

M^a José Olmedilla González
Letrado Asesor / Secretario del Consejo de Administración

Santander de Titulización S.G.F.T., S.A.

Ciudad Grupo Santander - Avda. de Cantabria, s/n.
28660 Boadilla del Monte (Madrid)
Tel. (34) 912 893 287 - Fax (34) 912 571 437
E-mail: mog2@gruposantander.com

UCI 12

CONSTITUCIÓN DEL FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA

UCI 12

EMISIÓN Y SUSCRIPCIÓN DE PARTICIPACIONES

HIPOTECARIAS Y EMISIÓN DE BONOS DE TITULIZACIÓN

NUMERO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE.

En Madrid, a treinta de mayo de dos mil cinco.

Ante mi, **ROBERTO PAREJO GAMIR**, Notario de Madrid y de su
Ilustre Colegio,

COMPARECEN

Roberto Parejo Gamir
Notario de Madrid

02/2005

ROBERTO PAREJO GAMIR
NOTARIO
 D. Ramón de la Cruz, 33 - 1ª Izqda.
 Tels.: 91 576 31 18 - 91 576 30 73
 28001 MADRID



6D5512857

CONSTITUCIÓN DEL FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA

_____ **UCI 12** _____

_____ **EMISIÓN Y SUSCRIPCIÓN DE PARTICIPACIONES** _____

HIPOTECARIAS Y EMISIÓN DE BONOS DE TITULIZACIÓN

NUMERO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE. _____

En Madrid, a treinta de mayo de dos mil cinco. _____

Ante mi, **ROBERTO PAREJO GAMIR**, Notario de Madrid y de su
 Ilustre Colegio, _____

_____ **COMPARECEN** _____

DON PHILIPPE JACQUES LAPORTE, _____

DON IGNACIO ORTEGA GAVARA,

_____ **Y DON ANTONIO TORÍO MARTÍN**,

d. _____

_____ **INTERVIENEN** _____

D. PHILIPPE JACQUES LAPORTE, en nombre y representación, de
“UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.,
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO, SOCIEDAD
UNIPERSONAL”, con C.I.F. número domiciliada en

Madrid, C/ Retama, 3, constituida por tiempo indefinido y con otra denominación, en escritura ante el Notario de Torrelavega (Santander), D. Alfredo García Bernardo Landeta, otorgada el día 30 de Abril de 1980, con el número 440; subsanada dicha escritura de constitución por otra de fecha 6 de Agosto de 1980 ante el propio Notario Sr. García Bernardo Landeta; cambiada su denominación social por la actual y su domicilio social citado de Madrid, en escritura ante Notario de esta capital D. Juan Carlos Caballería Gómez, el día 22 de febrero de 1989 con el número 4046 de su protocolo. _____

Sus estatutos fueron adaptados a la vigente Ley de Sociedades Anónimas por medio de escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. José Antonio Torrente Secorum, el día 25 de junio de 1992, con el número 3.848 de su protocolo. _____

Por escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Antonio Fernández-Golfín Aparicio, con fecha 4 de diciembre de 1996, con el nº 3016 de su protocolo fue cambiada su anterior denominación por la actual de **"UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A., ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO"**. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 11.266, Folio 164, Sección 8, Hoja M-67739, inscripción 344^a. _____

Se halla autorizado expresamente para este otorgamiento mediante Certificación de acuerdo adoptado por la Junta General Extraordinaria con carácter Universal de la Sociedad en su reunión del día 15 de marzo de 2005, que me entrega **y dejo unida a esta**

02/2005



6D5512858

matriz para que forme parte integrante de la misma y transcribir en sus copias y traslados. Vigente según afirma. _____

D. IGNACIO ORTEGA GAVARA, interviene en nombre y representación de "**SANTANDER DE TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, S.A.**", antes Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. (en adelante, la "**Sociedad Gestora**"), con domicilio en Madrid, Paseo de la Castellana, 75 y CIF A-80481419, constituida en escritura pública otorgada el día 21 de diciembre de 1992, ante el Notario de Madrid, D. Francisco Mata Pallarés, con el número 1.310 de su protocolo, en virtud de autorización del Ministerio de Economía y Hacienda otorgada el 10 de diciembre de 1992, previo informe de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 4.789, folio 75 de la Sección 8ª, hoja M-78658, inscripción 1ª y en el Registro de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con el nº1. _____

El cambio de denominación consta en la escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Roberto Parejo Gamir el 8 de marzo de 2004, con el nº 622 de su protocolo, que se inscribió en el Registro Mercantil en el Tomo 4.789, Folio 93, Sección 8, Hoja M-78658, Inscripción 30. _____

Actúa como Director General de dicha Sociedad, según acuerdo del Consejo de Administración de la misma, del día 31 de julio de 1998, modificado parcialmente mediante acuerdo de 8 de febrero de 2000, y expresamente para la constitución del presente Fondo, en

virtud de las facultades que le fueron conferidas por el Consejo de Administración en su reunión del 10 de septiembre de 2004, según resulta de Certificación que me entrega **y dejo unida a esta matriz para que forme parte integrante de la misma y transcribir en sus copias y traslados.** _____

D. **ANTONIO TORÍO MARTÍN**, interviene en nombre y representación de **“BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A.”** (en adelante, el **“Banco”**), domiciliada en Santander, Paseo de Pereda, nº 9-12, constituida por escritura autorizada por el Notario de Santander D. Ignacio Pérez, el 14 de enero de 1875, modificada por otras posteriores, inscrita al Libro 83, Folio 1, Hoja 9, inscripción 1519 y con NIF. A-39000013. _____

Se halla legitimado para este otorgamiento en virtud de la escritura de poder vigente, según la firma otorgada ante el Notario de Boadilla del Monte (Madrid), D. Gonzalo Sauca Polanco, con fecha 19 de mayo de 2005, con el nº 2.283 de orden de su protocolo. **Copia autorizada de dicha escritura de poder dejo unida a esta matriz para que forme parte integrante de la misma y transcribir en sus copias y traslados.** _____

Conozco a los comparecientes. Tienen a mi juicio, según respectivamente actúan, capacidad para este acto y, _____

_____ **EXPONEN** _____

I. Que **“UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A., ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO, SOCIEDAD UNIPERSONAL”** (en adelante, **“UCI”**), es una Entidad de

02/2005



6D5512859

Financiación con una extensa cartera de préstamos hipotecarios en su activo. _____

II. Que UCI desea hacer participar a terceros en ciertos préstamos hipotecarios de su cartera concedidos a particulares, dándoles de baja de su balance. Para ello, en su condición de entidad cedente (en adelante, "**Entidad Cedente**" o "**Cedente**") desea ceder y transmitir al Fondo de Titulización Hipotecaria UCI 12 (en adelante, el "**Fondo**"), su total participación de los derechos de crédito derivados de préstamos hipotecarios, llevándose a cabo, mediante la emisión de títulos nominativos denominados Participaciones Hipotecarias (las "**Participaciones Hipotecarias**"), en los términos establecidos en la presente Escritura. _____

Se adjunta como **ANEXO I** a la presente escritura certificación del acuerdo adoptado por la Junta General de UCI de 15 de marzo de 2005. _____

III. Que la Sociedad Gestora, conforme con la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre régimen de sociedades y fondos de inversión inmobiliaria y sobre fondos de titulización hipotecaria (en adelante "**la Ley 19/1992**"), quiere proceder a constituir un Fondo de Titulización Hipotecaria, de acuerdo con el régimen previsto en la citada normativa. _____

Se adjunta como **ANEXO II** a la presente escritura, certificación del acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora en su reunión de 29 de marzo de 2005 relativo a la constitución del Fondo. _____

IV. Que la Sociedad Gestora, en este mismo acto de constitución del Fondo y actuando como su representante legal, procede a suscribir las Participaciones Hipotecarias emitidas por UCI (y que se describen en la Sección II de la presente escritura) para que constituyan, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 19/1992, el activo del Fondo. Dichas Participaciones Hipotecarias se refieren a una cartera de préstamos hipotecarios que ha sido objeto de una auditoria por Deloitte & Touche España, S.L. cuyo informe correspondiente se incorpora a la presente escritura como **ANEXO III.** _____

V. Que de acuerdo con la Ley 19/1992, la constitución del Fondo ha sido objeto de registro por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, indistintamente, la "CNMV" o la "Comisión Nacional del Mercado de Valores"), en los términos previstos en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, modificada por la Ley 37/1998, de 16 de noviembre y por la Ley 44/2002 de 22 de noviembre (en adelante, la "Ley 24/1988"), mediante el registro del Folleto Informativo de constitución del Fondo y de emisión de los Bonos (el "Folleto Informativo") por el mencionado organismo en fecha 26 de mayo de 2005. Se Adjunta como **ANEXO IV** de la presente escritura, registro de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. _____

VI. Que el Fondo, actuando a través de la Sociedad Gestora, procederá de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 19/1992, a realizar una emisión por importe de novecientos millones (900.000.000) de

02/2005



6D5512860

euros y estará constituida por nueve mil (9.000) Bonos de titulización hipotecaria (en adelante, los "**Bonos**")._____

Dicho importe nominal se encuentra desglosado en tres Series de Bonos:_____

(i) **Serie A:** constituida por ocho mil seiscientos setenta y dos (8.672) Bonos, e importe nominal total de ochocientos sesenta y siete millones doscientos mil (867.200.000) euros._____

(ii) **Serie B:** constituida por noventa (90) Bonos, e importe nominal total de nueve millones (9.000.000) de euros._____

(ii) **Serie C:** constituida por doscientos treinta y ocho (238) Bonos, e importe nominal total de veintitrés millones ochocientos mil (23.800.000) euros._____

Las Series B y C se encuentran postergadas en el pago de intereses primero y en el pago de principal después, respecto a la Serie A y asimismo entre ellas, de conformidad con lo previsto en el orden de prelación de pagos, contenido en la Estipulación 19 del presente otorgamiento._____

La suscripción o tenencia de Bonos de una Serie no implica la suscripción o tenencia de los Bonos de las otras Series._____

Dichos Bonos gozan de la naturaleza jurídica de valores de renta fija, homogéneos, estandarizados y, por consiguiente, susceptibles de negociación en mercados de valores organizados._____

VII. Que tal y como prevé el artículo quinto, 9 de la Ley 19/1992, la escritura de constitución del Fondo será la escritura por la que los

Bonos, emitidos con cargo al Fondo, se representen mediante anotaciones en cuenta. _____

VIII. Que el Banco garantiza determinadas obligaciones asumidas por UCI, que se recogen en la Estipulación 18 de la presente escritura. _____

IX. Que UCI emite una Declaración como Entidad Cedente (que se adjunta como **ANEXO IX** de la presente Escritura) en la que declara, entre otros extremos, que las declaraciones del Folleto sobre los Préstamos Hipotecarios y las Participaciones Hipotecarias son veraces y se garantizan en el presente otorgamiento así como que se han llevado a cabo las comprobaciones necesarias para contrastar la veracidad e integridad de la información y no se advierten circunstancias que contradigan o alteren la información del Folleto, ni se omite ningún hecho o dato significativo que pueda ser relevante para el inversor, en cumplimiento del artículo 20 del Real Decreto 291/1992, de 27 de marzo, sobre emisiones y ofertas públicas de venta de valores, modificado por el Real Decreto 2590/1998, de 7 de diciembre. _____

En consecuencia, las partes acuerdan el otorgamiento de la presente escritura de constitución del Fondo, emisión y suscripción de Participaciones Hipotecarias y emisión de Bonos (en adelante, la "**Escritura de Constitución**"), que se registrará por las siguientes _____

_____ **ESTIPULACIONES** _____

_____ **SECCIÓN I** _____

02/2005



6D5512861

CONSTITUCIÓN DEL FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA

_____ UCI 12 _____

1. CONSTITUCIÓN DEL FONDO. _____

La Sociedad Gestora en el presente acto constituye un fondo de titulización hipotecaria con la denominación **FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA UCI 12** que se registrá: _____

(i) En primer lugar, por (i) la Ley 19/1992; (ii) la Ley 24/1988, en lo referente a su supervisión, inspección y sanción y en todo lo que le sea de aplicación; (iii) la Ley 46/1984, de 26 de diciembre, reguladora de las Instituciones de Inversión Colectiva; (iv) la Ley 2/1981, de 25 de marzo, del Mercado Hipotecario y el Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo modificado por el Real Decreto 1289/1991, de 2 de agosto, y demás disposiciones legales imperativas; y _____

(ii) en segundo lugar, por la presente Escritura de Constitución. _____

La constitución del Fondo, de acuerdo con el artículo quinto, punto 3, de la Ley 19/1992, ha sido objeto de registro por la CNMV con las condiciones y requisitos recogidos en (i) la Ley 24/1988, (ii) el Real Decreto 291/1992, de 27 de marzo, sobre emisiones y ofertas públicas de venta de valores negociables (en adelante, el "**Real Decreto 291/1992**"), modificado por el Real decreto 2590/1998 de 7 de diciembre, y la Orden de 12 de julio de 1993 que lo desarrolla, (iii) la Circular 2/1994, de 16 de marzo, de la CNMV, por la que se aprueba el modelo del Folleto Informativo para la constitución de los Fondos de Titulización Hipotecaria (en adelante, la "**Circular 2/1994**") y (iv) la Circular 2/1999, de 22 de abril de la CNMV por la que

se aprueban determinados modelos de folletos de utilización en emisiones u ofertas públicas de valores (en adelante, la “Circular 2/1999”). El Folleto Informativo fue registrado por la Comisión Nacional de Mercado de Valores el día 26 de mayo de 2005. El acuerdo de registro en la CNMV se adjunta a la presente Escritura de Constitución como **ANEXO IV.**_____

2. NATURALEZA, ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTACIÓN DEL FONDO._____

2.1 Naturaleza._____

El Fondo, de conformidad con el artículo quinto, 1 de la Ley 19/1992, constituye un patrimonio separado y cerrado, carente de personalidad jurídica, integrado en cuanto a su activo, por las Participaciones Hipotecarias que agrupa y se detallan en la Estipulación 6 de esta Escritura, y por el Fondo de Reserva (tal y como se describe en el apartado 17.3 de la presente Escritura), y en cuanto a su pasivo, por los Bonos y el Préstamo Subordinado (éste último se describe en el apartado 17.2 de esta Escritura), de tal forma que el valor patrimonial neto del Fondo sea nulo._____

2.2 Administración y representación del Fondo._____

De acuerdo con el artículo quinto, punto 2 de la Ley 19/1992, la administración y representación legal del Fondo corresponderán a la Sociedad Gestora. De conformidad con el artículo 34 de los Estatutos Sociales de la Sociedad Gestora, ésta, actuando a través de su Consejo de Administración, estará facultada para realizar, entre otras, las siguientes actuaciones:_____

02/2005



6D5512862

"1) Realizar cuantos actos y gestiones sean necesarios o convenientes para la constitución de Fondos de Titulización, seleccionando las participaciones hipotecarias y los activos financieros y otros derechos de crédito (presentes o futuros) que deben integrar cada uno, o, en su caso, para la modificación o liquidación de los mismos. _____

2) Preparar y registrar el Folleto Informativo de los valores emitidos por los Fondos de Titulización que administre, decidir las características de los mismos, y solicitar su calificación y su admisión a negociación, si procediere. _____

3) Contratar, por cuenta de los Fondos de Titulización que administre, permutas financieras, contratos de seguro, de crédito, de reinversión a tipo de interés garantizado u otras operaciones financieras para aumentar la seguridad o regularidad en el pago de los valores emitidos, neutralizar las diferencias de tipos de interés o en general transformar las características financieras de los valores. _____

4) Adquirir transitoriamente activos financieros de calidad igual o superior a los valores de mejor calificación crediticia emitidos con cargo a los Fondos que administre con la finalidad de cubrir desfases temporales de los flujos financieros de los componentes de sus activos y de los valores emitidos. _____

5) Ejercer los derechos inherentes a la titularidad tanto de las Participaciones Hipotecarias propiedad de los Fondos de Titulización Hipotecaria que administre, como de los activos financieros y los

*derechos de crédito, presentes y futuros, propiedad de los Fondos de Titulización de Activos que igualmente administre.*_____

*6) Llevar la contabilidad de los Fondos al día, y debidamente diferenciada de la Sociedad Gestora y, en general, realizar todos los actos de administración y disposición de los Fondos de Titulización que administre.*_____

*7) Facilitar a los tenedores de los valores emitidos por los Fondos, a la Dirección General del Tesoro y Política Financiera, a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, a la Bolsa, y al público en general, cuantos informes prevea la legislación vigente.”*_____

La Sociedad Gestora, en su labor de gestión y administración del Fondo se compromete a efectuar, entre otras, las actuaciones contenidas en la Sección III.3.1 del Folleto Informativo, y a remitir a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, tanto con periodicidad trimestral o en cualquier otro momento que se le solicite, información sobre la situación del Fondo y el comportamiento de las Participaciones Hipotecarias, de conformidad con lo previsto en la Estipulación 12.13 de la presente Escritura de Constitución y en la Sección III.5.2 del citado Folleto, respectivamente, así como cuanta información adicional le sea requerida por dicho organismo._____

El Consejo de Administración de la Sociedad Gestora formulará y aprobará las cuentas del Fondo antes del 31 de marzo de cada año y deberá remitirlas a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, junto con el informe de los auditores, dentro de los cuatro (4) meses siguientes al cierre del ejercicio del Fondo que coincidirá con el año

02/2005



6D5512863

natural (esto es, antes del 30 de abril de cada año) hasta la extinción del Fondo. _____

2.3 Sustitución de la Sociedad Gestora. _____

La Sociedad Gestora podrá solicitar voluntariamente su sustitución, siempre que exista una causa justificada, mediante escrito presentado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores. A tal escrito se acompañará el de la sociedad gestora de fondos de titulización sustituta, debidamente autorizada e inscrita como tal en los Registros especiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, en el que la sustituta se declare dispuesta a aceptar tal función. La renuncia de la Sociedad Gestora y el nombramiento de una sociedad gestora sustituta deberá ser autorizado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores. En ningún caso podrá la Sociedad Gestora renunciar al ejercicio de sus funciones mientras no se hayan cumplido todos los requisitos y trámites para la designación de su sustituta. Todos los gastos que se generen como consecuencia de dicha sustitución serán soportados por la propia Sociedad Gestora. ____

En el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en liquidación, suspensión de pagos, quiebra o concurso, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal (en adelante, "**Ley 22/2003**") o cuando su autorización fuera revocada, la Sociedad Gestora deberá nombrar una sociedad gestora que la sustituya dando cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 18 y 19 del Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan los Fondos de Titulización de Activos y las Sociedades Gestoras de

Fondos de Titulización (en adelante, el “**Real Decreto 926/1998**”), sobre sustitución de la Sociedad Gestora. _____

Si transcurriera el plazo legalmente establecido en el art. 19, 2) del citado Real Decreto 926/1998 de cuatro (4) meses desde que tuvo lugar el supuesto determinante de la sustitución y no se hubiese encontrado una Sociedad Gestora sustituta, se producirá un supuesto de extinción anticipada del Fondo y amortización de los Bonos para lo que deberán realizarse las actuaciones previstas en el apartado 5.2 de la presente Escritura de Constitución. _____

La sustitución de la Sociedad Gestora y el nombramiento de la nueva sociedad, autorizados ambos por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, de conformidad con lo previsto en los párrafos anteriores, será igualmente puesto en conocimiento de Standard & Poor’s España, SA (en adelante “**S&P España**” o la “**Agencia de Calificación**”), según lo previsto en la Estipulación 14.4 de la presente Escritura de Constitución. _____

2.4 Comisión por la administración y representación del Fondo. _____

La Sociedad Gestora como contraprestación a su labor de administración, gestión y representación del Fondo tendrá derecho: __

(i) a una comisión de administración pagadera en la Fecha de Desembolso y de una sola vez igual a cien mil (100.000) euros y, _____

(ii) en cada Fecha de Pago de los Bonos (los días los días 15 de marzo, 15 de junio, 15 de septiembre y 15 de diciembre de cada año, o siguiente Día Hábil, según lo previsto en la Estipulación 12.3.e) de

02/2005



6D5512864

esta Escritura de Constitución), a una comisión de administración periódica igual al 0,0225% anual sobre la suma de los Saldos Pendientes de Pago de los Bonos de las tres Series, en la Fecha de Determinación correspondiente a la Fecha de Pago en curso. _____

El cálculo de la comisión de administración periódica recogida en el apartado (ii) anterior, pagadera en una Fecha de Pago determinada se realizará con arreglo a la siguiente fórmula: _____

$$A = B \times 0,0225\% \times \frac{d}{365}$$

Donde: _____

A = Comisión pagadera en una Fecha de Pago determinada. _____

B = Suma de Saldos Pendientes de Pago de los Bonos de las Series A, B y C, en la Fecha de Determinación correspondiente a esa Fecha de Pago. _____

d = Número de días transcurridos durante cada Periodo de Devengo de Intereses. _____

En todo caso, el importe trimestral de esta comisión de administración periódica no podrá ser inferior a ocho mil quinientos (8.500) euros trimestrales. En el caso de que durante el periodo de vigencia del Fondo, el Índice Nacional General de Precios al Consumo publicado por el Instituto Nacional de Estadística correspondiente a cada año natural, experimentara una variación positiva, el importe mínimo anual se revisaría acumulativamente en la misma proporción, a partir del año 2007 inclusive y con efectos desde el día 1 de enero de cada año. _____

La comisión será abonada siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente y de acuerdo con el orden de prelación de pagos previsto en la Estipulación 19 de la presente Escritura de Constitución. _____

Todos los pagos a terceros en concepto de gastos ordinarios (tales como auditoría, publicidad y mantenimiento del rating) y extraordinarios relacionados con la gestión del Fondo, serán efectuados directamente por la Sociedad Gestora sin perjuicio del derecho de ésta a ser reembolsada por el Fondo siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente y de acuerdo con el orden de prelación de pagos previsto en la Estipulación 19 de la presente Escritura de Constitución. _____

3. IMPUTACIÓN TEMPORAL DE INGRESOS Y GASTOS DEL FONDO Y NOMBRAMIENTO DE AUDITORES. _____

El Fondo realizará una imputación temporal de ingresos y gastos siguiendo un criterio de devengo. _____

La Sociedad Gestora presentará a la Comisión Nacional del Mercado de Valores 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 del Fondo que coincidirá con el año natural (esto es, antes del 30 de abril de cada año). _____

El Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, y tal y como consta en la Certificación del mismo que como **ANEXO II** se acompaña al presente otorgamiento, ha designado a la compañía

02/2005



6D5512865

auditora Deloitte & Touche España, S.L. para que lleve a cabo las auditorias anuales del Fondo. _____

4. SUPERVISIÓN DEL FONDO Y DE SU SOCIEDAD GESTORA. _____

El Fondo y su Sociedad Gestora, quedarán sujetos al régimen de supervisión, inspección y, en su caso, sanción por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, previsto por el artículo sexto, 3, de la Ley 19/1992. _____

5. LIQUIDACIÓN ANTICIPADA DEL FONDO: SUPUESTOS. EXTINCIÓN DEL FONDO. DERECHOS DEL CEDENTE. _____

5.1 Liquidación anticipada del Fondo: supuestos. _____

La Sociedad Gestora está 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 los términos establecidos en la presente Estipulación y en la Estipulación 12.10 de esta Escritura de Constitución, en los siguientes supuestos: _____

(i) cuando el Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias, sea inferior (10%) del saldo inicial, siempre y cuando la venta de las Participaciones Hipotecarias pendientes de amortización, junto con el saldo que exista en ese momento en la Cuenta de Tesorería, y en la Cuenta de Exceso de Fondos (definida en la Estipulación 17.1 del presente otorgamiento), en su caso permita una total cancelación de todas las obligaciones pendientes con los titulares de los Bonos y respetando los pagos anteriores a éstos cuyo orden de prelación sea preferente según lo descrito en la Estipulación 19; _____

(ii) Cuando no se confirme la calificación provisional como definitiva de los Bonos antes del inicio del Período de Suscripción; _____

(iii) Cuando por razón de una modificación en la normativa vigente o de la concurrencia de circunstancias excepcionales, se produjera, a juicio de la Sociedad Gestora, una alteración sustancial o se desvirtuase de forma permanente el equilibrio financiero del Fondo; _____

(iv) En el supuesto previsto en el artículo 19 del Real Decreto 926/1998, que establece la obligación de liquidar anticipadamente el Fondo en el caso de que hubieran transcurrido cuatro (4) meses desde que tuviera lugar un evento determinante de la sustitución forzosa de la Sociedad Gestora, por ser ésta declarada en suspensión de pagos o quiebra (actualmente, concurso), sin que hubiese encontrado una nueva sociedad gestora dispuesta a encargarse de la gestión del Fondo; o _____

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

La liquidación del Fondo deberá ser comunicada previamente a la CNMV y después a los titulares de los Bonos, en la forma prevista en la Estipulación 12.14.b).b'') de este Otorgamiento, con una antelación mínima de treinta (30) Días Hábiles a aquél en que haya de producirse la amortización anticipada, que deberá efectuarse necesariamente en una Fecha de Pago. _____

5.2 Extinción del Fondo. _____

02/2005



6D5512866

La extinción del Fondo se producirá (i) por la amortización íntegra de las Participaciones Hipotecarias que agrupa y de los Bonos, (ii) por alguna de las causas de liquidación anticipada previstas en la Estipulación 5.1 anterior y (iii) llegada la Fecha de Vencimiento Legal (tal y como este término se define en la Estipulación 12.9.a) de la presente Escritura de Constitución). _____

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

**5.3 Actuaciones para la liquidación y Extinción del Fondo.
Derechos del Cedente en la Liquidación del Fondo** _____

Con el objeto de que el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, lleve a cabo la liquidación y extinción del Fondo y, en su caso, la liquidación anticipada del Fondo y la amortización anticipada de la emisión de los Bonos en aquellos supuestos que se determinan en la Estipulación 5.1 anterior y, en concreto, para que el Fondo disponga de liquidez suficiente para hacer frente a sus obligaciones de pago, procederá la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, a llevar a cabo alguna o todas de las siguientes actuaciones: _____

(i) vender las Participaciones hipotecarias por un precio que no podrá ser inferior a la suma del valor del principal más los intereses devengados y no cobrados de los Activos pendientes de amortizar. A estos efectos, la Sociedad Gestora deberá solicitar oferta, al menos, a cinco (5) de las entidades más activas en la compraventa de activos

similares, no pudiendo venderlos a un precio inferior a la mejor oferta recibida. El Cedente dispondrá de un derecho de tanteo para adquirir dichos Activos, en las condiciones que establezca la Sociedad Gestora en el momento de la liquidación de tal forma que tendrá preferencia frente a terceros, para adquirir las Participaciones Hipotecarias. Para el ejercicio de dicho derecho de tanteo, el Cedente dispondrá de un plazo de cinco (5) Días Hábiles desde la fecha en que la Sociedad Gestora le comunique las condiciones (precio, forma de pago, etc.) en que se procederá a la enajenación de las Participaciones Hipotecarias. La oferta del Cedente deberá igualar al menos, la mejor de las ofertas efectuadas por terceros. _____

En el supuesto de que ninguna oferta llegara a cubrir el valor del principal más los intereses devengados y no cobrados de las Participaciones Hipotecarias pendientes de amortizar, la Sociedad Gestora procederá a recabar de entre las cinco (5) entidades previamente citadas, tres (3) entidades que, a su juicio, puedan dar un valor de mercado. La Sociedad Gestora estará obligada a aceptar la mejor oferta recibida por las Participaciones Hipotecarias que, a su juicio, cubra el valor de mercado de los mismos. Para fijar el valor de mercado, la Sociedad Gestora podrá obtener los informes de valoración que juzgue necesarios. En este supuesto, el Cedente gozará igualmente del derecho de tanteo anteriormente descrito, siempre que su oferta iguale, al menos, la mejor de las efectuadas por terceros. _____

02/2005



6D5512867

Este derecho de tanteo no implica, en ningún caso, un pacto o declaración de recompra de las Participaciones Hipotecarias por parte del Cedente y/o, _____

(ii) cancelar aquellos contratos que no resulten necesarios para el proceso de liquidación del Fondo y/o, _____

(iii) en caso de que las actuaciones anteriores fueran insuficientes o existieran activos remanentes, procederá a vender los demás bienes que permanezcan en el activo del Fondo. La Sociedad Gestora estará facultada para aceptar aquellas ofertas que, a su juicio, cubran el valor de mercado del bien de que se trate y paguen al contado. Para fijar el valor de mercado, la Sociedad Gestora podrá obtener los informes de valoración que estime necesarios. _____

La Sociedad Gestora aplicará inmediatamente todas las cantidades que vaya obteniendo por la enajenación de los activos del Fondo al pago de los diferentes conceptos, en la forma, cuantía y orden de prelación que corresponde, según se determina en la Estipulación 18 de la presente Escritura de Constitución. La amortización anticipada de la totalidad de los Bonos en cualquiera de los supuestos previstos en la Estipulación 12.10 de la presente Escritura de Constitución, se realizará por el Saldo Pendiente de Pago hasta esa fecha más los intereses devengados y no pagados desde la última Fecha de Pago hasta la fecha de amortización anticipada deducida, en su caso, la retención fiscal y libre de gastos para el tenedor, cantidades que, a todos los efectos legales, se reputarán en esta última fecha, vencidas, líquidas y exigibles. _____

En el supuesto de que, una vez liquidado el Fondo y realizados todos los pagos previstos conforme al orden de prelación de pagos establecido en la Estipulación 18 siguiente, existiera algún remanente o se encontraran pendientes de resolución procedimientos judiciales o notariales iniciados como consecuencia del impago por los deudores de los Préstamos Hipotecarios (todo ello de conformidad con lo previsto en el apartado IV.2. b) b') del Folleto Informativo y en la Estipulación 11.14 de la presente Escritura de Constitución), tanto el citado remanente como la continuación y/o el producto de la resolución de los procedimientos citados serán a favor de UCI. _____

En todo caso, la Sociedad Gestora, actuando por cuenta y representación del Fondo, no procederá a la extinción del Fondo hasta que no haya procedido a la liquidación de los activos remanentes del Fondo y a la distribución de los fondos disponibles del Fondo, siguiendo el orden de prelación de pagos previsto en la Estipulación 18 de la presente Escritura de Constitución. _____

Transcurrido un plazo de seis (6) meses desde la liquidación de los activos remanentes del Fondo y la distribución de los fondos disponibles, la Sociedad Gestora otorgará un acta notarial declarando (i) extinguido el Fondo, así como las causas previstas en la presente Escritura de Constitución y en el Folleto Informativo que motivaron la extinción del Fondo, (ii) el procedimiento de comunicación a los titulares 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 previsto en la Estipulación 18 de la presente Escritura de Constitución, y dará cumplimiento a los demás

02/2005



6D5512868

trámites administrativos que resulten procedentes. Dicho documento notarial será remitido por la Sociedad Gestora a la CNMV. _____

En el supuesto de que se produjese la causa de liquidación recogida en el apartado 5.1 (ii) anterior, se resolverá la constitución del Fondo así como la emisión de los Bonos y los contratos suscritos por la Sociedad Gestora, actuando en nombre del Fondo, a excepción del Contrato de Préstamo Subordinado a que se hace referencia en la Estipulación 17.2 de la presente Escritura de Constitución, con arreglo al cual se satisfarán los gastos de constitución y emisión en que el Fondo hubiera podido incurrir. Dicha resolución será comunicada inmediatamente a la CNMV y, transcurrido un (1) mes desde que tuviese lugar la causa de resolución de la constitución del Fondo, la Sociedad Gestora otorgará acta notarial, que remitirá a la CNMV, a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores (Iberclear) (definida en la Estipulación 16) y a la Agencia de Calificación, declarando la extinción del Fondo y su causa. _____

_____ **SECCIÓN II:** _____

_____ **EMISIÓN Y SUSCRIPCIÓN DE LAS PARTICIPACIONES** _____

_____ **HIPOTECARIAS** _____

6. EMISIÓN DE LAS PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS. _____

6.1 Préstamos Hipotecarios. _____

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A., ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO, SOCIEDAD UNIPERSONAL (UCI) es titular de préstamos hipotecarios que figuran en su balance, procedentes de

operaciones de financiación de adquisición o rehabilitación de vivienda en España, a tipo de interés fijo/variable, que cumplen todos los requisitos que exige la Ley 2/81 de 25 de marzo, del Mercado Hipotecario, y disposiciones que la desarrollan (los "**Préstamos Hipotecarios**") y que se describen con más detalle a continuación. ___

El 7% Préstamos Hipotecarios tienen la "**Cuota Comodín**". Esta cuota es una opción que corresponde al prestatario una (1) vez al año durante los treinta y seis (36) primeros meses de vida del préstamo, de sustituir la obligación de pago de una (1) sola de sus cuotas mensuales por su capitalización junto con el resto del capital pendiente. La sustitución del pago de las cuotas no puede ejercitarse en dos (2) cuotas consecutivas aunque pertenezcan a distintos años y no están permitidas a clientes que estén en situación de impago. La parte de amortización de la cuota no pagada por el cliente se suma al capital pendiente y el impacto de esta capitalización se regulariza en el momento del cálculo de la nueva cuota en función de la revisión del tipo de interés establecido en la escritura de préstamo. Debido a la antigüedad de las fechas de formalización de los Préstamos Hipotecarios que tienen esta opción, al 3% les queda un (1) año y el 2% de los prestatarios que tienen esta opción pueden utilizarla durante los próximos dos (2) años. De la cartera de Préstamos Hipotecarios: el 1,20% han utilizado la "Cuota Comodín" al menos una vez desde la formalización del préstamo, de los cuales el 50% (que representaría 0,6% de la cartera total) la han utilizado en los

02/2005



6D5512869

últimos 12 meses y están pendiente de la fecha de cálculo de la nueva cuota para amortizar este importe. _____

No tiene Cuota Comodín	93%
Han agotado la opción	2%
Les queda un año	3%
Les quedan dos años	2%
La están utilizando	0,6%

Los Préstamos Hipotecarios presentan además la opción, a favor e iniciativa del cliente, de limitar el crecimiento anual de las cuotas ante posibles incrementos de sus tipos de interés, a un importe máximo igual al 200%, 100%, o 50% del IPC (Índice de Precios al Consumo para los doce (12) últimos meses, publicado en el Boletín del Instituto Nacional de Estadística, un (1) mes antes de proceder a la revisión) en función del plazo de revisión de los tipos de interés (12 meses, 6 meses o 3 meses, respectivamente). Esta opción es un derecho del prestatario que puede ejercitar en el momento de la revisión del tipo de interés. Si por la limitación pactada, no hubiera sido pagada la totalidad de la deuda al finalizar el plazo de vencimiento original del Préstamo Hipotecario, el prestatario continuará pagando cuotas mensuales hasta el completo pago de la deuda, sin que esta prórroga pueda superar el plazo máximo de siete (7) años contados a partir del citado vencimiento original. _____

Del total de la cartera de clientes con Préstamos Hipotecarios de UCI, el 62% no tiene la posibilidad de ejercer esta opción, y del resto (38% de los Préstamos Hipotecarios), el 0,5% tiene esta opción durante toda la vida del Préstamo Hipotecario y el resto la puede

ejercitar durante los tres primeros años (al 2% les queda solo un (1) año y el 35,5 % de los prestatarios tienen esta opción durante los próximos dos (2) años). La fecha máxima de vencimiento de la cartera que tiene la opción de limitar el crecimiento de la cuota durante toda la vida del préstamo es 5 de diciembre de 2028, sumándole los siete (7) años de prórroga, no se supera la fecha de vencimiento legal del fondo (15 de junio de 2042). Se entiende por año, los doce (12) meses incluidos entre cada revisión de cuota._____

No tiene Limitación de cuota	59%
Han agotado la opción	3%
Les queda un año	2%
Les quedan dos años	35,5%
Toda la vida del préstamo	0,5%

Actualmente ninguno de los prestatarios de la cartera de Préstamos Hipotecarios que será en su mayor parte cedida al Fondo, están limitando la cuota._____

Distribución de la cartera de Préstamos Hipotecarios por tipo de producto:_____

Tipo producto	%	Fecha media formalización	Fecha media vencimiento
"Cuota Fácil"	21%	29/07/2003	05/04/2032
"Cambio de Casa"	16%	12/09/2003	30/08/2031
"Tipo Fijo 3 años"	35%	09/08/2003	06/10/2032
"Cambio de Casa tipo fijo 3 años"	2%	11/08/2003	25/03/2032
"Internet"	2%	28/10/2003	10/10/2028
"Resto de Productos"	24%	29/11/2002	27/11/2029

- El 21% de los Préstamos Hipotecarios tienen las treinta y seis (36) primeras cuotas predeterminadas y progresivas ("**Cuota Fácil**") (la del primer año tendrá como mínimo el importe de la cuota con

02/2005



6D5512870

carencia de capital, el resto de las cuotas son progresivas hasta alcanzar el cuarto año el importe de la cuota financiera normal). Los intereses devengados y no satisfechos se acumularían al capital pendiente de amortización. A partir del cuarto año, el cálculo de la nueva cuota absorbería el impacto de la posible carencia de amortización de los tres primeros años. _____

- El 16% de los Préstamos Hipotecarios son préstamos hipotecarios "**Cambio de Casa**" concedidos para la compra de una vivienda nueva cuando el prestatario todavía no ha vendido su anterior propiedad. Para ello se hipotecan ambas viviendas y se concede al prestatario un plazo de dos (2) años para vender la antigua propiedad, con obligación de reembolsar el importe de préstamo en función de la responsabilidad hipotecaria indicada para esta vivienda. En la actualidad, el 45% de esta cartera aún no ha vendido su antigua propiedad. _____

- El 35% de los Préstamos Hipotecarios tienen el tipo de interés fijo durante los tres primeros años ("Tipo Fijo 3 años"). Estos Préstamos Hipotecarios han sido formalizados durante el año 2003 y tienen una fecha media de vencimiento del periodo a tipo fijo en agosto de 2006. De esta cartera de préstamos, el 72% tiene la cuota fija los tres primeros años y el resto (28%) tienen la cuota fija los seis primeros años, aunque el tipo de interés pasa a ser variable en ambos casos a partir del tercer año. . El 2% de los Préstamos Hipotecarios son "Cambio de Casa tipo fijo 3 años" como los explicados anteriormente pero que tienen el tipo de interés fijo en los

tres primeros años. En la actualidad, el 58% de éstos aún no han vendido su antigua propiedad. _____

- El 2% de la cartera son préstamos originados por UCI a través de su portal en Internet o de la Superlínea Telefónica. Son préstamos con un margen medio de 0,49%, sobre el Euribor, un LTV medio del 60%. _____

- El resto de la cartera de Préstamos Hipotecarios (24%) está compuesta por préstamos a interés variable, con revisión anual, semestral o trimestral, y sin ninguna particularidad distinta a la Cuota Comodín y la opción de limitación de cuota en función del IPC, descritas anteriormente. _____

Las características financieras de los Préstamos Hipotecarios que se ceden (saldos, rendimientos, flujos financieros, condiciones de cobro, fechas de vencimiento y sistemas de amortización) son los que se describen en la Sección IV del Folleto Informativo registrado en la CNMV. _____

El **ANEXO III** a la presente Escritura de Constitución contiene el Informe de auditoría de los Préstamos Hipotecarios. Dicho Informe ha sido elaborado por la firma Deloitte & Touche España, S.L., que figura inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0692 y domiciliada en Madrid, calle Raimundo Fernández Villaverde, 65. _____

La auditoría de los Préstamos Hipotecarios versa sobre una serie de atributos tanto cuantitativos como cualitativos sobre la citada cartera, y, en concreto, sobre: identificación del prestatario, dirección

02/2005



6D5512871

de la propiedad hipotecada y finca registral fecha de formalización, fecha de vencimiento, importe inicial, saldos actuales, vida residual, tipo de interés de referencia, diferencial de tipo de interés, tipo de interés aplicado, propósito del préstamo, valor de tasación, relación saldo actual del préstamo/valor de tasación, retrasos en el pago, seguro contra daños e incendios, y garantía. _____

6.2 Emisión de Participaciones Hipotecarias._____

UCI, en su condición de Cedente, hace participar al Fondo en los Préstamos Hipotecarios mediante la cesión de los mismos a través de la emisión de Participaciones Hipotecarias por un importe mínimo equivalente a la cifra a la que ascienda la presente emisión de Bonos. Las Participaciones Hipotecarias son emitidas por UCI y son suscritas por el Fondo, a través de su Sociedad Gestora en virtud de la presente Escritura de Constitución, con sujeción a lo dispuesto en la Ley 19/1992 y en la legislación sobre el Mercado Hipotecario (Ley 2/1981, de 25 de marzo, Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, Real Decreto 1289/1991, de 2 de agosto, (por el que se modifican determinados artículos del mencionado Real Decreto 685/1982) y demás disposiciones aplicables), de modo tal que el presente otorgamiento no es objeto de Nota Marginal en cada inscripción de hipoteca correspondiente a cada Participación Hipotecaria, en el Registro de la Propiedad. _____

Las Participaciones Hipotecarias se refieren a una participación en los Préstamos Hipotecarios concedidos por UCI del cien por cien (100%) en el principal, y a una participación del cien por cien (100%)

en los intereses, tanto ordinarios como de demora, calculados ambos, sobre la base del tipo de interés ordinario aplicable a cada Préstamo Hipotecario en cuestión (fijos o variables)._____

UCI, de acuerdo con el artículo quinto, punto 8 de la Ley 19/1992, no corre con el riesgo de impago de las Participaciones Hipotecarias y, por tanto, no asume responsabilidad alguna por el impago de los deudores hipotecarios, ya sea de principal, de los intereses o de cualquier otra cantidad que los mismos pudieran adeudar en virtud de los Préstamos Hipotecarios. Tampoco asumirá en cualquier otra forma, responsabilidad en garantizar 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 que no se ajusten, en el presente acto de constitución del Fondo, a las condiciones y características contenidas en la Sección IV.1, a), del Folleto Informativo._____

Con la excepción de lo previsto respecto al devengo de interés sobre las Participaciones Hipotecarias a partir de la Fecha de Desembolso, la participación en los Préstamos Hipotecarios mediante la emisión de Participaciones Hipotecarias se realizará por la totalidad del plazo restante hasta el vencimiento final de dichos Préstamos Hipotecarios._____

Las Participaciones Hipotecarias emitidas en virtud de lo previsto en la presente Escritura de Constitución, se representarán mediante un Título Múltiple emitido por el Cedente (que se adjunta como **ANEXO VI** a la presente Escritura de Constitución), representativo

02/2005



6D5512872

cada uno de la totalidad de las Participaciones Hipotecarias emitidas, tal y como se establece más adelante en el apartado 11.6 (desglosable para el supuesto de sustitución de Participaciones Hipotecarias o ejecución hipotecaria de los Préstamos Hipotecarios). Dicho Título Múltiple es depositado por la Sociedad Gestora en este mismo acto de constitución del Fondo, en el Banco. _____

La Sociedad Gestora procede, en nombre del Fondo, en el presente acto de otorgamiento de Escritura de Constitución, a la suscripción de las Participaciones Hipotecarias emitidas por UCI, para su incorporación al Fondo. _____

Siguiendo lo establecido en el Real Decreto 685/82, de Regulación del Mercado Hipotecario, modificado por el Real Decreto 1289/91, las Participaciones Hipotecarias serán transmisibles mediante declaración escrita en el mismo título y, en general, por cualquiera de los medios admitidos en Derecho. La transmisión de la Participación Hipotecaria y el domicilio del nuevo titular deberán notificarse por el adquirente a UCI. _____

El transmitente no responderá de la solvencia de UCI ni de la del deudor del Préstamo Hipotecario subyacente, como tampoco de la suficiencia de la hipoteca que lo garantice. _____

En caso de impago por parte del deudor de la prima correspondiente al seguro de daños y contra incendios sobre las garantías hipotecarias, UCI en su condición de acreedor hipotecario asume el pago de esa prima asegurando los inmuebles mediante una Póliza de Seguro Colectiva con una Entidad Aseguradora, una vez ha sido puesto en su conocimiento dicho impago por la citada Entidad

Aseguradora. UCI abonará en su nombre y cargará en cuenta del citado deudor, el importe de la mencionada prima, de modo tal que siempre se encuentren satisfechas. _____

En este mismo acto de constitución del Fondo, UCI cede a la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, los derechos que le correspondan como beneficiaria de dichos contratos de seguros de daños. Corresponderán por tanto a la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, todas las cantidades que hubiera correspondido percibir a UCI, por este concepto. _____

7. SUSCRIPCIÓN DE LAS PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS. _

7.1 Suscripción. _____

La Sociedad Gestora, en representación del Fondo, suscribe íntegramente en el presente acto siete mil ochocientas ochenta y seis (7.886) Participaciones Hipotecarias emitidas por UCI de acuerdo con la Estipulación anterior, con sujeción a los términos y condiciones que se recogen en esta Escritura de Constitución. _____

La suscripción de las Participaciones Hipotecarias surtirá plenos efectos a partir del presente acto. _____

7.2 Inversor institucional. _____

Dada la condición de inversor institucional del Fondo, y a la vista de que las Participaciones Hipotecarias no pueden ser adquiridas ni suscritas por el público no especializado, a los efectos del párrafo segundo del artículo 64.6 del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo modificado por el Real Decreto 1289/1991, de 2 de agosto, la presente escritura no será objeto de Nota Marginal en cada

02/2005



6D5512873

inscripción de hipoteca correspondiente a cada Participación Hipotecaria en el Registro de la Propiedad. _____

7.3 Precio. _____

El precio total que el Fondo, actuando a través de su Sociedad Gestora, deberá pagar de acuerdo con lo establecido en el apartado siguiente, por la suscripción de las Participaciones Hipotecarias será de novecientos millones seis con cincuenta y siete (900.000.006,57) euros, equivalente a la suma del principal pendiente de amortización de las mismas, en la Fecha de Desembolso. _____

7.4 Pago del precio. _____

El precio a pagar por la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, a UCI será abonado antes de las 17:00 horas del mismo Día Hábil en que quede íntegramente desembolsada la emisión de Bonos conforme a lo dispuesto en el apartado 13.2 de la presente Escritura de Constitución. _____

El pago se efectuará mediante el ingreso del precio en la cuenta nº 0049-5033-50-261-603 2377 que UCI tiene abierta en el Banco. _____

8. CONDICIONES DE LA EMISIÓN Y SUSCRIPCIÓN DE LAS PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS. _____

8.1 Duración de las Participaciones Hipotecarias. _____

Con la excepción de lo previsto respecto al devengo de interés sobre las Participaciones Hipotecarias a partir de la Fecha de Desembolso, la participación en los Préstamos Hipotecarios mediante la emisión de Participaciones Hipotecarias se realizará por la totalidad

del plazo restante hasta el vencimiento final de dichos Préstamos Hipotecarios. _____

8.2 Responsabilidad de UCI. _____

UCI, de acuerdo con el artículo quinto, punto 8 de la Ley 19/1992, no corre con el riesgo de impago de las Participaciones Hipotecarias y, por tanto, no asume responsabilidad alguna por el impago de los deudores hipotecarios, ya sea de principal, de los intereses o de cualquier otra cantidad que los mismos pudieran adeudar en virtud de los Préstamos Hipotecarios. Tampoco asumirá en cualquier otra forma, responsabilidad en garantizar 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 que no se ajusten, en la presente Fecha de constitución, a las condiciones y características contenidas en las Estipulaciones 8.5 y 10.2 siguientes. _____

Todo ello se entenderá sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 65.2 y 68.1 del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo modificado por el Real Decreto 1289/1991, de 2 de agosto y de las obligaciones asumidas por UCI en virtud de lo dispuesto en la presente Escritura de Constitución. _____

8.3 Anticipo de fondos. _____

UCI no anticipará, en ningún caso, cantidad alguna que no haya recibido previamente de los deudores en concepto de principal, intereses, amortización anticipada u otros, derivados de los Préstamos Hipotecarios. _____

02/2005



6D5512874

8.4 Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados._____

Los actos de emisión, transmisión, reembolso y cancelación de las Participaciones Hipotecarias están exentos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, de acuerdo con lo previsto por el artículo 71 del Real Decreto 685/1982 de 17 de marzo._____

8.5 Reglas previstas para la sustitución de las Participaciones Hipotecarias._____

En el supuesto de amortización anticipada de las Participaciones Hipotecarias inicialmente agrupadas, como consecuencia de la amortización anticipada de los correspondientes Préstamos Hipotecarios subyacentes, no tendrá lugar sustitución alguna de Participación Hipotecaria._____

En el supuesto de que se detectara, con posterioridad a la Fecha de Constitución que alguna Participación Hipotecaria, no se ajustase en la presente Fecha de Constitución, a las condiciones y características contenidas en la Estipulación 10 de la presente Escritura de Constitución, por no hacerlo el Préstamo Hipotecario subyacente a la misma, UCI se compromete a, de modo inmediato, proceder a la sustitución de la Participación Hipotecaria que se encuentre en dicha situación, con sujeción a las siguientes reglas:_____

1. La sustitución por parte de UCI (que, en todo caso se hará por el principal más los intereses devengados y no satisfechos), se efectuará mediante la emisión de Participación(es) Hipotecaria(s)

sobre préstamo(s) hipotecario(s) de su cartera de características homogéneas al Préstamo Hipotecario subyacente a la Participación Hipotecaria objeto de la sustitución en razón de principal pendiente, plazo, tipo de interés, características del deudor o características del inmueble hipotecado, así como calidad crediticia en términos de la relación existente entre saldo pendiente de la Participación Hipotecaria y valor de tasación del inmueble objeto de la garantía del Préstamo Hipotecario subyacente, de forma que el equilibrio financiero del Fondo no se vea afectado por la sustitución. _____

En el supuesto de que no existieran préstamos de la cartera de UCI, de características homogéneas al préstamo hipotecario subyacente a la Participación Hipotecaria objeto de la sustitución, UCI procederá a su recompra. _____

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

a) UCI pondrá en conocimiento de la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, la existencia de cada Participación Hipotecaria no apta, procediendo de modo inmediato a cancelar dicha Participación Hipotecaria mediante el correspondiente estampillado en el título debidamente desglosado al efecto, y a emitir otra Participación Hipotecaria de similares características de plazo residual, tipo de interés, principal pendiente, y de calidad crediticia en términos de la relación existente entre dicho saldo pendiente de la Participación Hipotecaria, y valor de tasación del inmueble objeto de la garantía del Préstamo Hipotecario subyacente, una vez haya tenido lugar una comprobación, previa a la sustitución, de la idoneidad del Préstamo Hipotecario sustituto por compañía auditora

02/2005



6D5512875

externa, de forma que la estructura financiera del Fondo, no se vea afectada por la sustitución. _____

b) Dicha emisión de Participación Hipotecaria por UCI y sustitución por parte de la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, se efectuará mediante el otorgamiento de la correspondiente acta notarial que recogerá los datos relativos tanto a la Participación Hipotecaria a sustituir y al Préstamo Hipotecario subyacente a la misma, como a la nueva Participación Hipotecaria emitida, con los datos del Préstamo Hipotecario, así como el motivo de la sustitución y los índices que determinan el carácter homogéneo de ambas Participaciones Hipotecarias, según lo descrito anteriormente, copia de la cual se entregará a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, a la Entidad encargada del Registro Contable, y al AIAF, Mercado de Renta Fija (en adelante, "AIAF") y se comunicará a la Agencia de Calificación. _____

9. DESCRIPCIÓN DE LOS DERECHOS QUE, A FAVOR DE SU TENEDOR, CONFIEREN LAS PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS.

9.1 Derechos conferidos al Fondo por la suscripción de las Participaciones Hipotecarias. _____

El Fondo, en cuanto titular de las Participaciones Hipotecarias, ostentará los derechos que incorporan y en concreto, tendrá derecho a recibir todos los pagos que, a partir de la Fecha de Desembolso, realicen los deudores así como cualquier otro pago que se derive de los Préstamos Hipotecarios. Además de los pagos que efectúen los deudores, en concepto de principal e intereses de los Préstamos

Hipotecarios, corresponderá al Fondo cualquier otro pago que reciba el Cedente por los Préstamos Hipotecarios, incluyendo los derivados de cualquier derecho accesorio a las operaciones de financiación, tales como indemnizaciones derivadas de pólizas de seguros, pagos efectuados por posibles garantes, etc., con la excepción de comisiones por reclamación de recibos impagados, comisiones de subrogación, comisiones de amortización/cancelación anticipada, así como cualquier otra comisión o suplido que corresponderán al Cedente. _____

La suscripción de las Participaciones Hipotecarias surtirá plenos efectos entre las partes a partir del presente otorgamiento, sin embargo el devengo de intereses a favor del Fondo se producirá a partir de la Fecha de Desembolso. Se incorpora como **ANEXO X** a la presente Escritura de Constitución una copia en soporte magnético, de todos y cada uno de los Préstamos Hipotecarios subyacentes a las Participaciones Hipotecarias que se agrupan en el mismo. _____

Los derechos del Fondo resultantes de la suscripción de las Participaciones Hipotecarias están vinculados a los pagos realizados por los deudores de los Préstamos Hipotecarios, y, por tanto quedan directamente afectados por la evolución, retrasos, anticipos o cualquier otra incidencia de los mismos. _____

9.2 Régimen de retenciones de los pagos por intereses de las Participaciones Hipotecarias. _____

Los pagos realizados a la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, en concepto de interés por las Participaciones Hipotecarias

02/2005



6D5512876

no estarán sujetos a retención tal y como se establece en el artículo 59. k) del Real Decreto 1777/2004, de 30 de julio, por el que se aprueba el reglamento del Impuesto sobre Sociedades. _____

9.3 Cesión de los derechos que corresponden a UCI, como beneficiaria de los contratos de seguros de daños. _____

A la fecha del presente otorgamiento, UCI es beneficiario de los contratos de seguros de daños suscritos por los deudores hipotecarios con relación a las fincas hipotecadas, hasta el importe de lo asegurado, siendo responsable de realizar cualquier notificación que le fuere exigible en virtud de los términos de las pólizas de seguro concertadas. _____

Asimismo las escrituras de los Préstamos Hipotecarios, autorizan a que, en caso de impago de prima correspondiente por parte del deudor (tomador) del seguro, UCI como acreedor hipotecario, al cual el asegurador deberá poner en conocimiento dicho impago, abonará en su nombre y cargará en cuenta del citado deudor, el importe de la mencionada prima, de modo tal que siempre se encuentren satisfechas. _____

En el presente acto de la constitución del Fondo, UCI cede a la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, los derechos que le correspondan como beneficiaria de dichos contratos de seguros de daños. Corresponderán por tanto a la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, todas las cantidades que hubiera correspondido percibir a UCI, por este concepto. _____

10. DECLARACIONES Y GARANTÍAS DE UCI: _____

10.1 Declaraciones de UCI en su condición de Cedente de los Préstamos Hipotecarios y emisor de las Participaciones Hipotecarias:_____

UCI como titular de los Préstamos Hipotecarios hasta la presente cesión de los mismos al Fondo, mediante la emisión de Participaciones Hipotecarias, garantiza a la Sociedad Gestora, en representación del Fondo que:_____

(1) UCI es una sociedad debidamente constituida de acuerdo con la legislación vigente, que se halla inscrita en el Registro Mercantil, y está facultada para participar en el Mercado Hipotecario._____

(2) Ni a la fecha de otorgamiento de la presente Escritura de Constitución, ni en ningún momento desde su constitución, se ha encontrado UCI en situación de insolvencia, suspensión de pagos, quiebra o concurso (de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 22/2003).__

(3) Las Participaciones Hipotecarias se regulan por la Ley 2/1981, de 25 de marzo, el Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, modificado, entre otros, por el Real Decreto 1289/1991, de 2 de agosto, y demás normativa aplicable y cumplen todos los requisitos en ella establecidos. _____

(4) Los órganos sociales de UCI han adoptado válidamente todos los acuerdos necesarios para la emisión de las Participaciones Hipotecarias y para celebrar válidamente los contratos y los compromisos asumidos._____

(5) Los Préstamos Hipotecarios, son válidos y ejecutables de acuerdo con la legislación aplicable._____

02/2005



695512877

(6) UCI es titular, sin limitación alguna, de la totalidad de los Préstamos Hipotecarios que serán cedidos y de las subsiguientes hipotecas inmobiliarias, no existiendo impedimento alguno para la emisión de Participaciones Hipotecarias. _____

(7) Los datos relativos a los Préstamos Hipotecarios que se incluyen en la presente Estipulación, son completos y reflejan fiel y exactamente la realidad de dichos Préstamos Hipotecarios. _____

(8) UCI no tiene conocimiento de que ningún deudor pueda oponerle excepción alguna al pago de cualquier cantidad referida a los Préstamos Hipotecarios. _____

(9) Cada uno de los Préstamos Hipotecarios estará garantizado por hipoteca inmobiliaria constituida con rango de primera sobre el pleno dominio de la finca en cuestión, sin que los inmuebles hipotecados se encuentren afectos a prohibiciones de disponer, condiciones resolutorias o cualquier otra limitación del dominio. _____

(10) Ninguna persona tiene un derecho preferente sobre el del Fondo, en cuanto titular de las Participaciones Hipotecarias _____

(11) Todos los Préstamos Hipotecarios están formalizados en Escritura Pública, y todas las hipotecas se encuentran debidamente constituidas e inscritas en los correspondientes Registros de la Propiedad. La inscripción de las fincas hipotecadas está vigente y sin contradicción alguna y no está sujeta a limitación alguna preferente a la hipoteca, de acuerdo con la normativa aplicable. _____

(12) UCI no tiene conocimiento de que ningún deudor se encuentre en situación concursal. _____

(13) Los Préstamos Hipotecarios han sido concedidos con el objeto de financiar con garantía de hipoteca inmobiliaria la adquisición y rehabilitación de viviendas situadas en España. _____

(14) El saldo vivo de cada Préstamo Hipotecario está, a la fecha de suscripción de las Participaciones Hipotecarias, denominado en euros. _____

(15) Las hipotecas están constituidas sobre fincas que pertenecen en pleno dominio y en su totalidad al hipotecante, no teniendo constancia el Cedente, de litigios sobre la titularidad. _____

(16) Todas las viviendas hipotecadas han sido objeto de tasación previa por tasadores debidamente inscritos en el correspondiente Registro Oficial del Banco de España, estando acreditada dicha tasación mediante el correspondiente Certificado de Tasación. _____

(17) El saldo vivo de los Préstamos Hipotecarios no excederá en la fecha de otorgamiento de la Escritura de Constitución del 80% del valor de tasación de las fincas hipotecadas en garantía de los correspondientes Préstamos Hipotecarios. _____

(18) UCI no tiene conocimiento de que se haya producido el desmerecimiento de la tasación de ninguna finca hipotecada en más de un 20%. _____

(19) Las viviendas sobre las que se ha constituido la garantía hipotecaria cuentan con un seguro de daños y contra incendios en vigor, en el que la suma asegurada coincide, al menos con el valor de tasación de las viviendas contenido en el Certificado de Tasación. La información incluida relativa a los seguros de incendios y cualquier

02/2005



D5512878

otro derecho accesorio es completa y se ajusta fielmente a la realidad. _____

(20) Los Préstamos Hipotecarios no están instrumentados en valores, ya sean nominativos, a la orden o al portador. _____

(21) Los Préstamos Hipotecarios no están afectos a emisión alguna de los Bonos Hipotecarios o Participaciones Hipotecarias distintos de los de la presente emisión que llevará a cabo el Fondo en el presente otorgamiento. _____

(22) UCI declara que en la Fecha de Constitución, ninguno de los Préstamos Hipotecarios tiene pagos pendientes por un plazo superior a treinta (30) días. _____

(23) UCI no tiene conocimiento de que, en el momento de la cesión, ninguno de los deudores hipotecarios sea titular de ningún derecho de crédito frente a UCI por el que pudiera ejercitar la compensación. _____

(24) La información contenida en la presente Escritura de Constitución del Fondo y emisión de Bonos sobre la cartera de Participaciones Hipotecarias y Préstamos Hipotecarios es completa y se ajusta fielmente a la realidad. _____

(25) Tanto la concesión de los Préstamos Hipotecarios como la emisión de las Participaciones Hipotecarias, así como todos los actos relacionados con ellos, se han realizado o se realizarán según criterios de mercado. _____

(26) UCI ha seguido fielmente los criterios contenidos en el Memorándum Interno que aparece en el **ANEXO V** de la presente

Escritura de Constitución, en la concesión de todos y cada uno de los Préstamos Hipotecarios. _____

(27) Todas las escrituras originales de las hipotecas constituidas sobre las viviendas y en garantía de Préstamos Hipotecarios, están debidamente depositadas, en archivos adecuados al efecto, a disposición de la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, existiendo en UCI un archivo de CD-ROM por triplicado de dichas escrituras, que están debidamente depositadas en los archivos de la sociedad Centro de Tratamiento de la Documentación, SA (CTD), a disposición de la Sociedad Gestora. Las hipotecas mencionadas son susceptibles de identificación a través del registro informático llevado por UCI. _____

(28) En la Fecha de Constitución, el saldo vivo total de los Préstamos Hipotecarios es igual a la cifra a la que ascienda la suma de los valores nominales de todas las Participaciones Hipotecarias y que a su vez, es equivalente como mínimo a la cifra a la que ascienda la presente emisión de Bonos. _____

(29) Los Préstamos Hipotecarios han sido y están siendo administrados por UCI de acuerdo con sus procedimientos habituales. _____

(30) UCI no tiene conocimiento de la existencia de litigios de ningún tipo en relación con los Préstamos Hipotecarios que puedan perjudicar su validez o que puedan dar lugar a la aplicación del artículo 1535 del Código Civil (referente al derecho de extinción por parte del deudor del crédito litigioso que se vende). Igualmente UCI no conoce de la existencia de ningún litigio o reclamación de los

02/2005



6D5512879

prestatarios frente al proveedor de las viviendas que pudiera dar lugar a la aplicación del artículo 15 de la Ley 7/1995, de 23 de marzo, de Crédito al Consumo, ni que existan circunstancias que puedan dar lugar a la ineficacia de la escritura de constitución de hipoteca sobre la vivienda hipotecada en garantía de los Préstamos Hipotecarios.____

(31) Las primas devengadas hasta el día de hoy por los seguros contratados a que se refiere el punto (20) anterior, han sido íntegramente satisfechas._____

(32) Todos los Préstamos Hipotecarios tienen una fecha de vencimiento inferior o igual a la Fecha de Vencimiento Final de los Bonos, esto es, el 15 de diciembre de 2039._____

(33) En la Fecha de Constitución ningún préstamo de los contenidos en la cartera descrita en la Sección IV.4 del Folleto Informativo que haya sido objeto de amortización anticipada, será objeto de cesión mediante la emisión de una Participación Hipotecaria._____

(34) UCI no tiene conocimiento de la existencia de ninguna circunstancia que impida o perjudique la ejecución de la garantía hipotecaria._____

(35) Todos los inmuebles hipotecados por los Préstamos Hipotecarios son viviendas terminadas._____

(36) UCI se compromete a proporcionar a la Sociedad Gestora, toda la información periódica referente a los Préstamos Hipotecarios de acuerdo con las aplicaciones informáticas de la Sociedad Gestora.

(37) Ninguno de los Préstamos Hipotecarios reúne característica alguna de los créditos excluidos o restringidos por el artículo 32 del

Real Decreto 685/1982, para servir de cobertura a la emisión de Participaciones Hipotecarias. _____

(38) Las Participaciones Hipotecarias que se emiten no tienen un tipo de interés superior al de los Préstamos Hipotecarios. _____

(39) El Fondo tiene derecho a recibir todos los pagos que realicen los deudores así como cualquier otro pago que se derive de los Préstamos Hipotecarios sin retención alguna por parte del Cedente. _____

10.2 Garantías del Cedente: _____

UCI, en su condición de Cedente y emisor de las Participaciones Hipotecarias, recomprará a la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, por su valor capital más los intereses devengados y no satisfechos, las Participaciones Hipotecarias que no se ajusten, en el presente otorgamiento, a la totalidad de las declaraciones contenidas en la Estipulación 10.1 anterior, cuando no sea posible sustituirlos, de conformidad con lo previsto en la Estipulación 8.5. _____

Asimismo, y sin perjuicio de lo declarado en la Estipulación 10.1 anterior, UCI garantiza que si cualquiera de los deudores llegase a ostentar frente a UCI algún derecho de crédito, y procediera a ejercitarlo mediante compensación legítima de ambas deudas al amparo del artículo 1.198 del Código Civil, la de UCI y la suya derivada del Préstamo Hipotecario que ha sido cedido al Fondo, UCI ingresará en la Cuenta de Tesorería descrita en la Estipulación 17.1 de la presente Escritura de Constitución, una cantidad igual a la compensada, que hubiera correspondido al Fondo. No obstante lo anterior, UCI declara en la Estipulación 10.1.25) que no tiene

02/2005



D5512880

conocimiento de que en el momento de la cesión, ningún deudor sea titular de derecho de crédito alguno, por el que se pudiera ejercitar la compensación. _____

Todas las cantidades que UCI perciba (i) de los deudores de los Préstamos Hipotecarios objeto de las Participaciones Hipotecarias, en concepto de principal, intereses ordinarios, e intereses de demora, aplicables al préstamo en cuestión y (ii) todas las cantidades que correspondan a UCI como beneficiario de los contratos de seguro de daños y de cualquier otro tipo que han sido suscritos por los deudores en relación con los Préstamos Hipotecarios y cedidos por UCI al Fondo, serán entregadas por UCI al Fondo a través de su Sociedad Gestora. _____

SECCIÓN III

ADMINISTRACIÓN DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS Y DE LAS PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS _____

11. ADMINISTRACIÓN POR UCI DE LAS PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS. _____

UCI, en su condición de Cedente de los Préstamos Hipotecarios subyacentes a las Participaciones Hipotecarias que suscribe el Fondo, garantiza a la Sociedad Gestora que cualquier tipo de información referente a los Préstamos Hipotecarios contenida en la presente Escritura de Constitución, es exacta y se ajusta fielmente a la realidad, asumiendo toda responsabilidad sobre la inexactitud de la misma. _____

11.1 Administración. _____

UCI, entidad emisora de las Participaciones Hipotecarias a ser suscritas por el Fondo, de acuerdo con lo previsto en la presente Escritura de Constitución y de conformidad con el Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, sobre la regulación de determinados aspectos del Mercado Hipotecario, modificado por el Real Decreto 1289/1991, de 2 de agosto, conservará, 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, según lo establecido en las Estipulaciones 9 y 11.9 de la presente Escritura de Constitución, en la Cuenta de Tesorería, inicialmente abierta en el Banco a nombre del Fondo por la Sociedad Gestora, según lo descrito en la Estipulación 17.1. _____

UCI administrará los Préstamos Hipotecarios objeto de las Participaciones Hipotecarias con la misma diligencia que si de préstamos propios se tratase. _____

De acuerdo con los términos de la presente Escritura de Constitución, UCI, entre otras, asume las siguientes obligaciones: (i) ceder, a la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, los derechos que le correspondan como beneficiario de los contratos de seguros de daños suscritos por los deudores hipotecarios con relación a las fincas hipotecadas, hasta el importe de lo asegurado; (ii) garantizar al Fondo, a través de su Sociedad Gestora,

02/2005



6D5512881

determinadas condiciones de los Préstamos Hipotecarios que se recogen en esta Escritura de Constitución y que se detallan en la Estipulación 10 y se comprometerá a sustituir la(s) Participación(es) Hipotecaria(s) que no se ajusten, en la Fecha de Constitución, a las mismas, y, caso de no existir en su cartera préstamo homogéneo con el Préstamo Hipotecario subyacente a la Participación Hipotecaria a sustituir, a recomprarlos por su principal más los intereses devengados y no satisfechos; y (iii) se compromete a indemnizar al Fondo, a través de su Sociedad Gestora, de cualquier daño, pérdida o gasto en el que éste hubiera incurrido por razón del incumplimiento por UCI de sus obligaciones de custodia y administración de los Préstamos Hipotecarios. _____

En el supuesto de que UCI incumpliera sus obligaciones como Cedente como consecuencia de acaecimientos de hechos que, a juicio de la Sociedad Gestora, supongan un perjuicio o riesgo para el equilibrio de la estructura financiera del Fondo o para los derechos e intereses de los titulares de los Bonos, la Sociedad Gestora podrá nombrar directamente un nuevo administrador de los Préstamos Hipotecarios o, en su caso, requerir a UCI para que delegue la realización de dichas obligaciones en otra entidad que UCI considere idónea para ello. El nombramiento deberá ser comunicado a la CNMV. _____

En este supuesto, se efectuarán por parte de UCI las correspondientes comunicaciones a los deudores de los Préstamos Hipotecarios la de su sustitución como administrador y gestor de cobros por la nueva entidad. _____

Así mismo, en este supuesto se producirá un cambio en el orden de prelación de pagos, con respecto al cobro de la Comisión de Administración a favor del tercero nuevo Administrador que pasaría de ocupar el punto 12º al punto 1º, en los términos establecidos en la Estipulación 19.2 del presente otorgamiento. _____

11.2 Duración. _____

Los servicios a que se refiere el apartado anterior (en adelante, los "Servicios") serán prestados por UCI hasta que, una vez amortizada la totalidad de los Préstamos Hipotecarios, se extingan todas las obligaciones asumidas por UCI. _____

11.3 Responsabilidad de UCI en la custodia y administración.__

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

11.4 Responsabilidad de UCI en la gestión de cobros. _____

UCI se compromete a actuar en la gestión de cobros correspondiente de los Préstamos Hipotecarios, con toda la diligencia debida y responderá igualmente ante el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, de cualquier perjuicio que pudiera derivarse de su negligencia. _____

11.5 Garantías de UCI. _____

UCI indemnizará al Fondo, a través de su Sociedad Gestora, de cualquier daño, pérdida o gasto en que hubiera incurrido por razón

02/2005



6D5512882

del incumplimiento de sus obligaciones de custodia y administración de los Préstamos Hipotecarios. _____

UCI no asume de ninguna forma, responsabilidad en garantizar directa o indirectamente el buen fin de la operación y no otorgará garantías o avales ni incurrirá en pactos de recompra de las Participaciones Hipotecarias a excepción de las que no se ajusten, en la Fecha de Constitución, a las condiciones y características contenidas en las Estipulaciones 8.5 y 10.2 de la presente Escritura de Constitución, y de conformidad con lo previsto en los mismos. _____

11.6 Entrega y depósito de las Participaciones Hipotecarias. _____

UCI entrega las Participaciones Hipotecarias emitidas y representadas mediante un título múltiple, y suscritas por la Sociedad Gestora en nombre del Fondo, a la Sociedad Gestora que, a su vez, las deposita en el Banco, entidad que recibe las Participaciones Hipotecarias y acepta su depósito. El mencionado depósito, que tiene carácter gratuito, se constituye en beneficio del Fondo de forma que el Banco custodiará las Participaciones Hipotecarias depositadas, siguiendo las instrucciones de la Sociedad Gestora. _____

11.7 Depósito de otros documentos. _____

UCI actuará como depositario de las escrituras de formalización de los Préstamos Hipotecarios y de cuantos otros documentos sean relevantes. _____

11.8 Puesta a disposición de los documentos referidos. _____

La Sociedad Gestora, en representación del Fondo, podrá examinar y UCI deberá aportar el original de las Participaciones

Hipotecarias depositadas en el Banco a nombre del Fondo y las escrituras de formalización de los Préstamos Hipotecarios depositados en UCI cuando lo considere oportuno y podrá solicitar que le sea entregada libre de gastos y, en un plazo no superior a cuarenta y ocho (48) horas, copia de cualquiera de los citados documentos. _____

Si tuviera lugar la sustitución de UCI en su labor de Administrador de dichos Préstamos Hipotecarios por otra entidad, UCI deberá poner a disposición de la entidad sustituta de los documentos, archivos y/o sistemas que sean necesarios para el buen cumplimiento de la administración de los Préstamos Hipotecarios. _____

11.9 Gestión de cobros. _____

UCI, como gestor de cobros, recibirá en nombre de la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, cuantas cantidades sean satisfechas por los deudores derivadas de los Préstamos Hipotecarios, tanto por principal o intereses, como por cualquier otro concepto, incluyendo los contratos de seguros cedidos a la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, debidos en virtud de los Préstamos Hipotecarios correspondientes y procederá a ingresar las cantidades que correspondan al Fondo inmediatamente y, en todo caso, en un plazo no superior a cuarenta y ocho (48) horas, en la Cuenta de Tesorería descrita en la Estipulación 17.1 de la presente Escritura de Constitución. _____

Asimismo, UCI abonará en dicha cuenta y en el mencionado plazo las cantidades que reciba, en su caso, de los deudores por la

02/2005



6D5512883

amortización anticipada de los Préstamos Hipotecarios y que correspondan al Fondo en los términos previstos en dicha Estipulación. _____

En el supuesto de que UCI fuera declarada en liquidación, suspensión de pagos, quiebra o concurso (de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 22/2003), de conformidad con lo previsto en la Estipulación 18 del presente otorgamiento, el Banco mantendrá indemne al Fondo, de los perjuicios que para este último pudieran resultar del incumplimiento por UCI de su obligación de gestión y administración de las Participaciones Hipotecarias, y, en concreto, procederá a abonar directamente al Fondo, las cantidades correspondientes al mismo en concepto de principal e intereses de las Participaciones Hipotecarias integrantes de su activo. _____

11.10 Cálculo del tipo de interés de los Préstamos Hipotecarios Participados sometidos a tipo de interés variable. _____

UCI calculará el tipo de interés variable de los Préstamos Hipotecarios sometidos a tipo de interés variable, de acuerdo con lo establecido en los contratos de préstamo y comunicará a los deudores hipotecarios, en los plazos previstos en dichos contratos, el tipo de interés nominal aplicable durante el periodo siguiente. _____

Asimismo, UCI remitirá a los deudores que lo soliciten y a la Sociedad Gestora, información sobre el tipo de interés resultante. _____

11.11 Anticipo de fondos. _____

UCI no anticipará, en ningún caso, cantidad alguna que no haya recibido previamente de los deudores hipotecarios en concepto de

principal, intereses, amortización anticipada u otros, derivados de los Préstamos Hipotecarios. _____

11.12 Operaciones prohibidas. _____

UCI no podrá cancelar voluntariamente las garantías por causa distinta del pago del Préstamo Hipotecario garantizado, renunciar o transigir sobre ellas, condonar en todo o en parte los Préstamos Hipotecarios, ni en general realizar cualquier acto que disminuya el rango, la eficacia jurídica o el valor económico de las garantías o de los Préstamos Hipotecarios. _____

No obstante lo anterior, la Sociedad Gestora podrá, en circunstancias excepcionales, para evitar los costes e incertidumbres que conlleva todo proceso de ejecución hipotecaria y mantener el equilibrio financiero del Fondo, y, en cualquier caso, velando por los intereses de los titulares de los Bonos, en su calidad de gestor de negocios ajenos, dar instrucciones a UCI, o autorizar con carácter previo a éste para que acuerde con el deudor, los términos y condiciones que estime oportunos, y atendiendo así mismo a la Ley 2/1994 sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios. _

UCI no permitirá con los deudores hipotecarios más renegociación sobre las condiciones financieras de los Préstamos Hipotecarios, salvo la anteriormente citada y las expresamente mencionadas en la Estipulación 6.1 de la presente Escritura de Constitución (Cuota Comodín y limitación de cuota en función de IPC). _____

11.13 Ampliación de la hipoteca. _____

02/2005



6D5512884

Si por razones de mercado, o por cualquier otra circunstancia, el valor del bien hipotecado desmereciese de la tasación inicial en más de los porcentajes legalmente permitidos, UCI exigirá del deudor hipotecante, mediante la acreditación por tasación efectuada a su instancia, la ampliación de la hipoteca a otros bienes suficientes para cubrir la relación existente entre el valor del bien y el importe del crédito que dicho bien garantiza. _____

Si el deudor, después de requerido para efectuar la ampliación, optase por la devolución de la totalidad o de una parte del Préstamo Hipotecario que exceda del importe resultante de aplicar a la tasación actualizada el porcentaje utilizado para determinar inicialmente la cuantía del mismo, UCI vendrá obligado a ingresar en los términos previstos en la Estipulación 9.1, las cantidades que por tales conceptos reciba del deudor en favor de la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, en la Cuenta de Tesorería abierta por la Sociedad Gestora a nombre del Fondo, descrita en la Estipulación 17.1 del presente otorgamiento. _____

Si, dentro del plazo de dos (2) meses desde que fuera requerido para la ampliación, el deudor hipotecario no la hubiese realizado ni hubiese devuelto la parte del Préstamo Hipotecario a que se refiere el párrafo anterior, se entenderá que ha optado por la devolución de la totalidad del Préstamo, que le deberá ser inmediatamente exigida por UCI. Una vez recibida la cantidad correspondiente a la totalidad del Préstamo Hipotecario, UCI, en los términos previstos en la Estipulación 9.1, ingresará inmediatamente en favor de la Sociedad

Gestora, en representación del Fondo, la parte que le corresponda de acuerdo con lo previsto en el párrafo anterior_____

11.14 Acción ejecutiva contra los deudores._____

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

Adicionalmente, UCI se obliga a informar diariamente a la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, de los impagos, amortizaciones anticipadas y modificaciones de tipos de interés; y puntualmente de los requerimientos de pago, notificación fehaciente al deudor, acciones judiciales, y cualquiera otra circunstancia que afecte a los Préstamos Hipotecarios. Asimismo, UCI 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, en su caso, por la Sociedad Gestora, de acciones judiciales._____

En el supuesto de impago por parte de algún deudor hipotecario, el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, dispondrá de las siguientes

02/2005



6D5512885

facultades de acuerdo con lo previsto en el artículo 66 del Real Decreto 685/1982 de 17 de marzo, modificado por Real Decreto 1289/91 de 2 de agosto:_____

(i) Compeler a UCI para que inste la ejecución hipotecaria. _____

(ii) Concurrir en igualdad de derechos con UCI, en la ejecución que éste siga contra el deudor, personándose a tal efecto en cualquier procedimiento de ejecución instado por aquél, y participar en el producto del remate a prorrata de su porcentaje en el crédito ejecutado. _____

(iii) Si UCI no inicia el procedimiento dentro de los sesenta (60) días naturales desde la diligencia notarial de requerimiento de pago de la deuda, para el caso de los Préstamos Hipotecarios, la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, quedará legitimada subsidiariamente para ejercitar, la acción hipotecaria del préstamo participado en la cuantía correspondiente al porcentaje de su participación, tanto por principal como por intereses. _____

(iv) En caso de paralización del procedimiento seguido por UCI, el Fondo, debidamente representado por la Sociedad Gestora, podrá subrogarse en la posición de aquel y continuar el procedimiento de ejecución sin necesidad de transcurso del plazo señalado. _____

En los casos previstos en los párrafos (iii) y (iv), la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, podrá instar del Juez competente la incoación o continuación del correspondiente procedimiento de ejecución hipotecaria, acompañando a su demanda el título original de la Participación Hipotecaria correspondiente desglosado, el requerimiento notarial previsto en el apartado (iii)

precedente y Certificación Registral de inscripción y subsistencia de la hipoteca y el documento acreditativo del saldo reclamado._____

Por si legalmente fuere preciso, y a los efectos del artículo 681 y siguientes de la Ley 1/2000 de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (en adelante, la "**Ley de Enjuiciamiento Civil**"), UCI otorga en virtud de la presente Escritura de Constitución un poder irrevocable, tan amplio y bastante como sea necesario en Derecho para que la Sociedad Gestora, actuando en nombre y representación de UCI pueda requerir notarialmente al deudor hipotecario de cualquiera de los Préstamos Hipotecarios el pago de su deuda._____

La Sociedad Gestora podrá asimismo concurrir en igualdad de derechos con UCI en el procedimiento de ejecución y en este sentido podrá, con respecto a los Préstamos Hipotecarios, en los términos previstos en la Ley 1/2000 de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, pedir la adjudicación del inmueble hipotecado en pago de su crédito. La Sociedad Gestora procederá a la venta de los inmuebles adjudicados en el plazo más breve posible en condiciones de mercado._____

11.15 Acción ejecutiva contra UCI._____

La Sociedad Gestora, en representación del Fondo, tendrá acción ejecutiva contra UCI, cuando el incumplimiento de la obligación de pago no sea consecuencia de la falta de pago de los deudores de los Préstamos Hipotecarios._____

02/2005



6D5512886

Extinguidos los Préstamos Hipotecarios, el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, conservará acción contra UCI hasta el total cumplimiento de sus obligaciones._____

11.16 Comisión por la prestación de servicios y remuneración por intermediación financiera a UCI._____

UCI, como contraprestación por la administración de los Préstamos Hipotecarios (o la entidad que la sustituyera en dicha labor de administración, caso de ser ello posible por las circunstancias que concurrieran en UCI, y que pudieran impedir o dificultar el desarrollo correcto de dicha administración), tendrá derecho a recibir en cada Fecha de Pago, y hasta la Fecha de Pago en que tuviera lugar la amortización total de los Bonos, una Comisión de Administración fija de seis mil (6.000) euros (IVA incluido)._____

Si el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, por carecer de liquidez suficiente no abonara en una Fecha de Pago la totalidad de la comisión debida, las cantidades no pagadas se acumularán sin penalidad alguna a la comisión que deba abonarse en la siguiente Fecha de Pago, procediéndose a su abono en ese mismo momento.____

UCI, asimismo, como remuneración o compensación por el proceso de intermediación financiera realizada, tendrá derecho a recibir, en cada Fecha de Pago, una cantidad subordinada y variable igual a la diferencia entre los ingresos y gastos contables para el Fondo en cada Fecha de Determinación, de forma que se extraiga el margen financiero obtenido. Esta cantidad no tendrá el carácter de contraprestación debida por la entrega de un bien o prestación de un

servicio al Fondo sino que tendrá el carácter de remuneración del proceso de intermediación financiera realizado por UCI. _____

En el caso de que en una misma Fecha de Pago (con respecto al periodo comprendido entre esa Fecha de Pago y la anterior) más del 7% de los prestatarios haya ejercitado el derecho a la limitación de cuota en función del IPC (descrita en la Estipulación 6.1 anterior), se suspenderá el pago del punto 13 del orden de prelación de pagos descrito en la Estipulación 19 de la presente Escritura de Constitución referido al pago trimestral a UCI de una cantidad variable como remuneración o compensación por el proceso de intermediación financiera. En tal supuesto, dicha cantidad quedaría depositada en la Cuenta de Tesorería hasta la Fecha de Pago en que el ejercicio de la limitación de cuota en función del IPC correspondiente al nuevo periodo no sobrepase el porcentaje mencionado. El pago de dicha comisión sólo podrá ser restituido previo acuerdo con la Agencia de Calificación. El cálculo de los citados porcentajes se realizará en las Fechas de Determinación. _____

Tanto la comisión fija por administración de los Préstamos Hipotecarios, a pagar a UCI, como la cantidad a pagar al mismo como contraprestación por su labor de intermediación financiera, serán abonadas, respectivamente, siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente y de acuerdo con lo previsto en la Estipulación 19 de la presente Escritura de Constitución. _____

Asimismo, UCI, en cada Fecha de Pago, tendrá derecho al reembolso de los gastos de carácter excepcional en los que haya podido incurrir ocasionados por razón de la ejecución hipotecaria y/o

02/2005



6D5512887

venta de inmuebles y previa justificación de los mismos en relación con la gestión de los Préstamos Hipotecarios. Dichos gastos serán abonados siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente y de acuerdo con lo previsto en la Estipulación 19 sobre orden de prelación de pagos. _____

11.17 Responsabilidad asumida por el Cedente. _____

El riesgo de impago de las Participaciones Hipotecarias correrá a cargo de los titulares de los Bonos. Por tanto, UCI no asumirá responsabilidad alguna por el impago de los deudores hipotecarios, ya sea del principal, de los intereses o de cualquier otra cantidad que los mismos pudieran adeudar en virtud de los Préstamos Hipotecarios subyacentes a las Participaciones Hipotecarias. _____

_____ **SECCIÓN IV** _____

_____ **EMISIÓN DE LOS BONOS DE TITULIZACIÓN** _____

La Sociedad Gestora, actuando como representante legal del Fondo constituido en virtud de esta Escritura de Constitución, acuerda realizar la presente emisión de Bonos de conformidad con lo previsto en la Ley 19/1992 y sujeto a los siguientes términos y condiciones: _____

12. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN DE LOS BONOS. _____

12.1 Importe de la emisión. _____

El importe total de la emisión asciende a novecientos millones (900.000.000) de euros y está constituida por nueve mil (9.000) Bonos de titulización hipotecaria. _____

Dicho importe nominal se encuentra desglosado en tres Series de Bonos:_____

(i) **Serie A:** constituida por ocho mil seiscientos setenta y dos (8.672) Bonos, e importe nominal total de ochocientos sesenta y siete millones doscientos mil (867.200.000) euros._____

(ii) **Serie B:** constituida por noventa (90) Bonos, e importe nominal total de nueve millones (9.000.000) de euros._____

(ii) **Serie C:** constituida por doscientos treinta y ocho (238) Bonos, e importe nominal total de veintitrés millones ochocientos mil (23.800.000) euros._____

Las Series B y C se encuentran postergadas en el pago de intereses primero y en el pago de principal después, respecto a la Serie A y asimismo entre ellas, de conformidad con lo previsto en el orden de prelación de pagos, contenido en la Estipulación 19 del presente otorgamiento._____

La suscripción o tenencia de Bonos de una Serie no implica la suscripción o tenencia de los Bonos de las otras Series._____

Dichos Bonos gozan de la naturaleza jurídica de valores de renta fija, homogéneos, estandarizados y, por consiguiente, susceptibles de negociación en mercados de valores organizados._____

12.2 Forma de representación._____

Los Bonos están representados por medio de anotaciones en cuenta de conformidad con lo dispuesto en la Ley 19/1992, y con sujeción a lo establecido en la Sección V de esta Escritura de Constitución._____

02/2005



6D5512888

12.3 Tipo de interés nominal. _____

Todos los Bonos devengarán un interés nominal anual variable con pago trimestral y que será el resultante de aplicar los criterios contenidos a continuación. _____

Dicho tipo de interés resultante se pagará trimestralmente, sobre el Saldo Pendiente de Pago de los Bonos de cada Serie, en cada Fecha de Pago, descrita en la Estipulación 12.5 siguiente. _____

Las retenciones, contribuciones e impuestos establecidos o que se establezcan en el futuro sobre el capital, intereses o rendimientos de los Bonos, correrán a cargo exclusivo de los bonistas, y su importe será deducido, en su caso, por la Sociedad Gestora, por cuenta del Fondo, en la forma legalmente establecida. _____

a) Devengo. _____

La duración de la presente emisión se dividiría por tanto en sucesivos periodos de devengo de interés (en adelante, los "Períodos de Devengo de Interés") comprensivos de los días efectivos existentes entre cada Fecha de Pago (descrita en la Estipulación 12.5 de la presente Escritura de Constitución), incluyendo en cada Periodo de Devengo de Interés la Fecha de Pago inicial, y excluyendo la Fecha de Pago Final, y calculándose en base a un año de trescientos sesenta (360) días. _____

b) Tipo de interés nominal. _____

El tipo de interés nominal para cada Periodo de Devengo de Interés devengado por los Bonos será el resultado de sumar: (i) el tipo de interés de referencia EURIBOR a tres (3) meses o a cuatro (4)

meses, este último para el primer Período de Devengo de Interés (en adelante, el "**Primer Período de Devengo de Interés**"), o en caso necesario, su sustituto, descrito en el apartado c) siguiente, y (ii) el margen aplicable a cada Serie de Bonos, tal y como se indica más adelante, en el apartado d), todo ello redondeado a la milésima de un entero por ciento más próximo. _____

c) Determinación del EURIBOR. _____

(i) Dicho tipo EURIBOR (*Euro Interbank Borrowing Offered Rate*), es el tipo de referencia del mercado de dinero para el euro, en operaciones de depósitos a tres (3) meses o a cuatro (4) meses, este último para el Primer Periodo de Devengo de Interés. El EURIBOR a utilizar será el calculado, distribuido y publicado por REUTERS, en la página EURIBOR01 (o cualquier otra página que pudiera reemplazarla en este servicio), a las 11:00 horas de la mañana (hora de Bruselas, Europa Central (C.E.T., Central European Time)) del Momento de Fijación de Tipo que se describe más adelante. _____

(ii) En el supuesto de ausencia de tipos según lo dispuesto en el apartado (i) anterior, será de aplicación como Tipo de Referencia, el tipo de interés que resulte de efectuar la media aritmética simple de los tipos de interés interbancario de oferta para operaciones de depósito en euros (EURIBOR), a tres (3) meses o a cuatro (4) meses, este último para el Primer Periodo de Devengo de Interés, en el Momento de Fijación de Tipo, facilitado alrededor de las 11:00 horas de la mañana por las entidades reseñadas a continuación: _____

- Banco Santander Central Hispano, SA, sucursal Londres, _____

02/2005



6D5512889

- BNP Paribas, sucursal Londres, _____
- J.P. Morgan Chase, sucursal Londres, _____

todo ello redondeado a la milésima de un entero por ciento más próximo. _____

En el supuesto de imposibilidad de aplicación del tipo de interés de referencia anterior, por no suministrar una de las citadas Entidades, de forma continuada, declaración de cotizaciones, será de aplicación el tipo de interés que resulte de aplicar la media aritmética simple de los tipos de interés declarados por las dos entidades restantes, todo ello redondeado a la milésima de un entero por ciento más próximo. _____

Y si una de las dos entidades mencionadas anteriormente dejara de suministrar de forma continuada declaración de cotizaciones, será de aplicación el último tipo de interés nominal aplicable al último Periodo de Devengo de Interés, y así por Periodos de Devengo de Interés sucesivos en tanto en cuanto se mantenga dicha imposibilidad. _____

Si dos de los Bancos anteriormente reseñados volvieran nuevamente a cotizar, volverá a ser de aplicación el tipo de referencia sustitutivo según las reglas anteriores. _____

La Sociedad Gestora conservará la pantalla de REUTERS o, en su caso, las declaraciones de cotizaciones de las entidades mencionadas en el presente apartado, como documentos acreditativos del tipo EURIBOR determinado. _____

d) Margen a aplicar al tipo de referencia para cada una de las Series de Bonos: _____

El margen que se aplicará al tipo de referencia, determinado como se especifica anteriormente, para calcular el tipo de interés que devengarán en cada Período de Devengo de Interés los Bonos de la Serie A, B y C, estará comprendido entre el 0,08% y 0,18%, ambos inclusive, para el caso de los Bonos A, entre el 0,20% y 0,35%, ambos inclusive, para el caso de los Bonos B y entre el 0,40 % y 0,60%, ambos inclusive, para el caso de los Bonos C. _____

Los márgenes definitivos aplicables a la Serie A, a la Serie B y la Serie C serán comunicados a la Sociedad Gestora, en el día de hoy (Fecha de Constitución del Fondo), por las Entidades Directoras, y en todo caso antes del inicio del Periodo de Suscripción. En ausencia de la comunicación que deben efectuar las Entidades Directoras antes del inicio del Periodo de Suscripción, la Sociedad Gestora ha fijado el margen de la Serie A en 0,13%, el margen de la Serie B en 0,25% y el margen de la Serie C en 0,50%. Asimismo, la Sociedad Gestora comunicará los márgenes definitivos a la CNMV como información adicional. _____

e) Momento de Fijación de Tipo. _____

El tipo de interés nominal aplicable a todas las Series de Bonos para cada Periodo de Devengo de Interés será determinado por la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, el segundo Día Hábil según el calendario TARGET (*Trans European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer System*) anterior a cada Fecha de Pago, descrita en la Estipulación 12.5 siguiente, a las 11:00 horas (hora de Bruselas (C.E.T.)) de dicho día (en adelante, el

02/2005



6D5512890

"Momento de Fijación de Tipo"), y será de aplicación para el siguiente Periodo de Devengo de Interés. _____

El tipo de interés de los Bonos de todas las Series para el primer Periodo de Devengo de Interés se determinará en base al tipo de interés de referencia (EURIBOR a cuatro (4) meses), a las 11:00 horas (hora de Bruselas (C.E.T.) de la fecha de la presente Escritura de Constitución o si ésta fuera festiva según el calendario TARGET, el Día Hábil inmediatamente anterior, y se comunicará al público en general en el anuncio de constitución del Fondo y emisión de los Bonos, previsto en la Estipulación 12.14, b), b') de la presente Escritura de Constitución. _____

Los tipos de interés nominales resultantes para cada Serie de Bonos para los sucesivos Periodos de Devengo de Interés, se comunicarán a los bonistas en el plazo y forma previstos la citada Estipulación. _____

A los efectos de la presente emisión, se considerarán Días Inhábiles todos los que sean: _____

(i) sábado, _____

(ii) domingo, _____

(iii) calendario TARGET (a los solos efectos de determinación del tipo de interés nominal aplicable para cada Periodo de Devengo de Interés) comprende además de los días reconocidos en (i) e (ii) anteriores, el 1 de enero, el Viernes Santo, el Lunes de Pascua, el 1 de mayo, el 25 de diciembre y el 26 de diciembre, y _____

(iv) festivo en Madrid (a los efectos de determinación del tipo de interés nominal aplicable para cada Periodo de Devengo de Interés y para el resto de las condiciones de la emisión)._____

Y se consideran Días Hábiles todos los que no estén comprendidos dentro de los apartados (i), (ii), (iii) con la limitación allí prevista y (iv)._____

12.4 Mención simple al número de orden que en la prelación de pagos del Fondo ocupan los pagos de intereses de los valores emitidos con cargo al mismo._____

El pago de intereses devengados por los Bonos de la Serie A ocupa el 2º lugar, el pago de los intereses de los Bonos de la Serie B ocupa el 3º lugar y el pago de los intereses de los Bonos de la Serie C ocupa el 4º lugar en el orden de prelación de pagos establecidos en la Estipulación 19 de la presente Escritura de Constitución, a no ser que se cumplan las reglas de diferimiento que se establecen en dicha Estipulación._____

12.5 Fechas, lugar, entidades y procedimiento para el pago de los intereses._____

Los intereses para los Bonos de todas las Series se pagarán los días 15 de marzo, 15 de junio, 15 de septiembre y 15 de diciembre de cada año, o primer Día Hábil siguiente (conjuntamente, las "Fechas de Pago" y, cada una, una "Fecha de Pago") hasta su total amortización, y todo ello mediante procedimiento reseñado en la Estipulación 12.12 de la presente Escritura de Constitución._____

02/2005



6D5512891

En caso de que alguno de los días 15 de los meses mencionados no sea un Día Hábil (según lo descrito en la Estipulación 12.3 d) anterior) el pago de los intereses se realizará el Día Hábil en Madrid inmediatamente posterior, devengando los intereses correspondientes al Período de Devengo de Interés descrito en la Estipulación 12.3, a) de la presente Escritura de Constitución, hasta el mencionado primer Día Hábil, no inclusive. _____

El primer pago de intereses para los Bonos de las tres Series tendrá lugar el 15 de septiembre de 2005, habiendo transcurrido más un trimestre completo desde el desembolso de los Bonos. En este caso, los intereses se devengarán al tipo de interés nominal correspondiente desde la Fecha de Desembolso por los suscriptores prevista en la Estipulación 13.2, inclusive, hasta el 15 de septiembre de 2005, no inclusive. _____

12.6 Cálculo de los pagos de intereses. _____

El cálculo de los intereses a pagar en cada Fecha de Pago para cada Período de Devengo de Interés, se llevará a cabo con arreglo a la siguiente fórmula: _____

$$I = N * i * d / 360$$

Donde: _____

I = Intereses pagaderos en una Fecha de Pago determinada. _____

N = Saldo Pendiente de Pago de los Bonos, en la Fecha de Determinación correspondiente a dicha Fecha de Pago. _____

i = Tipo de interés expresado en porcentaje anual. _____

d = Número de días transcurridos durante cada Periodo de Devengo de Interés. _____

Tanto los intereses que resulten a favor de los tenedores de los Bonos, calculados según lo previsto anteriormente, como el importe de los intereses devengados y no satisfechos, se comunicarán a los tenedores de los Bonos en la forma descrita en la Estipulación 12.14 de la presente Escritura de Constitución y con una antelación de un (1) día natural a cada Fecha de Pago. _____

En caso de que en una Fecha de Pago, el Fondo no pudiera hacer frente al pago de los intereses devengados por los Bonos de conformidad con el orden de prelación de pagos establecido en la Estipulación 19 de la presente Escritura de Constitución, las cantidades que los bonistas hubiesen dejado de percibir, se abonarán en la siguiente Fecha de Pago en la que existan Fondos Disponibles susceptibles de ser aplicados a este fin. Las cantidades aplazadas de intereses devengarán a favor de los tenedores un interés igual al aplicado a los Bonos de cada Serie durante el(los) Periodo(s) de Devengo de Interés hasta la Fecha de Pago en la que tenga lugar su abono y sin que ello implique una capitalización de la deuda. _____

El Fondo, a través de su Sociedad Gestora, no podrá aplazar el pago de intereses de las tres Series con posterioridad al 15 de diciembre de 2039, fecha del vencimiento final de los Bonos, que se define más adelante, en el apartado 12.9.a), o siguiente Día Hábil. _____

12.7 Precio de emisión. _____

02/2005



El precio de la emisión de los Bonos de todas las Series será de cien mil (100.000) euros por Bono, libre de impuestos y gastos de suscripción para el suscriptor. _____

Los gastos y, en su caso, los impuestos inherentes a la suscripción serán por cuenta del Fondo. _____

12.8 Precio de reembolso. _____

El precio de reembolso para los Bonos será de cien mil (100.000) euros por Bono, equivalente a su valor nominal, libre de gastos para el bonista, pagadero progresivamente en cada Fecha de Pago. _____

12.9 Amortización. _____

a) Amortización Final. Fecha de Vencimiento Final y Fecha de Vencimiento Legal. _____

La fecha de vencimiento final (en adelante, "**la Fecha de Vencimiento Final**"), y consecuente amortización definitiva de los Bonos de todas las Series es el 15 de diciembre de 2039, ó siguiente Día Hábil, sin perjuicio de que la Sociedad Gestora en representación del Fondo, y de conformidad con lo previsto en la Estipulación 12.10 siguiente proceda a amortizar anticipadamente la presente emisión, en cuyo caso, la Fecha de Pago en la cual haya de producirse la misma será la Fecha de Amortización definitiva de los Bonos. _____

La fecha de vencimiento legal (en adelante, la "**Fecha de Vencimiento Legal**") tendrá lugar treinta meses (30) después del vencimiento del último Préstamo Hipotecario (5 de diciembre de 2039), coincidiendo con la Fecha de Pago posterior, esto es, el 15 de junio de 2042. _____

b) Amortización Parcial._____

No obstante lo anterior, el Fondo a través de su Sociedad Gestora, procederá a efectuar amortizaciones parciales de los Bonos de las tres Series en los términos que se describen a continuación:_____

1. Fechas de Pago de Amortización._____

Coincidirán con las Fechas de Pago de intereses, esto es, los días 15 de marzo, 15 de junio, 15 de septiembre y 15 de diciembre de cada año (o siguiente Día Hábil, según lo descrito en la Estipulación 12.5 de la presente Escritura de Constitución) hasta su total amortización._____

El primer pago de amortización de los Bonos de la Serie A corresponderá al 15 de septiembre de 2005, de conformidad con las reglas contenidas en la citada Estipulación._____

El primer pago de amortización de los Bonos de la Serie B se producirá en la Fecha de Pago en la que el Saldo Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie B sea igual o mayor al 2% del Saldo Pendiente de Pago del total de los Bonos de las tres Series (y con sujeción a lo previsto para la amortización de los Bonos de dicha Serie B, en el apartado 6 siguiente, y en la Estipulación 19 de la presente Escritura de Constitución)._____

El primer pago de amortización de los Bonos de la Serie C se producirá en la Fecha de Pago en la que el Saldo Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie C sea igual o mayor al 5,3% del Saldo Pendiente de Pago del total de los Bonos de las tres Series (y con sujeción a lo previsto para la amortización de los Bonos de dicha

02/2005



5512893

Serie C, en el apartado 6 siguiente, y en la Estipulación 19 de la presente Escritura de Constitución)._____

2. Fechas de Determinación; Periodos de Determinación._____

Serán las fechas en las que la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, realizará los cálculos necesarios para distribuir o retener los Fondos Disponibles existentes hasta esas fechas, de acuerdo con el orden de prelación de pagos descrito en la Estipulación 19 de la presente Escritura de Constitución._____

Dicha "**Fecha de Determinación**" será la que corresponda al quinto (5º) Día Hábil en Madrid anterior a cada Fecha de Pago y demarcará los periodos comprendidos sucesivamente entre las citadas Fechas de Determinación, que se denominarán "**Periodos de Determinación**", incluyendo en cada Período la Fecha de Determinación inicial, y excluyendo la final. _____

Por excepción, el primer Período de Determinación será el comprendido entre la Fecha de Desembolso descrita en la Estipulación 13.2 de la presente Escritura de Constitución y la primera Fecha de Determinación._____

3. Saldos Pendientes de Pago de los Bonos de las Series A, B y C._____

Serán los saldos vivos de los Bonos de las tres Series, incluyendo en dichos saldos las Cantidades Devengadas para Amortización, según lo descrito a continuación en el punto 4, en anteriores Fechas de Pago, y no satisfechas por insuficiencia de Fondos Disponibles,

según el orden de prelación de pagos contenido en la Estipulación 19 de la presente Escritura de Constitución. _____

4. Cantidad Devengada para amortización en cada Fecha de Pago. _____

La Cantidad Devengada para Amortización de los Bonos de las tres Series A, B y C, sin distinción entre éstas, será igual a la diferencia existente, en valor absoluto, entre el Saldo Pendiente de Pago de los Bonos de las tres Series en la Fecha de Determinación previa a cada Fecha de Pago y el Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias (tal y como se define más adelante), habiéndose restado previamente de éste último, un porcentaje del importe del principal de los Préstamos Hipotecarios que hayan tenido un retraso en el pago de las cantidades adeudadas por un plazo igual o superior a 18 meses. _____

Este porcentaje se determinará en función del tiempo, concretado en meses de retraso, en el pago de las cantidades adeudadas (T) y de la relación entre el saldo pendiente de pago y el valor de tasación ("Loan to Value"/(LTV)) del Préstamo Hipotecario subyacente a cada Participación Hipotecaria (PH), de acuerdo con las siguientes reglas: __

% LTV	T= 18 MESES	T= 24 MESES	T= 36 MESES	T= 48 MESES
80% - 60%	PH X 50%	PH X 75%	PH X 100%	PH X 100%
60% - 40%	PH X 25%	PH X 50%	PH X 75%	PH X 100%
< 40%	0%	0%	PH X 25%	PH X 50%

El saldo vivo de las Participaciones Hipotecarias (en adelante el "**Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias**"), estará

02/2005



CD5512894

compuesto tanto por las cantidades devengadas de principal y no cobradas, como por las cantidades aún no devengadas de principal y pendientes de vencimiento. _____

5. Cantidad líquida a pagar en concepto de amortización en cada Fecha de Pago y Déficit de Amortización. _____

La Cantidad Devengada para Amortización que pueda ser retenida prevista en el quinto (5º) lugar del orden de prelación de pagos, en función de la liquidez existente de los Fondos Disponibles (descritos en la Estipulación 19 de la presente Escritura de Constitución) constituirán los fondos disponibles para amortización (en adelante, los "Fondos Disponibles para Amortización"). _____

Por otro lado el déficit de amortización (en adelante, el "Déficit de Amortización") (si existiera) será la diferencia entre la Cantidad Devengada para Amortización y los Fondos Disponibles para Amortización. _____

6. Distribución de los Fondos Disponibles para Amortización entre los Bonos de cada Serie. _____

Los Fondos Disponibles para Amortización, procedentes de la retención a efectuar según el punto quinto (5º) del orden de prelación de pagos, se destinarán a la mencionada amortización, de conformidad con las siguientes reglas: _____

1ª Hasta la primera Fecha de Pago (excluida) en la que el Saldo Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie B sea igual o mayor al 2% del Saldo Pendiente de Pago del total de los Bonos de las tres

Series, los Fondos Disponibles para Amortización serán utilizados en su totalidad para la amortización de los Bonos de la Serie A. _____

2ª En la Fecha de Pago en que la relación anterior sea igual o mayor al 2%, 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 el Saldo Pendientes de Pago de los Bonos de la Serie B y el Saldo Pendiente de Pago del total de las tres Series se mantenga en el 2%. _____

3ª En la Fecha de Pago en la que el Saldo Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie C sea igual o mayor al 5,3% del Saldo Pendiente de Pago del total de los Bonos de las tres Series, los Fondos Disponibles para Amortización se aplicarán a la amortización de las tres Series A, B y C, de modo tal que la relación entre el Saldo Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie B y el Saldo Pendiente de Pago del total de los Bonos de las tres Series se mantenga en el 2% y la relación entre el Saldo Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie C y el Saldo Pendiente de Pago del total de los Bonos de las tres Series se mantenga en el 5,3%. _____

En relación a la Amortización de los Bonos de la Serie B y C, y aun cumpliéndose la totalidad de los supuestos previstos en las reglas anteriores, la misma no tendrá lugar si se produjere cualquiera de las circunstancias siguientes: _____

(i) que el Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias con morosidad igual o superior a noventa (90) días en la Fecha de Determinación inmediatamente anterior a la Fecha de Pago en curso

02/2005



D5512895

sea igual o superior al 2% del Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias. _____

(ii) que exista un Déficit de Amortización superior al 100% del importe de los Bonos de la Serie C, según lo descrito anteriormente en la Estipulación 12.9.b)5 de la presente Escritura de Constitución. ___

(iii) que el importe disponible del Fondo de Reserva fuese inferior al importe mínimo requerido (determinado en la Estipulación 17.3 de la presente Escritura de Constitución). _____

(iv) que el Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias pendiente de amortización sea inferior al 10% del saldo vivo inicial. ___

En cualquiera de los supuestos anteriores (i), (ii), (iii) y (iv), la totalidad de los Fondos Disponibles para Amortización serán destinados a la amortización total de los Bonos de la Serie A. En el momento en el que no concorra ninguna de dichas circunstancias, se restablecerá la amortización de las Series B y C. _____

No obstante, y en caso de que en una Fecha de Pago, y como consecuencia del orden de prelación de pagos previsto en la Estipulación 19 de la presente Escritura de Constitución, el Fondo no dispusiera de liquidez suficiente para llevar a cabo la citada amortización de los Bonos, es decir, que se materializara un Déficit de Amortización, el mismo se acumulará a los importes que deban abonarse en la siguiente Fecha de Pago en concepto de amortización, devengando el interés correspondiente a cada Serie de Bonos, dado que en todo caso, formará parte del saldo pendiente de pago de los Bonos de las tres Series, que es la cantidad pendiente de

amortizar de cada una de las Series de Bonos (en adelante, el **“Saldo Pendiente de Pago de los Bonos”**).

La Sociedad Gestora procederá a notificar a los titulares de los Bonos en la forma prevista en la Estipulación 12.14, apartado a), a) el importe de amortización que resulte a favor de los mismos, los Saldos Pendientes de Pago de los Bonos, el Déficit de Amortización, si existiera, no pagado por insuficiencia de Fondos Disponibles, así como las tasas de prepago reales de los Préstamos Hipotecarios y la vida residual media de los Bonos.

12.10 Amortización anticipada.

Sin perjuicio de la obligación del Fondo, a través de su Sociedad Gestora, de amortizar los Bonos en su Fecha de Vencimiento Final y de lo que se establece en los párrafos anteriores, el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, podrá proceder a la liquidación anticipada del Fondo y consecuentemente, a la amortización anticipada en una Fecha de Pago de la totalidad de los Bonos en los siguientes supuestos:

(i) cuando el Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias sea inferior al 10% del saldo inicial, siempre y cuando la venta de las Participaciones Hipotecarias pendientes de amortización, junto con el saldo que exista en ese momento en la Cuenta de Tesorería y en la Cuenta de Exceso de Fondos (definida en la Estipulación 17.1) de este otorgamiento), en su caso, permitan una total cancelación de todas las obligaciones pendientes con los titulares de los Bonos y respetando los pagos anteriores a éstos cuyo orden de prelación sea

02/2005



6D5512896

preferente según lo descrito en la Estipulación 19 de este otorgamiento; _____

(ii) Cuando no se confirme la calificación provisional como definitiva de los Bonos antes del inicio del Período de Suscripción; _____

(iii) Cuando por razón de una modificación en la normativa vigente o de la concurrencia de circunstancias excepcionales, se produjera, a juicio de la Sociedad Gestora, una alteración sustancial o se desvirtuase de forma permanente el equilibrio financiero del Fondo; _____

(iv) En el supuesto previsto en el artículo 19 del Real Decreto 926/1998, que establece la obligación de liquidar anticipadamente el Fondo en el caso de que hubieran transcurrido cuatro (4) meses desde que tuviera lugar un evento determinante de la sustitución forzosa de la Sociedad Gestora, por ser ésta declarada en suspensión de pagos o quiebra (actualmente, concurso), sin que hubiese encontrado una nueva sociedad gestora dispuesta a encargarse de la gestión del Fondo; o _____

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

La Estipulación 5 de la presente Escritura de Constitución describe otros supuestos que llevan consigo la liquidación anticipada y extinción del Fondo. _____

12.11 Número de orden que el pago de amortizaciones ocupa en el orden de prelación de pagos. _____

Los Fondos Disponibles para Amortización de los que, de conformidad con las reglas previstas en la Estipulación 19 se procederá al pago de principal de los valores emitidos con cargo al Fondo de las Series A, B y C, ocupa el quinto (5º) lugar en el orden de prelación de pagos establecido en la citada Estipulación._____

12.12 Publicidad de la amortización y pago de intereses; servicio financiero de la emisión._____

El servicio financiero de la emisión se atenderá a través del Banco, que tendrá la consideración a estos efectos de banco agente (en adelante, también el "**Banco Agente**"). El pago tanto de intereses como de principal se comunicará a los titulares de los Bonos en los supuestos y con los días de antelación previstos para cada caso en los apartados a') y a") de la Estipulación 12.14 siguiente. El citado abono de intereses y de las amortizaciones será realizado contra presentación por los legítimos titulares de los Bonos del documento acreditativo de la propiedad o contra el correspondiente certificado expedido por parte de la entidad encargada del registro contable que se identifica en la Estipulación 16 de esta Escritura de Constitución.____

12.13 Obligaciones y plazos previstos para la puesta a disposición del público y remisión a la Comisión Nacional del Mercado de Valores de información periódica de la situación económico-financiera del Fondo._____

La Sociedad Gestora, en su labor de gestión y administración del Fondo, se compromete, a remitir a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, con la mayor diligencia posible, trimestralmente o en

02/2005



6D5512897

cualquier otro momento que se le solicite, la información descrita a continuación o cualquier otro tipo de información que le sea requerida (excepción hecha de la contenida en el apartado e), que tendrá carácter anual), en relación con todas las Series de Bonos, el comportamiento de las Participaciones Hipotecarias, amortizaciones anticipadas y situación económico-financiera del Fondo, con independencia de poner asimismo en su conocimiento todas las notificaciones periódicas ordinarias o extraordinarias, contenidas en la Estipulación 12.14 de la presente Escritura de Constitución, y cuanta información adicional le sea requerida. _____

a) En relación a cada Serie de Bonos. _____

1. Saldos Pendientes de Pago y porcentajes que cada uno de ellos representa sobre el importe nominal inicial de cada Serie. _____
2. Intereses devengados y pagados. _____
3. Intereses devengados y no pagados. _____
4. Amortización devengada y pagada. _____
5. Déficit de Amortización, si existiera. _____

b) En relación a las Participaciones Hipotecarias. _____

1. Saldo vivo de las mismas. _____
2. Intereses tanto devengados como cobrados de las mismas. _____
3. Importe al que ascienden las cuotas en morosidad de los Préstamos Hipotecarios subyacentes a la fecha de dicho informe. _____

c) En relación a la situación económico-financiera del Fondo. _____

Informe sobre la procedencia y posterior aplicación de los Fondos Disponibles de conformidad con el orden de prelación de pagos

contenido en la Estipulación 19 de la presente Escritura de Constitución. _____

d) En relación a la amortización anticipada. _____

Listado demostrativo de tasas medias de amortización anticipada de los Préstamos Hipotecarios subyacentes a las Participaciones Hipotecarias así como vida media de los Bonos bajo el mantenimiento de dichas tasas medias de amortización anticipada. _____

e) Y, en relación a las Cuentas Anuales del Fondo. _____

Balance, Cuenta de Resultados, Informe de Gestión e Informe de Auditoría dentro de los cuatro (4) meses siguientes al cierre de cada ejercicio. _____

12.14 Notificaciones. _____

La Sociedad Gestora, para el exacto cumplimiento de las condiciones de la emisión, se compromete a efectuar las siguientes notificaciones: _____

a) Notificaciones ordinarias periódicas. _____

a') En un plazo comprendido entre el Momento de Fijación de Tipo y los tres (3) Días Hábiles siguientes como máximo a cada Fecha de Pago, procederá a comunicar a los tenedores de los Bonos, los tipos de interés nominales resultantes para todas las Series de Bonos para el Periodo de Devengo de Interés siguiente, según los criterios contenidos en la citada Estipulación _____

a'') Con una antelación mínima de un (1) día natural a cada Fecha de Pago, procederá a comunicar a los tenedores de los Bonos, lo siguiente: _____

02/2005



6D5512898

(i) los intereses resultantes de los Bonos junto a la amortización de los mismos; _____

(ii) las tasas medias de amortización anticipada de los Préstamos Hipotecarios subyacentes a las Participaciones Hipotecarias, a la Fecha de Determinación; _____

(iii) la vida residual media de los Bonos calculada con las hipótesis de mantenimiento de dicha tasa real de amortización anticipada; y _____

(iv) el Saldo Pendiente de Pago (después de la amortización a liquidar en cada Fecha de Pago) de cada Bono, y el porcentaje que dicho Saldo Pendiente de Pago representa sobre el importe nominal inicial de cada Bono, esto es, cien mil (100.000) euros. _____

Asimismo, y si procediera, se pondrá en conocimiento de los tenedores de los Bonos las cantidades de intereses y/o el Déficit de Amortización devengado por los mismos y no satisfechos, por insuficiencia de Fondos Disponibles, de conformidad con las reglas de prelación de pagos previstas en la Estipulación 19 de la presente Escritura de Constitución. _____

Las notificaciones de estos apartados a') y a'') serán efectuadas según lo dispuesto en el apartado c) siguiente, y serán, asimismo, puestas en conocimiento de Iberclear (definida en la Estipulación 16 de la presente Escritura de Constitución) y AIAF, en el plazo máximo de dos (2) Días Hábiles anteriores a cada Fecha de Pago. _____

b) Notificaciones extraordinarias. _____

b) Con motivo de la constitución del Fondo y emisión de los Bonos y al día siguiente del presente otorgamiento, la Sociedad Gestora, en

representación del Fondo, procederá a efectuar la notificación, (mediante el procedimiento señalado en el apartado c) siguiente) de la constitución del Fondo y emisión de Bonos, junto con los tipos de interés nominales anuales, variables trimestralmente de las tres Series de Bonos, resultantes para el Primer Periodo de Devengo de interés, que será el comprendido entre la Fecha de Desembolso (2 de junio de 2005) y el 15 de septiembre de 2005, todo ello de conformidad con lo contenido en la Estipulación 12.3 de la presente Escritura de Constitución, siendo apto para dicha publicación cualquier día del calendario, Hábil o Inhábil (a los efectos de la presente emisión)._____

b") Restantes._____

El Fondo, a través de su Sociedad Gestora, asimismo informará a los tenedores de los Bonos de todo hecho relevante que pueda producirse en relación con las Participaciones Hipotecarias, con los Bonos, con el Fondo, y con la propia Sociedad Gestora, que pueda influir de modo sensible a la negociación de los Bonos y, en general, de cualquier modificación relevante en el activo o pasivo del Fondo, y asimismo, de una eventual decisión de amortización anticipada de los Bonos por cualquiera de las causas previstas en la presente Escritura de Constitución, siéndole remitido, en este supuesto, a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, el acta notarial de liquidación y procedimiento a que hace referencia la Estipulación 5.1 anterior._____

c) Procedimiento._____

02/2005



6D5512899

Las notificaciones a los bonistas que, a tenor de lo anterior, haya de efectuar el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, habrán de serlo de la forma siguiente. _____

1. Las notificaciones ordinarias periódicas referidas en el apartado a) anterior, mediante publicación bien en el boletín diario de AIAF, o cualquier otro que lo sustituya en un futuro u otro de similares características, o bien mediante publicación en un diario de amplia difusión en España. _____

2. Las notificaciones extraordinarias referidas en el apartado b) anterior, mediante su publicación en un diario de amplia difusión en España. _____

Adicionalmente, podrán realizarse las notificaciones anteriores mediante su publicación en otros medios de difusión general. _____

Estas notificaciones se considerarán realizadas en la fecha de su publicación, siendo apto para la misma cualquier día de calendario, Hábil o Inhábil (a los efectos de la presente Escritura de Constitución). _____

d) Información a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

La Sociedad Gestora procederá a poner en conocimiento de la CNMV las publicaciones 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. _____

12.15 Legislación nacional bajo la cual se crean los valores e indicación de los Tribunales competentes en caso de litigio. Acciones de los titulares de los Bonos._____

La presente emisión se encuentra amparada por la Ley española a tenor de lo establecido en (i) la Ley 19/1992, (ii) la Ley 24/1988, modificada por la Ley 37/1998, de 16 de noviembre, y por la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, entre otras, (iii) el Real Decreto 291/1992, modificado por el Real Decreto 2590/1998, de 7 de diciembre, y la Orden de 12 de julio de 1993 que lo desarrolla, (iv) la Circular 2/1994 y (v) la Circular 2/1999. _____

El Contrato de Aseguramiento y Colocación del Tramo Internacional estará sujeto a ley inglesa. _____

Todas las cuestiones y disputas que puedan plantearse entre el Fondo, en su calidad de emisor de los Bonos de Titulización y los tenedores de los mismos, serán resueltas por los Tribunales españoles. _____

Acciones en caso de impago de los Bonos emitidos con cargo al Fondo_____

1. Los titulares de los Bonos no dispondrán de acción directa contra los deudores de los Préstamos Hipotecarios que hayan incumplido sus obligaciones de pago, siendo la Sociedad Gestora, quien ostentará dicha acción. _____

2. Los titulares de los Bonos no dispondrán de acción alguna frente al Fondo ni frente a la Sociedad Gestora, en caso de impago de los

02/2005



6D5512900

Bonos que sea consecuencia del impago de un Préstamo Hipotecario por parte del correspondiente deudor. _____

3. Los titulares de los Bonos no dispondrán de más acción contra la Sociedad Gestora que la derivada del incumplimiento de sus propias obligaciones, y por tanto, nunca como consecuencia de la existencia de morosidad o amortizaciones anticipadas de las Participaciones Hipotecarias. _____

La Escritura de Constitución se registrará e interpretará de acuerdo con las leyes españolas. _____

13. SUSCRIPCIÓN Y ASEGURAMIENTO DE LOS BONOS. _____

13.1 Modalidades y plazos de suscripción. Entidades aseguradoras y Entidades Directoras de la Emisión. _____

La colocación de la emisión de Bonos se dividirá en dos Tramos: _____

(i) Tramo Nacional: se colocarán trescientos millones (300.000.000) de euros equivalente a tres mil (3.000) Bonos de la Serie A, lo que representa, aproximadamente, el 34,59% del total nominal de la misma. _____

(ii) Tramo Internacional: se colocarán seiscientos millones (600.000.000) de euros, equivalente a seis mil (6.000) Bonos, compuesto por: _____

- quinientos sesenta y siete millones doscientos mil (567.200.000) euros, equivalente a cinco mil seiscientos setenta y dos (5.672) Bonos de la Serie A (lo que representa, aproximadamente, el 65,41% del total nominal de dicha Serie), _____

- nueve millones (9.000.0000) de euros, equivalente a nueve mil (9.000) Bonos de la Serie B (lo que representa el 100% del total nominal de dicha Serie),_____

- veintitrés millones ochocientos mil (23.800.000) euros, equivalente a doscientos treinta y ocho (238) Bonos de la Serie C (lo que representa el 100% del total nominal de dicha Serie)_____

El procedimiento de colocación, tanto para el Tramo Nacional como para el Tramo Internacional, será el siguiente:_____

Las solicitudes de suscripción, para ser tenidas en cuenta, deberán ser efectuadas entre las 9:00 y las 17:00 horas del Día Hábil siguiente a la fecha de la publicación del anuncio de la constitución del Fondo y de la emisión de los Bonos, (tal y como se establece en la Estipulación 12.14, b), b')) (en adelante "**Período de Suscripción**") y dirigirse, en relación con el Tramo Nacional, al Banco, en su Departamento de Tesorería, situado en la Avda. de Cantabria s/n, 28660 Boadilla del Monte (Madrid), BNP Paribas, Sucursal en España (en adelante "BNP Paribas"), situado en Ribera de Loira, 28042, Madrid y Banco Sabadell, S.A. (en adelante "**Banco Sabadell**"), situado en Plaza Catalunya, 1, Sabadell (en adelante, junto con el Banco, las "**Entidades Aseguradoras del Tramo Nacional**") o, en relación con el Tramo Internacional, (i) al Banco en su Departamento de Tesorería determinado más arriba, a BNP Paribas situado en 10 Harewood Avenue, Londres NW1 6AA, y Dexia Banque Belgique, S.A. (en adelante, "Dexia") situado Boulevard Pacheco, 44, 1000 Bruxelles (en adelante, junto con el Banco, las "**Entidades**

02/2005



6D5512901

Aseguradoras del Tramo Internacional” y, conjuntamente con las Entidades Aseguradoras del Tramo Nacional, las “**Entidades Aseguradoras**”), los cuales procederán a la adjudicación libre de los Bonos, velando en todo caso para que no se produzcan tratamientos discriminatorios entre las peticiones que tengan características similares en el tiempo y comprometiéndose a suscribir la cantidad de Bonos necesaria para completar las cifras a las que ascienden sus respectivos compromisos de aseguramiento descritas más adelante. _

Cada una de las Entidades Aseguradoras, en sus respectivos tramos, suscribirá la cantidad de Bonos que quedara pendiente al finalizar el Período de Suscripción, en virtud de su compromiso, recogido en la Estipulación 13.4 siguiente. _____

La colocación del Tramo Nacional, se llevará a cabo por las siguientes Entidades Aseguradoras y por los siguientes importes:

Entidad Aseguradora	Euros		
	Serie A	Serie B	Serie C
• Banco Santander Central Hispano	140.000.000	---	---
• BNP Paribas	140.000.000	---	---
• Banco Sabadell	20.000.000	---	---
Totales	300.000.000	---	---

La Colocación del Tramo Internacional se llevará a cabo por las siguientes Entidades Aseguradoras y por los siguientes importes:

Entidad Aseguradora	Euros		
	Serie A	Serie B	Serie C
• Banco Santander Central Hispano	273.600.000	4.500.000	11.900.000
• BNP Paribas	273.600.000	4.500.000	11.900.000
• Dexia Banque	20.000.000	---	---
Totales	567.200.000	9.000.000	23.800.000

Cada una de las Entidades Aseguradoras recibirán en concepto de comisión de aseguramiento el 0,041% del importe nominal por ella asegurado para los Bonos de la Serie A y del 0,08% del importe por ellas asegurado para los Bonos de las Series B y C, tal y como se especifica en los Contratos de Dirección, Aseguramiento y Colocación de la Emisión descritos en la Estipulación 13.4 de la presente Escritura de Constitución. _____

El Banco y BNP Paribas actúan además como Entidades Directoras de la emisión, habiendo prestado en el Folleto Informativo las declaraciones exigidas por el Real Decreto 291/1992, que se reproducen como **ANEXO VIII** a la presente Escritura de Constitución. _

13.2 Pago de los Bonos (Fecha de Desembolso)._____

Los inversores a quienes hayan sido adjudicados los Bonos, deberán abonar a las Entidades Aseguradores de los Tramos Nacional e Internacional de la colocación el Día Hábil siguiente a la fecha de cierre del Periodo de Suscripción (en adelante, la "**Fecha de Desembolso**") antes de las 13:00 horas (horas de Madrid), valor ese mismo día, el precio de emisión (100% de su valor nominal) que corresponda por cada Bono adjudicado. _____

Cada Entidad Aseguradora abonará su respectivo importe asegurado al Banco, deducida la comisión de aseguramiento que le corresponda, el cual, en su condición de Banco Agente, procederá a abonar al Fondo, el mismo día, las cantidades recibidas de las otras Entidades Aseguradoras más el importe de su propio compromiso de aseguramiento, antes de las 15:00 horas (hora de Madrid), valor ese

02/2005



6D5512902

día, deducida la comisión de aseguramiento que le corresponda, de conformidad con lo previsto en los Contratos de Dirección, Aseguramiento y Colocación de la Emisión (tal y como este término se define más adelante)._____

La Fecha de Desembolso será el 2 de junio de 2005._____

Asimismo, el Fondo a través de la Sociedad Gestora y siguiendo lo establecido en la Estipulación 7.4 de la presente Escritura de Constitución, procederá a abonar a UCI antes de las 17:00 horas (Hora de Madrid) de la Fecha de Desembolso, el precio a pagar por la suscripción de las Participaciones Hipotecarias._____

13.3 Documento acreditativo de la suscripción._____

Cada Entidad Aseguradora a través de la cual los suscriptores han realizado la suscripción de los Bonos del Tramo correspondiente, entregará a los mismos, en un plazo no superior a cinco (5) días contados desde la Fecha de Desembolso, un documento acreditativo de la titularidad de los Bonos suscritos (sin perjuicio de que la titularidad de los Bonos se acreditará por la correspondiente anotación en la entidad encargada de la llevanza del registro contable de los Bonos, representados mediante anotaciones en cuenta). El citado documento acreditativo no es susceptible de negociación, reflejará únicamente la suscripción inicial de los Bonos y su periodo máximo de validez es la fecha de registro de los Bonos suscritos en la entidad encargada del registro contable de los Bonos._____

13.4 Aseguramiento de la Emisión._____

La Sociedad Gestora celebrará, por cuenta del Fondo, un Contrato de Dirección, Aseguramiento y Colocación del Tramo Nacional con las Entidades Aseguradoras del Tramo Nacional (en adelante, el **“Contrato de Dirección, Aseguramiento y Colocación del Tramo Nacional”**) y un Contrato de Aseguramiento y Colocación del Tramo Internacional con las Entidades Aseguradoras del Tramo Internacional (en adelante, el **“Contrato de Aseguramiento y Colocación del Tramo Internacional”** y, conjuntamente con el Contrato de Dirección, Aseguramiento y Colocación del Tramo Nacional, los **“Contratos de Dirección, Aseguramiento y Colocación de la Emisión”**), en virtud de los cuales, las citadas entidades y en sus respectivos Tramos, procederán a la adjudicación libre de los Bonos, por los importes previstos para cada una en la anterior Estipulación 13.1, y, una vez cerrado el Período de Suscripción, a suscribir aquellos Bonos que no lo hayan sido._____

El Banco actúa además como Banco Agente según el Contrato de Dirección, Aseguramiento y Colocación del Tramo Nacional._____

Las Entidades Aseguradoras, asumen las obligaciones contenidas en los Contratos de Dirección, Aseguramiento y Colocación de la Emisión, y que básicamente serán las siguientes: 1) compromiso de suscripción mancomunada de Bonos que no lo hayan sido, una vez cerrado el Período de Suscripción, hasta las cuantías establecidas; 2) abono, por parte de las Entidades Aseguradoras al Banco en su condición de Banco Agente, antes de las 14:00 horas, del Día Hábil siguiente de la fecha de cierre del Período de Suscripción, valor ese

02/2005



6D5512903

mismo día, del importe nominal asegurado por ellas, deducida la parte de la comisión de aseguramiento devengada a favor de cada una, en virtud de los Contratos de Dirección, Aseguramiento y Colocación de la Emisión, a suscribir entre ellas; y 3) a continuación, proceder el citado Banco Agente, a abonar al Fondo, dentro de las 15:00 horas del mencionado día, las cantidades recibidas de las otras Entidades Aseguradoras más el importe de su compromiso de aseguramiento, deducida su comisión de aseguramiento. _____

La única causa de resolución de los Contratos de Dirección, Aseguramiento y Colocación de la Emisión es el supuesto de que la Agencia de Calificación (S&P España) no confirmara antes del inicio del Periodo de Suscripción de los Bonos, los ratings AAA a los Bonos de la Serie A, A a los Bonos de la Serie B y BBB a los Bonos de la Serie C, según la escala de calificación de S&P Rating Services. _____

14. CALIFICACIÓN DEL RIESGO FINANCIERO DE LOS BONOS (RATING). _____

14.1 Entidad calificadora. _____

La Sociedad Gestora ha encargado la valoración del riesgo crediticio de los Bonos a la agencia internacional Standard & Poor's España, SA, sociedad en España que forma parte al cien por cien (100%) de Standard & Poor's Rating Services, entidad calificadora reconocida por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, a los efectos de lo dispuesto en la Ley 19/1992, en su artículo quinto, punto ocho. _____

14.2 Calificación otorgada a la emisión de Bonos. _____

Con carácter previo al registro de este Folleto, S&P España ha asignado a los Bonos unas calificaciones provisionales (P) AAA para los Bonos de la Serie A, (P) A para los Bonos de la Serie B y (P) BBB para la Serie C (en adelante, los “ratings”) y espera asignar a los Bonos de la Serie A, un rating final AAA, a los Bonos de la Serie B, un rating final A y a los Bonos de la Serie C, un rating final BBB antes del inicio del Periodo de Suscripción de los Bonos (descrito en la Estipulación 13.1 de la presente Escritura de Constitución)._____

Si la Agencia de Calificación no confirmara antes del inicio del Periodo de Suscripción las calificaciones AAA, A y BBB a los Bonos de la Serie A, B y C, respectivamente, esta circunstancia se comunicará inmediatamente a la Comisión Nacional del Mercado de Valores y se hará pública en la forma prevista en la Estipulación 12.14, b), b”). _____

La no confirmación de los ratings AAA, A y BBB a los Bonos de la Serie A, B y C, respectivamente, antes del inicio del Periodo de Suscripción, constituiría el único supuesto de resolución de la constitución del Fondo y de la emisión de los Bonos. _____

En el **ANEXO VII** de esta Escritura de Constitución, se recoge copia de la carta de comunicación de la calificación provisional por parte de S&P España. _____

14.3 Consideraciones sobre la calificación de S&P España. _____

Las escalas de calificación de S&P Ratings Services, utilizadas por S&P España para emisiones de deuda a medio y largo plazo por un lado, y a corto por otro, son las siguientes: _____

02/2005



6D5512904

Medio y Largo plazo

- AAA
- AA
- A
- BBB
- BB
- B
- CCC
- CC
- C
- D

Corto plazo

- A-1+
- A-1
- A-2
- A-3
- B
- C
- D

Las escalas AA a CCC para la deuda a medio y largo plazo pueden modificarse con un signo + ó - que indica la posición relativa dentro de cada categoría. _____

S&P España otorga el rating AAA a emisiones de deuda cuya capacidad para pagar intereses y para amortizar, es extremadamente fuerte. El rating A se otorga a emisiones de deuda con una fuerte capacidad de pago de intereses y reintegro de principal. El rating BBB se otorga a emisiones de deuda con una capacidad adecuada de pago de intereses y reintegro de principal pero más susceptible de verse afectada por las condiciones económicas adversas y en consecuencia, con su capacidad de cumplir con sus obligaciones económicas más debilitada que las deudas de superior categoría. _____

La calificación, realizada por Standard & Poor's, acerca del riesgo de crédito es una opinión sobre la capacidad del Fondo para cumplir los pagos periódicos de intereses y del principal a lo largo de la vida de la operación y en cualquier caso antes de la Fecha de Vencimiento Legal de dichos Bonos. _____

El rating no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener valores. Es una opinión, y no tiene por qué evitar a los potenciales inversores la necesidad de efectuar sus propios análisis de los Bonos. _____

Los ratings pueden ser revisados, suspendidos o retirados en cualquier momento por S&P España, en función de cualquier información que llegue a su conocimiento. Dichas situaciones, que no constituirán supuestos de amortización anticipada del Fondo, serán puestas en inmediato conocimiento tanto de la Comisión Nacional del Mercado de Valores como de los bonistas, de conformidad con lo previsto en la Sección III.5.3, b), b”). _____

Para realizar el proceso de calificación y seguimiento S&P España confía en la exactitud y la integridad de la información que le proporcionan la Sociedad Gestora, los auditores, los abogados y otros expertos. _____

14.4 Obligaciones de la Sociedad Gestora. _____

La Sociedad Gestora, en representación del Fondo, se compromete a suministrar a S&P España, información periódica sobre la situación del Fondo y el comportamiento de las Participaciones Hipotecarias y, fuera de los plazos periódicos, cuando de forma razonable fuera requerida a ello y, en cualquier caso, cuando existiera un cambio en las condiciones del Fondo, los contratos concertados por el mismo a través de su Sociedad Gestora o las partes interesadas. _____

02/2005



6D5512905

En todo caso la Sociedad Gestora hará sus mayores esfuerzos para mantener la calificación de los Bonos en su nivel inicial y, en el caso de que dicha calificación descendiera, para recuperar la citada calificación inicial. _____

15. ADMISIÓN A COTIZACIÓN DE LOS BONOS. _____

Una vez haya sido efectuado el desembolso de los Bonos (descrito en la Estipulación 13.2), la Sociedad Gestora, promotora del Fondo, solicitará la inclusión de la presente emisión de Bonos en AIAF, Mercado de Renta Fija (de conformidad con el artículo quinto, punto noveno de la Ley 19/1992), reconocido como mercado secundario oficial organizado de valores, por la Disposición Transitoria Sexta de la Ley 37/1998 **de reforma de la Ley 24/1988**, la cual tendrá lugar en un plazo no superior a treinta (30) días a contar desde la Fecha de Desembolso. _____

En el supuesto de que no tenga lugar en el mencionado plazo la admisión a cotización de los Bonos en AIAF, la Sociedad Gestora procederá a ponerlo en conocimiento inmediato de la CNMV y de los bonistas, así como también las causas de dicho incumplimiento y la nueva fecha prevista para la admisión a cotización mediante la publicación en un periódico de difusión nacional, todo ello de conformidad con lo previsto en la Estipulación 12.14 b), b') b") y c) , y sin perjuicio de la eventual responsabilidad del Fondo como emisor de los Bonos, en caso de que el incumplimiento fuera por causas imputables al mismo. _____

Expresamente la Sociedad Gestora hace constar que conoce los requisitos y condiciones que se exigen para la admisión, permanencia y exclusión de los valores en este mercado secundario, según la legislación vigente y los requerimientos de su organismo rector, aceptando el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, cumplirlos_____

Asimismo, la Sociedad Gestora solicitará, por cuenta del Fondo la inclusión de la emisión en Iberclear (definida más adelante) de forma que se efectúe la compensación y liquidación de las transacciones realizadas sobre los Bonos de acuerdo con las normas de funcionamiento que, respecto de valores admitidos a cotización en AIAF y representados mediante anotaciones en cuenta, tenga establecidas o puedan ser aprobadas en un futuro por Iberclear._____

SECCIÓN V

REPRESENTACIÓN MEDIANTE ANOTACIONES EN CUENTA DE LOS BONOS DE TITULIZACIÓN

16. REPRESENTACIÓN MEDIANTE ANOTACIONES EN CUENTA DE LOS BONOS DE TITULIZACIÓN.

16.1 Otorgamiento de escritura pública.

De acuerdo con lo previsto en el artículo quinto, punto 9, de la Ley 19/1992, los Bonos emitidos con cargo al Fondo, se representarán exclusivamente mediante anotaciones en cuenta. De conformidad con el artículo 6 de la Ley 24/1988, la presente escritura pública de constitución del Fondo, emisión y suscripción de las Participaciones Hipotecarias y emisión de los Bonos será también considerada como

02/2005



6D5512906

escritura publica por la que dichos Bonos se representan mediante anotaciones en cuenta. _____

16.2 Designación de la entidad encargada del registro contable. _____

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 del Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero, sobre representación de valores por medio de anotaciones en cuenta y compensación y liquidación de operaciones bursátiles (en adelante, el "**Real Decreto 116/1992**") en el presente acto, el Fondo, actuando a través de su Sociedad Gestora, designa a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, SA (en adelante, "**Iberclear**"), como entidad encargada del registro contable de los Bonos de forma que se efectúe la compensación y liquidación de los Bonos de acuerdo con las normas de funcionamiento que respecto de valores admitidos a cotización en AIAF y representados mediante anotaciones en cuenta, tenga establecidas o puedan ser aprobadas en un futuro por Iberclear. _____

16.3 Características de los valores que se representarán mediante anotaciones en cuenta. _____

En la Sección IV de la presente Escritura de Constitución, constan la denominación, número de unidades, valor nominal y demás características y condiciones de los Bonos a emitir por el Fondo, en cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 6 del Real Decreto 116/1992. _____

16.4 Depósito de copias de la escritura pública. _____

La Sociedad Gestora, en representación del Fondo y de acuerdo con lo previsto en el artículo 7 del Real Decreto 116/1992, una vez otorgada la presente Escritura de Constitución, y antes de que se inicie el Periodo de Suscripción de los Bonos, depositará una copia de la escritura en Iberclear como entidad encargada del registro contable de los Bonos. Igualmente, antes de que se inicie el periodo de suscripción, la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, depositará otra copia de la escritura en el organismo rector de AIAF y en la Comisión Nacional del Mercado de Valores, a efectos de su incorporación en los Registros Oficiales previstos en los apartados a) y e) del artículo 92 de la Ley 24/1988. _____

La Sociedad Gestora en nombre del Fondo, Iberclear o la entidad participante en la que delegue sus funciones, y el organismo rector de AIAF deberán tener en todo momento a disposición de los titulares y del público en general copia de la presente escritura pública, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 8 del Real Decreto 116/1992. _____

16.5 Condición previa a la primera inscripción. _____

El Banco en calidad de Entidad Directora deberá entregar a Iberclear una relación de los suscriptores de los Bonos para que la entidad encargada del registro contable pueda llevar a cabo la primera inscripción de los Bonos. _____

16.6 Práctica de la primera inscripción. _____

De acuerdo con lo establecido en el artículo 11 del Real Decreto 116/1992, los Bonos representados por medio de anotaciones en

02/2005



6D5512907

cuenta, se constituirán como tales en virtud de su inscripción en el registro contable que llevará Iberclear. Una vez practicada la referida inscripción, los Bonos quedarán sometidos a las normas previstas en el Capítulo II del Título I de la Ley 24/1988 y en el Real Decreto 116/1992, modificado por el Real Decreto 2590/1998. _____

16.7 Legitimación registral y certificados de legitimación. _____

De conformidad con el artículo 15 del Real Decreto 116/1992, toda persona o entidad que aparezca legitimada en los asientos del registro contable se presumirá titular legítimo y, en consecuencia, podrá exigir de la Sociedad Gestora, que actuará por cuenta del Fondo, que realice en su favor las prestaciones a que den derecho los Bonos. Asimismo, de conformidad con el artículo 18 del Real Decreto 116/1992, la legitimación para la transmisión y el ejercicio de los derechos derivados de los valores representados mediante anotaciones en cuenta podrá acreditarse mediante la exhibición de certificados de legitimación en el que constarán las menciones legalmente exigidas. _____

Los titulares de los Bonos serán identificados como tales según resulte del registro contable llevado por Iberclear, según lo previsto en la Sección II.5 del Folleto Informativo, pudiendo expedirse los certificados de legitimación a solicitud del titular de los Bonos y a su coste, siendo aplicable, a estos efectos, lo dispuesto en la Sección Cuarta del Capítulo I del Título I del Real Decreto 116/1992. _____

16.8 Transmisión de los Bonos. _____

Los Bonos podrán ser libremente transmitidos por cualquier medio admitido en Derecho. La titularidad de cada Bono se transmitirá por transferencia contable. La inscripción de la transmisión en favor del adquirente en el registro contable producirá los mismos efectos que la tradición de los títulos y desde ese momento la transmisión será oponible a terceros. En este sentido, el tercero que adquiera a título oneroso los Bonos representados por anotaciones en cuenta de persona que, según los asientos del registro contable, aparezca legitimada para transmitirlos, no estará sujeto a reivindicación, a no ser que en el momento de la adquisición haya obrado de mala fe o con culpa grave. _____

16.9 Otras disposiciones. _____

En todo lo previsto en la presente Estipulación sobre la representación de los valores por medio de anotaciones en cuenta, será de aplicación lo previsto en la Ley 24/1988, el Real Decreto 116/1992 y demás disposiciones que resulten aplicables, en especial, la Circular 6/1993, de 20 de julio, de AIAF, Mercado de Renta Fija. _____

SECCIÓN VI _____

CONTRATOS COMPLEMENTARIOS Y GARANTÍA DEL BANCO

17. CONTRATOS COMPLEMENTARIOS DE FINANCIACIÓN Y COBERTURA DE RIESGOS. _____

Con el fin de consolidar su estructura financiera y procurar la mayor cobertura posible para los riesgos inherentes a la emisión, la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, procederá en esta

02/2005



6D5512908

misma fecha en que se otorga la Escritura de Constitución, y a continuación de la misma, a formalizar los siguientes contratos: _____

17.1 Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado y Cuenta de Tesorería. _____

El Banco y la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, celebrarán un Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado en virtud del cual el Banco garantizará una rentabilidad a las cantidades depositadas por el Fondo a través de su Sociedad Gestora en la cuenta financiera inicialmente abierta por la Sociedad Gestora a nombre del Fondo, en el Banco. En concreto, el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado determinará que las cantidades que reciba el Fondo en concepto de: _____

(i) principal e intereses de las Participaciones Hipotecarias; _____

(ii) cualesquiera otras cantidades, bienes o derechos, que sean recibidos en pagos de principal o intereses ordinarios y de demora de los Préstamos Hipotecarios, o por enajenación o explotación de los bienes adjudicados en ejecución de las garantías hipotecarias, o como consecuencia de las citadas ejecuciones, en administración y posesión interina de las fincas, en proceso de ejecución, así como todos los posibles derechos o indemnizaciones que pudieran resultar a favor de UCI, incluyendo no sólo las derivadas de los contratos de seguros cedidos por UCI al Fondo, sino también los derivados de cualquier derecho accesorio a los Préstamos Hipotecarios, y excluyendo todas las comisiones previstas en los Préstamos Hipotecarios que serán a beneficio de UCI; _____

(iii) importe del principal de los Préstamos Hipotecarios ejecutados, desde la fecha de enajenación del inmueble, adquisición al precio de remate o importe determinado por resolución judicial, o procedimiento notarial; _____

(iv) la cantidad que en cada momento componga el Fondo de Reserva (descrito en la Estipulación 17.3); _____

(v) la cantidad a la que ascienda el rendimiento obtenido por las reinversiones realizadas con las cantidades (i), (ii), (iii) y (iv) anteriores; _____

serán depositadas en la Cuenta de Tesorería. _____

El Banco garantiza al Fondo, a través de su Sociedad Gestora, una rentabilidad anual por las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería, igual al EURIBOR, a tres (3) meses o a cuatro (4) meses, este último para el Primer Período de Devengo de Interés (tal y como se define en la Estipulación 12.3 de esta Escritura de Constitución), durante el trimestre inmediatamente anterior a cada Fecha de Pago. _____

El cálculo de la rentabilidad obtenida de las inversiones realizadas diariamente se llevará a cabo tomando los días efectivos y como base, trescientos sesenta y cinco (365) días. La liquidación de intereses será mensual, cinco (5) días hábiles anteriores a los días 15 de cada mes. _____

El Banco no podrá disponer en ningún caso de cantidad alguna depositada en virtud de este Contrato como compensación de deudas que el Fondo mantuviera con éste. _____

02/2005



6D5512909

En el supuesto de que la deuda a corto plazo del Banco experimentara, durante la vida de la emisión, un descenso en su rating situándose por debajo de A-1 (según escala de calificación de S&P Ratings Services), la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, trasladará la Cuenta de Tesorería del Fondo a una entidad cuya deuda a corto plazo posea un rating mínimo de A-1 y contratará la máxima rentabilidad posible para su saldo, que podrá ser diferente a la contratada con el Banco, en un plazo máximo de treinta (30) Días Hábiles a contar desde el momento que tenga lugar tal situación, dejando consecuentemente el Banco de llevar a cabo la reinversión en el momento en que los fondos de la Cuenta de Tesorería se trasladen a la nueva entidad, pudiendo con posterioridad, a trasladarla al Banco cuando su deuda a corto plazo alcance nuevamente el rating A-1, según la escala citada anteriormente. _____

La contraparte del Fondo en el Contrato de Reinversión a Tipo de Interés Garantizado y Cuenta de Tesorería debe permanecer siempre con un rating mínimo de A-1 (según escala de calificación de S&P Ratings Services). _____

En el caso de que la cantidad acumulada en la Cuenta de Tesorería superase el 20% del Saldo Pendiente de Pago de los Bonos, la Sociedad Gestora por cuenta del Fondo abrirá una nueva cuenta en otra entidad con un rating mínimo a corto plazo de A-1+ (en adelante "**la Cuenta de Exceso de Fondos**"), bajo las mejores condiciones posibles, en la que se depositarán todas aquellas

cantidades que superen el mencionado 20%. En caso de que la nueva entidad perdiese el rating A-1+, la Sociedad Gestora dispondrá de 30 días para encontrar una nueva entidad con el rating mínimo citado. La Sociedad Gestora notificará a S&P España con la máxima antelación posible la probabilidad de que suceda este evento. _____

En el supuesto de que la Sociedad Gestora, al contratar la máxima rentabilidad para el saldo de la Cuenta de Exceso de Fondos, optara por invertir en valores, éstos tendrían que tener un rating mínimo de A-1+ (según escala de calificación de S&P Ratings Services), estar depositados en una entidad con un rating mínimo de A-1 (según escala de calificación de S&P Ratings Services) y tener un vencimiento anterior a la próxima Fecha de Pago de intereses. _____

En la actualidad, los rendimientos de las Participaciones Hipotecarias que constituyan un ingreso para el Fondo, no están sujetos a retención tal y como se establece en el artículo 59.k), del Capítulo II, del Título IV del Reglamento del Impuesto de Sociedades aprobado por el Real Decreto 1777/2004, de 30 de julio. _____

Mediante el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado se contribuye a mitigar el riesgo de desfase temporal entre los ingresos del Fondo en concepto de principal e intereses de las Participaciones Hipotecarias, con carácter diario, y la amortización y el pago de los intereses en los Bonos, con carácter trimestral. _____

17.2 Contrato de Préstamo Subordinado por un importe de once millones doscientos veinticinco mil (11.225.000) euros _____

02/2005



6D5512910

La Sociedad Gestora celebrará, por cuenta del Fondo, con el Banco y *Union de Crédit pour le Batiment S.A.* (en adelante, "UCB") (sociedad participada al 99,93% por BNP Paribas) un Contrato de Préstamo Subordinado (al 50% cada uno en su posición acreedora), por importe de once millones doscientos veinticinco mil (11.225.000) euros, que será destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos, a financiar parcialmente la suscripción de las Participaciones Hipotecarias, a cubrir el desfase temporal en el Primer Periodo de Devengo de Interés por una cantidad igual a la diferencia que se generará entre los intereses de las Participaciones Hipotecarias que se cobrarán desde la Fecha de Desembolso (2 de junio de 2005) hasta la fecha de vencimiento de las cuatro primeras cuotas (junio a septiembre) de las Participaciones Hipotecarias (5 de septiembre de 2005) y los intereses de los Bonos a pagar en la primera Fecha de Pago (15 de septiembre de 2005) y a dotar un Fondo de Reserva que se aplicará en cada Fecha de Pago, junto al resto de los Fondos Disponibles, según lo descrito en la Estipulación 19.1, b), 1, de esta Escritura de Constitución, al cumplimiento de todas las obligaciones de pago o de retención del Fondo, en el orden de prelación previsto en la citada Estipulación. _____

Dicho Fondo de Reserva se describe en la Estipulación 17.3 de la presente Escritura de Constitución. _____

El Préstamo Subordinado devengará un interés nominal anual equivalente al tipo de interés que resulte de añadir en 0,55% al EURIBOR a tres (3) meses o a cuatro (4) meses, este último para el

Primer Período de Devengo de Interés (tal y como se define en la Estipulación 12.3 de esta Escritura de Constitución) durante el trimestre inmediatamente anterior a cada Fecha de Pago y que se abonarán únicamente si el Fondo dispusiese de liquidez suficiente de acuerdo con el orden de prelación de pagos establecido en la Estipulación 19 de la presente Escritura de Constitución. Los intereses devengados que deberán abonarse en una Fecha de Pago determinada se calcularán tomando como base: (i) los días efectivos existentes en cada Periodo de Devengo de Interés descrito en la Estipulación 12.3, a) de la presente Escritura de Constitución y (ii) un año compuesto de trescientos sesenta (360) días. _____

Los intereses devengados y no pagados en una Fecha de Pago, se acumularán devengando un interés de demora al mismo tipo que el del Préstamo Subordinado y se abonarán, siempre que el Fondo disponga de liquidez suficiente y de acuerdo con el orden de prelación de pagos previsto en la Estipulación 19 de la presente Escritura de Constitución. _____

La parte del Préstamo Subordinado que se destine a financiar los gastos de constitución del Fondo (descritos en la Sección II.14, a) del Folleto Informativo), la que se destine a financiar los gastos de emisión de los Bonos (según Sección II.14, b) del Folleto Informativo), así como la parte que se destine a cubrir el desfase temporal en el Primer Periodo de Devengo de Interés se irán amortizando trimestralmente, a medida que se vayan amortizando dichos gastos durante los tres (3) primeros años desde la constitución

02/2005



D5512911

del Fondo y la emisión de los Bonos. No obstante lo anterior, dicha parte del Préstamo Subordinado se podrá amortizar anticipadamente, siempre y cuando el Fondo cuente con liquidez suficiente, de acuerdo con la orden de prelación de pagos previsto en la Estipulación 19 de esta Escritura de Constitución, y así quede acordado entre la Sociedad Gestora y UCI. _____

La parte del Préstamo Subordinado destinada a financiar parcialmente la suscripción de las Participaciones Hipotecarias se amortizará en la Fecha de Pago posterior a la Fecha de Vencimiento Final de dichas Participaciones Hipotecarias (15 de diciembre de 2039), o en su caso, en la fecha de amortización anticipada de los mismos. El resto de principal del Préstamo Subordinado se amortizará en cada una de las Fechas de Pago en una cuantía igual a la diferencia existente entre los importes de los saldos requeridos del Fondo de Reserva (descrito en la Estipulación 17.3 siguiente) en las Fechas de Determinación anterior y en curso. Todo ello siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente de acuerdo con la prelación de pagos previsto en la Estipulación 19 de la presente Escritura de Constitución. _____

Este préstamo, por su carácter subordinado, estará postergado en rango respecto a algunos de los demás acreedores del Fondo en los términos previstos en la Estipulación 19 de la presente Escritura de Constitución, incluidos, pero no sólo, los tenedores de los Bonos. _____

17.3 El Fondo de Reserva. _____

La Sociedad Gestora, en representación del Fondo dotará un Fondo de Reserva, con cargo al Préstamo Subordinado descrito en la Estipulación 17.2, con las siguientes características:_____

(i) Importe_____

Tendrá un importe inicial igual a diez millones trescientos cincuenta mil (10.350.000) euros, equivalente al 1,15% del importe inicial de los Bonos y permanecerá fijo en dicho importe durante los tres primeros años. Una vez alcance el 2,3% del Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias, el Fondo de Reserva podrá decrecer trimestralmente en cada Fecha de pago. A partir de este momento el Fondo de Reserva permanecerá constante, dependiendo de la morosidad de las Participaciones Hipotecarias, en los siguientes importes:_____

- En un importe mínimo del 0,40% del importe inicial de los Bonos cuando, en una Fecha de Pago, el Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias con morosidad igual o superior a noventa (90) días sea inferior al 0,75% del Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias, momento a partir del cual permanecerá constante en dicho nivel mientras se dé esta situación; o _____

- Un importe mínimo del 0,70% del importe inicial de los Bonos cuando, en una Fecha de Pago, el Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias con morosidad igual o superior a noventa (90) días se encuentre entre el 0,75% y el 1,25% del Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias y el Fondo de Reserva alcance el 2,3% del saldo vivo de las participaciones hipotecarias, el Fondo de Reserva alcanzará un importe mínimo del 0,70% del importe inicial de

02/2005



CD5512912

los Bonos. Este nivel requerido para el Fondo de Reserva se mantendrá constante siempre que se mantengan estos niveles de morosidad; o _____

- Un importe igual, en una Fecha de Pago, al máximo entre el 0,80% del Saldo Inicial de los Bonos y el 2,3% del Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias, cuando el Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias con morosidad igual o superior a noventa (90) días es mayor que el 1,25% del Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias. El Fondo de Reserva permanecerá constante en el nivel que hubiera alcanzado en dicha Fecha de Pago, hasta la Fecha de Vencimiento Final del Fondo en la que se utilizará para el cumplimiento de las obligaciones de pago del Fondo. _____

En el momento en que no concurra dicha circunstancia, podrá decrecer hasta alcanzar el nivel requerido. _____

No obstante lo anterior, para que el Fondo de Reserva pueda decrecer en una Fecha de Pago, es condición necesaria que no se dé ninguna de las siguientes circunstancias: _____

- a) Que exista Déficit de Amortización. _____
- b) Que el Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias sea inferior al 10% del Saldo Inicial. _____
- c) Que el tipo de interés medio ponderado de las Participaciones Hipotecarias sea menor que el tipo de interés medio ponderado de los Bonos de las tres Series más un margen de 0,40%. _____

(ii) Rentabilidad _____

El importe a que ascienda dicho Fondo se abonará en la Cuenta de Tesorería, siendo, junto con el principal e intereses de las Participaciones Hipotecarias, objeto de reinversión en virtud del Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado (descrito en la Estipulación 17.1 anterior). _____

(iii) Destino _____

El Fondo de Reserva se aplicará, en cada Fecha de Pago, al cumplimiento de las obligaciones de pago contenidas en el orden de prelación de pagos contenido en la Estipulación 19 de la presente Escritura de Constitución. _____

18. GARANTÍAS DEL BANCO. _____

El Banco garantiza que, en caso de que UCI fuera declarada en liquidación, suspensión de pagos, quiebra o concurso de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 22/2003, mantendrá indemne al Fondo de los perjuicios que para el mismo pudieran derivarse, en su caso, de tal declaración, incluyendo específicamente los que pudieran resultar del incumplimiento por UCI de su obligación de gestión y administración de los Préstamos Hipotecarios cedidos y, en concreto, procederá a abonar directamente al Fondo, las cantidades correspondientes al mismo en concepto de principal, intereses e indemnizaciones de los mismos. _____

El Banco no percibirá comisión alguna por la prestación de estas garantías. _____

Ninguna de las anteriores garantías deberán entenderse como una garantía de pago en defecto de los deudores. _____

02/2005



D5512913

SECCIÓN VII

ORDEN DE PRELACIÓN DE PAGOS

19. ORDEN DE PRELACIÓN DE PAGOS.

19.1 Reglas ordinarias de prelación de los pagos a cargo del Fondo.

Origen y aplicación de fondos.

a) En la Fecha de Constitución del Fondo y emisión de los Bonos.

El origen y aplicación de las cantidades disponibles por el Fondo en esta Fecha de su Constitución y a partir de la misma a lo largo de la vida de la emisión de Bonos será la siguiente:

1. Origen: el Fondo dispondrá de fondos por los siguientes conceptos:

a) Emisión de los Bonos.

b) Préstamo Subordinado.

2. Aplicación: a su vez, en la fecha de emisión el Fondo aplicará los fondos anteriormente descritos, entre otros, a los siguientes pagos:

a) Suscripción de las Participaciones Hipotecarias.

b) Pago de los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos.

c) Dotación del Fondo de Reserva.

b) A partir de la fecha de constitución del Fondo y hasta la total amortización de los Bonos.

1. Origen: los **Fondos Disponibles** en cada Fecha de Pago concreta serán los siguientes:_____

a) Los intereses nominales cobrados (incluidos los de demora) de las Participaciones Hipotecarias durante cada Periodo de Determinación precedente. Dichas cantidades, habrán sido depositadas en la Cuenta de Tesorería, de acuerdo con lo previsto en la Estipulación 17.1 del presente otorgamiento._____

b) La rentabilidad obtenida durante cada Periodo de Determinación precedente por la reinversión del Fondo de Reserva, según lo previsto en la Estipulación 17.3, así como por las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería, de acuerdo con lo previsto en la Estipulación 17.1 de la presente Escritura de Constitución._____

c) Las cantidades percibidas por principal de las Participaciones Hipotecarias durante cada Período de Determinación precedente. Dichas cantidades, habrán sido depositadas en la Cuenta de Tesorería, de acuerdo con lo previsto en la Estipulación 17.1 de la presente Escritura de Constitución._____

d) El Fondo de Reserva, descrito en la Estipulación 17.3 de la presente Escritura de Constitución._____

e) Cualesquiera otras cantidades que pudiera percibir el Fondo incluyendo las que puedan resultar de la enajenación de inmuebles adjudicados al mismo, o explotación de estos._____

Los Fondos Disponibles se aplicarán para hacer frente a la prelación de pagos en este mismo orden._____

Fondos Disponibles para Amortización:_____

02/2005



6D5512914

La cantidad que se destinará a la amortización de los Bonos (Fondos Disponibles para Amortización), será la menor de las siguientes cantidades: _____

a) **La Cantidad Devengada para Amortización** de los Bonos de las Series A, B y C, sin distinción entre éstas, será igual a la diferencia existente, en valor absoluto, entre el Saldo Pendiente de Pago de los Bonos de las Series A, B y C en la Fecha de Determinación previa a cada Fecha de Pago y el Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias, habiéndose restado previamente de éste último, un porcentaje del importe del principal de los Préstamos Hipotecarios por los que hayan tenido un retraso en el pago de las cantidades adeudadas por un plazo igual o superior a dieciocho (18) meses. Este porcentaje se determinará en función del tiempo, concretado en meses de retraso, en el pago de las cantidades adeudadas (T) y de la relación entre el saldo pendiente de pago y el valor de tasación ("Loan to Value"/(LTV)) del Préstamo Hipotecario subyacente a cada Participación Hipotecaria (PH), de acuerdo con las siguientes reglas: _____

% LTV	T= 18 MESES	T= 24 MESES	T= 36 MESES	T= 48 MESES
80% - 60%	PH X 50%	PH X 75%	PH X 100%	PH X 100%
60% - 40%	PH X 25%	PH X 50%	PH X 75%	PH X 100%
< 40%	0%	0%	PH X 25%	PH X 50%

Ejemplo: _____

PH: 60.000 euros. LTV: 65% _____

60.000* 50%: 30.000 euros a los 18 meses. _____

PH:90.000 LTV: 45% _____

90.000 * 25% : 22.500 euros a los 18 meses. _____

b) En función de la liquidez existente en esa Fecha de Pago, el remanente de Fondos Disponibles una vez deducidos los importes aplicados a los conceptos de los puntos 1, 2, 3 y 4 del orden de prelación de pago. _____

2. Aplicación: los Fondos Disponibles en cada Fecha de Pago (con independencia del momento del devengo), se aplicarán al cumplimiento de las obligaciones de pago o de retención del siguiente modo: _____

En primer lugar la Sociedad Gestora en nombre del Fondo, procederá a aplicar el importe al que asciendan los **Fondos Disponibles** a los pagos y retenciones siguientes, de conformidad con el orden de prelación descrito a continuación: _____

1. Pago a la Sociedad Gestora por gastos ordinarios del Fondo y extraordinarios, incluyendo la comisión de administración periódica a favor de la misma, pago de la comisión de administración a favor de una tercera entidad diferente de UCI en el supuesto de que UCI fuera sustituido como Administrador de los Préstamos Hipotecarios (en los términos de la Estipulación 19.2 siguiente) y pago a UCI de los gastos que hubiese anticipado o sufrido por cuenta del Fondo con carácter excepcional en relación con la administración de los Préstamos Hipotecarios (por ejecución de garantía y/o venta de inmuebles), todo ello debidamente justificado. _____

2. Pago de los intereses de los Bonos de la Serie A. _____

02/2005



635512915

3. Pago de los intereses de los Bonos de la Serie B. _____

Independientemente de que concurrieran las dos circunstancias siguientes, se procederá al Pago de Intereses de la Serie B siempre y cuando el Fondo dispusiera de remanente que provenga del cobro de intereses de las Participaciones Hipotecarias y de la rentabilidad obtenida por la Cuenta de Tesorería y Cuenta de Exceso de Fondos, en su caso. _____

Se procederá a postergar este pago al 6º lugar, si concurrieran las circunstancias siguientes: _____

1. Que en una Fecha de Pago no se hubiera producido la completa amortización de los Bonos de la Serie A, y _____

2. Que en una Fecha de Pago fuera mayor de cero el importe resultante de deducir del Saldo de Principal Pendiente de la Serie A alguno de los siguientes importes: _____

- El remanente de Fondos Disponibles una vez deducidos los importes aplicados a las obligaciones de pago en los puntos 1º al 3º incluido de este orden de prelación, o _____

- El Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios al corriente de pago o con menos de 18 meses de retraso en pagos en la Fecha de Determinación anterior. _____

4. Pago de los intereses de los Bonos de la Serie C. _____

Independientemente de que concurrieran las dos circunstancias siguientes, se procederá al Pago de Intereses de la Serie C siempre y cuando el Fondo dispusiera de remanente que provenga del cobro de intereses de las Participaciones Hipotecarias y de la rentabilidad

obtenida por la Cuenta de Tesorería y Cuenta de Exceso de Fondos, en su caso. _____

Se procederá a postergar este pago al 7º lugar, si concurrieran las dos circunstancias siguientes: _____

1. Que en una Fecha de Pago no se hubiera producido la completa amortización de los Bonos de las Series A y B, y _____

2. Que en una Fecha de Pago fuera mayor de cero el importe resultante de deducir de la suma del Saldo de Principal Pendiente de las Series A y B alguno de los siguientes importes; _____

▪ El remanente de Fondos Disponibles una vez deducidos los importes aplicados a las obligaciones de pago en los puntos 1º al 4º incluido de este orden de prelación. _____

▪ El Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios al corriente de pago o con menos de 18 meses de retraso en pagos en la Fecha de Determinación anterior. _____

5. Retención de una cantidad igual a la Cantidad Devengada para Amortización. _____

6 Pago de los intereses de los Bonos de la Serie B cuando se postergue el pago desde el 3º lugar en el orden de prelación. _____

7 Pago de los intereses de los Bonos de la Serie C cuando se postergue el pago desde el 4º lugar en el orden de prelación. _____

8. Retención de la cantidad suficiente para mantener el Fondo de Reserva en su nivel requerido en cada momento, de acuerdo con lo dispuesto en la Estipulación 17.3 anterior. _____

9. Pago de intereses devengados del Préstamo Subordinado. _____

02/2005



GD5512916

10. Amortización del principal del Préstamo Subordinado en una cuantía igual a la amortización de los gastos de constitución del Fondo y de emisión de los Bonos. _____

11. Amortización del principal del Préstamo Subordinado en una cuantía igual a la diferencia existente entre el importe del saldo requerido del Fondo de Reserva a la Fecha de Determinación anterior y la Fecha de Determinación en curso. _____

12. Pago a UCI, en cada Fecha de Pago, de la comisión por la administración de los Préstamos Hipotecarios, igual a seis mil (6.000) euros, I.V.A. incluido, y hasta la Fecha de Pago en que tenga lugar la amortización total de la emisión, esto es, el 15 de diciembre de 2039, inclusive (o hasta la Fecha de Pago en que tenga lugar la amortización anticipada de la emisión). _____

13. Pago trimestral a UCI de una cantidad variable como remuneración o compensación por el proceso de intermediación financiera realizada igual a la diferencia entre los ingresos y gastos contables para el Fondo en la Fecha de Pago correspondiente, salvo lo dispuesto en la Estipulación 19.2. _____

Los **Fondos Disponibles para Amortización**, procedentes de la retención a efectuar según el punto 5, del orden de prelación de pagos se destinarán a la mencionada amortización, de conformidad con las reglas previstas en la Sección II.11.3, b), 6 del Folleto Informativo. El primer pago de amortización de los Bonos de la Serie B se producirá en la Fecha de Pago en la que el Saldo Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie B sea igual o superior al 2% del Saldo

Pendiente de Pago de los Bonos de las tres Series y la Serie C se comenzará a amortizar en el momento en el que el Saldo Pendiente de Pago de la misma sea igual o superior al 5,3% de Saldo Pendiente de Pago de los Bonos de las tres Series. _____

19.2 Reglas excepcionales de prelación de los pagos a cargo del Fondo. _____

Tal y como se ha establecido en el punto 1º del orden de prelación de pagos, si tuviera lugar la sustitución de UCI como Administrador de los Préstamos, a favor de otra entidad se devengará a favor del tercero, nuevo Administrador, una comisión que pasará de ocupar el punto 12º al punto 1º en el mencionado orden de prelación. _____

En el caso de que en una Fecha de Pago (con respecto al periodo comprendido entre esa Fecha de Pago y la anterior) más del 7% de los prestatarios haya ejercitado el derecho a la limitación de cuota en función del IPC, se suspenderá el pago del punto 13º del orden de prelación de pagos descrito en la Estipulación 19.1 anterior, referido al pago trimestral a UCI de una cantidad variable como remuneración o compensación por el proceso de intermediación financiera. En tal supuesto, dicha cantidad quedaría depositada en la Cuenta de Tesorería hasta la Fecha de Pago en que el ejercicio de la limitación de cuota en función del IPC correspondientes a nuevo periodo no sobrepasen el porcentaje mencionado. El pago de dicha comisión solo podrá ser retomado previo acuerdo con la Agencia de Calificación. El cálculo de los citados porcentajes se realizará en las Fechas de Determinación. _____

02/2005



6D5512917

Con respecto a la Amortización de los Bonos de las Series B y C, la misma no tendrá lugar si se produjere cualquiera de las circunstancias previstas en la Sección II.11.3.6 del Folleto Informativo. _____

_____ **SECCIÓN VIII** _____

_____ **OTRAS DISPOSICIONES** _____

20. MODIFICACIÓN DE LA PRESENTE ESCRITURA. _____

La presente Escritura de Constitución no podrá sufrir alteración sino en supuestos excepcionales de acuerdo con las condiciones que establezca la normativa vigente, y siempre que la modificación no perjudique la calificación otorgada a los Bonos por la Agencia de Calificación ni suponga un perjuicio para los titulares de los Bonos. Con carácter previo se comunicará a la Agencia de Calificación y a la CNMV el contenido de dicha modificación y obtendrá la autorización de esta última en caso de que sea necesario. _____

21. REGISTRO MERCANTIL. _____

En conformidad con lo previsto en el artículo quinto, apartado 3, de la Ley 19/1992, ni el Fondo, ni los Bonos emitidos a su cargo serán objeto de inscripción en el Registro Mercantil. _____

22. IMPUESTOS DEL FONDO. _____

El Real Decreto legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, establece la sujeción de los Fondos de naturaleza como la presente, al Impuesto sobre Sociedades, al tipo general del 35%, quedando su administración por la Sociedad Gestora exenta del Impuesto sobre el

Valor Añadido, de conformidad con la Ley 37/1992, artículo 20.Uno.18º.n. _____

Los pagos realizados al Fondo en concepto de interés por las Participaciones Hipotecarias, no están sujetos a retención a cuenta del Impuesto sobre Sociedades, en razón a lo establecido en el artículo 59. k) del Real Decreto 1777/2004, de 30 de julio, por el que se aprueba el reglamento del Impuesto sobre Sociedades. _____

La constitución del Fondo, en virtud de la presente escritura, está exenta del concepto "*operaciones societarias*", del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, tal y como se recoge en el artículo 5, apartado 10, de la Ley 19/1992. _____

23. GASTOS. _____

Todos los gastos derivados del otorgamiento y ejecución de la presente escritura pública serán por cuenta de la Sociedad Gestora, con cargo al Fondo en los términos previstos en la Sección I de la presente escritura. _____

24 INCUMPLIMIENTO. _____

En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que se derivan de la presente escritura para las Partes, y salvo en aquellos casos en que en la misma se disponga otra cosa, la Parte que haya cumplido con sus obligaciones tendrá derecho a exigir de la Parte incumplidora el cumplimiento de lo acordado o la resolución, con indemnización, en ambos casos, de los daños y perjuicios causados. _____

25. LEY Y JURISDICCIÓN. _____

02/2005



D5512918

Las disposiciones contenidas en la presente Escritura de Constitución se regirán por la legislación española._____

Las cuestiones, discrepancias, litigios y reclamaciones que pudieran derivarse con motivo de la constitución del Fondo y la emisión de los Bonos con cargo al mismo, serán conocidas y resueltas, con renuncia expresa al fuero propio que pudiera corresponder a cualquiera de las partes, por los Juzgados y Tribunales españoles._____

27. CONDICIÓN RESOLUTORIA._____

Las obligaciones de las partes nacidas de la presente escritura quedarán resueltas de pleno derecho si S&P España, no confirmara como definitivas, antes del inicio del Período de Suscripción de los Bonos, las calificaciones AAA a los Bonos de la Serie A, A a los Bonos de la Serie B y BBB a los Bonos de la Serie C, según la escala de calificación de S&P Rating Services._____

Así lo otorgan_____

Hago las reservas y advertencias legales pertinentes; especialmente las de carácter fiscal._____

Doy cumplimiento al requisito de la lectura conforme a lo dispuesto en el Reglamento Notarial; los comparecientes enterados ratifican y aprueban la presente escritura, y la firman conmigo, el Notario, que doy fe de que el consentimiento ha sido libremente prestado, de que el otorgamiento 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

02/2005

12/2004



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

6D5512919

6A7484011

JOSE-MANUEL HERNANDEZ ANTOLIN
NOTARIO
 Muñoz Grandes 52, entrada C/ Halcón 36-38 1ºB
 TLF. 91-466.50.22 FAX 91-466.26.12
 28025 - MADRID

ucief.ep/

NUMERO DOS MIL QUINIENTOS VEINTISIETE. -----
 ESCRITURA DE ELEVACION A PUBLICO DE ACUERDOS SOCIA-
 LES. -----

EN MADRID, a quince de abril de dos mil cinco. ----

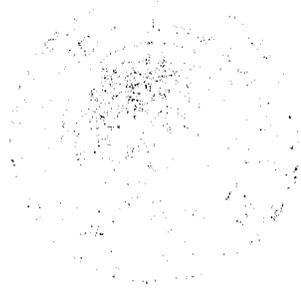
Ante mí, **JOSE MANUEL HERNANDEZ ANTOLIN**, Notario de
 Madrid y de su Ilustre Colegio, -----

----- COMPARECE -----

DON EDUARDO-ISIDRO CORTINA ROMERO, mayor de edad,
 casado, vecino de Madrid, Retama 3, con D.N.I. número
 380.056-G. -----

INTERVIENE: En representación de la compañía mercan-
 til denominada "**UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS S.A.,**
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO", con domicilio
 social en Madrid, calle Retama nº 3, con C.I.F. número
 A-39/025515. -----

Fué constituida con duración indefinida, con la de-
 nominación de "Fideauto, Sociedad Anónima", en escritura
 autorizada por el Notario de Torrelavega, Don Alfredo
 García-Bernardo Landeta, el día 30 de abril de 1980, y
 fué cambiada su denominación social y trasladado su do-
 micilio a Madrid en otra escritura autorizada por el No-



tario de Madrid Don Carlos Caballeria Gómez, el día 22 de febrero de 1989. Dicha sociedad ha adaptado sus Estatutos a la legislación vigente en escritura otorgada el día 25 de junio de 1992, ante el Notario de Madrid Don José Antonio Torrente Secorun, con el número 2589, y fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 4071, folio 120, sección 8º, hoja número M-67739, inscripción 169º. Por escritura autorizada en Madrid el 4 de Diciembre de 1996 ante el Notario Don Antonio Fernández- Golfín Aparicio, número 3.016 de Protocolo, se transformó en Establecimiento Financiero de Crédito, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 692/1996 de 26 de Abril, adoptando la denominación actual, causando en el Registro Mercantil la inscripción 344º. ----

Está inscrita como Establecimiento Financiero de Crédito en el Registro Administrativo, con el número 8.512, con fecha 31 de Diciembre de 1996. -----

Actúa en su calidad de Secretario del Consejo de Administración, y expresamente facultado para este otorgamiento por acuerdo del Consejo de Administración, en acuerdo sin sesión de 16 de marzo de 2005, según acredita por Certificación expedida por el compareciente, como

02/2005

12/2004



Secretario, con el Visto Bueno del Presidente Don José María Espí Maerínez, cuyas firmas legitimo, y que queda incorporada a esta matriz y se testimoniará en las copias que de la presente se libren. -----

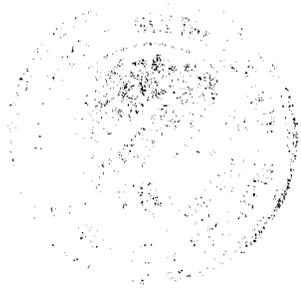
Le conozco y le juzgo con la capacidad legal necesaria para otorgar la presente **ESCRITURA DE ELEVACION A PUBLICO DE ACUERDOS SOCIALES**, y a tal fin, -----

-----DISPONE-----

Que eleva los acuerdos adoptados en el Consejo de Administración de 16 de marzo de 2005 y contenidos en la Certificación incorporada. -----

Y solicita su inscripción en el Registro Mercantil.

NORMATIVA DE PROTECCION DE DATOS DE CARACTER PERSONAL. A los efectos de lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999 de Protección de Datos de carácter personal, yo, el Notario, advierto a los comparecientes, de la obligación de incorporación de los datos que en esta escritura se contienen a los archivos y ficheros informatizados de esta Notaría y que figuran citados en la Orden Jus 484/2003 de 19 de Febrero de 2003. Los citados datos solo podrán ser empleados a los fines que en la citada disposición se indican, no pudiendo, en ningún caso, ser



empleados a fines comerciales ni cedidos ni comunicados a tercera persona, fuera de los casos legalmente exigidos. -----

Se reconoce a los comparecientes el derecho de examen, oposición, rectificación y cancelación de sus datos, en los términos legalmente prevenidos, en mi Oficina Notarial. -----

-----**OTORGAMIENTO**-----

Leída la presente escritura por mí, el Notario, advertido el compareciente de su derecho a hacerlo por sí, que no usó, y de hacerles las reservas y advertencias legales, especialmente las derivadas del Régimen Fiscal de Autoliquidación, la acepta y firma. -----

Yo, el Notario, en los términos legalmente prevenidos, DOY FE de la identidad y legitimación del otorgante, así como de que el consentimiento ha sido libremente prestado por el mismo, debidamente informado por mí, así como que el otorgamiento se adecua a la vigente legalidad. -----

-----**AUTORIZACION**-----

De cuanto se contiene en el presente instrumento público, yo, el Notario, DOY FE, estando extendido en tres

D. Eduardo Isidro Cortina Romero, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, Abogado, nacido el 14 de mayo de 1959, con domicilio en Madrid, calle Retama, 3, y Número de Identificación Fiscal 380.056-G, como Secretario del Consejo de Administración de la sociedad UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A., ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO (Sociedad Unipersonal), con domicilio social en calle Retama, 3 de Madrid y C.I.F. A-39025515

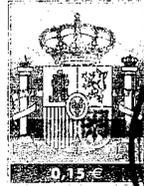
CERTIFICA

1º Que en el Libro de Actas de la Sociedad, consta la correspondiente al Consejo de Administración de esta Sociedad, celebrado de conformidad con el artículo 140.2 del Texto Refundido de la ley de Sociedades Anónimas, por el procedimiento escrito y sin sesión, sin que ninguno de los Señores Consejeros se opusiera a dicho procedimiento, y al haberse recibido en el domicilio social de la Sociedad con fecha 16 de marzo de 2005 carta-circular, firmada por la totalidad de los miembros del Consejo de Administración, en forma legal y reglamentariamente establecida, con el voto unánime y favorable de los mismos, es decir, D. José María Espí Martínez (Presidente), D. Antonio Onrubia Pérez, D. Didier Chappet y D. Laurent Chouraki.

Los acuerdos adoptados unánimemente por el mencionado sistema de votación, de conformidad con el orden del día incluido en la carta circular aludida son, entre otros, los que literalmente se transcriben a continuación:

PRIMERO.- En relación con el acuerdo adoptado por la Junta General de Accionistas de la Sociedad UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A., ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO (SOCIEDAD UNIPERSONAL), celebrada el día 15 de marzo de 2005, sobre la constitución del Fondo de Titulización de Activos UCI 12, y como complemento de las facultades que ya tienen conferidas con carácter general, apoderar a D Roberto Colomer Blasco, N.I.F. 51.614.006-M, mayor de edad, casado, a D. Philippe Jacques Laporte de nacionalidad francesa, con Tarjeta de Residencia nº 253119, N.I.E. X-1716469-W y al Secretario del Consejo D. Eduardo-Isidro Cortina Romero, N.I.F 380.056-G, todos ellos con domicilio a estos efectos en Madrid, C/ Retama 3, para que, cualquiera de ellos, solidariamente, puedan llevar a cabo las siguientes actuaciones y otorgar en nombre y representación de UCI lo que a continuación se indica:

1. Comparecer ante Notario junto con representantes debidamente apoderados de Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A. para el otorgamiento de la Escritura pública de Constitución del Fondo de Titulización Hipotecaria UCI12, de cesión de Préstamos Hipotecarios mediante emisión por UCI y suscripción por parte del Fondo de las Participaciones Hipotecarias y de emisión por el Fondo de Bonos de Titulización Hipotecaria, una vez obtenida el registro por la Comisión Nacional del Mercado de Valores del Folleto Informativo correspondiente, de conformidad con la normativa anteriormente mencionada, y asumir las obligaciones que estime pertinentes relacionadas con la citada constitución del Fondo, emisión por UCI y suscripción por parte del Fondo de las Participaciones Hipotecarias y emisión de Bonos, complementando en lo que proceda los acuerdos adoptados en esta Junta.
2. Celebrar en nombre y representación de UCI, en su caso y en los términos que estimen conveniente, los Contratos complementarios, así como cualquier otro previsto en dicho Folleto y en la Escritura de Constitución del Fondo, en los que sea parte UCI.
3. Comparecer ante Notario, ante el Registro Mercantil, ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, ante el Banco de España o ante cualquier autoridad competente, para firmar en nombre y representación de UCI cualquier documento relacionado con la constitución del Fondo, la emisión y suscripción de Participaciones Hipotecarias y la emisión de Bonos, y elevar a público en lo preciso cualesquiera acuerdos de esta Junta relacionados con todo ello.
4. Firmar todos los documentos públicos o privados relacionados con este apoderamiento, incluidas escrituras de subsanación, modificación, ratificación de la Escritura de Constitución del Fondo, la emisión y suscripción de las Participaciones Hipotecarias, emisión de Bonos y del/de los título/s físicos representativos de las Participaciones Hipotecarias .
5. Suscribir el título múltiple representativo de las Participaciones Hipotecarias.



6D5512922
6A7484014

02/2005
12/2004

6. Llevar a cabo todos los actos relacionados y afines que sean necesarios para completar la ejecución del apoderamiento recibido.
7. Determinar, con carácter solidario, el número e importe exacto de los Préstamos Hipotecarios que se ceden, así como el importe exacto y número de Participaciones Hipotecarias de la emisión, quedando facultado también, con carácter solidario, para otorgar y suscribir los documentos públicos o privados que sean necesarios a tal fin.

SEGUNDO.- Facultar a D. José María Espí Martínez y a D. Eduardo Isidro Cortina Romero, Presidente y Secretario respectivamente, para que cualquiera de ellos, indistintamente, proceda a la ejecución de los acuerdos alcanzados en la presente reunión y otorguen los documentos, públicos o privados, necesarios o convenientes para la formalización e inscripción en los Registros competentes de las anteriores decisiones.

El Consejo de Administración ha adoptado, por unanimidad, los acuerdos transcritos al ser votado favorablemente por la totalidad de sus miembros.

A los efectos oportunos, y sin perjuicio de que las cartas circulares base de dicho acuerdo sean debidamente archivadas y custodiadas por la Secretaría del Consejo de Administración, en relación al artículo 100 del Reglamento del Registro Mercantil, se hace constar que las mismas, suscritas por cada uno de los Consejeros, han sido recibidas en el domicilio social de la Compañía el mismo día 16 de marzo de 2005.

EL SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION. Don Eduardo-Isidro Cortina Romero.
Firmado. Visto Bueno. EL PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. Don Jose María Espí Martínez.

Y para que conste, extendiendo la presente certificación, con el visto bueno del Presidente del Consejo de Administración, en Madrid, a 16 de marzo de 2005

EL SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
Don Eduardo-Isidro Cortina Romero

VºBº
EL PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
D. José María Espí Martínez



ES COPIA DE SU MATRIZ, con la que concuerda literalmente, que libro para el Compareciente, en cuatro folios de papel exclusivo para documentos notariales, serie 6A, números 7484011, los dos siguientes en orden, y el presente. En Madrid, el día de su autorización.- DOY FE.



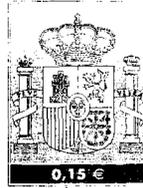


02/2005
12/2004



605512923
184015

FOLIO EN BLANCO PARA LA CONSIGNACIÓN DE NOTAS POR
LOS REGISTROS Y OFICINAS PÚBLICAS. (ART. 241 R.N.).



6E3452688

03/2005

ESCRITURA DE PROTOCOLIZACION Y ELEVACIÓN A PÚBLICO DE ACUERDOS SOCIALES. -----

NUMERO DOS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES.-----

En Boadilla del Monte, mi residencia, a diecinueve de mayo de dos mil cinco. -----

Ante mí, GONZALO SAUCA POLANCO, Notario del Ilustre Colegio de Madrid, -----

-----COMPARECE: -----

DON JUAN GUITARD MARÍN, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Boadilla del Monte (Madrid), Avenida de Cantabria, s/n, Ciudad Grupo Santander, con DNI/NIF número . -----**INTERVIENE**

en nombre y representación de "**BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A.**", domiciliada en Santander,

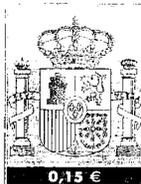
Paseo de Pereda números 9 a 12, con

C.I.F. A-39000013; es de duración indefinida, constituida por escritura pública autorizada ante el Notario de Santander, don José Dou Martínez el día 3 de marzo de 1856, ratificada y parcialmente modificada por otra autorizada por el escribano de San-

02/2005

tander Don José María Olarán el día 21 de marzo de 1857 e iniciando sus operaciones el día 20 de agosto de 1857; fué transformada en Sociedad Anónima de Crédito por escritura autorizada por el Notario de Santander Don Ignacio Pérez el día 14 de enero de 1875; adaptados sus Estatutos a la nueva Legislación de Sociedades, en escritura de fecha 8 de Junio de 1992, autorizada por el Notario de Santander, Don José María de Prada Díez, con el número 1.316 de orden, inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria en el tomo 448, libro 1, hoja 1.960, inscripción 1ª de adaptación. Cambiada su denominación por la que actualmente ostenta y modificados parcialmente sus Estatutos, en escritura que autorizada por el Notario de Madrid, Don Antonio Fernández-Golfín Aparicio, el día 13 de Abril de 1999, número 1.212 de mi Protocolo, por la que se fusionó con Banco Central Hispano Americano, S.A., por absorción de esta última entidad, escritura que causó la inscripción 596ª de la hoja de la Sociedad. ---- Actúa en su calidad de Vicesecretario de la Comisión Ejecutiva de la Sociedad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 108 del Reglamento del Registro Mercantil, al objeto de elevar a público los





6E3452689

03/2005

acuerdos adoptados por dicha Comisión Ejecutiva, en su reunión de fecha 16 de mayo de 2.005, según resulta de una certificación que me entrega y **dejo unida a esta matriz**, expedida por el Secretario, don Ignacio Benjumea Cabeza de Vaca, con el visto bueno del Vicepresidente 3º, don Matías Rodríguez Inciarte, cuyas firmas legitimo. -----

El señor compareciente fue designado Vicesecretario General del Banco, por acuerdo de la Comisión Ejecutiva de fecha 6 de mayo de 2002, acuerdo que fue ratificado por el Consejo de Administración de la entidad en reunión de fecha 24 de junio de 2002, como Vicesecretario General y Director General del Banco, según resulta de la escritura autorizada por el Notario de Santander, don José María de Prada Díez, el día 4 de julio de 2002, con el número 1812 de Protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria, al tomo 721, folio 183, sección 8, hoja S-1960, inscripción 1063ª. -----

A la Comisión Ejecutiva corresponde el ejercicio de

02/2005



las facultades que le fueron conferidas en escritura autorizada por el Notario de Santander Don María de Prada Diez, el día 12 de marzo de 1999, con el número 792 de su protocolo, y que causó la inscripción 463^a de la hoja de la Sociedad. -----

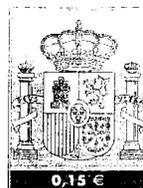
De copia autorizada de la referida escritura que tengo a la vista, resulta que quedaron delegadas en dicha Comisión Ejecutiva, todas las facultades del Consejo de Administración, salvo las exceptuadas en el propio acuerdo de delegación, sin que los acuerdos que por la presente se elevan a escritura pública impliquen o constituyan facultades que hayan quedado exceptuadas de la delegación. -----

TIENE a mi juicio el compareciente según interviene, la capacidad legal necesaria para este acto, y al efecto, -----

-----OTORGA: -----

PRIMERO.- Que en el concepto en que interviene, y cumpliendo los acuerdos a que se refiere la certificación antes citada, ELEVA A INSTRUMENTO PUBLICO todos y cada uno de los acuerdos que constan en dicha certificación y ME REQUIERE a mí el Notario para que la protocolice con esta escritura, lo que así hago, pasando a formar parte integrante de la

03/2005



6E3452690

misma y se transcribirá en todas las copias que de esta escritura se libren, quedando elevados a instrumento público todos y cada uno de los citados acuerdos, cuya relación detallada aquí se omite, para evitar inútiles reiteraciones, por figurar los mismos suficientemente detallados en la certificación protocolizada, a la que se remite el compareciente. -----

-----OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION: -----

Hice las reservas y advertencias legales. -----
Yo el Notario, como responsable del fichero automatizado del Protocolo y documentación notarial y del fichero de administración y organización de la Notaría, garantizo el pleno cumplimiento de la normativa de Protección de Datos de Carácter Personal, y así, de acuerdo con la L.O. 15/99, los comparecientes quedan informados de la incorporación de sus datos a los ficheros automatizados existentes en la notaría a mi cargo, antes mencionados, así como del hecho de que tales datos pueden ser cedidos a aque-

02/2005



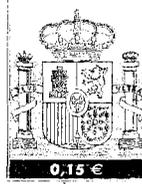
llas administraciones Públicas que de conformidad con una norma con rango de Ley tenga derecho a ellos. -----

El Notario garantiza los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, ejercitables por el interesado afectado, y a salvo los que legalmente han de estar a disposición de Administraciones Públicas, Jueces y Tribunales, o los que sean inexcusables para el ejercicio de la función notarial. Leído cuanto antecede por el compareciente, previa su elección, lo encuentra conforme con su voluntad y firma conmigo el Notario. -----

De haber identificado al compareciente por el medio supletorio de su documento de identidad por el mismo presentado y al principio reseñado, de que el consentimiento ha sido prestado libremente, de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada del otorgante e interviniente, y en cuanto proceda de lo demás consignado en esta escritura que queda extendida en tres folios de papel timbrado del Estado exclusivo para documentos notariales, serie 6E números 3451241, el siguiente en orden y el del presente, yo el Notario DOY FE.



Grupo
Santander



6E3452691

03/2005

IGNACIO BENJUMEA CABEZA DE VACA, SECRETARIO GENERAL Y SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y DE LA COMISIÓN EJECUTIVA DE "BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A.",

CERTIFICO: Que según resulta del acta correspondiente, en la sesión celebrada por la Comisión Ejecutiva de la Entidad en Boadilla del Monte (Madrid), Ciudad Grupo Santander, Avenida de Cantabria, s/n, el día 16 de mayo de 2005, que fue convocada mediante calendario de sesiones previamente comunicado y aceptado unánimemente por todos los miembros de la Comisión, sin orden del día previo por no ser propio del funcionamiento de la misma, a la que asistieron, presentes o representados, la totalidad de sus diez miembros, además del Secretario, y cuya acta se aprobó por unanimidad al final de la misma sesión, se adoptó, entre otros, y también por unanimidad, el acuerdo que literalmente dice así:

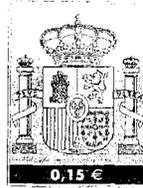
""Otorgar escritura pública mediante la que se confiera poder especial a favor de D. José Antonio Álvarez Álvarez (D.N.I. n.º D. José Antonio Soler Ramos (D.N.I. n.º), D. Antonio Toffio Martín (D.N.I. n.º), D. Iñigo Barrera Amann (D.N.I. n.º) y D. Ignacio Benjumea Cabeza de Vaca (D.N.I. n.º) para que uno cualquiera de ellos, por sí solo, con carácter solidario, pueda ostentar, en nombre y representación de Banco Santander Central Hispano, S.A. (en adelante "Banco Santande Central Hispano, S.A." o el "Banco") las siguientes facultades:

PRIMERA.- Comparecer ante Notario junto con representantes debidamente apoderados de SANTANDER DE TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN (S.G.F.T.), S.A., (en adelante, "Sociedad Gestora") y de UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A., ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO (en adelante, "UCI"), como consecuencia del otorgamiento de la escritura pública de constitución del FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA UCI 12 (en adelante, el "Fondo"), de emisión y suscripción por el Fondo de Participaciones Hipotecarias por un importe no superior a novecientos millones (900.000.000) de euros y de emisión por el Fondo de Bonos de Titulización Hipotecaria por un importe no superior a novecientos millones (900.000.000) de euros (en adelante, "los Bonos"), una vez obtenido el registro por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, de conformidad con la Ley 19/1992 de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria, 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, y la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, modificada por la Ley 37/1998, de 16 de noviembre, y la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, del Folleto Informativo de constitución del Fondo y emisión de los Bonos, para, en nombre y representación de Banco Santander Central Hispano, S.A., asumir la obligación siguiente:

Que, en caso de que UCI fuera declarada en liquidación, suspensión de pagos, quiebra o concurso de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, mantendrá indemne al Fondo de los perjuicios que para el mismo pudieran derivarse, en su caso, de tal declaración, incluyendo específicamente los que pudieran resultar del incumplimiento por UCI de su obligación de gestión y administración de los Préstamos Hipotecarios cedidos, y, en concreto, procederá a abonar directamente al Fondo, las cantidades correspondientes al mismo en concepto de principal, intereses e indemnizaciones de los mismos.

Esta garantía no deberá entenderse como una garantía de pago en defecto de los deudores.

El Banco no percibirá comisión alguna por la prestación de esta garantía.



6E3452692

03/2005

ES COPIA EXACTA DE SU MATRIZ QUE EXPIDO EN MI RESIDENCIA, AL MISMO DIA DEL OTORGAMIENTO, PARA "BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A." , EN EL PRESENTE FOLIO Y EN SUS CUATRO CORRELATIVOS ANTERIORES, DOY FE.



72

UCI 12

Anexos Escritura de Constitución

Mayo, 2005

02/2005



ANEXO I

CERTIFICACIÓN DE ACUERDO DE JUNTA GENERAL DE UCI

Don Eduardo Isidro Cortina Romero, Secretario del Consejo de Administración de la compañía mercantil UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A. ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO (SOCIEDAD UNIPERSONAL), domiciliada en la C/ Retama, 3 de Madrid y NIF nº A-39025515

CERTIFICO:

Que, en la reunión de la Junta General Ordinaria y Universal de accionistas de esta Sociedad, celebrada en Madrid, el día 15 de marzo de 2005, con asistencia de la totalidad del capital social, se tomaron por unanimidad, los siguientes acuerdos, incluidos todos ellos en el Orden del Día, que también por unanimidad fue aceptado:

QUINTO.- Concurrencia a la constitución del Fondo de Titulización Hipotecaria, UCI 12.

Concurrir a la constitución del Fondo de Titulización de Hipotecaria, UCI 12 (en adelante, "el Fondo") y, a tal efecto, ceder al Fondo, préstamos hipotecarios derivados de operaciones de financiación para adquisición y rehabilitación de vivienda, (en adelante, los "Préstamos Hipotecarios"), concedidos por UCI a sus clientes. Dicho Fondo se constituye al efecto para integrar los citados Préstamos Hipotecarios en el activo del mismo, por Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, SA (en adelante, la "Sociedad Gestora"), al amparo de la Ley 2/1981 de 25 de Marzo, Real Decreto 685/1982 de 17 de Marzo, el Real Decreto 1289/1991, de 2 de agosto, por el que modifican determinados artículos del mencionado Real Decreto 685/1982 y la Ley 19/1992, de 7 de julio sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria

La cesión al Fondo de los Préstamos Hipotecarios se llevará a cabo mediante la emisión, por parte de UCI, de Participaciones Hipotecarias (en adelante, las "Participaciones Hipotecarias"), que serán suscritas en nombre del Fondo por la Sociedad Gestora, conforme a lo establecido en la Escritura de Constitución del Fondo, que hará los efectos de documento contractual que acredita la cesión, y todo ello en los siguientes términos:

- 1.- Normativa reguladora: la emisión de Participaciones Hipotecarias se realiza con sujeción a lo dispuesto en la Legislación sobre el Mercado Hipotecario, Ley 2/1981 de 25 de Marzo, Real Decreto 685/1982 de 17 de Marzo, Real Decreto 1289/1991, de 2 de agosto, por el que modifican determinados artículos del mencionado Real Decreto 685/1982 y la Ley 19/1992, de 7 de julio sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria .
- 2.- Importe: el importe de las Participaciones Hipotecarias que se van a ceder al Fondo ascenderá a un máximo de novecientos millones (900.000.000) de Euros.
- 3.- Préstamos Hipotecarios : La cartera de Préstamos Hipotecarios propiedad de UCI a la fecha de la emisión, y sobre los cuales se emitirán las Participaciones Hipotecarias ascenderá, asimismo, a un importe máximo de novecientos millones (900.000.000) de Euros. Las características básicas de la cartera de Préstamos Hipotecarios se indicarán en la Sección IV.4. DESCRIPCION DE LA CARTERA DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS MOVILIZADOS A TRAVES DE LAS PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS QUE SE AGRUPAN EN EL FONDO, del Folleto Informativo.
- 4.- Características de las Participaciones Hipotecarias: Las Participaciones Hipotecarias se referirán a una participación de los Prestamos Hipotecarios participados del 100% en el principal y en los intereses ordinarios de cada préstamo hipotecario participado en cuestión. La participación se realizará por la totalidad del plazo restante hasta el vencimiento final de dichos préstamos, no existiendo pacto alguno de recompra, excepción hecha de la sustitución de la Participación

02/2005

Hipotecaria, por no ajustarse a las condiciones y características contenidas en la ^{SEC} a) del Folleto Informativo, y con sujeción al contenido del mismo. UCI no asume responsabilidad alguna por el impago de los deudores hipotecarios, ya sea del principal, de los intereses o de cualquier otra cantidad que los mismos pudieran adeudar en virtud de los Préstamos Hipotecarios. Tampoco asumirá en cualquier otra forma, responsabilidad en garantía directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorgará garantías o avales en pactos de recompra de las Participaciones Hipotecarias, a excepción de los supuestos en que determinados préstamos no se ajusten a las condiciones y características y condiciones previstas en la Escritura de Constitución del Fondo y así se acuerde con la Sociedad Gestora y que se reflejarán en el Folleto Informativo. UCI no anticipará al Fondo, en ningún caso, cantidad alguna que no haya recibido previamente de los deudores hipotecarios, sea por principal, intereses o por cualquier otra cantidad debida en virtud de los Préstamos Hipotecarios.



5. El Fondo:. El FONDO DE TITULIZACIÓN DE HIPOTECARIA UCI 12 se constituirá, con carácter cerrado, de acuerdo con Ley 2/1981 de 25 de Marzo, Real Decreto 685/1982 de 17 de Marzo, Real Decreto 1289/1991, de 2 de agosto, por el que modifican determinados artículos del mencionado Real Decreto 685/1982 y la Ley 19/1992, de 7 de julio sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria. La totalidad de los Préstamos Hipotecarios serán cedidos por UCI al Fondo mediante la emisión de las correspondientes Participaciones Hipotecarias que serán suscritas por éste, en el mismo acto de constitución, que tendrá lugar mediante el otorgamiento de la correspondiente Escritura de Constitución, por la Sociedad Gestora, con domicilio en Ciudad Grupo Santander Avda. de Cantabria s/n 28660 Boadilla del Monte (Madrid), NIF A-80481419, constituida en Escritura Pública otorgada ante el Notario de Madrid D. Francisco Mata Pallarés el 21 de diciembre de 1992, con el número 1310 de su protocolo, figurando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 4789, folio 75, hoja M-78658, Inscripción primera del Libro de Sociedades y en el Registro especial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con el nº 1. La Sociedad Gestora gestionará y representará al Fondo. El Fondo, actuando a través de su Sociedad Gestora, suscribirá las Participaciones Hipotecarias en su condición de inversor institucional, a los efectos del párrafo segundo del art. 64.6 del Real Decreto 685/1982, modificado por el Real Decreto 1289/1991, de 2 de agosto.
- 6.- La emisión de Bonos de Titulización Hipotecaria: El Fondo emitirá, mediante la Escritura de Constitución, Bonos de Titulización Hipotecaria (los "Bonos") cuyo importe se recogerá en el Folleto Informativo y no podrá ser superior a novecientos millones (900.000.000) de Euros. Los Bonos serán valores negociables, representados exclusivamente mediante anotaciones en cuenta, con un valor nominal de cien mil (100.000) Euros cada uno similar al precio de emisión por Bono, libre de gastos para el suscriptor. La colocación de los Bonos se realizará a través de un Tramo Nacional dirigido a inversores institucionales residentes en España, y un Tramo Internacional dirigido a inversores institucionales residentes fuera de España. El riesgo financiero de los Bonos será valorado por una entidad calificadora reconocida al efecto por la CNMV. Los Bonos serán objeto de negociación en AIAF, Mercado de Renta Fija, reconocido como mercado secundario organizado oficial de valores.
- 7.- Contratos.- En relación con la constitución del Fondo, la Sociedad Gestora en nombre del Fondo suscribirá, entre otros, los siguientes contratos: un Contrato de Préstamo Subordinado, con Banco Santander Central Hispano SA y Union de Crédit pour le Bâtiment, SA (al 50% en su posición acreedora), un Contrato de Reinversión a tipo garantizado con Banco Santander Central Hispano, SA, y los Contratos de Aseguramiento de la Colocación de ambos Tramos de la emisión de Bonos, Nacional e Internacional. Todos ellos serán contratos complementarios a la Escritura de Constitución.

SEXTO.- Delegación de facultades en el Consejo de Administración, en orden a la constitución del Fondo.

Delegar en el Consejo de Administración, con facultad de sustitución en favor de consejeros delegados o comisión ejecutiva, todas las facultades de la Junta necesarias para completar, subsanar o rectificar los acuerdos aquí adoptados con el fin de constituir el Fondo.

SEPTIMO.- Apoderamientos para el otorgamiento de documentos públicos y suscripción de documentos privados, incluso de aclaración, subsanación, modificación o ratificación en relación con el Fondo de Titulización de Hipotecaria UCI 12 y su constitución.

Como complemento de las facultades que ya tiene conferidas con carácter general, apoderar a D Roberto Colomer Blasco, N.I.F. 51.614.006-M, mayor de edad, casado, a D. Philippe Jacques Laporte de nacionalidad francesa, con Tarjeta de Residencia nº 253119, N.I.E. X-1716469-W y al Secretario del Consejo D. Eduardo-Isidro Cortina Romero, N.I.F 380.056-G, todos ellos con domicilio a estos efectos en Madrid, C/ Retama 3, para que, cualquiera de ellos, solidariamente, puedan llevar a cabo las siguientes actuaciones y otorgar en nombre y representación de UCI lo que a continuación se indica:

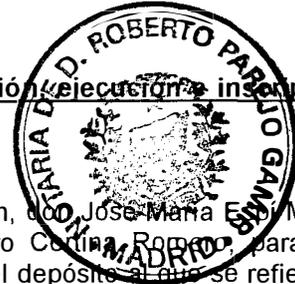
1. Comparecer ante Notario junto con representantes debidamente apoderados de Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A. para el otorgamiento de la Escritura pública de Constitución del Fondo de Titulización Hipotecaria UCI12, de cesión de Préstamos Hipotecarios mediante emisión por UCI y suscripción por parte del Fondo de las Participaciones Hipotecarias y de emisión por el Fondo de Bonos de Titulización Hipotecaria, una vez obtenida el registro por la Comisión Nacional del Mercado de Valores del Folleto Informativo correspondiente, de conformidad con la normativa anteriormente mencionada, y asumir las obligaciones que estime pertinentes relacionadas con la citada constitución del Fondo, emisión por UCI y suscripción por parte del Fondo de las Participaciones Hipotecarias y emisión de Bonos, complementando en lo que proceda los acuerdos adoptados en esta Junta.
2. Celebrar en nombre y representación de UCI, en su caso y en los términos que estimen conveniente, los Contratos complementarios, así como cualquier otro previsto en dicho Folleto y en la Escritura de Constitución del Fondo, en los que sea parte UCI.
3. Comparecer ante Notario, ante el Registro Mercantil, ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, ante el Banco de España o ante cualquier autoridad competente, para firmar en nombre y representación de UCI cualquier documento relacionado con la constitución del Fondo, la emisión y suscripción de Participaciones Hipotecarias y la emisión de Bonos, y elevar a público en lo preciso cualesquiera acuerdos de esta Junta relacionados con todo ello.
4. Firmar todos los documentos públicos o privados relacionados con este apoderamiento, incluidas escrituras de subsanación, modificación, ratificación de la Escritura de Constitución del Fondo, la emisión y suscripción de las Participaciones Hipotecarias, emisión de Bonos y del/de los título/s físicos representativos de las Participaciones Hipotecarias.
5. Suscribir el título múltiple representativo de las Participaciones Hipotecarias.
6. Llevar a cabo todos los actos relacionados y afines que sean necesarios para completar la ejecución del apoderamiento recibido.
7. Determinar, con carácter solidario, el número e importe exacto de los Préstamos Hipotecarios que se ceden, así como el importe exacto y número de Participaciones Hipotecarias de la emisión, quedando facultado también, con carácter solidario, para otorgar y suscribir los documentos públicos o privados que sean necesarios a tal fin.

74

6D5512930

02/2005

OCTAVO.- Delegación de facultades para la formalización, ejecución e inscripción de los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas.

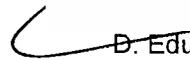


Autorizar y facultar al Presidente del Consejo de Administración, don José María Espí Martínez, y al Secretario del Consejo de Administración, don Eduardo-Isidro Cortina Romero, para que, en lo menester, cualquiera de ellos, indistintamente, pueda realizar el depósito al que se refiere el artículo 218 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas; elevar a instrumento público los acuerdos de la presente Junta General de Accionistas de 15 de marzo de 2005 que exijan tal formalidad o hayan de inscribirse en los Registros Públicos; solicitar y obtener, de aquellos que así lo precisen, su inscripción en el Registro Mercantil; suscribir, en su caso, las escrituras de rectificación, ratificación, subsanación o aclaración que sean precisas a la vista de la calificación verbal y/o escrita del señor Registrador Mercantil, del Ministerio de Economía, de la Dirección General de Seguros y de cualquier otro organismo público o privado competente; ejecutar y dar cumplimiento a todos y cada uno de los acuerdos recaídos en la Junta General que precisen una actividad concreta para ello; y, en general, para que tan ampliamente como en Derecho se requiera y, en lo menester, interprete, aplique y desarrolle, incluso subsanándolos, si preciso fuere, todos los acuerdos adoptados en la presente Junta General de Accionistas, hasta dar cumplimiento de cuantos requisitos puedan resultar legalmente exigibles para su eficacia."

Asimismo CERTIFICO

Que de los anteriores acuerdos se levantó la correspondiente Acta, extendida con todos los requisitos del art. 97 del Reglamento del Registro Mercantil, que leída, fue aprobada y firmada por los asistentes.

Y para que conste, libro la presente certificación, con el Visto Bueno del Presidente, D. José María Espí Martínez en Madrid a 15 de marzo de 2005.


D. Eduardo-Isidro Cortina Romero
Secretario del Consejo de Administración


EL PRESIDENTE
D. José María Espí Martínez

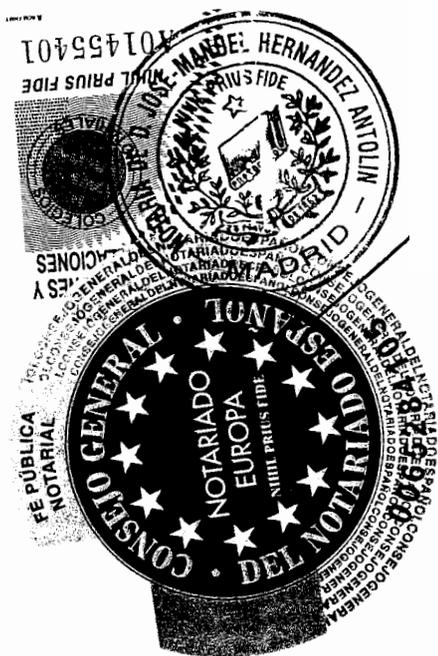
YO, JOSE MANUEL HERNANDEZ ANTOLIN
NOTARIO DEL ILUSTRE COLEGIO DE MADRID

DOY FE: QUE LA FIRMA PUESTA AL PIE
DEL DOCUMENTO QUE ANTECEDE PERTENECE A D. Jose Maria Espi Martin
Y D. Eduardo Isidro
Codina Romero

....., POR
SER LA QUE HABITUALMENTE USA.

MADRID, A 27 mayo 2005

LIBRO INDICADOR: AOR



75

UCI 12

Anexos Escritura de Constitución

Mayo, 2005

6D5512931

02/2005



ANEXO II

CERTIFICACIÓN DE ACUERDO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD GESTORA



Grupo
Santander

Dña. M^a JOSÉ OLMEDILLA GONZÁLEZ, Secretario del Consejo de Administración de SANTANDER DE TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, (S.G.F.T.), S.A. con domicilio social en la Ciudad Grupo Santander, Avda. de Cantabria s/n , 28660 Boadilla del Monte (Madrid), y CIF n° A-80481419,

CERTIFICO: Que en la sesión del Consejo de Administración de la Sociedad, celebrado el día 29 de marzo de 2005, hallándose presentes la totalidad de los componentes del Consejo de Administración: D. José Antonio Álvarez Álvarez, D. Santos González Sánchez, D. Emilio Osuna Heredia, Dña. Ana Bolado Valle, D. Ignacio Ortega Gavara, D. Eduardo García Arroyo, D. Francisco Pérez-Mansilla Flores, D. Fermín Colomé Graell, D. Marcelo Alejandro Castro, D. José Antonio Soler Ramos y Dña. M^a José Olmedilla González, se adoptaron, con el voto unánime de todos los miembros del Consejo, entre otros, los siguientes acuerdos:

PRIMERO: CONSTITUCIÓN DEL FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA UCI 12.

Se acuerda constituir un FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA bajo la denominación UCI 12 (en adelante, el "Fondo") de acuerdo con el régimen establecido 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 adelante, "Ley 19/1992") y emitir con cargo al citado Fondo valores negociables denominados Bonos de Titulización (en adelante, los "Bonos").

El Fondo y los Bonos a emitir, tendrán las siguientes características:

1. El Fondo de Titulización Hipotecario.

1.1 Constitución y naturaleza. El Fondo se constituirá en escritura pública. En dicha escritura, de acuerdo con el artículo Quinto, apartado 2 de la Ley 19/1992, se identificarán las Participaciones Hipotecarias agrupadas en el Fondo, se definirán las características de los Bonos y se establecerán las operaciones que concertará el Fondo, a través de esta Sociedad, que, entre otras, se detallan más adelante, en los apartados 2.9 y 3.

El Fondo será una agrupación de Participaciones Hipotecarias, carente de personalidad jurídica, que constituirá un patrimonio separado y cerrado, integrado en el momento de constitución, en cuanto a su activo, por las Participaciones Hipotecarias que agrupe y por un Fondo de Reserva, y en cuanto a su pasivo, por los Bonos que emita y por un Préstamo Subordinado destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos, a financiar parcialmente la suscripción de las Participaciones Hipotecarias, a dotar el mencionado Fondo de Reserva y a cubrir el desfase temporal existente entre el cobro de intereses de las Participaciones Hipotecarias y el pago de intereses de los Bonos .

Cif
M



1.2 Administración y representación legal. La administración y representación legal del Fondo, corresponderá a esta Sociedad, promotora del mismo, tal como dispone el apartado 2 del artículo Quinto de la Ley 19/1992.

1.3 Participaciones Hipotecarias a adquirir por el Fondo. El Fondo en el mismo acto de constitución, adquirirá mediante suscripción, determinadas Participaciones Hipotecarias emitidas por UCI, procedentes de préstamos hipotecarios otorgados por UCI a sus clientes (los "Préstamos Hipotecarios"), cuyo valor será como mínimo equivalente a la cifra a la que ascienda la presente emisión de Bonos.

Las Participaciones Hipotecarias se referirán a una participación en los Préstamos Hipotecarios del 100% tanto en el principal como en los intereses, tanto ordinarios como de demora (calculados al mismo tipo de interés que los ordinarios), aplicables a cada Préstamo Hipotecario en cuestión. La finalidad con la cual se otorgaron, en su día, dichos préstamos, fue la de financiar la adquisición o rehabilitación por los propietarios de viviendas en territorio español, y cumplen todos los requisitos establecidos en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, y disposiciones que la desarrollan.

1.4 Extinción del Fondo. En cumplimiento del tercer párrafo, del apartado 3, del artículo Quinto de la Ley 19/1992, el Fondo se extinguirá en todo caso al amortizarse íntegramente las Participaciones Hipotecarias que agrupe.

1.5 Régimen de supervisión, inspección y, en su caso, sanción. De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo Sexto de la Ley 19/1992, el Fondo quedará sujeto al régimen de supervisión, inspección y, en su caso, sanción por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

2. Los Bonos de Titulización Hipotecaria

2.1 Emisor. El emisor de los Bonos será el Fondo.

2.2 Denominación y naturaleza. Los valores que emitirá el Fondo se denominarán Bonos de Titulización Hipotecaria.

Los Bonos serán valores negociables tal y como los define el artículo 2 del Real Decreto 291/1992, de 27 de marzo.

2.3 Requisitos de emisión y representación de los Bonos. En cumplimiento de la Ley 19/1992, los Bonos se emitirán, previo registro por la Comisión Nacional del Mercado de Valores del Folleto Informativo de Constitución del Fondo y de la Emisión de Bonos, y se representarán exclusivamente mediante anotaciones en cuenta.

Cif
M

2.4 Importe de la emisión, valor nominal y precio de emisión de los Bonos. El importe de la emisión se encuentra aún sin determinar. En cualquier caso, dicho importe se recogerá en el Folleto Informativo de Constitución del Fondo y no podrá ser superior a novecientos cincuenta millones (950.000.000) de euros. Los Bonos tendrán un valor nominal de cien mil (100.000) euros cada uno. El precio de emisión de los Bonos será de cien mil (100.000) Euros por Bono, libre de gastos para el suscriptor.

2.5 Intereses devengados por los Bonos. El tipo de interés que devengarán los Bonos será variable trimestralmente, según los criterios recogidos en el Folleto Informativo de Constitución del Fondo y Emisión de Bonos.

2.6 Amortización de los Bonos. Los Bonos se amortizarán, según lo previsto en el Folleto Informativo de Constitución del Fondo y Emisión de los Bonos.

2.7 Evaluación del riesgo financiero ("rating"). El riesgo financiero de los Bonos emitidos por el Fondo será valorado, al menos, por una Agencia de Calificación reconocida al efecto por la CNMV.

2.8 Modalidades de suscripción. La colocación de los Bonos se realizará a través de un Tramo Nacional dirigido a inversores residentes en España, y un Tramo Internacional dirigido a inversores residentes fuera de España.

La Entidad o Entidades Aseguradoras de la Colocación de ambos Tramos procederán a la adjudicación discrecional de los Bonos velando en todo caso por que no se produzcan tratamientos discriminatorios entre las peticiones que tengan características similares en el tiempo, para, a continuación, una vez cerrado el Periodo de Suscripción, suscribir en virtud del correspondiente compromiso de aseguramiento, los que no lo hayan sido.

2.9 Aseguramiento de la colocación de la emisión. La colocación de los Bonos será objeto de aseguramiento por el Banco Santander Central Hispano, SA. y por otras entidades pendientes de determinar, suscribiéndose a tal efecto los correspondientes Contratos de Aseguramiento.

2.10 Admisión a negociación. Según prevé la Ley 19/1992 en el apartado 9 del artículo Quinto, "*las sociedades gestoras de los Fondos deben obligatoriamente solicitar la admisión a negociación de los valores emitidos en un mercado oficial u organizado establecido en España*".

Cif
R

77



Grupo Santander

02/2005

6D5512933



A tal efecto, esta Sociedad, en representación del Fondo, solicitará de modo inmediato el otorgamiento de la Escritura de Constitución del Fondo, emisión y suscripción de Participaciones Hipotecarias, emisión de Bonos, la admisión a cotización de los Bonos en el Mercado de Renta Fija, mercado secundario organizado oficial de valores creado por la Asociación de Intermediarios de Activos Financieros, la cual tendrá lugar en un plazo no superior a treinta (30) días a contar desde la Fecha de Desembolso.

3. Contratos complementarios

El artículo Quinto de la Ley 19/1992, en su apartado 7, establece con carácter general la facultad de las sociedades gestoras para, en nombre del fondo que representen, y con la finalidad de "aumentar la seguridad o regularidad en el pago de los valores emitidos, neutralizar las diferencias de tipos de interés entre las participaciones agrupadas en el Fondo y los valores emitidos con cargo a él o, en general, transformar las características financieras de todos o algunos de dichos valores, contratar permutas financieras, contratos de seguro, contratos de reinversión a tipo de interés garantizado u otras operaciones financieras cuya finalidad sea la señalada".

En este sentido y de conformidad con lo dispuesto en la escritura de constitución del Fondo, esta Sociedad, en representación del mismo, formalizará, entre otros, los siguientes contratos, destinados todos ellos a asegurar el equilibrio financiero del Fondo: (i) Contrato de Préstamo Subordinado con Banco Santander Central Hispano, SA y Union de Credit pour le Batiment, SA, (al 50% en su posición acreedora cada uno) y (ii) Contrato de Reinversión a Tipo de Interés Garantizado con el Banco Santander Central Hispano, SA.

SEGUNDO: DESIGNACIÓN DE AUDITOR DE CUENTAS DEL FONDO.

Designar para efectuar las auditorías anuales del Fondo a la firma de auditoria Deloitte & Touche España, S.L. que figura inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0692 y domiciliada en Madrid, calle Raimundo Fernández Villaverde, 65.

TERCERO: APODERAMIENTO

EL CONSEJO ACUERDA POR UNANIMIDAD FACULTAR al Presidente, D. José Antonio Álvarez Álvarez y al Consejero y Director General de esta Sociedad D. Ignacio Ortega Gavara, indistintamente, en los más amplios términos para determinar las concretas características, condiciones, bases y modalidades de la constitución del Fondo, emisión y suscripción de las Participaciones Hipotecarias y de la emisión a cargo del Fondo de los Bonos de Titulización Hipotecaria y entre otros extremos los siguientes: (i) determinar el valor capital total y el número de

Inscrite en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 4789, folio 75, sección 8, hoja M-78658. Inscrite en el Registro Especial de la C.N.M.V. con el nº 1. C.I.F. A-80481419

Participaciones Hipotecarias a suscribir por el Fondo, **(ii)** establecer las reglas a las que deberá ajustarse el Fondo y concertar en representación de éste las operaciones y contratos que estime convenientes (incluidos aquellos citados en los apartados 2.9 y 3 del acuerdo Primero anterior) en los términos que considere oportunos con el fin de aumentar la seguridad o regularidad en el pago de los Bonos, neutralizar las diferencias de tipos de interés o en general transformar las características de los Bonos a emitir, **(iii)** fijar el importe de la emisión de Bonos a realizar con cargo al Fondo, y en su caso desglosarla en diferentes Series, fijar el tipo de interés y el resto de las condiciones de emisión y colocación de los Bonos.

Asimismo, se faculta al Presidente, D. José Antonio Álvarez Álvarez y al Consejero y Director General de esta Sociedad D. Ignacio Ortega Gavara, indistintamente, en los más amplios términos para que comparezcan ante Notario español al otorgamiento de la Escritura pública de Constitución del Fondo, emisión y suscripción de Participaciones Hipotecarias y emisión de los Bonos, ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores para que registre el Folleto Informativo de constitución del Fondo y emisión de los Bonos, y ante cualquier autoridad competente para firmar en nombre y representación de esta Sociedad, cualquier documento necesario para la constitución del Fondo, emisión y suscripción de Participaciones Hipotecarias y la emisión y admisión a cotización de los Bonos.

Se faculta por último al Presidente, D. José Antonio Álvarez Álvarez y al Consejero Director General de esta Sociedad D. Ignacio Ortega Gavara, indistintamente, en los más amplios términos para que firmen todos los documentos públicos o privados relacionados con este apoderamiento, incluido escrituras de subsanación de la Escritura de Constitución del Fondo, Folletos Informativos suplementarios, y de forma más general, hacer todo cuanto fuere necesario para la constitución del Fondo, emisión y suscripción de Participaciones Hipotecarias y la emisión y admisión a cotización de los Bonos.

Asimismo, CERTIFICO que el Acta de la reunión a que se refieren los precedentes acuerdos fue aprobada a continuación de haberse celebrado y firmada por todos los asistentes.

Y para que conste expido el presente documento, en Madrid, a 29 de marzo de 2005.



EL SECRETARIO
DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
Dña. M^a José Olmedilla González



EL PRESIDENTE
D. José Antonio Álvarez Álvarez

02/2005



ANEXO III

INFORME DE AUDITORIA
DE LA CARTERA DE PRÉSTAMOS
HIPOTECARIOS

EMISIÓN DE BONOS DE TITULIZACIÓN

POR PARTE DE UCI 12, FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA

4 de mayo de 2005

Santander de Titulización,
Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.

(a la atención de D. Ignacio Ortega)

Copia a: Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., E.F.C.
(a la atención de D. Philippe Laporte)

Muy señores nuestros:

Conforme a los términos acordados en nuestra propuesta de colaboración profesional de fecha 22 de diciembre de 2004 (en adelante, "la propuesta"), hemos procedido a realizar la revisión de determinada información referente a los derechos de crédito integrados en la cartera de préstamos (en adelante, "Cartera Preliminar") seleccionados para UCI 12, Fondo de Titulización Hipotecaria (en lo sucesivo, el "Fondo") al 22 de abril de 2005. A dicha fecha, la mencionada "Cartera Preliminar" de la que se extraerán los derechos de crédito que serán adquiridos por el Fondo a Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., E.F.C. (en lo sucesivo, la Entidad Cedente) estaba constituida por derechos de crédito que tenían su origen en operaciones de préstamos con garantía hipotecaria realizados por la Entidad Cedente con terceros. A la fecha de referencia su composición era la siguiente:

Origen de los Derechos de Crédito	Al 22 de abril de 2005	
	Número de Derechos de Crédito	Saldo (Euros)
Préstamos hipotecarios	9.044	1.049.012.751

En el curso de nuestra revisión hemos aplicado, única y exclusivamente, aquellos procedimientos acordados con ustedes en nuestra propuesta y aplicados a la revisión de determinados atributos de la muestra seleccionada (véase apartado 2. del presente Informe).

El resumen de la revisión que hemos realizado y de sus resultados se expone a continuación.

Técnicas de muestreo

De acuerdo con nuestra propuesta, hemos efectuado una revisión de determinadas partidas (atributos) de la cartera de operaciones de financiación a titular mediante la aplicación de técnicas de muestreo por atributos.

02/2005



Las técnicas de muestreo constituyen un método generalmente aceptado para verificar los registros que mantiene una entidad en relación con un conjunto de partidas ("población"); permite obtener una conclusión sobre dicha población mediante el análisis de un número de partidas ("muestra") inferior al del colectivo total.

El "nivel de confianza" indica la probabilidad de que el número real de partidas existente en una población con desviaciones respecto a una pauta establecida no exceda de un nivel previamente determinado ("precisión"). Tanto el nivel de confianza como la precisión se expresan en forma de porcentaje.

El muestreo de atributos supone la:

- Obtención de una muestra aleatoria;
- Verificación (contra adecuada documentación justificativa) de que las partidas que integran la muestra reúnen las características que se quieren comprobar en la población; y
- Extrapolación de las conclusiones obtenidas en el análisis de la muestra a la población total.

En cualquier caso, las técnicas estadísticas solo facilitan estimaciones de las desviaciones existentes en las poblaciones analizadas.

Los procedimientos estadísticos aplicados a nuestro trabajo parten de la hipótesis de que la población es de tipo binomial a efectos de su distribución de probabilidades.

2. Alcance de Nuestro Trabajo y Resumen de Conclusiones

De la cartera de derechos de crédito anteriormente citada, hemos obtenido, por aplicación de las técnicas estadísticas a las que se hace referencia anteriormente, una muestra de 579 préstamos.

Para cada uno de los Derechos de Crédito integrante de la muestra, hemos verificado que a la fecha de referencia (22 de abril de 2005) se cumplían las características indicadas seguidamente, y hemos estimado, con un nivel de confianza del 99%, la desviación máxima existente en la población total con respecto al atributo verificado.

1. Identificación del Prestatario: hemos verificado que el titular (o titulares) que consta en la base de datos de la Entidad Cedente coincide con el que figura en la Escritura Pública en que se formalizó el préstamo.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 99% que no más del 1,75% de los préstamos incluidos en la cartera de préstamos no reúne esta característica.

2. Dirección de la Propiedad Hipotecada y Finca Registral: hemos verificado que la dirección y el número de finca registral correspondiente a la propiedad hipotecada que figura en la base de datos de la Entidad Cedente coincide con los que figuran en la Escritura Pública en que se formalizó el préstamo y en el Certificado de Tasación.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 99% que no más del 2,54% de los préstamos incluidos en la cartera de préstamos no reúne esta característica.

3. Fecha de Formalización del Préstamo: hemos verificado que son coincidentes la fecha de formalización del préstamo que figura en la base de datos de la Entidad Cedente y la que figura en la Escritura Pública de formalización del préstamo.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 99% que no más del 1% de los préstamos incluidos en la cartera de préstamos no reúne esta característica.

4. Fecha de Vencimiento del Préstamo: hemos verificado que la fecha de vencimiento del préstamo que figura en la base de datos de la Entidad Cedente coincide con la que figura en la Escritura Pública en que se formalizó el préstamo (o documentación adicional del mismo en caso de haber experimentado algún reembolso anticipado con acortamiento del plazo del préstamo).

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 99% que no más del 1,16% de los préstamos incluidos en la cartera de préstamos no reúne esta característica.

5. Importe Inicial del Préstamo: hemos verificado que el importe inicial del préstamo que figura en la base de datos de la Entidad Cedente coincide con el que figura en la Escritura Pública en que se formalizó el préstamo.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 99% que no más del 1% de los préstamos incluidos en la cartera de préstamos no reúne esta característica.

6. Saldo Actual del Préstamo: hemos verificado que el saldo del préstamo a la fecha de referencia que figura en la base de datos de la Entidad Cedente, teniendo en cuenta, en su caso, pagos retrasados y anticipados que figuran en la citada base de datos, se corresponde con el que resultaría de estimar dicho saldo en función de las fechas de inicio y de vencimiento del préstamo, importe inicial, tipo de interés (que constan en la Escritura Pública en que se formalizó el préstamo y/o cualquier documento adicional como consecuencia de cambios de condiciones de los préstamos).

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 99% que no más del 1% de los préstamos incluidos en la cartera de préstamos no reúne esta característica.

7. Vida residual: hemos verificado a partir de la información que figura en la base de datos de la Entidad Cedente que la vida residual del préstamo, a la fecha de referencia, no es inferior a 12 meses.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 99% que no más del 1% de los préstamos incluidos en la cartera de préstamos no reúne esta característica.

02/2005

8. Tipo de Interés de Referencia: hemos verificado que el tipo de interés para aquellos préstamos con tipo de interés fijo, que figura en la base de datos de la Entidad Cedente coincide con el que figura en la Escritura Pública de formalización del préstamo o en la documentación adicional, en caso de acuerdo entre las partes de modificación. Asimismo, hemos verificado para aquellos préstamos con tipo de interés variable, que el tipo de interés de referencia para la determinación del tipo de interés final del préstamo que figura en la base de datos de la Entidad Cedente coincide con el que figura en la Escritura Pública de formalización del préstamo o en la documentación adicional, en caso de acuerdo entre las partes de modificación de dicho índice.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 99% que no más del 2,02% de los préstamos incluidos en la cartera de préstamos no reúne esta característica.

9. Diferencial del tipo de interés: para los préstamos con interés variable, hemos verificado que el diferencial a aplicar sobre el tipo de interés de referencia del préstamo que figura en la base de datos de la Entidad Cedente, coincide con el indicado en la Escritura Pública de formalización del préstamo o en la documentación adicional, en caso de acuerdo entre las partes de modificación de dicho diferencial.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 99% que no más del 1,16% de los préstamos incluidos en la cartera de préstamos no reúne esta característica.

10. Tipo de Interés Aplicado: hemos verificado que el tipo de interés aplicable a la fecha de referencia, verificado según lo indicado en los puntos 8. y 9. anteriores, al que se calculan las cuotas, coincide con el obtenido de la base de datos de la Entidad Cedente.

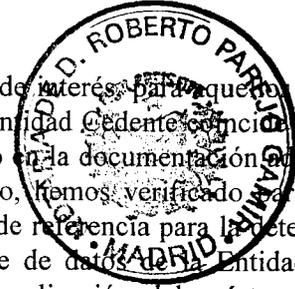
De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 99% que no más del 1% de los préstamos incluidos en la cartera de préstamos no reúne esta característica.

11. Propósito del Préstamo: hemos verificado que el propósito del préstamo corresponde a financiación concedida a particulares para la adquisición o rehabilitación de una vivienda o a subrogaciones por particulares de financiaciones concedidas a promotores para la adquisición de vivienda en España, según consta en la Escritura Pública de formalización del préstamo. Dichos préstamos pueden ser considerados como activos con una ponderación del 50% a los efectos previstos en la Orden Ministerial de 30 de diciembre de 1992 sobre normas de solvencia de las entidades de crédito.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 99% que no más del 1% de los préstamos incluidos en la cartera de préstamos no reúne esta característica.

12. Valor de Tasación: hemos verificado que el valor de tasación de la propiedad hipotecada que figura en la base de datos de la Entidad Cedente coincide con el que aparece en el Certificado de Tasación.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 99% que no más del 1,47% de los préstamos incluidos en la cartera de préstamos no reúne esta característica.



13. Relación "Saldo Actual del Préstamo /Valor de Tasación": hemos verificado que a la fecha de referencia, el saldo del préstamo que figura en la base de datos de la Entidad Cedente no excede del 80% del valor de tasación de la propiedad hipotecada, recogido en el Certificado de Tasación.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 99% que no más del 1% de los préstamos incluidos en la cartera de préstamos no reúne esta característica.

14. Retrasos en el Pago: hemos verificado, contra información interna de la Entidad Cedente, que (en su caso) el número de días de retraso en el pago de las cuotas no excedía de 90 a la fecha de referencia.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 99% que no más del 1% de los préstamos incluidos en la cartera de préstamos no reúne esta característica.

15. Seguro contra daños e incendios: hemos verificado que, a la fecha de referencia, las propiedades hipotecadas están cubiertas, al menos, del riesgo contra daños e incendios, mediante pólizas a favor de la Entidad Cedente, y que los capitales asegurados no eran inferiores al valor especificado a tal propósito en el Certificado de Tasación de las propiedades hipotecadas.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 99% que no más del 1% de los préstamos incluidos en la cartera de préstamos no reúne esta característica.

16. Garantía: hemos verificado con la Escritura Pública en que se formalizó el préstamo, que la garantía hipotecaria está inscrita en el Registro de la Propiedad y está constituida por primera hipoteca sobre pleno dominio de la propiedad hipotecada.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 99% que no más del 1,47% de los préstamos incluidos en la cartera de préstamos no reúne esta característica.

* * * * *

Nuestro informe se ha preparado para los destinatarios de esta carta y la Comisión Nacional del Mercado de Valores, en el marco de la operación de titulización anteriormente indicada, de acuerdo con lo establecido en el artículo 5.1.c) del Real Decreto 926/1998 de 14 de mayo, por el que se regulan los Fondos de Titulización de Activos y las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización.

 DELOITTE |

Germán de la Fuente

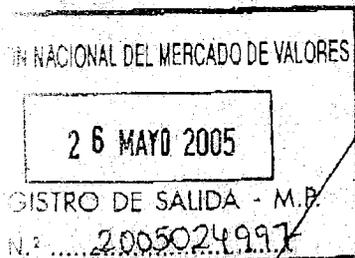
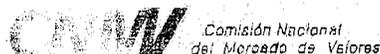
6D5512937

02/2005

ANEXO IV



INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA
COMISION NACIONAL
DEL MERCADO DE VALORES



Sr. D. Ignacio Ortega Gavara
 Director General de
SANTANDER DE TITULIZACIÓN,
 S.G.F.T., S.A.
 Ciudad Grupo Santander
 Avda. Cantabria s/n
 28660 BOADILLA DEL MONTE
 MADRID

Madrid, 26 de Mayo del 2005

Muy señor nuestro,

Le indicamos que una vez examinada la documentación por ustedes remitida sobre constitución de Fondos de Titulización hipotecario con emisión de valores de renta fija:

Título: **FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA UCI-12**
 900.000.000 de euros
 Gestora: **Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A.**
 Fecha prevista de oferta pública: **1/Junio/2005**

El 26 de Mayo del 2005, el Vicepresidente de esta Comisión Nacional del Mercado de Valores ha adoptado, el siguiente acuerdo:

Nota la documentación correspondiente a la constitución de Fondo de Titulización hipotecario con emisión de valores de renta fija remitida por la entidad **Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A.**, 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 21 de Abril del 2005, de conformidad con lo previsto en los artículos 18, 26, 27, 30 bis y 92 de la Ley del Mercado de Valores, la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/94 de 14 de Abril por la que se adapta la legislación española en materia de entidades de crédito a la 2ª Directiva de coordinación bancaria, los artículos 2, 5 y 6 del Real Decreto 926/98 de 14 de Mayo y en los artículos 5 y 6 de la Ley 19/1992 sobre régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria y demás normas de aplicación, **ACUERDA:**

Ordenar e inscribir en los Registros Oficiales contemplados en los precitados artículos de la Ley 24/88 el Informe de los Auditores de Cuentas, los Documentos Acreditativos y el Informe Informativo correspondientes a la constitución del Fondo de Titulización hipotecario denominado: **FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA UCI-12 con emisión de Bonos de Titulización y promovido por la entidad Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A.**

Hace constar que a juicio de esta Comisión Nacional del Mercado de Valores, los valores a emitir con cargo al Fondo resultan susceptibles de ponderación al 100% en el coeficiente de solvencia de las Entidades de Crédito."

La Comisión Nacional de Codificación ha asignado a la emisión de referencia los siguientes códigos SIN como códigos únicos de ámbito internacional.

82

CNMV Comisión Nacional
del Mercado de Valores

6D5512938

02/2005

SERIE	
Serie A	
Serie B	
Serie C	



En el caso de que fuera legalmente preceptivo otorgar escritura pública de emisión, les señalamos la obligatoriedad de presentación del correspondiente documento notarial (copia compulsada de la escritura) ante esta Comisión Nacional del Mercado de Valores, para su incorporación al correspondiente Registro Oficial. Asimismo, les manifestamos la obligatoriedad de rellenar las fechas de inicio y fin del periodo de suscripción cuando sea preceptivo, y de cumplimentar los cuadros de difusión que se encuentran a su disposición en la página Web (*Legislación/Modelos Normalizados/Sociedades Emisoras/Cuadros de Difusión*) y en el Registro General de la CNMV.

Por otro lado, les recordamos la obligatoriedad de proceder a la publicación y difusión del Folleto Informativo, de conformidad con lo previsto en el artículo 30 bis y 26 de la Ley 24/88 y demás normativa aplicable. En particular, aquel deberá estar disponible al público en el domicilio social del emisor, así como en el domicilio y sucursales de las entidades que tengan encomendadas la colocación o el servicio financiero de la emisión, haciéndose entrega gratuita del mismo a los suscriptores que lo soliciten.

Adicionalmente, cualquiera que sea la publicidad y el medio publicitario utilizado, no podrán omitirse datos que puedan inducir a una visión global de la operación distinta a la contemplada en el Folleto, debiendo siempre mencionarse la existencia del mismo, indicando que ha sido registrado en la Comisión Nacional del Mercado de Valores, y señalándose los lugares donde puede obtenerse.

Por último, les manifestamos que, en su caso, el incumplimiento de los plazos de admisión a negociación previstos en el folleto Informativo, por causas imputables al emisor, podría ser constitutivo de infracción muy grave, según establece el párrafo n) del artículo 99 de la Ley del Mercado de Valores.

El Real Decreto 1732/98 determina la obligatoriedad del abono de la tasa (Tarifa1) cuya liquidación, por un importe de 39.033,29 euros se adjuntará.

Atentamente,

Pendiente de tasa

El Director General
de Mercados e Inversores

Argel Benito Benito

ANEXO V

**MEMORANDUM SOBRE CONCESION
DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS**

02/2005

INTRODUCCIÓN

La documentación básica, generalmente utilizada para poder proceder al estudio de la operación es la siguiente:

1. **El impreso de solicitud.**
2. **Sobre la vivienda a adquirir:** documentación aportada por el solicitante sobre la vivienda a financiar o sobre cualquier otra vivienda aportada como garantía adicional a la operación
3. **Sobre los ingresos del solicitante:**
 - Asalariados: 3 últimas nóminas y Declaraciones de Renta del último año.
 - Profesionales y trabajadores por cuenta propia: Declaración de Renta del último año.

FACULTADES

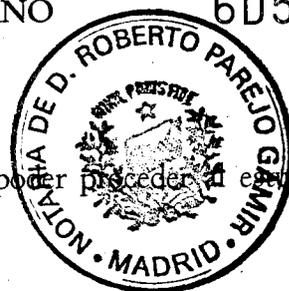
Las agencias comerciales no tienen poder de decisión siendo, los analistas de riesgos de la Central de Autorizaciones Nacional (C.A.N.) los que verifican toda la documentación, recalculando los ingresos, consultando los ficheros de riesgos y, según poderes decidiendo directamente, o presentando al Comité C.A.N. o al Comité de Riesgos, según proceda, las operaciones.

EVALUACIÓN

Haciendo uso de sus facultades, el decisor de la operación (analista, Comité C.A.N. o Comité de Riesgos) evalúa el préstamo y emite una primera autorización provisional supeditada a la tasación en firme que sobre los bienes a hipotecar se realice por la Sociedad de Tasación Valtecnic y a la comprobación de los datos registrales por los gestores administrativos que colaboran con UCI.

Para la toma de decisión se tienen en cuenta los siguientes criterios básicos:

- **Destino:** adquisición o rehabilitación de vivienda.
- **Titulares:** Personas físicas mayores de edad, residentes en España que accedan a la propiedad de su vivienda, y que cumplan las siguientes condiciones:
 - Se analiza la estabilidad profesional del solicitante, considerando tanto el modo de contratación, como su dinámica profesional, reforzando las operaciones con estabilidad insuficiente mediante avales o garantías adicionales.
 - El porcentaje máximo de financiación depende del tipo de contrato laboral siendo con carácter general, salvo excepciones, el máximo del 70% para las profesiones liberales y de un 60% para autónomos, pudiendo superarse dichos porcentajes en caso de asalariados. En el caso de titulares funcionarios, el porcentaje de financiación puede llegar al 105% (distribuido en un hipotecario al 80% y el resto en un personal asociado).
 - El proceso de selección está respaldado por un "score" estadístico basado en la probabilidad de impago en función del perfil del cliente y un sistema experto que valida que la operación cumpla con todas las reglas de la política de aceptación de UCI.



- En todas las operaciones se comprueba sistemáticamente la presencia de los titulares y avalistas, caso de existir, en los ficheros de riesgo de la ASNEF (Asociación Nacional de Entidades de Financiación). En caso de ser necesario, se recurre también a CIRBE (Central de Información de Riesgos del Banco de España).

DESEMBOLSO DEL PRÉSTAMO

Una vez completados los trámites de evaluación y autorización definitivos, se procede a la firma de la escritura del préstamo ante Notario en cuyo momento UCI desembolsa los fondos. Si el porcentaje de financiación concedido con respecto al valor de tasación de las garantías superase el 80%, la entrega de los fondos se haría normalmente en dos tramos:

- **1^{er} tramo:** hasta el 80%, bajo forma de Préstamo Hipotecario.
- **2^{do} tramo:** el excedente sobre el 80% bajo forma de Préstamo Hipotecario con rango de segunda hipoteca o Préstamo Personal, en su caso. Estas operaciones si cumplen los requisitos establecidos por la compañía de seguros estarán reforzadas por un seguro de crédito que cubre el porcentaje entre el 80% y el 97%. Este seguro de crédito se formaliza con General Electric Mortgage Insurance.

En el caso de existir cargas previas al préstamo, el representante designado por UCI, se encarga de su cancelación, reteniendo a este fin los fondos necesarios y asegura todo el proceso de inscripción en el registro, hasta que la hipoteca de UCI quede inscrita con el rango de primera.

6D5512940

02/2005

ANEXO VI

**TITULO MÚLTIPLE
DE PARTICIPACION HIPOTECARIA**

6D5512941

02/2005

ANEXO VII

CARTA DE RATING DE LA
AGENCIA DE CALIFICACIÓN

D. Ignacio Ortega Gavara
Director General
Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A.
Cuidad Grupo Santander
Edificio 2- Sur (Encinar)
28660 Boadilla del Monte
Madrid

Madrid, 24 de Mayo de 2005

Referencia:

FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS UCI 12
BONOS DE TITULIZACIÓN 900.000.000 Euros
CLASE A: 867.200.000 Euros
CLASE B: 9.000.000 Euros
CLASE C: 23.800.000 Euros

Muy Sres. míos:

De acuerdo con la petición del **FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS UCI 12** para obtener ratings de los Bonos arriba mencionados, **Standard & Poor's** ha estudiado la información preliminar de esta operación.

En base a dicha información **Standard & Poor's** ha asignado con **carácter preliminar** los siguientes ratings:

BONOS DE TITULIZACIÓN 900.000.000 Euros
CLASE A: 867.200.000 Euros, rating preliminar "AAA"
CLASE B: 9.000.000 Euros, rating preliminar "A"
CLASE C: 23.800.000 Euros, rating preliminar "BBB"

Los ratings están basados en información de carácter preliminar que nos ha sido proporcionada al día de hoy. Los ratings están sujetos a una revisión completa y satisfactoria de toda la documentación, incluyendo el folleto de emisión, informes legales y todos los documentos de la transacción, y pudieran verse afectados por cualquier cambio futuro en la estructura. Suponiendo que la información final, incluyendo opiniones legales, sea aprobada por **Standard & Poor's** cuando esté disponible, esperamos asignar con carácter final el rating **"AAA"** a los Bonos de la Clase A, el rating **"A"** a los Bonos de la Clase B y el rating **"BBB"** a los Bonos de la Clase C, antes de la fecha de inicio del período suscripción.

Los ratings de **Standard & Poor's** para los bonos de titulización de referencia constituyen una opinión acerca de la capacidad del emisor para el pago puntual de los intereses y el pago del principal durante la vida de la operación, y en cualquier caso antes del vencimiento legal de dichos bonos de titulización.

Juan de la Mota Gómez-Acebo
Managing Director

6D5512942

02/2005

**ANEXO VIII****DECLARACIONES
DE LAS ENTIDADES DIRECTORAS**

D Iñigo Barrera Amann, en nombre y representación de BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A., como Entidad Directora, con domicilio en Santander, Paseo de la Pereda, 9-12, debidamente facultado al efecto, y en relación con la constitución del Fondo de Titulización Hipotecaria UCI 12 por un importe de novecientos millones (900.000.000) de euros, en cumplimiento del artículo 20 del Real Decreto 291/1992, de 27 de marzo, sobre emisiones y ofertas públicas de venta de valores, modificado por el Real Decreto 2590/1998, de 7 de diciembre,

DECLARA

- I. Que se han llevado a cabo las comprobaciones necesarias para contrastar la veracidad e integridad de la información contenida en el Folleto.
- II. Que, como consecuencia de esas comprobaciones, no se advierten circunstancias que contradigan o alteren la información recogida en el Folleto, ni éste omite hechos o datos significativos que puedan resultar relevantes para el inversor.

Y para que conste, a los efectos oportunos, expido la presente en Madrid a 24 de mayo de 2004.

BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A.
p.p. D. Iñigo Barrera Amann

02/2005

D. Ramiro Mato Ansorena y D. Carlos Gardeazábal Ortíz, en nombre y representación de BNP Paribas, como Entidad Directora, con domicilio en Calle Ribera de Loira 28, 28042, Madrid, debidamente facultados al efecto, y en relación con la constitución del Fondo de Titulización Hipotecaria UCI 12 por un importe de novecientos millones (900.000.000) de euros, en cumplimiento del artículo 20 del Real Decreto 291/1992, de 27 de marzo, sobre emisiones y ofertas públicas de venta de valores, modificado por el Real Decreto 2590/1998, de 7 de diciembre,

**DECLARA**

- I. Que se han llevado a cabo las comprobaciones necesarias para contrastar la veracidad e integridad de la información contenida en el Folleto.
- II. Que, como consecuencia de esas comprobaciones, no se advierten circunstancias que contradigan o alteren la información recogida en el Folleto, ni éste omite hechos o datos significativos que puedan resultar relevantes para el inversor.

Y para que conste, a los efectos oportunos, expedimos la presente en Madrid a 24 de mayo de 2005.

D. Ramiro Mato García-Ansorena

D. Carlos Gardeazabal Ortíz

ANEXO IX

DECLARACIÓN DE LA ENTIDAD CEDENTE

02/2005



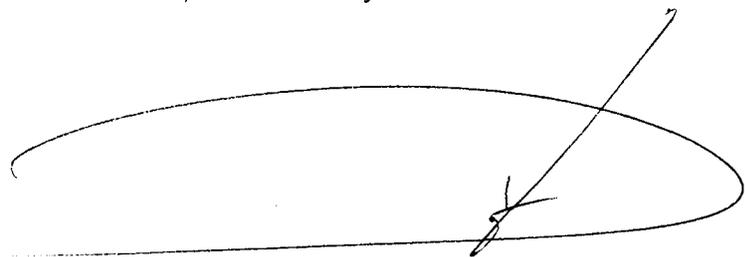
605512944

D. PHILIPPE JACQUES LAPORTE, en nombre y representación de UNIÓN DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A. ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO, SOCIEDAD UNIPERSONAL (UCI), con domicilio en calle Retama, 3 de Madrid, con facultades suficientes, y en relación con la constitución del FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, UCI 12, por un importe de novecientos millones (900.000.000) de euros, en cumplimiento del artículo 20 del Real Decreto 291/1992, de 27 de marzo, sobre emisiones y ofertas públicas de venta de valores, modificado por el Real Decreto 2590/1998, de 7 de diciembre,

DECLARA

- 1º) Que las declaraciones respecto a los Préstamos Hipotecarios y a las Participaciones Hipotecarias recogidos en la Sección IV.1.a) del Folleto, son veraces.
- 2º) Que las declaraciones anteriores se garantizarán a la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, en la Escritura de Constitución del mismo.
- 3º) Que se han llevado a cabo las comprobaciones necesarias para contrastar la veracidad e integridad de la información contenida en el Folleto sobre la cartera de Préstamos Hipotecarios seleccionados que serán en su mayor parte cedidos al Fondo.
- 4º) Que, como consecuencia de esas comprobaciones, no se advierten circunstancias que contradigan o alteren la información recogida en el Folleto, ni éste omite hechos o datos significativos que puedan resultar relevantes para el inversor.

Y para que conste a los efectos oportunos, efectúa la anterior declaración en Madrid, a 24 de mayo de 2005.



UCI, Servicios Inmobiliarios y Profesionales, S.L. Insc. Reg. Mercantil Madrid, tomo 1691, tomo 30, h. nº M80724 NIF B-80055619. Soc. Unip. • UCI, S.A. Insc. Reg. Mercantil Madrid, tomo 9081, tomo 19, h. nº M55993. Insc. 1ª N.I.E. A297973377 • Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A. Establecimiento Financiero de Crédito. Insc. Reg. Mercantil Madrid, tomo 11266, tomo 104, Secc. 8, h. nº M62739, Insc. 344 N.I.E. A-39025515. Soc. Unip.

ANEXO X

LISTADO DE

PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS

Figura a continuación unido a esta matriz, un disco -
o soporte magnético comprensivo del listado de los Préstamos Hipotecarios para la Constitución del Fondo de Titulización Hipotecario "UCI 12", constituido en la escritura -
que antecede, copia de dicho disco o soporte magnético se
acompaña a cada una de las copias autorizadas. -----

02/2005

6D5512945



ES QUINTA COPIA LITERAL de su matriz, donde la dejo anotada. Y a instancia de FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA "UCI 12", la expido en ochenta y nueve folios de papel notarial, de la serie 6D, números en orden correlativo 5512857/944 y el del presente, que signo, firmo, rubrico y sello en Madrid, el siguiente día de su otorgamiento.-DOY FE.-



FE PÚBLICA
NOTARIAL



0070672707

Aplicación Arancel, Disposición Adicional 3.ª Ley 8/89	
Base de cálculo: Declarad.	Arancel aplicable núm., 2.4.7
Derechos arancelarios:	7583, 28-

FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA UCI 12

Por importe de 900.000.000 Euros

Promovido y administrado por

**SANTANDER DE TITULIZACIÓN,
SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, (S.G.F.T.) S.A.**

EMISIÓN DE BONOS DE TITULIZACIÓN
Representados mediante anotaciones en cuenta.

Respaldados por Participaciones Hipotecarias emitidas por:

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A., ESTABLECIMIENTO
FINANCIERO DE CRÉDITO, SOCIEDAD UNIPERSONAL (UCI)**
(pertenciente al GRUPO SANTANDER CENTRAL HISPANO Y BNP PARIBAS)

Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. ha constituido el Fondo de Titulización Hipotecaria UCI 12, de acuerdo con el régimen previsto 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 adelante la "Ley 19/1992").

El Fondo constituye un patrimonio separado y carente de personalidad jurídica, y tiene carácter cerrado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo quinto de la Ley 19/1992. Además, el Fondo en el mismo acto de su constitución ha suscrito participaciones hipotecarias (en adelante, los "Participaciones Hipotecarias") emitidas por UCI. Las Participaciones Hipotecarias se derivan de la cartera de préstamos hipotecarios que se describen en el Capítulo IV del Folleto Informativo, y que han sido otorgados a particulares para financiar la adquisición y rehabilitación de viviendas en España, y que cumplen los criterios de concesión de créditos de UCI. Igualmente, el Fondo, en el mismo acto de constitución ha realizado una emisión de Bonos de Titulización cuyos términos son los que se recogen a continuación.

La constitución del Fondo, la emisión y suscripción de Participaciones Hipotecarias y la emisión de los Bonos ha sido inscrita en el Registro Oficial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 26 de mayo de 2005.

1. IMPORTE

El importe de la emisión asciende a novecientos millones (900.000.000) de Euros, y está constituida por nueve mil (9.000) Bonos.

Dicho importe nominal se encuentra desglosado en tres Series de Bonos:

- (i) Serie A: constituida por ocho mil seiscientos setenta y dos (8.672) Bonos e importe nominal total de ochocientos

equivalente a doscientos doce (238) Bonos de la Serie C (lo que representa el 100% del total nominal de dicha Serie).

El procedimiento de colocación, tanto para el Tramo Nacional como para el Tramo Internacional, será el siguiente: Una vez abierto el Periodo de suscripción (descrito en el punto 5.3 siguiente), deberán dirigirse las peticiones a las entidades aseguradoras de la colocación (relacionadas en el punto 5.2 siguiente) los cuales procederán a la adjudicación libre de los Bonos, velando en todo caso para que no se produzcan tratamientos discriminatorios entre las peticiones que tengan características similares en el tiempo y comprometiéndose a suscribir la cantidad de Bonos necesaria para completar las cifras a las que ascienden sus respectivos compromisos de aseguramiento, si no ha procedido a la colocación de Bonos por dicho límite.

5.2 Entidades Aseguradoras de la emisión

Colocación del Tramo Nacional: por importe de trescientos millones (300.000.000) de euros, será asegurada por Banco Santander Central Hispano, SA (en adelante "el Banco"), BNP Paribas y Banco Sabadell.

Colocación del Tramo Internacional: por importe de seiscientos treinta millones (600.000.000) de euros, será asegurado por el Banco, BNP Paribas y Dexia Banque.

5.3 Fecha o periodo de suscripción o adquisición:

Día Hábil siguiente a la fecha de la presente publicación entre las 9:00 y las 17:00 horas (horas de Madrid) teniendo por tanto una duración de ocho (8) horas.

de Pago*) hasta su total amortización.

En caso de que alguno de los días 15 de los meses mencionados no sea un Día Hábil, (según lo descrito en la Sección II.10.1, d) del Folleto Informativo) el pago de los intereses se realizará el Día Hábil en Madrid inmediatamente posterior, devengando los intereses correspondientes al Periodo de Devengo de Interés descrito en el apartado a) anterior, hasta el mencionado primer Día Hábil, no inclusive.

El primer pago de intereses para los Bonos de las tres Series tendrá lugar el 15 de septiembre de 2005, devengándose los mismos al tipo de interés nominal correspondiente desde la fecha de desembolso por los suscriptores, inclusive, hasta el 15 de septiembre de 2005, no inclusive.

Tanto los intereses que resulten a favor de los tenedores de los Bonos, calculados según lo previsto anteriormente, como el importe de los intereses devengados y no satisfechos, se comunicarán a los mismos, en la forma descrita, en la Sección III.5.3 del Folleto Informativo con una antelación de un (1) día natural a cada Fecha de Pago.

En caso de que en una Fecha de Pago, el Fondo no pudiera hacer frente al pago de los intereses devengados por los Bonos, de conformidad con el orden de prelación de pagos establecido en la Sección V.5.1, b), 2, del Folleto Informativo las cantidades que los bonistas hubiesen dejado de percibir, se abonarán en la siguiente Fecha de Pago. Las cantidades aplazadas de interés devengarán a favor de los tenedores un interés igual al aplicado a los Bonos de cada Serie durante el(los) Periodo(s) de Devengo de Interés hasta la Fecha de Pago en la que tenga lugar su abono, sin interés de demora, y sin que ello implique una capitalización de la deuda.

El Fondo, a través de su Sociedad Gestora, no podrá aplazar el pago de intereses de todas las Series con posterioridad al 15 de diciembre de 2039, Fecha de Vencimiento Final de los Bonos, o siguiente Día Hábil.

Sección II.11.3.b).4 del Folleto Informativo. El Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias estará compuesto tanto por las cantidades devengadas del principal y no cobradas, como por las cantidades aún no devengadas de principal y pendientes de vencimiento.

5. Cantidad líquida a pagar en concepto de amortización en cada Fecha de Pago y Déficit de Amortización:

En función de la liquidez existente, la Cantidad Devengada que pueda ser objeto de la retención prevista en sexto (6º) lugar del orden de prelación de pagos, de los Fondos Disponibles, descritos en la Sección V.5.1, b), 2 del Folleto Informativo constituirán los Fondos Disponibles para Amortización. Por otro lado el Déficit de Amortización (si existiera) será la diferencia entre la Cantidad Devengada para Amortización y los Fondos Disponibles para Amortización.

6. Distribución de los Fondos Disponibles para Amortización entre los Bonos de cada Serie:

Los criterios de determinación de los Fondos Disponibles para Amortización entre los Bonos de cada Serie se detallan en la Sección II.11.3, b), 6, del Folleto Informativo.

8.3 Amortización anticipada:

Sin perjuicio de la obligación del Fondo, a través de su Sociedad Gestora, de amortizar los Bonos en su Fecha de Vencimiento Final y de lo que se establece en los párrafos anteriores, el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, podrá amortizar anticipadamente en una Fecha de Pago la totalidad de los Bonos, si quedara pendiente de pago menos del 10% del saldo inicial de la cartera de Participaciones Hipotecarias.

Asimismo, se producirá la liquidación del Fondo y la amortización anticipada de los Bonos en el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en liquidación, suspensión de pagos, quiebra o su autorización fuera revocada y no designara una nueva sociedad gestora, según lo previsto en la Sección III.3.2 del Folleto Informativo.

- (i) **Serie A:** constituida por ocho mil seiscientos setenta y dos (8.672) Bonos e importe nominal total de ochocientos sesenta y siete millones doscientos mil (867.200.000) euros.
- (ii) **Serie B:** constituida por noventa (90) Bonos, e importe nominal total de nueve millones (9.000.000) de euros.
- (iii) **Serie C:** constituida por doscientos treinta y ocho (238) Bonos, e importe nominal total de veintitrés millones ochocientos mil (23.800.000) euros.

Las Series B y C se encuentran postergadas en el pago de intereses primero y en el pago de principal después, respecto a la Serie A, y así mismo entre ellas, de conformidad con lo previsto en el orden de prelación de pagos, contenido en la Sección V.5.1. b), 2, del Folleto Informativo.

La suscripción o tenencia de Bonos de una Serie no implica la suscripción o tenencia de los Bonos de las otras Series.

2. RATING

La Sociedad Gestora ha encargado la valoración del riesgo crediticio de los Bonos a la agencia internacional Standard & Poor's España, SA (en adelante, "S&P España"), sociedad en España que forma parte al 100% de Standard & Poor's Rating Services, entidad calificadora reconocida por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, a los efectos de lo dispuesto en la Ley 19/1992.

Con fecha 24 de mayo de 2005 S&P España ha asignado a los Bonos las siguientes calificaciones provisionales (P)

- Serie A: AAA (P) (S&P España)
- Serie B: A (P) (S&P España)
- Serie C: BBB (P) (S&P España)

La entidad calificadora espera otorgar el mismo rating final antes del inicio del Periodo de Suscripción de los Bonos (según punto 5.3 siguiente). La no confirmación de los ratings finales constituirá el único supuesto de resolución de la constitución del Fondo y de la emisión de los Bonos.

3. PRECIO DE EMISIÓN

El precio de la emisión de los Bonos de las tres Series es de cien mil (100.000) Euros por Bono, libre de impuestos y gastos de suscripción para el suscriptor. Los gastos y, en su caso, los impuestos inherentes a la suscripción serán por cuenta del Fondo.

4. PRECIO DE REEMBOLSO

El precio de reembolso para los Bonos es de cien mil (100.000) euros por Bono, equivalente a su valor nominal, libre de gastos para el bonista, pagadero progresivamente en cada Fecha de Pago.

5. PERIODO DE SUSCRIPCIÓN

5.1 Modalidades y procedimiento

La presente emisión de Bonos de Titulización se destina a inversores institucionales (tal y como se definen en el artículo 7.1 apartado a) del Real Decreto 29/1992, de 27 de marzo, sobre emisiones y ofertas públicas de venta de valores). La colocación de la emisión de Bonos se realizará dividiendo la emisión en dos Tramos:

(i) **Tramo Nacional:** se colocarán trescientos millones de euros (300.000.000) equivalente a tres mil (3.000) Bonos de la Serie A, lo que representa, el 34,59% del total nominal de la misma.

(ii) **Tramo Internacional:** se colocarán seiscientos millones (600.000.000) euros, equivalente a seis mil (6.000) Bonos, compuesto por:

- quinientos sesenta y siete millones doscientos mil (567.200.000) euros, equivalente a cinco mil seiscientos setenta y dos (5.672) Bonos de la Serie A (lo que representa el 65,41% del total nominal de dicha Serie);
- nueve millones (9.000.000) euros, equivalente a cinco mil ochocientos (9.000) Bonos de la Serie B (lo que representa el 100% del total nominal de dicha Serie);
- veintitrés millones ochocientos mil (23.800.000) euros,

6. PERIODO DE DESEMBOLSO

Los inversores a quienes hayan sido adjudicados los Bonos, deberán abonar al Banco, el Día Hábil siguiente de la fecha de cierre del Periodo de Suscripción, esto es, el 2 de junio de 2005, antes de las 13:00 horas (horas de Madrid), valor ese mismo día, el precio de emisión (100% de su valor nominal) que corresponda por cada Bono adjudicado.

7. TIPO DE INTERÉS

7.1 Tipo de interés nominal. Tipo de referencia:

Todos los Bonos devengarán un interés nominal anual variable con pago trimestral, y que será el resultante de aplicar los criterios contenidos a continuación.

Dicho tipo de interés resultante se pagará trimestralmente en cada Fecha de Pago, descrita en el punto 7.2 siguiente, sobre el Saldo Pendiente de Pago de los Bonos de cada Serie. Las retenciones, contribuciones e impuestos establecidos o que se establezcan en el futuro sobre el capital, intereses o rendimientos de los Bonos, correrán a cargo exclusivo de los bonistas, y su importe será deducido, en su caso, por la Sociedad Gestora, actuando por cuenta del Fondo, en la forma legalmente establecida.

a) Devengo:

La duración de la presente emisión se dividirá, por tanto, en sucesivos Periodos de Devengo de Interés comprensivos de los días efectivos existentes entre cada Fecha de Pago (descrita en el punto 7.2 siguiente), incluyendo, en cada Periodo de Devengo de Interés, la Fecha de Pago inicial, y excluyendo la Fecha de Pago Final calculándose en base a 360 días.

b) Tipo de interés de referencia:

El tipo de interés nominal para cada Periodo de Devengo de Interés devengado por los Bonos será el resultado de sumar: (i) el tipo de interés de referencia EURIBOR a tres (3) meses (o a cuatro (4) meses sólo para el Primer Periodo de Devengo de Interés), y (ii) un margen comprendido entre el 0,08% y el 0,18%, ambos inclusive, para el caso de los Bonos de la Serie A, entre el 0,20% y 0,35%, ambos inclusive, para el caso de los Bonos de la Serie B y entre el 0,40% y 0,60%, ambos inclusive, para el caso de los Bonos de la Serie C, todo ello redondeado a la diezmilésima de un entero por ciento más próximo.

c) Determinación del EURIBOR:

Los criterios de determinación de dicho tipo EURIBOR, (Euro Interbank Borrowing Offered Rate) se detallan en la Sección II.10.1, c) del Folleto Informativo.

d) Momento de fijación de Tipo:

Los criterios de determinación del momento de fijación de Tipo se detallan en la Sección II.10.1, d) del Folleto Informativo. El tipo de interés de los Bonos de todas las Series para el primer Periodo de Devengo de Interés se determinará en base al tipo de interés de referencia (EURIBOR a cuatro (4) meses) existente a las 11:00 horas de la mañana (hora de Bruselas, C.E.T.) de la fecha de otorgamiento de la Escritura de Constitución del FONDO, por lo que, figurando a dicha hora y suministrado por REUTERS, en la página EURIBOR01 (o cualquier otra página que pudiera reemplazarla en dicho servicio), el tipo EURIBOR para operaciones de depósito a cuatro (4) meses es del 2,132%, el tipo de interés nominal aplicable a las tres Series de Bonos para el primer Periodo de Devengo de Interés será el resultante de añadir al tipo de interés de referencia el margen que corresponda por cada Serie y que estará comprendido dentro de los rangos detallados en el punto 7.1.b) anterior.

7.2 Fechas de Pagos de Intereses

Los intereses para los Bonos de todas las Series se pagarán los días 15 de marzo, 15 de junio, 15 de septiembre y 15 de diciembre de cada año, o primer Día Hábil siguiente (cada una, la "Fecha

de diciembre de 2039, Fecha de Vencimiento Final de los Bonos, o siguiente Día Hábil.

8. AMORTIZACIÓN

8.1 Amortización Final:

La fecha de vencimiento final, y consecuente amortización definitiva de los Bonos de todas las Series es el 15 de diciembre de 2039, o siguiente Día Hábil, sin perjuicio de que la Sociedad Gestora en representación del Fondo, y de conformidad con lo previsto en el apartado 8.3 siguiente proceda a amortizar anticipadamente la presente emisión, en cuyo caso, la Fecha de Pago en la cual haya de producirse la misma será la Fecha de Amortización definitiva de los Bonos.

8.2 Amortización Parcial:

No obstante lo anterior, el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, procederá a la amortización de los Bonos de todas las Series en los términos que se describen a continuación:

1. **Fechas de Pago de Amortización:** Coincidirán con las Fechas de Pago de Intereses, esto es, los días 15 de marzo, 15 de junio, 15 de septiembre y 15 de diciembre de cada año (o siguiente Día Hábil, según lo descrito en la Sección II.10.3 del Folleto Informativo) hasta su total amortización.

El primer pago de amortización de los Bonos de la Serie A corresponderá al 15 de septiembre de 2005, de conformidad con las reglas contenidas en la citada Sección. El primer pago de amortización de los Bonos de la Serie B se producirá en la Fecha de Pago en la que el Saldo Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie B sea igual o mayor al 2% del Saldo Pendiente de pago del total de los Bonos de las tres Series y con sujeción a lo previsto para la amortización de los Bonos de dicha Serie B, en la Sección V.5.2 del Folleto Informativo.

El primer pago de amortización de los Bonos de la Serie C se producirá en la Fecha de pago en la que el Saldo Pendiente de los Bonos de dicha Serie sea igual o mayor al 5,3% del Saldo Pendiente de pago del total de los Bonos de las tres Series (y con sujeción a lo previsto para la amortización de los Bonos de dicha Serie C y con sujeción a lo previsto para la amortización de los Bonos de dicha Serie B, en la Sección V.5.2 del Folleto Informativo).

2. Fechas de Determinación; Periodos de Determinación:

Los criterios de determinación de las Fechas de Determinación y de los Periodos de Determinación se detallan en la Sección II.11.3. b), 2, del Folleto Informativo.

3. Saldos Pendientes de Pago de los Bonos de las Series A, B y C:

Serán los Saldos Vivos de los Bonos de todas las Series, incluyendo en dichos saldos las Cantidades Devengadas para Amortización, según lo descrito a continuación en el punto 4, en anteriores Fechas de Pago, y no satisfechas por insuficiencia de Fondos Disponibles, según el orden de prelación de pagos contenido en la Sección V.5.1, b), 2 del Folleto Informativo.

4. Cantidad Devengada para amortización en cada Fecha de Pago:

La Cantidad Devengada para Amortización de los Bonos de las tres Series A, B y C, sin distinción entre éstas, será igual a la diferencia existente, en valor absoluto, entre el Saldo Pendiente de Pago de los Bonos de las tres Series en la Fecha de Determinación previa a cada Fecha de Pago y el Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias, habiéndose restado previamente de éste último, un porcentaje del importe del principal de los Préstamos Hipotecarios subyacentes adeudados por las Participaciones Hipotecarias que hayan tenido un retraso en el pago de las cantidades adeudadas por un plazo igual o superior a 18 meses. Este porcentaje se determinará en función del tiempo, concretado en meses de retraso, en el pago de las cantidades adeudadas (T) y de la relación entre el saldo pendiente de pago y el valor de tasación ("Loan to Value" (LTV)) del Préstamo Hipotecario subyacente a cada Participación Hipotecaria (PH), de acuerdo con las reglas establecidas en la

de diciembre de 2039, Fecha de Vencimiento Final de los Bonos, o siguiente Día Hábil.

Los requisitos necesarios para poder proceder a dicha liquidación anticipada del Fondo, así como el procedimiento, se encuentran recogidos en el citado Folleto Informativo.

9. COTIZACIÓN

La Ley 19/1992 exige que los valores a emitir por un Fondo de Titulización Hipotecaria sean admitidos a negociación en un mercado oficial u organizado establecido en España. A tal efecto, el Fondo, a través de su Sociedad Gestora solicitará, tras el otorgamiento de la escritura de constitución y una vez haya sido efectuado el desembolso de los Bonos, la admisión a negociación de los Bonos en el Mercado AJAF de Renta Fija, que tiene reconocido su carácter de mercado secundario oficial organizado de valores, por la Disposición Transitoria Sexta de la Ley 37/1998, la cual deberá tener lugar en un plazo no superior a treinta (30) días a contar desde la Fecha de Desembolso.

Asimismo, la Sociedad Gestora solicitará la inclusión de la emisión en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, SA (Iberclear) de forma que se efectúe la compensación y liquidación de los Bonos de acuerdo con las normas de funcionamiento que respecto de valores admitidos a cotización en AJAF y representados mediante anotaciones en cuenta tenga establecidas o puedan ser aprobadas en un futuro por Iberclear.

No se solicitará la admisión a cotización de los Bonos en ninguna Bolsa de Valores.

10. SERVICIO FINANCIERO

El servicio financiero del empréstito se realizará a través de Banco Santander Central Hispano, S.A.

11. RÉGIMEN FISCAL

El Folleto Informativo de emisión recoge en la Sección II.22 el régimen fiscal aplicable a la adquisición, tenencia y transmisión de los Bonos.

12. REPRESENTACIÓN DE LOS TITULARES DE LOS BONOS

La representación, y defensa de los titulares de los Bonos corresponderá a la Sociedad Gestora, en su calidad de gestora de negocios ajenos.

13. FOLLETO INFORMATIVO

Existe un Folleto Informativo explicativo de la emisión a disposición del público, de forma gratuita, en el domicilio social de Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A., en el domicilio social de Banco Santander Central Hispano, S.A., en el organismo rector de AJAF, así como en las Entidades Aseguradoras. Puede ser consultado también en la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Madrid, a 31 de mayo de 2005
El Director General
Santander de Titulización, SGFT, SA.

