

BANCAJA 1

FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA

CUENTAS ANUALES

EJERCICIO 2003

FORMULADAS POR





BANCAJA 1 Fondo de Titulización Hipotecaria**Balance de Situación al 31 de diciembre en euros.**

ACTIVO	2003	2002
INMOVILIZADO	23.566.844,86	31.632.650,58
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	-	-
GASTOS DE CONSTITUCIÓN	-	-
INMOVILIZADO FINANCIERO	23.566.844,86	31.632.650,58
PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS	23.566.844,86	31.632.650,58
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	157.031,88	197.072,28
GASTOS EMISIÓN DE BONOS	157.031,88	197.072,28
ACTIVO CIRCULANTE	6.150.339,69	6.898.305,18
DEUDORES	4.748.292,99	5.318.954,15
PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS	4.283.352,89	4.774.523,39
DEUDORES AMORTIZACIÓN E INTERESES VENCIDOS	34.130,94	28.500,15
PRINCIPALES COBRADOS PENDIENTES LIQUIDACIÓN	355.207,88	400.899,73
INTERESES COBRADOS PENDIENTES LIQUIDACIÓN	75.601,28	115.030,88
TESORERÍA	1.338.176,84	1.475.372,22
ENTIDADES DE CRÉDITO	1.338.176,84	1.475.372,22
AJUSTES POR PERIODIFICACIONES	63.869,86	103.978,81
INTERESES	63.869,86	103.978,81
TOTAL ACTIVO	29.874.216,43	38.728.028,04

CUENTAS DE ORDEN	2003	2002
OPERACIONES DE FUTURO	57.683.944,34	75.094.484,53
PERMUTAS FINANCIERAS	57.683.944,34	75.094.484,53
OTRAS CUENTAS DE ORDEN	907.163,13	1.052.663,36

PASIVO	2003	2002
EMISIÓN DE OBLIGACIONES	28.614.973,60	37.173.817,50
BONOS DE TITULIZACION TIPO DE INTERÉS VARIABLE	28.614.973,60	37.173.817,50
BONOS SERIE A	26.495.345,80	34.420.201,20
BONOS SERIE B	2.119.627,80	2.753.616,30
DEUDAS A L/P CON ENTIDADES DE CRÉDITO	1.072.503,49	1.257.751,52
PRÉSTAMO SUBORDINADO	1.072.503,49	1.257.751,52
ACREEDORES A CORTO PLAZO	186.739,34	296.459,02
ADMINISTRACIONES PUBLICAS	-	16.203,60
OTROS ACREEDORES	98.747,30	144.801,92
AJUSTES POR PERIODIFICACIONES	87.992,04	135.453,50
INTERESES	86.384,35	133.487,30
COMISIONES	1.607,69	1.966,20
TOTAL PASIVO	29.874.216,43	38.728.028,04

FONDOS DE RESERVA	907.163,13	1.052.663,36
TOTAL CUENTAS DE ORDEN	58.591.107,47	76.147.147,89

BANCAJA 1 Fondo de Titulización Hipotecaria
Cuenta de Pérdidas y Ganancias al 31 de diciembre en euros

DEBE	2003	2002
GASTOS		
GASTOS FINANCIEROS	1.559.111,64	2.293.939,39
POR INTERESES	925.496,41	1.586.637,74
DE EMISIÓN DE BONOS	885.153,08	1.526.598,45
DE ENTIDADES DE CRÉDITO	40.343,33	60.039,29
OTRAS OPERACIONES FINANCIERAS	633.615,23	707.301,65
PERMUTA FINANCIERA INTERESES (neto)	633.615,23	707.301,65
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	155.463,21	211.546,35
OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	115.422,81	160.825,80
COMISIONES SERVICIOS FINANCIEROS	107.468,10	151.037,55
COMISION SOCIEDAD GESTORA	25.121,18	31.889,91
COMISION ADMINISTRADOR	3.232,20	4.098,34
OTRAS COMISIONES	79.114,72	115.049,30
SERVICIOS EXTERIORES	7.954,71	9.788,25
OTROS GASTOS POR SERVICIOS	7.954,71	9.788,25
DOTACIÓN AMORTIZACIONES	40.040,40	50.720,55
AMORTIZACIÓN GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	-	9.782,14

HABER	2003	2002
INGRESOS		
INGRESOS FINANCIEROS	1.714.574,85	2.505.485,74
POR INTERESES	1.714.574,85	2.505.485,74
DE PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS	1.656.583,36	2.412.691,39
DE ENTIDADES DE CRÉDITO	57.990,31	92.794,35
OTROS INGRESOS FINANCIEROS	1,18	-
RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	-	-

BANCAJA 1 FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA*Cuentas Anuales 2003*

AMORTIZACIÓN GASTOS DE EMISIÓN	40.040,40	40.938,41
BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	-	-
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	-	-
RESULTADOS DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)	-	-
TOTAL	1.714.574,85	2.505.485,74

PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	-	-
RESULTADOS DEL EJERCICIO (PERDIDAS)	-	-
TOTAL	1.714.574,85	2.505.485,74

MEMORIA

EJERCICIO 2003

1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD

a) Constitución y objeto social.

BANCAJA 1 Fondo de Titulización Hipotecaria (en adelante el Fondo), se constituyó mediante escritura pública el 18 de julio de 1997, agrupando participaciones hipotecarias emitidas por Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja (en adelante Bancaja) por un importe total de 120.208.577,10 euros (20.001.024.309 pesetas) (ver nota 5).

Previamente y en esa misma fecha 18 de julio de 1997, la Comisión Nacional del Mercado de Valores verificó positivamente la constitución del Fondo, e inscribió en los registros oficiales los documentos acreditativos y el folleto informativo correspondiente a la emisión de Bonos de Titulización Hipotecaria con cargo al mismo por importe de 120.202.420,88 euros (20.000.000.000 pesetas) (ver nota 9).

El Fondo de Titulización Hipotecaria, BANCAJA 1, constituye un patrimonio separado y cerrado carente de personalidad jurídica, que está integrado en cuanto a su activo por las Participaciones Hipotecarias que agrupa y, en cuanto a su pasivo, por los Bonos de Titulización Hipotecaria emitidos y el préstamo subordinado, en cuantía y condiciones financieras tales que el valor patrimonial neto del fondo sea nulo.

Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, con domicilio social en Madrid, C/ Lagasca, 120, tiene a su cargo la administración y representación legal del Fondo. Asimismo, de conformidad con la normativa legal aplicable, le corresponde, en calidad de negocios ajenos, la representación y defensa de los intereses de los titulares de los Bonos emitidos con cargo al Fondo y de los restantes acreedores del mismo. Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización (en adelante "la Sociedad Gestora") figura inscrita en el registro especial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con el número 2.

b) Extinción y liquidación anticipada.

El Fondo se extingue en todo caso al amortizarse íntegramente las participaciones hipotecarias que agrupa. Así mismo, de acuerdo con determinados aspectos de liquidación anticipada contenidos en la Ley 19/1992 de 7 de julio y recogidos en la escritura de constitución, el Fondo puede liquidarse anticipadamente cuando el importe de las participaciones hipotecarias pendientes de amortización sea inferior al 10 por 100 del inicial; cuando por razón de algún evento o circunstancia de cualquier índole, se produjera una alteración sustancial o se desvirtuase de forma permanente el equilibrio financiero del Fondo y; en el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en suspensión de pagos o quiebra o su autorización revocada y no fuera designada una nueva sociedad gestora.

c) Régimen ordinario de prelación de pagos del Fondo.

Tanto para proceder a la distribución ordinaria de los pagos debidos por el Fondo como en el caso de procederse a su liquidación por haberse acordado la liquidación opcional o por haberse producido una alteración sustancial del equilibrio financiero u otras causas, se aplicará el régimen de prelación de pagos establecido como sigue, con

independencia del momento de devengo de las obligaciones de pago o de retención que correspondan; todo ello recogido en la escritura de constitución del Fondo:

- a) En primer lugar la Sociedad Gestora en nombre del Fondo, procederá a aplicar el importe al que ascienden los Fondos Disponibles Principales a los pagos y retenciones siguientes:
 - 1º. Pago de los gastos ordinarios y extraordinarios del Fondo, suplidos o no por la Sociedad Gestora y debidamente justificados, incluyendo la comisión de administración a favor de la misma, la comisión por la Garantía proporcionada en relación al Swap de los Bonos de la Serie A y el resto de gastos y comisiones por servicios. En este orden sólo se atenderán en favor de Bancaja y en relación al Contrato de Administración los gastos que hubiere anticipado o suprido por cuenta del Fondo y las cantidades que correspondiera devolver, todos ellos debidamente justificados.
 - 2º. Pago de la Cantidad Neta del Swap de los Bonos de la Serie A y, en el caso de resolución del citado Contrato por incumplimiento del Fondo, el pago de la Cantidad a pagar por el Fondo que componga el pago liquidativo del Contrato Swap A.
 - 3º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie A, por orden de vencimiento.
 - 4º. Retención de la cantidad suficiente para mantener el Fondo de Reserva Principal en cuantía igual al 1,70% del Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias el Día Habil inmediatamente anterior a la Fecha de Determinación previa a cada Fecha de Pago.
 - 5º. Retención de la cantidad denominada Fondos Disponibles para Amortización, que se destinará a la amortización de los Bonos de ambas series, A y B.
- b) A continuación, se procederá a aplicar el importe a que asciendan los Fondos Disponibles Secundarios, que se aplicarán a los pagos y retenciones siguientes, aún cuando no se hubiere podido atender a la totalidad de los pagos anteriores, continuando con el orden de prelación iniciado anteriormente:
 - 6º. Pago de la Cantidad Neta del Swap de los Bonos de la Serie B.
 - 7º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie B, por orden de vencimiento.
 - 8º. Retención en la Cuenta de Tesorería de aquella cantidad necesaria para que el Fondo de Reserva Secundario alcance su nivel requerido.
 - 9º. Pago de intereses devengados del Préstamo Subordinado.
 - 10º. Amortización del principal del Préstamo Subordinado en una cuantía igual a la amortización de los gastos de Constitución del Fondo y Emisión de los Bonos, en el período determinado.
 - 11º. Amortización del principal del Préstamo Subordinado en una cuantía igual a la diferencia existente entre los importes de los saldos requeridos a la Fecha de Determinación anterior, y a la Fecha de Determinación en curso, de los Fondos de Reserva, Principal y Secundario.
 - 12º. Pago a Bancaja en relación al Contrato de Administración, de la Comisión por la administración de los Préstamos Hipotecarios Participados.
 - 13º. Pago de la comisión establecida en el Contrato de Intermediación Financiera.

En caso de procederse a la liquidación anticipada del Fondo, la Sociedad Gestora, una vez efectuada la oportuna reserva para hacer frente a los gastos finales de extinción, aplicará para el pago de cada uno de los diferentes conceptos, el orden de prelación de pagos anterior que corresponda, salvo las cantidades dispuestas de la línea de crédito que pudiera concertar para destinarlas íntegramente a la amortización anticipada de la emisión de Bonos.

d) Fondos de Reserva.

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, mantendrá dos Fondos de Reserva, Principal y Secundario, dotándose inicialmente con cargo al Préstamo Subordinado y con las siguientes características:

Fondo de Reserva Principal: Tendrá un importe inicial igual a 2.043.441,15 euros (340.000.000 pesetas), pudiendo decrecer trimestralmente de modo tal que su importe sea igual al 1,70% del Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias el Día Habil anterior a cada Fecha de Determinación, de acuerdo al orden de prelación de pagos. Se integrará, en cada Fecha de Pago, en los Fondos Disponibles Principales destinados al cumplimiento de las obligaciones de pago contenidas en el orden de prelación de pagos.

Fondo de Reserva Secundario: Tendrá un importe de 420.708,47 euros (70.000.000 pesetas), que se mantendrá constante durante toda la vida del empréstito. Se integrará, en cada Fecha de Pago, en los Fondos Disponibles Secundarios destinados al cumplimiento de las obligaciones de pago contenidas en el orden de prelación de pagos.

En principio, los importes a que asciendan los citados Fondos de Reserva estarán depositados en la Cuenta de Tesorería.

e) Normativa legal.

El Fondo está regulado por la Ley 19/1992 de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria, regulaciones posteriores, así como por la propia escritura de constitución.

f) Régimen de tributación.

El Fondo está sometido al tipo general del Impuesto de Sociedades y exento del concepto de operaciones societarias del Impuesto de Transacciones y Actos Jurídicos Documentados.

Las contraprestaciones satisfechas a los titulares de los bonos tendrán la consideración de rendimientos de capital mobiliario y, por tanto, estarán sujetos a retención.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

Imagen fiel.

Las cuentas anuales adjuntas, han sido obtenidas de los registros contables del Fondo, incorporando ciertas reclasificaciones y presentándose de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en España, de forma que muestren la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Fondo.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2003 se emiten al objeto de cumplir las obligaciones de publicidad y verificación de la información contable contenida en la estipulación decimonovena de la escritura de constitución del Fondo.

3. PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACIÓN APLICADOS

Las cuentas anuales adjuntas han sido formuladas siguiendo los principios y normas de valoración contenidos en el Plan General de Contabilidad en vigor:

a) Reconocimiento de ingresos y gastos.

Los ingresos y gastos se reconocen por el Fondo siguiendo el criterio del devengo, es decir, en función de la corriente real que los mismos representan, con independencia del momento en el que se produzca el cobro o pago de los mismos.

Los intereses correspondientes a las participaciones hipotecarias que se puedan encontrar en situación de impago serán periodificados en base a su devengo, excepto para aquellos casos en los que la garantía real sea insuficiente para cubrir el principal de la participación más los intereses impagados, situación en la que no se reconocen en el activo y tampoco se imputan a la cuenta de resultados hasta el momento del cobro.

b) Inmovilizado financiero. Cartera de Participaciones Hipotecarias.

Se registran por el valor de adquisición de las participaciones adquiridas que coincide con su valor nominal.

Adicionalmente, se creará un fondo de insolvencias cuyo objeto será cubrir aquellas situaciones en las que se estime la dudosa recuperabilidad del importe pendiente, aplicando un criterio de máxima prudencia valorativa y conforme con la normativa legal vigente.

c) Gastos a distribuir en varios ejercicios.

Corresponde a la comisión de aseguramiento por la colocación de la emisión de los bonos de titulización hipotecaria. Dicho importe ha sido registrado bajo este epígrafe imputándose a la cuenta de pérdidas y ganancias, en función del porcentaje de amortización de los bonos.

d) Tesorería. Entidades de crédito.

Se corresponde con los saldos depositados en las cuentas en entidades de crédito. Estos saldos incluyen, además de los ingresos obtenidos por el Fondo hasta su distribución, los importes a que asciendan los Fondos de Reserva y las retenciones a cuenta practicadas por el pago de intereses hasta que son ingresadas en el Tesoro Público.

e) Acreedores a largo plazo.

Bonos de titulización hipotecaria.

Se corresponde con la emisión de bonos de titulización hipotecaria realizada que se encuentran registrados por el valor de reembolso.

Deudas con entidades de crédito.

Se corresponde con el importe dispuesto de los créditos mantenidos con entidades de crédito.

f) Cuentas de periodificación.

Activo.

Se corresponden principalmente con la periodificación lineal realizada de los intereses devengados por las participaciones hipotecarias y por las operaciones de cobertura mantenidas por el Fondo.

Pasivo.

Se corresponden con la periodificación realizada de las comisiones devengadas por terceros registrando por su valor real en función de cada uno de los contratos suscritos, todos ellos en relación con la administración financiera y operativa del Fondo, y con la periodificación lineal de los intereses de los bonos y de las operaciones de cobertura.

g) Impuesto sobre Sociedades.

El gasto en su caso por el Impuesto sobre Sociedades de cada ejercicio se calcula sobre el resultado económico, corregido por las diferencias permanentes con los criterios fiscales, las diferencias temporales entre los resultados económico y fiscal, si existen, dan lugar a impuestos anticipados o diferidos.

h) Operaciones de futuro.

Acuerdos de permutas financieras de intereses.

Estas operaciones se registran en cuentas de orden por los importes nominales hasta el momento del vencimiento del contrato. Los resultados de las operaciones se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma simétrica al devengo de ingresos o de costes de los elementos cubiertos.

4. CONTRATOS SUSCRITOS PARA LA ADMINISTRACIÓN FINANCIERA Y OPERATIVA DEL FONDO

La Sociedad Gestora, en representación del Fondo, con el fin de consolidar su estructura financiera y procurar la mayor cobertura posible para los riesgos inherentes a la emisión, ha suscrito una serie de contratos cuyas características principales se detallan a continuación:

a) Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado. Cuenta de Tesorería.

Contrato suscrito con Bancaja, en virtud del cual ésta garantizará una rentabilidad a las cantidades depositadas por el Fondo a través de su Sociedad Gestora en una cuenta corriente financiera, denominada Cuenta de Tesorería.

Serán depositadas en la cuenta de Tesorería las cantidades que reciba el Fondo en concepto de:

- (i) principal e intereses de las Participaciones Hipotecarias;
- (ii) las cantidades que en cada momento compongan los Fondos de Reserva Principal y Secundario;

- (iii) cualesquiera otras cantidades, bienes o derechos recibidos en pagos de principal o intereses de los Préstamos Hipotecarios Participados, o por enajenación o explotación de los bienes adjudicados en ejecución de las garantías hipotecarias, así como todos los posibles derechos o indemnizaciones que pudieran resultar;
- (iv) importe del principal recuperado de los préstamos ejecutados;
- (v) las cantidades que, en su caso, sean recibidas derivadas de las permutas financieras de intereses (swaps); y
- (vi) las cantidades a que asciendan los rendimientos obtenidos por los saldos habidos en la propia cuenta y en la cuenta del Agente de Pagos.

El tipo de interés garantizado es igual al tipo EURIBOR a tres meses, con liquidación y determinación trimestral.

b) Contrato de Préstamo Subordinado.

Contrato suscrito con Bancaja por un importe de 3.058.286,15 euros (508.856.000 pesetas), destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos, a financiar parcialmente la suscripción de las Participaciones Hipotecarias y a dotar dos Fondos de Reserva que se aplicarán en cada Fecha de Pago, junto al resto de los Fondos Disponibles.

El tipo de interés es igual al tipo EURIBOR a tres meses, más un margen del 1,00%. Intereses que se abonarán únicamente si el Fondo dispusiese de liquidez suficiente de acuerdo con el orden de prelación de pagos.

c) Contratos de Permuta Financiera de Intereses (Swaps).

Contratos suscritos con Bancaja para cada una de las Series de los Bonos denominados Swap A y Swap B, cuyos Principales Nacionales serán, respectivamente, el Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie A y el Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie B.

En virtud de los citados contratos de Swap, el Fondo realizará pagos a Bancaja calculados sobre el tipo de interés de las Participaciones Hipotecarias y, como contrapartida, Bancaja realizará pagos al Fondo calculados sobre el tipo de interés de cada una de las Series de los Bonos.

• **Pagos por el Fondo (Parte A).**

Igual al tipo de interés anual medio de los tipos de interés anuales medios ponderados aplicables a las Participaciones Hipotecarias en el primer día de cada uno de los tres meses anteriores al mes correspondiente a cada Fecha de Pago, ponderados por el saldo conjunto del principal pendiente de amortización de las Participaciones Hipotecarias, menos un margen del 0,75%, constituyendo éste el margen de seguridad del Fondo.

• **Pagos por Bancaja (Parte B).**

Igual al tipo de interés nominal aplicable en cada momento para los Bonos de las Series A y B resultantes de aplicar el tipo EURIBOR a tres meses más un margen del 0,16% en el caso de los Bonos A, y 0,45% en el caso de los Bonos de la Serie B, convertido en ambos casos a un tipo de interés en base a años naturales de 360 días.

d) Contrato de Garantía.

Contrato suscrito con Morgan Guaranty Trust Company of New York, en virtud del cual dicha entidad garantizará incondicional e irrevocablemente el cumplimiento de las obligaciones asumidas por Bancaja en el Contrato de Permuta Financiera de Intereses de los Bonos de la Serie A, Swap A, suscrito entre la Sociedad Gestora , en representación y por cuenta del Fondo, y Bancaja.

En caso de incumplimiento por parte de Bancaja de las obligaciones de pago derivadas de dicho Contrato Swap A, satisfechas éstas por Morgan Guaranty Trust Company of New York, la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, procederá a otorgar un nuevo contrato de permuta financiera de intereses de los Bonos de la Serie A, Swap A, con esta entidad, en unas condiciones sustancialmente idénticas que sean satisfactorias para el Garante, la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, y a juicio de la Entidad Calificadora.

Morgan Guaranty Trust Company of New York recibirá del Fondo, en cada fecha de pago, una comisión por estructuración y contratación de la Garantía.

e) Contrato de Intermediación Financiera.

Contrato suscrito con Bancaja, con objeto de remunerar a ésta por los servicios de intermediación financiera desarrollados y que han permitido la transformación financiera definitoria de la actividad del Fondo, la suscripción por éste de las Participaciones Hipotecarias y la satisfactoria calificación asignada a cada una de las Series de los Bonos.

La remuneración consiste en una comisión anual variable y subordinada igual a la diferencia entre los ingresos y gastos devengados de acuerdo con la contabilidad del Fondo. Comisión que se abonará en la medida de que el Fondo disponga de liquidez suficiente y una vez haya atendido las obligaciones de pago anteriores según el orden de prelación de pagos del Fondo.

Bancaja tendrá derecho a percibir trimestralmente pagos a cuenta de la liquidación de dicha comisión.

f) Contrato de Administración de los Préstamos Hipotecarios Participados.

Contrato suscrito con Bancaja, con el objeto de conservar como mandatario del Fondo, la custodia y administración de los préstamos hipotecarios objeto de las Participaciones Hipotecarias y recibirá, en gestión de cobro, en nombre del Fondo, cuantas cantidades sean satisfechas por los deudores hipotecarios en virtud de los préstamos hipotecarios objeto de las Participaciones Hipotecarias, procediendo a ingresar inmediatamente las cantidades que correspondan al Fondo, en los plazos estipulados al efecto.

En contraprestación por los servicios a realizar por la administración de los Préstamos Hipotecarios Participados, el Administrador tendrá derecho a recibir por períodos vencidos en cada una de las Fechas de Pago y durante el período de vigencia del Contrato, una comisión de administración subordinada igual al 0,01% anual, IVA incluido, sobre el Saldo Vivo medio diario de las Participaciones Hipotecarias durante cada Período de Devengo de Intereses, siempre que el Fondo disponga de liquidez suficiente y una vez haya atendido a las obligaciones de pago, según el orden de prelación de pagos del Fondo.

g) Contrato de Depósito de las Participaciones Hipotecarias.

Contrato suscrito con Bancaja, en virtud del cual ésta actuará como depositario de las Participaciones Hipotecarias agrupadas en el Fondo, regulándose las relaciones entre el Fondo y Bancaja a través de este contrato.

En contraprestación a estos servicios, el Fondo satisfará a Bancaja una comisión del 0,01 por mil anual, impuestos incluidos, en su caso, sobre el Saldo Vivo medio diario de las Participaciones Hipotecarias durante

cada Período de Devengo de Intereses y durante la vigencia del contrato, que se pagará en cada Fecha de Pago de los Bonos, siempre que el Fondo tenga liquidez suficiente y una vez haya atendido a las obligaciones de pago, según el orden de prelación de pagos del Fondo.

h) Contrato de Aseguramiento de la Colocación de los Bonos.

Contrato suscrito con las Entidades Aseguradoras de la Colocación: J.P. Morgan Sociedad de Valores y Bolsa, S.A.; Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja; Bankers Trust; Banco de Negocios Argentaria, S.A. y; Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid , con objeto de que éstas procedieran a la adjudicación libre de los Bonos, por los importes establecidos para cada una en el citado contrato y una vez cerrado el Período de Suscripción, a suscribir en su propio nombre la cantidad de Bonos que quedara pendiente de serlo, al finalizar el Período de Suscripción, en virtud de sus propios compromisos.

En virtud de este contrato, cada una de las Entidades Aseguradoras recibieron sobre el importe nominal asegurado una comisión del 0,25% para los Bonos de la Serie A y una comisión del 0,75% para los Bonos de la Serie B. La comisión de dirección fue del 0,1175% del total de la emisión de Bonos de ambas Series.

i) Contrato de Agencia de Pagos de los Bonos.

Contrato suscrito con Bancaja, cuyo objeto es proporcionar el servicio financiero de los bonos y determinar el EURIBOR de referencia del interés nominal de los bonos para cada uno de los períodos de devengo de intereses de los mismos.

La comisión es del 0,05% sobre el importe que se distribuye a los titulares de los Bonos en cada Fecha de Pago, durante la vigencia del contrato, que se abonará en cada Fecha de Pago de los Bonos, siempre que el Fondo disponga de liquidez suficiente y una vez haya atendido a las obligaciones de pago según el orden de prelación de pagos del Fondo.

El importe correspondiente a la retención a cuenta de los rendimientos de capital mobiliario que, en cada Fecha de Pago de intereses de los Bonos, exijan efectuar las disposiciones aplicables, quedarán depositadas hasta que proceda su ingreso efectivo, en una cuenta a nombre del Fondo en el Agente de Pagos.

5. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS

El inmovilizado financiero está compuesto por las participaciones hipotecarias que la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, suscribió al momento de la constitución de éste.

La adquisición de las participaciones hipotecarias ascendió al importe de 120.208.577,10 euros (20.001.024.309 pesetas) y fueron emitidas en su totalidad por Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja.

Las participaciones hipotecarias tienen las siguientes características:

- El Fondo ostenta los derechos reconocidos en la normativa legal aplicable.
- Están representadas por 3.769 títulos nominativos y referidas a una participación del cien por cien sobre el principal e intereses ordinarios y de demora de cada uno de los préstamos hipotecarios participados.
- El tipo de interés nominal de cada préstamo hipotecario participado y, por consiguiente, de cada participación hipotecaria es variable a lo largo de la vida del préstamo. De acuerdo con cada uno de los contratos de

préstamo, el tipo de interés se determina periódicamente a partir de un índice o tipo de referencia más un margen o diferencial.

Los índices o tipos de referencia utilizados son:

Indicador CECA, tipo activo, definido como el 90%, redondeado a octavos de punto, de la media simple correspondiente a la media aritmética, eliminando los valores extremos, de los préstamos personales formalizados mensualmente por plazos de un año a menos de tres años y a la media aritmética, eliminando los valores extremos, de los préstamos con garantía hipotecaria para adquisición de vivienda libre formalizados mensualmente por plazos de tres años o más.

Tipo MIBOR a 1 año, definido como la media simple de los tipos de interés diarios a los que se han cruzado operaciones a plazo de un año en el mercado de depósitos interbancarios, durante los días hábiles del mes legal correspondiente. Los tipos diarios son, a su vez, los tipos medios ponderados por el importe de las operaciones realizadas a ese plazo durante el día.

- El tipo de interés nominal anual medio ponderado de la cartera de préstamos participados al 31 de diciembre de 2003 es del 4,51%.
- Se emiten por el plazo restante de vencimiento de los préstamos hipotecarios participados y dan derecho al titular de la participación a percibir la totalidad de los pagos que, en concepto de principal, incluyendo amortizaciones anticipadas, reciba la entidad emisora por los préstamos hipotecarios participados, así como la totalidad de los intereses, incluidos los de demora, las indemnizaciones de los seguros de daños y las cantidades recuperadas en ejecuciones judiciales o extrajudiciales o los inmuebles adjudicados por este proceso.
- Los préstamos hipotecarios participados fueron concedidos con el objeto de financiar la adquisición o promoción de viviendas residenciales en España.
- Los préstamos están garantizados con primera hipoteca sobre el pleno dominio del inmueble, debidamente constituida y registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad.
- La Entidad emisora no asume responsabilidad alguna por impago de los deudores hipotecarios, ni garantiza directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorga garantías o avales, ni se establecen pactos de recompra de tales participaciones.
- La custodia y administración de los préstamos hipotecarios se atribuye por contrato a la entidad emisora, Bancaja (ver nota 4f).
- Las participaciones hipotecarias se encuentran depositadas en Bancaja (ver nota 4g).
- Las características que deben cumplir los préstamos hipotecarios participados que se recogen en la escritura de constitución del Fondo, han sido verificadas mediante la aplicación de procedimientos estadísticos por los auditores de la entidad emisora, emitiendo un informe a tal efecto.

El movimiento de este epígrafe ha sido el siguiente:

	Plazo Vencimiento	Total	
	Largo	Corto	
Saldo al 31 de diciembre de 2002	31.632,65	4.774,52	36.407,17
Traspaso de corto a largo		4.774,52	-4.774,52
Amortizaciones:			

• Amortización cuota ordinaria	-4.329,99	-4.329,99
• Amortización anticipada total	-3.713,62	-3.713,62
• Amortización anticipada parcial	-513,37	-513,37
Traspaso de largo a corto	-4.283,35	4.283,35
Saldo al 31 de diciembre de 2003	23.566,84	4.283,35
		27.850,19

Importes en miles de euros

En la amortización de cuota ordinaria se recoge el importe de las cuotas vencidas cobradas y no cobradas, siendo éstas últimas dadas de baja de la cartera y traspasadas al epígrafe de deudores, deudores por amortización e intereses vencidos (ver nota 6b).

El saldo al cierre del ejercicio, correspondiente al principal de las cuotas con vencimiento teórico en el año 2004, ascendía a 4.283,35 miles de euros que se traspasan al epígrafe de deudores (ver nota 6a), siendo la fecha del último vencimiento de las participaciones hipotecarias el 30 de noviembre del 2016 (ver nota 1b).

Al 31 de diciembre de 2003, la rúbrica "Ajustes por periodificación" del activo del balance de situación adjunto, incluye intereses devengados no vencidos correspondientes a las participaciones hipotecarias por importe de 29,81 miles de euros (ver nota 8).

6. DEUDORES

a) Participaciones hipotecarias.

El saldo que figura en el balance se corresponde con el principal a amortizar en las cuotas con vencimiento en el año 2004, que asciende a 4.283,35 miles de euros. Este importe no figura incluido en inmovilizaciones financieras (ver nota 5).

b) Deudores por amortización e intereses vencidos.

El saldo que figura en balance se corresponde con el importe pendiente al 31 de diciembre de 2003 de las cuotas vencidas y no cobradas de las participaciones hipotecarias, por impago de los prestatarios.

El movimiento habido hasta el 31 de diciembre de 2003 es el siguiente:

	Principal	Intereses	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2002	18,24	10,26	28,50
Adiciones	231,63	79,97	311,60
Recuperaciones	-227,19	-78,78	-305,97
Saldo al 31 de diciembre de 2003	22,68	11,45	34,13
			Importes en miles de euros

La situación de impagados en función de la antigüedad de cada cuota vencida y no pagada, total o parcialmente, es la siguiente:

	Recibos	Principal	%	Intereses ordinarios	%
• Hasta 1 mes	71	10.362,47	45,70	3.310,01	28,90
• De 1 a 2 meses	15	2.124,13	9,37	685,48	5,98
• De 2 meses a 3 meses	3	519,74	2,29	210,35	1,84
• De 3 meses a 6 meses	9	1.535,14	6,77	653,14	5,70
• De 6 meses a 12 meses	19	2.972,22	13,10	1.509,14	13,18
• Más de 12 meses	68	5.163,21	22,77	5.085,91	44,40
Total	185	22.676,91	100,00	11.454,03	100,00
Importes en euros					

c) *Otros deudores.*

El saldo que figura en balance se corresponde con los cobros de principal e intereses realizados por los deudores hipotecarios que se encuentran pendientes de abono al Fondo y que corresponderá efectuarlo en la fecha establecida en el contrato de Administración de los Préstamos Hipotecarios Participados.

7. TESORERÍA

El saldo que figura en balance, se corresponde con el depósito de los saldos de la Cuenta de Tesorería (ver nota 4a) y de la Cuenta en el Agente de Pagos (ver nota 4i), que devengan un interés variable.

Ambos contratos están suscritos con Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja.

El movimiento de este epígrafe es el que aparece a continuación:

	Movimientos	Saldos
Cuenta de Tesorería		
• Saldo al 31 de diciembre de 2002		1.459,17
Ingresos	10.371,28	
Retiros	-10.499,35	
• Saldo al 31 de diciembre de 2003		1.331,10
Cuenta Agencia de Pagos		
• Saldo al 31 de diciembre de 2002		16,20
Ingresos	135,76	
Retiros	-144,88	
• Saldo al 31 de diciembre de 2003		7,08
Total al 31 de diciembre de 2003		1.338,18
Importes en miles de euros		

El importe de los intereses devengados no vencidos al 31 de diciembre de 2003 que asciende a 2,55 miles de euros, se encuentran registrados en la rúbrica de ajustes por periodificaciones del activo del balance de situación (ver nota 8).

8. AJUSTES POR PERIODIFICACIÓN (ACTIVO)

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2003, es la siguiente:

Intereses devengados pendientes de vencimiento de:	Importes
• Participaciones hipotecarias (ver nota 5)	29,81
• Permutas financieras (ver nota 13)	31,51
• Entidades de crédito (ver nota 7)	2,55
Total	63,87
Importes en miles de euros	

9. BONOS DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo y con cargo al mismo, procedió en la fecha de constitución del Fondo a la emisión de dos series de Bonos de Titulización Hipotecaria, que tiene las siguientes características:

Bonos preferentes Serie A.

Importe nominal	115.694.830,09 euros (19.250.000.000 pesetas)
Número de bonos	770
Importe nominal unitario	150.253,03 euros (25.000.000 pesetas)
Interés nominal anual	Variable, determinado trimestralmente. Interés resultante de convertir a un tipo de interés, en base al año natural, la suma del tipo de interés EURIBOR a 3 meses de vencimiento y un margen.
Margen	0,16%
Periodicidad de pago	Trimestral
Fechas de Pago de intereses y de amortización	15 de marzo, 15 de junio, 15 de septiembre y 15 de diciembre de cada año o, en su caso, el siguiente Día Hábil.
Agencia de Calificación	Moody's Investors Service España, S.A.
Calificación inicial	Aaa
Calificación actual	Aaa

Bonos subordinados Serie B.

Importe nominal	4.507.590,78 euros (750.000.000 pesetas)
Número de bonos	30
Importe nominal unitario	150.253,03 euros (25.000.000 pesetas)
Interés nominal anual	Variable, determinado trimestralmente. Interés resultante de convertir a un tipo de interés, en base al año natural, la suma del tipo de interés EURIBOR a 3 meses de vencimiento y un margen.
Margen	0,45%

Periodicidad de pago	Trimestral
Fechas de Pago de intereses y de amortización	15 de marzo, 15 de junio, 15 de septiembre y 15 de diciembre de cada año o, en su caso, el siguiente Día Hábil.
Agencia de Calificación	Moody's Investors Service España, S.A.
Calificación inicial	A2
Calificación actual	A2

Amortización de ambas Series de Bonos.

a) Amortización final.

La fecha de amortización final es el 15 de marzo del 2017, sin perjuicio de que la Sociedad Gestora proceda a la amortización anticipada.

b) Amortización parcial.

Se efectuarán amortizaciones parciales de los Bonos de ambas Series en cada una de las Fechas de Pago de intereses previstas, esto es, los días 15 de marzo, 15 de junio, 15 de septiembre y 15 de diciembre de cada año, hasta su total amortización.

La cantidad de Principal Devengada para Amortización de los Bonos de ambas Series A y B, sin distinción entre éstas, será igual a la diferencia existente, en valor absoluto, entre el Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias, según lo descrito en el párrafo siguiente, y la suma de los Saldos de Principal Pendientes de Pago de los Bonos de dichas Series, el Día Hábil inmediatamente anterior a la Fecha de Determinación previa a cada Fecha de Pago.

El Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias estará compuesto a estos efectos por la suma del capital pendiente de vencer y el capital vencido y no pagado de cada una de las Participaciones Hipotecarias.

En función de la liquidez existente de los Fondos Disponibles Principales, la Cantidad de Principal Devengada para Amortización que pueda ser objeto de aplicación según el orden de prelación de pagos, constituirá los Fondos Disponibles para Amortización.

Los Fondos Disponibles para Amortización serán distribuidos entre ambas Series de conformidad con las siguientes reglas:

- Hasta la primera Fecha de Pago (excluída), posterior al 15 de marzo del 2001, en la que el Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie B sea igual o mayor al 8% del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie A, los Fondos Disponibles para Amortización serán utilizados en su totalidad para la Amortización de los Bonos de la Serie A.
- En la Fecha de Pago posterior al 15 de marzo del 2001, en que la relación anterior sea igual o mayor a dicho 8%, los Fondos Disponibles para Amortización se aplicarán a la amortización de ambas series A y B, proporcionalmente entre las mismas, de modo tal que dicha relación entre Saldos de Principal Pendientes de Pago de Bonos de ambas Series se mantenga en el 8% o porcentaje superior más próximo posible.
- En el momento en el cual el Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie B alcance la cifra de 1.202.024,21 euros (200.000.000 pesetas), cesará la amortización de los Bonos de la citada Serie, destinándose la totalidad de los Fondos Disponibles por este concepto a la de los Bonos de la Serie A, hasta su total amortización.

- Y una vez que haya tenido lugar la total amortización de los Bonos de la Serie A, dará comienzo nuevamente la amortización de los Bonos de la Serie B hasta su completa amortización.

En cualquier caso, la Amortización de los Bonos de la Serie B no tendrá lugar si se produjeran, en la correspondiente Fecha de Determinación, cualquiera de las dos circunstancias siguientes:

- En el supuesto de que el importe a que ascienda la suma del Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias con morosidad igual o superior a noventa días en la Fecha de Determinación anterior a la Fecha de Pago en curso, fuera igual o superior al 7% del Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias a esa misma fecha, la totalidad de los Fondos Disponibles para Amortización serán destinados a la amortización de los Bonos de la Serie A.
- En el supuesto de que exista un Déficit de Amortización, la totalidad de los Fondos Disponibles para Amortización serán destinados igualmente a la amortización de los Bonos de la Serie A.

c) Amortización anticipada.

La Sociedad Gestora estará facultada para proceder a la liquidación anticipada del Fondo y con ello a la amortización anticipada, en una Fecha de Pago, de la totalidad de la emisión de los Bonos en determinados Supuestos de Liquidación.

Los citados Supuestos de Liquidación y los requisitos y la forma en que serán aplicados los fondos destinados a esta amortización se recogen en las notas 1b y 1c.

La emisión de los Bonos se realizó al 100% de su valor nominal, es decir, veinticinco millones de pesetas por bono, libre de impuestos y gastos para el suscriptor.

La emisión de los Bonos está en soporte de anotaciones en cuenta y está dada de alta en el Servicio de Compensación y Liquidación de Valores.

Asimismo, los Bonos están admitidos a cotización en AIAF Mercado de Renta Fija.

La última fecha prevista para la amortización de los Bonos se ha fijado en el 15 de marzo del 2017, sujeta a las amortizaciones, cobros e impagos existentes en relación a las participaciones hipotecarias (ver nota 1.b).

El movimiento de este epígrafe ha sido el siguiente:

	SERIE A	SERIE B	TOTAL
Saldo al 31 de diciembre de 2002	34.420,20	2.753,62	37.173,82
• Amortizaciones:	-7.924,86	-633,99	-8.558,85
Saldo al 31 de diciembre de 2003	26.495,34		
	Importes en miles de euros		

Al 31 de diciembre de 2003 se han devengado costes financieros no vencidos de Bonos de Titulización Hipotecaria por importe de 31,50 miles de euros que se encuentran registrados en el epígrafe "Ajustes por periodificación" en el pasivo del balance de situación adjunto (ver nota 12).

10. DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO

En la fecha de constitución, 18 de julio de 1997, la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, suscribió un contrato de Préstamo Subordinado, cuya situación al 31 de diciembre de 2003 es la siguiente:

	Saldo	Tipo interés	Vencimiento
Préstamo Subordinado	1.072,50	3,146% EURIBOR 3m + 1,00%	Hasta el 15.03.2017 o fecha de liquidación anticipada
Importes en miles de euros			

El movimiento del Préstamo Subordinado ha sido el siguiente:

PRÉSTAMO SUBORDINADO	Importes
Saldo al 31 de diciembre de 2002	1.257,75
• Amortizaciones	-185,25
• Liquidación de intereses	40,95
• Pago de intereses	-40,95
Saldo al 31 de diciembre de 2003	1.072,50
Importes en miles de euros	

Al 31 de diciembre de 2003 existen intereses devengados y no vencidos del Préstamo Subordinado por importe de 1,57 miles de euros que se encuentran registrados en el epígrafe "Ajustes por periodificación" en el pasivo del balance de situación adjunto (ver nota 12).

11. ACREDITORES A CORTO PLAZO

a) Otros acreedores.

La composición de este epígrafe del balance al 31 de diciembre de 2003 es la siguiente:

	Importes
Deudas por la comisión del Contrato de Intermediación Financiera	89,27
Otros acreedores	9,48
Saldo al 31 de diciembre de 2003	98,75
Importes en miles de euros	

12. AJUSTES POR PERIODIFICACIÓN (PASIVO)

La composición de este epígrafe del balance de situación al 31 de diciembre de 2003 es la siguiente:

Intereses y comisiones devengadas pendientes de vencimiento	Importes
Intereses de:	
Préstamo Subordinado (ver nota 10)	1,57
Bonos de Titulización Hipotecaria (ver nota 9)	31,50
Permutas financieras (ver nota 13)	53,31
Total	<u>86,38</u>
Comisiones de:	
Depósito participaciones hipotecarias	0,01
Administración préstamos hipotecarios	0,13
Gestión del Fondo	1,00
Garantía permuto financiera	0,47
Total	<u>1,61</u>
Total	87,99
Importes en miles de euros	

13. CUENTAS DE ORDEN

El detalle de este epígrafe del Balance de situación adjunto es el siguiente:

CUENTAS DE ORDEN	Importes
Compromisos	
Permutas Financieras de Intereses	
Principal nocial (pagos)	28.614,97
Principal nocial (cobros)	28.614,97
Intereses sobre principal nocial (pagos)*	285,36
Intereses sobre principal nocial (cobros)	168,64
Otros	
Fondos de Reserva	
Principal	486,46
Secundario	420,71
Total	58.591,11
Importes en miles de euros	

(*Determinación parcial)

Permutas financieras de intereses (Swaps).

En la fecha de constitución, 18 de julio de 1997, la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo suscribió dos contratos de permuto financiera de intereses, denominados Swap A y Swap B, con objeto de cubrir el riesgo de intereses tanto de las Participaciones Hipotecarias como de los Bonos de Titulización Hipotecaria (ver nota 4c).

La distribución del saldo al 31 de diciembre de 2003 es el siguiente:

Operación cubierta	Principal Nacional	% Tipo interés
Swap A		
• Receptor	26.495,34	2,310000
• Pagador	26.495,34	3,945067*
Swap B		
• Receptor	2.119,63	2,600000
• Pagador	2.119,63	3,945067*
Importes en miles de euros		

(* Determinación parcial)

El importe de los intereses devengados no vencidos al 31 de diciembre de 2003 de la parte correspondiente a la cobertura del Swap Pagador que asciende a 53,31 miles de euros se encuentra registrado en la rúbrica de ajustes por periodificaciones del pasivo (ver nota 12).

El importe de los intereses devengados no vencidos al 31 de diciembre de 2003 de la parte correspondiente a la cobertura del Swap Receptor que asciende a 31,51 miles de euros se encuentra registrado en la rúbrica de ajustes por periodificaciones del activo (ver nota 8).

El importe que figura en la cuenta de pérdidas y ganancias de 633,62 miles de euros se corresponde con el quebranto neto del ejercicio, representado por unos ingresos de 885,15 miles de euros y unos costes de 1.518,77 miles de euros.

14. SITUACIÓN FISCAL

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

El Fondo tiene pendientes de inspección todos los impuestos que le son aplicables desde el momento de su constitución. En opinión de los miembros de la Comisión Delegada del Consejo de Administración de la Sociedad Gestora del Fondo, no existen contingencias que pudieran derivarse de los años abiertos a inspección.

La declaración del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2003 que será presentada por la Sociedad Gestora en nombre y representación del Fondo, no contempla diferencias entre el resultado contable y la base imponible fiscal.

15. REMUNERACIÓN DE AUDTORES

Los honorarios correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2003 han ascendido a 2,40 miles de euros.

16. HECHOS POSTERIORES

Desde el 31 de diciembre de 2003 hasta la formulación por la Comisión Delegada del Consejo de Administración de la Sociedad Gestora de estas cuentas anuales, no se ha producido ningún hecho significativo digno de mención, en relación a las mismas.

17. INFORMACIÓN SOBRE MEDIOAMBIENTE

Dada la actividad que desarrolla el Fondo, éste no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación fianciera y los resultados del mismo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente Memoria de las Cuentas Anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

18. CUADRO DE FINANCIACIÓN

El cuadro de financiación al 31 de diciembre de 2003 es el siguiente:

BANCAJA 1 Fondo de Titulización Hipotecaria

Cuadro de Financiación al 31 de diciembre en euros

APLICACIONES DE FONDOS	2003	2002
Recursos aplicados en las operaciones		
Gastos de establecimiento y formalización de deuda	-	-
Adquisiciones del inmovilizado financiero		
Participaciones hipotecarias	-	-
Amortización o traspaso a corto plazo de:		
Deudas a largo plazo		
De Bonos de titulización hipotecaria	8.558.843,90	9.610.826,00
De Préstamo Subordinado	185.248,03	215.707,15
Total aplicaciones de fondos	8.744.091,93	9.826.533,15
Exceso de orígenes sobre aplicaciones		

ORÍGENES DE FONDOS	2003	2002
Recursos procedentes de las operaciones	40.040,40	50.720,55
Deudas a largo plazo		
Bonos de titulización hipotecaria	-	-
Préstamo subordinado	-	-
Amortización o traspaso a corto plazo de:		
Inmovilizaciones financieras		
De Participaciones hipotecarias	8.065.805,72	9.216.128,21
Total orígenes de fondos	8.105.846,12	9.266.848,76
Exceso aplicaciones sobre orígenes	638.245,81	559.684,39

BANCAJA 1 Fondo de Titulización Hipotecaria

Cuadro de Financiación al 31 de diciembre en euros
(continuación)

A) VARIACIONES DEL CAPITAL CIRCULANTE	2003		2002	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Deudores		570.661,16		366.295,12
Acreedores	62.258,22		109.321,42	
Tesorería		137.195,38		312.112,52
Ajustes por periodificaciones	7.352,51		9.401,83	
Totales	69.610,73	707.856,54	118.723,25	678.407,64
Variación de Capital Circulante	638.245,81		559.684,39	

B) AJUSTES A REALIZAR PARA LLEGAR A LOS RECURSOS DE LAS OPERACIONES	2003	2002
Resultado del ejercicio	0	0
Aumentos:		
Dotaciones a la amortización		
- Gastos de constitución	-	9.782,14
- Gastos de emisión a distribuir en varios ejercicios	40.040,40	40.938,41
Total aumentos	40.040,40	50.720,55
Recursos procedentes de las operaciones (Total)	40.040,40	50.720,55

**FIRMA POR LOS MIEMBROS DE LA COMISIÓN DELEGADA DEL
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

D. Roberto Vicario Montoya
Presidente

D. José Miguel Raboso Díaz, en representación de Citibank España, S.A. (excusa su asistencia por motivos profesionales y delega su representación y voto en D. Mario Masiá Vicente).

D. Mario Masiá Vicente

D. Juan Ortueta Monfort (excusa su asistencia por encontrarse fuera de España)

D^a. Carmen Pérez de Muniaín Marzana (excusa su asistencia por motivos profesionales y delega su representación y voto en D. Mario Masiá Vicente) D. Pedro M^a. Urresti Laca, en representación de J.P. Morgan España, S.A.

DILIGENCIA: Tras la formulación por la Comisión Delegada del Consejo de Administración de Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, en sesión de 26 de abril de 2004, de las Cuentas Anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, y memoria) de “Bancaja 1 Fondo de Titulización Hipotecaria” correspondientes al ejercicio anual cerrado a 31 de diciembre de 2003, contenido en las 21 páginas anteriores, numeradas de la 1 a la 21 el Presidente y los Vocales que constituyan la Comisión Delegada del Consejo de Administración de la citada Sociedad en la fecha citada han firmado el presente documento, haciéndose constar las ausencias de las firmas que se indican por motivos profesionales que les impiden estar en el lugar de celebración (lo que se hace constar a los efectos de lo dispuesto en el artículo 171.2 del TRLSA), siendo autógrafas de los mismos las firmas manuscritas que preceden.

Madrid, 26 de abril de 2004

Belén Rico Arévalo
Secretaria no Consejera

BANCAJA 1

FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA

INFORME DE GESTIÓN

EJERCICIO 2003

FORMULADO POR



INFORME DE GESTIÓN

EJERCICIO 2003

Bancaja 1 Fondo de Titulización Hipotecaria (el “Fondo”) se constituyó mediante escritura pública otorgada por Europea de Titulización S. A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, el 18 de julio de 1997, agrupando 3.769 participaciones hipotecarias por un importe total de 120.208.577,10 euros (20.001.024.309 pesetas), emitidas por Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja (en adelante “Bancaja”), en esa misma fecha.

Asimismo, con fecha 24 de julio de 1997 se procedió a la emisión de los Bonos de Titulización Hipotecaria por un importe nominal total de 120.202.420,88 euros (20.000.000.000 pesetas) integrados por 770 Bonos de la Serie A y 30 Bonos de la Serie B, representados en anotaciones en cuenta de 150.253,03 euros (25.000.000 pesetas) de valor unitario.

Previamente, la Comisión Nacional del Mercado de Valores verificó positivamente la constitución del Fondo, e inscribió en los registros oficiales los documentos acreditativos y el folleto informativo correspondiente a la emisión de bonos de Titulización Hipotecaria.

El Fondo constituye un patrimonio separado y cerrado, carente de personalidad jurídica, que está integrado en cuanto a su activo por las Participaciones Hipotecarias agrupadas en él y en cuanto a su pasivo, por los Bonos de Titulización Hipotecaria emitidos en cuantía y condiciones financieras tales que el valor patrimonial neto del Fondo sea nulo.

El Fondo se extingue en todo caso al amortizarse íntegramente las participaciones hipotecarias que agrupa. Así mismo de acuerdo con determinados aspectos de liquidación anticipada contenidos en la Ley 19/1992 de 7 de julio y recogidos en la escritura de constitución, el Fondo puede liquidarse anticipadamente cuando el importe de las participaciones hipotecarias pendientes de amortización sea inferior al 10 por 100 del inicial, siempre y cuando puedan ser atendidas y canceladas en su totalidad todas y cada una de las obligaciones de pago derivadas de los Bonos emitidos.

El Fondo está regulado por la Ley 19/1992 de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Mobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria, regulaciones posteriores, así como por la propia escritura de constitución.

El Fondo está sometido al tipo general del Impuesto de Sociedades y exento del concepto de operaciones societarias del Impuesto de Transacciones y Actos Jurídicos Documentados. Las contraprestaciones satisfechas a los titulares de los bonos tendrán la consideración de rendimientos de capital mobiliario y por tanto estarán sujetos a retención.

Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, con domicilio social en Madrid, C/ Lagasca, 120, tiene a su cargo la administración y representación legal del Fondo. Asimismo, de conformidad con la normativa legal aplicable, le corresponde, en calidad de negocios ajenos, la representación y defensa de los intereses de los titulares de los Bonos emitidos con cargo al Fondo y de los restantes acreedores del mismo. Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización (en adelante la “Sociedad Gestora”) figura inscrita en el registro especial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con el número 2.

La Sociedad Gestora con el objeto de aumentar la seguridad y regularidad del servicio financiero de los Bonos y neutralizar las diferencias de tipo de interés entre éstos y las participaciones hipotecarias, suscribió a la constitución del Fondo los contratos que a continuación se enumeran con indicación de las Entidades de contrapartida:

• Reinversión a Tipo Garantizado	Bancaja
• Préstamo Subordinado	Bancaja
• Permutas Financieras de Intereses	Bancaja
• Garantía Swap A	Morgan Guaranty Trust Co. of New York – Londres -
• Intermediación Financiera	Bancaja
• Administración de los Préstamos Hipotecarios Participados	Bancaja
• Aseguramiento de la Colocación de los Bonos (Director)	J.P. Morgan S.V.B., S.A.
• Agencia de Pagos de los Bonos	Bancaja

1. PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS

Las participaciones hipotecarias que se agrupan en el Fondo se emiten sobre un total de 3.769 préstamos hipotecarios cuyo capital pendiente a la fecha de emisión ascendía a 120.208.577,10 euros (20.001.024.309 pesetas).

1) Movimientos de la cartera de participaciones

El movimiento mensual de la cartera de participaciones hipotecarias, incluidas las cuotas de principal vencidas y no cobradas, es el siguiente:

	Participaciones Vivas	Amortización Principal		Principal Pendiente amortizar		Principal medio anual
		Ordinaria (1)	Anticipada (2)	Saldo (fin de mes)	% (factor)	
1997-18.07	3.769			120.208.577,10	100,00	
1997	3.537	2.768.961,84	9.171.557,61	108.268.069,06	90,07	114.540.228,96
1998	3.125	5.829.501,62	15.209.950,67	87.228.605,35	72,56	97.975.790,01
1999	2.725	5.668.138,42	12.467.349,82	69.093.117,11	57,48	77.434.970,58
2000	2.462	5.354.465,15	6.857.822,77	56.880.829,19	47,32	62.956.516,20
2001	2.189	4.815.900,74	6.160.321,48	45.904.606,97	38,19	51.213.984,52
2002	1.939	4.600.020,19	4.897.412,81	36.407.173,97	30,29	40.971.164,29
2003	1.673	4.329.994,34	4.226.981,88	27.850.197,75	23,17	32.061.814,11
Total		33.366.982,30	58.991.397,04			
2003	Ene	1.911	372.055,59	485.187,28	35.549.931,10	29,57
	Feb	1.900	370.532,34	177.430,42	35.001.968,34	29,12
	Mar	1.863	367.423,48	611.797,73	34.022.747,13	28,30
	Abr	1.841	363.305,51	359.670,31	33.299.771,31	27,70
	May	1.826	363.187,43	241.364,31	32.695.219,57	27,20
	Jun	1.807	361.032,25	267.500,39	32.066.686,93	26,68
	Jul	1.776	359.576,85	544.389,03	31.162.721,05	25,92
	Ago	1.760	358.507,55	204.158,15	30.600.055,35	25,46
	Sept	1.742	357.119,02	274.593,75	29.968.342,58	24,93
	Oct	1.710	354.900,30	415.063,95	29.198.378,33	24,29
	Nov	1.694	352.246,74	257.883,78	28.588.247,81	23,78
	Dic	1.673	350.107,28	387.942,78	27.850.197,75	23,17
Total		4.329.994,34	4.226.981,88			

Importes en euros

Notas: (1) Incluye cuotas de principal vencidas y no cobradas

(2) La parte de una amortización anticipada que se corresponda a la cuota de principal de vencimiento en el mismo mes que se produce aquella, se incluye en amortización ordinaria

2) Morosidad

La distribución de los saldos vencidos pendientes de pago de los préstamos hipotecarios participados en función de la antigüedad de cada cuota vencida y no cobrada total o parcialmente al cierre del ejercicio, es la siguiente:

Antigüedad Deuda	Número recibos	Importe impagado			Importe en dudosos			Importe Provisionado
		Principal	Intereses Ordinarios	Total	Principal	Intereses	Total	
Hasta 1 mes	71	10.362,47	3.310,01	13.672,48				
De 1 a 2 meses	15	2.124,13	685,48	2.809,61				
De 2 a 3 meses	3	519,74	210,35	730,09				
De 3 a 6 meses	9	1.535,14	653,14	2.188,28				
De 6 a 12 meses	19	2.972,22	1.509,14	4.481,36				
Más de 12 meses	68	5.163,21	5.085,91	10.249,12				
Totales	185	22.676,91	11.454,03	34.130,94				

Importes en euros

La distribución por la antigüedad de la primera cuota vencida y no cobrada de los préstamos en situación de impago, con información del principal pendiente de vencer y el valor de tasación inicial de la garantía inmobiliaria, es la siguiente:

Antigüedad Deuda	Número Préstamos	Importe impagado			Deuda pendiente vencer	Deuda Total	Valor Tasación Inmueble	% Deuda / v. tasación
		Principal	Intereses ordinarios y otros	Total				
Hasta 1 mes	56	7.933,57	2.299,44	10.233,01	987.421,77	997.654,78	3.264.492,86	30,56
De 1 a 2 meses	12	3.504,04	1.283,26	4.787,30	190.521,26	195.308,56	545.783,85	35,78
De 2 a 3 meses	-	-	-	-	-	-	-	-
De 3 a 6 meses	-	-	-	-	-	-	-	-
De 6 a 12 meses	1	33,46	-	33,46	-	33,46	177.778,03	0,02
Más de 12 meses	4	11.205,84	7.871,33	19.077,17	54.045,39	73.122,56	213.773,27	34,21
Totales	73	22.676,91	11.454,03	34.130,94	1.231.988,42	1.266.119,36	4.201.828,01	30,13

Importes en euros

3) Estados de la cartera de participaciones hipotecarias al 31 de diciembre de 2003 según las características más representativas.

Índice de referencia

La totalidad de los préstamos hipotecarios participados son a interés variable, efectuándose la determinación del tipo de interés nominal anualmente, de acuerdo con la escritura de cada préstamo.

La distribución de la cartera según el índice de referencia que sirve de base para la determinación del tipo de interés es la siguiente:

Índice Referencia	Número	%	Principal Pendiente	%	% Tipo Interés Nominal	Margen s/índice referencia
Índice CECA	696	41,60	9.430.740,81	33,86	5,37	0,22 %
MIBOR a 1 año	977	58,40	18.419.456,94	66,14	4,07	1,54 %
Total Cartera	1.673	100,00	27.850.197,75	100,00	4,51	1,09%
Importes en euros					Medias ponderadas por principal pendiente	

Índice CECA, tipo activo: 90%, redondeado a octavos de punto, de la media simple de las medias aritméticas de los préstamos personales formalizados mensualmente por plazos de un año a menos de tres años y de los préstamos con garantía hipotecaria para adquisición de vivienda libre por plazos de tres años o más.

Índice MIBOR 1 año: la media simple de los tipos de interés diarios de las operaciones a plazo de un año en el mercado de depósitos interbancarios, durante los días hábiles del mes legal correspondiente. Los tipos diarios son, a su vez, los tipos medios ponderados por el importe de las operaciones.

Capital pendiente

El importe individual del principal pendiente de amortizar de cada uno de los préstamos hipotecarios participados se encuentra entre 17,02 y 84.953,10 euros. La distribución de la cartera por el principal pendiente de amortizar es la siguiente:

SITUACIÓN AL 31/12/2003				SITUACIÓN AL 31/12/2002				SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN				
Intervalo Principal pendiente	Núm	%	Principal Pendiente	Núm	%	Principal Pendiente	Núm	%	Principal Pendiente	Núm	%	
0 - 6.010,12	279	16,68	898.789,04	3,23	210	10,83	842.161,50	2,31	-	19	0,50	
6.010,12 - 12.020,24	383	22,89	3.509.746,95	12,60	428	22,07	3.889.673,41	10,68	208.622,65	19	0,17	
12.020,24 - 18.030,36	392	23,43	5.783.702,96	20,77	464	23,93	6.916.946,65	19,00	11.309.365,52	736	9,53	
18.030,36 - 24.040,48	258	15,42	5.348.870,48	19,20	319	16,45	6.610.857,80	18,16	16.863.360,03	800	21,23	
24.040,48 - 30.050,60	162	9,68	4.322.290,67	15,52	212	10,93	5.651.266,04	15,52	17.179.030,69	634	16,82	
30.050,60 - 36.060,72	87	5,20	2.878.987,48	10,34	123	6,34	4.020.479,23	11,04	15.826.976,47	478	12,68	
36.060,72 - 42.070,84	53	3,17	2.042.874,93	7,33	87	4,49	3.378.869,22	9,28	12.647.967,90	324	8,60	
42.070,84 - 48.080,96	26	1,55	1.155.350,19	4,15	40	2,06	1.795.782,32	4,93	11.347.692,32	253	6,71	
48.080,96 - 54.091,08	16	0,96	820.064,73	2,94	23	1,19	1.158.147,20	3,18	7.070.088,38	138	3,66	
54.091,08 - 60.101,20	5	0,30	278.531,42	1,00	15	0,77	864.676,12	2,38	6.629.627,46	116	3,08	
60.101,20 - 66.111,32	6	0,36	377.821,57	1,36	4	0,21	246.421,85	0,68	4.532.463,24	72	1,91	
66.111,32 - 72.121,44	4	0,24	272.959,89	0,98	9	0,46	616.255,79	1,69	3.928.135,44	57	1,51	
72.121,44 - 78.131,56	1	0,06	75.254,34	0,27	1	0,05	72.129,02	0,20	2.780.146,55	37	0,98	
78.131,56 - 84.141,68	-	-	-	-	1	0,05	79.276,71	0,22	2.674.210,23	33	0,88	
84.141,68 - 90.151,80	1	0,06	84.953,10	0,31	2	0,10	174.059,88	0,48	2.261.573,06	26	0,69	
90.151,80 - 96.161,92	-	-	-	-	1	0,05	90.171,23	0,25	1.208.011,83	13	0,34	
96.161,92 - 102.172,04	-	-	-	-	-	-	-	-	391.478,57	4	0,11	
102.172,04 - 108.182,16	-	-	-	-	-	-	-	-	737.012,98	7	0,19	
108.182,16 - 114.192,28	-	-	-	-	-	-	-	-	993.618,77	9	0,24	
114.192,28 - 120.202,40	-	-	-	-	-	-	-	-	466.395,67	4	0,11	
120.202,40 - 126.212,52	-	-	-	-	-	-	-	-	497.552,96	4	0,11	
126.212,52 - 132.222,64	-	-	-	-	-	-	-	-	385.602,46	3	0,08	
132.222,64 - 138.232,76	-	-	-	-	-	-	-	-	269.643,92	2	0,05	
Total	1.673	100,0	27.850.197,75	100,0	1.939	100,0	36.407.173,97	100,0	3.769	100,0	120.208.577,10	100,0
Mínimo			17.02				321,08				7.452,92	
Máximo			84.953,10				90.171,23				135.980,18	
Medio			16.646,86				18.776,26				31.894,02	

Importes en euros

Formalización

Los préstamos hipotecarios participados fueron formalizados en fechas comprendidas entre los años 1994 y 1996. La distribución por años se muestra en el siguiente cuadro:

SITUACIÓN AL 31/12/2003				SITUACIÓN AL 31/12/2002				SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN				
Año Formaliz.	Número	%	Principal Pendiente	Número	%	Principal pendiente	Número	%	Principal pendiente	Número	%	
1994	412	24,63	5.531.240,31	19,86	467	24,09	7.446.479,82	20,45	25.293.639,36	924	24,52	
1995	419	25,04	6.150.690,22	22,09	492	25,37	8.136.533,85	22,35	31.284.333,04	1.032	27,38	
1996	842	50,33	16.168.267,22	58,05	980	50,54	20.824.160,30	57,20	63.630.604,70	1.813	48,10	
	1.673	100,0	27.850.197,75	100,0	1.939	100,0	36.407.173,97	100,0	3.769	100,0	120.208.577,10	100,0

Importes en euros

Tipo de interés nominal

La distribución por intervalos de los tipos de interés nominales aplicables a los préstamos hipotecarios participados es la siguiente:

SITUACIÓN AL 31/12/2003				SITUACIÓN AL 31/12/2002				SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN				
Intervalo % Tipo Nominal	Núm.	%	Principal Pendiente %	Núm.	%	Principal Pendiente %	Núm.	%	Principal pendiente %			
2,50-2,99	3	0,18	59.514,50	0,21	-	-	-	-	-	-	-	
3,00-3,49	99	5,92	2.740.638,08	9,84	-	-	-	-	-	-	-	
3,50-3,99	193	11,53	4.116.796,09	14,78	2	0,10	38.142,97	0,10	-	-	-	
4,00-4,49	369	22,06	6.583.702,34	23,64	50	2,58	1.481.297,81	4,07	-	-	-	
4,50-4,99	242	14,46	3.982.768,86	14,30	202	10,42	5.375.706,41	14,77	-	-	-	
5,00-5,49	537	32,10	7.201.533,46	25,86	520	26,82	10.467.892,69	28,75	-	-	-	
5,50-5,99	177	10,58	2.282.031,39	8,20	690	35,59	11.403.891,23	31,32	8	0,21	341.415,28	0,28
6,00-6,49	53	3,17	883.213,03	3,17	348	17,95	5.524.930,07	15,18	21	0,56	1.173.050,04	0,98
6,50-6,99	-	-	-	-	125	6,45	2.077.105,52	5,71	332	8,81	15.165.177,21	12,62
7,00-7,49	-	-	-	-	2	0,10	38.207,27	0,10	543	14,41	20.923.750,59	17,41
7,50-7,99	-	-	-	-	-	-	-	-	767	20,35	25.163.564,89	20,93
8,00-8,49	-	-	-	-	-	-	-	-	413	10,96	13.795.998,40	11,48
8,50-8,99	-	-	-	-	-	-	-	-	1.154	30,62	30.263.465,22	25,18
9,00-9,49	-	-	-	-	-	-	-	-	164	4,35	4.519.181,22	3,76
9,50-9,99	-	-	-	-	-	-	-	-	74	1,96	2.031.673,67	1,69
10,00-10,49	-	-	-	-	-	-	-	-	280	7,43	6.555.164,64	5,45
10,50-10,99	-	-	-	-	-	-	-	-	12	0,32	263.046,44	0,22
11,00-11,49	-	-	-	-	-	-	-	-	1	0,03	13.089,50	0,01
Total	1.673	100,0	27.850.197,75	100,0	1.939	100,0	36.407.173,97	100,0	3.769	100,0	120.208.577,10	100,0
% Tipo interés nominal:												
Mínimo			2,88 %				3,75 %				5,75 %	
Máximo			6,25 %				7,00 %				11,00 %	
Medio ponderado por Principal pendiente			4,51 %				5,53 %				7,93 %	
Importes en euros												

Principal Pendiente/Valor de Tasación

La distribución según el valor de la razón entre el principal pendiente de amortizar y el valor de tasación del inmueble hipotecado, expresada en tanto por cien, es la siguiente:

SITUACIÓN AL 31/12/2003				SITUACIÓN AL 31/12/2002				SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN				
Intervalo	Núm.	%	Principal Pendiente %	Núm.	%	Principal pendiente %	Núm.	%	Principal pendiente %			
00,01-10,00	231	13,81	816.446,64	2,93	145	7,48	683.296,27	1,88	6	0,16	122.623,92	0,10
10,01-20,00	267	15,96	2.692.011,34	9,66	298	15,37	2.858.258,02	7,85	47	1,25	787.468,48	0,66
20,01-30,00	309	18,47	4.934.508,56	17,72	354	18,26	5.651.390,87	15,52	205	5,44	4.506.756,15	3,75
30,01-40,00	300	17,93	6.226.811,17	22,36	318	16,40	6.655.845,80	18,28	383	10,16	9.951.703,90	8,28
40,01-50,00	410	24,51	8.906.038,38	31,98	392	20,22	9.330.761,24	25,63	548	14,54	15.780.833,51	13,13
50,01-60,00	125	7,47	3.391.713,57	12,18	341	17,59	8.396.243,45	23,06	691	18,33	22.127.998,91	18,41
60,01-70,00	31	1,85	882.668,09	3,17	86	4,44	2.713.275,45	7,45	866	22,98	30.952.674,64	25,75
70,01-80,00	-	-	-	-	5	0,26	118.102,87	0,32	1.023	27,14	35.978.517,59	29,93
Total Cartera	1.673	100,0	27.850.197,75	100,0	1.939	100,0	36.407.173,97	100,0	3.769	100,0	120.208.577,10	100,0
% Principal Pendiente/ Valor de Tasación:												
Mínimo			0,03 %				0,27%				4,41%	
Máximo			68,28 %				70,57%				79,04%	
Medio ponderado por Principal pendiente			37,01 %				40,66%				59,31%	
Importes en euros												

Vencimiento final

Las participaciones hipotecarias tienen fecha de vencimiento final entre los años 2004 y 2016. La distribución por años se muestra en el siguiente cuadro:

Año de Vencimiento	SITUACIÓN AL 31/12/2003				SITUACIÓN AL 31/12/2002				SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN			
	Núm.	%	Principal Pendiente	%	Núm.	%	Principal pendiente	%	Núm.	%	Principal Pendiente	%
2000	-				-				1	0,03	14.491,09	0,01
2001	-				-				17	0,45	413.110,95	0,34
2002	-				-				44	1,17	1.020.863,51	0,85
2003	-				37	1,91	109.137,99	0,30	49	1,30	1.238.401,70	1,03
2004	105	6,28	216.489,48	0,78	124	6,40	702.801,31	1,93	233	6,18	4.964.049,73	4,13
2005	107	6,39	558.839,35	2,01	128	6,60	1.045.002,89	2,87	231	6,13	5.346.052,32	4,45
2006	169	10,10	1.412.281,49	5,07	184	9,49	2.064.808,27	5,67	340	9,02	9.234.328,71	7,68
2007	50	2,99	617.034,40	2,21	52	2,68	800.768,93	2,20	91	2,41	2.707.818,22	2,25
2008	71	4,24	960.546,41	3,45	70	3,61	1.132.033,11	3,11	121	3,21	4.032.005,54	3,35
2009	260	15,54	4.510.065,29	16,19	292	15,06	5.895.548,11	16,19	548	14,54	16.338.878,45	13,59
2010	247	14,76	4.410.597,90	15,84	284	14,65	5.632.366,08	15,47	591	15,68	18.856.872,56	15,69
2011	457	27,32	9.694.560,64	34,81	523	26,97	12.171.757,51	33,43	1.013	26,88	37.087.337,50	30,85
2012	9	0,54	215.077,14	0,77	9	0,46	232.791,43	0,64	19	0,50	682.111,40	0,57
2013	5	0,30	138.922,32	0,50	5	0,26	151.147,81	0,42	14	0,37	566.722,88	0,47
2014	45	2,69	1.001.851,62	3,60	50	2,58	1.186.160,98	3,26	86	2,28	2.732.726,41	2,27
2015	47	2,81	1.068.821,57	3,84	54	2,78	1.296.062,41	3,56	126	3,34	4.831.056,02	4,02
2016	101	6,04	3.045.110,14	10,93	127	6,55	3.986.787,14	10,95	245	6,50	10.141.750,11	8,44
Total	1.673	100,0	27.850.197,75	100,0	1.939	100,0	36.407.173,97	100,0	3.769	100,0	120.208.577,10	100,0
Vencimiento Final												
Mínimo			13/01/2004				03/01/2003				31/10/2000	
Máximo			30/11/2016				30/11/2016				30/11/2016	
Medio ponderado por principal pendiente			18/03/2011				07/01/2011				25/05/2010	
Importes en euros												

Localización geográfica

La distribución geográfica de los préstamos hipotecarios participados según la provincia y región donde se ubica el inmueble objeto de la garantía se presenta en el siguiente cuadro:

Región	SITUACIÓN AL 31/12/2003				SITUACIÓN AL 31/12/2002				SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN			
	Núm.	%	Principal Pendiente	%	Núm.	%	Principal pendiente	%	Núm.	%	Principal pendiente	%
Andalucía	-	-	-	-	1	0,05	10.045,42	0,03	1	0,03	22.213,90	0,02
Aragón	1	0,06	14.765,83	0,05	1	0,05	16.354,57	0,04	1	0,03	22.975,62	0,02
Cataluña	-	-	-	-	-	-	-	-	2	0,05	81.690,50	0,07
Madrid	-	-	-	-	-	-	-	-	2	0,05	95.385,18	0,08
Castilla La Mancha	4	0,24	65.896,34	0,24	4	0,21	73.818,31	0,20	7	0,19	166.866,92	0,14
Comunidad Valenciana	1.668	99,70	27.769.535,58	99,71	1.933	99,69	36.306.955,67	99,73	3.756	99,66	119.819.444,98	99,68
Total	1.673	100,0	27.850.197,75	100,0	1.939	100,0	36.407.173,97	100,0	3.769	100,0	120.208.577,10	100,0
Importes en euros												

4) Tasa de amortización anticipada

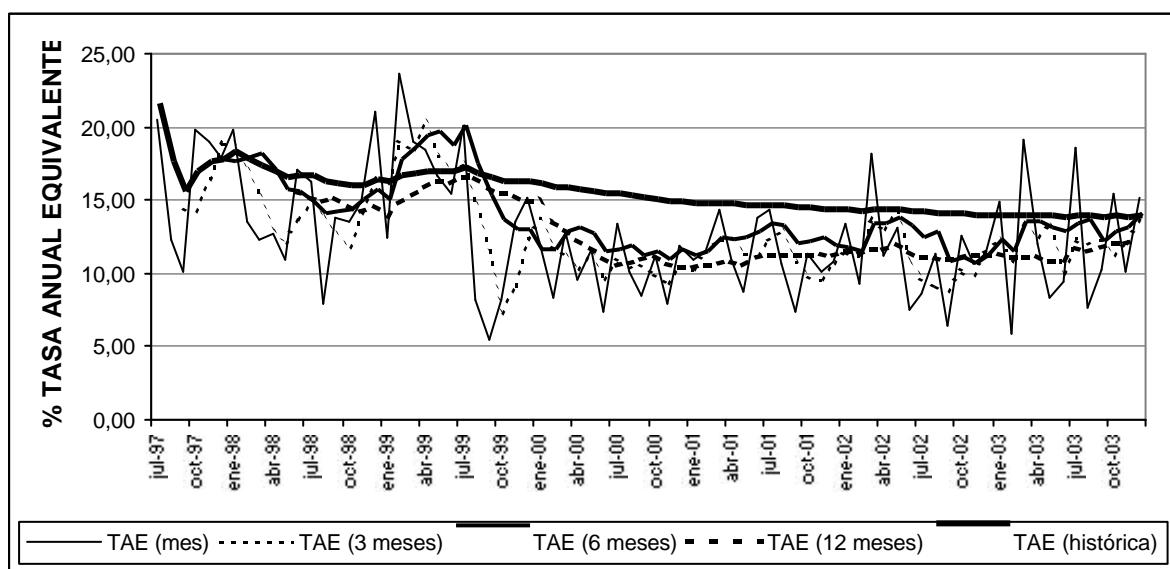
La evolución a lo largo del ejercicio de la tasa mensual de amortización anticipada y la tasa anual equivalente, además del valor promedio de dichas tasas con datos agregados móviles trimestrales, semestrales y anuales, es la siguiente:

	Principal Pendiente (1)	% sobre inicial	Amortizac. Anticipada Principal (2)	Datos del mes		Datos 3 meses		Datos 6 meses		Datos 12 meses		Histórico	
				% Tasa Mensual	% Tasa Anual								
1997	108.268,06	90,07	9.171,69									1,45	16,03
1998	87.229,29	72,56	15.209,95									1,29	14,43
1999	69.094,71	57,48	12.431,59									1,34	14,97
2000	56.880,83	47,32	6.944,87									1,23	13,79
2001	45.812,07	38,11	6.160,32									1,18	13,24
2002	36.407,17	30,29	4.897,41									1,14	12,86
2003	27.850,20	23,17	4.226,97									1,13	12,78
2003 Ene	35.549,93	29,57	485,19	1,33	14,87	1,09	12,28	0,99	11,21	0,99	11,30	1,14	12,89
Feb	35.001,97	29,12	177,43	0,50	5,83	0,94	10,74	0,90	10,32	0,97	11,02	1,13	12,79
Mar	34.022,75	28,30	611,80	1,75	19,07	1,19	13,43	1,10	12,47	0,98	11,10	1,14	12,89
Abr	33.299,77	27,70	359,67	1,06	11,97	1,10	12,46	1,09	12,37	0,98	11,16	1,14	12,87
May	32.695,22	27,20	241,36	0,72	8,36	1,18	13,25	1,06	12,00	0,94	10,77	1,14	12,81
Jun	32.066,69	26,68	267,50	0,82	9,39	0,87	9,92	1,03	11,69	0,96	10,92	1,13	12,76
Jul	31.162,72	25,92	544,39	1,70	18,57	1,08	12,23	1,09	12,34	1,04	11,78	1,14	12,85
Ago	30.600,06	25,46	204,16	0,66	7,58	1,06	11,98	1,12	12,62	1,01	11,48	1,13	12,78
Sep	29.968,34	24,93	274,59	0,90	10,25	1,08	12,26	0,98	11,10	1,04	11,79	1,13	12,74
Oct	29.198,38	24,29	415,06	1,39	15,41	0,98	11,14	1,03	11,69	1,06	12,03	1,13	12,78
Nov	28.588,25	23,78	257,88	0,88	10,10	1,06	11,96	1,06	11,97	1,06	11,99	1,13	12,75
Dic	27.850,20	23,17	387,94	1,36	15,12	1,21	13,58	1,15	12,92	1,09	12,31	1,13	12,78

Importes en miles de euros

(1) Saldo de fin de mes

(2) Amortización de principal realizada durante el mes menos amortización de principal esperada al inicio del mes.



2. BONOS DE TITULIZACION HIPOTECARIA

Los Bonos de Titulización Hipotecaria se emitieron por un importe nominal total de 120.202.420,88 euros (20.000.000.000 pesetas), integrados por 770 Bonos de la Serie A y 30 Bonos de la Serie B, representados en

anotaciones en cuenta de 150.253,03 euros (25.000.000 pesetas), con una calificación otorgada por Moody's Investors Service España, S.A. de **Aaa** y **A2**, respectivamente, manteniéndose vigentes ambas calificaciones.

Los Bonos están representados mediante anotaciones en cuenta, siendo Iberclear, la entidad encargada de la llevanza de su registro contable.

Los Bonos están admitidos a negociación en AIAF Mercado de Renta Fija que tiene reconocido oficialmente su carácter de mercado secundario oficial de valores.

Movimientos

El movimiento de los Bonos de Titulización Hipotecaria al cierre de cada ejercicio se muestra en los siguientes cuadros:

Emisión: 770 BONOS SERIE A

Código ISIN: ES0312976006

	Tipo Interés Nominal			Intereses		Amortización		Principal Pendiente amortizar		Principal medio anual (2)
	%Interés período vencido (1)	Cupón Bruto	Cupón Neto	Totales	Impagado	Unitario	Total	Unitario	Total	
24/07/97										
1997	5,4541	3.198,47	2.038,24	2.462.818,99	0	12.532,52	9.650.040,99	150.253,03	115.694.830,09	112.916.014,21
1998	4,6656	5.999,91	4.499,93	4.619.930,58	0	27.383,60	21.085.368,90	110.336,91	84.959.420,20	96.618.304,80
1999	3,1607	3.146,34	2.511,84	2.422.682,14	0	24.579,71	18.926.373,79	85.757,20	66.033.046,41	75.735.105,77
2000	4,4128	3.447,09	2.826,61	2.654.261,54	0	16.362,77	12.599.333,60	69.394,43	53.433.712,81	60.361.041,17
2001	4,7736	3.111,34	2.551,30	2.395.734,55	0	13.135,84	10.114.598,51	56.258,59	43.319.114,30	48.802.130,35
<i>Redenom.</i>			<i>3.111,34</i>	<i>2.551,30</i>		<i>13.135,84</i>	<i>10.114.598,51</i>	<i>56.258,59</i>	<i>43.319.114,30</i>	
2002	3,5686	1.845,30	1.513,14	1.420.881,00	0	11.557,03	8.898.913,10	44.701,56	34.420.201,20	39.370.270,01
2003	2,6209	1.079,48	917,56	831.199,60	0	10.292,02	7.924.855,40	34.409,54	26.495.345,80	31.013.801,89
17.03.03	3,1329	349,15	296,78	268.845,50	0	2.586,58	1.991.666,60	42.114,98	32.428.534,60	
16.06.03	2,7426	287,97	244,77	221.736,90	0	2.771,52	2.134.070,40	39.343,46	30.294.464,20	
15.09.03	2,3157	227,15	193,08	174.905,50	0	2.518,73	1.939.422,10	36.824,73	28.355.042,10	
15.12.03	2,3441	215,21	182,93	165.711,70	0	2.415,19	1.859.696,30	34.409,54	26.495.345,80	
15.03.04	2,3421	200,92	170,78							

Importes en euros

(1) En cada año, % tipo de interés nominal medio ponderado por tiempo y principal pendiente.

(2) (2) En 1997, principal medio entre 24.07.1997 y 31.12.1997.

Emisión: 30 BONOS SERIE B

Código ISIN: ES0312976014

	Tipo Interés Nominal			Intereses		Amortización		Principal Pendiente amortizar		Principal medio anual (2)
	%interés Período vencido (1)	Cupón Bruto	Cupón Neto	Totales	Impagado	Unitario	Total	Unitario	Total	
24/07/97										
1997	5,7453	3.427,73	2.570,79	102.831,85	0	0	0	150.253,03	4.507.590,78	4.507.590,78
1998	4,9399	7.531,39	5.648,55	225.941,73	0	0	0	150.253,03	4.507.590,78	4.507.590,78
1999	3,4380	5.159,66	4.130,49	154.789,95	0	0	0	150.253,03	4.507.590,78	4.507.590,78
2000	4,7422	7.037,57	5.770,80	211.127,08	0	0	0	150.253,03	4.507.590,78	4.507.590,78
2001	5,0755	7.390,07	6.059,85	221.702,10	0	34.735,39	1.042.061,70	115.517,64	3.465.529,08	4.248.846,31
<i>Redenom.</i>			<i>7.390,07</i>	<i>6.059,85</i>		<i>34.735,39</i>	<i>1.042.061,70</i>	<i>115.517,64</i>	<i>3.465.529,20</i>	
2002	3,8626	4.099,85	3.361,87	122.995,50	0	23.730,43	711.912,90	91.787,21	2.753.616,30	3.149.621,70
2003	2,9149	2.461,85	2.092,87	73.855,50	0	21.132,95	633.988,50	70.654,26	2.119.627,80	2.481.104,31
17.03.03	3,4269	784,21	666,58	23.526,30	0	5.311,11	159.333,30	86.476,10	2.594.283,00	
16.06.03	3,0366	654,68	556,48	19.640,40	0	5.690,86	170.725,80	80.785,24	2.423.557,20	
15.09.03	2,6098	525,64	446,79	15.769,20	0	5.171,79	155.153,70	75.613,45	2.268.403,50	
15.12.03	2,6381	497,32	422,72	14.919,60	0	4.959,19	148.775,70	70.654,26	2.119.627,80	
15.03.04	2,6361	464,35	394,70							

Importes en euros

(1) En cada año, % tipo de interés nominal medio ponderado por tiempo y principal pendiente.

(2) En 1997, principal medio entre 24.07.1997 y 31.12.1997.

Vida media y amortización final estimadas de los Bonos de cada Serie según diferentes hipótesis de tasas constantes de amortización anticipada de las Participaciones Hipotecarias

TASA AMORT. ANTICIPADA	% MENSUAL CONSTANTE	BONOS SERIE A				BONOS SERIE B			
		% ANUAL EQUIVALENTE	SIN AMORTIZACIÓN OPCIONAL (1)	CON AMORTIZACIÓN OPCIONAL (1)	VIDA MEDIA	AMORTIZ. FINAL	SIN AMORTIZACIÓN OPCIONAL (1)	CON AMORTIZACIÓN OPCIONAL (1)	VIDA MEDIA
0.00%	0.00%	3,71 (16/09/2007)	9,72 (15/09/2013)	3,06 (21/01/2007)	4,46 (15/06/2008)	6,94 (06/12/2010)	12,97 (15/12/2016)	3,19 (10/03/2007)	4,46 (15/06/2008)
0.80%	9.19%	2,87 (14/11/2006)	7,46 (15/06/2011)	2,28 (13/04/2006)	3,46 (15/06/2007)	5,83 (27/10/2009)	12,97 (15/12/2016)	2,43 (03/06/2006)	3,46 (15/06/2007)
0.90%	10.28%	2,79 (15/10/2006)	7,46 (15/06/2011)	2,16 (25/02/2006)	3,21 (15/03/2007)	5,69 (08/09/2009)	12,97 (15/12/2016)	2,27 (05/04/2006)	3,21 (15/03/2007)
1.00%	11.36%	2,72 (17/09/2006)	7,21 (15/03/2011)	2,12 (13/02/2006)	3,21 (15/03/2007)	5,57 (26/07/2009)	12,97 (15/12/2016)	2,25 (31/03/2006)	3,21 (15/03/2007)
1.10%	12.43%	2,64 (21/08/2006)	7,21 (15/03/2011)	2,00 (30/12/2005)	2,96 (15/12/2006)	5,45 (12/06/2009)	12,97 (15/12/2016)	2,10 (03/02/2006)	2,96 (15/12/2006)
1.20%	13.49%	2,57 (27/07/2006)	7,21 (15/03/2011)	1,97 (20/12/2005)	2,96 (15/12/2006)	5,34 (03/05/2009)	12,97 (15/12/2016)	2,08 (29/01/2006)	2,96 (15/12/2006)
1.30%	14.53%	2,51 (02/07/2006)	6,96 (15/12/2010)	1,95 (10/12/2005)	2,96 (15/12/2006)	5,24 (25/03/2009)	12,97 (15/12/2016)	2,07 (24/01/2006)	2,96 (15/12/2006)
1.40%	15.56%	2,44 (09/06/2006)	6,96 (15/12/2010)	1,83 (28/10/2005)	2,71 (15/09/2006)	5,14 (17/02/2009)	12,97 (15/12/2016)	1,92 (30/11/2005)	2,71 (15/09/2006)

Ejercicio de amortización anticipada opcional (1) cuando el Saldo Vivo de los Préstamos Titulizados sea inferior al 10% del Saldo Vivo inicial.
Hipótesis de Morosidad v fallidos de los Préstamos Titulizados: 0%.

3. ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

CUENTA DE RESULTADOS	2003		2002	
	1.714.574,85	-925.496,41	2.505.485,74	-1.586.637,74
Productos financieros	789.078,44	918.848,00		
Costes financieros				
Margen financiero	789.078,44	918.848,00		
Otros productos y costes ordinarios netos	-747.715,15		-857.302,11	
Margen operacional	41.363,29	61.545,89		
Gastos de explotación y tributos	-41.363,29		-51.763,75	
Resultados de explotación		9.782,14		
Otros resultados operativos				
Resultados extraordinarios				
Amortizaciones		-	-9.782,14	
Saneamiento inmovilizado financiero				
Provisiones netas				
Beneficios antes de impuestos	0	0		
Previsión para impuestos	-		-	
Beneficio neto	0	0		
Pro memoria: Activos totales medios	35.065.270,91	44.507.352,12		
	Importes en euros			

Productos financieros

La distribución de los productos financieros es la siguiente:

	Saldos medios	%	Productos	Tipos medios
Participaciones hipotecarias	32.061,81	91,43	1.656,58	5,17%
Tesorería	2.383,96	6,80	57,99	2,43%
Resto activo	619,50	1,77	-	-
Totales	35.065,27	100,00	1.714,57	4,89%

Importes en miles de euros

El total de los activos ha generado unos ingresos de 1.714,57 miles de euros con un tipo medio del 4,89% anual. Del total de los ingresos financieros, el 96,62% corresponde a las participaciones hipotecarias, mientras que el 3,38% restante corresponde a los generados por los saldos de tesorería.

Costes financieros

La distribución de los costes financieros es la siguiente:

	Saldos medios	%	Costes	Tipos medios
Bonos de titulización hipotecaria				
Serie A	31.013,80	88,45	812,83	2,62%
Serie B	2.481,10	7,07	72,32	2,91%
Deudas con entidades de crédito				
Préstamo Subordinado	1.178,26	3,36	40,35	3,42%
Resto pasivo	392,11	1,12	-	-
Totales	35.065,27	100,00	925,50	2,64%

Importes en miles de euros

El coste total de los recursos dispuestos durante el ejercicio ha sido de 925,50 miles de euros con un coste medio del 2,64% anual. De la totalidad de los costes financieros el 95,64% corresponde a los Bonos de Titulización Hipotecaria emitidos, mientras que el 4,36% corresponde al Préstamo Subordinado.

Margen Financiero

El margen financiero, resultado de la diferencia entre ingresos y gastos financieros, asciende a 789,08 miles de euros.

Margen operacional

El concepto "Otros productos y costes ordinarios netos" recoge los costes derivados de la operativa propia del Fondo, como son la comisión de Garante, la comisión de Intermediación Financiera, los intereses de la permuta financiera, así como la amortización de los gastos de emisión y procedentes de la colocación y aseguramiento de los Bonos de Titulización Hipotecaria.

Los costes alcanzados por todos estos conceptos se elevan a 747,72 miles de euros lo que representa un 2,13% anual sobre los activos totales medios del Fondo.

Los resultados procedentes del contrato de permuta financiera de intereses ascienden a un coste neto de 633,62 miles de euros, representado por unos ingresos totales de 885,15 miles de euros y unos costes de 1.518,77 miles de euros durante el ejercicio.

Gastos de explotación

El concepto "Gastos de explotación" recoge los costes derivados de la administración del Fondo: comisión de la Sociedad Gestora, del Administrador, del depositario, del Agente de Pagos y otros servicios exteriores.

El coste total por estos conceptos asciende a 41,36 miles de euros, lo que representa el 0,12% anual sobre los activos totales medios del Fondo.

4. FLUJOS DE CAJA DEL FONDO

El cuadro siguiente recoge el detalle de los flujos de caja generados por el Fondo, correspondiente a 2003:

ESTADO DE FLUJOS DE CAJA (CASH-FLOW)	
1 Flujo de caja neto por intereses de las operaciones	147.278,51
Intereses cobrados de participaciones hipotecarias	1.673.959,91
Intereses pagados por bonos de titulización hipotecaria	-905.055,10
Intereses cobrados/pagados netos por operaciones de permuta financiera	-640.311,76
Intereses pagados de créditos y préstamos en entidades de crédito	-40.945,22
Intereses cobrados de inversiones financieras	59.630,68
Otros intereses cobrados/pagados (neto)	-
2 Comisiones totales pagadas por el Fondo	-107.826,61
Comisiones pagadas a la Sociedad Gestora	-25.343,77
Comisiones fijas y variables pagadas por administración de los préstamos	-3.262,09
Comisión de intermediación financiera	-62.429,35
Otras comisiones	-16.791,40
3 Otros flujos de caja provenientes de operaciones del Fondo	-7.953,53
Ingresos por recuperaciones de deudores, morosos y otros activos adquiridos	-
Desembolsos en el ejercicio de gastos amortizables	-
Otros ingresos y gastos	-7.953,53
A) FLUJOS DE CAJA PROVENIENTES DE OPERACIONES	31.498,37
4 Flujos de caja netos por emisión de Bonos de titulización hipotecaria	-
Ingresos por emisión de bonos de titulización hipotecaria	-
Gastos por emisión de bonos de titulización hipotecaria	-
5 Flujos de caja por adquisición de Participaciones hipotecarias	-
Pagos por adquisición de participaciones hipotecarias	-
6 Flujos de caja netos por amortizaciones	-6.308,95
Ingresos por amortización de participaciones hipotecarias	8.552.534,95
Pagos por amortización de bonos de titulización hipotecaria	-8.558.843,90
7 Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo	-162.384,80
Ingresos por disposiciones de líneas de crédito	-
Pagos por amortización de créditos y préstamos	-185.248,03
Cobros participaciones hipotecarias pendientes ingreso	85.121,45
Administraciones públicas - Pasivo	-16.203,60
Otros deudores y acreedores	-46.054,62
Inversiones financieras superiores a 1 año	-
B) FLUJOS DE CAJA PROCEDENTES DE ACTIVIDADES FINANCIERAS	-168.693,75
C) INCREMENTO (+) DISMINUCIÓN (-) DE TESORERÍA	-137.195,38
TESORERÍA Y TESORERÍA EQUIVALENTE AL INICIO DEL PERIODO	1.475.372,22
TESORERÍA Y TESORERÍA EQUIVALENTE AL FINAL DEL PERIODO	1.338.176,84
Inversiones financieras temporales	-
Bancos	1.338.176,84
Importes en euros	

**FIRMA POR LOS MIEMBROS DE LA COMISIÓN DELEGADA DEL
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

D. Roberto Vicario Montoya
Presidente

D. José Miguel Raboso Díaz, en representación de Citibank España, S.A. (excusa su asistencia por motivos profesionales y delega su representación y voto en D. Mario Masiá Vicente).

D. Mario Masiá Vicente

D. Juan Ortueta Monfort (excusa su asistencia por encontrarse fuera de España)

D^a. Carmen Pérez de Muniaín Marzana (excusa su asistencia por motivos profesionales y delega su representación y voto en D. Mario Masiá Vicente)

D. Pedro M^a. Urresti Laca, en representación de J.P. Morgan España, S.A.

DILIGENCIA: Tras la formulación por la Comisión Delegada del Consejo de Administración de Europea de Titulización, S.A. Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, en sesión de 26 de abril de 2004, del Informe de Gestión de “Bancaja 1 Fondo de Titulización Hipotecaria” correspondiente al ejercicio anual cerrado a 31 de diciembre de 2003, contenido en las 11 páginas anteriores, numeradas de la 1 a la 11, el Presidente y los Vocales que constituyan la Comisión Delegada del Consejo de Administración de la citada Sociedad en la fecha citada han firmado el presente documento, haciéndose constar las ausencias de las firmas que se indican por motivos profesionales que les impiden estar en el lugar de celebración (lo que se hace constar a los efectos de lo dispuesto en el artículo 171.2 del TRLSA), siendo autógrafas de los mismos las firmas manuscritas que preceden.

Madrid, 26 de abril de 2004

Belén Rico Arévalo
Secretaria no Consejera