

Director

**COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES**

Edison, 4  
28006 Madrid

Madrid, 27 de diciembre de 2013

Muy señor nuestro:

En contestación a su escrito de fecha 11 de diciembre del año en curso en relación con la información contenida en las cuentas anuales del ejercicio 2012 y en los informes financieros correspondientes al segundo semestre de dicho ejercicio de PYME VALENCIA 1 Fondo de Titulización de Activos, en el que nos requieren la remisión de determinada información, les comunicamos:

1.1 No existe ningún grado de vinculación de las contrapartidas con la Sociedad Gestora.

Hemos revisado la información de cada una de las ventas y hemos advertido que, según la información facilitada por la entidad cedente/administrador, una vivienda y un garaje fueron vendidos a un empleado de dicha entidad. No obstante, esta Sociedad Gestora no toma en consideración la identidad del posible comprador que efectúa la oferta de compra a la entidad cedente/administrador.

1.2 La determinación de los precios de venta se realiza en general mediante la adhesión de la Sociedad Gestora en representación del Fondo al procedimiento de Fijación de Precios de área de Negocio Inmobiliario de la entidad cedente/administrador o, en su caso, mediante la propuesta a nivel individual de autorización a la oferta de compra para la venta efectuada por la entidad cedente/administrador a la Sociedad Gestora, con la recomendación positiva por parte del Departamento Inmuebles Comercial.

La Sociedad Gestora previo el correspondiente estudio y análisis de cada oferta de compra para la venta, acepta el precio de venta o, en su caso, deniega o contraoferta un nuevo precio para la venta.

1.3 El detalle de los precios de venta cobrados se muestran en el siguiente cuadro:

Finca Registral	Tipo de inmueble	Tasación *		Adquisición		Venta			
		Fecha	Valor	Fecha	Coste	Fecha	Precio cobrado	% Recuperac.	% Tasación
		1	2	3	4	5	6	6/4	6/2
31111	Casa unifamiliar	02.05.10	342,286	16.06.10	262,284	11.04.12	215,000	82,0%	62,8%
1483	Casa unifamiliar	07.01.10	853,281	02.11.11	821,760	25.05.12	630,000	76,7%	73,8%
33259	Local	11.05.10	148,140	28.10.10	70,782	06.09.12	50,000	70,6%	33,8%
15242	Piso	27.01.11	73,115	27.01.11	46,321	23.10.12	32,500	70,2%	44,5%
58792	Piso **	23.05.11	211,400	23.05.11	118,788	30.11.12	83,000	69,9%	39,3%
58705	Plaza garaje **	23.05.11	27,200	23.05.11	11,962	30.11.12	15,210	127,2%	55,9%
<b>(Importes miles €)</b>			<b>1.655,422</b>		<b>1.331,896</b>		<b>1.025,710</b>	<b>77,0%</b>	<b>62,0%</b>
* Sin visita interior inmueble									
** Inmuebles referidos en el punto 1.1									

El cobro se recibió en su totalidad en el momento de la firma de la escritura de compraventa correspondiente, sin que existiera ningún grado de vinculación de los compradores con la Sociedad Gestora o, hasta donde conocemos, con la entidad cedente/administrador, salvo lo recogido en el punto 1.1 anterior.

Finalmente, tomamos la debida nota de sus indicaciones del apartado 5 de su escrito, respecto de la información a tener en cuenta en la formulación de las cuentas anuales y el informe público semestral en cierres futuros.

Atentamente,

!

Mario Masiá Vicente  
Director General