA TROLEZ  
 NOTARIO  
 C/ VELAZQUEZ, 114  
 Telef. 91-5624147 Fax 91-5628632  
 28006 MADRID

10213

"ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE "IM CAJASTUR MBS  
 1, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS", EMISIÓN Y  
 SUSCRIPCIÓN DE PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS Y CER-  
 TIFICADOS DE TRANSMISIÓN DE HIPOTECA, Y EMISIÓN DE  
 BONOS DE TITULIZACIÓN OTORGADA POR "CAJA DE AHORROS  
 DE ASTURIAS" E "INTERMONEY TITULIZACIÓN, SOCIEDAD  
 GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, S.A.". -----

NUMERO DOS MIL QUINIENTOS TREINTA.

En MADRID, mi residencia, a veintidós de no-  
 viembre de dos mil diez. -----

Ante mí, ANTONIO HUERTA TROLEZ, Notario del  
 Ilustre Colegio de Madrid con residencia en esta  
 Capital. -----

**COMPARECEN**

DON JOSÉ-ANTONIO TRUJILLO DEL VALLE, mayor de  
 edad, con domicilio profesional en Madrid, Plaza  
 Pablo Ruiz Picasso, número 1, Torre Picasso, y  
 D.N.I. -----

DON JORGE ALBERTO DíEZ FERNÁNDEZ, mayor de  
 edad, con domicilio profesional en Plaza de la Es-

candalera 2 - 33003 Oviedo, y D.N.I. --

#### INTERVIENEN

A) Don José Antonio Trujillo del Valle, en nombre y representación, como apoderado, de **INTERMONEY TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, S.A.**, con domicilio social en Madrid, Plaza Pablo Ruiz Picasso, número 1, Torre Picasso, Planta 32, y C.I.F. nº A-83774885, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante mi sustituido compañero, D. Antonio Huerta Trolez, el día 16 de octubre de 2003, número 2.572 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 19.277, Folio 127, Sección 8ª, Hoja número M-337707, Inscripción 1ª (la "**Sociedad Gestora**"), e inscrita en el correspondiente registro de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "**CNMV**"). -

Se halla expresamente facultado para este acto en virtud de poder especial a su favor conferido por acuerdo del Consejo de Administración de esta sociedad en su reunión de fecha 27 de abril de 2.010, elevado a público mediante escritura autorizada por el infrascrito Notario, el día 13 de mayo de 2.010, número 1.171 de protocolo, copia autorizada de la cual tengo a la vista, y del que, a mi

AD2712215



06/2010



juicio y bajo mi responsabilidad, resulta que el compareciente tiene facultades bastantes para otorgar la presente escritura. -----

Asevera este compareciente la persistencia de la capacidad jurídica de la Entidad que representa, así como que sus facultades no le han sido revocadas, suspendidas ni limitadas en modo alguno. -----

En cumplimiento de lo establecido en la Ley 10/2010 de 28 de abril, este compareciente, tal como interviene, hace constar, sin que me conste nada en contrario, que esta Sociedad debe ser considerada como la titular real de la operación al no existir en la misma persona o personas físicas que en último término posean o controlen, directa o indirectamente, un porcentaje superior al veinticinco por ciento de su capital social o de los derechos de voto, o que por otros medios ejerzan el control, directo o indirecto, de su gestión. -----

**B) Don Jorge Alberto Díez Fernández**, en nombre y representación de **CAJA DE AHORROS DE ASTURIAS**

("CAJASTUR"), con domicilio social en Plaza de la Escandalera 2 - 33003 Oviedo, con C.I.F. G33001884; institución Benéfico Social cuyos estatutos de constitución fueron aprobados con fecha 28 de mayo de 1946, por Orden del Ministerio de Trabajo, inscribiéndose con el número 114 en el Registro Especial de Cajas de Ahorro Popular, regulada actualmente por los Estatutos aprobados por la Consejería de Hacienda, Economía y Planificación del Principado de Asturias, -Dirección Regional de Tributos y Política Financiera-, el día 3 de mayo de 1989. Modificada por otras escrituras autorizadas por el que fue Notario de Oviedo, Don Teodoro Azaustre Torrecilla, el día 1 de junio de 1990 y el 30 de noviembre de 2000, con los números 1994 y 3917 respectivamente de orden de su protocolo. Y por las autorizadas para el protocolo del Notario de Oviedo, don Luis-Ignacio Fernández Posada el día 7 de febrero de 2003, con los números 334 y 335 de orden de su protocolo, en las cuales se modificaron los Estatutos y el Reglamento. Inscrita en el Registro Mercantil del Principado de Asturias al tomo 1006, folio 1, hoja AS-422. -----

Se encuentra expresamente facultado para este otorgamiento por acuerdos del Consejo de adminis-





06/2010



AD2712214

tración de esta Entidad, en su reunión de fecha 1 de junio de 2.009, elevado a público mediante escritura autorizada por el notario de Oviedo D. Luis Ignacio Fernández Posada el 15 de noviembre de 2.010, número 2.468 de protocolo, cuya copia autorizada se incorpora a la presente como **Anexo 1**. De dicha escritura, a mi juicio y bajo mi responsabilidad, resulta que el compareciente tiene facultades bastantes para otorgar la presente escritura. -

Asevera este compareciente la persistencia de la capacidad jurídica de la Entidad que representa, así como que sus facultades no le han sido revocadas, suspendidas ni limitadas en modo alguno. -----

**IDENTIFICO** a los comparecientes por su respectivo D.N.I. exhibido y reseñado. Tienen, a mi juicio, según intervienen, la capacidad legal necesaria para otorgar la presente escritura de CONSTITUCIÓN DE FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, EMISIÓN Y SUSCRIPCIÓN DE PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS Y CERTIFICADOS DE TRANSMISIÓN DE HIPOTECA Y EMISIÓN DE BONOS

DE TITULIZACIÓN y, al efecto, -----

**EXPONEN**

I. Que CAJASTUR (en adelante, el "**Cedente**") es una entidad financiera facultada para participar en el mercado hipotecario y titular de derechos de crédito instrumentados en préstamos hipotecarios, que desea ceder, mediante la emisión de participaciones hipotecarias y certificados de transmisión de hipoteca para que los mismos se agrupen en un fondo de titulización de activos conforme a lo establecido 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, el "**Real Decreto 926/1998**"). -----

II. Que el Consejo de Administración del Cedente, en su reunión celebrada el 1 de junio de 2009, ha adoptado los acuerdos que se contienen en la Certificación incorporada a la escritura otorgada ante el notario de Oviedo D. Luis Ignacio Fernández Posada el 15 de noviembre de 2.010, número 2.468 de protocolo, copia autorizada de la cual se ha incorporado a la presente como Escritura como **Anexo 1**, con el propósito de hacer participar a un fondo de



06/2010



AD2712213

titulización de activos en ciertos préstamos hipotecarios de la cartera del Cedente mediante la emisión de participaciones hipotecarias y certificados de transmisión de hipoteca, conforme a lo establecido en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y sus modificaciones (en adelante, la "**Ley 2/1981**"), en el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero (en adelante, el "**Real Decreto 716/2009**") y en la disposición adicional quinta de la Ley 3/1994, de 14 de abril, por la que se adapta la legislación española en materia de entidades de crédito a la Segunda Directiva de Coordinación Bancaria (la "**Ley 3/1994**"). -----

**III.** Que la Sociedad Gestora está facultada para constituir fondos de titulización de activos y, en consecuencia, para ejercer la administración y

representación legal de los mismos, al amparo de lo previsto en el Real Decreto 926/1998. -----

**IV.** Que la Sociedad Gestora pretende la constitución de un fondo de titulización de activos, conforme a lo establecido en el Real Decreto 926/1998, con la denominación **"IM CAJASTUR MBS 1, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS"** (en adelante, el **"Fondo"** o el **"Fondo de Titulización"**), que suscribirá las participaciones hipotecarias y los certificados de transmisión de hipoteca a emitir por el Cedente en la presente Escritura. Dichas participaciones hipotecarias y certificados de transmisión de hipoteca constituirán el principal activo del Fondo de Titulización. -----

**V.** Que la Sociedad Gestora tiene la intención de que, con cargo al Fondo, se proceda a la emisión de Bonos de Titulización que integrarán el principal pasivo del mencionado Fondo de Titulización. --

**VI.** Que la constitución del Fondo y la Emisión de Bonos, de acuerdo con el artículo 5.1 del Real Decreto 926/1998, ha sido objeto de inscripción en los registros oficiales de la CNMV con las condiciones y requisitos recogidos en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores y sus modifica-



06/2010



AD2712212

ciones (en adelante, la "**Ley del Mercado de Valores**"), el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre y demás normativa de desarrollo. El Folleto Informativo ha sido inscrito en los registros oficiales de la CNMV con fecha 18 de noviembre de 2010, cuya copia de la notificación del acuerdo se adjunta a la presente Escritura como **Anexo 2**. -----

En virtud de lo expuesto, los comparecientes, según intervienen, otorgan la presente escritura pública de constitución de un Fondo de Titulización, emisión y suscripción de participaciones hipotecarias y certificados de transmisión de hipoteca y emisión de Bonos de Titulización (en adelante la "**Escritura**"), de conformidad con las siguientes. -----

#### ESTIPULACIONES

##### PRIMERA.- DEFINICIONES. -----

En la presente Escritura, los términos definidos en el documento titulado "**Definiciones**", que se adjunta como **Anexo 3** tendrán, salvo que se indique

otra cosa, el significado que en dicho documento se les otorga. -----

**SEGUNDA.- CONSTITUCIÓN DEL FONDO.** -----

La Sociedad Gestora constituye en este acto un Fondo de Titulización de Activos de carácter cerrado que girará bajo la denominación de "**IM CAJASTUR MBS 1, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**", que se regirá por lo dispuesto (i) en la presente Escritura, (ii) en el Folleto; (iii) en el Real Decreto 926/1998 y disposiciones que lo desarrollen; (iv) en la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria, en cuanto a lo no contemplado en el Real Decreto 926/1998 y en tanto resulte de aplicación; (v) en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en su redacción actual, en lo referente a su supervisión, inspección, sanción y en lo que resulte de aplicación; y (vi) en las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor en cada momento que resulten de aplicación. -----

El Fondo estará integrado, en cuanto a su activo, por las participaciones hipotecarias (en adelante, las "**Participaciones Hipotecarias**") o las



06/2010



AD2712211

"Participaciones") y los certificados de transmisión de hipoteca (en adelante, los "Certificados de Transmisión de Hipoteca" o los "Certificados" y, conjuntamente con las Participaciones, las "Participaciones y los Certificados") emitidos por CAJAS-TUR, que agrupa en el momento de la constitución, y en cuanto a su pasivo, por los Bonos que emite, por el Préstamo Subordinado GI y por el Préstamo Subordinado FR, de tal forma que el valor patrimonial neto del Fondo sea nulo. -----

La duración del Fondo será hasta la Fecha de Pago inmediatamente siguiente a los treinta y seis (36) meses del vencimiento de la última Participación o Certificado agrupado en el Fondo, es decir, el 20 de diciembre de 2052 (en adelante, la "Fecha Final"), salvo que concurrieran los supuestos contemplados en la **Estipulación Vigésima** de la presente Escritura. -----

Los elementos patrimoniales que integran el activo y el pasivo del Fondo y los servicios que se

conciertan por cuenta del mismo se determinan en la presente Escritura. -----

**TERCERA.- EMISIÓN DE LAS PARTICIPACIONES HIPO-  
TECARIAS Y LOS CERTIFICADOS DE TRANSMISIÓN DE HIPO-  
TECA.** -----

**3.1. Características económico financieras de  
los Préstamos Hipotecarios.** -----

El Cedente es titular, entre otros, de los **cuatro mil cuatrocientos cincuenta y cinco (4.455)** préstamos hipotecarios que se relacionan en el **Anexo 4** (en adelante, los "**Préstamos Hipotecarios**") que representan, a fecha de hoy, un Saldo Nominal Pendiente no Vencido, de **SEISCIENTOS CATORCE MILLO-  
NES NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS NO-  
VENTA Y NUEVE EUROS CON NOVENTA Y DOS CÉNTIMOS  
(614.999.999,92 €).** -----

Algunos de los Préstamos Hipotecarios son préstamos que cumplen con todos los requisitos establecidos en la Sección Segunda de la Ley 2/1981 y cumplen con todos los requisitos para ser elegibles a efectos de servir de cobertura de participaciones hipotecarias de conformidad con el Real Decreto 716/2009. Dichos Préstamos Hipotecarios se transmiten al Fondo mediante la emisión de las Participa-





06/2010



AD2712210

ciones Hipotecarias. -----

El resto son Préstamos Hipotecarios que no cumplen con todos los requisitos establecidos en la Sección Segunda de la Ley 2/1981 y no cumplen con todos los requisitos para ser elegibles a efectos de servir de cobertura de participaciones hipotecarias de conformidad con el Real Decreto 716/2009. Dichos Préstamos Hipotecarios se transmiten al Fondo mediante la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca. -----

Los Préstamos Hipotecarios han sido seleccionados a partir de una cartera de préstamos hipotecarios concedidos a personas físicas (particulares o autónomos) y personas jurídicas residentes en España en el momento de la formalización, con garantía hipotecaria sobre inmuebles terminados y situados en España, concertadas por los procedimientos habituales del Cedente y que son administrados por éste de acuerdo con las normas de gestión habituales y comunes para este tipo operaciones. -----

Todos los Préstamos Hipotecarios estaban incluidos en la cartera provisional de préstamos hipotecarios de CAJASTUR seleccionados a 26 de octubre de 2010 para su cesión al Fondo y sobre la que se ha llevado a cabo la verificación de una serie de atributos, mediante una auditoría elaborada según la técnica de muestreo aleatorio ("**Cartera Cedible**"). Dicha auditoría ha sido realizada por la firma Deloitte, S.L. inscrita en el R.O.A.C. con el número S0692 según se acredita por el Informe de Auditoría, copia del cual se acompaña al Folleto registrado en la CNMV y es referido en el **apartado 7.3.** de la Nota de Valores del Folleto. -----

Los derechos del Fondo derivados de las Participaciones y 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 dichos Préstamos Hipotecarios. -----

### **3.2. Emisión de las Participaciones y los Certificados.** -----

El Cedente transmite los Préstamos Hipotecarios

AD2712209

06/2010



al Fondo mediante la emisión de Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca. En consecuencia, el Cedente emite, en este mismo acto, **ochocientas cuarenta y siete (847)** Participaciones Hipotecarias por un importe nominal total de **CIENTO DIEZ MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y DOS MIL SETECIENTOS QUINCE EUROS CON CUARENTA Y CINCO CÉNTIMOS (110.772.715,45 €)** y **tres mil seiscientos ocho (3608)** Certificados de Transmisión de Hipoteca por un importe nominal total de **QUINIENTOS CUATRO MILLONES DOSCIENTOS VEINTISIETE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO EUROS CON CUARENTA Y SIETE CÉNTIMOS (504.227.284,47 €)**. -----

Cada Participación Hipotecaria y cada Certificado de Transmisión de Hipoteca participa, a partir de la presente Fecha de Constitución, sobre el 100% del Saldo Nominal Pendiente no Vencido de cada uno de los Préstamos Hipotecarios que lo respalda desde la Fecha de Constitución y por el mismo plazo restante de vencimiento de dichos

Préstamos Hipotecarios, no existiendo pacto alguno de recompra y devenga un tipo de interés igual al tipo de interés nominal que devengue, en cada momento, el correspondiente Préstamo Hipotecario. -

Las Participaciones y los Certificados emitidos en virtud de lo previsto en esta Escritura se representan mediante dos (2) títulos múltiples nominativos (en adelante, los "**Títulos Múltiples**"), uno representativo de la totalidad de las Participaciones Hipotecarias y otro representativo de la totalidad de los Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos por el Cedente, y cuyas copias se adjuntan a la presente Escritura como **Anexo 5**. -

Dichos Títulos Múltiples contienen las menciones exigidas por el artículo 29 del Real Decreto 716/2009. El Cedente se compromete a sustituir, cada doce meses, los Títulos Múltiples por otros nuevos que recojan las nuevas características de las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca como consecuencia de las modificaciones habidas en los tipos de interés y en los principales de los Préstamos Hipotecarios. ----

Tanto para los supuestos de tener que efectuar la sustitución de alguna Participación Hipotecaria



06/2010

AD2712208



o Certificado de Transmisión de Hipoteca, según lo previsto en la **Estipulación 5.1** de la presente Escritura, como para el caso de que se proceda por la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, a la ejecución de un Préstamo Hipotecario, según lo previsto en la **Estipulación 6.3.6.**, como si procediéndose a la Liquidación Anticipada del Fondo, en los supuestos y con las condiciones de la **Estipulación Vigésima**, haya de tener lugar la venta de las Participaciones Hipotecarias o los Certificados de Transmisión de Hipoteca, así como para cualquier otro supuesto que lo requiriera, el Cedente se compromete a fraccionar cualquier título múltiple representativo de las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca en tantos títulos individuales o múltiples como fueren necesarios, a sustituirlos o canjearlos para la consecución de las anteriores finalidades.

Conforme a lo que se establece en el Real Decreto 716/2009, las Participaciones y los Certifi-

cados serán transmisibles mediante declaración escrita en el mismo título y, en general, por cualquiera de los medios admitidos en Derecho, está su adquisición o tenencia limitada a inversores profesionales, no pudiendo ser adquiridos por el público no especializado, de conformidad con lo previsto en el artículo 32 del Real Decreto 716/2009. Tanto la transmisión como el domicilio del nuevo titular deberán notificarse por el adquirente a la entidad emisora. -----

A estos efectos, CAJASTUR, en cuanto entidad emisora, llevará un libro especial en el que anotará las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca, así como las transferencias de los mismos que se notifiquen. ---

En dichos títulos constarán además los siguientes datos: -----

(a) la fecha de apertura y de vencimiento de los Préstamos Hipotecarios, su importe inicial y la forma de liquidación; y -----

(b) los datos registrales de la hipoteca. -----

### **3.3. Suscripción y agrupación de las Participaciones y los Certificados.** -----

La Sociedad Gestora procede, por cuenta del

AD2712207

06/2010



Fondo, a la suscripción de las Participaciones y los Certificados para su inmediata agrupación en el Fondo. -----

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

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

La participación en los Préstamos Hipotecarios se realiza desde la presente Fecha de Constitución y por el mismo plazo restante de vencimiento de dichos Préstamos Hipotecarios, no existiendo pacto alguno de recompra, sin perjuicio de lo dispuesto en la **Estipulación Quinta**. -----

#### **3.4. Precio y forma de pago.** -----

El precio total de las Participaciones y los Certificados será igual al importe que represente a

la presente fecha, el Saldo Nominal Pendiente No Vencido. El Saldo Nominal Pendiente No Vencido de los Préstamos Hipotecarios a la presente fecha (en adelante, el "Saldo Inicial de los Préstamos Hipotecarios") es igual a **SEISCIENTOS CATORCE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON NOVENTA Y DOS CÉNTIMOS (614.999.999,92 €)**. -----

Dicho precio será abonado por la Sociedad Gestora, en nombre y por cuenta del Fondo, al Cedente, en la Fecha de Desembolso, valor ese mismo día, una vez que el Fondo haya recibido el precio de suscripción de los Bonos, mediante el ingreso del precio en la cuenta número 2048 abierta a nombre de CAJASTUR en el Banco de España. -----

El Cedente se hará cargo de cualquier gasto o impuesto que pudiera originarse por la emisión y suscripción de las Participaciones y los Certificados, salvo que expresamente se prevea lo contrario en la presente Escritura. -----

En caso de que fuera resuelta la constitución del Fondo, el resto de los Contratos del Fondo y, consecuentemente, la emisión y suscripción de las Participaciones y los Certificados, se extinguirá



AD2712206



06/2010

la obligación de pago del precio total por parte del Fondo por la suscripción de las Participaciones y los Certificados; así mismo, el Cedente cancelará las Participaciones y los Certificados. En este caso, CAJASTUR deberá satisfacer directamente todos los gastos que se hubieran ocasionado con motivo de la constitución del Fondo y la emisión de los Bonos. -----

**3.5. Derechos conferidos al Fondo por la suscripción de las Participaciones y los Certificados.**

El Fondo, en cuanto titular de las Participaciones y los Certificados, tendrá los derechos reconocidos en la normativa legal aplicable a los titulares de las participaciones hipotecarias y de los certificados de transmisión de hipoteca. -----

Cada Participación Hipotecaria y cada Certificado de Transmisión de Hipoteca participa del 100% del Saldo Nominal Pendiente No Vencido de cada uno de los Préstamos Hipotecarios a que se refiere desde la presente Fecha de Constitución, y por el mis-

mo plazo restante de vencimiento de cada uno de ellos. -----

El Fondo tendrá derecho a recibir a partir de la Fecha de Constitución del Fondo, con carácter enunciativo, y sin excluir otros conceptos de pago que en el futuro pudieran producirse, las siguientes cantidades derivadas de cada uno de los Préstamos Hipotecarios: -----

- Principal e intereses ordinarios de los Préstamos Hipotecarios: todos los pagos de principal e intereses ordinarios que efectúen los Deudores de los Préstamos Hipotecarios devengados desde la presente Fecha de Constitución (incluida). El principal de un Préstamo Hipotecario se refiere tanto a la parte de cada cuota calculada de acuerdo con el cuadro de amortización previsto del Préstamo Hipotecario destinada a la amortización del principal pendiente, como a cualquier pago aplicable a dicho principal que realice el Deudor, en especial los pagos en concepto de amortización anticipada respecto del cuadro de amortización previsto. El importe correspondiente a los pagos de intereses devengados con anterioridad a la Fecha de Constitución serán devueltos por el Fondo al Cedente. -----

AD2712205



06/2010

- Los pagos que efectúen los Deudores tales como intereses de demora. -----

- Todos los pagos que efectúen terceros al amparo de los contratos de los Préstamos Hipotecarios, incluyendo, en su caso, los derivados de cualquier derecho accesorio, tales como indemnizaciones derivadas de pólizas de seguros, pagos efectuados por posibles garantes, y cualesquiera otros a que hubiera tenido derecho el Cedente de acuerdo con los citados contratos. -----

- Igualmente corresponderán al Fondo cuantas cantidades provengan por el precio de remate o importe determinado por resolución judicial o procedimiento notarial en la ejecución de las garantías hipotecarias o no hipotecarias, como por la enajenación o explotación de los inmuebles o bienes adjudicados o, como consecuencia de las citadas ejecuciones, en administración y posesión interina de los inmuebles en proceso de ejecución. -----

No corresponderán al Fondo, sin embargo, las

cantidades que paguen los Deudores al amparo de los Préstamos Hipotecarios en concepto de comisiones por reclamación de recibos impagos, comisiones de subrogación, comisiones de amortización o cancelación anticipada, así como cualquier otra comisión, gasto o suplido. -----

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

**3.6. Responsabilidad del Cedente como emisor de las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca. -----**

El Cedente, de acuerdo con el artículo 348 del Código de Comercio y el 1529 del Código Civil, responde ante el Fondo exclusivamente de la existencia y legitimidad de los Préstamos Hipotecarios así como de la personalidad con la que efectúa la cesión, pero no asume responsabilidad alguna por el impago de los deudores de dichos Préstamos Hipotecarios (en adelante, los "Deudores"), ya sea del principal de los Préstamos Hipotecarios, de los intereses, o de cualquier otra cantidad que los mismos pudieran adeudar en virtud de los Préstamos Hipotecarios.

AD2712204



06/2010



Tampoco asumirá, en cualquier otra forma, responsabilidad en garantizar directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorgará garantías o avales, ni en virtud de esta Escritura ni de ningún otro pacto o contrato. Todo ello sin perjuicio de las responsabilidades del Cedente en relación con lo establecido en las **Estipulaciones Quinta y Sexta** de esta Escritura, las que se deriven de los distintos Contratos suscritos por el Cedente con el Fondo y sin perjuicio de la responsabilidad que se deriva de las Declaraciones y Garantías realizadas por el Cedente en la **Estipulación Cuarta**. -----

En el supuesto de que el Fondo viniera obligado a abonar a terceros cualquier cantidad con motivo de la suscripción de las Participaciones Hipotecarias o de los Certificados de Transmisión de Hipoteca que no se haya abonado a la presente fecha debido a que la información suministrada por el Cedente sobre los Préstamos Hipotecarios haya sido incompleta, el Cedente será responsable frente al

Fondo de cualquier daño, gasto, impuesto o sanción que se derive para el Fondo. -----

**3.7. Anticipo de fondos.** -----

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

**3.8. Notificación a los Deudores.** -----

El Cedente continuará administrando los Préstamos Hipotecarios, conforme a lo establecido en la **Estipulación Sexta**. La Sociedad Gestora y el Cedente acuerdan no notificar en este momento la emisión y suscripción de las Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca a los respectivos Deudores. -----

Ello no obstante, la Sociedad Gestora instruirá sobre la obligatoriedad de notificar la emisión y suscripción de las Participaciones y los Certificados así como que los pagos derivados de los Préstamos Hipotecarios sólo tendrán carácter liberatorio si se efectúan a nombre del Fondo en la Cuenta de Tesorería, y ello a los Deudores y, en su caso, a cualquier garante de los Préstamos Hipotecarios y a los aseguradores relacionadas con los mismos, en el momento en que lo considere oportuno. Dicha notifi-



06/2010



AD2712203

cación deberá producirse en el supuesto de sustitución del Cedente como Administrador de los Préstamos Hipotecarios, y en el supuesto de situación concursal, utilizando para esta notificación, el canal de comunicación fehaciente que resulte más rápido y eficaz a juicio de la Sociedad Gestora. --

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

El Cedente requerido deberá notificar a los Deudores y, en su caso, a cualquier garante de los Préstamos Hipotecarios, y a los aseguradores relacionados con los mismos, la cesión de los Préstamos Hipotecarios con carácter inmediato a la recepción de la instrucción de la Sociedad Gestora, y deberá acreditar a la Sociedad Gestora, en el plazo máximo de cinco (5) Días Hábiles desde el envío de dicha instrucción, la efectiva notificación a los Deudo-

res acompañando el acuse de recibo de dichas notificaciones. -----

Junto a la instrucción de notificación mencionada anteriormente, la Sociedad Gestora enviará al Cedente requerido una relación de los cobros esperados durante el Periodo de Cobro en curso y en el siguiente Periodo de Cobro, de acuerdo con los datos que obren en poder de la Sociedad Gestora en ese momento. En cualquier caso, a partir de la fecha en que el Cedente reciba la instrucción correspondiente de la Sociedad Gestora, aquél transferirá, con carácter inmediato, a la cuenta que designe a estos efectos la Sociedad Gestora, en una entidad con una calificación de, al menos, F1 y A, según la escala a corto y a largo plazo de Fitch, (o que, teniendo dicho nivel, Fitch no le haya asignado la marca de "Rating Watch Negative") y de P-1, según la escala de calificación a corto plazo de Moody's (u otras reconocidas a estos efectos por las Agencias de Calificación de manera que no se afecte la calificación de los Bonos), cualquier cantidad derivada de los Préstamos Hipotecarios que obre en su poder en ese momento y seguirá transfiriendo, diariamente, cualquier cantidad que vaya recibiendo



AD2712202



06/2010



de los mencionados Préstamos Hipotecarios. No obstante, el Cedente otorga las más amplias facultades que en derecho sean necesarias a la Sociedad Gestora para que ésta pueda notificar la cesión de los Préstamos Hipotecarios en el momento que lo estime oportuno. En especial, la Sociedad Gestora notificará de forma inmediata y fehaciente la cesión de los Préstamos Hipotecarios si en los supuestos antes contemplados el Cedente no acredita a la misma en el plazo de cinco (5) Días Hábiles establecido anteriormente la notificación efectuada por el Cedente a los Deudores. -----

A los efectos anteriores, el Cedente se obliga a comunicar a la Sociedad Gestora, de forma inmediata, el acaecimiento de la declaración de concurso, o de intervención administrativa. -----

El Cedente asumirá los gastos de notificación a los Deudores aun en el caso de que la misma sea realizada por la Sociedad Gestora y se compromete a colaborar con la Sociedad Gestora en las notifica-

ciones a los Deudores. -----

**3.9. Régimen de retenciones de los pagos por rendimientos de las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca. -----**

Los rendimientos de las Participaciones y Certificados que constituyan ingresos del Fondo no estarán sujetos a retención alguna en razón de lo establecido en el artículo 59 k) del Real Decreto 1777/2004, de 30 de julio. -----

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

**CUARTA.- DECLARACIONES Y GARANTÍAS. -----**

El Cedente, como titular de los Préstamos Hipotecarios, declara y garantiza al Fondo y a la Sociedad Gestora, respecto a sí mismo, a las Participaciones y los Certificados que emite y respecto a los Préstamos Hipotecarios que sirven de cobertura de las Participaciones y los Certificados que: ----

**(A) En cuanto al Cedente. -----**

(1) Que es una entidad de crédito debidamente



06/2010

constituida de acuerdo con la legislación vigente, se halla inscrita en el Registro Mercantil y en el Registro de Entidades de Crédito del Banco de España y se halla facultada para otorgar préstamos hipotecarios. -----

(2) Que ni a la fecha de hoy, ni en ningún momento desde su constitución, se ha encontrado en situación de insolvencia, suspensión de pagos, quiebra o concurso, ni ha sido objeto de procedimiento administrativo alguno cuya conclusión implique la revocación de su autorización como entidad de crédito. -----

(3) Que ha obtenido todas las autorizaciones necesarias, tanto administrativas como corporativas, para el válido otorgamiento de la presente Escritura, de los compromisos asumidos en la misma y de los demás contratos relacionados con la constitución del Fondo. -----

(4) Que dispone de cuentas auditadas de los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2007, 31

de diciembre de 2008 y 31 de diciembre de 2009. El informe de auditoría de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2009 tiene opinión favorable. Dichas cuentas anuales e informes de auditoría se han depositado en la CNMV y en el Registro Mercantil de acuerdo con la legislación vigente. -----

(5) Que cumple con la legislación vigente en materia de protección de datos. -----

**(B) En cuanto a los Préstamos Hipotecarios. ---**

(1) Que todos los Préstamos Hipotecarios se encuentran debidamente documentados y están formalizados en escritura pública. Los correspondientes documentos contractuales están debidamente depositados en el domicilio del Cedente, a disposición de la Sociedad Gestora. -----

(2) Que todos los Préstamos Hipotecarios existen y son válidos y ejecutables de acuerdo con la legislación aplicable. -----

(3) Que el Cedente es titular pleno de la totalidad de los Préstamos Hipotecarios, libres de cargas y reclamaciones, y no existe impedimento alguno para que pueda ceder los mismos al Fondo. -----

(4) Que todos los Préstamos Hipotecarios están denominados en euros y son pagaderos exclusivamente

AD2712200



06/2010



en euros. -----

(5) Que los datos relativos a los Préstamos Hipotecarios que se incluyen en el Folleto y en la presente Escritura reflejan correctamente la situación a la fecha de la Cartera Cedible y a la Fecha de Constitución, respectivamente, tal como está recogida en las escrituras públicas que los documentan, y que dichos datos son correctos, completos y no inducen a error. Asimismo, cualquier otra información adicional sobre las características de los Préstamos Hipotecarios recogida en el Folleto Informativo es correcta y no induce a error. -----

(6) Que se han seguido fielmente, para la concesión de los Préstamos Hipotecarios incluidos en la cartera, los criterios establecidos por el Cedente en cada fecha correspondiente, que los actuales vigentes se han resumido en el **apartado 2.2.7.** del Módulo Adicional (y que se adjuntan como **Anexo 6** a la presente Escritura) y no presentan diferencias significativas con los aplicados para la con-

cesión de los Préstamos Hipotecarios que integran la Cartera Cedible. -----

(7) Que todos los Préstamos Hipotecarios están claramente identificados, tanto en soporte informático como por sus escrituras públicas, en poder del Cedente, y son objeto de análisis y seguimiento por parte del Cedente desde su concesión, de acuerdo con los procedimientos habituales que tiene establecidos. -----

(8) Que, desde el momento de su concesión, todos los Préstamos Hipotecarios han sido y están siendo administrados por el Cedente de acuerdo con los procedimientos habitualmente utilizados por éste en la administración de los préstamos. -----

(9) Que el Cedente no tiene conocimiento de la existencia de litigios de ningún tipo en relación con los Préstamos Hipotecarios que puedan perjudicar la validez y exigibilidad de los mismos o que puedan dar lugar a la aplicación del artículo 1.535 del Código Civil. Igualmente que, según su conocimiento, ninguno de los Deudores de los Préstamos Hipotecarios ha sido declarado en concurso. -----

(10) Que el Cedente no tiene conocimiento de que algún Deudor de los Préstamos Hipotecarios, por

06/2010



ser titular de algún derecho de crédito frente a él, se encuentra en disposición de oponer la compensación. -----

(11) Que en las respectivas escrituras públicas que documentan los Préstamos Hipotecarios no se contienen cláusulas que impidan la cesión de los Préstamos Hipotecarios o en las que se exija alguna autorización para llevar a cabo dicha cesión. -----

(12) Que las garantías de los Préstamos Hipotecarios son válidas y ejecutables de acuerdo con la legislación aplicable, y no se tiene conocimiento de la existencia de ninguna circunstancia que impida la ejecución de las mismas. -----

(13) Que ninguna persona tiene un derecho preferente sobre el del Fondo al cobro de las cantidades que se deriven de los Préstamos Hipotecarios, salvo los derechos preferentes legales. -----

(14) Que todos los Préstamos Hipotecarios están garantizados por hipoteca inmobiliaria, sobre el pleno dominio de todos y cada uno de los inmuebles

y sin que los mismos se encuentren sujetos a prohibiciones de disponer, condiciones resolutorias o cualquier limitación de dominio. -----

(15) 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, cuyos datos de inscripción se corresponden con los mencionados en el correspondiente Título Múltiple. La inscripción de las fincas hipotecadas está vigente y sin contradicción alguna. -----

(16) Que los Préstamos Hipotecarios no reúnen ninguna de las características de los créditos excluidos o restringidos por el artículo 12 del Real Decreto 716/2009 para servir de cobertura a la emisión de Certificados de Transmisión de Hipoteca o de Participaciones Hipotecarias según corresponda. Los inmuebles hipotecados no se encuentren afectos a prohibiciones de disponer, condiciones resolutorias o cualquier otra limitación de dominio. -----

(17) Que los Préstamos Hipotecarios no están instrumentados en títulos valores, ya sean nominativos, a la orden o al portador. -----

(18) Que el Cedente no tiene conocimiento de la





06/2010



AD2712198

existencia de ninguna circunstancia que impida la ejecución de la garantía hipotecaria. -----

(19) Que los Préstamos Hipotecarios no están afectos a emisión alguna de bonos hipotecarios, participaciones hipotecarias o certificados de transmisión de hipoteca, distinta de la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca y de las Participaciones Hipotecarias. A partir de la emisión de éstos, los Préstamos Hipotecarios no estarán afectos a emisión alguna de cédulas hipotecarias, bonos hipotecarios, participaciones hipotecarias u otros certificados de transmisión de hipoteca. -----

(20) Que todas las propiedades hipotecadas son inmuebles terminados (viviendas, locales, oficinas, naves, terrenos, parkings u otros) situados en España y han sido objeto de tasación previa por sociedades de tasación debidamente inscritas en el Banco de España, estando acreditada dicha tasación mediante la correspondiente certificación. Las ta-

saciones efectuadas cumplen todos los requisitos establecidos en la legislación sobre el mercado hipotecario. En concreto, las viviendas que, por el régimen de protección pública que les sea de aplicación, cuenten con un valor máximo de venta, el valor de tasación que se ha tenido en consideración ha sido este último. -----

(21) Que los Préstamos Hipotecarios sobre los que se emiten Participaciones Hipotecarias no tienen un ratio LTV (principal pendiente de amortización dividido entre el valor de tasación de los inmuebles hipotecados en su garantía) superior al 80%, en el caso de que su finalidad la adquisición, construcción o rehabilitación de una vivienda, o al 60% en el caso de que la finalidad sea distinta. --

(22) Que, en la presente Fecha de Constitución, el Saldo Inicial de los Préstamos Hipotecarios cuyo ratio LTV (principal pendiente de amortización dividido entre el valor de tasación de los inmuebles hipotecados en su garantía minorado, en su caso, por el importe de las deudas garantizadas por las cargas registrales previas de las que no conste su cancelación económica), expresado en tanto por ciento, es superior al 100%, no representan más de



06/2010

AD2712197



un 6% del Saldo Inicial de los Préstamos Hipotecarios. A estos efectos, se considerará que el LTV es superior al 100% en aquellos casos en los que el denominador empleado para el cálculo del LTV sea inferior a cero (0) (esto es, que las deudas garantizadas por las cargas registrales previas sean superiores al valor de tasación de los inmuebles hipotecados). -----

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

(24) Los inmuebles hipotecados en garantía de los Préstamos Hipotecarios han sido asegurados contra el riesgo de daños por el valor de tasación de los bienes excluido el valor de los elementos no asegurables por naturaleza. La Entidad Cedente ha contratado una Póliza Global de seguros subsidiaria que garantiza una cobertura de seguros por daños en caso de inexistencia de póliza individual o de in-

suficiencia de los capitales asegurados en las mismas. -----

(25) Que la hipoteca de los Préstamos Hipotecarios sobre los que se emiten Participaciones Hipotecarias está constituida con rango de primera hipoteca sobre el pleno dominio de la propiedad hipotecada. -----

(26) Que el Saldo Inicial de los Préstamos Hipotecarios con cargas registralmente preferentes que garanticen deudas cuya cancelación económica no le conste al Cedente no es superior al 8,5% del Saldo Inicial. -----

(27) Que, en el momento de la concesión de los Préstamos Hipotecarios, éstos, y todos los aspectos con ellos relacionados, se han concertado en condiciones de mercado.

(28) Que los préstamos no provienen de operaciones de refinanciación o reestructuración de deudas previas de los prestatarios. -----

(29) Que el Saldo Inicial de los Préstamos Hipotecarios concedidos a empleados del Cedente no es superior al 1,35% del Saldo Inicial de los Préstamos Hipotecarios. -----

(30) Que el Saldo Inicial de los Préstamos



06/2010



AD2712196

Hipotecarios concedidos a personas físicas no residentes en España no es superior al 0,3% del Saldo Inicial de los Préstamos Hipotecarios. A efectos informativos los Préstamos Hipotecarios concedidos a personas físicas no residentes representan un 0,31% del Saldo Nominal Pendiente no Vencido de los Préstamos Hipotecarios de la Cartera Cedible. -----

(31) Que el Saldo Inicial de los Préstamos Hipotecarios concedidos a extranjeros no es superior al 1,62% del Saldo Inicial de los Préstamos Hipotecarios. A efectos informativos, los Préstamos Hipotecarios concedidos a extranjeros representan un 1,5% del Saldo Nominal Pendiente no Vencido de los Préstamos Hipotecarios de la Cartera Cedible. -

(32) Que ninguno de los Préstamos Hipotecarios tiene fecha de vencimiento final posterior al 17 de diciembre de 2049. -----

(33) Que el capital o principal de todos los Préstamos Hipotecarios ha sido totalmente dispuesto. -----

(34) Que los Préstamos Hipotecarios no financian promociones inmobiliarias en construcción. ---

(35) Que el pago de las cuotas de los Préstamos Hipotecarios se realiza mediante domiciliación bancaria en la cuenta del Deudor abierta en el Cedente. -----

(36) Que, el Saldo Inicial de los Préstamos Hipotecarios a personas físicas representa, al menos, un 75% del total. -----

(37) Que, previo a su adquisición, cada uno de los Préstamos Hipotecarios ha pagado al menos 1 cuota. -----

(38) Que los Préstamos Hipotecarios cedidos en la presente Fecha de Constitución han tenido, al menos, 9 meses de vida desde su fecha de concesión.

(39) Que los Préstamos Hipotecarios no contemplan cláusulas que permitan el diferimiento en el pago periódico de intereses y de principal. -----

(40) Que, a la presente Fecha de Constitución, no se ha recibido ninguna notificación de amortización anticipada total de los Préstamos Hipotecarios de los que participan los Certificados de Transmisión de Hipoteca y las Participaciones Hipotecarias que el Cedente emita. -----



06/2010



AD2712195

(41) Que el Cedente no emite ni Certificados de Transmisión de Hipoteca ni Participaciones Hipotecarias que participen de Préstamos Hipotecarios de los que se haya recibido de los Deudores notificación de resolución anticipada de los mismos. -----

(42) Que en la presente Fecha de Constitución ninguno de los Préstamos Hipotecarios que se ceden al Fondo tiene retrasos en el pago superiores a 90 días. Adicionalmente, (i) el Saldo Inicial de los Préstamos Hipotecarios cedidos con retrasos en el pago iguales o inferiores a 30 días no es superior al 5% del Saldo Inicial de los Préstamos Hipotecarios en la presente Fecha de Constitución; (ii) el Saldo Inicial de los Préstamos Hipotecarios con retrasos en el pago superiores a 30 días e iguales o inferiores a 60 días no es superior al 1% del Saldo Inicial de los Préstamos Hipotecarios en la presente Fecha de Constitución; y (iii) el Saldo Inicial de los Préstamos Hipotecarios con retrasos en el pago superiores a 60 días e iguales o inferiores a

90 días no es superior al 0,5% del Saldo Inicial de los Préstamos Hipotecarios en la presente Fecha de Constitución. -----

(43) Que, en la presente Fecha de Constitución, el Saldo Inicial de los Préstamos Hipotecarios concedidos a un mismo Deudor es inferior al 0,95% del Saldo Inicial de los Préstamos Hipotecarios. -----

(44) Que los datos y la información relativos a los Préstamos Hipotecarios seleccionados, recogidos en el **apartado 2.2.2.** del Módulo Adicional, para su cesión al Fondo reflejan fielmente la situación a la fecha a la que corresponden y son correctos y completos. -----

**(C) En cuanto a las Participaciones Hipotecarias y a los Certificados de Transmisión de Hipoteca.** -----

(1) Que el Consejo de Administración del Cedente ha adoptado válidamente todos los acuerdos necesarios para la cesión de los Préstamos Hipotecarios mediante la emisión de las Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca. -----

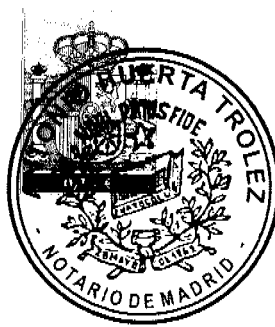
(2) Que los datos relativos a los Préstamos Hipotecarios que se incluyen en los Títulos múlti-



AD2712194



06/2010



ples, reflejan correctamente la situación actual, tal como está recogida en los ficheros informáticos y en las escrituras públicas de dichos Préstamos Hipotecarios y son correctos y completos. -----

(3) Que las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca son emitidos de acuerdo con la Ley 2/1981, el Real Decreto 716/2009 y demás normativa aplicable y cumplen todos los requisitos en ellas establecidos para la emisión de participaciones hipotecarias y certificados de transmisión de hipoteca, respectivamente. En concreto, que los Préstamos Hipotecarios sobre los que se emitirán Certificados de Transmisión de Hipoteca se encuentran anotados como préstamos no elegibles en el registro que mantiene el Cedente conforme al citado Real Decreto. -----

(4) Que las Participaciones Hipotecarias y 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 que participan. -----

**QUINTA. - COMPROMISOS ADICIONALES DEL CEDENTE. -**

**5.1. Reglas de sustitución de las Participaciones y los Certificados. -----**

En el supuesto excepcional de que, con posterioridad a la Fecha de Constitución y no obstante las declaraciones formuladas por el Cedente y la diligencia observada por éste para asegurar su cumplimiento, se detectara que alguno de las Préstamos Hipotecarios o la correspondiente Participación Hipotecaria o el correspondiente Certificado de Transmisión de Hipoteca suscrito adolecía de vicios ocultos, incluyendo el que no se ajustara en la presente Fecha de Constitución, a las declaraciones formuladas en la **Estipulación Cuarta** anterior, el Cedente se obliga: -----

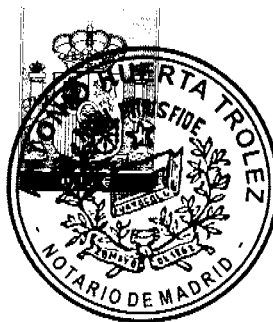
**(A)** A subsanar el vicio en el plazo de treinta (30) días a partir del momento en que tenga conocimiento del vicio o a partir de la notificación de la Sociedad Gestora al Cedente comunicándole la existencia del referido vicio. -----

**(B)** En caso de no ser posible la subsanación conforme a lo descrito en el apartado (A), la Sociedad Gestora instará al Cedente a sustituir la



06/2010

AD2712193



Participación o el Certificado correspondiente por otra/o de características similares en cuanto a tipo de contrato, periodicidad de las cuotas, sistema de amortización, plazo residual, tipo de interés, margen sobre índice de referencia (para Préstamos Hipotecarios a tipo variable), valor de principal pendiente de reembolso, garantías y calidad crediticia en general, que sea aceptado por la Sociedad Gestora, y que no perjudique la calificación de los Bonos otorgadas por las Agencias de Calificación. -

El Cedente, tan pronto como tenga conocimiento de que algún Préstamo Hipotecario o Participación o Certificado adolece de un vicio oculto, incluyendo el que no se ajuste a las mencionadas declaraciones descritas en la **Estipulación Cuarta**, deberá ponerlo en conocimiento de la Sociedad Gestora, e indicarle el Préstamo Hipotecario que propone sirva de cobertura para sustituir la Participación o el Certificado afectado. -----

En todo caso, en dicha sustitución, el Cedente

deberá acreditar que el Préstamo Hipotecario y/o la Participación Hipotecaria y/o el Certificado de Transmisión de Hipoteca sustituto correspondiente se ajustan a las declaraciones contenidas en la **Es- tipulación Cuarta** anterior. Para materializar la sustitución el Cedente emitirá, de acuerdo con las características del Préstamo Hipotecario, una Participación Hipotecaria o un Certificado de Transmisión de Hipoteca, que será suscrito por el Fondo. -

Los gastos en que pudiera incurrirse como consecuencia de la sustitución de Préstamos Hipotecarios y en la emisión de las Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca conforme a lo establecido en el presente apartado correrán a cargo del Cedente. -----

Subsidiariamente a las obligaciones asumidas en los apartados (A) y (B) anteriores y para aquellos supuestos, igualmente excepcionales, en los que el vicio oculto, incluyendo el que no se ajuste a las mencionadas declaraciones, no fuera subsanado en dicho plazo o no fuera susceptible de subsanación o la sustitución no fuera posible, el Cedente procederá a la cancelación de la correspondiente Participación o Certificado y al reembolso, en efectivo,



06/2010

AD2712192



al Fondo del capital pendiente de reembolso, de los intereses devengados y no satisfechos, así como cualquier cantidad que le pudiera corresponder al Fondo hasta esa fecha en virtud de la Participación o del Certificado correspondiente, que será depositado en la Cuenta de Reinversión. -----

**5.2. Compensación.** -----

En el supuesto que alguno de los Deudores mantuviera un derecho de crédito legal o contractualmente compensable frente al Cedente y, por tanto, resultara que alguno de los Préstamos Hipotecarios fuera compensado, total o parcialmente, contra tal derecho de crédito, el Cedente remediará tal circunstancia con el deudor o, si no fuera posible remediarla, el Cedente procederá a ingresar al Fondo el importe que hubiera sido compensado más los intereses devengados que le hubieren correspondido al Fondo hasta el día en que se produzca el ingreso calculados de acuerdo con las condiciones aplicables al Préstamo Hipotecario correspondiente. -----

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

De conformidad con la obligación establecida en el apartado 2. b) del artículo 2 del Real Decreto 926/1998, el Cedente se compromete a conservar la custodia, administración y gestión de cobro de los Préstamos Hipotecarios por él cedidos hasta la cancelación total de los mencionados Préstamos Hipotecarios, quedando obligado a realizar cuantos actos sean necesarios para la efectividad y buen fin de los mismos. -----

En los siguientes apartados se describen las obligaciones que asume el Administrador de los Préstamos Hipotecarios. Sin perjuicio de éstas, las obligaciones del Administrador se extenderán a todas aquellas que, aun no estando descritas en detalle en dichos apartados, le fueran exigibles en el desarrollo diligente de dicha tarea. -----

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

El mandato en favor del Cedente para la custo-



06/2010

AD2712191



dia, administración y gestión de cobro tendrá, en la medida en que la legislación vigente lo permita, el carácter de revocable de forma que, en caso de que la Sociedad Gestora constatare, por parte del Cedente, como Administrador de los Préstamos Hipotecarios, el incumplimiento de las obligaciones establecidas en esta Escritura y el Folleto o el acaecimiento de hechos que, a juicio de la Sociedad Gestora, supongan un perjuicio o riesgo para la estructura financiera del Fondo o para los derechos e intereses de los titulares de los Bonos, entre otros, los supuestos de declaración de concurso, de intervención por el Banco de España o de liquidación del Administrador, la Sociedad Gestora podrá, siempre que esté permitido por la legislación vigente, (i) sustituir al Cedente como Administrador de los Préstamos Hipotecarios o (ii) requerir al Cedente para que subcontrate o delegue la realización de dichas obligaciones a la persona que, a juicio de la Sociedad Gestora, tenga la capacidad

técnica adecuada para la realización de dichas funciones, siempre que lo notifique a las Agencias de Calificación y con ello no se perjudique la calificación otorgada por aquéllas a los Bonos. La Sociedad Gestora tendrá en cuenta las propuestas que el Cedente le haga sobre la designación de su sustituto. El Cedente estará obligado a efectuar dicha subcontratación o delegación. -----

Serán por cuenta del Administrador todos aquellos impuestos directos o indirectos, tasas o gastos que se devenguen o en que incurra o que venga obligado a repercutir en la custodia, administración y gestión de los Préstamos Hipotecarios, sin perjuicio de su derecho a que los mismos le sean reembolsados, en su caso, por los Deudores o por el Fondo en el supuesto de que éste recuperara los mismos. -----

Como contraprestación por la custodia, administración y gestión de cobro de los Préstamos Hipotecarios, el Cedente percibirá una remuneración que se devengará diariamente y se pagará en cada Fecha de Pago, del 0,01% anual sobre el Saldo Nominal Pendiente de los Préstamos Hipotecarios No Fallidos en la Fecha de Pago inmediatamente anterior. Dicha





06/2010



AD2712190

comisión se entenderá bruta, en el sentido de incluir cualquier impuesto directo o indirecto o retención que pudiera gravar la misma. Dicha comisión será pagada por el Fondo de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos. -----

**6.1. Compromisos generales del Cedente como administrador.** -----

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

(i) Realizar cuantos actos sean necesarios para la efectividad y buen fin de los Préstamos Hipotecarios ya sea en vía judicial o extrajudicial. ----

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

(iii) 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

establecidos en la presente Escritura y en el Folleto. -----

(iv) Cumplir todas las instrucciones razonables de la Sociedad Gestora, dadas de conformidad con las Estipulaciones de esta Escritura y el Folleto.

(v) Realizar cuantos actos sean necesarios para solicitar y mantener en pleno vigor todas las licencias, aprobaciones, autorizaciones y consentimientos que puedan ser necesarios o convenientes en relación con el desarrollo de sus servicios. -----

(vi) Disponer de equipos y personal suficiente para cumplir todas sus obligaciones. -----

#### **6.2. Responsabilidad del Administrador. -----**

El Administrador de los Préstamos Hipotecarios no será responsable de las deudas de la Sociedad Gestora o del Fondo, en relación con los Bonos o de las obligaciones de cualquier Deudor en virtud de cualquier Préstamo Hipotecario. Asimismo, el Cedente, en tanto que administrador de los Préstamos Hipotecarios y gestor de cobros de los Préstamos Hipotecarios, renuncia en este acto a los privilegios y facultades que la ley le confiere, en particular (en el caso de que fueran de aplicación) los artículos 1.730 y 1.780 del Código Civil y 276 del



06/2010



AD2712189

Código de Comercio. -----

En concreto, el Administrador no será responsable de ninguna pérdida, responsabilidad, reclamación o gasto sufrido o incurrido por la Sociedad Gestora o por el Fondo como resultado del desarrollo por el Administrador de los servicios de administración, excepto cuando dicha pérdida, responsabilidad, reclamación, gasto o daño se sufra o incurra como resultado de una negligencia o incumplimiento del Administrador o de cualquier incumplimiento por éste de sus obligaciones, estando en dichos casos el Administrador obligado a indemnizar al Fondo o a la Sociedad Gestora por los daños y perjuicios sufridos (y justificados) como consecuencia de dicha negligencia o incumplimiento. ----

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

**6.3. Servicios de Administración de los Préstamos Hipotecarios.** -----

El Administrador dedicará el mismo tiempo y atención y ejercerá el mismo nivel de pericia, cuidado y diligencia en la administración de los Préstamos Hipotecarios que el que dedicaría y ejercería en la administración de los préstamos hipotecarios que no hubieran sido cedidos y, en cualquier caso, prestará dichos servicios de acuerdo con las prácticas bancarias que habitualmente aplicaría una entidad de crédito. -----

El Administrador está autorizado para modificar los criterios para la administración de los Préstamos Hipotecarios que se contienen en el **Anexo 6** siempre que sea legalmente posible y de conformidad con lo establecido en el **apartado 6.5.** de la **Estipulación Sexta** de la presente Escritura y siempre que dichas modificaciones no supongan un deterioro en la administración de los Préstamos Hipotecarios y se notifiquen a la Sociedad Gestora y no se perjudique, en modo alguno, la calificación otorgada a los Bonos por las Agencias de Calificación. En concreto, el Administrador llevará a cabo, entre otras, las actividades que se describen a continua-



06/2010

AD2712188



ción: -----

6.3.1. Custodia de escrituras, documentos y archivos. -----

El Cedente, respecto de los Préstamos Hipotecarios que administre, mantendrá todas las escrituras, contratos, documentos y archivos relativos a los mismos y a cualquier otro derecho accesorio así como cuantos documentos sean relevantes en relación con los mismos, bajo custodia segura y no abandonará la posesión, custodia o control de los mismos si no media el previo consentimiento escrito de la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, al efecto, a no ser que sea (i) en favor del subcontratista o delegado nombrado a tenor del **apartado 6.6.** siguiente siempre que ello esté permitido por la normativa vigente o (ii) para permitir al Cedente, como administrador de los Préstamos Hipotecarios, emprender procedimientos para la ejecución de los mismos. -----

6.3.2. Cobro de Cantidades por el Cedente. ----

El Cedente, como administrador de los Préstamos Hipotecarios, seguirá cobrando todas las cantidades debidas y pagaderas en virtud de los mismos o de cualquier derecho accesorio a los mismos, de acuerdo con los términos y condiciones de sus contratos, en las fechas correspondientes, obligándose el Administrador a realizar cuantos actos sean necesarios para la efectividad y buen fin de los Préstamos Hipotecarios. -----

No obstante lo anterior, la Sociedad Gestora, en caso de que considerase que ello es necesario para la mejor defensa de los intereses de los titulares de los Bonos, podrá notificar la cesión de los Préstamos Hipotecarios a los Deudores y exigir que éstos efectúen los pagos a que vienen obligados directamente en la Cuenta de Tesorería o en la cuenta que a estos efectos se determina en el **apartado 7.1.** de la presente Escritura. -----

6.3.3. Cobro por el Fondo de los pagos relativos a los activos. -----

El Cedente, como Administrador de los Préstamos Hipotecarios, seguirá cobrando todas las cantidades debidas y pagaderas por los Deudores y realizará sus mejores esfuerzos para asegurar que todos los



06/2010



AD2712187

pagos a realizar por los deudores o por otras personas obligadas a los mismos, en virtud de los correspondientes contratos relativos a los citados Préstamos Hipotecarios o de cualesquiera otros, sean cobrados, de acuerdo con los términos y condiciones de los mismos, en las fechas correspondientes. -----

En caso de demora en los pagos a que vengan obligados los Deudores de los Préstamos Hipotecarios, el Cedente, como Administrador de los mismos, desarrollará las actuaciones descritas en el **apartado 6.3.5.** de la presente Escritura, adoptando al efecto las medidas que tomarían en el caso de que siguieran manteniendo la titularidad de los Préstamos Hipotecarios en esa situación, siempre que el ejercicio de dichas facultades discrecionales no afecte a la gestión del Fondo, ni a la calificación otorgada a los Bonos por las Agencias de Calificación. -----

Se define como Periodo de Cobro cada uno de los

meses naturales desde la Fecha de Constitución hasta la extinción del Fondo. Como excepción, el primer Periodo de Cobro se iniciará en la Fecha de Constitución y terminará el 31 de diciembre de 2010. Los abonos por el Cedente como Administrador de los Préstamos Hipotecarios se efectuarán todos los Días Hábiles de cada Periodo de Cobro en la Cuenta de Reinversión y el importe abonado corresponderá a los importes abonados por los Deudores de los Préstamos Hipotecarios en el Día Hábil inmediatamente anterior. -----

**Criterios de Fitch: -----**

Sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido en el siguiente apartado "Criterios de Moody's", en el caso de que la calificación del Administrador fuera rebajada de F2 o de A-, se adoptarán las medidas en su informe "Counterparty Criteria for Structured Finance Transactions", de Octubre de 2009 en los plazos allí especificados. -----

En el caso de que las calificaciones a corto y a largo plazo de CAJASTUR, como Administrador de los Préstamos Hipotecarios, pase a ser, al menos, de F1 y de A según la escala de Fitch (u otras expresamente reconocidas por ésta y siempre que ello





06/2010



AD2712186

no perjudique la calificación otorgada a los Bonos por las Agencias de Calificación), o se obtenga la garantía a que se refiere el **apartado 7.2** de la presente Escritura, la Sociedad Gestora le instruirá que ingrese las cantidades cobradas de los Préstamos Hipotecarios en una Cuenta de Reinversión abierta en CAJASTUR. -----

A los efectos de los niveles de calificación recogidos en este apartado, cuando la contrapartida del Fondo o, en su caso, su garante, mantenga unos niveles de calificación iguales a los literalmente exigidos pero Fitch le haya asignado la marca de "Rating Watch Negative", se entenderá que el nivel exigido no se cumple y deberán implementarse las medidas previstas para ese supuesto. -----

**Criterios de Moody's:** -----

Sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido en el anterior apartado "Criterios de Fitch", resultarán de aplicación las condiciones establecidas en este apartado. En el caso de que la califi-

cación a corto plazo según la escala de Moody's de CAJASTUR, como Administrador de los Préstamos Hipotecarios, vuelva a ser, al menos, de P-1 u otra expresamente reconocida por la misma y siempre que ello no perjudique la calificación otorgada a los Bonos por las Agencias de Calificación), o se obtenga la garantía a que se refiere el **apartado 7.2.** de la Escritura, la Sociedad Gestora le instruirá que ingrese de nuevo las cantidades cobradas de los Préstamos Hipotecarios en una Cuenta de Reinversión abierta en CAJASTUR.

Todos los costes, gastos e impuestos en que se incurran por la realización y formalización de las anteriores opciones serán por cuenta de Cajastur. -

No obstante todo lo anterior, la Sociedad Gestora, en caso de que considerase que ello es necesario para una mejor defensa de los intereses de los titulares de los Bonos y siempre que concurra algún supuesto de sustitución forzosa del Administrador, instruirá a éste para que notifique a cada uno de los Deudores para que abonen directamente en la Cuenta de Tesorería (o en un cuenta que cumpla todos los requisitos establecidos en el **apartado 7.2** de la presente Escritura de conformidad con los



06/2010



AD2712185

apartados "Criterios de Fitch" y "Criterios de Moody's") las cantidades a que vienen obligados por los Préstamos Hipotecarios. Asimismo, la Sociedad Gestora podrá requerir al Administrador para llevar a cabo cuantos actos y cumplir con cuantas formalidades sean necesarias incluidas notificaciones a terceros y, en su caso, inscripciones en los registros pertinentes con el fin de garantizar la máxima eficacia de las garantías accesorias frente a terceros. -----

6.3.4. Control de las cantidades ingresadas provenientes de Préstamos Hipotecarios

Dentro de los cinco (5) primeros Días Hábiles de cada mes, el Cedente entregará al Fondo, como información respecto a los Préstamos Hipotecarios que administre, un informe detallado que contenga:

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

- Las cantidades recibidas durante el Período

de Cobro anterior en concepto de principal programado correspondientes a cada Préstamo Hipotecario, incluidas recuperaciones de impagos anteriores. ---

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

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

- Las cantidades recibidas durante el Período de Cobro anterior en concepto de intereses de demora, comisiones y gastos correspondientes a cada Préstamo Hipotecario (incluidas recuperaciones de impagos anteriores). -----

- Cuota vigente y fecha del próximo pago de cada Préstamo Hipotecario. -----

- Tipo de interés vigente de cada Préstamo Hipotecario y su fecha de inicio de vigencia, en su caso. -----

- Diferencial sobre el tipo de interés vigente, en su caso. -----



AD2712184

06/2010



- Vida residual (en meses) de cada Préstamo Hipotecario. -----
- Relación de los Préstamos Hipotecarios que hayan sido declarados Préstamos Hipotecarios Fallidos durante el Período de Cobro anterior. -----
- Importe por cada Préstamo Hipotecario del impago de principal acumulado, vencido y no cobrado.
- Importe por cada Préstamo Hipotecario del impago de interés acumulado (vencido y no cobrado). -
- Número de cuotas impagadas por cada Préstamo Hipotecario. -----
- En relación a los Préstamos Hipotecarios en impago, un informe detallado de su situación, las fechas esperadas de recuperación de cantidades impagadas y el importe de las mismas así como el estado de los procedimientos judiciales de recuperación. -----
- Información sobre cualquier bien o derecho que el Fondo se hubiera adjudicado como consecuencia de los procesos de reclamación que se hubieran

iniciado. -----

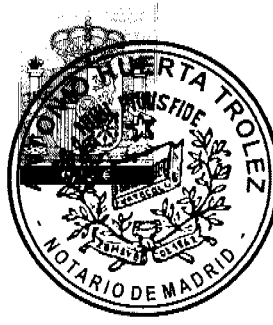
Adicionalmente, el Cedente se compromete a facilitar cuanta otra información relativa a los Préstamos Hipotecarios le requiera la Sociedad Gestora, necesaria para el cumplimiento de sus funciones. -----

Se define la Fecha de Ajuste de Cobros el 15 de cada mes o Día Hábil inmediato anterior. En dicha Fecha, la Sociedad Gestora procederá a ajustar con el Cedente las cantidades efectivamente ingresadas en la Cuenta de Reinversión (o en la que haya designado la Sociedad Gestora para sustituirla de acuerdo con lo establecido en este apartado), en el Periodo de Cobro correspondiente al mes natural inmediato anterior a dicha fecha, con las que correctamente deberían haber sido ingresadas de acuerdo con cada uno de los contratos correspondientes a los Préstamos Hipotecarios. -----

En el supuesto de que existieran discrepancias entre el Cedente y la Sociedad Gestora en cuanto al importe del ajuste en la Fecha de Ajuste de Cobros, ambas partes tratarán de solucionar dichas discrepancias, sin perjuicio de que, en el supuesto de no obtenerse ningún acuerdo al respecto antes de la



06/2010



Fecha de Ajuste de Cobros, se efectuará por el Cedente la entrega provisional al Fondo de la cantidad que establezca la Sociedad Gestora, suficientemente acreditada al Cedente, sin perjuicio de acordar posteriormente ajustes en dicha cantidad. -----

Todos los costes, gastos e impuestos en que se incurran por la realización y formalización de las anteriores opciones serán por cuenta del Cedente como Administrador. -----

6.3.5. Criterios generales de seguimiento del riesgo. -----

El Administrador aplicará igual diligencia y procedimiento de reclamación de las cantidades debidas y no satisfechas de los Préstamos Hipotecarios que al resto de activos crediticios de su cartera. -----

En caso de incumplimiento de las obligaciones de pago por el Deudor, el Administrador llevará a cabo las actuaciones descritas en la presente Escritura a estos efectos, adoptando las medidas que

ordinariamente tomaría como si de préstamos hipotecarios de su cartera se tratara y de conformidad con los buenos usos y prácticas bancarias para el cobro de las cantidades adeudadas, siempre que el ejercicio de dichas facultades discrecionales no afecte a la gestión del Fondo, ni a la calificación otorgada a los Bonos por las Agencias de Calificación. Quedan incluidas, desde luego, en dichas actuaciones, todas las judiciales que el Administrador considere necesarias para la reclamación y cobro de las cantidades adeudadas por los Deudores. -

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

A) Principios Generales del Seguimiento del Riesgo. -----

- Políticas y Procedimientos de Seguimiento del Riesgo con un enfoque de cartera, a fin de mantener el perfil de riesgo medio-bajo a nivel Entidad.
- Universalización del seguimiento del riesgo tanto en alcance como en



AD2712182



06/2010



responsabilidad:

- o Alcance: el total de los riesgos directos e indirectos vigentes en la Entidad tienen que estar sometidos a permanente observación y control.
- o Responsabilidad: todos los estamentos de CajAstur que se relacionen con el riesgo de crédito tienen asignada una responsabilidad en el Seguimiento del mismo. Por simetría con el proceso de admisión, el gestor comercial (gestores de particulares y empresas de cualquier segmento. Cuando el cliente no esté carterizado, la responsabilidad descansará en el inmediato superior, en general el director o subdirector (si no hay director) para banca universal, o en

el responsable de la unidad especialista en el caso de Liberta o Banca de Empresas) y el analista de riesgos se configuran como la pareja básica en la gestión y ejecución del Seguimiento del Riesgo de Crédito. La pareja básica de gestión (PBG) es una de las piezas claves del nuevo modelo de Seguimiento del Riesgo, al ser los responsables de la ejecución de las acciones de control sobre la evolución del riesgo del cliente, atendiendo a los protocolos y procedimientos establecidos.

- o Independencia funcional: separación funcional entre la capa de gestión-ejecución y la primera capa de control.

B) Enfoque de Seguimiento por tipología de Riesgo.-----

La Entidad mantiene sistemas de seguimiento del riesgo en coherencia con su política de admisión. Dispone de procedimientos aprobados por el Comité



06/2010

de Dirección que sustenta la política de seguimiento. -----

El seguimiento, como la admisión, se estructura en dos niveles básicos: -----

- Riesgos estandarizados.
- Riesgos individualizados.

El seguimiento en Cajastur se desarrolla en las siguientes fases: -----

- *Fase I: Clasificación de los acreditados dentro de alguna de las siguientes categorías;*

CATEGORÍA	DE	TIPOS
SEGUIMIENTO		
NORMAL		-NA-
AVE		SEGUIR / GARANTIZAR/ REDUCIR / EXTINGUIR

Mediante la generación de sistemas automáticos de alertas e intervención experta, el sistema de seguimiento determina una calificación a cada

acreditado a efectos de gestión del riesgo con responsabilidades en unidades específicas atendiendo a las autonomías de seguimiento. -----

Existen dos grandes grupos de clasificación de los acreditados de la Entidad. -----

- Normal: son acreditados que presentan una situación crediticia que responde a la normal evolución de las posiciones de riesgo mantenidas en la Entidad y a una adecuada composición económico-financiera y patrimonial.
- AVE (Acreditado en Vigilancia Especial): acreditados en los que se dan circunstancias o aparecen señales que podrían afectar al normal desarrollo y reembolso de sus operaciones de riesgo en la Entidad. Su identificación se apoya en diferentes indicadores atendiendo a la tipología de seguimiento realizada. Con la clasificación de un cliente como

AD2712180

06/2010



AVE, se persigue una actuación que debe ser especialmente sistemática, ordenada, y concreta; con planes de acción sustentados en dos objetivos fundamentales:

- o Sometimiento a un seguimiento más profundo e intenso por parte de los gestores y analistas, o en su caso de la pareja básica de gestión.
- o Cumplimiento de las políticas crediticias fijadas.

Adicionalmente, dentro de la categoría AVE, se gradúan distintos tipos de vigilancia, a saber: ---

- AVE-SEGUIR: esta situación puede responder a una amplia gama de motivos, tratándose en todo caso, de motivos leves que no afectan de manera sustancial al buen fin de

los riesgos asumidos en el corto plazo (ejemplo: estados contables desactualizados).

- AVE-GARANTIZAR: aplicable a clientes respecto de los cuales se pretende y se puedan obtener garantías adicionales para afianzar sus operaciones.
- AVE-REDUCIR: aplicable a clientes con los que se desea seguir trabajando, pero con un nivel de riesgo más bajo que el vigente en el momento de su clasificación.
- AVE-EXTINGUIR: aplicable a clientes respecto de los cuales se toma la decisión de eliminar los riesgos asumidos en un periodo de tiempo determinado. Es posible que durante el proceso de extinción sea necesario asumir nuevos riesgos más seguros, en sustitución de riesgos anteriores.

AD2712179



06/2010



La clasificación de seguimiento AVE supondrá la generación de un plan de acción por el SEIR. -----

- *Fase II: Determinación de planes de actuación atendiendo a la clasificación anterior.*

Los planes de acción se estructuran en los siguientes niveles: -----

- Acciones previas a realizar por el Gestor (en función de la tipología del cliente, persona física/jurídica) antes de la propuesta de acciones.
- Acciones de afianzamiento del riesgo con el cliente.
- Acciones de reducción/extinción del riesgo con el cliente.
- *Fase III: Seguimiento del Plan de acción y conclusiones.*

Así mismo, la unidad tiene definidos criterios objetivos de valoración para los riesgos

susceptibles de ser calificados subestándar atendiendo al sector de actividad, y en concreto criterios específicos para el sector inmobiliario, por ser éste el sector sobre el que se está manteniendo un seguimiento más intensivo. -----

C) Medidas de control. Descripción del proceso y estrategias. -----

Gestión amistosa: Procedimiento para la asignación de Estrategia específica: -----

Los impagados que se clasifican como gestión específica debido a su importe o naturaleza, para asegurar una gestión individualizada y prioritaria. En estos impagados las Oficinas serán las principales responsables de las acciones recuperatorias, con acciones distintas teniendo en cuenta las características y particularidades de cada cliente en situación irregular. -----

Actuaciones previstas: -----

- Recopilación de información: Las oficinas deberán consultar el informe o listado y recopilar la información necesaria para obtener una visión completa del cliente.
- Clasificación del Cliente: A través



AD2712178

06/2010



del análisis de la información obtenida, la Oficina debe estudiar la posible solvencia o compromiso de pago del cliente y, antes del día 10 del impago, clasificar al cliente en una de las siguientes categorías:

A: Cliente potencialmente solvente, o del que se aprecia una capacidad y compromiso claro de regularización de sus posiciones a corto plazo. ---

A\*: Cliente con impagos recurrentes que, históricamente, regularizan su posición antes de los 30 días tras el impago. -----

B: Clientes con solvencia limitada o escasa capacidad/voluntad de pago. Esta será la calificación que se aplique a todos los clientes, en caso de duda. -----

- Selección de acciones a desarrollar por la oficina/gestor: Serán

prioritarias las acciones sobre los clientes B, con el fin de conseguir una pronta recuperación de los clientes menos solventes:

Acciones para clientes A: Contacto telefónico/electrónico, envío de cartas y/o visitas. Afianzamiento de la deuda (captación de garantías, avalistas, domiciliación de ingresos o carencias extraordinarias, Refinanciación de deudas de préstamos o novaciones). Limitación del riesgo: Reducción de límites de crédito, tarjetas y descubiertos autorizados, amortización anticipada total o parcial de la deuda. Establecimiento de compromisos/pactos por parte del cliente. -----

Acciones para clientes A\*: Contacto telefónico/electrónico, envío de cartas y/o visitas; Establecimiento de compromisos/pactos por parte del cliente. Afianzamiento: Ajuste del calendario de cargos e ingresos del Cliente. -----

Acciones para clientes B: Contacto telefónico/electrónico, envío de cartas y/o visitas. Afianzamiento de la deuda (captación de garantías, avalistas, domiciliación de ingresos o carencias extraordinarias). Limitación del riesgo:

AD2712177



06/2010

Reducción de límites de crédito, tarjetas y descubiertos autorizados, amortización anticipada total o parcial de la deuda. Establecimiento de compromisos por parte del cliente. Acciones judiciales: Elevación de expediente para inicio de trámites judiciales. Propuesta de pase a prescripción o fallidos. -----

- Ejecución de las acciones recuperatorias: Las oficinas disponen de 35 días para desarrollar las acciones anteriores, y deberán registrar las acciones realizadas, sus resultados y el estado en el que se encuentren las gestiones, antes de elevar.

Prelitigio: -----

En esta fase se efectúan todos los trámites previos necesarios para la preparación del envío de los expedientes a litigio, gestionándose sólo aque-

llas operaciones que se consideren reclamables por vía judicial en función del importe, garantías, tipo del riesgo y/o solvencia del cliente. -----

Para operaciones con garantía personal, el umbral mínimo de deuda que se tiene en cuenta para el envío del expediente a litigio es de 3.000 euros, salvo que la deuda conjunta de varios expedientes del mismo deudor alcance esta cifra o exista solvencia conocida suficiente del acreditado. -----

Los plazos establecidos para el inicio de la acción judicial son de 75 días desde el inicio del impago, para operaciones con garantía personal, y 110 días para operaciones hipotecarias, si bien se trata de periodos orientativos que se podrían alterar en función de varios factores como pudieran ser la solvencia, el importe, los ingresos parciales efectuados, compromisos de pago acordados, etc. ---

Las tareas a desarrollar se concentran, principalmente, en la preparación de actas mercantiles, gestión de telegramas y preparación del resto de documentación necesaria, en función del tipo de producto, para el pase de los expedientes a reclamación judicial. -----

Litigio: -----



06/2010

La fase contenciosa se canaliza a través de PROCESA, despacho externo de abogados y mercantil participada al 100% por Cajastur que es quien interpone todas las demandas judiciales en reclamación de deudas impagadas y gestiona todos los procedimientos judiciales hasta su archivo. -----

A su vez, internamente se efectúa seguimiento de las actuaciones de los abogados, y del desarrollo de los procedimientos, mediante el establecimiento de una serie de controles sistemáticos sobre la evolución mensual del número de pleitos en PROCESA, antigüedad de los mismos, ingresos, ejecución de órdenes de embargo, adjudicaciones, expedientes sin actuaciones recientes, etc. -----

Aquellos expedientes sobre los que no se ha podido adjudicar bienes, ni recobrar la deuda reclamada por vía judicial, serán pasados a vías de prescripción o, en su caso, a fallidos. -----

Prescripción / fallidos: -----

Los expedientes sobre los que no se han podido

adjudicar bienes, ni recobrar la deuda reclamada por vía judicial, serán pasados a vías de prescripción, así como los expedientes que no han seguido la vía ejecutiva por falta de solvencia del acreditado o por importe a reclamar inferior al previsto (norma general, 3.000 euros) y en los que se dan por concluidas las acciones de reclamación por vía amistosa. -----

Estas operaciones son marcadas en vías de prescripción (previo informe y autorización según facultades), se ceden en gestión a empresas externas de recobro y pasan definitivamente a fallidos, si no son regularizadas, en el término de 15 años desde la fecha de su marcaje. -----

Aquellos expedientes que se consideran definitivamente irrecuperables, por carecer sus titulares de solvencia actual y futura, son llevados directamente a fallidos, para lo que se requiere el informe correspondiente y la autorización en función de las facultades vigentes en cada momento. -----

#### 6.3.6. Actuaciones judiciales

El Administrador y la Sociedad Gestora, en su caso, como representante legal del Fondo, ejercitarán las acciones correspondientes contra los Deudo-

06/2010



res que incumplan sus obligaciones de pago derivadas de los Préstamos Hipotecarios. Dicha acción deberá ejercitarse, preferentemente, por los trámites del procedimiento judicial de ejecución que corresponda conforme a lo previsto en los artículos 517 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Si no fuere posible, el Administrador y la Sociedad Gestora deberán instar los procesos judiciales o extrajudiciales que resulten procedentes. -----

En particular, el Administrador se obliga a: --

(i) Ejercitar cualesquiera acciones judiciales y extrajudiciales que correspondan al Fondo frente al Deudor, en nombre propio y en interés de la Sociedad Gestora, en su condición de representante legal del Fondo. -----

(ii) Realizar cuantos actos sean necesarios o convenientes para la eficacia del ejercicio de tales acciones. -----

Además, la Sociedad Gestora, en su calidad de gestora del Fondo, como titular de los Préstamos

Hipotecarios, podrá concurrir en igualdad de derechos con el Administrador en el procedimiento judicial (declarativo o de ejecución) o extrajudicial iniciado por éste en reclamación de las cantidades que correspondan al Fondo. -----

A los efectos anteriores y a los efectos de lo previsto en los artículos 581.2 y 686.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, así como para el supuesto que fuese necesario, la Sociedad Gestora en la presente Escritura otorga un poder tan amplio y bastante como sea requerido en Derecho a favor de CAJASTUR para que éste, actuando a través de cualquiera de sus apoderados con facultades bastantes a tales fines, pueda, en nombre y por cuenta del Fondo y/o en nombre propio pero por cuenta de la Sociedad Gestora como representante legal del Fondo, requerir por cualquier medio judicial o extrajudicial al Deudor de cualquiera de los Préstamos Hipotecarios el pago de su deuda y ejercitar cuanto antes las acciones y otras facultades requeridas para el ejercicio de sus funciones como Administrador. Estas facultades podrán ampliarse y modificarse mediante otra escritura en el caso de que fuere necesario. -----



AD2712174



06/2010



En todo caso, y en relación a los Préstamos Hipotecarios, corresponderá a la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, el ejercicio de la totalidad de las facultades previstas en el Artículo 31 del Real Decreto 716/2009. A estos efectos, el Administrador, respecto de los Préstamos Hipotecarios que administre, faculta a la Sociedad Gestora para que, en nombre del Fondo, pueda requerir el pago al deudor hipotecario, todo ello sin perjuicio de las demás facultades que corresponden al Fondo en virtud de lo previsto en el mencionado artículo del Real Decreto 716/2009. -----

Asimismo, el Administrador deberá, con carácter general, presentar la demanda (declarativa, de ejecución o cualquier otra) si, durante un periodo de tiempo de seis (6) meses, el Deudor de un Préstamo Hipotecario que hubiera incumplido sus obligaciones de pago no reanudase los pagos al Administrador y éste, con el consentimiento de la Sociedad Gestora, no lograra un compromiso de pago satisfactorio para

los intereses del Fondo. El Administrador, en todo caso, deberá proceder de modo inmediato a la presentación de la demanda si la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, y previo análisis de las circunstancias concretas del caso, lo estimare pertinente. -----

Si hubieran transcurrido seis (6) meses desde el impago más antiguo, sin que el Deudor reanudase los pagos o sin reestructuración, y el Administrador no hubiera presentado la demanda sin motivo suficiente que lo justificara, la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, podrá instar al Administrador para que proceda al inicio del procedimiento judicial o extrajudicial correspondiente para la reclamación total de la deuda, y si no diera una causa que justifique suficientemente la falta de presentación de la demanda, podrá proceder directamente ella misma al inicio del procedimiento, sin perjuicio de las responsabilidades que para el Administrador puedan derivarse en ese caso. -----

En caso de paralización del procedimiento seguido por el Administrador sin motivo suficiente que lo justificara, la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, podrá continuar el ya iniciado



06/2010



por el Administrador, si así lo permitiera y siempre con sujeción a la normativa que fuera de aplicación. En concreto, en relación a las Participaciones Hipotecarias y a los Certificados de Transmisión de Hipoteca, en caso de paralización del procedimiento seguido por el Cedente sin motivo suficiente que lo justificara, la Sociedad Gestora (en representación del Fondo) podrá, en su caso, subrogarse en la posición del Cedente y continuar con el procedimiento judicial. -----

En todo caso, la Sociedad Gestora podrá, en los términos previstos en la legislación vigente, pedir la adjudicación, en pago de su crédito, de los bienes, muebles o inmuebles, y derechos objeto de enajenación forzosa, en cualesquiera procedimientos iniciados para exigir el cumplimiento de los Préstamos Hipotecarios. -----

Una vez iniciados los procedimientos judiciales o extrajudiciales en reclamación de las cantidades debidas derivadas de un Préstamo Hipotecario, el

Administrador deberá salvaguardar en cualquier caso los intereses del Fondo, realizando aquellas actuaciones que menos le perjudiquen en el seno del proceso correspondiente. -----

El Administrador se obliga a informar puntualmente de los requerimientos de pago extrajudiciales realizados a los Deudores. Igualmente, el Administrador se obliga a informar mensualmente o a requerimiento de la Sociedad Gestora de novedades significativas del estado en que se encuentren los procesos judiciales o extrajudiciales que se hayan iniciado contra los Deudores (de la interposición de la demanda, del despacho de ejecución, del requerimiento judicial de pago, de la oposición del Deudor, de la iniciación de la vía de apremio y de la conclusión del proceso), así como de cualesquiera otras circunstancias que afecten al cobro de las cantidades vencidas pendientes de pago de los Préstamos Hipotecarios. Asimismo, el Administrador facilitará 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 o continuación, en su caso, por la Sociedad Gestora, de ac-

AD2712172



06/2010



ciones judiciales o extrajudiciales. -----

Específicamente, el Administrador se compromete a notificar a la Sociedad Gestora los lugares, fechas y condiciones de las subastas de bienes, muebles o inmuebles, y derechos, dentro de los cinco días siguientes a la notificación de la resolución judicial que ordene la celebración de la subasta para que la Sociedad Gestora pueda adoptar las medidas que estime oportunas y cursar al Administrador, con margen de tiempo suficiente, instrucciones al respecto. -----

El Administrador se compromete a asistir a las subastas, pero en ellas se atenderá en todo a las instrucciones que hayan recibido de la Sociedad Gestora, de modo que solamente ofrecerá postura o solicitará la adjudicación del bien en favor del Fondo, en cumplimiento estricto de las instrucciones recibidas de la Sociedad Gestora. En ausencia de tales instrucciones, el Administrador actuará, atendiendo a las circunstancias concretas del caso,

en la forma que estime conveniente con sujeción a idénticos procedimientos que para el resto de préstamos hipotecarios de su cartera, y siempre velando por los intereses del Fondo. En cualquier caso, si del resultado del procedimiento y de la aplicación de los criterios ordinarios de gestión del Administrador para préstamos hipotecarios no cedidos en este tipo de situaciones aquel decidiera solicitar la adjudicación del inmueble ejecutado, el Administrador se compromete a que la titularidad del inmueble sea trasladada al Fondo bien directamente mediante puja en subasta o a través de la correspondiente cesión de remate o a través de cualquier otro medio admitido por la normativa vigente en cada momento. -----

En caso de que llegasen a adjudicarse bienes muebles o inmuebles o derechos de cualquier tipo al Fondo, la Sociedad Gestora procederá a la venta, enajenación o realización de los mismos en el plazo más breve posible en condiciones de mercado. -----

El Cedente, en los supuestos de ejecución hipotecaria, cuando en el registro de la Propiedad aparezcan inscritas, sobre el bien inmueble gravado con la hipoteca por cuya virtud se procede, hipote-

AD2712171



06/2010

cas preferentes a ésta que, sin embargo, hubieran quedado extinguidas, realizará las actuaciones que legalmente resulten procedentes para restablecer la concordancia entre el registro y la realidad jurídica extrarregistral. En los casos en los que se disponga de la documentación correspondiente, se realizará, conforme a lo dispuesto en el artículo 40 y en el título iv) de la Ley Hipotecaria y en los demás, con arreglo al artículo 209 de esta misma ley. -----

Entre las funciones del Administrador se encuentra la de gestionar el inmueble adquirido por el Fondo como si él mismo fuera el propietario, velando en todo momento por los intereses del Fondo. A estos efectos, aplicará los mismos criterios de gestión, así como recursos materiales, humanos u organizativos, que esté aplicando para la administración y tenencia de sus propios inmuebles. Igualmente, se encargará de la venta, enajenación o realización de los inmuebles adjudicados al Fondo o

aquellos de los que haya este resultado propietario con causa en los Préstamos Hipotecarios. En concreto, el Administrador se compromete a recopilar toda la documentación precisa para el acto de la venta, enajenación o realización y remitírsela a la Sociedad Gestora (entre otros, la documentación judicial y, en su caso, la escritura de compraventa), y a coordinar la venta, enajenación o realización del bien o derecho con el fedatario público cuya intervención, en su caso, se hubiera decidido. Adicionalmente, en relación con los inmuebles adjudicados al Fondo tanto como consecuencia de la ejecución de las garantías asociadas a los Préstamos Hipotecarios por él cedidos al Fondo, como por cualquier otro procedimiento, el Administrador se compromete a: (i) encontrar una agencia inmobiliaria y llevar a cabo con ella todas las actuaciones necesarias para la venta del bien inmueble (en caso de que el Administrador no disponga de departamento inmobiliario o similar propio); y (ii) realizar todos los trámites que sean oportunos y necesarios ante el Registro de la Propiedad en relación con la venta del bien inmueble. -----

El Administrador dispondrá de un derecho de



AD2712170



06/2010



tanteo para la adquisición de aquellos bienes o derechos que se hubiera adjudicado el Fondo, durante un plazo de diez (10) Días Hábiles desde la fecha en que por la Sociedad Gestora se le comuniqué la intención de transmitir el bien o derecho. El derecho de tanteo implicará que el Administrador podrá adquirir los bienes o derechos en las mismas condiciones que se le hayan ofrecido a la Sociedad Gestora. -----

6.3.7. Pólizas de seguros y derechos accesorios. -----

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

Los inmuebles hipotecados en garantía de los Préstamos Hipotecarios han sido asegurados contra el riesgo de daños para un valor de tasación del bien excluido el valor de los elementos no asegurables por naturaleza. El Cedente ha contratado una póliza global de seguros subsidiaria que garantiza una cobertura por daños en caso de inexistencia de póliza individual o de insuficiencia de los capitales asegurados en las mismas. Dicha póliza ha sido contratada por Caser Seguros y la cobertura es de 45,9 millones de euros. -----

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

El Cedente, como administrador de los Préstamos Hipotecarios, estará obligado a anticipar el pago de las primas referidas a las pólizas que no hayan sido satisfechas por los Deudores, siempre que tuviera conocimiento fehaciente de dicha circunstancia, sin perjuicio de su derecho a obtener el reembolso del Fondo de las cantidades satisfechas. ----

AD2712169



06/2010



El Cedente, en caso de siniestro, deberá coordinar las actuaciones para el cobro de las indemnizaciones derivadas de las pólizas de seguro de daños, en su caso, de los inmuebles de acuerdo con los términos y condiciones de los Préstamos Hipotecarios y de las propias pólizas, abonando al Fondo, en su caso, las cantidades cobradas. -----

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

#### 6.4. Información. -----

El Cedente, respecto a los Préstamos Hipotecarios, deberá comunicar a la Sociedad Gestora toda la información que se establece en el **Anexo 7** y en los plazos que en dicho **Anexo 7** se establecen y,

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

Asimismo, en el supuesto de que el Cedente no acredite la notificación efectuada a los Deudores de conformidad con lo establecido en la **Estipulación 3.8** de la presente Escritura, el Cedente deberá enviar a la Sociedad Gestora, con carácter inmediato, un listado de los domicilios de los Deudores, que incluirá cualquier otro dato relevante que obre en poder del Cedente y que pueda ser útil para la localización de aquéllos por parte de la Sociedad Gestora. -----

#### **6.5. Modificaciones en los Préstamos Hipotecarios.** -----

El Administrador de los Préstamos Hipotecarios quedará, desde la presente fecha, autorizado, respecto a dichos Préstamos Hipotecarios, siempre que

AD2712168



06/2010



no afecte negativamente a los pagos a realizar al Fondo y se comunique a la Sociedad Gestora y por ésta a las Agencias de Calificación, para permitir subrogaciones en los contratos de los Préstamos exclusivamente en los supuestos en que las características crediticias del nuevo deudor sean similares a las del antiguo y las mismas se ajusten a los criterios contenidos en el "Memorándum Interno sobre Préstamos Hipotecarios" del Cedente contenidos en el **Anexo 6** y siempre que los gastos derivados de esta modificación sean en su integridad a cargo del Deudor o del nuevo deudor. Igualmente, el Administrador quedará autorizado para acordar con los Deudores modificaciones en los tipos de interés y vencimiento final de los Préstamos Hipotecarios cedidos al Fondo, siempre que estén en pleno vigor los compromisos asumidos por el Cedente en virtud de este apartado. -----

**(i) Modificaciones de los tipos de interés. ---**

El Cedente, como Administrador, deberá observar

al renegociar la cláusula del tipo de interés que las nuevas condiciones sean a tipo de interés de mercado y no sean distintas a las que el propio Cedente estuviera aplicando en la renegociación o en la concesión de sus préstamos hipotecarios a tipo de interés variable o a tipo de interés fijo. -----

**(ii) Modificación del vencimiento final y del sistema de amortización. -----**

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

(a) Que la nueva fecha de vencimiento final del Préstamo Hipotecario sea como máximo la de treinta y seis (36) meses anteriores a la Fecha Final. -----

(b) Que los gastos que se deriven de la modificación del Préstamo Hipotecario sean a cargo del Cedente o del Deudor correspondiente y, en ningún caso, sean asumidos por el Fondo. -----

(c) Que el importe a que ascienda la suma de Saldo Nominal Pendiente de los Préstamos Hipotecarios a la presente Fecha de Constitución sobre las que se produzca una extensión del plazo de venci-



06/2010



miento no podrá superar el 15% del Saldo Nominal Pendiente de los Préstamos Hipotecarios en la presente Fecha de Constitución. -----

(d) En ningún caso el Administrador podrá decidir, sin que medie solicitud del Deudor, la modificación del plazo de vencimiento del Préstamos Hipotecario. El Cedente deberá actuar en relación con dicha modificación teniendo siempre presentes los intereses del Fondo. -----

(e) Los gastos que se deriven de la modificación de lo préstamos deberán ser a cargo del Cedente o del deudor y, en ningún caso, serán asumidos por el Fondo. -----

**(iii) Otras novaciones**

El Administrador podrá pactar con el Deudor de los Préstamos Hipotecarios en situación de impago inferior a tres (3) meses, las modificaciones que de acuerdo con sus procedimientos vigentes en relación a este punto esté llevando a efecto con deudores y operaciones de financiación de característi-

cas análogas a aquellas de las que se derivan los Préstamos Hipotecarios cedidos al Fondo. En todo caso será de aplicación lo establecido en el punto anterior. -----

El Administrador podrá pactar con el Deudor de los Préstamos Hipotecarios carencias de amortización de principal, que en todo caso no excederán de dieciocho (18) meses. -----

El importe a que ascienda la suma de Saldo Nominal Pendiente de los Préstamos Hipotecarios a la Fecha de Constitución en los cuales se produzca este tipo de novaciones no podrá superar el 15% del Saldo Nominal Pendiente de los Préstamos Hipotecarios en la Fecha de Constitución. -----

La Sociedad Gestora, en representación del Fondo, podrá en cualquier momento, a lo largo de la vida del Fondo, cancelar o dejar en suspenso la habilitación para la modificación del sistema de amortización o del plazo de vencimiento o del tipo de interés o del resto de novaciones previstas anteriormente por parte del Cedente, en caso de que dichas actuaciones perjudiquen los intereses del Fondo y de los titulares de los Bonos y puedan afectar a la calificación de los Bonos otorgada por



AD2712166



06/2010



las Agencias de Calificación. -----

La modificación de las condiciones de un Préstamo Hipotecario cedido al Fondo no provocará que éste no se ajuste a las declaraciones y garantías de la **Estipulación Cuarta**. -----

De acuerdo con lo previsto en el artículo 4 del Real Decreto 716/2009, el Cedente, respecto de los Préstamos Hipotecarios que administre, no podrá, sin el consentimiento de la Sociedad Gestora, cancelar voluntariamente las hipotecas objeto de las Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca por causa distinta del pago, renunciar o transigir sobre ellas, condonar en todo o en parte el préstamo garantizado ni, en general, realizar cualquier acto que disminuya el rango, la eficacia jurídica o el valor económico de las hipotecas o de los Préstamos Hipotecarios, excepto por lo que se refiere a las modificaciones autorizadas mencionadas en los párrafos anteriores. En este sentido, el Cedente no podrá otorgar prés-

tamos hipotecarios adicionales igualados en rango registral sobre los mismos inmuebles hipotecados en garantía de los Préstamos Hipotecarios. -----

En caso de llegar a producirse cualquiera de las novaciones indicadas, la renegociación del tipo de interés de algún Préstamo Hipotecario, o de su vencimiento final, se procederá por parte del Cedente, actuando como Administrador de los Préstamos Hipotecarios, a la comunicación inmediata a la Sociedad Gestora de las condiciones resultantes de dicha modificación. -----

Las modificaciones que sufran los Préstamos Hipotecarios previstas en este apartado quedarán recogidas en el informe detallado que el Cedente envía a la Sociedad Gestora dentro de los cinco primeros Días Hábiles de cada mes, de acuerdo con lo establecido en el **apartado 6.3.4.** de la presente Escritura. -----

**6.6. Subcontratación de las funciones de administración de los Préstamos Hipotecarios.** -----

El Cedente o la entidad que le sustituya en sus funciones de Administrador de los Préstamos Hipotecarios, estará facultado, para subcontratar o delegar en terceras personas de reconocida solvencia y

AD2712165



06/2010



capacidad, la prestación de cualquiera de los servicios comprometidos en la presente Escritura, así como para extinguir dichos subcontratos y/o delegaciones, siempre que sea legalmente posible y: -----

(i) medie el consentimiento previo por escrito de la Sociedad Gestora. -----

(ii) no suponga una revisión a la baja de las calificaciones otorgadas a los Bonos por las Agencias de Calificación y siempre que

(iii) dicho subcontratista o delegado haya renunciado a ejercitar cualquier acción en demanda de responsabilidad contra el Fondo. -----

Dicha subcontratación o delegación no podrá suponer ningún coste o gasto adicional para el Fondo ni para la Sociedad Gestora. -----

No obstante cualquier subcontrato o delegación, el Administrador no quedará exonerado ni liberado mediante tal subcontrato o delegación de ninguna de las responsabilidades asumidas en virtud de la presente Escritura. -----

Los subcontratados deberán cumplir con las condiciones de nivel de calificación exigidos por las Agencias de Calificación para desempeñar el correspondiente papel. Cualquier subcontratación será notificada por la Sociedad Gestora a la CNMV y contará, en caso de ser legalmente necesario, con su autorización previa. -----

**6.7. Sustitución del Administrador de los Préstamos Hipotecarios.** -----

En caso de que la Sociedad Gestora constate el incumplimiento, por parte del Cedente o de la entidad que le haya podido sustituir como Administrador de los Préstamos Hipotecarios, de las obligaciones asumidas en la condición de tal, o el acaecimiento de hechos que, a juicio de la Sociedad Gestora, supongan un perjuicio o riesgo para la estructura financiera del Fondo o para los derechos e intereses de los titulares de los Bonos, la Sociedad Gestora podrá, siempre que esté permitido por la normativa vigente, (i) sustituir al Administrador de los Préstamos Hipotecarios; o (ii) requerir al Administrador para que subcontrate o delegue la realización de dichas obligaciones a la persona que, a juicio de la Sociedad Gestora, tenga la capacidad

AD2712164



06/2010



técnica adecuada para la realización de dichas funciones. En su caso, la Sociedad Gestora tendrá en cuenta las propuestas que el Cedente le haga sobre la designación de su sustituto. El Administrador estará obligado a efectuar dicha subcontratación o delegación. -----

En el caso de que la calificación de la deuda no subordinada y no garantizada a largo plazo del Administrador fuera inferior a Baa3 por parte de Moody's o la calificación por dicha Agencia de Calificación fuera retirada, el Administrador se compromete a formalizar, en un plazo máximo de 60 días naturales desde el mencionado descenso de calificación, un compromiso de sustitución con una tercera entidad con el fin de que ésta desarrolle las funciones contempladas en la presente Escritura en relación con la administración de los Préstamos Hipotecarios administrados por el Administrador a simple solicitud de la Sociedad Gestora. En el caso de que tras dicho periodo, no se encontrara un admi-

nistrador de respaldo dicha situación se pondría en conocimiento de Moody's. El administrador de respaldo se comprometerá únicamente y exclusivamente a ejercer las funciones propias del Administrador en el caso de que se produzca la sustitución del mismo. -----

Asimismo, si se adoptara una decisión corporativa, normativa o judicial para la liquidación, disolución o intervención por parte de Banco de España del Cedente en su calidad de Administrador o de la entidad que hubiera sido designada como sustituta de éste en las funciones de administración de los Préstamos Hipotecarios, o éste solicitara ser declarado en situación de concurso, o se admitiera a trámite la solicitud presentada por un tercero, la Sociedad Gestora, siempre que esté permitido por la legislación vigente, podrá sustituir al Cedente como administrador de los Préstamos Hipotecarios. -

El nuevo administrador de los Préstamos Hipotecarios será, en su caso, designado por la Sociedad Gestora, una vez consultadas las autoridades administrativas competentes, de forma que no se perjudique la calificación otorgada a los Bonos por las Agencias de Calificación, siendo dicha designación



06/2010



AD2712163

comunicada a éstas. La Sociedad Gestora podrá acordar con el nuevo administrador la cuantía a percibir, con cargo al Fondo, que estime oportuna. Serán a cargo del Fondo las comisiones de las entidades que asuman las funciones de administración de los Préstamos Hipotecarios. -----

En caso de que la legislación aplicable así lo permita, el Cedente podrá solicitar su sustitución en la administración de los Préstamos Hipotecarios. La Sociedad Gestora autorizará dicha sustitución siempre y cuando el Cedente haya encontrado una entidad que la sustituya en la función de administración, no suponga coste alguno adicional para el Fondo y no se vean perjudicadas la calificaciones otorgadas a los Bonos por las Agencias de Calificación, siendo dicha sustitución comunicada a éstas.

En cualquier caso, en caso de sustitución, ya sea forzosa o voluntaria, el Cedente vendrá obligado a poner a disposición del nuevo administrador la información necesaria para que éste desarrolle

la administración de los Préstamos Hipotecarios con normalidad, y el sustituto se comprometerá a facilitar a la Sociedad Gestora al menos la misma información que el Cedente viene obligado a suministrar conforme a la presente Escritura de Constitución. -----

La sustitución del Cedente como Administrador de los Préstamos Hipotecarios o de la entidad que le pudiera haber sustituido en el desempeño de esas funciones se comunicará a la CNMV y a las Agencias de Calificación. -----

**6.8. Comisión por administración a favor del Cedente.** -----

Como contraprestación por la custodia, administración y gestión de cobro de los Préstamos Hipotecarios, el Cedente percibirá una remuneración que se devengará diariamente y se pagará en cada Fecha de Pago, del 0,01% anual sobre el Saldo Nominal Pendiente de los Préstamos Hipotecarios No Fallidos en la Fecha de Pago inmediatamente anterior. Dicha comisión se entenderá bruta, en el sentido de incluir cualquier impuesto directo o indirecto o retención que pudiera gravar la misma. Dicha comisión será pagada por el Fondo de acuerdo con el Orden de



AD2712162



06/2010



Prelación de Pagos. -----

**SÉPTIMA. - DEPÓSITO DE LOS RECURSOS DEL FONDO. -**

**7.1. Cuenta de Tesorería. -----**

El Fondo dispondrá en el Agente Financiero (a estos efectos, como Proveedor de la Cuenta de Tesorería), de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Agencia Financiera que se firmará en esta misma fecha y cuyos términos principales se describen en el Folleto, de una cuenta bancaria a nombre del Fondo (en adelante la "**Cuenta de Tesorería**") a través de la cual se realizarán todos los pagos del Fondo, siguiendo las instrucciones de la Sociedad Gestora de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos. -----

Las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería devengarán intereses en los términos previstos en el Contrato de Agencia Financiera.

**7.2 Cuenta de Reinversión. -----**

En la presente Fecha de Constitución la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo,

contratará una cuenta corriente bancaria remunerada (la "**Cuenta de Reinversión**") con el Proveedor de la Cuenta de Reinversión. En la presente fecha el Proveedor de la Cuenta de Reinversión será la CONFEDERACIÓN ESPAÑOLA DE CAJAS DE AHORRO ("**CECA**"), y, en el futuro, podrá ser sustituida por otras entidades bancarias siempre que se cumpla lo establecido en el Contrato de Cuenta de Reinversión y lo descrito en el **apartado 3.4.4.2** del Módulo Adicional del Folleto. -----

El Proveedor de la Cuenta de Reinversión deberá contar con unas calificaciones de, al menos, F1 y A según la escalas a corto y a largo plazo Fitch, y de P-1 según la escala a corto plazo de Moody's. En la medida en que se cumpla con los requisitos establecidos en el **apartado 3.4.2.2.** del Módulo Adicional del Folleto, tanto en el apartado "Criterios de Fitch" como en el apartado "Criterios de Moody's", el Fondo podrá disponer abierta la Cuenta de Reinversión en dicha contrapartida. Ello no obstante, y en la medida en que CAJASTUR cumpla con los Criterios de Fitch y los Criterios de Moody's, la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y CAJASTUR firmarán el correspondiente contrato y

AD2712161

06/2010



la Cuenta de Reinversión se trasladará a dicha entidad. -----

La Sociedad Gestora transferirá a la Cuenta de Tesorería, el segundo Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago, las cantidades que correspondan a los Recursos Disponibles que vayan a ser aplicados conforme al Orden de Prelación de Pagos que corresponda. -----

Las cantidades depositadas en la Cuenta de Reinversión devengarán intereses conforme a lo previsto en el Contrato de Cuenta de Reinversión. ----

**OCTAVA.- PRÉSTAMO SUBORDINADO GI.** -----

La Sociedad Gestora celebrará en esta misma fecha, en representación y por cuenta del Fondo, con el Cedente un contrato de préstamo subordinado de carácter mercantil por un importe total de QUINIEN-TOS NOVENTA Y CINCO MIL (595.000) euros (en adelante, el "Préstamo Subordinado GI") cuyos términos principales se describen en el Folleto. -----

El importe del Préstamo Subordinado GI se des-

tinará por la Sociedad Gestora al pago de los gastos iniciales correspondientes a la constitución del Fondo, sin perjuicio de que en el caso de que exista algún sobrante para esta finalidad, el Fondo pueda utilizarlo como Recursos Disponibles. -----

El Préstamo Subordinado GI se remunerará y se amortizará en los términos previstos en el Contrato de Préstamo Subordinado GI. -----

**NOVENA.- PRÉSTAMO SUBORDINADO FR.** -----

La Sociedad Gestora celebrará en esta misma fecha, en representación y por cuenta del Fondo, con el Cedente un contrato de préstamo subordinado de carácter mercantil por un importe total de OCHENTA Y TRES MILLONES VEINTICINCO MIL (83.025.000) euros (en adelante, el "**Préstamo Subordinado FR**"), destinado por la Sociedad Gestora a la dotación inicial del Fondo de Reserva, cuyos términos principales se describen en el Folleto. -----

El Préstamo Subordinado FR se remunerará y se amortizará en los términos previstos en el Contrato de Préstamo Subordinado FR. -----

**DÉCIMA.- LÍNEA DE CRÉDITO**

La Sociedad Gestora celebrará, en la Fecha de Constitución del Fondo, en representación y por

AD2712160



06/2010



cuenta del Fondo, con CAJASTUR un contrato de línea de crédito (el "**Contrato de Línea de Crédito**") destinado por la Sociedad Gestora a dotar en cada Fecha de Pago el Fondo Exigido. Los términos principales de la Línea de Crédito serán los que se describen en el Folleto. -----

El importe máximo de la Línea de Crédito será igual a DOCE MILLONES QUINIENTOS MIL (12.500.000) euros ("**Importe Máximo de la Línea de Crédito**"), sin perjuicio de que este importe máximo pueda verse reducido, en los términos previstos en el Contrato de Línea de Crédito (tal y como se describe en el Folleto). -----

En cualquier caso, si CAJASTUR obtuviese una calificación de al menos F1 y de A según las escalas a corto plazo y a largo plazo de Fitch sin que cuenten con la indicación de "*Rating Watch Negative*", la Sociedad Gestora procederá a la cancelación del Fondo Exigido reembolsando con su importe el saldo dispuesto de la Línea de Crédito. En el caso

de que, con posterioridad a lo anterior, CAJASTUR perdiese los citados niveles, contratará de nuevo la Línea de Crédito con el Fondo en los términos aquí recogidos y sin que ello perjudique a la calificación otorgada a los Bonos por las Agencias de Calificación. -----

Las disposiciones de la Línea de Crédito se realizarán conforme a los términos descritos en el Contrato de Línea de Crédito. Asimismo, los importes dispuestos de la Línea de Crédito se remunerarán y se amortizarán en los términos previstos en el Contrato de Línea de Crédito. -----

#### **DÉCIMOPRIMERA.- FONDO DE RESERVA**

Como mecanismo de mejora crediticia ante posibles pérdidas debidas a Préstamos Hipotecarios impagados y con la finalidad de permitir los pagos a realizar por el Fondo de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos, el Fondo contará con un depósito denominado "**Fondo de Reserva**". -----

El Fondo de Reserva inicial se constituirá en la Fecha de Desembolso, con cargo a los fondos provenientes del Préstamo Subordinado FR, esto es, por un importe igual a OCHENTA Y TRES MILLONES VEINTICINCO MIL (83.025.000) de euros. -----



06/2010

En cada Fecha de Pago, se dotará, en su caso, el Fondo de Reserva hasta alcanzar el Nivel Mínimo del Fondo de Reserva, con los recursos que en cada Fecha de Pago estén disponibles para tal fin, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos. -----

El Nivel Mínimo del Fondo de Reserva será una cantidad igual a la menor de las siguientes cantidades: -----

- El 13,5% del Saldo Inicial de Bonos de las Series A y B; -----

- El 27% del Saldo Nominal Pendiente de los Bonos de las Series A y B; -----

En ningún caso el Nivel Mínimo del Fondo de Reserva podrá ser inferior a 41.512.500 euros. -----

No obstante, no se podrá reducir el Fondo de Reserva inicial, hasta la Fecha de Pago inmediata siguiente a los 3 años posteriores a la Fecha de Desembolso. -----

Tampoco podrá reducirse el Fondo de Reserva si se produce alguno de los siguientes supuestos: ---

- Que el Saldo Nominal Pendiente de los Préstamos Hipotecarios No Fallidos con impago superior a 90 días sea superior al 1% del Saldo Nominal Pendiente de los Préstamos Hipotecarios No Fallidos. -

- Que en la Fecha de Pago corriente no se pudiera dotar el Fondo de Reserva hasta el Nivel Mínimo requerido en dicha Fecha de Pago. -----

Las cantidades que integren el Fondo de Reserva estarán depositadas en la Cuenta de Reinversión o en aquella que la pueda sustituir de acuerdo con lo previsto en el **apartado 3.4.4.2** del Módulo Adicional del Folleto. -----

#### **DÉCIMOSEGUNDA.- FONDO EXIGIDO**

Con la única finalidad de cubrir la exigencias derivadas de la actual metodología de Fitch, el Fondo contará con el Fondo Exigido. Dicho Fondo Exigido se constituye como mecanismo de garantía ante posibles pérdidas debidas a que el Administrador no ingresase al Fondo las cantidades que hubiera percibido de los Préstamos Hipotecarios, y con la finalidad de permitir los pagos a realizar por el Fondo de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos establecido en la **Estipulación Decimoséptima.**

El Fondo Exigido se constituirá en la Fecha de





06/2010

AD2712158



Desembolso, con cargo a la Línea de Crédito, por un importe igual a 12.500.000 euros. Posteriormente, en cada Fecha de Pago, el Fondo realizará disposiciones con cargo a la misma por un importe igual al "Nivel Mínimo del Fondo Exigido", definido éste como el resultado de multiplicar 1,5 por la suma de (i) el importe estimado de pagos de principal e intereses de los Préstamos Hipotecarios en el Periodo de Cobro en curso; mas (ii) el importe estimado de la amortización anticipada de un mes a una tasa del 10%. -----

Por cambios en la consideración del riesgo por parte de Fitch (incluyendo por el transcurso del tiempo), el Nivel Mínimo del Fondo Exigido podrá verse reducido, previa confirmación de Fitch y siempre que dicha reducción no perjudique la calificación asignada a los Bonos por Fitch. En cualquier caso, si CAJASTUR obtuviese una calificación de al menos F1 y de A según las escalas a corto plazo y a largo plazo de Fitch sin que cuenten con

la indicación de "Rating Watch Negative", la Sociedad Gestora procederá a la cancelación del Fondo Exigido reembolsando con su importe el saldo dispuesto de la Línea de Crédito. -----

Para cada Fecha de Pago, la Sociedad Gestora calculará el Nivel Mínimo del Fondo Exigido, y realizará la correspondiente disposición con cargo a la Línea de Crédito. -----

El Fondo Exigido se aplicará, en cada Fecha de Pago, en una cantidad igual a la Disposición del Fondo Exigido, al cumplimiento de las obligaciones de pago contenidas en el Orden de Prelación de Pagos establecido en la **Estipulación Decimoséptima.** -

La "Disposición del Fondo Exigido" consistirá, en cada Fecha de Pago en el importe percibido por el Administrador de los Préstamos Hipotecarios y no ingresado al Fondo. -----

El importe del Fondo Exigido permanecerá depositado en la Cuenta de Reinversión. -----

**DECIMOTERCERA.- CONTRATO DE PERMUTA FINANCIERA DE INTERESES.** -----

En esta misma fecha, la Sociedad Gestora celebrará, en representación y por cuenta del Fondo, con CAJASTUR un contrato de permuta financiera de

AD2712157

06/2010



intereses (en adelante, el "**Contrato de Permuta Financiera de Intereses**" o "**Swap**") cuyos términos principales se describen en el Folleto, conforme al modelo de Contrato Marco de Operaciones Financieras, elaborado por la Asociación Española de Banca Privada (AEB), y protocolizado en Acta autorizada por el Notario de Madrid, Don Vicente Moreno-Torres Camy con fecha 5 de febrero de 1997, con el número 206 de su protocolo ("**CMOF**"), al que se adjuntarán un Anexo I, un Anexo II, un Anexo III y una Confirmación en la que se describirán las cantidades a pagar por cada una de las partes. -----

**DECIMOCUARTA.- COMISIÓN VARIABLE.** -----

El Cedente tendrá derecho a la Comisión Variable. Dicha Comisión Variable se devengará diariamente. Se define la Comisión Variable como la diferencia entre (i) todos los ingresos devengados a favor del Fondo que puedan derivarse de los Préstamos Hipotecarios más los rendimientos de la Cuenta de Tesorería y de la Cuenta de Reinversión, en su

caso, y cualquier otro que pudiera corresponderle al Fondo; menos (ii) todos los gastos del Fondo, incluidos los intereses de su financiación, los necesarios para su constitución y su funcionamiento, y la cobertura de cuantos impagos se produzcan en los Préstamos Hipotecarios que integran su activo. En la Fecha de Liquidación del Fondo, o, en su caso, en la Fecha Final, se sumará, adicionalmente, el remanente tras la liquidación de todas las obligaciones de pago del Fondo. -----

En su caso, todos los tributos relativos a los pagos realizados en este concepto serán a cargo de su perceptor. En el caso de que los pagos en cuestión den lugar a la repercusión obligatoria de cualquier tributo, el importe a satisfacer se reducirá en la medida necesaria para que, incrementado en el tributo a repercutir, se mantenga la contraprestación pactada, que se habrá de considerar a estos efectos como importe total incluidos cualesquiera tributos que pudieran ser repercutidos al Fondo. -----

El Cedente podrá ceder, transferir, sustituir y subrogar los derechos y obligaciones que se deriven de su derecho en este concepto siempre que cuente

AD2712156



06/2010



con el previo consentimiento de la Sociedad Gestora. -----

**DECIMOQUINTA.- RECURSOS DISPONIBLES DEL FONDO.**

En la Fecha de Desembolso se considerarán Recursos Disponibles los fondos recibidos como consecuencia de la emisión y suscripción de los Bonos más los recibidos en concepto del Préstamo Subordinado GI, del Préstamo Subordinado FR y de la disposición de la Línea de Crédito. -----

Para cada Fecha de Pago del Fondo, se considerarán Recursos Disponibles para hacer frente a las obligaciones de pago o de retención relacionadas a continuación los importes que estén depositados en la Cuenta de Tesorería y en la Cuenta de Reinversión, correspondientes a los siguientes conceptos:

- Las cantidades depositadas en concepto de principal, intereses y cualesquiera otros conceptos cobrados procedentes de los Préstamos Hipotecarios hasta el último día del mes anterior (incluido). -
- Rendimientos cobrados por la Cuenta de Rein-

versión y por la Cuenta de Tesorería, durante los Periodos de Intereses de la Cuenta de Reinversión y de la Cuenta de Tesorería inmediatamente anteriores a la Fecha de Pago, y de cualquier otra que pueda haber abierto la Sociedad Gestora en nombre y representación del Fondo. -----

- Cantidades netas percibidas en virtud del Contrato de Permuta Financiera de Intereses, incluidas las derivadas de la ejecución de sus garantías. -----

- Los posibles sobrantes del Préstamo Subordinado GI, en la parte en que haya podido exceder de los gastos de constitución. -----

- Los importes correspondientes al Fondo de Reserva. -----

- La Disposición del Fondo Exigido que resulte procedente en su caso. -----

- En su caso, otros ingresos procedentes de los Deudores por conceptos distintos al principal o intereses de los Préstamos Hipotecarios y que puedan corresponder al Fondo, incluidos los intereses de demora. -----

- El producto de la liquidación, en su caso y cuando proceda, de los activos del Fondo. -----

AD2712155

06/2010



Los Recursos Disponibles se aplicarán en cada Fecha de Pago conforme al Orden de Prelación de Pagos que se recoge en la **Estipulación Decimoséptima**.

Cuando se produzca la Liquidación Anticipada del Fondo, se considerarán, asimismo, Recursos Disponibles el importe de la liquidación de los activos del Fondo y cualesquiera cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería (incluyendo las cantidades cobradas en concepto de reembolso del principal e intereses de los Préstamos Hipotecarios correspondientes al mes natural en que dicha Liquidación Anticipada tenga lugar) y, en su caso, en la Cuenta de Reinversión. -----

**DECIMOSEXTA**.- **EMISIÓN DE LOS BONOS DE TITULIZACIÓN**. -----

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo y con cargo al mismo, procede a la emisión de dos (2) Series de Bonos de Titulización (los "**Bonos**"), conforme a lo siguiente: -----

(i) Serie A (en adelante, "**Bonos A**"): CUATRO

MIL NOVECIENTOS VEINTE (4.920) Bonos con un valor nominal y efectivo cada uno de CIEN MIL EUROS (€100.000), por un importe total de CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS MILLONES (492.000.000) de euros. ----

**(ii)** Serie B (en adelante, "**Bonos B**"): MIL DOSCIENTOS TREINTA (1.230) Bonos con un valor nominal y efectivo cada uno de CIEN MIL EUROS (€100.000), por un importe total de CIENTO VEINTITRES MILLONES (123.000.000) de euros. -----

**16.1. Forma de circulación.** -----

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 la suscripción de las Participaciones y los Certificados, entregándose copia de dicha acta notarial de cierre de la emisión a la CNMV. -----

**16.2. Intereses de los Bonos.** -----

Todos los Bonos emitidos de las Series A y B devengarán, desde la Fecha de Desembolso, hasta el total vencimiento de los mismos, un interés nominal anual variable con revisión y pago mensual calculado como se recoge a continuación ("**Tipo de Interés**





06/2010



**Nominal**"). Dicho interés se pagará por meses vencidos en cada Fecha de Pago y se calculará sobre el Saldo Nominal Pendiente de los Bonos de cada Serie en la Fecha de Pago inmediata anterior, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos. -----

16.2.1. Períodos de Devengo de Intereses. -----

A efectos del devengo de los intereses de los Bonos de todas las Series, la emisión se entenderá dividida en periodos de devengo de intereses ("**Períodos de Devengo de Intereses**"), cuya duración será la existente entre dos Fechas de Pago (incluyendo la inicial y excluyendo la final). -----

El primer Periodo de Devengo de Intereses comenzará en la Fecha de Desembolso (incluyendo ésta) y finalizará en la primera Fecha de Pago, esto es, el 20 de enero de 2011 (excluyendo ésta). -----

16.2.2. Tipo de Interés Nominal de los Bonos. -

El Tipo de Interés Nominal que devengarán los Bonos de cada una de las Series que integran la emisión, durante cada Período de Devengo de Inter-

eses, será el resultante de sumar (i) el Tipo de Interés de Referencia, determinado según se establece en el **apartado 16.2.3** siguiente, común a todas las Series de Bonos y redondeado a la milésima del entero más próxima, teniendo en cuenta que, en el caso de que la proximidad de dicho redondeo al alza o a la baja sea idéntica se redondeará en todo caso al alza, más (ii) el siguiente margen para cada una de las Series: -----

- Bonos A: 0,30%. -----

- Bonos B: 0,60%. -----

16.2.3. Determinación del Tipo de Interés de Referencia de los Bonos. -----

El Tipo de Interés de Referencia para la determinación del tipo de interés aplicable a los Bonos será el EURIBOR a un (1) mes o, en caso necesario su sustituto, determinado según se expone a continuación. -----

Excepcionalmente, el Tipo de Interés de Referencia para el primer Periodo de Devengo de Intereses será el que resulte de la interpolación lineal entre el tipo EURIBOR a dos (2) meses y el tipo EURIBOR a un (1) mes de vencimiento, fijados a las 11:00 horas de la mañana (hora CET) del segundo Día



06/2010



Hábil anterior a la Fecha de Desembolso, teniendo en cuenta el número de días del primer Periodo de Devengo de Intereses. El cálculo del Tipo de Interés de Referencia de los Bonos para el primer Periodo de Devengo de Intereses se realizará con arreglo a la siguiente fórmula: -----

$$IR = T3MESES + \frac{(T2MESES \cdot T1MESES)}{(D2MESES \cdot D1MESES)} \cdot X (DFINTHRPOLAR - D1MESES)$$

Donde: -----

IR = Tipo de Interés de Referencia para el primer Periodo de Devengo de Intereses. -----

D1MESES = Número de días aplicable al Tipo Euribor a un (1) mes de vencimiento en la primera Fecha de Determinación. -----

D2MESES = Número de días aplicable al Tipo Euribor a dos (2) meses de vencimiento en la primera Fecha de Determinación. -----

T1MES = Tipo Euribor a un (1) mes de vencimiento. -----

T2MESES = Tipo Euribor a dos (2) meses de ven-

cimiento

DFINTERPOLAR = Número de días del primer Período de Devengo de Intereses. -----

La determinación del Tipo de Interés de Referencia se ajustará a las reglas descritas en este apartado. -----

En cada una de las Fechas de Determinación, la Sociedad Gestora determinará el EURIBOR, entendido como: -----

(i) El tipo EURIBOR a un (1) mes de vencimiento que resulte de la pantalla de REUTERS página EURIBOR01 a las 11 horas de la mañana C.E.T. de la Fecha de Determinación. "Pantalla REUTERS, página EURIBOR01" es aquélla que refleja el contenido de la página "EURIBOR01" en el REUTERS MONITOR MONEY RATES SERVICE (o cualquier otra página que pueda reemplazarla en este servicio). -----

(ii) En ausencia de tipos según lo señalado en el número (i) anterior, se estará a la media simple de los tipos de interés interbancario de Londres para las operaciones de depósito no transferibles en euros a un (1) mes de vencimiento y para un importe equivalente al Saldo Nominal Pendiente de los Bonos ofertados en la Fecha de Determinación



06/2010



por las entidades señaladas a continuación, siendo dicho tipo de interés solicitado a estas entidades de manera simultánea: -----

- Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. -----
- Banco Santander, S.A. -----
- Confederación Española de Cajas de Ahorros
- Deutsche Bank, S.A.E. -----

En el supuesto de que alguna(s) de las citadas entidades no suministrara declaración de cotizaciones, será de aplicación el tipo que resulte de aplicar la media aritmética simple de los tipos declarados por al menos dos de las entidades restantes. -----

(iii) En ausencia de tipos según lo señalado en los apartados (i) y (ii), se estará al Tipo de Interés de Referencia o a su sustitutivo del Periodo de Devengo de intereses inmediatamente anterior. En la primera Fecha de Determinación, en el supuesto de no publicación o de no determinación del Tipo de Referencia conforme a los apartados (i) y (ii), se

tomarán los publicados, conforme al apartado (i), el último Día Hábil en el que dicho Tipo de Interés de Referencia haya sido publicado. -----

La Sociedad Gestora conservará los listados del contenido de las pantallas de REUTERS, o en su caso, las declaraciones de cotizaciones de las entidades mencionadas en el apartado (ii) anterior, como documentos acreditativos del tipo EURIBOR determinado. -----

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

La fecha de determinación ("**Fecha de Determinación**") del Tipo de Interés de Referencia de los Bonos para cada Período de Devengo de Intereses será el segundo (2º) Día Hábil anterior a la Fecha de Pago correspondiente que marca el comienzo del correspondiente Período de Devengo de Intereses. Para el primer Período de Devengo de Intereses el Tipo de Interés de Referencia será determinado el segundo (2º) Día Hábil anterior a la Fecha de Desembolso. -----

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

AD2712151



06/2010



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

El tipo de interés resultante se anunciará por la Sociedad Gestora utilizando canales de general aceptación por el mercado que garanticen una difusión adecuada de la información en tiempo y contenido, en concreto, a través del Boletín de AIAF y de la página web de la Sociedad Gestora. -----

16.2.5. Fórmula para el cálculo de los intereses de los Bonos. -----

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

$$I=N*r*\frac{n}{360}$$

donde: -----

N es el Saldo Nominal Pendiente de la corres-

pondiente Serie al comienzo del Período de Devengo de Intereses. -----

$I$  es el importe total de intereses devengados por los Bonos en el Período de Devengo de Intereses. -----

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

$n$  es el número de días del Período de Devengo de Intereses. -----

#### 16.2.6. Fechas de Pago de Intereses. -----

Los intereses de los Bonos, cualquiera que sea la Serie a la que pertenezcan, se pagarán por meses vencidos en cada Fecha de Pago hasta el vencimiento de los Bonos, esto es, los días 20 de cada mes, y, en caso de que alguno de dichos días no fuese Día Hábil, el siguiente Día Hábil. -----

No obstante lo anterior, la primera Fecha de Pago de intereses de todos los Bonos tendrá lugar el 20 de enero de 2011. -----

A efectos de la presente Emisión de Bonos, se consideraran días hábiles ("**Días Hábiles**") todos



AD2712150



06/2010



los que no sean: -----

- sábado; -----
- domingo; -----
- Festivo en la ciudad de Madrid; -----
- Inhábiles del calendario TARGET 2 (Trans European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer System). -----

En caso de que en una Fecha de Pago, y a pesar de los mecanismos establecidos para la protección de los derechos de los titulares de los Bonos, los Recursos Disponibles del Fondo no fuesen suficientes para atender a las obligaciones de pago de intereses de los Bonos, la cantidad disponible para el pago de intereses se repartirá según el Orden de Prelación de Pagos y, en el supuesto de que los Recursos Disponibles sólo fueran suficientes para atender parcialmente obligaciones que tengan el mismo orden de prelación, de manera independiente para cada uno de ellos, la cantidad disponible se repartirá entre los Bonos afectados, proporcional-

mente al Saldo del Principal Pendiente de los mismos, y las cantidades que los titulares de los Bonos hubiesen dejado de percibir se considerarán pendientes de pago y se abonarán en la siguiente Fecha de Pago en que sea posible, sin devengar intereses adicionales. Los pagos pendientes a los titulares de los Bonos se harán efectivos en la Fecha de Pago siguiente, en caso de existir Recursos Disponibles para ello, con prelación inmediatamente anterior a los pagos a los titulares de los Bonos de esa misma Serie correspondientes a dicho periodo. -----

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

El pago se realizará a través del Agente Financiero. Los pagos a realizar por el Agente Financiero a los titulares de los Bonos se realizarán a través de las correspondientes entidades partícipes de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Regis-



06/2010



AD2712149

tro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. ("IBERCLEAR") en cuyos registros estén inscritos los Bonos, de conformidad con los procedimientos en curso de dichos sistemas. El pago de intereses y amortización se comunicará a los titulares de los Bonos en los supuestos y con los días de antelación previstos para cada caso en el **apartado 16.5.** de la presente Escritura. -----

**16.3. Amortización de los Bonos.** -----

16.3.1. Precio de reembolso. -----

El precio de reembolso de cada Bono será de CIEN MIL (100.000) euros, equivalente a su valor nominal, libre de gastos e impuestos para el titular del Bono, pagadero progresivamente en cada Fecha de Pago, según corresponda, tal y como se establece en los apartados inmediatamente siguientes. -

Todos y cada uno de los Bonos de una misma Serie serán amortizados en igual cuantía mediante la reducción del nominal de cada uno de ellos. -----

16.3.2. Vencimiento de los Bonos y fechas de

amortización de los Bonos. -----

El vencimiento de los Bonos de todas las Series se producirá en la fecha en que estén totalmente amortizados o en la Fecha Final del Fondo. La amortización de los Bonos en la Fecha Final o en la fecha en la que conforme a lo establecido en la **Estipulación Vigésima** se produjera la Liquidación Anticipada del Fondo, se realizará con sujeción al Orden de Prelación de Pagos en la Fecha de Liquidación o en la Fecha de Liquidación Anticipada recogido en la **Estipulación Decimoséptima.** -----

La amortización de cada Serie de Bonos se efectuará aplicando la Cantidad Disponible de Principal (según se define en el **apartado 16.3.3** siguiente) en cada Fecha de Pago de amortización a la Serie que corresponda amortizar de acuerdo con las reglas establecidas en el **apartado 16.3.4** de la presente Escritura, y ello a partir de la primera Fecha de Pago (incluida). -----

16.3.3. Características comunes a la Amortización de los Bonos de todas las Series. -----

#### **Saldo Nominal Pendiente**

Se entenderá por Saldo Nominal Pendiente de los Bonos de una Serie en una Fecha de Pago, el saldo



06/2010



pendiente de amortización de de dicha Serie de Bonos antes de la amortización correspondiente a dicha Fecha de Pago. -----

Por agregación, el Saldo Nominal Pendiente de los Bonos será la suma de Saldo de Nominal Pendiente de cada una de las Series que integran la Emisión de los Bonos. -----

**Saldo Nominal Pendiente de los Préstamos Hipotecarios No Fallidos**

El Saldo Nominal Pendiente de los Préstamos Hipotecarios No Fallidos a una fecha será la suma del principal vencido no pagado y el no vencido de los Préstamos Hipotecarios No Fallidos en esa fecha. -----

Se considerarán Préstamos Hipotecarios Fallidos aquellos que (a) se encuentren a una fecha en impago por un periodo igual o mayor a doce (12) meses de retraso en el pago de débitos vencidos o (b) se clasifiquen como fallidos por la Sociedad Gestora porque presenten dudas razonables sobre su reembol-

so total. -----

**Cantidad Teórica de Principal, Cantidad Disponible de Principal y Déficit de Principal**

Para cada Fecha de Pago, se define la Cantidad Teórica de Principal como la diferencia positiva en esa Fecha de Pago entre (i) el Saldo Nominal Pendiente todos los Bonos y (ii) la suma del Saldo Nominal Pendiente de los Préstamos Hipotecarios No Fallidos correspondiente al último día del mes anterior al de la Fecha de Pago. -----

Para cada Fecha de Pago, se define la Cantidad Disponible de Principal como la menor de las siguientes cantidades: -----

a) La Cantidad Teórica de Principal. -----

b) Los Recursos Disponibles en esa Fecha de Pago, deducidos los importes correspondientes a los conceptos indicados en los apartados (i) a (iv) del Orden de Prelación de Pagos que se recoge en la **Estipulación Decimoséptima** de la presente Escritura.

El Déficit de Principal en una Fecha de Pago será la diferencia positiva, si existiera, entre:

(i) La Cantidad Teórica de Principal; y -----

(ii) La Cantidad Disponible de Principal. -----

16.3.4. Reglas de Amortización de los Bonos.

AD2712147



06/2010

Distribución de la Cantidad Disponibles de Principi-  
pal. -----

La distribución de la Cantidad Disponible de Principal se realizará de conformidad con las siguientes reglas: -----

(1) Desde la primera Fecha de Pago (incluida), la Cantidad Disponible de Principal se aplicará secuencialmente, en primer lugar a la amortización de la Serie A hasta su total amortización y reembolso y, en segundo lugar, a la amortización de la Serie B hasta su total amortización sin perjuicio de lo dispuesto en la regla siguiente para la amortización a prorrata de las diferentes Series. -----

(2) Amortización de los Bonos de la Serie B: Aunque no hubiese sido amortizada la Serie A en su totalidad, la Cantidad Disponible de Principal se aplicará también a la amortización de la Serie B en la Fecha de Pago que no sea la última Fecha de Pago ni la Fecha de Liquidación ni la Fecha de Liquidación Anticipada del Fondo y en la que se cumplan

las siguientes circunstancias: -----

- Que en la Fecha de Pago correspondiente, el Fondo de Reserva vaya a estar dotado en el Nivel Mínimo del Fondo de Reserva requerido. -----

- Que el último Día Hábil del mes anterior a la Fecha de Pago correspondiente, el importe del Saldo Nominal Pendiente de los Préstamos Hipotecarios No Fallidos sea igual o superior al 10% del Saldo Inicial de los Préstamos Hipotecarios. -----

- Que antes de la Fecha de Pago correspondiente el Saldo Nominal Pendiente de la Serie B sea igual o mayor al 40% del Saldo Nominal Pendiente de todas las Series de Bonos. -----

- Que la suma del Saldo Nominal Pendiente de los Préstamos Hipotecarios No Fallidos que se encontraran en morosidad con más de noventa (90) días de retraso en el pago de importes vencidos no exceda del 1,25% del Saldo Nominal Pendiente de los Préstamos Hipotecarios No Fallidos el último Día Hábil del mes anterior a dicha Fecha de Pago. -----

En caso de ser de aplicación en una Fecha de Pago las reglas de amortización a prorrata de la Serie B, según lo previsto en este mismo apartado, la Cantidad Disponible de Principal que se aplique





06/2010



AD2712146

a la amortización de la Serie B se hará de tal modo que el Saldo Nominal Pendiente de la Serie B con relación a la suma del Saldo Nominal Pendiente de todas las Series de Bonos, se mantenga en el 40% o porcentaje superior lo más próximo posible. En el supuesto de que en la Fecha de Pago correspondiente, y siempre que fuese de aplicación la amortización de la Serie B, el Saldo Nominal Pendiente de la Serie B con relación al Saldo Nominal Pendiente de todas las Series de Bonos, resulte ser mayor al 40%, la Cantidad Disponible de Principal se aplicarán en primer lugar a la amortización de la Serie B hasta alcanzar ese porcentaje. La aplicación de esta regla puede determinar que, en una Fecha de Pago, la Cantidad Disponible para Amortizar se aplique totalmente a la Serie B y no se destine cantidad alguna a la Serie A. -----

**16.4. Prelación en los Pagos a los Bonos. -----**

El pago en concepto de principal e intereses de los Bonos estará sujeto al régimen de prelación de

pagos establecido en la **Estipulación Decimoséptima** siguiente. -----

**16.5. Información a los Titulares de los Bonos.**

(a) Información Previa a las Fechas de Pago. --

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

(b) Información Posterior a las Fechas de Pago.

Adicionalmente, dentro de los siete (7) Días Hábiles siguientes a cada Fecha de Pago, y sin perjuicio de la información referida en el **apartado 25.2** de la presente Escritura, la Sociedad Gestora emitirá un informe que contendrá la siguiente información: -----

- El Saldo Nominal Pendiente de los Bonos de cada Serie antes y después del pago correspondiente



06/2010

AD2712145



a la Fecha de Pago del mes en curso. -----

- El saldo nominal amortizado de los Bonos de cada Serie. -----

- El porcentaje de Bonos de cada una de las Series pendiente de vencimiento. -----

- Los intereses devengados por los Bonos de cada una de las Series. -----

- En su caso, el saldo nominal no abonado a los titulares de los Bonos por razón de insuficiencia de fondos. -----

- En su caso, importes de intereses correspondientes a los Bonos de cada una de las Series devengados y que, debiendo haber sido abonados en anteriores Fechas de Pago, no hayan sido satisfechos.

La Sociedad Gestora emitirá una certificación en la que se haga constar la anterior información mensual, copia de la cual se depositará en la CNMV.

**16.6. Representación, Registro y Negociación de los Bonos.** -----

Los Bonos a que se refiere esta Escritura se

representarán exclusivamente mediante anotaciones en cuenta, conforme a lo establecido en la Ley 19/1992, de 7 de julio. -----

La entidad encargada de la llevanza del registro contable de los Bonos será IBERCLEAR, con domicilio social en Plaza de la Lealtad nº 1, 28014, Madrid (España) y sus sociedades participantes, o entidad que la sustituya en el futuro, nombramiento que se realiza a los efectos del artículo 45 del Real Decreto 116/1992 de 14 de Febrero. -----

La Sociedad Gestora solicitará la admisión a negociación de los Bonos en el Mercado AIAF de Renta Fija, mercado secundario organizado oficial de valores, de acuerdo con lo establecido en el Folleto Informativo. -----

Copia de esta Escritura se depositará en la CNMV y en IBERCLEAR. -----

#### **16.7. Derechos de los Titulares de los Bonos. -**

Los titulares de los Bonos tendrán todos los derechos que les reconoce la presente Escritura, el Folleto y la normativa vigente. -----

La suscripción o adquisición de los Bonos supone la aceptación de todos los términos y condiciones establecidos en la presente Escritura y en el

AD2712144



06/2010



Folleto. -----

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

Los derechos económicos y financieros para el inversor vinculados a la adquisición y tenencia de los valores serán los derivados de las condiciones de tipo de interés, rendimiento y condiciones de amortización con que se emiten y que se encuentran recogidos en la presente Escritura. -----

Conforme a la legislación vigente, los Bonos no conferirán al inversor que los adquiriera derecho político alguno presente o futuro sobre el Fondo. ---

Los titulares de los Bonos y los restantes acreedores del Fondo no tendrán acción contra la Sociedad Gestora sino por el incumplimiento de sus funciones o inobservancia de lo dispuesto en la presente Escritura, en el Folleto y en la normativa vigente y, por tanto, nunca como consecuencia de la morosidad o amortización anticipada de los Préstamos.

mos Hipotecarios, del incumplimiento de las contrapartes de las operaciones contratadas en nombre y por cuenta del Fondo o de las declaraciones efectuadas por el Cedente, o por insuficiencia de las operaciones de protección para atender el servicio financiero de los Bonos. -----

Los titulares de los Bonos no dispondrán de acción alguna contra los Deudores de los Préstamos Hipotecarios que hayan incumplido con sus obligaciones de pago, siendo la Sociedad Gestora, como representante del Fondo, quien ostentará dicha acción. -----

**16.8. Suscripción de los Bonos.** -----

El 100% de la emisión será suscrito por CAJASTUR en virtud del Contrato de Suscripción y Dirección. CAJASTUR no cobrará comisión alguna por dichos conceptos. -----

La Fecha de Suscripción será el Día Hábil anterior a la Fecha de Desembolso, es decir, el 25 de noviembre de 2010. -----

En la Fecha de Desembolso, la Entidad Suscriptora deberá abonar antes de las 10:00 horas de la mañana, hora de Madrid, valor ese mismo día, el precio de suscripción que corresponda por la sus-

AD2712143

06/2010



cripción de la Emisión. El precio de suscripción de todas las Series de Bonos será el 100%. -----

Teniendo en cuenta que la Entidad Suscriptora es también la entidad emisora de las Participaciones y los Certificados agrupados en el Fondo y, por tanto, a quien, el Fondo deberá pagar, de conformidad con la presente Escritura, el precio de dichas Participaciones y Certificados en la misma Fecha de Desembolso, se podrán compensar las cantidades que deba pagar la Entidad Suscriptora por el precio de los Bonos y las cantidades a las que tenga derecho en pago de las Participaciones y Certificados de manera que, en la Fecha de Desembolso, la Entidad Suscriptora ingrese únicamente en la cuenta abierta a favor del Fondo, e indicada en el párrafo anterior, la diferencia positiva entre dichos conceptos. -----

La Fecha de Desembolso será el 26 de noviembre de 2010. -----

CAJASTUR intervendrá como Entidad Directora,

sin percibir remuneración alguna por la dirección de la Emisión de Bonos. -----

**16.9. Servicio Financiero de la Emisión de los Bonos.** -----

El servicio financiero de la emisión correrá a cargo del Agente Financiero en virtud de lo previsto en el Contrato de Agencia Financiera, en virtud del cual todos los pagos a realizar por el Fondo a los titulares de los Bonos se realizarán a través del Agente Financiero. -----

**16.10. Calificación de los Bonos.** -----

La Sociedad Gestora y el Cedente han solicitado a las Agencias de Calificación, calificaciones para cada una de las Series de Bonos de acuerdo con lo establecido en el artículo cinco del Real Decreto 926/1998. -----

En la presente Fecha de Constitución se dispone de las siguientes calificaciones preliminares para los Bonos:

SERIE	Fitch	Moody's
Serie A	AAA	Aaa
Serie B	BBB-	B1



AD2712142

06/2010



Si antes de la Fecha de Suscripción, las Agencias de Calificación no confirmaran como finales cualesquiera de las calificaciones provisionales asignadas, esta circunstancia se comunicaría inmediatamente a la CNMV y se haría pública en la forma prevista en la **Estipulación Vigésimoquinta** de la presente Escritura. Asimismo, esta circunstancia daría lugar a la resolución de la constitución del Fondo, de la emisión y suscripción de las Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, de la Emisión de los Bonos y del resto de contratos suscritos por el Fondo. --

**16.11. Folleto de la Emisión.** -----

Existe un Folleto Informativo de la Emisión, de conformidad con lo previsto en el Real Decreto 926/1998, que ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la CNMV con fecha 18 de noviembre de 2010. -----

**DECIMOSÉPTIMA. - APLICACIÓN DE LOS INGRESOS DEL FONDO Y PRELACIÓN EN LOS PAGOS POR EL FONDO.** -----

**17.1 Reglas ordinarias de prelación. -----**

Los Recursos Disponibles del Fondo serán aplicados, en cualquier Fecha de Pago distinta de la Fecha de Liquidación del Fondo, a los siguientes conceptos, estableciéndose como orden de prelación en caso de insuficiencia de fondos, el orden en que se enumeran a continuación: -----

**(i)** Gastos ordinarios y extraordinarios e impuestos del Fondo. -----

**(ii)** Pago, en su caso, de la Cantidad Neta en virtud del Contrato de Permuta Financiera de Intereses y, en caso de resolución del referido Contrato (1) por incumplimiento del Fondo o (2) por ser el Fondo la Parte Afectada por una Causa de Vencimiento Anticipado por Circunstancias Objetivas Sobrevenidas (tal y como se definen en el Contrato de Permuta Financiera de Intereses), la cantidad que corresponda al pago liquidativo, sin perjuicio de que en caso de incumplimiento del Contrato por la Parte B, o que sea ésta la Parte Afectada por una Causa de Vencimiento Anticipado por Circunstancias Objetivas Sobrevenidas, o que las dos Partes sean las Partes Afectadas por Circunstancias Objetivas Sobrevenidas, las cantidades que puedan resultar pa-

AD2712141



06/2010



gaderas por el Fondo en estos casos correspondientes al pago liquidativo se encontrarán pospuestas en el lugar a que se refiere el número (viii) posterior. -----

(iii) Pago de los intereses de los Bonos A. ---

(iv) Pago de intereses de los Bonos B, salvo que concurren las circunstancias que determinan su posposición al número (vi) del presente Orden de Prelación de Pagos. -----

(v) Retención de la Cantidad Disponible de Principal. -----

(vi) Pago de intereses de los Bonos B si concurren las circunstancias que determinan su posposición a este número del Orden de Prelación de Pagos de acuerdo con lo establecido en el **apartado 17.2.** siguiente. -----

(vii) Dotación del Fondo de Reserva hasta que éste alcance su Nivel Mínimo en todas las Fechas de Pago que no sean aquellas en que se proceda a la Liquidación Anticipada del Fondo o en la liquida-

ción en la Fecha Final. -----

**(viii)** Pago de la cantidad a pagar por el Fondo que componga el pago liquidativo del Contrato de Permuta Financiera de Intereses en el caso de que la resolución del Contrato fuera (1) por incumplimiento de la Parte B, (2) por ser ésta la Parte Afectada por una Causa de Vencimiento Anticipado por Circunstancias Objetivas Sobrevenidas o (3) por ser las dos Partes del Contrato las Partes Afectadas por Circunstancias Objetivas Sobrevenidas. ----

**(ix)** Pago de los intereses de la Línea de Crédito. -----

**(x)** Pago de intereses del Préstamo Subordinado GI. -----

**(xi)** Pago de Intereses del Préstamo Subordinado FR. -----

**(xii)** Reembolso de los saldos dispuestos de la Línea de Crédito conforme a lo establecido en el **apartado 3.4.3.3** del Módulo Adicional y en el Contrato de Línea de Crédito. -----

**(xiii)** Amortización del principal del Préstamo Subordinado GI. -----

**(xiv)** Amortización del principal del Préstamo Subordinado FR. -----

AD2712140

06/2010



(xv) Pago en concepto de la Comisión Variable.

**17.2. Reglas de posposición en el pago de los intereses de los Bonos B. -----**

Se procederá a la posposición del pago de los intereses del Bono B al (vi) lugar cuando en la Fecha de Pago correspondiente el Saldo Nominal Pendiente acumulado de los Préstamos Hipotecarios Fallidos desde la Fecha de Constitución del Fondo fuera superior al 21% del Saldo Inicial de los Préstamos Hipotecarios en la presente Fecha de Constitución y siempre y cuando no se hubiera producido ya o no se fuera a producir en la Fecha de Pago correspondiente la completa amortización de los Bonos A. -----

**17.3. Orden de Prelación de Pagos en la Fecha de Liquidación del Fondo. -----**

La Sociedad Gestora procederá a la liquidación del Fondo en los supuestos recogidos en la **Estipulación Vigésima** y aplicará los Recursos Disponibles de acuerdo con el siguiente orden: -----

(i) Reserva para hacer frente a los gastos finales de extinción y liquidación de orden tributario, administrativo o publicitario. -----

(ii) Gastos ordinarios y extraordinarios e impuestos del Fondo. -----

(iii) Pago, en su caso, de la Cantidad Neta en virtud del Contrato de Permuta Financiera de Intereses, y en caso de resolución del contrato (1) por incumplimiento del Fondo o (2) por ser el Fondo la Parte Afectada por una Causa de Vencimiento Anticipado por Circunstancias Objetivas Sobrevenidas (tal y como se definen en el Contrato de Permuta Financiera de Intereses), la cantidad que corresponda al pago liquidativo, sin perjuicio de que en caso de incumplimiento del contrato por la Parte B, o que sea ésta la Parte Afectada por una Causa de Vencimiento Anticipado por Circunstancias Objetivas Sobrevenidas o que las dos Partes sean las Parte Afectadas por Circunstancias Objetivas Sobrevenidas, las cantidades que puedan resultar pagaderas por el Fondo en estos casos correspondientes al pago liquidativo se encontrarán pospuestas en el lugar a que se refiere el número (viii) posterior. --

(iv) Pago de los intereses de los Bonos A. ----



06/2010

11111

(v) Amortización de los Bonos A. -----  
 (vi) Pago de intereses de los Bonos B. -----  
 (vii) Amortización de los Bonos B. -----  
 (viii) Pago de la cantidad a pagar por el Fondo  
 que componga el pago liquidativo de la Permuta Fi-  
 nanciera de Intereses en el caso de que la resolu-  
 ción del contrato fuera (1) por incumplimiento de  
 la Parte B, (2) por ser ésta la Parte Afectada por  
 una Causa de Vencimiento Anticipado por Circunstan-  
 cias Objetivas Sobrevenidas o (3) por ser las dos  
 Partes las Partes

Afectadas por Circunstancias Objetivas Sobreve-  
 nidas. -----

(xi) Pago de los intereses de la Línea de Cré-  
 dito. -----

(x) Pago de intereses del Préstamo Subordinado  
 GI. -----

(xi) Pago de intereses del Préstamo Subordinado  
 FR. -----

(xii) Reembolso de los saldos dispuestos de la

Línea de Crédito conforme a lo establecido en el apartado 3.4.3.3 del Módulo Adicional y en el Contrato de Línea de Crédito.

(xiii) Amortización del principal del Préstamo Subordinado GI. -----

(xiv) Amortización del principal del Préstamo Subordinado FR. -----

(xv) Pago en concepto de Comisión Variable. ---

**17.4. Otras Reglas.** -----

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

(i) Cuando en un mismo orden de prelación existan cantidades exigibles por diferentes conceptos, la aplicación del remanente de los Recursos Disponibles se realizará a prorrata entre los importes que sean exigibles de cada uno de ellos, procediéndose a la distribución del importe aplicado a cada concepto por el orden de vencimiento de los débitos exigibles. -----

(ii) Los fondos se aplicarán a los distintos conceptos mencionados en los apartados anteriores, según el Orden de Prelación de Pagos establecido y



AD2712138



06/2010



a prorrata del importe debido entre aquellos que tengan derecho a recibir el pago en el mismo nivel de prelación. -----

(iii) Los importes que queden impagados se situarán, en la siguiente Fecha de Pago, en un Orden de Prelación inmediatamente anterior al del propio concepto del que se trate. -----

(iv) Las cantidades debidas por el Fondo no satisfechas en sus respectivas Fechas de Pago no devengarán intereses adicionales. -----

A los efectos de lo establecido en la presente Estipulación: -----

- Se considerarán **gastos ordinarios** del Fondo cualesquiera necesarios para su normal funcionamiento que actualmente se devengarían o que, en un momento futuro, pudieran devengarse, entre los que se encuentran la comisión periódica de la Sociedad Gestora a que se refiere el **apartado 21.3.** de la presente Escritura, la comisión del Agente Financiero, la Comisión de Administración de los Préstamos

mos Hipotecarios, los honorarios de las Agencias de Calificación por el seguimiento y el mantenimiento de la calificación de los Bonos, los gastos relativos a la llevanza del registro contable de los Bonos por su representación mediante anotaciones en cuenta, los gastos de auditoría de las cuentas anuales, los gastos derivados de la amortización de los Bonos y los gastos derivados de los anuncios y notificaciones relacionados con el Fondo y/o los Bonos. -----

- Se considerarán **gastos extraordinarios** los gastos asociados a la liquidación del Fondo, los gastos derivados, en su caso, de la preparación y formalización de la modificación de la Escritura y de los Contratos, así como la celebración de contratos adicionales, los gastos necesarios para instar la ejecución de los Préstamos Hipotecarios y los derivados de actuaciones recuperatorias que se requieran, los gastos extraordinarios de auditorías y de asesoramiento legal y, en general, cualesquiera otros gastos requeridos extraordinarios que fueran soportados por el Fondo o por la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del mismo. ---

Estos gastos se pagarán en la medida de lo po-

AD2712137



06/2010



sible en cada Fecha de Pago, y, si ello no fuera posible, en las fechas en que se facturen al Fondo.

**DECIMOCTAVA.- SUSTITUCIÓN DE LAS ENTIDADES QUE PRESTAN SERVICIOS AL FONDO.** -----

La Sociedad Gestora podrá sustituir al Cedente en su condición de entidad que presta al Fondo, en su caso, los servicios de mantenimiento y remuneración de la Cuenta de Reinversión, así como en su condición de administrador de los Préstamos Hipotecarios, conforme a lo establecido en el **apartado 6.7. de la Estipulación Sexta.** -----

La Sociedad Gestora está facultada para sustituir al Agente Financiero en los términos y condiciones establecidos en la **Estipulación Vigésimosegunda.** -----

Asimismo, el Agente Financiero podrá dar por terminado el Contrato de Agencia Financiera previa notificación a la Sociedad Gestora en los términos y condiciones previstos en la **Estipulación Vigésimosegunda.** -----

Por otro lado, en caso de incumplimiento de sus obligaciones contractuales o si se adoptara una decisión corporativa, normativa o judicial para la liquidación, disolución o intervención de cualquiera de los participantes en la presente operación de titulización, o cualquiera de ellos solicitara ser declarado en situación legal concursal, o se admitiera a trámite la solicitud presentada por un tercero, la Sociedad Gestora podrá resolver los correspondientes contratos que les ligan al Fondo siempre que dicha resolución sea permitida al amparo de la legislación aplicable. Producida la terminación del Contrato y en el supuesto de que la legislación aplicable así lo permita, el nuevo participante será, en su caso, designado por la Sociedad Gestora, una vez consultadas las autoridades administrativas competentes, de forma que no se perjudique las calificaciones otorgadas a los Bonos emitidos por el Fondo por las Agencias de Calificación, siendo dicha designación comunicada a las Agencias de Calificación y a la CNMV. -----

**DECIMONOVENA.- GASTOS DE CONSTITUCIÓN.** -----

El Fondo deberá hacer frente a los siguientes gastos originados como consecuencia de la constitu-



06/2010

ción del mismo: -----

- Comisión inicial de la Sociedad Gestora. ----
- Tasas a la CNMV. -----
- Gastos de admisión en el Mercado AIAF. -----
- Tarifas de IBERCLEAR. -----
- Honorarios de las Agencias de Calificación. -
- Honorarios notariales. -----
- Honorarios de asesores legales. -----
- Gastos de auditoría. -----
- Gastos de traducción. -----
- Gastos de imprenta. -----

**VIGÉSIMA**.- **LIQUIDACIÓN ANTICIPADA Y EXTINCIÓN DEL FONDO.** -----

**20.1. Liquidación anticipada.** -----

La Sociedad Gestora, previa comunicación a la CNMV, estará facultada para proceder a la liquidación anticipada del Fondo ("**Liquidación Anticipada**") y con ello a la amortización anticipada ("**Amortización Anticipada**") de la totalidad de los Bonos y a la extinción del Fondo en una Fecha de

Pago (la "**Fecha de Liquidación Anticipada**") en cualquiera de los siguientes supuestos ("**Supuestos de Liquidación Anticipada**"): -----

(i) Cuando el importe del Saldo Nominal Pendiente de los Préstamos Hipotecarios no Fallidos sea inferior al diez por ciento (10%) del Saldo Inicial de los Préstamos Hipotecarios en la Fecha de Constitución, siempre y cuando el importe de la venta de las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca pendientes de amortización, junto con el resto de los Recursos Disponibles, permita el pago del Saldo Nominal Pendiente de los Bonos en esa fecha más los intereses devengados y no pagados hasta esa fecha de los Bonos, deducida, en su caso, la retención fiscal, y las cantidades que a todos los efectos legales se reputarán en esa fecha, vencidas y exigibles. -----

(ii) Cuando, por razón de algún evento o circunstancia de cualquier índole ajena o no al desenvolvimiento propio del Fondo, se produjera una alteración sustancial o se desvirtuase de forma permanente el equilibrio financiero del Fondo requerido por el artículo 11 del Real Decreto 926/1998. Se incluyen en este supuesto circunstancias tales como



06/2010

AD2712135



la existencia de una modificación en la normativa o desarrollos legislativos complementarios, el establecimiento de obligaciones de retención o demás situaciones que de modo permanente pudieran afectar al equilibrio financiero del Fondo. En este caso, la Sociedad Gestora, tras informar a la CNMV, procederá a la liquidación ordenada del Fondo conforme a las reglas establecidas en la **Estipulación Decimoséptima**. -----

(iii) Obligatoriamente, en el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en concurso y habiendo transcurrido el plazo que reglamentariamente estuviera establecido al efecto o, en su defecto, cuatro (4) meses, sin haber designado una nueva sociedad gestora de acuerdo con lo establecido en la **Estipulación 21.4**. -----

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

(v) En el supuesto de que la Sociedad Gestora cuente con el consentimiento y la aceptación expresa de todos los tenedores de los Bonos de todas las Series y de todos los que mantengan contratos en vigor con el Fondo, tanto en relación al pago de las cantidades que dicha Liquidación Anticipada implique como en relación al procedimiento en que deba ser llevada a cabo. -----

(vi) Seis (6) meses antes de la Fecha Final, aunque se encontraran aún débitos pendientes de cobro de los Préstamos Hipotecarios. La Fecha Final será el día 20 de diciembre de 2052, esto es, la Fecha de Pago inmediata siguiente al tercer aniversario del último vencimiento de los Préstamos Hipotecarios de la Cartera Cedible. -----

Serán requisitos necesarios para proceder a dicha Liquidación Anticipada los siguientes: -----

a) Que se hubieran obtenido, en su caso, las autorizaciones necesarias de las autoridades u organismos administrativos competentes. -----

b) Que se proceda a la comunicación a los titulares de los Bonos en la forma prevista en el presente apartado, y con una antelación de quince (15) Días Hábiles, del acuerdo de la Sociedad Gestora de



AD2712134



06/2010



proceder a la Liquidación Anticipada del Fondo. Dicha comunicación, que habrá sido previamente puesta en conocimiento de la CNMV, mediante la publicación del preceptivo hecho relevante de conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley del Mercado de Valores, y de las Agencias de Calificación, deberá ser asimismo publicada en el Boletín de Cotización Diario del Mercado AIAF o a través de cualquier otro medio de difusión que sea de general aceptación por el mercado y que garantice una difusión adecuada de la información, en tiempo y contenido. Esta comunicación deberá contener la descripción (i) del supuesto o supuestos por los que se procede a la Liquidación Anticipada del Fondo, (ii) del procedimiento para llevarla a cabo, y (iii) la forma en que se va a proceder para atender y cancelar las obligaciones de pago derivadas de los Bonos de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos. ----

Con el objeto de que el Fondo, a través de la Sociedad Gestora, lleve a cabo la Liquidación Anti-

cipada del Fondo y con ello la Amortización Anticipada de la Emisión de los Bonos, la Sociedad Gestora, en nombre y por cuenta del Fondo, procederá a:

(i) Vender las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca por un precio que no podrá ser inferior a la suma del valor del principal más los intereses devengados y no cobrados de los mismos. -----

(ii) Cancelar aquellos contratos que no resulten necesarios para el proceso de liquidación del Fondo. -----

En caso de que, tanto porque las actuaciones anteriores fueran insuficientes, como porque tras la realización de dichas actuaciones existiesen Participaciones Hipotecarias o Certificados de Transmisión de Hipoteca u otros activos remanentes en el Fondo, la Sociedad Gestora procederá a venderlos para lo que recabará oferta de, al menos, cinco (5) entidades de entre las activas en la compra-venta de estos activos que, a su juicio, puedan dar valor de mercado. La Sociedad Gestora estará obligada a aceptar la mejor oferta recibida por los activos ofertados La Sociedad Gestora podrá obtener los informes de valoración que juzgue necesarios. -

AD2712133



06/2010



La Sociedad Gestora, una vez efectuada una Reserva para Gastos de Extinción y para hacer frente a los gastos finales de extinción y liquidación de orden tributario, administrativo o publicitario, aplicará inmediatamente todas las cantidades que vaya obteniendo por la enajenación de las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca u otros activos remanentes del Fondo al pago de los diferentes conceptos, en la forma y cuantía recogidos en el Orden de Prelación de Pagos descrito en la **Estipulación Decimoséptima**.

**20.2. Extinción del Fondo.** -----

El Fondo se extinguirá en la primera de las siguientes fechas: -----

(i) En la fecha en que se hayan amortizado íntegramente los Préstamos Hipotecarios que agrupa. -

(ii) En la fecha en que se produzca la finalización del procedimiento de Liquidación Anticipada del Fondo descrito con antelación en el **apartado**

**20.1.** -----

(iii) En la fecha en que se produzca la total liquidación de las obligaciones de pago del Fondo.

(iv) En todo caso, en la Fecha Final según se ha definido en el **apartado 20.1**, aunque se encontraran aún débitos vencidos pendientes de cobro de los Préstamos Hipotecarios. -----

(v) También se extinguirá el Fondo conforme a las disposiciones legales que fueran de aplicación y en caso de que las Agencias de Calificación no confirmaran como finales las calificaciones asignadas con carácter provisional en la Fecha de Suscripción. En este caso, la Sociedad Gestora resolverá la constitución del Fondo, la suscripción de las Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, la emisión de los Bonos y el resto de Contratos del Fondo. La extinción del Fondo se pondrá en conocimiento de la CNMV. En el plazo máximo de un mes desde el acaecimiento de la causa de resolución, la Sociedad Gestora otorgará acta notarial declarando liquidadas y resueltas las obligaciones del Fondo y extinguido éste. -----

En todo caso, la Sociedad Gestora no procederá a la extinción del Fondo y a la cancelación de su

06/2010



inscripción en los registros administrativos que corresponda hasta que no haya procedido a la liquidación de los activos remanentes del Fondo y a la distribución de los Recursos Disponibles siguiendo el Orden de Prelación de Pagos, excepción hecha de la oportuna reserva para hacer frente a los gastos finales de extinción y liquidación de orden tributario, administrativo o publicitario. -----

En el supuesto de que se haya producido la resolución del Fondo por las causas establecidas en los apartados (i) a (iv) anteriores, transcurrido un plazo de seis (6) meses desde la liquidación de los activos remanentes del Fondo y de la distribución de los Recursos Disponibles, la Sociedad Gestora otorgará un acta notarial declarando (i) extinguido el Fondo así como las causas que motivaron su extinción, (ii) el procedimiento de comunicación a los tenedores de los Bonos y a la CNMV llevado a cabo y (iii) la distribución de las cantidades disponibles del Fondo, siguiendo el Orden de Prelación

de Pagos, y dará cumplimiento a los demás trámites administrativos que resulten procedentes. Dicho documento notarial será remitido por la Sociedad Gestora a la CNMV. -----

En el supuesto de que se haya producido la resolución del Fondo por la causa establecida en el apartado (v) anterior y, por tanto, se hayan resuelto todos los Contratos del Fondo, el Cedente deberá pagar todos los gastos iniciales que se hayan ocasionado con motivo de la constitución del Fondo. -----

### **20.3. Derechos del Cedente en la liquidación del Fondo.** -----

El Cedente gozará de un derecho de tanteo de tal forma que podrá adquirir con preferencia a terceros las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca u otros bienes procedentes de ellos que permanezcan en el activo del Fondo. Con tal finalidad, la Sociedad Gestora remitirá al Cedente la relación de los activos y de las ofertas recibidas de terceros, pudiendo ésta hacer uso del mencionado derecho, respecto de todos los activos ofertados por la Sociedad Gestora, dentro de los diez (10) Días Hábiles siguientes a la

AD2712131



06/2010



recepción de la mencionada comunicación y siempre que su oferta iguale, al menos, la mejor de las efectuadas por terceros. -----

El anterior derecho de tanteo no implica, en ningún caso, un pacto o declaración de recompra de las Participaciones Hipotecarias o los Certificados de Transmisión de Hipoteca otorgado por el Cedente.

**VIGÉSIMOPRIMERA. - SOCIEDAD GESTORA.** -----

**21.1. Administración y representación del Fondo.** -----

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

A la Sociedad Gestora, en calidad de gestora de negocios ajenos, le corresponderán la representación y defensa de los intereses de los titulares de los Bonos emitidos con cargo al Fondo y de los restantes acreedores ordinarios del mismo. En consecuencia, la Sociedad Gestora deberá supeditar sus

actuaciones a la defensa de los mismos y ateniéndose a las disposiciones vigentes al efecto en cada momento. -----

Los titulares de los Bonos y los restantes acreedores del Fondo no tendrán acción contra la Sociedad Gestora sino por el incumplimiento de sus funciones o inobservancia de lo dispuesto en la presente Escritura, en el Folleto y en la normativa vigente y, por tanto, nunca como consecuencia de la morosidad o amortización anticipada de los Préstamos Hipotecarios, del incumplimiento de las contrapartes de las operaciones contratadas en nombre y por cuenta del Fondo o de las declaraciones efectuadas por el Cedente, o por insuficiencia de las operaciones de protección para atender el servicio financiero de los Bonos. -----

En concreto, a la Sociedad Gestora le corresponden, con carácter meramente enunciativo, y sin perjuicio de otras funciones previstas en la presente Escritura, las siguientes funciones: -----

(i) 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 Sociedad Gestora,



AD2712130



06/2010

efectuar la rendición de cuentas y llevar a cabo las obligaciones fiscales o de cualquier otro orden legal que correspondiera efectuar al Fondo. -----

(iii) Comprobar que el importe de los ingresos que efectivamente reciba el Fondo se corresponda con los ingresos que debió haber recibido el Fondo, de acuerdo con lo previsto en los distintos contratos de los que se deriven dichos ingresos, tanto los que se deriven de los Préstamos Hipotecarios, como de la Permuta Financiera de Intereses, de la Cuenta de Tesorería, de la Cuenta de Reinversión, de la Línea de Crédito o de cualquier otra cuenta abierta a nombre del Fondo. En el supuesto de que sea necesario, deberá ejercitar las acciones judiciales o extrajudiciales que sean necesarias o convenientes para la protección de los derechos del Fondo y de los titulares de los Bonos. -----

(iv) Ejercer los derechos inherentes a la titularidad de los Préstamos Hipotecarios adquiridos por el Fondo. -----

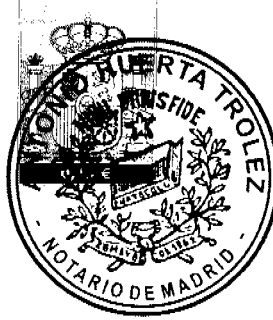
(v) Aplicar los ingresos del Fondo al pago de las obligaciones del Fondo, de acuerdo con lo previsto en la Escritura de Constitución del Fondo y en el Folleto. -----

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

(vii) Sustituir a cada uno de los prestadores de servicios al Fondo, en los términos previstos en la Escritura de Constitución del Fondo y en el Folleto, siempre que ello esté permitido por la legislación vigente en cada momento, se obtenga la autorización de las autoridades competentes, en caso de ser necesario, se notifique a las Agencias de Calificación y no se vea perjudicada la calificación otorgada a los Bonos por las Agencias de Calificación. En particular, en caso de incumplimiento por el Cedente de sus obligaciones como Administrador de los Préstamos Hipotecarios, la Sociedad Gestora tomará las medidas necesarias para obtener una adecuada administración de los Préstamos Hipotecarios. -----

AD2712129

06/2010



(viii) Cursar las instrucciones oportunas en relación con la Cuenta de Tesorería y, en su caso, con la Cuenta de Reinversión. -----

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

(x) Determinar y efectuar los pagos en concepto de principal e intereses del Préstamo Subordinado GI y del Préstamo Subordinado FR y de la Línea de Crédito. -----

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

(x) Preparar y remitir la información que razonablemente requieran la CNMV o cualquier otro organismo supervisor. -----

(xi) Preparar y remitir la información que razonablemente requieran las Agencias de Califica-

ción. En concreto, la Sociedad Gestora suministrará a las Agencias de Calificación (enviando la información correspondiente a la dirección comunicada en cada momento por las Agencias de Calificación), dentro del mes siguiente a cada Fecha de Pago, información sobre la situación del Fondo y de los Préstamos Hipotecarios, con el contenido y en la forma que se acuerde entre la Sociedad Gestora y las Agencias de 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. --

**(xiv)** Adoptar las decisiones oportunas en relación con la liquidación del Fondo, incluyendo la decisión de Liquidación Anticipada del Fondo. -----

**(xv)** Determinar el tipo de interés aplicable a cada Serie de Bonos en cada Periodo de Devengo de Intereses. -----

**(xvi)** Efectuar los cálculos a que viene obligada en función del Contrato de Permuta Financiera de Intereses. -----

Asimismo, la Sociedad Gestora podrá prorrogar o

AD2712128



06/2010



modificar los contratos que haya suscrito en nombre del Fondo y sustituir a cada uno de los prestadores de los servicios al Fondo en virtud de los mismos e, incluso, caso de ser necesario, podrá celebrar contratos adicionales, incluidos nuevos contratos de línea de crédito, siempre que conforme a las disposiciones legales vigentes en cada momento no concurrieran circunstancias que lo impidieran. En cualquier caso tales actuaciones requerirán la comunicación de la Sociedad Gestora a la CNMV, o su autorización previa caso de ser necesaria, u organismo administrativo competente y a las Agencias de Calificación, y que con tales actuaciones no se perjudique las calificaciones otorgadas a los Bonos por las Agencias de Calificación. -----

La Sociedad Gestora podrá tener a su cargo la administración y representación de otros Fondos de Titulización de Activos, al amparo de lo previsto en el Real Decreto 926/1998. -----

La Sociedad Gestora deberá tener disponible pa-

ra el público toda la documentación e información necesaria de acuerdo con la presente Escritura y el Folleto. -----

**21.2. Subcontratación.** -----

La Sociedad Gestora estará facultada para subcontratar o delegar, en terceras personas de reconocida solvencia y capacidad, la prestación de cualesquiera de los servicios establecidos en la presente Escritura, siempre que sea legalmente posible, no suponga una revisión a la baja de las calificaciones otorgadas a los Bonos, y siempre que el subcontratista o delegado haya renunciado a ejercitar cualquier acción en demanda de responsabilidad contra el Fondo, así como para extinguir dichos subcontratos y/o delegaciones. En cualquier caso dicha subcontratación o delegación no podrá suponer ningún coste o gasto adicional para el Fondo. No obstante cualquier subcontrato o delegación, la Sociedad Gestora no quedará exonerada ni liberada de ninguna de las responsabilidades. -----

Cualquier subcontratación será notificada por la Sociedad Gestora a la CNMV, y contará, en caso de ser legalmente necesario, con su autorización previa. -----



06/2010



AD2712127

**21.3. Pagos a la Sociedad Gestora. -----**

En contraprestación por sus funciones, el Fondo abonará a la Sociedad Gestora la siguiente remuneración de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos: (i) en la Fecha de Desembolso, una comisión inicial que será igual a un importe de NOVENTA MIL EUROS (90.000 €) y (ii) en cada Fecha de Pago, una comisión periódica que se devengará diariamente desde la constitución del Fondo hasta su extinción, y que se liquidará y pagará por periodos vencidos en cada Fecha de Pago. La comisión periódica en cada Fecha de Pago será igual al resultado de sumar la parte variable y la parte fija siguientes: -----

(i) Parte variable del 0,005% anual sobre la suma del Saldo de Nominal Pendiente de los Préstamos Hipotecarios el última día del mes anterior a la Fecha de Pago que marca el inicio del correspondiente Periodo de Devengo de Intereses y calculada sobre los días efectivos transcurridos de cada Periodo de Devengo de Intereses y sobre la base de un

año compuesto de 360 días. El cálculo del importe variable a pagar en una Fecha de Pago determinada se realizará con arreglo a la siguiente fórmula: --

$$IV = Bx(/100) \times (d/360)$$

Donde : -----

IV= Importe variable a pagar en una Fecha de Pago determinada. -----

B = suma del Saldo Nominal Pendiente de los Préstamos Hipotecarios, en la Fecha de Pago anterior a la corriente. -----

d = Número de días transcurridos durante el Periodo de Devengo de Intereses que corresponda. ----

(ii) Importe fijo de CINCO MIL QUINIENTOS EUROS (5.500 €) en cada una de las Fechas de Pago. -----

#### **21.4. Renuncia y Sustitución.** -----

La Sociedad Gestora será sustituida en la administración y representación del Fondo, de conformidad con los artículos 18 y 19 del Real Decreto 926/1998 que se recogen a continuación y con las disposiciones posteriores que se establezcan reglamentariamente al efecto. -----

Para el supuesto de renuncia: -----

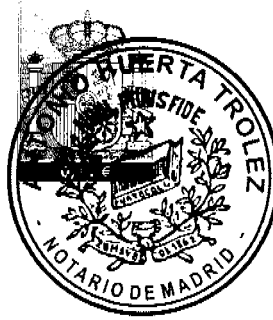
(i) La Sociedad Gestora podrá renunciar a su función de administración y representación legal de



AD2712126



06/2010



todos o parte de los fondos que gestione cuando así lo estime pertinente, solicitando su sustitución, mediante escrito dirigido a la CNMV, en el que hará constar la designación de la sociedad gestora sustituta. A tal escrito se acompañará el de la nueva sociedad gestora, en el que ésta se declare dispuesta a aceptar tal función e interese la correspondiente autorización. -----

**(ii)** 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) En el caso de que los valores emitidos con cargo a los fondos gestionados por la Sociedad Gestora sustituida hayan sido evaluados por alguna en-

tividad calificadora, la calificación otorgada a los valores por las Agencias de Calificación no deberá disminuir como consecuencia de la sustitución propuesta. -----

**(iii)** En ningún caso podrá la Sociedad Gestora renunciar al ejercicio de sus funciones mientras no se hayan cumplido todos los requisitos y trámites para que su sustituta pueda asumir sus funciones. -

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

**(v)** La sustitución deberá ser publicada, en el plazo de quince (15) días desde que aquélla fuese efectiva, mediante un anuncio en dos diarios de difusión nacional y en el boletín del mercado secundario organizado en que coticen los Bonos emitidos por el Fondo. Así mismo, la Sociedad Gestora deberá notificar dicha sustitución a las Agencias de Calificación. -----

Para el caso de sustitución forzosa: -----

**(i)** Cuando la Sociedad Gestora hubiera sido declarada en situación de concurso deberá proceder a encontrar una sociedad gestora que la sustituya, según lo previsto en el epígrafe anterior. -----

AD2712125



06/2010



(ii) Siempre que en el caso previsto en el apartado anterior hubiesen transcurrido cuatro (4) meses desde que tuvo lugar el evento determinante de la sustitución y no se hubiere encontrado una nueva sociedad gestora dispuesta a encargarse de la gestión se procederá a la liquidación anticipada del Fondo y a la amortización de los Bonos emitidos con cargo al mismo. -----

La Sociedad Gestora se obliga a otorgar los documentos públicos y privados que fueran necesarios para proceder a su sustitución por otra sociedad gestora, de conformidad con el régimen previsto en los párrafos anteriores de este apartado. La sociedad gestora sustituta deberá quedar subrogada en los derechos y obligaciones que, en relación con la Escritura de Constitución y el Folleto Informativo, correspondan a la Sociedad Gestora. Asimismo, la Sociedad Gestora deberá entregar a la sociedad gestora sustituta cuantos documentos y registros contables e informáticos relativos al Fondo obren en

su poder. -----

**VIGÉSIMOSEGUNDA.- AGENTE FINANCIERO.** -----

El servicio financiero de la Emisión de Bonos se atenderá a través de Banco Popular Español, S.A. (en adelante, el "**Agente Financiero**"). La Sociedad Gestora (en representación y por cuenta del Fondo) suscribirá con Banco Popular Español, S.A. un contrato de agencia financiera para realizar el servicio financiero de la Emisión de Bonos (en adelante, el "**Contrato de Agencia Financiera**"). -----

Las obligaciones que asumirá el Agente Financiero contenidas en el Contrato de Agencia Financiera son, resumidamente, las siguientes: -----

- En la Fecha de Desembolso, abonar al Fondo, antes de las 11:00 horas (hora CET), mediante ingreso en la Cuenta de Tesorería con valor ese mismo día, el importe total del compromiso de suscripción de la Emisión de Bonos que, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Dirección y Suscripción de la Emisión, le abone la Entidad Suscriptora de los Bonos. -----

- En cada una de las Fechas de Pago de los Bonos, efectuar el pago de intereses y de reembolso del principal de los Bonos, una vez deducido el im-

AD2712124

06/2010



porte total de la retención, en su caso, a cuenta por rendimientos del capital mobiliario que proceda efectuarse de acuerdo con la legislación fiscal aplicable. -----

- En cada una de las Fecha de Pago del Fondo, realizar todos aquellos pagos que en concepto de gastos y comisiones le notifique la Sociedad Gestora en relación con el Fondo. -----

- Custodia de los Títulos Múltiples representativos de las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca. -----

Como contraprestación por todos los servicios prestados al amparo del Contrato de Agencia Financiera, el Agente Financiero recibirá de la Sociedad Gestora, por cuenta del Fondo, una comisión periódica anual por importe de quince mil euros (€15.000), pagadera proporcionalmente en cada Fecha de Pago. -----

El Agente Financiero podrá subcontratar o delegar en terceras personas de reconocida solvencia y

capacidad, las funciones que se regulan en el Contrato de Agencia Financiera, siempre que (i) sea legalmente posible, (ii) medie el consentimiento previo por escrito de la Sociedad Gestora (en nombre del Fondo), (iii) no suponga una revisión a la baja de las calificaciones otorgadas a los Bonos por las Agencias de Calificación, y (iv) el subcontratista o delegado haya renunciado a ejercitar cualquier clase de acción en demanda de responsabilidad contra el Fondo. En los mismos términos, el Agente Financiero podrá extinguir dichos subcontratos o delegaciones. Dicha subcontratación o delegación no supondrá la exoneración de responsabilidad alguna para el Agente Financiero. -----

En cualquier caso, dicha subcontratación o delegación no podrá suponer ningún coste o gasto adicional para el Fondo ni para la Sociedad Gestora quienes no asumirán responsabilidad adicional alguna en virtud de dicho subcontrato o delegación. ---

La subcontratación o delegación no podrá perjudicar, en modo alguno, la calificación otorgada a los Bonos por las Agencias de Calificación y deberá comunicarse a la CNMV (y contar, en caso de ser legalmente necesario, con su autorización previa). --

AD2712123



06/2010



Sin perjuicio de lo dispuesto en relación con la Cuenta de Tesorería, la Sociedad Gestora está facultada para sustituir al Agente Financiero (en todas o alguna de sus funciones reguladas en el Contrato de Agencia Financiera, siempre que ello esté permitido por la legislación vigente y se obtenga, en caso de ser necesario, la autorización de las autoridades competentes). La causa que motive la sustitución deberá ser grave y poder suponer un perjuicio para los intereses de los titulares de los Bonos y para las calificaciones otorgadas a los mismos. La sustitución se comunicará a la CNMV y a las Agencias de Calificación. -----

Los costes administrativos y de gestión derivados del proceso de sustitución del Agente Financiero como consecuencia de la decisión adoptada por la Sociedad Gestora de acuerdo con lo establecido en el Contrato de Agencia Financiera, serán por cuenta del Agente Financiero sustituido. -----

**Criterios de Fitch:** -----

Sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido en el siguiente apartado "Criterios de Moody's", en el supuesto de que la calificación del Agente Financiero según la escala de Fitch para su riesgo a corto plazo y a largo plazo fueran rebajadas por debajo de F1 o de A, respectivamente, el Agente Financiero deberá poner en práctica, a satisfacción de la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, dentro de los treinta (30) días siguientes a tal rebaja y previa consulta a Fitch, una de las siguientes alternativas: -----

a) Obtener garantías o compromisos similares de conformidad con los criterios de Fitch de una entidad o entidades de crédito con calificación a corto y a largo plazo no inferior a F1 y a A, respectivamente, según la escala de Fitch, u otras explícitamente reconocidas por ella, que permitan mantener los compromisos asumidos por el Agente Financiero, previa confirmación de Fitch y siempre y cuando la calificación de los Bonos no se vea afectada; o

b) Sustituir al Agente Financiero por una o varias entidades con calificaciones a corto y a largo plazo no inferiores a F1 y a A, respectivamente, según la escala de Fitch u otras explícitamente re-



AD2712122



06/2010



conocidas por ella, para que asuman en las mismas condiciones, las funciones del Agente Financiero establecidas en el Contrato de Agencia Financiera.

**Criterios de Moody's: -----**

Sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido en el anterior apartado "Criterios de Fitch", en el supuesto de que la calificación del Agente Financiero según la escala de Moody's para su riesgo a corto plazo fuera rebajada por debajo de P-1, el Agente Financiero deberá poner en práctica, a satisfacción de la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, dentro de los treinta (30) Días Hábiles siguientes a tal rebaja una de las siguientes alternativas: -----

a) Obtener garantías o compromisos incondicionales, irrevocables y a primer requerimiento similares de conformidad con los criterios de Moody's de una entidad o entidades de crédito con calificación a corto plazo no inferior a P-1 según la escala de Moody's, u otra explícitamente reconocida por

ella, que permitan mantener los compromisos asumidos por el Agente Financiero siempre y cuando la calificación de los Bonos no se vea afectada; o ---

b) Sustituir al Agente Financiero por una o varias entidades con calificaciones a corto plazo no inferiores a P-1, según la escala de Moody's u otra explícitamente reconocida por ella, para que asuman en las mismas condiciones, las funciones del Agente Financiero establecidas en el Contrato de Agencia Financiera. -----

El Agente Financiero podrá dar por terminado el Contrato de Agencia Financiera previa notificación a la Sociedad Gestora con una antelación mínima de dos (2) meses, de acuerdo con los términos establecidos en el Contrato de Agencia Financiera, y siempre que (i) otra entidad de características financieras similares a Banco Popular, y con una calificación crediticia a corto plazo al menos igual a F1 y A según las escalas de calificación a corto y a largo plazo de Fitch, y de P-1, según la escala de calificación a corto plazo de Moody's (u otras explícitamente reconocidas por las Agencias de Calificación, y siempre que ello no afecte a la calificación de los Bonos), sustituya a éste en las fun-



06/2010



AD2712121

ciones asumidas en virtud del Contrato de Agencia Financiera, (ii) se comuniquen a la CNMV y a las Agencias de Calificación y (iii) no se perjudiquen las calificaciones otorgadas a los Bonos por las Agencias de Calificación. Adicionalmente, la terminación no podrá producirse, salvo autorización de la Sociedad Gestora, hasta el día 20 del mes siguiente al mes de la Fecha de Pago siguiente a la notificación de terminación. En caso de sustitución motivada por la renuncia del sustituido, todos los costes derivados del proceso de sustitución serán soportados por este último. -----

A los efectos de los niveles de calificación recogidos en este apartado, cuando la contrapartida del Fondo o, en su caso, su garante, mantenga unos niveles de calificación iguales a los literalmente exigidos pero Fitch le haya asignado la marca de "Rating Watch Negative", se entenderá que el nivel exigido no se cumple y deberán implementarse las medidas previstas para ese supuesto. -----

**VIGESIMOTERCERA.- CONTABILIDAD DEL FONDO.** -----

**23.1. Período Contable.** -----

Los períodos contables del Fondo comenzarán el 1 de enero y terminarán el 31 de diciembre de cada año, excepto el primer período contable que comenzará en la fecha de constitución y terminará el 31 de diciembre de 2010 y el último ejercicio económico, que finalizará en la fecha en que tenga lugar la extinción del Fondo. -----

**23.2. Criterios contables.** -----

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 su cobro y pago. 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. -----

**23.3. Documentos contables.** -----

La Sociedad Gestora efectuará las comunicaciones de la información contables que se requieran en

AD2712120



06/2010



cada momento de acuerdo con la normativa vigente.  
 En la actualidad, la Circular 2/2009 de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, de 25 de marzo, sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los Fondos de Titulización (la "**Circular 2/2009**") recoge las obligaciones de la Sociedad Gestora en materia contable en relación al Fondo. Dicha norma obliga a la Sociedad Gestora a presentar a la CNMV las cuentas anuales del Fondo junto con el informe de auditoría de las mismas dentro de los cuatro (4) meses siguientes al cierre del ejercicio económico. -----

**VIGESIMOCUARTA. - AUDITORES.** -----

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

El Consejo de Administración de la Sociedad Gestora en su reunión del día 27 de abril de 2010, ha designado a PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242) como auditores del Fondo. El Consejo de Administración de la Sociedad Gestora informará a la CNMV de cualquier cambio que pudiera producirse en lo referente a la designación de los auditores. -----

**VIGESIMOQUINTA.- INFORMACIÓN.** -----

La Sociedad Gestora procederá a publicar por medios generalmente aceptados por el mercado que garanticen una adecuada difusión en tiempo y de contenidos la información relativa al Fondo, a sus activos y a sus pasivos contenida en este apartado, a no ser que legal, reglamentariamente o en esta Escritura se prevea otro cauce para su distribución. -----

La información a que se refiere el presente apartado se encontrará disponible en la página web de la Sociedad Gestora: [www.imtitulizacion.com](http://www.imtitulizacion.com). ---

La Sociedad Gestora tendrá disponible para el público en su domicilio social toda la documentación e información pública de acuerdo con la presente Escritura y el Folleto. -----

AD2712119



06/2010



La publicación de la información a que se refiere este apartado se efectuará sin perjuicio de cualquier otra a cuya difusión, publicación o puesta a disposición de terceros venga obligada por cualquier concepto la Sociedad Gestora en nombre y representación del Fondo. En todo caso esta información se ajustará a la Circular 2/2009, así como el resto de requisitos que a tal efecto imponga la CNMV. Los primeros estados públicos y reservados de acuerdo a la citada Circular serán los correspondientes a 31 de diciembre de 2010. -----

**25.1. Notificación de las cantidades por principal e intereses que se pagarán a los Bonistas. --**

El pago de intereses y amortizaciones de los Bonos se anunciará utilizando canales de general aceptación por el mercado que garanticen una difusión adecuada de la información, en tiempo y contenido. -----

Las Fechas de Notificación a los Bonistas serán las fechas en las que se notificarán a los titula-

res de los Bonos los pagos a realizar por el Fondo en la Fecha de Pago inmediata siguiente. Estas fechas de notificación serán el segundo (2º) Día Hábil inmediato anterior a cada Fecha de Pago. ----

A continuación se recoge la información periódica que distribuirá la Sociedad Gestora, la cual se elaborará sin perjuicio de que, en cualquier momento, se le exija normativamente a través de la Circular 2/2009 de 25 de marzo sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los Fondos de Titulización, y sus modificaciones posteriores. -----

**25.2. Información Periódica.** -----

La Sociedad Gestora emitirá un informe mensualmente conteniendo la siguiente información: -----

- El Saldo Nominal Pendiente de los Préstamos Hipotecarios. -----

- La tasa de amortización experimentada en los Préstamos Hipotecarios. -----

- La tasa de impago de los Préstamos Hipotecarios. -----

- El Saldo Nominal Pendiente de los Préstamos Hipotecarios que hayan entrado en situación de Fa-





06/2010

llido durante el mes natural anterior. -----

- El Saldo Nominal Pendiente acumulado desde el inicio de la operación de los Préstamos Hipotecarios que se encuentren en situación de Fallido. ---

- La vida residual de la cartera de Préstamos Hipotecarios. -----

- El tipo medio de la cartera de los Préstamos Hipotecarios. -----

- Los saldos de las cuentas abiertas en nombre del Fondo. -----

Adicionalmente, y dentro de los siete (7) Días Hábiles siguientes a cada Fecha de Pago, y sin perjuicio de la información anteriormente señalada, la Sociedad Gestora emitirá un informe que contendrá la información referida en el **apartado 16.5** de la presente Escritura. -----

**25.3. Obligaciones de comunicación de hechos relevantes.** -----

La Sociedad Gestora, en representación del Fondo, se compromete a informar inmediatamente por es-

crito a la CNMV, a las Agencias de Calificación y a los titulares de los Bonos, durante toda la vida de la operación, a través de medios que garanticen una adecuada difusión de la información, incluyendo entre éstos la propia página en Internet de la Sociedad Gestora, de todo hecho relevante que se produzca en relación con los Préstamos Hipotecarios, con los Bonos, con el Fondo y con la propia Sociedad Gestora que pueda influir de modo sensible en la negociación de los Bonos, y en particular en el importe a abonar a los titulares de los Bonos, en cada Fecha de Pago, tanto en concepto de principal como de intereses, y en general, de cualquier modificación relevante en el activo o en el pasivo del Fondo. -----

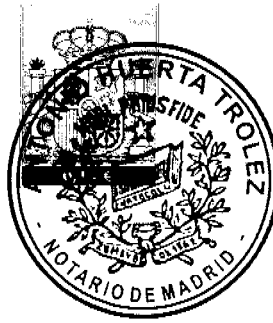
**25.4. Información a la CNMV y a las Agencias de Calificación.** -----

La Sociedad Gestora procederá a poner en conocimiento de la CNMV las notificaciones e informaciones que, tanto con carácter ordinario periódico como con carácter extraordinario, se efectúen según lo previsto en los anteriores apartados, así como cualquier información que, con independencia de lo anterior, le sea requerida por la CNMV o por la

AD2712117



06/2010



normativa vigente en cada momento. -----

La Sociedad Gestora suministrará a las Agencias de Calificación información periódica sobre la situación del Fondo y el comportamiento de los Préstamos Hipotecarios para que realice el seguimiento de la calificación de los Bonos y las notificaciones de carácter extraordinario tan pronto la haya obtenido de quien deba suministrársela. Igualmente facilitará dicha información cuando de forma razonable fuera requerida a ello tan pronto la haya obtenido de quien deba suministrársela y, en cualquier caso, cuando existiera un cambio significativo en las condiciones del Fondo, en los contratos concertados por el mismo a través de su Sociedad Gestora o en las partes interesadas. -----

**VIGESIMOSEXTA. - MODIFICACIONES.** -----

La presente Escritura no podrá sufrir alteración sino en los supuestos establecidos en el artículo 7 de la ley 19/1992, en su redacción vigente de acuerdo con la Disposición Final 2ª de la ley

5/2009 de 24 de junio. La Escritura también podrá ser objeto de subsanación a instancia de la CNMV. -

**VIGESIMOSÉPTIMA.- JURISDICCIÓN.** -----

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

**VIGESIMOCTAVA.- DECLARACIÓN FISCAL.** -----

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

**VIGESIMONOVENA.- REGISTRO.** -----

La constitución del Fondo ha sido objeto de registro por la CNMV. -----

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

**TRIGÉSIMA.- NOTIFICACIONES.** -----

**30.1. Notificaciones entre la Sociedad Gestora y el Cedente:** -----



06/2010



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

**CAJASTUR.** -----

Plaza de la Escandalera, 2, 33003 Oviedo. ----

Fax: 985 10 22 82. -----

Fax: 985 10 21 96. -----

Atn.: Andrés Martínez Secades. -----

**Intermoney Titulización.**

Plaza Pablo Ruiz Picasso 1, Torre Picasso, planta 23. 28020 Madrid. -----

Fax nº: 91 597 21 75. -----

Atn.: Don Manuel González Escudero. -----

No obstante, también podrán enviarse a otra dirección o telefax, o a la atención de otra persona que cualquiera de las partes notifique por escrito a la otra mediante aviso escrito cursado de acuerdo

con lo previsto en esta **Estipulación.** -----

**30.2. Notificaciones a los Titulares de los Bonos:** -----

Todas las comunicaciones que la Sociedad Gestora deba realizar a los titulares de los Bonos se efectuarán, a no ser que legal, reglamentariamente o en esta Escritura se prevea otra cosa, utilizando canales de general aceptación por el mercado que garanticen una difusión adecuada de la información en tiempo y contenido, incluyendo entre éstos, la propia página en Internet de la Sociedad Gestora. -

**TRIGESIMOPRIMERA.- CONFIDENCIALIDAD.** -----

La Sociedad Gestora, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre de Protección de Datos de Carácter Personal, únicamente tratará los datos de carácter personal contenidos, en su caso, en la documentación y soportes que se le faciliten de conformidad con lo dispuesto en esta Escritura, no pudiendo aplicar o utilizar dichos datos con un fin distinto al que constituye el objeto de aquél, ni los comunicará, ni siquiera para su conservación, a otras personas. Una vez cumplida la prestación contractual, tanto los datos de carácter personal como

AD2712115



06/2010



los soportes o documentos en que consten éstos deberán ser devueltos al Cedente o, no siendo esto posible, deberán ser destruidos. -----

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

**TRIGESIMOSEGUNDA.- RESOLUCIÓN.** -----

En el en el supuesto de que no se confirme, en la Fecha de Suscripción de los Bonos, alguna de las calificaciones provisionales otorgadas a los Bonos por las Agencias de Calificación, de conformidad con lo establecido en la **Estipulación 16.10**, o cuando así sea necesario de conformidad con las

disposiciones legales que fueran de aplicación, se considerarán resueltas la constitución del Fondo, la emisión y suscripción de las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca, la emisión de los Bonos y el resto de Contratos del Fondo. -----

**TRIGESIMOTERCERA.- INTERPRETACIÓN.** -----

La presente Escritura deberá ser interpretada al amparo del Folleto Informativo y del resto de la documentación relativa a la operación de titulización descrita en los Expositivos y Estipulaciones anteriores, de la que forma parte y con la que constituye una unidad de propósito, de tal modo que lo no previsto en la presente Escritura se regirá por aquello que al efecto puedan disponer los citados documentos en tanto no contradigan o no estén en contraposición a las Estipulaciones de la presente Escritura. -----

Esta escritura ha sido redactada conforme a minuta. -----

Hago las reservas y advertencias legales; en particular y a efectos fiscales advierto de las obligaciones y responsabilidades tributarias que incumben a las partes en su aspecto material, for-



AD2712114



06/2010



mal y sancionador, y de las consecuencias de toda índole que se derivarían de la inexactitud de sus declaraciones. -----

Leída por mí, y por su elección, íntegramente y en alta voz esta escritura a los comparecientes, estos prestan su consentimiento y firman. -----

De que los otorgantes han prestado libremente su consentimiento; de que el otorgamiento de esta escritura se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes y, en general, de todo lo contenido en este instrumento público, extendido en ciento tres folios de papel timbrado de uso exclusivo notarial, serie 9X, números 4631173 y los ciento dos en orden correlativo decreciente, yo el Notario, Doy fe. -----

**ARANCEL NOTARIAL. DERECHOS DEVENGADOS. Arancel aplicable, números: 2, 4, N° 8°**  
**Concepto CONSTITUCIÓN DE FONDO DE INVERSIÓN MOBILIARIA.**  
**Base: declarada TOTAL: s.m. (Impuestos excluidos)**

Están las firmas de los comparecientes. -----

Signado. ANTONIO HUERTA. Rubricado y sellado. -





06/2010

AD2712113



**ANEXO 1**

**COPIAS AUTORIZADAS DE LAS ESCRITURAS  
DE ELEVACIÓN A PÚBLICO DE LOS  
ACUERDOS DEL CONSEJO DE  
ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD  
GESTORA Y DEL CONSEJO DE  
ADMINISTRACIÓN DEL CEDENTE**

9V8271858

12/2009



<p><b>ANTONIO HUERTA TROLEZ</b>          NOTARIO          C/ VELAZQUEZ, 114          Telef. 91-5624147/Fax 91-5628632          28006 MADRID</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

F:\W2010\11001171.DOC

«ESCRITURA DE PODER OTORGADA POR "INTERMONEY  
 TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A."»

NUMERO MIL CIENTO SETENTA Y UNO.

En MADRID, mi residencia a trece de Mayo de dos mil diez.

Ante mi, ANTONIO HUERTA TROLEZ, Notario del Ilustre Colegio de esta Capital,

=====COMPARECE=====

DOÑA BEATRIZ SENÍS GILMARTÍN, mayor de edad, con domicilio profesional en Madrid, Plaza Pablo Ruiz Picasso, número 1, Torre Picasso, y D.N.I. 02606897-P.

INTERVIENE en nombre y representación, como Secretario del Consejo de Administración, de la Sociedad "INTERMONEY TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A.", domiciliada en Madrid, plaza Pablo Ruiz Picasso, número 1, Torre Picasso, Planta 32; constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante el infrascrito Notario, el día 16 de octubre de 2.003, número 2.572 de protocolo; inscrita en el

AD2712112



06/2010



Registro Mercantil de Madrid, al tomo 19.277, folio 127, sección 8, hoja número M-337707, inscripción 1ª. Con C.I.F. número A83774885.-----

Su expresado cargo de Secretario del Consejo de Administración, que asegura vigente, resulta de escritura otorgada ante el infrascrito Notario, el día 1 de julio de 2.008, número 1.211 de protocolo, que tengo a la vista, por la que se elevaron a público acuerdos de Junta General y del Consejo de Administración de fecha 24 de junio de 2.008.-----

Sus facultades para este otorgamiento resultan de lo dispuesto en los artículos 108 y 109 del Reglamento del Registro Mercantil, encontrándose expresamente facultada en virtud de acuerdo del Consejo de Administración de dicha Sociedad, adoptado en su reunión de fecha 27 de abril de 2.010, según resulta de certificación expedida por la propia compareciente como Secretario del Consejo de Administración, con el visto bueno del Presidente, Don José-Antonio Trujillo del Valle, cuyas firmas conozco y legitimo. Dicha certificación se incorpora a esta escritura como parte integrante de la misma.

Juzgo suficientes, bajo mi responsabilidad, las facultades representativas de la compareciente, por

9V8271857

12/2009



cuanto los actos objeto de esta escritura se hallan comprendidos en el ámbito de la representación orgánica que tiene atribuida.

Asevera la compareciente la persistencia de la capacidad jurídica de la Entidad que representa, así como que sus facultades de representación no le han sido revocadas, suspendidas o limitadas en modo alguno.-----

Conozco a la compareciente. Tiene, a mi juicio, la capacidad legal necesaria para otorgar la presente escritura de **PODER** y, al efecto,-----

=====OTORGA=====

Que eleva a escritura pública todos y cada uno de los acuerdos que constan en la referida certificación, adoptados por el Consejo de Administración de la Sociedad "INTERMONEY TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A.", en su reunión de fecha veintisiete de abril de dos mil diez, y, en consecuencia, se confiere poder tan amplio y bastante como fuere necesario, a favor de **DON JOSÉ ANTONIO TRUJILLO DEL VALLE, DOÑA**

AD2712111

06/2010



BEATRIZ SENÍS GILMARTÍN, DOÑA CARMEN BARRENECHEA FERNÁNDEZ y DON MANUEL GONZÁLEZ ESCUDERO, para que, cualquiera de ellos, indistintamente, proceda en nombre de Intermoney Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A., a la ejecución de los acuerdos que consta en la certificación, y ejercite las facultades que en la misma se detallan y que no se transcriben para evitar reiteraciones.-

Hago las reservas y advertencias legales.-----

Leída por mí, y por su elección, íntegramente y en alta voz esta escritura a la compareciente, ésta presta su consentimiento y firma.-----

De que la otorgante ha prestado libremente su consentimiento; de que el otorgamiento de esta escritura se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de la otorgante y, en general, de todo lo contenido en este instrumento público, extendido en dos folios de papel timbrado de uso exclusivo notarial, serie 9V, números 8270813 y 8270812 , yo el Notario, Doy fe.-----

ARANCEL NOTARIAL. DERECHOS DEVENGADOS. Arancel aplicable, números: 1, 4, 7, 5, Nº 8º. DOCUMENTO SIN CUANTÍA. TOTAL: 64,58 € (Impuestos excluidos)
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Está la firma del compareciente.-----

Signado. ANTONIO HUERTA. Rubricado y sellado.--

DOCUMENTOS UNIDOS: -----

9V8271856

12/2009



**titulización sgi**

DOÑA BEATRIZ SENÍS GILMARTÍN, como Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad INTERMONEY TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A., con domicilio en Madrid, Pza. Pablo Ruiz Picasso 1, Torre Picasso.

**CERTIFICA:**

Que en Madrid, el 27 de abril de 2010, siendo las 1030 horas, se celebra en el domicilio de la Plaza Pablo Ruiz Picasso 1 Torre Picasso de Madrid, el Consejo de Administración de INTERMONEY TITULIZACIÓN S.G.F.T., S.A., hallándose presentes la totalidad de los consejeros que se relacionan a continuación: D. J.A. Trujillo del Valle, Dª Carmen Barrenechea Fernández, Dª Beatriz Senís Gilmartín, D. Rafael Bunzl Csonka y D. Inigo Trincado Boville.

Preside la reunión D. J.A. Trujillo del Valle en calidad de Presidente y actúa como Secretario Dª Beatriz Senís Gilmartín.

Que, en el transcurso de la reunión, fueron adoptados por unanimidad entre otros los siguientes acuerdos:

**Primer.- Constitución de fondo de titulación de activos**

Se acuerda por unanimidad constituir un Fondo de Titulación denominado, en principio, "IM CAJASTUR MBS 1, Fondo de Titulación de Activos" (el "Fondo"), conforme a lo previsto en la legislación vigente, agrupando en el mismo Participaciones Hipotecarias y/o Certificados de Transmisión de Hipoteca cedidos por CAJA DE AHORROS DE ASTURIAS (la "Entidad Cedente") por un importe nominal máximo de hasta novecientos millones (900.000.000) de euros. Dicho Fondo estará gestionado por la Sociedad Gestora, para lo cual contratará cuantos servicios considere necesarios o convenientes para la constitución y el adecuado funcionamiento del Fondo.

**Segundo.- Acuerdos de Emisión**

Se acuerda por unanimidad, emitir por cuenta, con cargo a y en representación legal de dicho Fondo, Bonos de Titulación por un importe nominal máximo de hasta novecientos millones (900.000.000) de euros.

**Tercero.- Otorgamiento de Facultades**

Se acuerda por unanimidad, facultar a D. José Antonio Trujillo del Valle, a Dª. Beatriz Senís Gilmartín, a Dª Carmen Barrenechea Fernández y a D. Manuel González Escudero, para que cualquiera de ellos, indistintamente, proceda en nombre de la Sociedad Gestora a realizar cuantas actuaciones y concertar cuantos negocios jurídicos sean convenientes para la ejecución de los acuerdos anteriores, incluyendo:

Intermoney Titulización SGI  
Plaza Pablo Ruiz Picasso 1  
Torre Picasso, planta 23 - 28020 Madrid  
T. +34 914 326 488 E. +34 915 971 105  
www.grupocimd.com

grupo  
 **cimd**



AD2712110

06/2010


**im** titulización sgft


- Determinar la denominación final del Fondo.
- Otorgar con la Entidad Cedente de las Participaciones Hipotecarias y/o de los Certificados de Transmisión de Hipoteca a agrupar en el Fondo, los contratos de emisión y suscripción de las Participaciones Hipotecarias y/o de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, en los términos y condiciones que estimen oportunos.
- Otorgar la escritura pública de constitución del Fondo, en los términos y condiciones que consideren adecuados.
- Determinar la totalidad de los términos y condiciones de los Bonos a emitir con cargo al Fondo y del resto del activo y del pasivo del Fondo.
- Determinar las reglas de funcionamiento del Fondo así como cumplir los requisitos legalmente exigidos en relación con la representación de los Bonos en anotaciones en cuenta y en la admisión a negociación de los mismos.
- Obtener las autorizaciones o verificaciones administrativas que sean necesarias en relación con los actos mencionados anteriormente y, a tal efecto, comparecer ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores y cualesquiera otras autoridades u organismos que fuesen necesarios.
- Celebrar cuantos contratos y escrituras estimen necesarios o convenientes en relación con la constitución del Fondo, la emisión y suscripción de las Participaciones Hipotecarias y/o los Certificados de Transmisión de Hipoteca, la cesión de los activos y la emisión de los Bonos.
- En general, realizar cuantos actos y otorgar cuantos documentos, públicos o privados, consideren convenientes o necesarios para la ejecución y desarrollo de los actos mencionados anteriormente.

**Cuarto.- Elección de Auditores**

Se acuerda por unanimidad designar como Auditor de Cuentas del referido Fondo "IM CAJASTUR MBS 1, Fondo de Titulización de Activos", por un periodo inicial de tres (3) años, a la firma PricewaterhouseCoopers Auditores S.L., con C.I.F. nº B79031290, inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el número 50242.

**Quinto.- Autorización y ejecución de acuerdos**

intermoney titulización sgft  
 Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1  
 Torre Picasso, planta 23 - 28020 Madrid  
 T. +34 914 326 488 - F. +34 915 971 105  
 www.grupocimd.com

grupo  
 cimd

9V8271855

12/2009


**im** titulización sgft

Se acuerda por unanimidad autorizar expresamente al Presidente del Consejo, D. José Antonio Trujillo del Valle, a cualquiera de los consejeros, y al Secretario del Consejo, para que cualquiera de ellos, indistintamente, comparezca ante Notario para elevar a públicos los distintos acuerdos adoptados por el presente Consejo, que así lo requieran, y solicitar su inscripción en el Registro Mercantil, a cuyo fin podrán otorgar y firmar las actas o Escrituras y cuantos documentos públicos estimen oportunos o convenientes, incluso complementarios de aclaración, rectificación o subsanación que resultasen necesarias a la vista de la calificación del Sr. Registrador Mercantil.

**Sexto.- Redacción, lectura y aprobación del acta del Consejo.**

Se suspende la sesión por unos momentos, para proceder a la redacción del acta de la reunión, que una vez redactada es leída por el Secretario del Consejo, siendo aprobada por unanimidad."

**ASIMISMO CERTIFICO:**

Que desde la celebración del Consejo no se ha adoptado acuerdo alguno que modifique, afecte o revoque los acuerdos certificados, por lo que dichos acuerdos se encuentran vigentes en todos sus extremos y en sus propios términos.

Y para que así conste expido la presente certificación en Madrid a 7 de mayo de 2010

VºBº Presidente  
D. J.A. Trujillo del Valle

Secretario  
Dª Beatriz Senís Gilmartín

AD2712109

06/2010



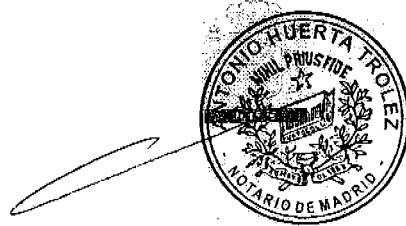
ES COPIA LITERAL DE SU ORIGINAL, que consta en mi protocolo, donde queda anotada. Y a instancia de "INTERMONEY TITULIZACION SGFT, S.A.", expido copia en cuatro folios de la serie 9V, números 8271858 y los tres folios anteriores en orden correlativo, que signo, firmo, rubrico y sello , en Madrid a trece de mayo de dos mil diez. DOY FE.-----



Handwritten signature

9S6427037

11/2009



EL PRESENTE FOLIO SE UNE PARA LA INSERCIÓN DE  
NOTAS PARA LAS OFICINAS Y REGISTROS PÚBLICOS CO-  
RRESPONDIENTE A LA ESCRITURA NUM. 1171 /10 DE OR-  
DEN DE PROTOCOLO. -----

AD2712108

06/2010



06/2010



AD6251501

LUIS IGNACIO FERNÁNDEZ POSADA  
 Notario  
 Calle Uría 20, 1º  
 Tel 98 522 50 60 Fax 98 522 55 90  
 33003 OVIEDO

**ESCRITURA DE PROTOCOLIZACIÓN Y ELEVACIÓN A PÚBLICO DE ACUERDOS SOCIALES.**-----

NÚMERO DOS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO-----

En **OVIEDO**, mi residencia, a quince de Noviembre de dos mil diez. -----

Ante mi, **LUIS-IGNACIO FERNÁNDEZ POSADA**, Notario del Ilustre Colegio de Asturias.-----

**COMPARECE :**

**Don José-David Vigil-Escalera Balbona**, mayor de edad, casado, vecino de Oviedo, con domicilio a estos efectos en Oviedo, Plaza de la Escandalera, número 2, titular del D.N.I. y N.I.F. número 10.433.281-K.-----

Interviene en nombre y representación de la **CAJA DE AHORROS DE ASTURIAS**, Institución Benéfica Social, domiciliada en Oviedo, Plaza de la Escandalera, número 2, cuyos estatutos de constitución fueron aprobados con fecha 28 de Mayo de 1.946, por Orden del Ministerio de Trabajo, inscribiéndose con el nº 114 en el

Registro Especial de Cajas de Ahorro Popular, regulada actualmente por los Estatutos aprobados por la Consejería de Hacienda, Economía y Planificación del Principado de Asturias, -- Dirección Regional de Tributos y Política Financiera-, el día 3 de Mayo de 1.989. -----

Modificada por otras escrituras autorizadas por el que fue Notario de esta Ciudad Don Teodoro Azaustre Torrecilla el día 1 de Junio de 1.990 y el 30 de Noviembre del año 2.000 con los números 1.994 y 3.917 respectivamente de orden en su protocolo. Y por las autorizadas para el protocolo del Notario de esta Ciudad, Don Luis-Ignacio Fernández Posada el día 7 de Febrero del año 2.003, con los números 334 y 335 de orden en su protocolo, en las cuales se modificaron los Estatutos y el Reglamento. -----

Cuyo objeto social, es: "Caja de Ahorros de Asturias tiene como objetivos básicos el fomento del ahorro, a través de una captación y retribución adecuadas, así como la inversión de sus recursos en la financiación de activos y

AD2712107

06/2010



AD6251502

06/2010



desarrollo de los diversos sectores económicos de su ámbito de actuación. -----

Para el cumplimiento de sus fines, caja de Ahorros de Asturias estimulará y fomentará el ahorro, recibirá los fondos que le sean confiados, los cuales administrará e invertirá en condiciones de seguridad para los Impositores y de conveniencia para la propia institución y de la economía regional y nacional, facilitará el acceso al crédito, prestará todos los servicios que le sean atribuidos a estas entidades financieras y destinará los excedentes económicos resultantes de su actuación a la constitución de reservas y a la realización de obras benéfico-sociales de acuerdo con la normativa vigente en cada momento". -----

Inscrita en el Registro Mercantil del Principado de Asturias al tomo 1.006, folio 1, hoja AS-422. -----

Su cédula de identificación fiscal, es la número G-33001884. -----

El señor compareciente es Secretario del Consejo de Administración de la Caja de Ahorros de Asturias, cargo para el que fue nombrado por acuerdo del Consejo de Administración de la Entidad en su reunión del día 3 de Mayo de 2.006 y elevado a público, según resulta de escritura autorizada ante el Notario de Oviedo, Don Luis-Ignacio Fernández Posada, el día 2 de Junio de 2.006, con el número 1.491 de orden en su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil del Principado de Asturias. -----

Me entrega dos certificaciones, una de ella del acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de la Caja de Ahorros de Asturias, en su reunión celebrada el día 1 de Junio de 2.009, y la otra de no haberse adoptado ningún acuerdo en relación con la operación concreta de emisión de participaciones hipotecarias; están expedidas ambas certificaciones por Don José David Vigil-Escalera Balbona, en su calidad de Secretario con el Visto Bueno del Presidente, Don Manuel





06/2010



AD2712106



06/2010



AD6251503

Menéndez Menéndez, cuyas firmas conozco y considero legítimas. Las dejo incorporadas. ---

Tiene a mi juicio, según interviene, la capacidad legal necesaria para otorgar la presente escritura de **PROTOCOLIZACIÓN Y ELEVACIÓN A PÚBLICO DE ACUERDOS SOCIALES**, y ---

**EXPONE :**

I - Que en la reunión celebrada el día uno de junio de dos mil nueve por el Consejo de Administración de Caja de Ahorros de Asturias, válidamente convocada al efecto conforme al artículo 38º de los Estatutos, y legalmente constituido de acuerdo con el artículo 39º, se aprobó por unanimidad de los presentes, el punto IV del orden del día, "PROPUESTA DE TITULACIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS". Todo ello según resulta de una de la certificación que queda unida a la presente escritura, a la que el señor compareciente, se remite. -----

II - Que en relación con la operación de

emisión de participaciones citada, no se ha adoptado ningún acuerdo que modifique o afecte a los acuerdos aprobados por el Consejo de Administración mencionados en el expositivo anterior, tal como resulta de la segunda de las certificaciones que quedan unidas a la presente escritura, a la que el señor compareciente, se remite. -----

III - Y esto expuesto, el señor compareciente, según interviene -----

#### O T O R G A

Primero.- Que protocoliza y eleva a público los acuerdos del Consejo de Administración de la Caja de Ahorros de Asturias, en su reunión del día 1 de Junio del año 2.009, en los mismos términos que resultan de la certificación incorporada a la presente escritura, dándose aquí por reproducida con el fin de evitar inútiles repeticiones. -----

Segundo.- De conformidad con lo establecido en el Reglamento del Registro Mercantil, el señor compareciente, según interviene, solicita expresamente la inscripción parcial, en el supuesto de que alguna de sus cláusulas o de



06/2010



AD2712105



06/2010



AD6251504

los hechos actos o negocios jurídicos contenidos en ella y susceptibles de inscripción adoleciesen de algún defecto a juicio del Registrador que impida la práctica de la misma. -----

**Información.**- De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, el señor compareciente queda informado y acepta la incorporación de sus datos, así como los de la entidad a la que representa, a los ficheros automatizados existentes en esta Notaría, que se conservarán en la misma con carácter confidencial, sin perjuicio de las remisiones de obligado cumplimiento. Su finalidad es realizar la formalización del presente instrumento público, su facturación y seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial.-----

Así lo dice y otorga el señor compareciente a quien leí yo el Notario la

presente escritura, por renuncia que hizo a su derecho de leerla por sí, la encuentra conforme, se ratifica en su contenido y firma conmigo; que doy fe: de conocerle, de haberle hecho las oportunas reservas y advertencias legales, en especial las fiscales; de que el consentimiento ha sido libremente prestado y de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada del otorgante; y de lo demás consignado en este instrumento público, redactado sobre cuatro folios de papel del timbre exclusivo para documentos notariales, serie AA, números: 8.269.221 y los tres siguientes en orden correlativo.-----

Sigue la firma del compareciente. Signado:  
L.I.F. POSADA. Rubricado. Sellado.-----

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

-----SIGUEN DOCUMENTOS UNIDOS-----



06/2010



AD2712104



06/2010

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



AD6251505

Pag. 1/3

**cajAstur**

**DON JOSÉ DAVID VIGIL-ESCALERA BALBONA, SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION DE CAJA DE AHORROS DE ASTURIAS, -----**

**CERTIFICA:**

Comprado.

**PRIMERO:** Que en la reunión celebrada el día uno de junio de dos mil nueve por el Consejo de Administración de Caja de Ahorros de Asturias, válidamente convocado al efecto previa convocatoria que se cursó el día veintinueve de mayo de dos mil nueve por el señor Presidente de la Entidad a todos sus miembros con cargo vigente conforme al artículo 38º de los Estatutos, y legalmente constituido de acuerdo con el artículo 39º, estando presentes o debidamente representados don Manuel Menéndez Menéndez, Presidente; don Santiago Ramón Martínez Argüelles, Vicepresidente Primero; don Agustín Iglesias Caunedo, Vicepresidente Segundo; don José David Vigil-Escalera Balbona, Secretario; don Javier Suárez Pandiello; don José Manuel Agüera Sirgo; don José Ramón García Cañal; don Luis Alfredo Crego Lorenzo; doña Alejandra Inés Cuétara Palacio; don Francisco José Villaverde Suárez; doña Pilar Varela Díaz; don Luis María García García; doña María Esther Díaz García; don Juan José Corrales Montequín; don Ignacio Fernández Vázquez; don Víctor Roza Fresno; doña María Teresa Madera González; don Miguel Ángel José Pino Álvarez; don José Luis Álvarez Hevia; don Fernando Maltrana San Martín; don Manuel Angel Melendi Puerta; don Javier Muro de Zaro Ota; don Rufino Rodríguez Ordóñez; ; doña Rosa Inés Cascallana Padilla; doña María Aquilina Cimendata Hernández; doña María Cristina Ordóñez de la Parte; don Manuel Angel Arias Barrientos y don José Manuel González Rey, Vocales, se aprobó, por unanimidad de los presentes, entre otros, los siguientes acuerdos:

**“ IV. PROPUESTA DE TITULIZACIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS.**

[...]

**Primero:** Emitir participaciones hipotecarias y/o certificados de transmisión de hipoteca por un importe nominal de hasta seiscientos cincuenta millones de euros (650.000.000 €) en adelante, “las Participaciones Hipotecarias y/o los Certificados de Transmisión de Hipoteca”, representativos de préstamos hipotecarios de la cartera de Cajastur para que sean suscritos, en nombre de un fondo de titulización de activos de naturaleza cerrada (en adelante, el “Fondo”), creado al efecto por InterMoney Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. (en adelante, la “Sociedad Gestora”).

El Fondo será constituido de conformidad con el régimen legal previsto en el Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan los fondos de titulización de activos y las sociedades gestoras de fondos de titulización, 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, y las demás disposiciones legales y reglamentarias que resulten de aplicación.



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

**Segundo:** Se faculta a D. Baltasar Suárez Llorente, con N.I.F. 11.381.078 B y a D. Jorge Alberto Díez Fernández, con N.I.F. 11.060.493 T, para que, cualquiera de ellos, indistintamente, proceda, en nombre de Cajastur, a:

Seleccionar los préstamos hipotecarios que se participarán mediante las Participaciones Hipotecarias y/o los Certificados de Transmisión de Hipoteca.

Determinar la fecha concreta de la emisión de las Participaciones Hipotecarias y/o los Certificados de Transmisión de Hipoteca, así como las concretas características, condiciones, bases y modalidades de dicha emisión y, entre otros extremos, el número de Participaciones Hipotecarias y/o Certificados de Transmisión de Hipoteca que finalmente se emitan y el importe.

- Firmar las Participaciones Hipotecarias y/o los Certificados de Transmisión de Hipoteca que se emitan. Dicha firma podrá reproducirse en los títulos por los medios que se estimen más adecuados.

Realizar cuantos actos y otorgar cuantos documentos, públicos o privados estimen convenientes o necesarios en relación con la emisión de las Participaciones Hipotecarias y/o los Certificados de Transmisión de Hipoteca y con la constitución del Fondo de Titulización de Activos, en los términos y condiciones que consideren adecuados, todo ello con vistas a su agrupación en dicho Fondo.

Otorgar cuantos contratos (de crédito, préstamo, garantías, agencia de pagos, agencia financiera, de depósito, de permuta de intereses o similares) requiera la estructura del Fondo.

En relación con los documentos públicos o privados y demás contratos que consideren conveniente otorgar, los mencionados apoderados quedan facultados para determinar las condiciones y suscribir la Escritura de Constitución del Fondo y cualquier otro contrato que requiera la estructura del Fondo de Titulización de Activos, todo ello en relación con la función de la entidad como emisor de las Participaciones Hipotecarias y/o los Certificados de Transmisión de Hipoteca como en relación con aquellas otras funciones que los apoderados consideren conveniente que la entidad asuma en relación con el Fondo de Titulización de Activos.

Acordar las condiciones de administración o gestión de los préstamos hipotecarios cedidos al Fondo mediante la emisión y suscripción de las Participaciones Hipotecarias y/o los Certificados de Transmisión de Hipoteca.

Presentar ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores los documentos que la misma requiera en relación con la emisión de las Participaciones Hipotecarias y/o los Certificados de Transmisión de Hipoteca y la constitución del Fondo.



06/2010



AD2712103



06/2010



AD6251506

Pág. 3/3

cajAstur 

En general, efectuar cuantas manifestaciones, realizar cuantos actos y otorgar cuantos documentos públicos (incluso escrituras de subsanación o rectificación) o privados estimen convenientes o necesarios para la más plena ejecución de los acuerdos adoptados.

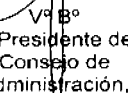
Una vez constituido el Fondo, sustituir las Participaciones Hipotecarias y/o los Certificados de Transmisión de Hipoteca que se emitan por Cajastur en las condiciones que se establezcan en la Escritura de Constitución del Fondo.

A estos efectos, se faculta a las personas indicadas para que solidariamente puedan realizar cuantos actos y otorgar cuantos documentos públicos o privados consideren necesarios o convenientes para la más plena ejecución del acuerdo adoptado con anterioridad.

**Tercero.**- Suscribir y/o asegurar bonos emitidos por el Fondo hasta un importe máximo de seiscientos cincuenta millones de euros (650.000.000 €). ”

**SEGUNDO:** Que desde la celebración del Consejo no se ha adoptado acuerdo alguno que modifique, afecte o revoque los acuerdos certificados, por lo que dichos acuerdos se encuentran vigentes en todos sus extremos y en sus propios términos.

Y para que así conste, expide el presente certificado, con el visto bueno del Presidente, don Manuel Menéndez Menéndez, en la ciudad de Oviedo, a diez de noviembre de dos mil diez, después de haber sido aprobada el acta por unanimidad el día veintinueve de junio de dos mil nueve.

  
Vº Bº  
El Presidente del  
Consejo de  
Administración.







AD2712102

06/2010



06/2010



AD6251507

ES COPIA LITERAL, de su matriz con la que concuerda fielmente y donde queda anotada. Y para la CAJA DE AHORROS DE ASTURIAS, la expido en siete folios de papel notarial, el presente y los seis anteriores en orden correlativo. En OVIEDO, al mismo día de su autorización. **DOY FE.** -----

D.A. 3ª L. 8/89. Documento no sujeto  
(instrumento sin cuantía)



**ANEXO 2**

**COPIA DE LA CARTA DE INSCRIPCIÓN  
PREVIA DEL FOLLETO EN LA  
CNMV**

AD2712101

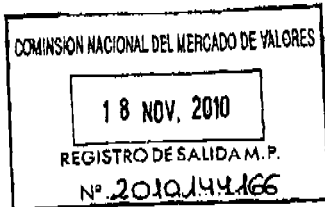
06/2010



DIRECCIÓN GENERAL  
DE MERCADOS

Marqués de Villamagna, 3  
28001 Madrid, España

T +34 915 851 500  
www.cnmv.es



Sr D. José Antonio Trujillo del Valle

Presidente Ejecutivo de Intermoney Titulización, S.G.F.T.,S.A.  
Pza Pablo Ruiz Picasso, 1 planta 23  
28020 MADRID

Madrid, 18/11/10

DE VENTA  
TASAS

Muy Señor nuestro,

Le notificamos que una vez examinada la documentación remitida sobre constitución de fondos de titulación de activos con emisión de valores:

Fondo: **IM CAJASTUR MBS 1, F.T.A.**  
Emisión: **Bonos de titulación por importe de 615.000.000 euros**  
Sociedad Gestora: **Intermoney Titulización, S.G.F.T.**

con fecha 18/11/10 el Vicepresidente de esta Comisión Nacional del Mercado de Valores ha adoptado el siguiente acuerdo:

*"Examinado la documentación correspondiente a la constitución del Fondo de Titulación de Activos con emisión de valores de renta fija remitida por la entidad Intermoney Titulización, S.G.F.T.,S.A., y de conformidad con lo previsto en los artículos 18, 26, 27 y 92 de la Ley 24/1988 del Mercado de Valores, 2, 5 y 6 del Real Decreto 926/1998, de 14 de Mayo, de la Ley 19/1992, de 7 de julio, y demás normas de aplicación, el Vicepresidente 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 28/07/10"*  
**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 Titulación de Activos denominado **IM CAJASTUR MBS 1, FTA** con emisión de **bonos de titulación** y promovido por la entidad **Intermoney Titulización, S.G.F.T.,S.A.**"*

La Agencia Nacional de Codificación ha asignado a la emisión de referencia los siguientes códigos IS'N como códigos únicos de ámbito Internacional.

Serie	Código ISIN
SERIE A	ES0347458004
SERIE B	ES0347458012

A



El Real Decreto 1732/98 determina la obligatoriedad del abono de la tasa (Tarifa 1) cuya liquidación, por un importe de importe 41.836,35 se adjuntará.

Atentamente,

Ángel Benito Benito  
Director General de Mercados

REMUNERACION  
TASAS



06/2010

AD2712100



**ANEXO 3**

**DEFINICIONES**

## DEFINICIONES

<b>“Administrador”</b>	Significa la entidad encargada de la custodia y administración de los Préstamos Hipotecarios. De acuerdo con la Escritura de Constitución, y mientras no concurra circunstancia alguna para su sustitución, será el Cedente.
<b>“Agencias de Calificación”</b>	Significa Moody’s y/o Fitch.
<b>“Agente Financiero”</b>	Significa la entidad que, de acuerdo con el Contrato de Agencia Financiera, prestará los servicios de depósito de los Títulos Múltiples, apertura y mantenimiento de la Cuenta de Tesorería y agencia de pagos en la emisión de los Bonos. El Agente Financiero será Banco Popular Español, S.A. o la entidad que pueda sustituirle en dichas funciones.
<b>“Amortización Anticipada”</b>	Significa la amortización de los Bonos en una fecha anterior a la Fecha Final en los Supuestos de Liquidación Anticipada del Fondo de conformidad y con los requisitos que se establecen en la Estipulación 20.1 de la Escritura de Constitución.
<b>“Auditor”</b>	Significa PriceWaterHouse Coopers.
<b>“Banco Popular”</b>	Significa Banco Popular Español, S.A.
<b>“Bonos”</b>	Significa los Bonos de las Series A y B.
<b>“CajAstur”</b>	Significa Caja de Ahorros de Asturias.
<b>“Cantidad Disponible de Principal”</b>	Significa la cantidad que se define en la Estipulación 16.3.3 de la Escritura de Constitución como, en relación una Fecha de Pago, la menor entre la Cantidad Teórica de Principal y los Recursos Disponibles en esa Fecha de Pago, deducidos los importes correspondientes a los conceptos indicados en los apartados (i) a (iv) del Orden de Prelación de Pagos.
<b>“Cantidad Teórica de Principal”</b>	Significa, la cantidad que se define en la Estipulación 16.3.3 de la Escritura de Constitución como, en relación una Fecha de Pago, la diferencia positiva en la Fecha de Pago entre (i) el Saldo de



06/2010



AD2712099

Principal Pendiente Neto de todos los Bonos y (ii) la suma del Saldo Nominal Pendiente de los Préstamos Hipotecarios No Fallidos correspondiente al último día del mes anterior al de la Fecha de Pago.

**“Cartera Cedible”**

Significa la cartera auditada a 26 de octubre de 2010 de Préstamos Hipotecarios que el Cedente tiene en su Balance y de la cual se han extraído los Préstamos Hipotecarios que se ceden al Fondo, de conformidad con lo establecido en la Estipulación 3.1 de la Escritura de Constitución.

**“CECA”**

Significa Confederación Española de Cajas de Ahorros.

**“Cedente”**

Significa CajAstur, como cedente de los Préstamos Hipotecarios.

**“Certificado de Transmisión de Hipoteca”**

Significa cada uno de los certificados de transmisión de hipoteca emitidos por el Cedente con cargo a los Préstamos Hipotecarios cedidos que no cumplen con todos los requisitos del Capítulo II del Real Decreto 716/2009, suscritos por el Fondo y agrupados en su activo en cada momento.

**“CET”**

Significa Central European Time.

**“CMOF”**

Significa el Contrato Marco de Operaciones Financieras elaborado por la Asociación Española de Banca (AEB).

**“CNMV”**

Significa Comisión Nacional del Mercado de Valores.

**“Comisión de Administración”**

Significa la remuneración que percibe el Administrador en contraprestación por la custodia, administración y gestión de cobro de los Préstamos Hipotecarios.

**“Comisión Variable”**

Significa el pago variable que el Cedente tendrá derecho a recibir con cargo al Fondo, en cada Fecha de Pago, sujeto a la disponibilidad de recursos de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos, en virtud de lo establecido en la Estipulación 14 de la Escritura de Constitución.

**“Contrato de Agencia Financiera”**

Significa el contrato de servicios financieros suscrito, en la Fecha de Constitución, por la Sociedad Gestora en nombre del Fondo, y por el

	Agente Financiero regulando (i) la apertura y el mantenimiento de la Cuenta de Tesorería; (ii) la agencia de pagos y (iii) el depósito de los Títulos Múltiples.
<b>“Contrato de Dirección y Suscripción de la Emisión”</b>	Significa el Contrato de Dirección y Suscripción de los Bonos celebrado en la Fecha de Constitución entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y CajAstur.
<b>“Contrato de Línea de Crédito”</b>	Significa el contrato celebrado entre la Sociedad Gestora, actuando en nombre del Fondo, como acreditado y CajAstur como acreditante, por el que ésta financiará las disposiciones que aquella efectúe en cada Fecha de Pago para dotar el Fondo Exigido, y cuyas condiciones se resumen en la Estipulación 10 de la Escritura de Constitución.
<b>“Contrato de Permuta Financiera o Contrato de Permuta Financiera de Intereses”</b>	Significa el contrato celebrado entre la Sociedad Gestora, actuando en nombre del Fondo, como Parte A y CajAstur como Parte B, comprensivo de un contrato marco, anexos (I, II y III) y confirmación celebrado bajo un modelo CMOF en el que se regulan los términos de la Permuta Financiera de Intereses, todo ello según las reglas establecidas en la Estipulación 13 de la Escritura de Constitución.
<b>“Contrato de Préstamo Subordinado FR”</b>	Significa el contrato de préstamo subordinado de carácter mercantil celebrado en la Fecha de Constitución entre la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, y CajAstur destinado a la dotación inicial del Fondo de Reserva.
<b>“Contrato de Préstamo Subordinado GI”</b>	Significa el contrato de préstamo subordinado de carácter mercantil celebrado en la Fecha de Constitución entre la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, y CajAstur, destinado al pago por parte de la Sociedad Gestora de los gastos iniciales correspondientes a los Bonos.
<b>“Contrato de Cuenta de Reinversión”</b>	Significa el contrato de cuenta corriente bancaria celebrado entre la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, y el Proveedor de Cuenta de Reinversión, que regula las condiciones de la Cuenta de Reinversión. En la Fecha de Constitución lo será con CECA.





06/2010



AD2712098

<b>“Cuenta de Reinversión”</b>	Significa la cuenta financiera abierta a nombre del Fondo en el Proveedor de Cuenta de Reinversión en virtud del Contrato de Cuenta de Reinversión en los términos la Estipulación 7.2 de la Escritura de Constitución. En la Fecha Constitución será la cuenta abierta en CECA.
<b>“Cuenta de Tesorería”</b>	Significa la cuenta financiera abierta a nombre del Fondo en Banco Popular en virtud del Contrato de Agencia Financiera, a través de la cual se realizan todos los pagos del Fondo.
<b>“Déficit de Principal”</b>	Significa la diferencia positiva, si existiera, entre la Cantidad Teórica de Principal y la Cantidad Disponible de Principal.
<b>“Deudores”</b>	Significan las personas físicas y jurídicas, que actúan como prestatarios en los Préstamos Hipotecarios con el Cedente.
<b>“Día Hábil”</b>	Significa todo aquel día que no sea (i) sábado, (ii) domingo, (iii) festivo en Madrid, ni (iv) inhábil del calendario TARGET2 ( <i>Trans European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer System</i> ).
<b>“Disposición del Fondo Exigido”</b>	Consiste, en cada Fecha de Pago, en el importe percibido por el Administrador de los Préstamos y no ingresado al Fondo.
<b>“Documento de Registro”</b>	Significa el documento de registro de valores garantizados por activos, cuyo esquema de requisitos mínimos de revelación se recoge en el anexo VII del Reglamento 809/2004.
<b>“Emisión de Bonos o Emisión”</b>	Significa la emisión de bonos de titulización emitidos con cargo al Fondo por importe igual a 615.000.000 de euros de valor nominal, constituida por seis mil ciento cincuenta (6.150) bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario agrupados en las Series A y B.
<b>“Emisor”</b>	Significa IM CAJASTUR MBS 1, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS.
<b>“Entidad Cedente”</b>	Significa el Cedente.
<b>“Entidad Directora”</b>	Significa CajAstur

<b>“Entidad Suscriptora de los Bonos”</b>	Significa CajAstur
<b>“Escritura de Constitución”</b>	Significa la escritura pública de constitución del Fondo, emisión por el Cedente y suscripción por el Fondo de las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca, y emisión por el Fondo de los Bonos.
<b>“EURIBOR”</b>	Significa Euro Interbank Offered Rate, que es el tipo de oferta de depósitos interbancarios a plazo en euros calculado como la media diaria de las cotizaciones suministradas para quince plazos de vencimiento por un panel compuesto por varios bancos, entre los más activos de la zona Euro. El tipo es cotizado en base al cómputo de los días reales al vencimiento y un año compuesto por 360 días, y es fijado a las 11:00 horas de la mañana (hora CET), expresado con tres cifras decimales.
<b>“Fecha de Ajuste de Cobros”</b>	Fecha correspondiente al día 15 de cada mes (o el Día Hábil inmediatamente anterior) en la que la Sociedad Gestora procederá a ajustar las cantidades efectivamente ingresadas en la Cuenta de Reinversión por el Administrador en el Periodo de Cobro correspondiente al mes natural inmediato anterior a dicha fecha, con las que correctamente deberían haber sido ingresadas de acuerdo con los contratos correspondientes a cada Préstamo Hipotecario.
<b>“Fecha de Constitución o Fecha de Constitución del Fondo”</b>	Significa el día de la firma de la Escritura de Constitución, es decir, el 22 de noviembre de 2010.
<b>“Fecha de Desembolso”</b>	Significa el 26 de noviembre de 2010, día en que se deberá desembolsar el importe efectivo por la suscripción de los Bonos.
<b>“Fecha de Determinación”</b>	Significa, en relación con la determinación del Tipo de Interés de Referencia de los Bonos para cada Periodo de Devengo de Intereses, la fecha en que la Sociedad Gestora procederá a la determinación del correspondiente Tipo de Interés de Referencia de los Bonos, y que coincidirá con el segundo Día Hábil anterior a la Fecha de Pago que marque el comienzo del correspondiente Periodo de Devengo de Intereses. Excepcionalmente, la Fecha de Determinación para el primer Periodo de Devengo de Intereses será el segundo Día Hábil anterior a la Fecha de Desembolso.



06/2010

AD2712097



<b>“Fecha de Liquidación o Fecha de Liquidación Anticipada”</b>	Significa la fecha en la que la Sociedad Gestora proceda a la liquidación del Fondo como consecuencia de cualquiera de los Supuestos de Liquidación Anticipada enumerados en la Estipulación 20.1 de la Escritura de Constitución.
<b>“Fecha de Pago”</b>	Significa los días 20 cada mes, en caso de que alguno de estos días no fuera un Día Hábil, el siguiente Día Hábil. La primera Fecha de Pago será el 20 de enero de 2011.
<b>“Fecha de Suscripción”</b>	25 de noviembre de 2010, de acuerdo con la Estipulación 16.8. de la Escritura de Constitución.
<b>“Fecha Final”</b>	20 de diciembre de 2052, o Día Hábil inmediato siguiente.
<b>“Fitch”</b>	Significa <i>Fitch Ratings España, S.A.</i>
<b>“Folleto o Folleto Informativo”</b>	Significa el documento compuesto por Documento de Registro, Módulo Adicional, Nota de Valores regulado en el Reglamento 809/2004, y Glosario de Definiciones.
<b>“Fondo”</b>	Significa IM CAJASTUR MBS 1, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS.
<b>“Fondo de Reserva”</b>	Significa el fondo constituido como mecanismo de garantía ante posibles pérdidas debidas a Préstamos Hipotecarios Fallidos y con la finalidad de permitir los pagos a realizar por el Fondo de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos descrito en la Estipulación 17 de la Escritura de Constitución.
<b>“Fondo Exigido”</b>	Significa el fondo constituido como mecanismo de garantía ante posibles pérdidas debidas a que el Administrador no ingrese al Fondo las cantidades pagadas por los Deudores, tal y como se describe en la Estipulación 12 de la Escritura de Constitución.
<b>“IBERCLEAR”</b>	Significa “Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.”
<b>“InterMoney Titulización”</b>	Significa InterMoney Titulización SGFT, S.A.

<b>“Ley 19/1992”</b>	Significa la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria.
<b>“Ley 2/1981”</b>	Significa la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.
<b>“Ley 3/1994”</b>	Significa la Ley 3/1994, de 14 de abril, por la que se adapta la legislación española en materia de Entidades de Crédito a la Segunda Directiva de Coordinación Bancaria y se introducen otras modificaciones relativas al sistema financiero.
<b>“Ley del Mercado de Valores”</b>	Significa la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en su redacción actual.
<b>“Línea de Crédito”</b>	Significa la línea de crédito contratada por la Sociedad Gestora en nombre y representación del Fondo y por CajAstur en virtud del Contrato de Línea de Crédito.
<b>“Liquidación Anticipada”</b>	Significa la amortización de los Bonos en una fecha anterior a la Fecha Final en los Supuestos de Liquidación Anticipada del Fondo de conformidad y con los requisitos que se establecen en la Estipulación 20.1 de la Escritura de Constitución.
<b>“Módulo Adicional”</b>	Significa el módulo adicional de valores garantizados por activos, cuyo esquema de requisitos mínimos de revelación se recoge en el anexo VIII del Reglamento 809/2004.
<b>“Moody’s”</b>	Significa Moody’s Investor Service España, S.A.
<b>“Nota de Valores”</b>	Significa la nota sobre los valores de obligaciones con una denominación por unidad igual o superior a 50.000 euros, cuyo esquema de requisitos mínimos de revelación se recoge en el anexo XIII del Reglamento 809/2004.
<b>“Orden de Prelación de Pagos”</b>	Significa el orden de aplicación de los Recursos Disponibles para atender las obligaciones de pago o de retención del Fondo, descrito en la Estipulación 17 de la Escritura de Constitución.



06/2010



AD2712096

- “Participaciones Hipotecarias”** Significa cada una de las participaciones hipotecarias emitidas por el Cedente con cargo a los Préstamos Hipotecarios cedidos que cumplen con los requisitos del Capítulo II del Real Decreto 716/2009, suscritas por el Fondo y agrupadas en su activo en cada momento.
- “Periodo de Cobro”** Significa cada uno de los meses naturales desde la Fecha de Constitución hasta la extinción del Fondo. El primer periodo de Cobro se iniciará en la Fecha de Constitución y terminará el 31 de diciembre de 2010.
- “Periodo de Devengo de Intereses”** Significa los días efectivos transcurridos entre cada dos Fechas de Pago consecutivas, incluyendo la Fecha de Pago inicial, y excluyendo la Fecha de Pago final. El primer Periodo de Devengo de Intereses comenzará en la Fecha de Desembolso, incluida, y finalizará en la primera Fecha de Pago, excluida.
- “Permuta Financiera de Intereses”** Significa la permuta financiera de intereses pactada entre CajAstur y la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, en virtud del Contrato de Permuta Financiera de Intereses.
- “Préstamo Hipotecario”** Contrato de préstamo garantía hipotecaria concedido por el Cedente a un Deudor en los términos que se describen en el Módulo Adicional, que forma parte de la Cartera Cedible y que podrá ser objeto de participación a través de la correspondiente Participación Hipotecaria o Certificado de Transmisión de Hipoteca.
- “Préstamo Subordinado FR”** Significa el préstamo otorgado por el Cedente al Fondo, de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Préstamo Subordinado FR, que se firma en la Fecha de Constitución.
- “Préstamo Subordinado GI”** Significa el préstamo otorgado por el Cedente al Fondo, de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Préstamo para Gastos Iniciales, que se firma en la Fecha de Constitución.
- “Préstamos Hipotecarios Fallidos”** Significan los Préstamos Hipotecarios que (a) se encuentren a una fecha en impago por un periodo igual o mayor a doce (12) meses de retraso en el pago de débitos vencidos; o (b) se clasifiquen como fallidos por la Sociedad Gestora porque presenten dudas razonables sobre su reembolso total.

<b>“Préstamos Hipotecarios No Fallidos”</b>	Significan aquellos Préstamos Hipotecarios que a una determinada fecha no son considerados Préstamos Hipotecarios Fallidos.
<b>“PriceWaterhouse Coopers”</b>	PriceWaterhouseCoopers Auditores S.L.
<b>“Proveedor de la Cuenta de Reinversión”</b>	Significa CECA o cualquier entidad que la pueda sustituir conforme a lo establecido en la Estipulación 7.2 de la Escritura de Constitución.
<b>“Proveedor de la Cuenta de Tesorería”</b>	Significa Banco Popular o cualquier entidad que la pueda sustituir conforme a lo establecido en la Estipulación 7.1 de la Escritura de Constitución.
<b>“Real Decreto 716/2009”</b>	Significa el Real Decreto 716/2009 de 24 de abril por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero.
<b>“Real Decreto 926/1998”</b>	Significa el Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan los fondos de titulización de activos y las sociedades gestoras de fondos de titulización.
<b>“Recursos Disponibles”</b>	Significa los recursos disponibles del Fondo en cada Fecha de Pago de conformidad con lo establecido en la Estipulación 15 de la Escritura de Constitución.
<b>“Reglamento 809/2004”</b>	Significa el Reglamento (CE) nº 809/2004 de la Comisión, de 29 de abril de 2004, relativo a la aplicación de la Directiva 2003/71/CE del Parlamento Europeo y del Consejo en cuanto a la información contenida en los folletos, así como al formato, incorporación por referencia, publicación de dichos folletos y difusión de publicidad.
<b>“Reserva para Gastos de Extinción”</b>	Significa la dotación que realizará la Sociedad Gestora con cargo a las cantidades que se obtengan por la enajenación de los derechos de crédito del Fondo, para hacer frente a los gastos que se produzcan como consecuencia de la Liquidación Anticipada del Fondo.
<b>“Saldo Inicial de Bonos”</b>	Significa el importe total de la emisión de Bonos, esto es, seiscientos quince millones (615.000.000) de euros de la emisión completa, 492 millones de euros para los Bonos A y 123 millones de

AD2712095



06/2010



euros para los Bonos B.

<b>“Saldo Inicial de los Préstamos Hipotecarios”</b>	Significa el Saldo Nominal Pendiente No Vencido de los Préstamos Hipotecarios en la Fecha de Constitución.
<b>“Saldo Nominal Pendiente de los Bonos”</b>	Significa, en relación con los Bonos, el importe de principal no pagado de los mismos antes de la amortización correspondiente a una fecha determinada.
<b>“Saldo Nominal Pendiente de los Préstamos Hipotecarios”</b>	Significa, en relación con los Préstamos Hipotecarios, el importe de principal no pagado de los mismos a una fecha determinada.
<b>“Saldo Nominal Pendiente de los Préstamos Hipotecarios No Fallidos”</b>	Será la suma del principal vencido no pagado y el no vencido de los Préstamos Hipotecarios No Fallidos en esa fecha.
<b>“Saldo Nominal Pendiente No Vencido de los Préstamos Hipotecarios”</b>	Significa, en relación con los Préstamos Hipotecarios, el importe de principal no pagado pendiente de vencimiento de los mismos a una fecha.
<b>“Serie”</b>	En relación a los Bonos, la Serie A y la Serie B, de acuerdo con lo establecido en la Estipulación 16 de la Escritura de Constitución.
<b>“Sociedad Gestora”</b>	Significa InterMoney Titulización, SGFT, S.A.
<b>“Supuestos de Liquidación Anticipada”</b>	Significan los supuestos enumerados en la Estipulación 20.1 de la Escritura de Constitución.
<b>“Swap”</b>	Significa la Permuta Financiera de Intereses.
<b>“Tipo de Interés de Referencia de los Bonos”</b>	Significa el EURIBOR 1 mes, en los términos estipulados en la Estipulación 16.2.3 de la Escritura de Constitución.
<b>“Tipo de Interés Nominal”</b>	Significa, para cada una de Series de Bonos y para cada Período de Devengo de Intereses, el resultante de sumar: (i) el Tipo de Interés de Referencia, común a todas las Series de Bonos y redondeando a la milésima del entero más próximo, teniendo en cuenta que, en el supuesto de que la proximidad para el redondeo al alza o a la baja

sea idéntica, tal redondeo se efectuará en todo caso al alza; más (ii) el margen aplicable a cada Serie de Bonos.

**“Títulos Múltiples”**

Significa los dos (2) títulos múltiples representativos, respectivamente, de las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca.





06/2010

AD2712094



ANEXO 4

RELACIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS



AD2712093



06/2010



Table with columns: Inscripción, Nº Finca, Fecha de Capital, Capital, Tipo de Finca, Tipo de Operación, Localidad, Fecha, Valor, Impuesto, etc. It lists numerous real estate transactions with their respective details.



AD2712092



06/2010



Table with columns: Tipo de Documento, Nº de Documento, Fecha, Lugar, Valor, etc. It contains a list of notarial records with their respective details.



AD2712091



06/2010

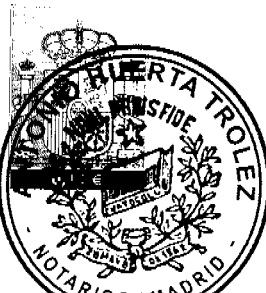


Table with columns: Comunidad, N.º Finca, N.º de Inscripción, Capital Total, Lugar, Provincia, Superficie, Tipo de Finca, Precio, D.º, Precio Bruto, Localidad, Estado, Nº de Registro, M.º, Área, Fecha, Descripción, Área 2.ª. The table lists numerous real estate transactions across various communities in Madrid.







06/2010



Table with columns: Ciudad, Nº Papeles, Tipo, Valor, etc. It lists numerous notarial acts and their corresponding values.









06/2010



Table with columns: No. Folio, Fecha, Valor, and other financial details. It contains a dense list of entries, likely representing a ledger or account book.













AD2712085



06/2010



Table with multiple columns containing notary records, including names, dates, and amounts.

























AD2712079

06/2010



Table with columns: Libro, Folio, Tipo de Operación, Valor, etc. It contains a list of notarial entries for the year 2010, detailing various transactions and their values.













AD2712076



06/2010



Table with columns: Entidad, Nº Paso, Cód. Libro, Capitulación, Capital, Año, Tipo, Valor, etc. It contains a list of notarial entries with their respective details.











06/2010



AD2712074

Table with columns: Entidad, Nº Finca, Edificación, Capital, Capital, Área, Tipo, etc. It contains a long list of property records with various details.











AD2712071



06/2010

Table with columns: No. Reg., Fecha, Tipo, Valor, etc. containing notary records.





06/2010



Table with columns: Fecha, Folio, Valor, Tipo, and other details. It lists numerous entries for 'CASA DE AHORROS DE ASTURIAS' with associated dates and values.





06/2010

AD2712069



ANEXO 5

COPIA DE LOS TÍTULOS MÚLTIPLES

**TÍTULO MÚLTIPLE REPRESENTATIVO DE 847 PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS  
EMITIDAS POR CAJA DE AHORROS DE ASTURIAS A FAVOR DE IM CAJASTUR MBS 1, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

El presente título múltiple representa OCHOCIENTAS CUARENTA Y SIETE (847) participaciones hipotecarias (las "Participaciones Hipotecarias"), por un importe nominal conjunto de CIENTO DIEZ MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS DE EURO (110.772.716,45€) emitidas sobre OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE (847) préstamos hipotecarios (en adelante, los "Préstamos Hipotecarios") emitidos por CAJA DE AHORROS DE ASTURIAS (en adelante la "Entidad Emisora"), con domicilio social en Plaza de la Escandalaria 2, Oviedo y con CIF número G-33001884. Figura inscrita en el Registro Mercantil de Asturias, Tomo 1.006, folio 1, hoja AS-422, y sujeta a la supervisión del Banco de España con el número 2048 de codificación.

El presente título múltiple se emite a favor del Fondo IM CAJASTUR MBS 1, Fondo de Titulación de Activos (en adelante el "Participante" o el "Fondo"), constituido mediante escritura pública otorgada el 22 de noviembre de 2010 ante el Notario de Madrid D. Antonio Huerta Trolé (en adelante la "Escritura de Constitución"), Fondo representado y administrado por Intermoney Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulación, S.A., con domicilio en Plaza Pablo Ruiz Picasso 1, Torre Picasso, planta 23, 28020 Madrid (España), con C.I.F. número A-83774885, C.N.A.E. 67, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 19.277, libro 0, folio 127, sección 8, hoja M-337707, inscripción 1ª, con fecha 21 de octubre de 2003, y en el Registro Especial de Sociedades Gestoras de Fondos de Titulación de la CNMV, con el nº 10.

Las Participaciones Hipotecarias representadas en el presente título múltiple se rigen por la Ley 2/1981 de 25 de Marzo, el Real Decreto 716/2009 de 24 de Abril y demás normativa que resulte aplicable.

**1. Préstamos Hipotecarios**

Las Participaciones Hipotecarias representadas en el presente título múltiple y las características de los Préstamos Hipotecarios de los que participa, se detalla en el Anexo al mismo.

**2. Características básicas de las Participaciones Hipotecarias**

Cada una de las Participaciones Hipotecarias representadas en el presente título múltiple, cuyas características se relacionan en el Anexo al mismo, participa, a partir de la presente fecha, en el cien por cien del capital o principal pendiente no vencido y devenga un interés igual al tipo de interés nominal que devengue el Préstamo Hipotecario en cuestión.

Las Participaciones Hipotecarias se emiten por el mismo plazo restante de vencimiento de los Préstamos Hipotecarios y dan derecho a su titular a recibir, a partir de la presente fecha, con carácter enunciativo, y sin excluir otros conceptos de pago que en el futuro pudieran producirse, las siguientes cantidades derivadas de los Préstamos Hipotecarios: (i) todos los pagos de principal (incluyendo los producidos por amortizaciones anticipadas) e intereses ordinarios que efectúen los deudores de los Préstamos Hipotecarios devengados desde la presente fecha (incluida) (el importe correspondiente a los pagos de intereses devengados con anterioridad a la presente fecha serán devueltos por el Participante a la Entidad Emisora); (ii) los pagos que efectúen los deudores tales como intereses de demora; (iii) todos los pagos que efectúen terceros al amparo de los contratos de los Préstamos Hipotecarios, incluyendo, en su caso, los derivados de cualquier derecho accesorio a los Préstamos Hipotecarios tales como indemnizaciones derivadas de pólizas de seguro, pagos efectuados por posibles garantes, y cualesquiera otros a que hubiera tenido derecho la Entidad Emisora de acuerdo con los correspondientes contratos y (iv) cuantías cantidades provengan tanto por el precio de remate o importe determinado por resolución judicial o procedimiento notarial en la ejecución de las garantías hipotecarias, como por la enajenación o explotación de los inmuebles o bienes adjudicados o como consecuencia de las citadas ejecuciones, en administración y posesión interina de los inmuebles en proceso de ejecución. No corresponderán al Participante, sin embargo, las cantidades que paguen los deudores de los Préstamos Hipotecarios en concepto de comisiones por reclamación de recibos impagados, comisiones de subrogación, comisiones de amortización o cancelación anticipada, así como cualquier otra comisión, gasto o suplido que corresponderán a la Entidad Emisora.

La Entidad Emisora practicará, sobre los pagos que corresponda efectuar al Participante en concepto de intereses, las retenciones que establezca la legislación vigente.

El Participante tendrá derecho a la percepción inmediata de cuantías cantidades sean satisfechas por los deudores hipotecarios (los "Deudores Hipotecarios") por los conceptos referidos anteriormente. No obstante, el Participante podrá acordar con la Entidad Emisora plazos diferentes para el pago de dichas cantidades.

Los pagos a realizar por la Entidad Emisora al Participante se realizarán en la cuenta abierta al nombre de éste en la propia Entidad Emisora o en aquella otra cuenta que el Participante notifique a la Entidad Emisora por escrito.

**3. Falta de pago del deudor hipotecario**

La Entidad Emisora no asume responsabilidad alguna por el impago de los Deudores Hipotecarios ni garantiza directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorgará garantías o avales ni incurrirá en pactos de recompra de las Participaciones Hipotecarias a excepción de las previsiones para la sustitución de Participaciones Hipotecarias contenidas en la Escritura de Constitución.

La ejecución de los Préstamos Hipotecarios corresponde a la Entidad Emisora y al titular de la Participación Hipotecaria en los términos establecidos en el Artículo 31 del Real Decreto 716/2009.

Sin perjuicio de lo anterior, el titular de la Participación Hipotecaria tendrá acción ejecutiva contra la Entidad Emisora para la efectividad de los vencimientos de la misma por principal, intereses y demás conceptos, siempre que el incumplimiento de la obligación no sea consecuencia de la falta de pago del deudor del Préstamo Hipotecario.

**4. Custodia y administración**

De acuerdo con lo previsto en el artículo 26.3 del Real Decreto 716/2009, la Entidad Emisora conserva la custodia y administración de los Préstamos Hipotecarios y vendrá obligada a realizar cuantos actos sean necesarios para la efectividad y buen fin de los mismos.

La novación de los Préstamos Hipotecarios cuando fuera consentida por el Participante, afectará a las Participaciones Hipotecarias y a su titular.

**5. Transmisión de las Participaciones Hipotecarias**

La transmisión y tenencia de las Participaciones Hipotecarias representadas en el presente título múltiple está limitada a inversores profesionales, no pudiendo ser adquiridas por el público no especializado.

El titular de la Participación Hipotecaria deberá notificar a la Entidad Emisora las transmisiones de las mismas, así como los cambios de domicilio, a efectos de la inscripción de dichos datos en el Libro especial a que se refiere el artículo 32 del Real Decreto 716/2009. El adquirente deberá también indicar a la Entidad Emisora una cuenta de pago.

Ninguna responsabilidad será imputable a la Entidad Emisora que efectúe las notificaciones o los pagos correspondientes a la persona que figure en sus libros como último titular de la Participación Hipotecaria y en el domicilio de dicho titular que conste en aquéllos.

**6. Otras reglas**

En caso de destrucción, sustracción, pérdida o extravío del presente título, el Participante podrá obtener de la Entidad Emisora un duplicado del título destruido, extraviado o sustraído. Para ello será necesario dar cuenta a la Entidad Emisora con la declaración de no haber transmitido el título.

El titular de las Participaciones Hipotecarias tendrá derecho a solicitar de la Entidad Emisora la emisión de nuevos títulos unitarios o múltiples representativos de una o varias Participaciones Hipotecarias de las representadas por el presente Título Múltiple, que le serán canjeados por éste.

A efectos del presente documento, "día hábil" significa cualquier día de la semana que no sea festivo en Madrid, sábado, domingo o inhábil del calendario TARGET 2 (Trans European Automated Real Time Gross Settlement Express Transfer System).

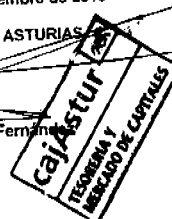
En lo no consignado específicamente en las condiciones y características de las Participaciones Hipotecarias recogidas en este título, se estará a lo establecido en la Escritura de Constitución, en las escrituras de los Préstamos Hipotecarios y en la normativa aplicable.

La Entidad Emisora y el titular en cada momento de las Participaciones Hipotecarias se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de Madrid capital para cualquier cuestión que pueda suscitarse en relación con las Participaciones Hipotecarias.

En Madrid, a 22 de noviembre de 2010

CAJA DE AHORROS DE ASTURIAS

D. Jorge Alberto Díez Ferrnández





06/2010



**TÍTULO MÚLTIPLE REPRESENTATIVO DE 3. 608 CERTIFICADOS DE TRANSMISIÓN DE HIPOTECA EMITIDOS POR CAJA DE AHORROS DE ASTURIAS A FAVOR DE IM CAJASTUR MBS 1, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

El presente título múltiple representa TRES MIL SEISCIENTOS OCHO (3.608) certificados de transmisión de hipoteca (los "Certificados de Transmisión de Hipoteca") por un importe nominal conjunto de QUINIENTOS CUATRO MILLONES DOSCIENTOS VEINTISIETE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO EUROS CON CUARENTA Y SIETE CÉNTIMOS DE EURO (504.227.284,47) emitidos sobre TRES MIL SEISCIENTOS OCHO (3.608) préstamos hipotecarios (en adelante, los "Préstamos Hipotecarios"), emitidos por CAJA DE AHORROS DE ASTURIAS (en adelante la "Entidad Emisora"), con domicilio social en Plaza de la Escandalaria 2, Oviedo y con CIF número G-33001884. Figura inscrita en el Registro Mercantil de Asturias, Tomo 1.006, folio 1, hoja AS-422, y sujeta a la supervisión del Banco de España con el número 2048 de codificación.

El presente título múltiple se emite a favor del Fondo IM CAJASTUR MBS 1, Fondo de Titulización de Activos (en adelante el "Partícipe" o el "Fondo"), constituido mediante escritura pública otorgada el 22 de noviembre de 2010 ante el Notario de Madrid D. Antonio Huerta Trólez (en adelante la "Escritura de Constitución"), Fondo representado y administrado por Intermoney Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A., con domicilio en Plaza Pablo Ruiz Picasso 1, Torre Picasso, planta 23, 28020 Madrid (España), con C.I.F. número A-83774885, C.N.A.E. 67, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 19.277, libro 0, folio 127, sección 8, hoja M-337707, inscripción 1ª, con fecha 21 de octubre de 2003, y en el Registro Especial de Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización de la CNMV, con el nº 10.

Los Certificados de Transmisión de Hipoteca representados en el presente título múltiple se rigen por la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/1994 de 14 de abril, la Ley 2/1981 de 25 de marzo, el Real Decreto 716/2009 de 24 de Abril y demás normativa que resulte aplicable.

**1. Préstamos Hipotecarios.**

Los Certificados de Transmisión de Hipoteca representados en el presente título múltiple y las características de los Préstamos Hipotecarios de los que participan, se detallan en el Anexo al mismo.

**2. Características básicas de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.**

Cada uno de los Certificados de Transmisión de Hipoteca representados en el presente título múltiple, cuyas características se relacionan en el Anexo al mismo, participa, a partir de la presente fecha, en el cien por cien del capital o principal pendiente no vencido y devenga un interés igual al tipo de interés nominal que devengue el Préstamo Hipotecario en cuestión.

Los Certificados de Transmisión de Hipoteca se emiten por el mismo plazo restante de vencimiento de los Préstamos Hipotecarios y dan derecho a su titular a recibir, a partir de la presente fecha, con carácter enunciativo, y sin excluir otros conceptos de pago que en el futuro pudieran producirse, las siguientes cantidades derivadas de los Préstamos Hipotecarios: (i) todos los pagos de principal (incluyendo los producidos por amortizaciones anticipadas) e intereses ordinarios que efectúen los deudores de los Préstamos Hipotecarios devengados desde la presente fecha (incluida) (el importe correspondiente a los pagos de intereses devengados con anterioridad a la presente fecha serán devueltos por el Partícipe a la Entidad Emisora); (ii) los pagos que efectúen los deudores tales como intereses de demora; (iii) todos los pagos que efectúen terceros al amparo de los contratos de los Préstamos Hipotecarios, incluyendo, en su caso, los derivados de cualquier derecho accesorio a los Préstamos Hipotecarios tales como indemnizaciones derivadas de pólizas de seguro, pagos efectuados por posibles garantes, y cualesquiera otros a que hubiera tenido derecho la Entidad Emisora de acuerdo con los correspondientes contratos y (iv) cuantas cantidades provengan tanto por el precio de remate o importe determinado por resolución judicial o procedimiento notarial en la ejecución de las garantías hipotecarias o no hipotecarias, como por la enajenación o explotación de los inmuebles o bienes adjudicados o como consecuencia de las citadas ejecuciones, en administración y posesión interina de los inmuebles en proceso de ejecución. No corresponderán al Partícipe, sin embargo, las cantidades que paguen los deudores de los Préstamos Hipotecarios en concepto de comisiones por reclamación de recibos impagados, comisiones de subrogación, comisiones de amortización o cancelación anticipada, así como cualquier otra comisión, gasto o suplido que corresponderán a la Entidad Emisora.

La Entidad Emisora practicará, sobre los pagos que corresponda efectuar al Partícipe en concepto de intereses, las retenciones que establezca la legislación vigente.

El Partícipe tendrá derecho a la percepción inmediata de cuantas cantidades sean satisfechas por los deudores hipotecarios (los "Deudores Hipotecarios") por los conceptos referidos anteriormente. No

obstante, el Partícipe podrá acordar con la Entidad Emisora plazos diferentes para el pago de dichas cantidades.

Los pagos a realizar por la Entidad Emisora al Partícipe se realizarán en la cuenta abierta al nombre de éste en la propia Entidad Emisora o en aquella otra cuenta que el Partícipe notifique a la Entidad Emisora por escrito.

**3. Falta de pago por los deudores hipotecarios.**

La Entidad Emisora no asume responsabilidad alguna por el impago de los Deudores Hipotecarios ni garantiza directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorgará garantías o avales ni incurrirá en pactos de recompra de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, a excepción de las previsiones para la sustitución de los Certificados de Transmisión de Hipoteca contenidas en la Escritura de Constitución.

La ejecución de los Préstamos Hipotecarios corresponde a la Entidad Emisora y al titular del Certificado de Transmisión de Hipoteca en los términos establecidos en el artículo 31 del Real Decreto 716/2009.

Sin perjuicio de lo anterior, el titular del Certificado de Transmisión de Hipoteca tendrá acción ejecutiva contra la Entidad Emisora para la efectividad de los vencimientos del mismo por principal, intereses y demás conceptos, siempre que el incumplimiento de la obligación no sea consecuencia de la falta de pago del deudor del Préstamo Hipotecario.

**4. Custodia y administración.**

De acuerdo con lo previsto en el artículo 26.3 del Real Decreto 716/2009, la Entidad Emisora conserva la custodia y administración de los Préstamos Hipotecarios y vendrá obligada a realizar cuantos actos sean necesarios para la efectividad y buen fin de los mismos.

La novación de los Préstamos Hipotecarios cuando fuera consentida por el Partícipe, afectará a los Certificados de Transmisión de Hipoteca y a su titular.

**5. Transmisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.**

La transmisión y tenencia de los Certificados de Transmisión de Hipoteca representados en el presente título múltiple está limitada a inversores profesionales, no pudiendo ser adquiridos por el público no especializado.

El titular de los Certificados de Transmisión de Hipoteca deberá notificar a la Entidad Emisora las transmisiones de los mismos, así como los cambios de domicilio, a efectos de la inscripción de dichos datos en el Libro especial a que se refiere el artículo 32 del Real Decreto 716/2009. El adquirente deberá también indicar a la Entidad Emisora una cuenta de pago.

Ninguna responsabilidad será imputable a la Entidad Emisora que efectúe las notificaciones o los pagos correspondientes a la persona que figure en sus libros como último titular del Certificado de Transmisión de Hipoteca en el domicilio de dicho titular que conste en ellos.

**6. Otras reglas.**

En caso de destrucción, sustracción, pérdida o extravío del presente título, el Partícipe podrá obtener de la Entidad Emisora un duplicado del título destruido, extraviado o sustraído. Para ello será necesario dar cuenta a la Entidad Emisora con la declaración de no haber transmitido el título.

El titular de los Certificados de Transmisión de Hipoteca tendrá derecho a solicitar de la Entidad Emisora la emisión de nuevos títulos unitarios o múltiples representativos de uno o varios Certificados de Transmisión de Hipoteca de los representados por el presente título múltiple que le serán canjeados por éste.

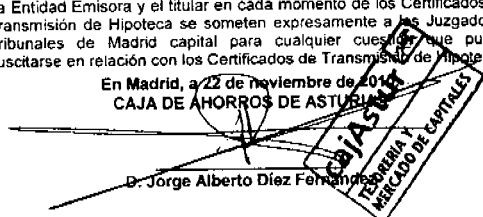
A efectos del presente documento, "día hábil" significa cualquier día de la semana que no sea festivo en Madrid, sábado, domingo o inhábil del calendario TARGET 2 (Trans European Automated Real Time Gross Settlement Express Transfer System).

En lo no consignado específicamente en las condiciones y características de los Certificados de Transmisión de Hipoteca recogidos en este título, se estará a lo establecido en la Escritura de Constitución, en las escrituras de los Préstamos Hipotecarios y en la normativa aplicable.

La Entidad Emisora y el titular en cada momento de los Certificados de Transmisión de Hipoteca se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de Madrid capital para cualquier cuestión que pueda suscitarse en relación con los Certificados de Transmisión de Hipoteca.

En Madrid, a 22 de noviembre de 2010.  
CAJA DE AHORROS DE ASTURIAS

D. Jorge Alberto Díez Fernández



**ANEXO 6**

**MEMORÁNDUM INTERNO SOBRE  
PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS DE CAJA DE  
AHORROS DE ASTURIAS**



06/2010



AD2712067

## Políticas de concesión, seguimiento y medidas de control.

### 1) Políticas de concesión

#### 1.1 Cartera Minorista

##### Requisitos de los intervinientes

Para ser titular de operaciones de riesgos en Cajastur deberán cumplirse los siguientes requisitos:

1. Edad mínima: mayores de 18 años que tengan capacidad de obrar.
2. Los menores de edad podrán ser titulares si son representados por personas facultadas mediante autorización judicial en la que se fijan las condiciones a cumplir para la firma, salvo que estuvieran emancipados. Asimismo se admite como excepción la concesión de tarjetas a menores con la firma de los padres.
3. El plazo de la operación sumado a la edad de los solicitantes no debe ser superior a 75 años (salvo en productos diseñados específicamente para superar esa limitación).
4. El criterio de la edad y plazo máximo se aplicará solo a los solicitantes con ingresos computables en el ratio de endeudamiento
5. En el caso de matrimonios en régimen económico de gananciales, firmarán como prestatarios ambos cónyuges.
6. En el caso de parejas de hecho, cuando los integrantes aporten ingresos computables y adquieran la titularidad de los bienes financiados, necesariamente firmarán como prestatarios.
7. Las personas físicas podrán intervenir por si mismas o facultando a terceros mediante poder al efecto, que debe estar en vigor y contener expresamente el tipo de operación a realizar.
8. Las personas jurídicas deben ser representadas por quién tenga facultades suficientes para el acto de que se trate previo bastateo.
9. Con la intervención de fedatario público debe asegurarse que las intervenciones estén completas y perfeccionadas (excepto cuando el producto lo admita, o se apruebe su no intervención por estamento con facultades suficientes).

10. Cuando excepcionalmente se haya realizado la representación por mandato verbal deberá ser ratificada siempre antes de disponer fondos del préstamo.

Para el caso concreto de operaciones con garantía hipotecaria, deberán tenerse en cuenta además las siguientes circunstancias:

1. Han de consentir la hipoteca todas las personas que ostenten algún derecho de titularidad, uso o dominio sobre la propiedad objeto de garantía.
2. Para hipotecar la vivienda habitual, aunque pertenezca a uno solo de los cónyuges, se necesita el consentimiento de ambos.
3. Es preciso justificar mediante certificado del Registro Civil, la inscripción de actos con trascendencia en este registro como previo a la inscripción en el Registro de la Propiedad, de documentos de personas físicas que estén vinculados a la primera inscripción (separación de bienes, incapacidades, etc.)
4. Si existen derechos de usufructo, el beneficiario comparecerá hipotecando sus derechos o bien procederá a su cancelación o posesión.

En el caso de personas físicas de nacionalidad **extranjera residentes** en España,

Si se trata de una persona física de nacionalidad extranjera dentro del ámbito de aplicación del R.D. 178/2003 (nacionales de los estados miembros de la UE y otros estados parte en el Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo y a determinados familiares de los anteriores), deben contar:

1. bien con la tarjeta o carné individual de autorización de residencia o cualquier otro documento público en el que conste la concesión de la autorización de residencia por parte del Ministerio del Interior español
2. bien con el certificado emitido por el Ministerio del Interior español, conteniendo un NIE, documento distinto de la tarjeta de residencia, en el que conste expresamente que dicha persona cumple las condiciones establecidas por el Real Decreto 178/2003, de 14 de febrero

Si se trata de una persona física de **nacionalidad extranjera fuera del ámbito de aplicación del RD 178/2003**, debe contar con la tarjeta o carné individual de autorización de residencia o cualquier otro documento público en el que conste la concesión de la autorización de residencia por el Ministerio del Interior

En el caso de las personas físicas de **nacionalidad española no residentes en España**,





06/2010



AD2712066

- Deberán contar con original de Certificado de residencia en el país de que se trate, en vigor, emitido por el Consulado Español del país en que resida la persona (estos certificados tienen una validez de 2 años desde su fecha de emisión).

En el caso de las personas físicas de **nacionalidad extranjera no residentes en España**,

- deben contar con fotocopia del pasaporte en vigor o del documento de identidad válido en su país de origen. La propia Caja se encarga de solicitar, por un procedimiento automático, al Ministerio del Interior el "Certificado negativo de residencia en España", que se renueva, también automáticamente, cada dos años.

- **Finalidades y plazos máximos de financiación**

En lo que se refiere al binomio destino/plazo se actuará conforme a las siguientes recomendaciones:

- Debe ajustarse el plazo de vigencia de la operación a la vida útil de los bienes que se adquieren, máxime si la garantía de la operación es personal.
- El plazo no debería proyectarse por encima de la esperanza de vida de los titulares del préstamo que intervienen en el ratio de endeudamiento
- La capacidad de pago del cliente, y el destino de la operación, determina los plazos mínimo y máximo de vigencia del riesgo y las garantías exigibles.
- Cuando las personas físicas soliciten riesgos para cubrir anticipos temporales de tesorería, el plazo deberá ajustarse al momento en que se prevea la generación de tesorería que justificó la concesión.
- En la medida de lo posible es conveniente ajustar los periodos de carencia (durante la que solo se pagan intereses) conjugando las necesidades del cliente con el comienzo de la amortización.

Con carácter de máximo delegado se establecen los siguientes parámetros:

a)	Préstamos hipotecarios para compra de vivienda habitual:	40 años
b)	Préstamos hipotecarios para cualquier destino (incluida segunda vivienda) con cobertura de tipo de inmueble residencial	30 años
c)	Préstamos hipotecarios para cualquier destino con cobertura de hipoteca de tipo de inmueble comercial (no residencial):	20 años
d)	Operaciones con otras garantías reales no hipotecarias	8 años
e)	Operaciones personales con cualquier destino	8 años
f)	Plazo máximo en préstamos personales a microempresas y autónomos	6 años
g)	Plazo máximo para créditos (con renovación anual) con garantía personal	5 años

• **Capacidad de pago**

Los sistemas de calificación crediticia especifican los algoritmos internos y los criterios delegados para considerar una operación dentro de los estándares de capacidad de pago autorizados por la Alta Dirección. La valoración de la capacidad de pago se determina a través de dos conceptos complementarios:

- La ratio **DTI** (Debt To Income), calculada como el cociente entre el total de las cargas financieras asociadas a los titulares de la operación y sus ingresos netos. Esta ratio no superará, con carácter general, el valor del 45%..
- **Renta disponible**: entendida como la cantidad monetaria de los titulares tras descontar todas sus obligaciones de pago financieras y gastos corrientes mensuales, se trata de una cuenta de resultados por interviniente mediante la cual se infiere su capacidad para hacer frente a la deuda surgida con la operación que se plantea. Se analiza, por tanto, el equilibrio entre las disponibilidades líquidas del cliente y los compromisos de pago adquiridos en la operación.

Adicionalmente las herramientas de calificación (scoring), evalúan automáticamente estos indicadores para asegurar la homogeneidad en la valoración para toda la cartera y verificar el cumplimiento de las políticas. Para un mayor control sobre los indicadores de endeudamiento o capacidad de pago, los scoring -en las operaciones de riesgo hipotecario minorista-, incorporan coberturas ante variaciones del tipo de interés, al objeto de estimar la capacidad de devolución de la deuda futura de la contraparte, de forma y manera que no se tiene en cuenta la cuota real del préstamo sino una cuota teórica con unos **tipos 100 p.b superiores** a los existentes en el momento de la sanción.



06/2010



AD2712065

*Parámetros de política de concesión integrados en el scoring:*

Indicador de Capacidad de Pago	Nivel Oficina		Nivel de Riesgos <sup>1</sup>	
	(Descentralizado)		(Centralizado)	
	HIPOTECAS	RESTO	HIPOTECAS	RESTO
DTI	≤ 45%	≤ 45%	≤ 45%	≤ 45%
Renta Disponible / Cuota	1.1	1.4	NA	NA

• **Tratamiento de Garantes.**

Los garantes se introducen en aquellas operaciones que presentan algún rasgo de debilidad en los indicadores de capacidad de pago (riesgo de estabilidad de ingresos en el tiempo) para complementar o reforzar la capacidad de asunción de deuda de la operación y de este modo poder conceder la operación sin comprometer la calidad del riesgo.

El tratamiento aplicado a los garantes -a efectos de valoración en la concesión de riesgos- es como el del cualquier titular, ya que en la medida que deberá responder al pago de la deuda en caso de reclamación por parte de la Entidad, es necesario asegurarse que están en disposición de afrontar dicha deuda.

Los ejes determinantes que se examinan en la calidad de los garantes son:

- Capacidad de pago. (valorando todas sus cargas financieras y corrientes)
- Solvencia patrimonial.

<sup>1</sup> Para los Departamentos de Riesgos existe la posibilidad de prescindir esta regla cuando por criterio experto se considere que la operación es viable aunque no cumpla estrictamente con los parámetros. Estas operaciones son sometidas a forzaje.

## 1.2 Cartera Empresas

La Entidad segmenta el tratamiento aplicado a las operaciones del segmento corporativo atendiendo a la naturaleza de la contraparte y a la tipología de operación/ proyecto planteado. Previamente a este tratamiento, las operaciones planteadas deben de cumplir unos estándares mínimos en términos de calidad crediticia del solicitante, exceso de concentración de riesgos con el mismo, garantías inadecuadas, falta de rentabilidad de la operación, etc.

Por todo ello, la entidad ha fijado una serie de requisitos mínimos para que un cliente sea considerado dentro del proceso de admisión de nuevos riesgos y/o incrementos de posiciones existentes. En este sentido se excluirán, con carácter general, aquellos acreditados que cumplan alguna de las siguientes situaciones:

- Sociedades inmersas en procesos concursales.
- Sociedades en causa de disolución legal por presentar patrimonio negativo y/o con pérdidas continuadas sin que exista una reposición de dichas pérdidas.
- Sociedades con situaciones irregulares en la Entidad cuando los nuevos riesgos no supongan una mejora de nuestra exposición (política de mitigación).
- Sociedades con incumplimientos significativos.
- Personas Jurídicas con calificaciones en la Entidad (AVE REDUCIR, EXTINGUIR).
- Sociedades que tengan negocios cuya naturaleza haga imposible la verificación de la legitimidad de los ingresos o la procedencia de los fondos.
- Sociedades con operaciones apoyadas en garantías "exóticas" (avales de entidades financieras domiciliadas en paraísos fiscales, pignoración de activos financieros de origen desconocido, garantías hipotecarias sobre valores no contrastables, etc.).
- Sociedades que rehúsen facilitar información o la documentación requerida.

Para el análisis de aquellos riesgos que cumplen con los estándares generales para su tratamiento, Cajastur separa la tipología de acreditado en tres categorías principales:

- Riesgos con Empresas en funcionamiento.
- Riesgos de Financiación Especializada.
- Riesgos frente al Sector Público.



06/2010

AD2712064



Riesgos con empresas en funcionamiento.

El enfoque de riesgos aplicado a las empresas en funcionamiento, se basa en el análisis de la solvencia del acreditado y en la conveniencia de la operación atendiendo al cumplimiento de políticas internas de concentración de riesgos con el cliente, garantías asociadas y plazo de inversión.

El instrumento fundamental en la fase de análisis es el *rating interno* del acreditado. Toda operación tiene asociada un *rating* que se efectúa en dos fases:

- Cálculo automático: algoritmos internos.
- Contraste experto.

Partiendo de la valoración crediticia automática que se obtiene de los sistemas estadísticos/objetivos en el proceso de contratación, se aplica adicionalmente, desde el Departamento de Riesgos, una metodología basada en sistemas *expertos/subjetivos* con la que poder realizar un forzaje en aquellos casos en los que exista una discrepancia significativa con el sistema de valoración automático.

Los sistemas de *rating expertos/subjetivos* que se emplean en la Entidad, al igual que los sistemas *estadísticos/objetivos*, establecen una valoración crediticia de los clientes basada en tres dimensiones fundamentales (aspectos cualitativos, comportamiento operativo y análisis económico-financiero) y operan dentro de las autonomías del Departamento de Riesgos:

1. Valoración cualitativa y operativa del cliente. Articulada en tres áreas:

- Posición competitiva y situación en el mercado
- Accionistas/Gerencia
- Grado de acceso al crédito

2. Valoración cuantitativa del cliente. Articulada en tres áreas:

- Análisis de Resultados de La Empresa
- Análisis de la Generación de Recursos y Capacidad de atender sus obligaciones financieras y corrientes.
- Solvencia

Cada una de las dimensiones/áreas tiene como resultado un valor comprendido dentro de la EIV (Escala Interna de Valoración) que a su vez tienen una correspondencia en términos de gestión que obedece a la siguiente descripción<sup>2</sup>: ALTA CALIDAD (>7), BUENA CALIDAD (6-7), SUFICIENTE (5-6), INSUFICIENTE (4-5) o BAJA (<4).

<sup>2</sup> Existen matizaciones por tamaño de empresa, puesto que la EIV está calibrada a probabilidad de incumplimiento.

Cada una de las dimensiones tiene una importancia relativa definida según el tipo de empresa o la situación económica de un sector/momento económico concreto.

Mediante una media ponderada de los valores otorgados a cada dimensión/área se obtiene el *rating final* del cliente.

A efectos metodológicos se tratan especialmente las calificaciones negativas extremas en alguna de las áreas y salvo excepciones muy concretas (como empresas con accionariados de primera línea y resultados económicos negativos por estrategias conocidas) se corregirá la valoración obtenida aplicando las siguientes reglas de decisión:

- Si una empresa tiene dos áreas con INSUFICIENTE (4-5) su calificación global no podrá superar el máximo de las dos áreas con valor insuficiente.
- Si una empresa tiene algún área INSUFICIENTE (4-5) se ajusta el valor final del *rating* a la baja.

#### Riesgos de Financiación Especial.

Se trata de un tipo de riesgo específico estructurado mediante de un proyecto complejo en el que los flujos de caja responden de la devolución de la deuda contraída para su desarrollo y puesta en funcionamiento. En la práctica, la tipología más habitual es el Project Finance.

Este tipo de financiación se utiliza habitualmente para grandes, complejas y costosas instalaciones con un alto componente de inversión y gasto en capital -y que una sociedad por sí misma no podría soportar dentro de su balance-, como por ejemplo, centrales eléctricas, parques eólicos y de otras energías renovables, plantas químicas, minas, infraestructuras de transporte, medio ambiente y telecomunicaciones.

En el Project Finance se requiere una estructura de riesgos que se pueda distribuir y unas inversiones claramente generadoras de cash-flows predecibles y asegurables, fundamentadas en una tecnología probada, que permitan claramente afrontar los gastos de explotación, pagar los intereses, amortizar la deuda y remunerar a los socios del proyecto.

Cajastur analiza la viabilidad de los Project Finance a partir del cumplimiento de una serie de características, entre las que cabe destacar:

- Proyectos viables, es decir, rentables y con capacidad suficiente para satisfacer las necesidades y expectativas de los diferentes agentes implicados en el proyecto.
- Predecibles, en la medida en que los flujos futuros del proyecto puedan asegurar un mínimo de suficiencia para satisfacer a los financiadores y al resto de agentes implicados.
- Individualizables e independientes, frente a otros riesgos y otros proyectos gestionados por los mismos promotores.



06/2010



AD2712063

- Contrastados, equilibrados y satisfactorios para los objetivos de los promotores y las necesidades del mercado.
- Intensivos en capital, a fin de hacer soportables los gastos de estudio y diseño de la financiación.
- Con riesgos gestionables, como garantía del cumplimiento, por el proyecto, de las obligaciones contraídas.
- Claridad de compromisos, materializada a través de contratos entre los agentes implicados en el proyecto.

Por lo que se refiere a las etapas de que consta un Project Finance, son fundamentalmente las siguientes:

- Análisis de la viabilidad del proyecto, tanto desde el punto de vista técnico como económico.
- Identificación y análisis de los riesgos y de su gestión.
- Diseño financiero de la operación.
- Instrumentación y formalización de los acuerdos.

Una de las claves principales en toda operación de financiación de proyectos radica en la gestión de los riesgos, es decir, en identificar claramente todos los parámetros que inciden en el riesgo del proyecto y que pueden afectar a la generación de los flujos de caja y, además, establecer los mecanismos y coberturas adecuados para mitigarlos.

Considerando que los riesgos de un proyecto pueden ser muy variados, éstos pueden ser clasificados, a priori, de la siguiente forma:

1. Riesgo de construcción y puesta en marcha. Dada la posibilidad de que la puesta en marcha se retrase y de que el coste de las instalaciones sea superior al establecido, deben introducirse condiciones en las licitaciones de obras y en los contratos que limiten los riesgos: suministro de instalaciones con contrato llave en mano y precio cerrado, con penalizaciones en caso de retraso en la entrega, períodos de carencia con los financiadores, pagos retenidos hasta certificación de obra por expertos, etc.
2. Riesgo operativo, de carácter tecnológico o de suministro de materias primas. En el primer caso, puede que las instalaciones productivas generen un rendimiento medio inferior al esperado; para protegerse de ello se utilizan garantías por parte del constructor frente a vicios ocultos o ante el incumplimiento de parámetros técnicos, como por ejemplo contratos de mantenimiento a largo plazo, leasing operativo, etc. La posible contracción de la oferta de materias primas del proyecto que provoque estrangulamientos del suministro o sensibles elevaciones de los precios, es contrarrestada mediante contratos de suministro a largo plazo,

contratación de derivados (opciones y futuros financieros), etc.

3. Riesgo económico, de contracciones en el nivel de la demanda que afecten a los ingresos del proyecto o de aumento de la morosidad asumible por el proyecto. En estos casos, los contratos de venta a largo plazo y las pólizas de cobertura de impagos constituyen las principales opciones defensivas que pueden ser adoptadas.
4. Riesgo financiero, fundamentalmente debido a que los tipos de interés se sitúan por encima de los establecidos en el modelo de financiación. Dado que por las características intrínsecas de un Project Finance es totalmente inusual la obtención de préstamos a tipo fijo, suelen utilizarse contratos de cobertura de tipos de interés.
5. Riesgos varios y de fuerza mayor. En función del Área de actividad en el que se desarrolle el proyecto, pueden plantearse contingencias de tipo legislativo, medioambiental e incluso de abandono de los promotores; el asesoramiento legal, la realización de estudios de impacto ambiental o el análisis previo de la capacidad financiera y crediticia de las distintas partes intervinientes en el proyecto, pueden cubrir dichos riesgos. Los factores fuera de control, tales como desastres naturales, incendios, etc., deberán ser cubiertos mediante las correspondientes pólizas de seguros.

La estructura de financiación dependerá de las características específicas del proyecto, pero con carácter general, responde a lo siguiente:

- a) Recursos Propios (25-35%): Como criterio general, los recursos propios no deberían ser inferiores al 25% del total de la financiación. Se distribuye entre el capital propio aportado por los promotores iniciales (entre el 5 y el 10%) y la denominada deuda subordinada, considerada como capital, que supone la participación como socios de los promotores de aquellas entidades que vayan a jugar algún papel, bien económico aportando sus recursos, o bien estratégico o técnico directo en la ejecución del proyecto, y que tengan interés en la evolución del negocio.
- b) Recursos ajenos (65-75%), repartidos entre subvenciones, leasing y deuda. La deuda a su vez se distribuye entre deuda normal y deuda principal o deuda senior, normalmente vía crédito sindicado si el importe de la operación lo permite; en este caso el promotor encarga su operación a un banco agente, que elige además a un grupo de bancos directores que suscriben parte del crédito, colocando el resto en otras entidades.

La Entidad suele incorporar la constitución de una parte de deuda *senior* como garantía, por los siguientes motivos:

- Aportación adicional de fondos por los socios en aquellos casos que fuese necesario, ya sea en forma de capital o de deuda subordinada contingente, y en base a la elaboración de unos test de funcionamiento consistentes





06/2010

AD2712062



fundamentalmente en el cálculo de distintos ratios (RCSD que corresponde a la relación entre la generación de tesorería anual y la suma de los pagos por amortización del capital, intereses y comisiones de la deuda *senior*; la aportación adicional está condicionada a una disminución de este ratio por debajo de x en cualquier ejercicio proyectado).

- Todos los activos del proyecto, materiales e inmateriales, contabilizados o no, incluidos la caja, cuentas bancarias y cuentas por cobrar del prestatario y el "Fondo de Reserva". Las pólizas de seguro y los derechos consecuentes, en especial los fondos provenientes de la ejecución de las pólizas de seguro.
- Los derechos resultantes de las garantías otorgadas por los suministradores y accionistas del proyecto.
- Prenda sobre las acciones del prestatario.
- Los contratos del Proyecto.

Así mismo, suele ser habitual contemplar dentro de los recursos ajenos de financiación las subvenciones que pudiera obtener la empresa, considerando su carácter reintegrable o no reintegrable y verificando escrupulosamente la concesión y los plazos para su cobro. En ningún caso se consideran como fondos propios del Proyecto.

Riesgos frente al Sector Público.

Los riesgos contraídos frente al sector público dentro del ámbito del negocio comercial, se estructuran a partir de los presupuestos elaborados por la administración concreta y su objeto de análisis se sustenta en el objeto de la financiación y el rating interno y externo otorgado. No se trata de un negocio recurrente en la Entidad, pero en el análisis existe una diferenciación entre.

- Organismos pertenecientes al Sector Público.
- Empresas dependientes o participadas por el Sector Público.

En este último caso, el análisis es simétrico al realizado para las empresas previamente comentado.

## 2) Criterios generales de Seguimiento del Riesgo

### 2.1 Principios Generales del Seguimiento del Riesgo.

- Políticas y Procedimientos de Seguimiento del Riesgo con un enfoque de cartera, a fin de mantener el perfil de riesgo medio-bajo a nivel Entidad.
- Universalización del seguimiento del riesgo tanto en alcance como en responsabilidad:
  - Alcance: el total de los riesgos directos e indirectos vigentes en la Entidad tienen que estar sometidos a permanente observación y control.
  - Responsabilidad: todos los estamentos de la Entidad que se relacionen con el riesgo de crédito tienen asignada una responsabilidad en el Seguimiento del mismo. Por simetría con el proceso de admisión, el gestor comercial<sup>3</sup> y el analista de riesgos se configuran como la pareja básica en la gestión y ejecución del Seguimiento del Riesgo de Crédito. La pareja básica de gestión (PBG) es una de las piezas claves del nuevo modelo de Seguimiento del Riesgo, al ser los responsables de la ejecución de las acciones de control sobre la evolución del riesgo del cliente, atendiendo a los protocolos y procedimientos establecidos.
  - Independencia funcional: separación funcional entre la capa de gestión-ejecución y la primera capa de control.

### 2.2 Enfoque de Seguimiento por tipología de Riesgo

La Entidad mantiene sistemas de seguimiento del riesgo en coherencia con su política de admisión. Dispone de procedimientos aprobados por el Comité de Dirección que sustenta la política de seguimiento

El seguimiento, como la admisión, se estructura en dos niveles básicos:

- Riesgos estandarizados.
- Riesgos individualizados.

El seguimiento en Cajastur se desarrolla en las siguientes fases:

- *Fase I: Clasificación de los acreditados dentro de alguna de las siguientes categorías:*

---

<sup>3</sup> La referencia al gestor comercial incluye tanto los gestores de particulares como empresas de cualquier segmento. Cuando el cliente no esté carterizado, la responsabilidad descansará en el inmediato superior, en general el director o subdirector (si no hay director) para banca universal, o en el responsable de la unidad especialista en el caso de Liberta o Banca de Empresas.



06/2010



AD2712061

CATEGORÍA DE SEGUIMIENTO	TIPOS
NORMAL	-NA-
AVE	SEGUIR / GARANTIZAR/ REDUCIR / EXTINGUIR

Mediante la generación de sistemas automáticos de alertas e intervención experta, el sistema de seguimiento determina una calificación a cada acreditado a efectos de gestión del riesgo con responsabilidades en unidades específicas atendiendo a las autonomías de seguimiento.

Existen dos grandes grupos de clasificación de los acreditados de la Entidad.

- **Normal:** son acreditados que presentan una situación crediticia que responde a la normal evolución de las posiciones de riesgo mantenidas en la Entidad y a una adecuada composición económico-financiera y patrimonial.
- **AVE (Acreditado en Vigilancia Especial):** acreditados en los que se dan circunstancias o aparecen señales que podrían afectar al normal desarrollo y reembolso de sus operaciones de riesgo en la Entidad. Su identificación se apoya en diferentes indicadores atendiendo a la tipología de seguimiento realizada. Con la clasificación de un cliente como AVE, se persigue una actuación que debe ser especialmente sistemática, ordenada, y concreta; con planes de acción sustentados en dos objetivos fundamentales:
  - Sometimiento a un seguimiento más profundo e intenso por parte de los gestores y analistas, o en su caso de la pareja básica de gestión.
  - Cumplimiento de las políticas crediticias fijadas.

Adicionalmente, dentro de la categoría AVE, se gradúan distintos tipos de vigilancia, a saber:

- **AVE-SEGUIR:** esta situación puede responder a una amplia gama de motivos, tratándose en todo caso, de motivos leves que no afectan de manera sustancial al buen fin de los riesgos asumidos en el corto plazo (ejemplo: estados contables desactualizados).
- **AVE-GARANTIZAR:** aplicable a clientes respecto de los cuales se pretende y se puedan obtener garantías adicionales para afianzar sus operaciones.
- **AVE-REDUCIR:** aplicable a clientes con los que se desea seguir trabajando, pero con un nivel de riesgo más bajo que el vigente en el momento de su clasificación.

- **AVE-EXTINGUIR:** aplicable a clientes respecto de los cuales se toma la decisión de eliminar los riesgos asumidos en un periodo de tiempo determinado. Es posible que durante el proceso de extinción sea necesario asumir nuevos riesgos más seguros, en sustitución de riesgos anteriores.

La clasificación de seguimiento AVE supondrá la generación de un plan de acción por el SEIR.

- *Fase II: Determinación de planes de actuación atendiendo a la clasificación anterior.*

Los planes de acción se estructuran en los siguientes niveles:

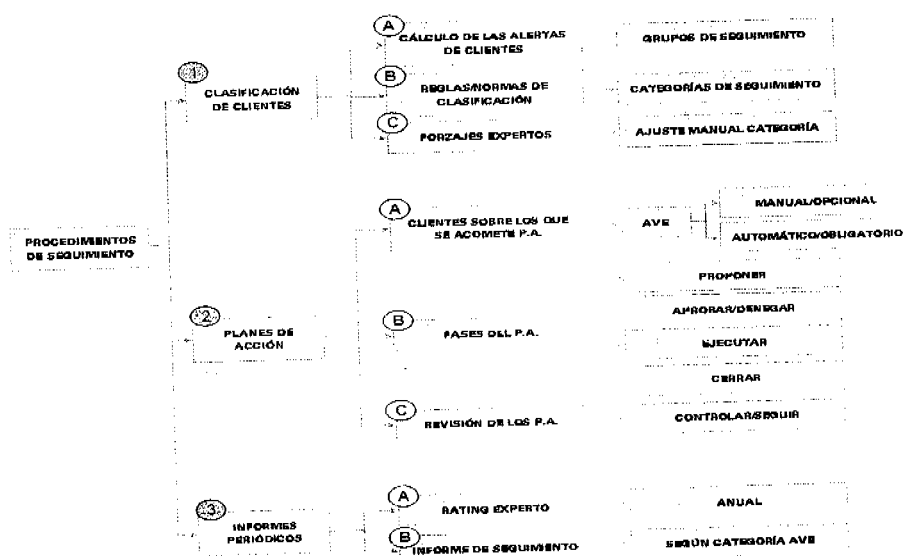
- Acciones previas a realizar por el Gestor (en función de la tipología del cliente, persona física/jurídica) antes de la propuesta de acciones.
- Acciones de afianzamiento del riesgo con el cliente.
- Acciones de reducción/extinción del riesgo con el cliente.

- *Fase III: Seguimiento del Plan de acción y conclusiones.*

Así mismo, la unidad tiene definidos criterios objetivos de valoración para los riesgos susceptibles de ser calificados *subestándar* atendiendo al sector de actividad, y en concreto criterios específicos para el sector inmobiliario, por ser éste el sector sobre el que se está manteniendo un seguimiento más intensivo.

### 2.3 Procedimiento General de Seguimiento

El procedimiento de seguimiento se resume en el siguiente esquema.





06/2010



AD2712060

Con este procedimiento todos los riesgos directos e indirectos se encuentran sometidos a permanente observación y control, sobre la base de una tecnología que facilita la toma de decisiones por parte de los agentes intervinientes en el proceso<sup>4</sup>.

#### 2.4 Autonomías Delegadas.

Las atribuciones delimitan el techo de riesgo del cliente o grupo de clientes para cada nivel de decisión.

Los importes delegados dependen de la tipología de riesgo, el centro que genera la exposición y de la valoración otorgada por el sistema de calificación (*rating/scoring*).

Las atribuciones para la admisión de riesgos se definen para dar cumplimiento a dos objetivos fundamentales en la gestión:

- a) Proporcionar agilidad en la toma de decisiones del proceso de admisión.
- b) Mantener un control del riesgo global mediante la definición de ejes básicos de riesgo.

Dichas atribuciones se estructuran con la creación de dos grandes bloques de actuación o niveles: *nivel descentralizado y centralizado*.

El grupo descentralizado está constituido por las unidades/centros dependientes de Banca Comercial, cuyas facultades delegadas se definen a través de varios factores de riesgo que controlan la toma de decisiones:

- Producto (incluye el concepto de plazo).
- Categoría de Oficina.
- Cliente (incluye grupo).
- Garantía.
- Rating / Scoring.

Los importes y plazos de admisión de riesgo están condicionados por los ejes anteriores, alcanzando distintos valores dependiendo de las características de aquellos.

Los límites que operan para las unidades descentralizadas sólo están condicionados a los riesgos sancionados por ellas, no computando en sus límites los riesgos concedidos por estamentos superiores (de ámbito centralizado).

<sup>4</sup> Para más detalles del proceso de seguimiento acudir al *Manual de Políticas y Procedimientos de Seguimiento Integral del Riesgo*

Con carácter general, los límites concedidos a las unidades descentralizadas se sancionarán en los comités de riesgos de las diferentes unidades y de forma mancomunada. En el supuesto de ausencia del Director o Subdirector de la unidad, podrán adoptar la decisión cualquiera de los dos que esté presente, comunicando posteriormente en la primera oportunidad su decisión al ausente. En el caso particular de empresas, en ausencia de los responsables podrán aceptar riesgos los gestores con una delegación expresa.

El nivel centralizado compuesto por: Departamento de Riesgos, Dirección de Área de Negocio Centralizado y Comité de Riesgos; presenta una estructura funcional diferente. Se centralizan los riesgos que suponen una alta exposición en términos de contrato, cliente o grupo. A diferencia de las unidades descentralizadas, los riesgos concedidos por estamentos superiores condicionan los límites de estamentos inferiores. En concreto, el Departamento de Riesgos tendrá sus límites como unidad condicionados a los riesgos concedidos por el Comité de Riesgos y por los estamentos descentralizados, con las excepciones contempladas en el cuadro de atribuciones que se pueden consultar en el Documento de autonomías.

Como caso particular, el Comité de Riesgos no tiene límites fijados por cliente o grupo, sus restricciones se circunscriben al ámbito de la operación, si bien; analizarán las recomendaciones de concentración por límite por contraparte y *rating* establecidas en la política de control del riesgo de crédito que se puede consultar en los Manuales de Políticas de Riesgos aprobados por el Comité de Dirección. El Comité de Riesgos tiene delegadas sus autonomías por la Comisión Ejecutiva, siguiendo el esquema en cascada.

Del mismo modo, las autonomías de las unidades de rango inferior al Comité de Riesgos tendrán los límites establecidos por dicho órgano, atendiendo a las especificaciones estratégicas definidas.

Así mismo, las atribuciones contemplan un tratamiento específico para los grupos económicos, con la asignación de límites globales para dichos grupos.

El funcionamiento de las autonomías será evaluado por el Departamento de Sistemas de Calidad y Seguimiento del Riesgo el cual velará por su adecuado cumplimiento atendiendo a las especificaciones del Comité de Riesgos.

Del mismo modo, y dentro del marco global de supervisión interna, Auditoría velará por el adecuado cumplimiento por parte de todas las unidades de los criterios especificados en dichas autonomías.



06/2010



AD2712059

## 2.5 Principios para la fijación de límites de autonomías.

### Principio general

Las autonomías de admisión de riesgos se basarán esencialmente en la interpretación del grado de delegación que la Alta Dirección (Comité de Dirección Plenario) desee afrontar en cada momento en función de las estrategias que tenga definidas para la Entidad. En este sentido, con carácter general, las Autonomías de admisión de riesgos se revisarán por necesidades de gestión y/o por expreso deseo de la Alta Dirección; no existiendo por tanto calendarios de revisión predefinidos.

### Principio de clasificación y tratamiento de los riesgos.

Cajastur define los riesgos en dos grandes categorías en función del tratamiento aplicado y del impacto relativo en la solvencia de la Entidad; esta separación de riesgos se clasifica en:

- Riesgos estandarizados.
- Riesgos individualizados.

Esta distinción determina el tratamiento y la gestión desarrollada por la Entidad en todo el ciclo de vida del riesgo: *sanción, seguimiento y recuperaciones*.

Los riesgos estandarizados que suponen aproximadamente el 60% de la inversión crediticia, están compuestos por todos aquellos riesgos asociados a segmentos minoristas, a saber:

- Riesgos frente a personas físicas y jurídicas carterizadas en unidades dependientes de la red universal (Red del Principado y Red de Expansión).

El tratamiento de este tipo de riesgos se realizará tanto en la red universal -apoyados con herramientas de scoring- como en las unidades de riesgos especialista (Análisis Riesgo Minorista y Análisis Riesgos Expansión), cuando se superen las autonomías de aquella.

El resto de riesgos no incluidos en las categorías anteriores son los denominados riesgos individualizados<sup>5, 6</sup>. La competencia sobre este tipo de riesgos estará en las unidades especialistas dependientes del Departamento de Riesgos cuando las autonomías delegadas - en general en las unidades de Banca de Empresas (en función del *rating*)- sean superadas. Del mismo modo, los grandes riesgos serán en la práctica competencia del Comité de Riesgos y de la Comisión Ejecutiva cuando se superen las atribuciones otorgadas al citado Comité.

<sup>5</sup> Renta fija y Renta variable se incluyen en el documento de límites de Tesorería

<sup>6</sup> Las aprobaciones relativas a la renta fija se realizan por parte del Comité de Riesgos y las inversiones en participadas por el Comité de Dirección Plenario / Comisión Ejecutiva dependiendo del tamaño de la inversión.

Principio de experiencia y especialización en la gestión del riesgo.

Atendiendo al grado de experiencia de las oficinas universales en la sanción de los riesgos (tipología) se delegan más o menos facultades para la sanción. Aquí también se incluye el grado de madurez de las herramientas de calificación como criterio objetivo de delegación y experiencia.

Este principio de experiencia y especialización, es el que determina que las unidades centrales de riesgos (y los estamentos superiores) no tengan las autonomías estrictamente condicionadas a los resultados de los sistemas de calificación (*rating / scoring*); si bien deberá existir una correspondencia entre sus sanciones y las valoraciones de éstas, documentando oportunamente las diferencias existentes mediante mecanismos de *forzaje* que se regulan en la Política de Riesgos.

Principio de eficiencia en la gestión del riesgo.

Siguiendo criterios como las sanciones realizadas, importes solicitados en cada tipología de riesgo, tiempos de análisis y resolución de operaciones; se determinan los importes para cada estamento. Del mismo modo, para la búsqueda de una mejor asignación del riesgo, las autonomías se construyen con un enfoque general de pérdida esperada, en la medida que las facultades de sanción están vinculadas a las herramientas de calificación del riesgo (*scoring / rating*) y a las garantías asociadas.

Funcionamiento Operativo de las Autonomías de Admisión.

Las autonomías de admisión de riesgos -para las unidades dependientes de Banca Comercial- están automatizadas en un modelo de control que permite reducir el riesgo operativo en la tramitación, en la medida que evalúa que un riesgo concreto sea sancionado por el estamento oportuno siguiendo los criterios especificados en la política. Este enfoque presenta dos grandes ventajas:

- Facilita la tramitación de operaciones mejorando la eficiencia en los procesos.
- Reduce la subjetividad, derivada de la interpretación de una norma interna que puede llevar a aplicaciones incorrectas, aportando homogeneidad al tratamiento de admisión.

Para las unidades centrales (Departamento de Riesgos), el proceso no está automatizado puesto que las operativas a realizar gozan de una complejidad sustancialmente superior y el cumplimiento de los criterios fijados en la política tienen un marco de control más reducido.

Conceptos utilizados en las autonomías de admisión.

A continuación se destacan los términos/ conceptos utilizados para el tratamiento de las autonomías de admisión:





06/2010



AD2712058

- **Límites de autonomía (importes):**

Los límites de autonomías delegados se corresponden con la siguiente estructura por producto:

1. Descuento: se toma la siguiente función: *Max (límite vigente, (saldo no vencido+saldo vencido+saldo vencido impagado))*.
2. Préstamos: Se toma como referencia el Capital pendiente.
3. Leasing: Se toma como referencia el Capital pendiente.
4. Créditos: se toma la siguiente función: *Max (límite vigente, (saldo no vencido+saldo vencido+saldo vencido impagado))*.
5. Avals Técnicos: Se toma como referencia el límite del aval o de la línea de avals.
6. Avals Económicos: Se toma como referencia el límite del aval o de la línea de avals.
7. Factoring: se toma la siguiente función: *Max (límite vigente, (saldo no vencido+saldo vencido+saldo vencido impagado))*.
8. Finversión (confirming): *Max(límite vigente, (saldo no vencido+saldo vencido+saldo vencido impagado))*
9. Tarjetas: límite de crédito+límite de compras contrato+límite de compras tarjeta.
10. Descubiertos: se toma como referencia el saldo deudor, sin tener en cuenta el descubierto autorizado.

- **Total riesgo cliente / grupo(importes):**

Se trata de la suma de todos los conceptos anteriores, tomando como referencia de suma el MIS (último cierre) se agregan todos los riesgos calculados para el total cliente, de aquellos acreditados que pertenecen a grupo.

- **Plazo:**

Referido únicamente al contrato que se está aprobando, por lo que se toman los plazos iniciales de concesión.

- **Centros:**

En función de los modelos de oficinas definidos por el Área de Desarrollo Organizativo.

- **Riesgos no mecanizados:**

Riesgos referidos a productos de préstamos en divisas y préstamos sindicados.

- **Sistemas de calificación:**

En el caso de **empresas**, el elemento central de sanción es el *rating ajustado*, calculado como rating básico del cliente + garantías asociadas al contrato planteado. Los posibles valores a tomar son:

SEGMENTO	RATING AJUSTADO	NIVEL DE DELEGACIÓN DE FACULTADES	CÓDIGO EN ATRIBUCIONES
CORPORATIVA	>6.5	ALTO	A
Y GRANDES	5-6.5	MEDIO	M
	<5	BAJO	B
MEDIANAS	>5.75	ALTO	A
Y	4.5-5.75	MEDIO	M
PEQUEÑAS	<4.5	BAJO	B

La codificación SR: hacer referencia a la calificación "SIN RATING" y sus efectos son iguales que los del *Rating* bajo.



06/2010



AD2712057

Para los riesgos con **particulares**, el elemento central de sanción es el *scoring*, con el siguiente esquema de funcionamiento:

DICTAMEN DE SCORING	NIVEL DE DELEGACIÓN DE FACULTADES	CÓDIGO EN ATRIBUCIONES
CONCEDER	ALTO	P
DUDA	MEDIO	D
DENEGAR	BAJO O NULO	N

Otras consideraciones específicas:

- **Delegación de Facultades:** los límites de las unidades tienen carácter de máximo. Son facultades delegadas por la Dirección de Área de Banca Comercial o la Dirección de Área de Negocio Centralizado hasta los límites máximos indicados en el cuadro de facultades, pudiendo fijar para sus unidades dependientes los importes que estime oportunos en cada momento.
- Los criterios de estructura de financiación no referidos a importes, es decir: plazos, porcentajes de cobertura (LTV), sólo afectan de manera obligatoria a los centros dependientes de Banca Comercial.
- **Comité de Riesgos (CR):** Los límites de aceptación por parte del Comité de Riesgos son a nivel operación sin tener en cuenta la acumulación de riesgo por cliente, producto o grupo. Dicho Comité elevará a la Comisión Ejecutiva las propuestas que superen sus facultades.
- **Operaciones de pequeña cuantía:** Toda operación hasta 300.000 euros podrá ser sancionada por el Director de Negocio Centralizado (DCN) o por el Director de Riesgos (DR), superando los límites vigentes (comunicando al CR en la siguiente convocatoria).
- **Resolución:** Las operaciones para las que no tenga facultades un centro de Banca Comercial, serán elevadas a Riesgos, no se elevan operaciones a otro centro dependiente de Banca comercial con mayor nivel de delegación. No se podrán aprobar operaciones de clientes que no estén caracterizados en el centro.

- Clientes singulares: Medios de comunicación, Órdenes religiosas, Entidades Deportivas, Entidades de Derecho público, Partidos políticos y Sindicatos, requieren la sanción de Riesgos, que no tiene facultades para Denegar.
- Consumo de límites: La capacidad de concesión de riesgos por Banca Comercial únicamente se verán afectadas por los riesgos concedidos por otras unidades de Banca Comercial, nunca por riesgos concedidos por estamentos superiores. Los límites de las unidades centralizadas se verán afectados por los riesgos concedidos por cualquier estamento.
- En ausencia del DR los directores de Análisis actuarán con sus facultades.
- Decisiones colegiadas: Los Comités de Riesgos estarán compuestos por los responsables de la unidad y el Gestor (si es distinto de los anteriores). En empresas, en ausencia de los responsables podrán aceptar riesgos los gestores con una delegación expresa del Director de Banca de Empresas, Expansión o Red del Principado, que no excederá 30 días desde la fecha de inicio.

Riesgos no modificará la resolución sin el Vº Bº de Banca Comercial. Denegará aquellas propuestas en las que no exista consenso en la aprobación.

## 2.6 Políticas de concentración

Cajastur fija sus límites a la concentración de riesgos en dos niveles:

### 1. Límites de obligado cumplimiento (normativa Banco de España):

- Los riesgos mantenidos con un sujeto o grupo se consideran grandes riesgos cuando su valor supere el 10% de los recursos propios de la Entidad.
- El valor de todos los riesgos que una entidad puede contraer con un mismo sujeto o grupo económico no puede exceder del 25% de sus recursos propios.
- Si los riesgos se mantienen frente a las entidades no consolidadas del propio grupo económico, ese límite se reduce al 20%.
- El conjunto de los "grandes riesgos" no podrá superar ocho veces los recursos propios de la Entidad.
- A los grupos financieros se les asigna un límite global que no puede ser superior a la suma de los límites globales de las entidades que lo componen ni al 25% de los recursos propios de la Entidad.

En el caso de que una operación supere el límite global de riesgos, debe ser autorizada por el Comité de Riesgos y/o la Comisión Ejecutiva.



06/2010

AD2712056



## 2. Límites de gestión (normativa interna):

Como complemento a los límites anteriores, la Entidad tiene fijado unos límites internos de concentración sustentados en incorporar la *sensibilidad de la calidad crediticia* al grado de exposición asumido con una misma contraparte o con una subcartera crediticia. De este modo, se establecen dos límites de riesgo:

- *Límites en cuanto a la exposición por contraparte:*

Rating Moody's/ S&P / Fitch1 (1)	Rating interno Ajustado (2)	Banca Corporativa Límite de Riesgos s/RRPP (3)	Resto de Empresas Límite de Riesgos s/RRPP (3)
Aaa, Aa1, Aa2/ AAA, AA+, AA	8-10	25%	15%
Aa3/ AA-, A+	7-8	20%	10%
A2, A3/ A-, A-	6-7	15%	8%
Menor	<6	10%	5%

(1) El rating externo prevalecerá siempre sobre el interno, en el caso de existir aquel.

(2) El rating interno ajustado es el rating del cliente considerando las garantías asociadas.

(3) No se puede superar el 25% de los RRPP con un cliente o grupo económico por normativa BdE.

- *Límites en cuanto a la exposición por calidad crediticia.*

El objetivo de este límite es evitar la concentración de exposiciones en los tramos bajos de rating ajustado. Para ello, la suma de los riesgos asumidos (en cualquier segmento de empresas) en la categoría de rating bajo está limitada por un máximo de los recursos propios:

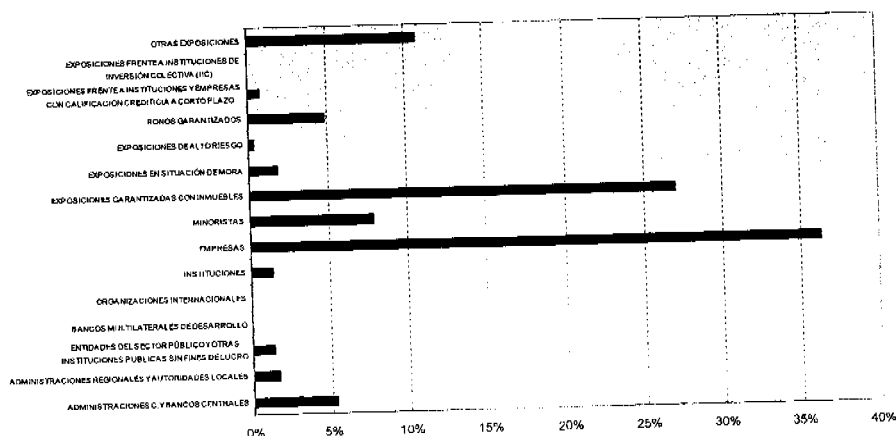
Rating Interno Ajustado	Límite de Riesgo s/RRPP
<4	30%

El Departamento de Sistemas de Calidad y Seguimiento del Riesgo analiza semestralmente el grado de cumplimiento de estos límites.

### 2.7 Grado de atomización de la cartera crediticia.

La distribución de la exposición bruta por categoría de activos en Cajastur -atendiendo a las categorías de exposición de riesgo del estado contable RP21- es la siguiente:

### Categoría de Activos



La mayor parte de la inversión viene explicada por la fuerte contribución relativa derivada de la cartera hipotecaria minorista y de la cartera de Empresas. La Entidad, por tanto, dispone de una negocio bancario esencialmente comercial y fundamentalmente minorista.

Sobre los saldos de balance individual (M1) Cajastur presenta la siguiente distribución simplificada:

Inversión Crediticia (Estado M1)		%
<b>EMPRESAS</b>		
Grandes Empresas		22,5%
Pymes		5,0%
Promotores		22,6%
<b>PARTICULARES</b>		
Hipotecarios		46,7%
Resto		3,2%
<b>Total</b>		<b>100,0%</b>

El 47% de la inversión está posicionada en hipotecas a particulares, el 23% del riesgo en balance en promotores y promociones y otro 23% en Grandes Empresas.

La granularidad de la cartera minorista asegura unos niveles de exposición adecuadamente distribuidos por acreditado, al tratarse de una cartera endógenamente diversificada.

La cartera hipotecaria es la inversión principal de Cajastur y su reducida varianza en la distribución de pérdidas permite que las exigencias de capital sean inferiores, en términos relativos, a las existentes en el resto de carteras.

La magnitud de la deuda pendiente en las principales carteras de inversión comercial, se muestra a partir de los siguientes estadísticos principales (percentiles 25-50-75) :

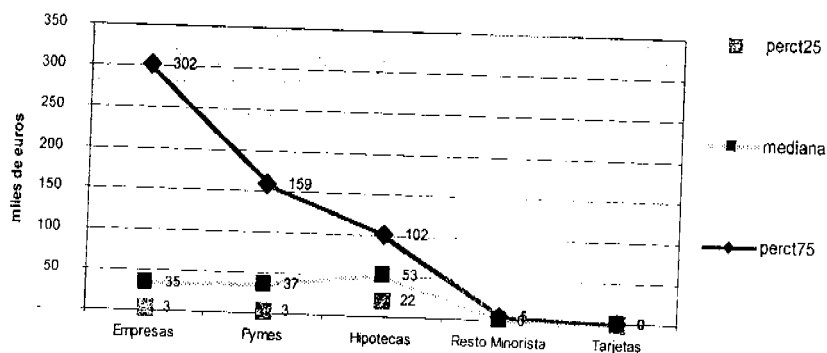


06/2010



AD2712055

Estadísticos de Deuda por Cartera



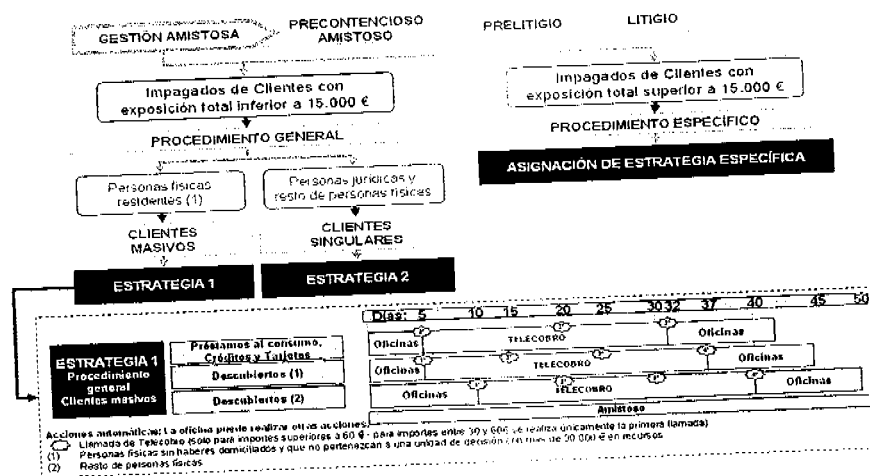
Atendiendo a los índices internos de concentración individual, el índice Herfindahl calculado para los 1000 primeros<sup>7</sup> acreditados muestra un valor de 0.52%, mientras que el índice de concentración sectorial se sitúa en el 16.33%. Dichos valores han sido cubiertos mediante un incremento en el requerimiento de capital de un 10% (6% por el individual y un 4% por el sectorial).

El tratamiento de la diversificación de la cartera crediticia se realiza a través de los siguientes ejes:

- Evolución del negocio minorista. (comportamiento basado en leyes de grandes números y posicionamiento respecto a los parámetros de control)
- Evolución de la exposición en empresas atendiendo a la calidad crediticia (ver apartado de políticas de concentración y autonomías).

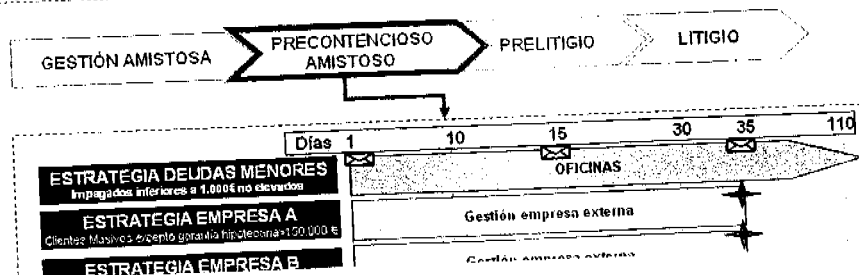
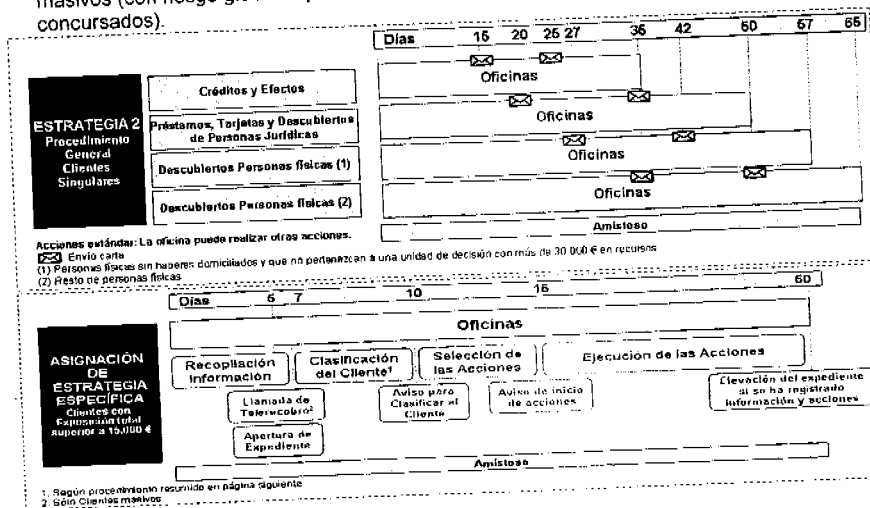
<sup>7</sup> Datos referidos a 31/12/2008

### 3) Medidas de control. Descripción del proceso y estrategias.



Cientes masivos: Personas físicas residentes en España cuyo riesgo global es inferior a 300.000 euros (se excluyen empleados de la Caja, fallecidos y clientes en situación concursal).

Cientes singulares: Personas jurídicas y resto de personas físicas no incluidas en clientes masivos (con riesgo global superior a 300.000 euros, empleados C.A., fallecidos y concursados).







**Gestión amistosa: Resumen del Procedimiento para la asignación de Estrategia específica:**

Los impagados que se clasifican como gestión específica debido a su importe o naturaleza, para asegurar una gestión individualizada y prioritaria. En estos impagados las Oficinas serán las principales responsables de las acciones recuperatorias, con acciones distintas teniendo en cuenta las características y particularidades de cada cliente en situación irregular.

Actuaciones previstas:

- Recopilación de información: Las oficinas deberán consultar el informe o listado y recopilar la información necesaria para obtener una visión completa del cliente.
- Clasificación del Cliente: A través del análisis de la información obtenida, la Oficina debe estudiar la posible solvencia o compromiso de pago del cliente y, antes del día 10 del impago, clasificar al cliente en una de las siguientes categorías:

A: Cliente potencialmente solvente, o del que se aprecia una capacidad y compromiso claro de regularización de sus posiciones a corto plazo.

A\*: Cliente con impagos recurrentes que, históricamente, regularizan su posición antes de los 30 días tras el impago.

B: Clientes con solvencia limitada o escasa capacidad/voluntad de pago. Esta será la calificación que se aplique a todos los clientes, en caso de duda.

- Selección de acciones a desarrollar por la oficina/gestor: Serán prioritarias las acciones sobre los clientes B, con el fin de conseguir una pronta recuperación de los clientes menos solventes:

Acciones para clientes A: Contacto telefónico/electrónico, envío de cartas y/o visitas. Afianzamiento de la deuda (captación de garantías, avalistas, domiciliación de ingresos o carencias extraordinarias, Refinanciación de deudas de préstamos o novaciones). Limitación del riesgo: Reducción de límites de crédito, tarjetas y descubiertos autorizados, amortización anticipada total o parcial de la deuda. Establecimiento de compromisos/pactos por parte del cliente.

Acciones para clientes A\*: Contacto telefónico/electrónico, envío de cartas y/o visitas; Establecimiento de compromisos/pactos por parte del cliente. Afianzamiento: Ajuste del calendario de cargos e ingresos del Cliente.

Acciones para clientes B: Contacto telefónico/electrónico, envío de cartas y/o visitas. Afianzamiento de la deuda (captación de garantías, avalistas, domiciliación de ingresos o carencias extraordinarias). Limitación del riesgo: Reducción de límites de crédito, tarjetas y descubiertos autorizados, amortización anticipada total o parcial de la deuda. Establecimiento de compromisos por parte del cliente. Acciones judiciales: Elevación de expediente para inicio de trámites judiciales. Propuesta de pase a prescripción o fallidos.



06/2010



AD2712053

- Ejecución de las acciones recuperatorias: Las oficinas disponen de 35 días para desarrollar las acciones anteriores, y deberán registrar las acciones realizadas, sus resultados y el estado en el que se encuentren las gestiones, antes de elevar.

**Prelitigio:**

En esta fase se efectúan todos los trámites previos necesarios para la preparación del envío de los expedientes a litigio, gestionándose sólo aquellas operaciones que se consideren reclamables por vía judicial en función del importe, garantías, tipo del riesgo y/o solvencia del cliente.

Para operaciones con garantía personal, el umbral mínimo de deuda que se tiene en cuenta para el envío del expediente a litigio es de 3.000 euros, salvo que la deuda conjunta de varios expedientes del mismo deudor alcance esta cifra o exista solvencia conocida suficiente del acreditado.

Los plazos establecidos para el inicio de la acción judicial son de 75 días desde el inicio del impago, para operaciones con garantía personal, y 110 días para operaciones hipotecarias, si bien se trata de periodos orientativos que se podrían alterar en función de varios factores como pudieran ser la solvencia, el importe, los ingresos parciales efectuados, compromisos de pago acordados, etc.

Las tareas a desarrollar se concentran, principalmente, en la preparación de actas mercantiles, gestión de telegramas y preparación del resto de documentación necesaria, en función del tipo de producto, para el pase de los expedientes a reclamación judicial.

**Litigio:**

La fase contenciosa se canaliza a través de PROCESA, despacho externo de abogados y mercantil participada al 100% por Cajastur que es quien interpone todas las demandas judiciales en reclamación de deudas impagadas y gestiona todos los procedimientos judiciales hasta su archivo.

A su vez, internamente se efectúa seguimiento de las actuaciones de los abogados, y del desarrollo de los procedimientos, mediante el establecimiento de una serie de controles sistemáticos sobre la evolución mensual del número de pleitos en PROCESA, antigüedad de los mismos, ingresos, ejecución de órdenes de embargo, adjudicaciones, expedientes sin actuaciones recientes, etc.

Aquellos expedientes sobre los que no se ha podido adjudicar bienes, ni recobrar la deuda reclamada por vía judicial, serán pasados a vías de prescripción o, en su caso, a fallidos.

**Prescripción / fallidos:**

Los expedientes sobre los que no se han podido adjudicar bienes, ni recobrar la deuda reclamada por vía judicial, serán pasados a vías de prescripción, así como los expedientes que no han seguido la vía ejecutiva por falta de solvencia del acreditado o por importe a reclamar inferior al previsto (norma general, 3.000 euros) y en los que se dan por concluidas las acciones de reclamación por vía amistosa.

Estas operaciones son marcadas en vías de prescripción (previo informe y autorización según facultades), se ceden en gestión a empresas externas de recobro y pasan definitivamente a fallidos, si no son regularizadas, en el término de 15 años desde la fecha de su marcaje.

Aquellos expedientes que se consideran definitivamente irrecuperables, por carecer sus titulares de solvencia actual y futura, son llevados directamente a fallidos, para lo que se requiere el informe correspondiente y la autorización en función de las facultades vigentes en cada momento.



06/2010

AD2712052



**ANEXO 7**

**INFORMACIÓN A REMITIR A LA SOCIEDAD  
GESTORA POR EL CEDENTE**

## ANEXO 7

### Información a remitir a la Sociedad Gestora por el Cedente, como administrador de sus préstamos.

Mensualmente la entidad cedente de los Préstamos deberá entregar a la Sociedad Gestora un informe en el que se recoja toda la información relativa a los Préstamos que afecte a las cantidades a recibir por el Fondo. Dicho informe se referirá a los hechos ocurridos desde la fecha del último informe enviado.

Los informes deberán ser enviados a la Sociedad Gestora antes de los primeros cinco días hábiles de cada mes, recogándose en ellos la información de los Préstamos relativa al mes natural anterior.

La información a proporcionar será la siguiente, entregada en los formatos previamente acordados con las entidades administradoras:

- Identificación de la Entidad: Código bancario de la misma
- Identificación del préstamo: Código del préstamo
- Fecha de los datos: Mes y año de la fecha de la información del fichero de datos.
- Fecha de Pago de Principal: Día, mes y año de la fecha de vencimiento de cada préstamo.
- Fecha de Pago de Interés: Día, mes y año de la fecha de pago de interés de cada préstamo.
- Vencimiento de intereses: Intereses vencidos en el día de la Fecha de Pago.
- Vencimiento de principal: Principal vencido en el día de la Fecha de Pago.
- Pago de intereses: Total de intereses pagados en concepto de vencimiento regular y de recuperación de interés.
- Pago de principal: Principal pagado en concepto de amortización regular y recuperación de impago previo.
- Amortización Anticipada: Importes recibidos en concepto de amortización anticipada (en su caso).
- Fecha de la amortización anticipada (en su caso)
- Intereses pendientes: Saldo pendiente de intereses tras los abonos efectuados por este concepto.



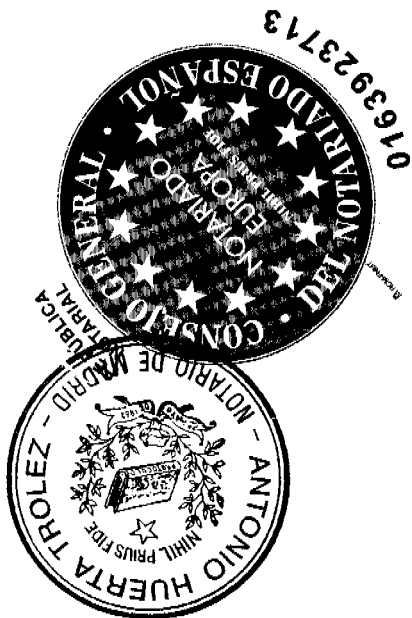
06/2010

AD2712051



- Principal pendiente: Saldo de principal vencido pendiente tras los abonos efectuados por este concepto.
- Meses en impago: Número de meses transcurridos desde la deuda más antigua.
- Fecha de Mora: Fecha del vencimiento más antiguo en mora.
- Importe Actual: Saldo vivo del principal del préstamo al día siguiente de la fecha.
- Fecha Final Vigente: Día, mes y año de la nueva fecha de amortización final. (En caso de que la amortización anticipada haya producido un cambio).
- Vida Actual: vida residual en meses.
- Tipo actual.
- Tipo de referencia.
- Diferencial.
- Fecha del Tipo Actual: Día, mes y año de entrada en vigencia del Tipo Actual.
- Principal Teórico: Saldo vivo del préstamo pendiente de vencimiento.
- Incidencias Especiales: Información sobre la anulación o cancelación de alguna operación previa, o sobre cambios ocurridos en las condiciones iniciales, con especial atención a las modificaciones en los tipos de interés.

ES SEGUNDA COPIA LITERAL de su original, que consta en mi protocolo, donde queda anotada. Y a instancia de "IM CAJASTUR MBS 1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS", expido copia en ciento sesenta y seis folios de la serie AD, números 2712216 y los ciento sesenta y cinco folios anteriores en orden correlativo, que signo, firmo, rubrico y sello, en Madrid a veintidós de noviembre de dos mil diez. DOY FE. -----



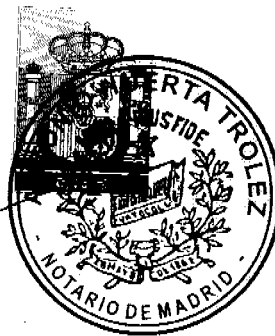
A large, stylized handwritten signature in black ink is written across the right side of the page, overlapping the bottom of the notary seals.





05/2010

9X4882770



EL PRESENTE FOLIO SE UNE PARA LA INSERCIÓN DE  
NOTAS PARA LAS OFICINAS Y REGISTROS PÚBLICOS CO-  
RRESPONDIENTE A LA ESCRITURA NUM. 2530 /10 DE OR-  
DEN DE PROTOCOLO. -----

