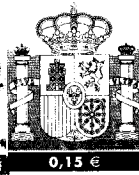




ROBERTO PAREJO GAMIR
 NOTARIO
 D. Ramón de la Cruz, 33 - 1ª Izqda.
 Teléfs.: 576 31 18 - 576 30 73
 28001 MADRID



0,15 €



5L1622576

02/2004

CONSTITUCIÓN DEL FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA

_____ UCI 10 _____

EMISIÓN Y SUSCRIPCIÓN DE PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS Y EMISIÓN DE BONOS DE TITULIZACIÓN

NUMERO, MIL TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO. _____

En Madrid, mi residencia, a catorce de mayo de dos mil cuatro. _____

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

COMPARECEN

D. PHILIPPE JACQUES LAPORTE, mayor de edad, casado, y con
 domicilio profesional en c/ Retama, 3, de nacionalidad francesa y con
 Tarjeta de Residencia nº 253.119, NIE X-1716469-W. _____

D. IGNACIO ORTEGA GAVARA, mayor de edad, casado, empleado de
 banca, y con domicilio profesional en Madrid, Paseo de la Castellana,
 75, y con Documento Nacional de Identidad nº 803.030-F. _____

D. JOSÉ ANTONIO ÁLVAREZ ÁLVAREZ, mayor de edad, casado,
 empleado de banca, y con domicilio profesional en Madrid, Paseo de
 la Castellana, 75, y con Documento Nacional de Identidad nº
 10.050.394-S. _____

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 **A-39025515**
 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 344ª. _____

Y se halla autorizado expresamente para este otorgamiento por acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de la Sociedad, en sesión celebrada el 10 de marzo de 2004, elevado a público mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Roberto Parejo Gamir con fecha 13 de abril de 2004, bajo el número 1003 de su protocolo. Copia autorizada de dicha escritura me es entregada en



02/2004



0,15 €



5L1622577

este acto a mi el Notario que, dejo unida a esta 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.G.F.T.), 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 26 de marzo de 2004, según resulta de Certificación que me entrega y dejo incorporada a esta matriz. _____

D. JOSÉ ANTONIO ÁLVAREZ ÁLVAREZ, 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 Madrid, D. Antonio Fernández-Golfín Aparicio, con fecha 14 de abril de 2004, con el nº 1.111 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")**, (antes Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., Entidad de Financiación) es una Entidad de Financiación con una extensa cartera de préstamos hipotecarios en su activo. _____



02/2004



5L1622578

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 10, 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 10 de marzo de 2004. _____

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 26 de marzo de 2004 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.**__

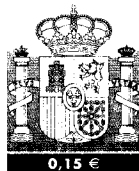
V. Que de acuerdo con la Ley 19/1992, la constitución del Fondo ha sido objeto de registro por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, en los términos previstos en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores (en adelante, la "**Ley 24/1988**"), modificada por la Ley 37/1998, de 16 de noviembre (en adelante, la "**Ley 37/1998**") y la Ley 44/2002 de 22 de noviembre (en adelante, la "**Ley 44/2002**"), 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 12 de mayo de 2004. Se adjunta como **ANEXO IV** de la presente escritura, verificación 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 setecientos millones (700.000.000) de euros, y estará constituida por siete mil (7.000) Bonos. _____

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



02/2004



5L1622579

(i) **Serie A:** constituida por seis mil setecientos noventa (6.790) Bonos, e importe nominal total de seiscientos setenta y nueve millones (679.000.000) de euros. _____

(ii) **Serie B:** constituida por doscientos diez (210) Bonos, e importe nominal total de veintiún millones (21.000.000) de euros. _____

La Serie B se encuentra postergada en el pago de intereses primero y en el pago de principal después, respecto a la Serie A, 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 la otra Serie. _____

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 Banco Santander Central Hispano, S.A (en adelante, 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 la información contenida en el Folleto Informativo de constitución del Fondo y de la emisión de los Bonos es verídica 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, ni induce a error (de

acuerdo con lo establecido en la Circular 2/1999 de 22 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores).

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, que se registrá por las siguientes _____

_____ **ESTIPULACIONES** _____

_____ **SECCIÓN I** _____

_____ **CONSTITUCIÓN DEL FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA** _____

_____ **UCI 10** _____

_____ **1. CONSTITUCIÓN DEL FONDO.** _____

La Sociedad Gestora en el presente acto constituye un Fondo de Titulización de Activos con la denominación FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA UCI 10 (en adelante el "Fondo") que se registrá: _____

(i) En primer lugar, por la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria; 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; en lo referente a su supervisión, inspección y sanción, por la Ley 46/1984, de 26 de diciembre, reguladora de las Instituciones de Inversión Colectiva; 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 _____



02/2004



1622580

(ii) en segundo lugar, por la presente escritura pública de constitución del Fondo, emisión y suscripción de Participaciones Hipotecarias y emisión de Bonos. _____

La constitución del Fondo, de acuerdo con el artículo quinto, punto 3, de la Ley 19/1992, ha sido objeto de registro por la Comisión Nacional del Mercado de Valores con las condiciones y requisitos recogidos en 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, el Real Decreto 291/1992, de 27 de marzo, sobre emisiones y ofertas públicas de venta de valores negociables modificado por el Real decreto 2590/1998 de 7 de diciembre, y la Orden de 12 de julio de 1993 que lo desarrolla, así como la Circular 2/94, de 16 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, por la que se aprueba el modelo del Folleto Informativo para la constitución de los Fondos de Titulización Hipotecaria y la Circular 2/1999, de 22 de abril de la Comisión Nacional del Mercado de Valores por la que se aprueban determinados modelos de folletos de utilización en emisiones u ofertas públicas de valores. El Folleto Informativo de constitución del Fondo y de emisión de los Bonos fue registrado por la Comisión Nacional de Mercado de Valores el día 12 de mayo de 2004. El acuerdo de registro en la CNMV se adjunta a la presente escritura 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, carente de personalidad jurídica, con carácter cerrado 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: _____

"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



1622581

02/2004

*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 del presente otorgamiento, y 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 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



02/2004



1622582

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 o quiebra, o cuando su autorización fuera revocada, la Sociedad Gestora deberá nombrar una sociedad gestora que la sustituya dando cumplimiento a lo dispuesto en el Real Decreto 926/1998, arts. 18 y 19 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. _____

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"), según lo previsto en la Estipulación 14.4 del presente otorgamiento. _____

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 ciento veinticinco mil (125.000) euros y, _____

(ii) en cada Fecha de Pago de los Bonos (los días los días 22 de marzo, 22 de junio, 22 de septiembre y 22 de diciembre de cada año, o siguiente Día Hábil, según lo previsto en la Estipulación 12.3.e) de este otorgamiento), a una Comisión de Administración Periódica igual al 0,0260% anual sobre la suma de los Saldos Pendientes de Pago de los Bonos de ambas Series, en la Fecha de Determinación correspondiente a la Fecha de Pago en curso. _____

El cálculo de la Comisión de Administración Periódica, pagadera en una Fecha de Pago determinada se realizará con arreglo a la siguiente fórmula: _____

$$A = B \times 0,026\% \times \frac{d}{365}$$

Donde: _____

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

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



1622583

02/2004

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 doce mil ciento ochenta y siete con cincuenta (12.187,50) 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 2005 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. _____

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. _____

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 auditora Deloitte & Touche España, S.L. para que lleve a cabo las auditorías 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, coincidiendo con una Fecha de Pago, en los términos establecidos en la presente Estipulación y en la Estipulación 12.10 de esta Escritura, cuando el Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias, sea inferior al 10% del saldo inicial, siempre y cuando la



1622584

02/2004

venta de las Participaciones Hipotecarias pendientes de amortización, junto con el saldo que exista en ese momento en la Cuenta de Tesorería, 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. _____

Por tanto, la Sociedad Gestora, en el supuesto anterior y en todos aquellos supuestos de amortización anticipada de la emisión, contemplados en el apartado 5.2 siguiente del presente otorgamiento, una vez liquidado el Fondo y en el plazo máximo de seis (6) meses contados desde la distribución de los activos del Fondo señalada en dicho apartado, siguiendo el orden de prelación de pagos previsto en la Estipulación 19 del presente otorgamiento, otorgará un acta notarial en la que se recojan: _____

(i) las causas, previstas en la presente Escritura de Constitución y en el Folleto, que motivaron la extinción del Fondo; _____

(ii) el procedimiento de comunicación a los titulares de los Bonos y a la Comisión Nacional del Mercado de Valores del hecho de la amortización anticipada de los Bonos en circulación; y _____

(iii) la distribución de las cantidades disponibles del Fondo, siguiendo el orden de prelación de pagos previsto en la Estipulación 19 del presente otorgamiento. _____

Dicho documento notarial será remitido por la Sociedad Gestora a la Comisión Nacional del Mercado de Valores. _____

5.2 Extinción del Fondo. _____

El Fondo, de acuerdo con lo previsto en el Artículo quinto, punto 3 de la Ley 19/1992, se extinguirá, por las causas expresamente previstas en la presente Escritura de Constitución y, en todo caso, en los siguientes supuestos, informándose a la CNMV en caso de producirse alguno de ellos y aplicándose, en caso de insuficiencia del haber líquido del Fondo, el régimen de prelación de pagos establecido en la Estipulación 19: _____

(i) Cuando se amorticen íntegramente las Participaciones Hipotecarias que integren su activo. _____

(ii) Cuando se amorticen íntegramente los Bonos emitidos. _____

(iii) Cuando, se desvirtúe de forma permanente el equilibrio financiero del Fondo: la Ley 19/1992 exige en su artículo quinto, punto sexto, que los flujos de principal e intereses correspondientes a los Bonos emitidos con cargo al Fondo, coincidan con los flujos del conjunto de las Participaciones Hipotecarias agrupadas en él, sin otros desfases temporales que aquellos derivados de las comisiones y gastos de administración y gestión, primas de aseguramiento u otros conceptos aplicables. En este sentido, y si por razón de algún evento o circunstancia excepcional no prevista en la fecha del presente otorgamiento de la presente Escritura de Constitución se desvirtuase de forma permanente el equilibrio financiero del Fondo, exigido por la Ley 19/1992, por causas ajenas al propio desenvolvimiento del Fondo, tales como nueva normativa o desarrollos legislativos complementarios, retenciones, o demás situaciones que de modo permanente pudieran afectar a dicho equilibrio, (y no considerándose por tanto como causa de



02/2004



1622585

desequilibrio la existencia de un posible Déficit de Amortización, que formaría parte de dicho desenvolvimiento) podrá éste, actuando a través de la Sociedad Gestora, amortizar anticipadamente la emisión de Bonos En este caso, la Sociedad Gestora, tras informar a la CNMV, procederá a la liquidación ordenada del Fondo conforme a las reglas establecidas en la Estipulación 19 del presente otorgamiento. _

(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, sin que se hubiese encontrado una nueva sociedad gestora dispuesta a encargarse de la gestión del Fondo. _____

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

En el supuesto de que, una vez extinguido el Fondo y realizados todos los pagos previstos en la mencionada Estipulación 19 conforme al orden de prelación de pagos establecido, existiera algún remanente o se encontraran pendientes de resolución procedimientos judiciales o notariales iniciados como consecuencia del impago, por el deudor de los Préstamos Hipotecarios (todo ello de conformidad con lo previsto en el apartado 11.14 de esta Escritura), tanto el citado remanente como la continuación o/y el producto de la resolución de los procedimientos citados serán a favor de UCI. _____

Con objeto de que el Fondo, a través de la Sociedad Gestora, lleve a cabo la amortización anticipada de la totalidad de los Bonos en los supuestos previstos anteriormente y en concreto, para que el Fondo disponga de liquidez suficiente, podrá llevar a cabo cualquiera de las tres opciones recogidas en el apartado 12.10 del presente otorgamiento. La amortización anticipada de la totalidad de los Bonos se realizará, por el Saldo Pendiente de Pago hasta esa fecha más los intereses devengados y no pagados hasta la fecha de amortización anticipada, deducida 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. _____

5.3 Derechos del Cedente en la Liquidación del Fondo _____

En el supuesto de que el Fondo se liquidara, quedando pendiente de amortización algún importe de los Préstamos Hipotecarios, el Cedente tendrá un derecho de tanteo sobre todos o parte de los Préstamos Hipotecarios que haya cedido y que pertenezcan al Fondo, correspondientes a Préstamos Hipotecarios no amortizados, con las condiciones que establezca la Sociedad Gestora en el momento de la liquidación. Para el ejercicio de dicho derecho de tanteo, el Cedente dispondrá 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 los Préstamos Hipotecarios. _____

Con carácter general, el precio a satisfacer por Préstamos Hipotecarios no podrá ser inferior al ofertado por el tercero



1622586

02/2004

interesado. En los supuestos de liquidación y extinción del Fondo, el precio a satisfacer por Préstamos Hipotecarios no podrá ser inferior a la suma del valor del principal más los intereses devengados y no cobrados de Préstamos Hipotecarios pendientes de amortización. ____

Cualquier ejercicio distinto del presente derecho de adquisición será sometido a la consulta previa de la CNMV. Este derecho de tanteo no implica, en ningún caso, un pacto o declaración de recompra de los Préstamos Hipotecarios cedidos por el Cedente. ____

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, 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 18% de los Préstamos Hipotecarios tienen la "Cuota Comodín". Esta cuota es una opción que corresponde al prestatario una (1) vez al año durante los tres primeros años 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 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, el 3% de los Préstamos Hipotecarios han agotado la posibilidad de ejercer la opción, al 8% les queda un (1) año y el 7% de los prestatarios que tienen esta opción pueden utilizarla durante los próximos dos (2) años. De la cartera de Préstamos Hipotecarios: el 5,6% ha utilizado la "Cuota Comodín" al menos una vez desde la formalización del préstamo, de los cuales el 40% (que representaría un 2,25% de la cartera total) la han utilizado en los últimos 12 meses y están pendiente de la fecha de cálculo de la nueva cuota para amortizar este importe. _____

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



02/2004



5622587

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 Prestamos Hipotecarios de UCI, el 53% no tiene la posibilidad de ejercer esta opción, y del resto (47% de los Prestamos Hipotecarios), el 3% tiene esta opción durante toda la vida del Préstamo Hipotecario y debido a la antigüedad de las fechas de formalización, al 5% les queda solo un (1) año y el 39% de los prestatarios tiene 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 febrero de 2028, por lo que, sumándole los siete (7) años de prórroga, no se supera la fecha de vencimiento legal del fondo (22 de junio de 2036). Se entiende por año, los doce (12) meses incluidos entre cada revisión de cuota. _____

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

El 1,3% del total de la cartera de Préstamos Hipotecarios (esto es, 668 Préstamos Hipotecarios, por un importe de 9.930.725,73 euros) está formada por Préstamos Hipotecarios recomprados por UCI al Fondo de Titulización Hipotecaria UCI 2 (constituido el 26 de julio de

1995) en la Fecha de Pago correspondiente a la liquidación del mismo, el 13 de abril de 2004. _____

- El 12% 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 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 19% 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 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 61% de esta cartera aún no ha vendido su antigua propiedad. _____

- El 23% 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 máxima de vencimiento del periodo a tipo fijo en septiembre de 2006 (siendo mayo de 2006 la fecha media de



02/2004



1622588

vencimiento), a partir de ese momento, todos los préstamos pasan a tener su cuota revisable referenciado al tipo de interés Euribor a 12 meses, publicado por el Banco de España (66%) o al IRPH Conjunto de Entidades, publicado por el Banco de España (34%). El tipo fijo medio actual de estos préstamos es de 4,53%. _____

- El 5% 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. Estos Préstamos Hipotecarios han sido formalizados durante el año 2003 y tienen una fecha máxima de vencimiento del periodo a tipo fijo en septiembre de 2006 (siendo julio de 2006 la fecha media de vencimiento), a partir de ese momento, todos los préstamos pasan a tener su cuota revisable referenciado al Euribor a 12 meses publicado por el Banco de España (53%) o al IRPH Conjunto de Entidades publicado por el Banco de España (47%). El tipo fijo medio actual de estos préstamos es de 4,40%. En la actualidad, el 69% de estos prestatarios no ha vendido su antigua propiedad. _____

- El 11% de la cartera son préstamos originados por UCI a través de su portal en Internet o de la Superlínea. Son préstamos con un margen medio de 0,46%, un LTV medio del 59% y cuya fecha media de formalización es marzo del 2003 y la fecha media de vencimiento, 11 de agosto de 2029. _____

El resto de la cartera de Préstamos Hipotecarios (30%) 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 verificado en la CNMV. _____

El ANEXO III a la presente minuta 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 citada auditoría versa sobre una serie de atributos tanto cuantitativos como cualitativos sobre la citada cartera de los Préstamos Hipotecarios, objeto de las Participaciones Hipotecarias y, en concreto, sobre: identificación del prestatario, código postal de la propiedad hipotecada, fecha de formalización, fecha de vencimiento, importe inicial, saldos actuales, tipo de interés de referencia, tipo de interés aplicado, finalidad del préstamo, valor de tasación, relación saldo actual/valor de tasación, retrasos en los pagos detallando los que excedan de 30, 60 y 90 días, cobertura contra incendios y carácter de primera hipoteca de la garantía. _____

6.2 Emisión de Participaciones Hipotecarias. _____



02/2004



AL 1622589

UCI, en su condición de cedente (el "Cedente"), hace participar al Fondo en los Préstamos Hipotecarios mediante la cesión de los mismos a través de la emisión de Participaciones Hipotecarias (las "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 100% en el principal, y a una participación del 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, no existiendo pacto alguno de recompra (sin perjuicio de lo establecido a tal efecto en el apartado 8.5 siguiente y 10.2 de la presente escritura, y en el apartado 5.3 anterior, referido al derecho de tanteo).

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



02/2004



5L1622590

por la Sociedad Gestora en el mismo acto de constitución del Fondo, en el Banco. _____

La Sociedad Gestora procederá, en nombre del Fondo, en la Escritura de Constitución, a la suscripción de las Participaciones Hipotecarias emitidas por UCI, para su inmediata 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 el mismo acto de la constitución del Fondo, UCI cederá 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._____

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 (a excepción de los intereses ordinarios y de demora de las Participaciones Hipotecarias que se devenguen hasta la Fecha de Desembolso que corresponderán al Cedente) 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._____



02/2004



5L1622591

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

A la fecha de otorgamiento de la Escritura de Constitución, UCI será 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. _____

Los pagos realizados a la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, en concepto de interés por las Participaciones Hipotecarias no estarán sujetos a retención tal y como se establece en el artículo 57.k) del Real Decreto 537/1997, de 14 de abril, por el que se aprueba el reglamento del Impuesto sobre Sociedades, en su redacción dada por el Real Decreto 2717/1998, de 18 de diciembre. _____

7. SUSCRIPCIÓN DE LAS PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS. _____

7.1 Suscripción._____

La Sociedad Gestora, en representación del Fondo, suscribe íntegramente en el presente acto 8.550 Participaciones Hipotecarias emitidas por UCI de acuerdo con la Estipulación anterior, con sujeción a los términos y condiciones que se recogen en esta escritura._____

La suscripción de las Participaciones Hipotecarias surtirá plenos efectos a partir de la Fecha de Constitución._____

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 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 700.000.623,37 euros, equivalente a la suma del principal pendiente de amortización de las mismas, en la Fecha de Desembolso._____

7.4 Pago del precio._____

17



5L1622592

02/2004

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.

El pago se efectuará mediante el ingreso del precio en la cuenta nº 0049 5033 58 291 6031796 que UCI tiene abierta en el Banco, sucursal 5033.

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, no existiendo pacto alguno de recompra (sin perjuicio de lo establecido a tal efecto en el apartado 8.5 siguiente y 10.2, de la presente escritura, y en el apartado 5.3 anterior referido al Derecho de Tanteo).

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 los apartados 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. ___

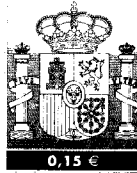
8.3 Anticipo de fondos. _____

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

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. _____



5L1622593

02/2004

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. _____

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, 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 sustituto por compañía auditora 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



5L1622594

02/2004

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, 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 (a excepción de los intereses ordinarios y de demora las Participaciones Hipotecarias que se devenguen hasta la Fecha de Desembolso, que corresponderán al Cedente) 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 de la Fecha de Constitución, sin embargo el devengo de intereses a favor del Fondo se producirá a partir de la Fecha de Desembolso. El presente otorgamiento incorpora como **Anexo X** 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 no estarán sujetos a retención tal y como se establece en el artículo 57. k) del Real Decreto 537/1997, de 14 de abril, por el que se aprueba el reglamento del Impuesto sobre Sociedades en su redacción dada por el Real decreto 2717/1998, de 18 de diciembre. ____

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



02/2004



5L1622595

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 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 del presente Folleto Informativo, ni en ningún momento desde su constitución, se ha encontrado UCI en situación de insolvencia, suspensión de pagos o quiebra. _____

(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. _____

(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. _____



02/2004



0,15 €



5L1622596

(7) Los datos relativos a los Préstamos Hipotecarios que se incluyen en la presente Sección, 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) Todos los deudores hipotecarios son personas físicas residentes en España. _____

(14) 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. _____

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

(16) 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. _____

(17) 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. _____

(18) 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. _____

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

(20) 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



02/2004



5L1622597

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

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

(22) 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. _____

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

(24) 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. _____

(25) La información contenida en el presente Folleto Informativo 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. _____

(26) 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. _____

(27) UCI ha seguido fielmente los criterios contenidos en el Memorándum Interno que aparece en el ANEXO V del presente

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

(28) 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. _____

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

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

(31) 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



1622598

02/2004

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. _____

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

(33) Todos los Préstamos Hipotecarios tienen una fecha de vencimiento inferior o igual a la Fecha de Vencimiento Final de los Bonos, esto es, el 22 de junio de 2036. _____

(34) A la fecha de emisión de las Participaciones Hipotecarias 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. _____

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

(36) Los Préstamos Hipotecarios que se ceden, causarán baja en el activo de UCI, por el importe participado, de conformidad con lo previsto en la Circular 4/91 de 16 de junio de Banco de España. _____

(37) Una vez efectuada la emisión de las Participaciones Hipotecarias, el volumen de las cédulas emitidas por UCI y no vencidas, no superará el 90% de la suma de los capitales no amortizados de todos los préstamos hipotecarios en cartera, de

conformidad con lo establecido en los artículos 59 y 60 del Real Decreto 685/82 modificado por Real Decreto 1289/91. A la fecha de registro del Folleto Informativo, no había ninguna cédula emitida por UCI. _____

(38) 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.

(39) 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. _____

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

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

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 principal más los intereses devengados y no satisfechos, las Participaciones Hipotecarias que representen a todos y cada uno de los Préstamos Hipotecarios que no se ajusten, en el presente otorgamiento, a la totalidad de las declaraciones contenidas en el apartado 10.1 anterior, cuando no sea posible sustituirlos, de conformidad con lo previsto en el apartado 8.5. _____



02/2004



1622599

Asimismo, y sin perjuicio de lo declarado en el apartado 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 Participado que ha sido cedido al Fondo, UCI ingresará en la Cuenta de Tesorería descrita en la Estipulación 17.1 de este otorgamiento, una cantidad igual a la compensada, que hubiera correspondido al Fondo. No obstante lo anterior, UCI declara en el apartado 10.1.25) que no tiene 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, calculados al mismo tipo de interés ordinario aplicable al préstamo en cuestión y (ii) todas las cantidades que correspondan a UCI como beneficiario de los contratos de seguro de daños que han sido suscritos por los deudores hipotecarios 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 Originador 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, 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 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 del presente otorgamiento, 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. _____



02/2004



5L1622600

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, asumirá las siguientes obligaciones: (i) cederá, 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) garantizará al Fondo, a través de su Sociedad Gestora, determinadas condiciones de los Préstamos Hipotecarios que se recogen en la 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 comprometerá 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. _____

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 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 los apartados 8.5 y 10.2 del presente otorgamiento, y de conformidad con lo previsto en los mismos. _____



5L1622601

02/2004

11.6 Entrega y depósito de las Participaciones Hipotecarias._____

UCI entregará 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 depositará en el Banco, entidad que recibirá las Participaciones Hipotecarias y aceptará su depósito. El mencionado depósito, que tendrá carácter gratuito, se constituirá 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.

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 según lo establecido en la Sección IV.1, c), inmediatamente y, en todo caso, en un plazo no superior a cuarenta y ocho (48) horas, en la Cuenta de Tesorería descrita en el apartado 17.1 del presente otorgamiento. _____

Asimismo, UCI abonará en dicha cuenta y en el mencionado plazo las cantidades que reciba, en su caso, de los deudores por la amortización anticipada de los Préstamos Hipotecarios y que correspondan al Fondo en los términos previstos en dicho apartado. __

En el supuesto de que UCI fuera declarada en liquidación, suspensión de pagos o quiebra, 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. __



02/2004



5L1622602

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, que la anteriormente citada y las expresamente mencionadas más adelante, en la Sección IV.4 (Cuota Comodín y limitación de cuota en función de IPC)._____

11.13 Ampliación de la hipoteca._____

Si por razones de mercado, o por cualquier otra circunstancia, el valor del bien hipotecado desmereciere 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



5L1622603

02/2004

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 impagados,

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 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. _____



02/2004



5L1622604

(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, UCI otorgará en la 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._____

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.____



02/2004



5L1622605

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 15% de los prestatarios haya utilizado la Cuota Comodín o más del 7% de los mismos haya ejercitado el derecho a la limitación de cuota en función del IPC (ambas opciones descritas en el apartado 6.1 anterior), se suspenderá el pago del punto 13 del orden de prelación de pagos descrito en la Estipulación 19 del presente otorgamiento 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 Cuota Comodín o de la limitación de cuota en función del IPC correspondientes al nuevo periodo no sobrepasen los porcentajes mencionados. 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 en la Estipulación 19. _____

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 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 de las Participaciones Hipotecarias, ya sea del principal, de los intereses o de cualquier otra cantidad que los mismos pudieran adeudar en virtud de las Participaciones Hipotecarias. _____

_____ **SECCIÓN IV** _____

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

La Sociedad Gestora, actuando como representante legal del Fondo constituido en esta escritura pública, acuerda realizar la



5L1622606

02/2004

presente emisión de Bonos de conformidad con lo previsto en el Real Decreto 926/1998 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 ascenderá a setecientos millones (700.000.000) de euros, y estará constituida por siete mil (7.000) Bonos. _____

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

(i) **Serie A:** constituida por seis mil setecientos noventa (6.790) Bonos, e importe nominal total de seiscientos setenta y nueve millones (679.000.000) de euros. _____

(ii) **Serie B:** constituida por doscientos diez (210) Bonos, e importe nominal total de veintiún millones (21.000.000) de euros. _____

La Serie B se encuentra postergada en el pago de intereses primero y en el pago de principal después, respecto a la Serie A, 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 la otra Serie. _____

12.2 Forma de representación. _____

Los Bonos estarán 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. _____

12.3 Tipo de interés nominal. _____

Todos los Bonos devengarán un interés nominal anual variable trimestralmente, y 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 la Estipulación 12.5 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, 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 (los "Periodos de Devengo de Interés") comprensivos de los días efectivos existentes entre cada Fecha de Pago (descrita en la Estipulación 12.5 del presente otorgamiento), 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 360 días. _____

b) Tipo de interés. _____

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 un (1) mes, este último para el primer Periodo de Devengo de Interés (el "Primer Periodo de Devengo de Interés"), o en caso necesario, su



5L1622607

02/2004

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 un (1) mes, este último para el Primer Periodo de Devengo de Interés. El EURIBOR será 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 un (1) mes, este último para el Primer Periodo de Devengo de Interés, en el Momento de Fijación de Tipo por las entidades reseñadas a continuación: _____

- Banco Santander Central Hispano, SA, sucursal Londres, _____
- 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 definitivo a aplicar al tipo de referencia, determinado como se especifica anteriormente, para calcular el tipo de interés que



5L1622608

02/2004

devengarán en cada Período de Devengo de Interés los Bonos de la Serie A y los Bonos de la Serie B, es 0,16% para el caso de los Bonos A y 0,50% para el caso de los Bonos B. _____

Los márgenes definitivos aplicables a la Serie A y a la Serie B deben haber sido comunicados a la Sociedad Gestora, en la Fecha del presente otorgamiento (14 de mayo de 2004) por las Entidades Directoras, antes de las 9:00 horas (C.E.T). En ausencia de la comunicación que deben efectuar las Entidades Directoras, la Sociedad Gestora ha fijado el margen de la Serie A en 0,17%, y el margen de la Serie B en 0,55%. 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 ambas 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 "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 ambas Series para el primer Periodo de Devengo de Interés se determinará en base al tipo de interés de referencia (EURIBOR a un (1) mes), a las 11:00 horas (hora

de Bruselas (C.E.T.) de la fecha del presente otorgamiento 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') del presente otorgamiento. _____

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) no sean festivos en Madrid. _____



02/2004



5L1622609

f) Cuadro informativo de evolución del tipo de interés de referencia a utilizar. _____

A título meramente informativo se dan a continuación datos de los tipos EURIBOR a tres (3) meses, suministrados por REUTERS en las fechas que se indican, así como los tipos que resultarían de aplicación a ambas Series de Bonos, A y B: _____

Fechas	EURIBOR	Bonos Serie A	Bonos Serie B
19 de marzo de 2003	2,562%	2,732%	3,112%
17 de abril de 2003	2,556%	2,726%	3,106%
20 de mayo de 2003	2,374%	2,544%	2,924%
19 de junio de 2003	2,142%	2,312%	2,692%
17 de julio de 2003	2,130%	2,300%	2,680%
20 de agosto de 2003	2,137%	2,307%	2,687%
18 de septiembre de 2003	2,150%	2,320%	2,700%
20 de octubre de 2003	2,152%	2,322%	2,702%
20 de noviembre de 2003	2,151%	2,321%	2,701%
18 de diciembre de 2003	2,141%	2,311%	2,691%
20 de enero de 2004	2,080%	2,250%	2,630%
20 de febrero de 2004	2,061%	2,231%	2,611%
19 de marzo de 2004	2,034%	2,204%	2,584%
1 de abril de 2004	1,960%	2,130%	2,510%

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 tercer (3º) lugar en el orden de prelación de pagos establecidos en la Estipulación 19 del presente otorgamiento. _____

El pago de intereses devengados por los Bonos de la Serie B ocupa el cuarto (4º) lugar en el orden de prelación de pagos establecidos en la citada Sección. Se procederá a postergar este pago al 7º lugar del orden de prelación de pagos, si en la Fecha de Determinación precedente, el Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias con morosidad mayor a noventa (90) días fuera superior al 9,00% del Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias, y no se hubiera producido la completa amortización de los Bonos de la Serie A o no se fuera a producir en la Fecha de Pago en curso. _____

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

Los intereses para los Bonos tanto de la Serie A como de la Serie B se pagarán los días 22 de marzo, 22 de junio, 22 de septiembre y 22 de diciembre de cada año, o primer Día Hábil siguiente (cada una, la "Fecha de Pago") hasta su total amortización, y todo ello mediante procedimiento reseñado en la Estipulación 12.12 del presente otorgamiento. _____

En caso de que alguno de los días 22 de los meses mencionados no sea un Día Hábil (aquél que coincida con sábado, domingo o festivo en Madrid 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 Periodo de Devengo de Interés descrito en la Estipulación 12.3, a) del presente otorgamiento, hasta el mencionado primer Día Hábil, no inclusive. _____



EL 1622610

02/2004

El primer pago de intereses para los Bonos de ambas Series tendrá lugar el 22 de junio de 2004, no 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 hasta el 22 de junio de 2004, no inclusive. _____

12.6 Cálculo de los pagos de intereses. _____

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

$$I = N \times C \times \frac{d}{360} \text{ _____}$$

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 esa Fecha de Pago. _____

C = 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 de la Serie A, como de la postergada a la misma, Serie B, 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 minuta 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 ambas Series, de conformidad con el orden de prelación de pagos establecido en la Estipulación 19 del presente otorgamiento, 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 todas las Series con posterioridad al 22 de junio de 2036 (la "Fecha de Vencimiento Final de los Bonos"), o siguiente Día Hábil. _____

12.7 Precio de emisión. _____

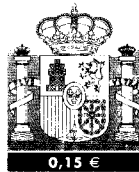
El precio de la emisión de los Bonos de ambas Series, A y B será de cien mil (100.000) euros por Bono, libre de impuestos y gastos de suscripción para el suscriptor. _____

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

12.8 Precio de reembolso. _____



02/2004



1622611

El precio de reembolso para los Bonos de ambas Series, A y B 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. _____

La Fecha de Vencimiento Final, y consecuente amortización definitiva de los Bonos de ambas Series es el 22 de junio de 2036, 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. _____

b) Amortización Parcial. _____

No obstante lo anterior, el Fondo a través de su Sociedad Gestora, procederá a la amortización de los Bonos de ambas 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 22 de marzo, 22 de junio, 22 de septiembre y 22 de diciembre de cada año (o siguiente Día Hábil, según lo descrito en la Estipulación 12.5 del presente otorgamiento) hasta su total amortización. _____

El primer pago de amortización de los Bonos de la Serie A corresponderá al 22 de junio de 2004, 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 6% del Saldo Pendiente de Pago de los Bonos de ambas 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 del presente otorgamiento). _____

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 del presente otorgamiento. _____

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 Periodo la Fecha de Determinación inicial, y excluyendo la final. _____

Por excepción, el primer Periodo de Determinación será el comprendido entre la Fecha de Desembolso descrita en la



5L1622612

02/2004

Estipulación 13.2 del presente otorgamiento, 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 ambas 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 del presente otorgamiento. _____

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

La Cantidad Devengada para Amortización de los Bonos de ambas Series A y B, sin distinción entre éstas, será igual a la diferencia positiva, en valor absoluto, entre el Saldo Pendiente de Pago de los Bonos de ambas Series A y B 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 siguientes reglas: _____

% LTV	T= 18 MESES	T= 24 MESES	T= 36 MESES	T= 48 MESES
> 80%	PH x100%	PH x100%	PH x100%	PH x100%
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. _____

60.000* 25%: 15.000 euros a los 24 meses. _____

60.000* 25%: 15.000 euros a los 36 meses. _____

El saldo vivo de las Participaciones Hipotecarias (en adelante el "Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias"), estará 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 sexto (6º) lugar del orden de prelación de pagos, en función de la liquidez existente de los Fondos Disponibles (descritos en la Estipulación 19 del presente otorgamiento) constituirán 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. _____



5L1622613

02/2004

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 sexto (6º) 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 6% del Saldo Pendiente de Pago de los Bonos de ambas 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 6%, 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 ambas Series A y B se mantenga en el 6%._____

En relación a la Amortización de los Bonos de la Serie B, 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

sea igual o superior al 2,25% del Saldo Vivo de dichas Participaciones Hipotecarias a esa fecha. _____

(ii) que exista un Déficit de Amortización, según lo descrito anteriormente. _____

(iii) que el importe disponible del Fondo de Reserva fuese inferior al importe mínimo requerido (descrito en la Estipulación 17.3 del presente otorgamiento) _____

(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 la Serie B. _____

No obstante, y en caso de que en una Fecha de Pago, y como consecuencia del orden de prelación de pagos previsto en la descrita en la Estipulación 19 del presente otorgamiento, 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 ambas Series, que es la cantidad pendiente de amortizar de cada una de las Series de Bonos ("Saldo Pendiente de Pago de los Bonos"). _____



L1622614

02/2004

La Sociedad Gestora procederá a notificar a los titulares de los Bonos en la forma prevista en la Estipulación 12.14, apartado a); a⁴) 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 subyacentes y la vida residual media de los Bonos. _____

7. Certificaciones. _____

Dentro de los siete (7) Días Hábiles siguientes a cada Fecha de Pago, la Sociedad Gestora emitirá un Certificado expedido por persona con poder bastante, en el que se acredite los Saldos Pendientes de Pago de los Bonos, el Déficit de Amortización no pagado por insuficiencia de Fondos Disponibles, según lo previsto en la presente Sección, así como el importe de los intereses devengados y no satisfechos a los bonistas, si procediere, según lo establecido en la Estipulación 12.3 del presente otorgamiento. _____

Dicha Certificación se presentará ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, ante la Entidad encargada del Registro contable y ante el Organismo Rector del AIAF, para su puesta a disposición del público junto con la presente escritura de constitución del Fondo. _____

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, en virtud del artículo quinto, 3 de la Ley

19/1992, 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, 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, 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. _____

Serán requisitos necesarios, por tanto, para poder proceder a dicha liquidación anticipada del Fondo: _____

(i) que puedan ser atendidas y canceladas en su totalidad todas las obligaciones de pago, _____

(ii) y que se proceda a la comunicación a los titulares de los Bonos en la forma prevista en el apartado 12.14, b), b") y c) con una antelación de treinta (30) Días Hábiles a aquél en que haya de producirse la amortización anticipada, que deberá ser necesariamente una Fecha de Pago. Dicha comunicación (que habrá sido puesta previamente en conocimiento de la Comisión Nacional del Mercado de Valores) contendrá el procedimiento descrito a continuación, en relación a los mecanismos de obtención de liquidez suficiente, a fin de poder, en todo caso atender y cancelar la totalidad de las obligaciones de pago derivadas de los Bonos. La amortización anticipada habrá de efectuarse necesariamente sobre la totalidad de los Bonos. _____



02/2004



1622615

Así mismo, 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 en el plazo de cuatro meses, según lo previsto en el apartado 2.3 del presente otorgamiento. _____

La amortización anticipada de la totalidad de los Bonos, en los supuestos previstos anteriormente, se realizará por el Saldo Pendiente de Pago hasta esa fecha más los intereses devengados y no pagados hasta la fecha de amortización anticipada, deducida 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. _____

Con el objeto de que el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, lleve a cabo la amortización anticipada de la emisión de Bonos y, en concreto, para que el Fondo disponga de liquidez suficiente para hacer frente al pago del Saldo Pendiente de Pago de los Bonos más los intereses devengados y no pagados desde la última Fecha de Pago hasta la fecha de amortización, la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo podrá: _____

(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 las Participaciones Hipotecarias pendientes de amortización; 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 se paguen al contado. Para fijar el valor de mercado, la Sociedad Gestora podrá obtener los informes de valoración que estime necesarios_____

La Estipulación 5 de este otorgamiento 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 y B, ocupa el sexto (6º) 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. El pago 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



5L1622616

02/2004

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 (la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, SA,) que se identifica en la Estipulación 16 de esta escritura. _____

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 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 ambas 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 del presente otorgamiento, y cuanta información adicional le sea requerida. _____

a) En relación a cada Serie A y B 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 del presente otorgamiento. _____

d) En relación a la amortización anticipada. _____

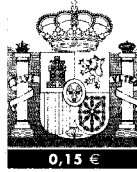
Listado demostrativo de Tasas Medias de Amortización Anticipada de los Préstamos Hipotecarios subyacentes a las Participaciones Hipotecarias así como vida media de los Bonos de Titulización Hipotecaria bajo el mantenimiento de dichas Tasas Medias de Amortización Anticipada. _____

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. _____



02/2004



5L1622617

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') De conformidad con lo previsto en la Estipulación 12.3, e), el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, 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 ambas Series de Bonos para el Periodo de Devengo de Interés siguiente, según los criterios contenidos en la citada Estipulación _____

a") Trimestralmente, con una antelación mínima de un (1) día natural a cada Fecha de Pago, el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, procederá a comunicar a los tenedores de los Bonos, no sólo los intereses resultantes de los Bonos, de ambas Series, , junto la amortización de los mismos, según proceda, sino, además: _____

(i) Las Tasas Medias de Amortización Anticipada de los Préstamos Hipotecarios subyacentes de las Participaciones Hipotecarias, a la Fecha de Determinación; _____

(ii) la vida residual media de los Bonos de ambas Series calculada con las hipótesis de mantenimiento de dicha tasa real de amortización anticipada según lo previsto en la Estipulación 12.10; y _____

(iii) los Saldos Pendientes de Pago (después de la amortización a liquidar en cada Fecha de Pago) de cada Bono de cada Serie, y los porcentajes que dichos Saldos Pendientes de Pago representan 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 del presente otorgamiento. _____

Las notificaciones de este apartado a") serán efectuadas según lo dispuesto en el apartado c) siguiente, y serán, asimismo, puestas en conocimiento de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, SA, en el plazo máximo de los tres (3) 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 definitivos (incluyendo los márgenes a que se hace referencia en el apartado 12.3.d) del presente otorgamiento), variables trimestralmente de ambas Series de Bonos, resultantes



5L1622618

02/2004

para el Primer Periodo de Devengo de interés, que será el comprendido entre la Fecha de Desembolso (19 de mayo de 2004) y el 22 de junio de 2004, todo ello de conformidad con lo contenido en la Estipulación 12.3 del presente otorgamiento, 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 el presente otorgamiento, siéndole remitido, en este supuesto, a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, el Acta Notarial de liquidación y procedimiento a que hacen referencia las Estipulaciones 5.1 y 12.10 anteriores._____

c) Procedimiento._____

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 del presente otorgamiento). _____

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

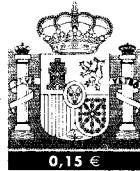
La Sociedad Gestora procederá a poner en conocimiento de la CNMV las publicaciones que, tanto con carácter ordinario periódico como con carácter extraordinario, se efectúen según lo previsto en los anteriores apartados así como cualquier información que, con independencia de lo anterior, le sea requerida.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

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 la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria, la Ley 24/1988, modificada por la Ley 37/1998, de 16 de noviembre, y por la Ley 44/2002, de 22 de



02/2004



1622619

noviembre, entre otras, y conforme a lo dispuesto en el 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, y la Orden de 12 de julio de 1993 que lo desarrolla, así como la Circular 2/1994, de 16 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, por la que se aprueba el modelo de Folleto Informativo para la constitución de los Fondos de Titulización Hipotecaria y la Circular 2/1999, de 22 de abril de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, por la que se aprueban determinados modelos de folletos de utilización en emisiones u ofertas públicas de valores. _____

El Contrato de Colocación y Aseguramiento 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 actuando por cuenta del Fondo. _____

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

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 los Préstamos Hipotecarios. _____

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. _____

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

(i) **Tramo Nacional:** se colocarán doscientos setenta millones (270.000.000) euros equivalente a dos mil setecientos (2.700) Bonos de la Serie A, lo que representa, aproximadamente, el 40% del total nominal de la misma. _____

(ii) **Tramo Internacional:** se colocarán cuatrocientos treinta millones (430.000.000) de euros, compuesto por: _____

- cuatrocientos nueve millones (409.000.000) euros, equivalente a cuatro mil noventa (4.090) Bonos de la Serie A (lo que representa, aproximadamente, el 60% del total nominal de dicha Serie), _____

- y veintiún millones (21.000.000) de euros, representados por doscientos diez (210) Bonos de la Serie B (lo que representa el 100% del total nominal de dicha Serie). _____



02/2004



301622620

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 "Periodo de Suscripción") y dirigirse al Banco en su Departamento de Tesorería, situado en el Paseo de la Castellana 75, 2º 28046 Madrid y BNP Paribas, Sucursal en España (en adelante "BNP Paribas"), situado en Ribera de Loira 28042, Madrid (en el supuesto del Tramo Nacional) o al Banco, a BNP Paribas, a Dexia Bank y a Banco Simeon (para el Tramo Internacional), 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 anteriormente citadas Entidades Aseguradoras, en sus respectivos Tramos, suscribirá la cantidad de Bonos que quedara pendiente de serlo, al finalizar el Periodo de Suscripción, en virtud de su compromiso, recogido en el siguiente apartado 13.4 de la presente Estipulación. _____

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

Entidades Aseguradoras	euros	
	Serie A	Serie B
• Banco Santander Central Hispano	170.000.000	-----
• BNP Paribas	100.000.000	
Totales	270.000.000	

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

Entidades Aseguradoras	euros	
	Serie A	Serie B
• Banco Santander Central Hispano	149.500.000	10.500.000
• BNP Paribas	219.500.000	10.500.000
• Dexia Bank	20.000.000	
• Banco Simeon	20.000.000	
Totales	409.000.000	21.000.000

Ni el Banco ni BNP Paribas, como Entidades Directoras recibirán comisión alguna en concepto de dirección de la emisión. _____

Cada una de las Entidades Aseguradoras de la Colocación de los Bonos de la Serie A, recibirá una comisión que estará comprendida entre el 0,000% y el 0,100%, del importe nominal por ella asegurado en virtud de los Contratos de Aseguramiento de la Colocación, descritos en la Estipulación 13.4 del presente otorgamiento. _____

Cada una de las Entidades Aseguradoras de la Colocación de los Bonos de la Serie B recibirá una comisión que estará comprendida entre el 0,000% y el 0,200% del importe nominal por ella asegurado



501622621

02/2004

en virtud de los Contratos de Aseguramiento de la Colocación, descritos en la Estipulación 13.4 del presente otorgamiento. _____

El pago de las citadas comisiones serán a cargo del Fondo. _____

Asimismo, se reproducen como **ANEXO VIII** a la presente escritura, declaraciones firmadas de las personas con representación suficiente por parte del Banco y BNP Paribas, conteniendo las manifestaciones a que hace referencia la Circular 2/1994, de 16 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, por la que se aprueba el modelo de Folleto Informativo para la constitución de los Fondos de Titulización Hipotecaria y la Circular 2/1999, de 22 de abril, de la citada CNMV, por la que se aprueban determinados modelos de folletos de utilización en emisiones u ofertas públicas de valores. _____

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

Los inversores a quienes hayan sido adjudicados los Bonos, deberán abonar a las Entidades Aseguradoras de los Tramos Nacional e Internacional de la colocación el Día Hábil siguiente a la fecha de cierre del Periodo de Suscripción (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 día, de conformidad con lo previsto en los Contratos de Aseguramiento de la Colocación. _____

La Fecha de Desembolso será el 19 de mayo de 2004. _____

Asimismo, el Fondo a través de la Sociedad Gestora y siguiendo lo establecido en el apartado 7.4 de la presente Escritura, procederá a abonar a UCI antes de las 17:00 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 Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, SA. _____

13.4 Aseguramiento de la Emisión. _____

La Sociedad Gestora celebrará, por cuenta del Fondo, con las Entidades citadas anteriormente, dos Contratos de Colocación y



5L1622622

02/2004

Aseguramiento de la emisión (uno para el Tramo Nacional y otro para el Tramo Internacional), 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 el anterior apartado 13.1, y, una vez cerrado el Periodo de Suscripción, a suscribir aquellos Bonos que no lo hayan sido. _____

El Banco y BNP Paribas para el Tramo Nacional y el Banco junto a BNP Paribas, Dexia Bank y Banco Simeon en calidad de Entidades Aseguradoras de la Colocación de la emisión en el Tramo Internacional, asumen las obligaciones contenidas en los Contratos de Colocación y Aseguramiento, y que básicamente serán las siguientes: 1) compromiso de suscripción solidario de Bonos que no lo hayan sido, una vez cerrado el Periodo de Suscripción, hasta las cuantías establecidas; 2) abono, por parte de BNP Paribas, Dexia Bank y Banco Simeon al Banco en su condición de Banco Agente, antes de las 14:00 horas, del Día Hábil siguiente de la fecha de cierre del Periodo de Suscripción, valor ese 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 Aseguramiento de la Colocación, 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 la suma a la que ascienda la Comisión de Aseguramiento total (y en la cual, y en su función de, asimismo, Entidad Aseguradora de la Colocación, habrá participado).

La única causa de resolución de los Contratos de Aseguramiento de la 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 y A- a los Bonos de la Serie B, según la escala de calificación de S&P España. _____

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

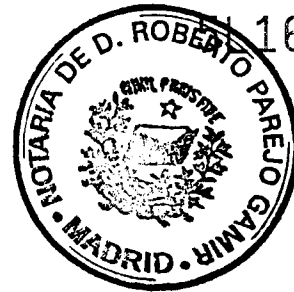
14.1 Entidad calificadora. _____

La Ley 19/1992 exige que el riesgo crediticio de los Bonos emitidos con cargo al Fondo sea objeto de evaluación por una entidad calificadora reconocida por la Comisión Nacional del Mercado de Valores. _____

La Sociedad Gestora ha encargado la valoración del riesgo crediticio de los Bonos a la agencia Standard & Poor's España, SA, 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, en su artículo quinto, punto ocho. _____

14.2 Calificación otorgada a la emisión de Bonos. _____

Con carácter previo al registro del Folleto Informativo, S&P España ha asignado a los Bonos unas calificaciones provisionales (P) AAA para los Bonos de la Serie A y A- para los Bonos de la Serie B (en adelante, los "ratings") y espera asignar a los Bonos de la Serie A un rating final AAA y a los Bonos de la Serie B un rating final A-, antes



1622623

02/2004

del inicio del Periodo de Suscripción de los Bonos (descrito en la Estipulación 13.1 del presente otorgamiento)._____

Si la agencia de rating no confirmara antes del inicio del Periodo de Suscripción las calificaciones AAA y A- a los Bonos de la Serie A y B, 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 y A- a los Bonos de la Serie A y B, respectivamente, antes del inicio del Periodo de Suscripción, constituiría un supuesto de resolución de la constitución del Fondo y de la emisión de los Bonos. _____

En el ANEXO VII de esta minuta, se recoge copia de la carta de comunicación de los ratings 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: _____

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 largo plazo pueden modificarse con un signo + ó - que indica la posición relativa dentro de cada categoría. _____

S&P España otorga la calificación AAA a emisiones de deuda cuya capacidad para pagar intereses y para amortizar, es extremadamente fuerte; la calificación AA supone una capacidad muy fuerte para cumplir las obligaciones financieras y una calificación A supone una fuerte capacidad de pago de intereses y reintegro de principal, aunque es algo más susceptible a los efectos de los cambios circunstanciales y condiciones económicas adversas que la deuda de las categorías superiores. _____

El rating es una opinión de la agencia acerca del riesgo de crédito, de la capacidad de cumplimiento de los pagos de intereses y principal de la emisión en los plazos previstos. No analiza el grado de probabilidad de que varíen las fechas de amortización de los préstamos hipotecarios respecto de las estimadas inicialmente. _____

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. _____

Las calificaciones pueden ser revisadas, suspendidas o retiradas 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



1622624

02/2004

Mercado de Valores como de los bonistas, de conformidad con lo previsto en la Estipulación 12.12. b). b")._____

Para realizar el proceso de calificación y seguimiento S&P España confía en la exactitud y lo completo 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._____

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 solicitará la admisión a negociación de los Bonos en el Mercado AIAF de Renta Fija (de conformidad con el artículo quinto, punto noveno de la Ley 19/1992), que tiene reconocido su carácter de mercado secundario oficial

organizado de valores, por la Disposición Transitoria Sexta de la Ley 37/1998, la cual tendrá lugar en un plazo no superior a cuarenta y cinco (45) días a contar desde la Fecha de Desembolso. No obstante lo anterior, deberá efectuarse en todo caso antes de la fecha del primer pago de intereses de los Bonos (22 de junio de 2004)._____

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 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). _____

Asimismo, la Sociedad Gestora solicitará, por cuenta del Fondo, una vez hayan sido suscritos los Bonos emitidos, la inclusión de la emisión en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, SA, (descrita en la siguiente Estipulación 16) 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 la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, SA. _____

SECCIÓN V

REPRESENTACIÓN MEDIANTE ANOTACIONES EN CUENTA



1622625

02/2004

_____ 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, de 28 de julio, del Mercado de Valores, modificada por la Ley 37/1998, de 16 de noviembre, y la Ley 44/2002, entre otras la presente escritura pública de constitución del Fondo, emisión y suscripción de las Participaciones Hipotecarias y emisión de los Bonos será también considerada como escritura pública 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 (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, la "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, 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, 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, de 28 de julio del Mercado de Valores, modificada por la Ley 37/1998, de 16 de noviembre. _____



02/2004



511622626

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, así como los Certificados acreditativos del saldo vivo de los Bonos a emitir de conformidad con lo previsto en el apartado 12.9, b), 7 del presente otorgamiento. _____

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 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, de 28 de julio, del Mercado de Valores, modificada por la Ley 37/1998, de 16 de noviembre, 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 mismo efectos que la tradición de los títulos y desde ese momento la transmisión será oponible a terceros. En este sentido, el tercero que adquiriera a título oneroso los Bonos representados por anotaciones en cuenta de



1622627

02/2004

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 el presente apartado sobre la representación de los valores por medio de anotaciones en cuenta, será de aplicación lo previsto en la Ley 24/1988, del 28 de julio, del Mercado de Valores, modificada por la Ley 37/1998, de 16 de noviembre, el Real Decreto 116/1992 modificado por el Real Decreto 2590/1998 de 7 de diciembre, 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 misma fecha en que se otorga la Escritura de Constitución, 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 Prestamos 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 al Préstamo Hipotecario, 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 del precio de remate o importe determinado por resolución judicial, o procedimiento notarial; _____



02/2004



51201622628

(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, (*Euro Interbank Borrowing Offered Rate*), el tipo de referencia del mercado de dinero para el euro, en operaciones de depósitos a tres (3) meses (tal y como se define en el apartado 12.3 de este otorgamiento), 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 22 de cada mes. _____

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 Service), 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, dejando el Banco de llevar a cabo la reinversión de

los fondos disponibles en la Cuenta Tesorería en el momento en que se trasladen a la nueva entidad, 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, procediendo a trasladarla al Banco, con posterioridad, cuando su deuda a corto plazo alcance nuevamente el rating A-1, según la escala citada anteriormente.

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 57.K), del Capítulo II, del Título IV del Reglamento del Impuesto de Sociedades aprobado por el Real Decreto 537/1997, de 14 de abril en su redacción dada por el Real Decreto 2717/1998, de 18 de diciembre. _

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 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 ocho millones doscientas cuarenta mil (8.240.000.000) euros _____

La Sociedad Gestora celebrará, por cuenta del Fondo, con el Banco y *Union de Crédit pour le Batiment S.A.* ("UCB") (sociedad participada al 99,93% por BNP Paribas) un Contrato de Préstamo Subordinado (al 50% cada uno en su posición acreedora), por



02/2004



1622629

importe de ocho millones doscientas cuarenta mil (8.240.000) 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 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 (19 de mayo de 2004) hasta la fecha de vencimiento de cuotas de las Participaciones Hipotecarias (5 de junio de 2004) y los intereses de los Bonos a pagar en la primera Fecha de Pago (22 de junio de 2004) 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 este otorgamiento, 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 del presente otorgamiento. _____

El Préstamo Subordinado devengará un interés nominal anual equivalente al tipo de interés que resulte de añadir en un 0,60% al EURIBOR, (*Euro Interbank Borrowing Offered Rate*), el tipo de referencia del mercado de dinero para el euro, en operaciones de depósitos a tres (3) meses (tal y como se define en el Capítulo II del Folleto) 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 del presente otorgamiento. 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) del presente otorgamiento y (ii) un año compuesto de trescientos sesenta y cinco (365) 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 del presente otorgamiento. _____

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) y la que se destine a financiar los gastos de emisión de los Bonos (según Sección II.14, b) del citado Folleto) así como la parte destinada 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 (19 de mayo de 2004) hasta la fecha de vencimiento de cuotas de las Participaciones Hipotecarias (5 de junio de 2004) y los intereses de los Bonos a pagar en la primera Fecha de Pago (22 de junio de 2004), se irán amortizando trimestralmente, a medida que se vayan amortizando dichos gastos durante los tres (3) primeros años desde la constitución del Fondo y la Emisión de los Bonos. La parte del Préstamo



02/2004



5201622630

destinada 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 (19 de mayo de 2004) hasta la fecha de vencimiento de cuotas de las Participaciones Hipotecarias (5 de junio de 2004) y los intereses de los Bonos a pagar en la primera Fecha de Pago (22 de junio de 2004), se podrá amortizar anticipadamente, siempre y cuando que el Fondo cuente con liquidez suficiente de acuerdo con la orden de prelación de pagos previsto en la Estipulación 19, y así quede acordado entra 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 (5 de noviembre de 2033), 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 Sección V.3.3 del Folleto Informativo) en las Fechas de Determinación anterior y en curso (descritas en la Sección II.11.3 del mismo). Todo ello siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente de acuerdo con la prelación de pagos prevista en la Estipulación 19.

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, 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 seis millones seiscientos cincuenta mil (6.650.000) euros, equivalente al 0,95% del importe inicial de los Bonos. Una vez alcance el 1,90% 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 alcanzará la mayor de las siguientes cantidades y permanecerá constante: _____

1.- 1,90% del Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias, o _____

2.- dependiendo de la morosidad de las Participaciones Hipotecarias: _____

- En un importe mínimo del 0,40% del importe inicial de los Bonos cuando 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; ó _____

- En un importe mínimo del 0,70% del importe inicial de los Bonos cuando el Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias con



51 1622631

02/2004

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, momento a partir del cual permanecerá constante en dicho nivel mientras se dé esta situación. _____

No obstante si en alguna Fecha de Pago durante la vida del Fondo el Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias con morosidad igual o superior a noventa (90) días sea 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 el vencimiento final del Fondo en el que se utilizará para el cumplimiento de las obligaciones de pago del Fondo. _

No obstante lo anterior, para que el Fondo de Reserva pueda decrecer en una Fecha de Pago, es condición necesaria que no se de 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 ambas 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 del presente otorgamiento). _____

(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 del presente otorgamiento _____

17.4 Contrato de Permuta Financiera (Swap) _____

Según lo descrito en la Sección IV.4, parte de la cartera de préstamos a titulizar está compuesta por Préstamos Hipotecarios a tipo de interés fijo durante los tres primeros años, y el Fondo emitirá Bonos a tipo de interés variable. Por ello, la Sociedad Gestora, celebrará por cuenta del Fondo, con BNP Paribas (entidad calificada según escala de S&P Rating Service para la deuda a corto plazo con A-1 y para la deuda a largo plazo con AA), un contrato de Permuta Financiera de Intereses (Swap) (el "Contrato de Swap") conforme al modelo de Contrato Marco ISDA (1991 Definiciones), cuyos términos se describen más adelante. _____

La celebración del Contrato de Swap responde a la necesidad anteriormente citada de mitigar el riesgo de tipo de interés que tiene lugar por la existencia de diferentes tipos de interés entre las Participaciones Hipotecarias y los Bonos. Esta diferencia radica en el hecho de que un porcentaje de las Participaciones Hipotecarias (27,6%) tiene el tipo de interés fijo los tres primeros años, por tener los Préstamos Hipotecarios subyacentes formalizados durante el año

57



5L1622632

02/2004

2003 un tipo de interés mixto, es decir, fijo los tres primeros años y variable el resto de la duración del Préstamo Hipotecario. El tipo de interés medio actual de esta cartera es el 4,50% y el margen hasta junio de 2006 es del 1,976% (La fecha máxima de cambio a tipo fijo de esta cartera será septiembre de 2006).

En virtud del citado Contrato de Swap, la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, realizará pagos a BNP Paribas de las "Cantidades Fijas", y como contrapartida, recibirá de BNP Paribas las "Cantidades Variables", todo ello, según lo descrito a continuación.

1. Tipo de interés Fijo.

El tipo de interés fijo se establece en el 2,50% trimestral Act/360 (2,524% anual Act/360) durante toda la duración del Contrato de Swap.

2. Tipo de Interés Variable.

El tipo de interés variable será el tipo de interés nominal aplicable en cada momento a los Bonos, según lo descrito en la Estipulación 12.3 c) "Determinación del Euribor".

3. Principal Teórico del Swap.

Será de doscientos millones (200.000.000) de euros y decrecerá siguiendo el siguiente calendario, hasta su finalización el 22 de junio de 2.006:

Fecha de Pago	Importe Nocial
22/12/2005	200.000.000 euros
22/03/2006	150.000.000 euros
22/06/2006	75.000.000 euros

4. Cantidades Fijas

Serán las resultantes de aplicar el tipo de interés fijo (según punto 1) al principal Teórico del Swap (según punto 3)._____

5. Cantidades Variables _____

Serán las resultantes de aplicar el tipo de interés variable (según punto 2) al principal Teórico del Swap (según punto 3)._____

6. Cantidad Neta _____

Los pagos (o cobros) que deban realizarse en virtud del Contrato de Swap se llevarán a cabo en cada Fecha de Pago descrita en la Estipulación 12.5, por neto, es decir, por la diferencia positiva (o negativa) entre las Cantidades Fijas y las Cantidades Variables (en adelante "Cantidad Neta")._____

7. Duración._

Como consecuencia del riesgo de tipo de interés citado con anterioridad, concentrado desde la Fecha de Constitución del Fondo hasta 2006 (fecha máxima de vencimiento del periodo a tipo fijo), el Contrato de Swap tendrá como fecha de finalización el 22 de junio de 2006, según el calendario de amortización descrito anteriormente._____

En relación con el Contrato de Swap, BNP Paribas asumirá el compromiso frente a la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, de que si la calificación de BNP Paribas descendiera, durante cualquier momento de la duración del Contrato de Swap por debajo de A-1 (para la deuda a corto plazo según escala de calificación de S&P Rating Service) y en el plazo máximo de treinta (30) Días Hábilés a contar desde el día en que tuviera lugar la notificación de dicha circunstancia, una tercera entidad asuma la posición



02/2004



1622633

contractual de BNP Paribas y quede subrogada en sustitución de BNP Paribas, siempre que dicha entidad cuente al menos con una calificación A-1 (según la mencionada escala de calificación de S&P Rating Service), y todo ello, sujeto a los términos y condiciones que estimen pertinentes la Sociedad Gestora y S&P España, con objeto de mantener la calificación AAA otorgada para los Bonos de la Serie A y de A- para los Bonos de la Serie B respectivamente. Todos los costes, gastos e impuestos en que se incurran por el cumplimiento de las anteriores obligaciones serán por cuenta de BNP Paribas. _____

En el supuesto de situación límite extrema, de que en una Fecha de Pago, el Fondo no dispusiera de liquidez suficiente para efectuar el pago de la totalidad de la Cantidad Neta (en el supuesto de que la Cantidad Fija a pagar a BNP Paribas fuese superior a la Cantidad Variable a recibir por el Fondo), a satisfacer por el Fondo a BNP Paribas, o BNP Paribas no efectuara el pago de la cantidad Neta, (en el supuesto de que la Cantidad Variable a recibir por el Fondo fuese superior a la Cantidad Fija a pagar a BNP Paribas), el contrato de Swap quedará resuelto, calculándose el Pago Liquidativo en virtud de los términos del Contrato de Swap. En caso de que el Pago Liquidativo sea favorable al Fondo, BNP Paribas asumirá esta obligación. Si por el contrario el Pago Liquidativo fuera favorable a BNP Paribas, su pago se efectuará de conformidad con el orden de prelación de pagos contenido en la Estipulación 19.1, b), 2, a), 2 y 19.1, b), 2 b), 8. Sin perjuicio de lo anterior salvo en la situación extrema de desequilibrio permanente descrita anteriormente, la

Gestora actuando en representación del Fondo, se compromete a procurar tener siempre vigente un Contrato de Swap. _____

18. GARANTÍAS DEL BANCO. _____

El Banco garantiza que, en caso de que UCI fuera declarada en liquidación, suspensión de pagos o quiebra, 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 Hipotecarias, 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. _____

_____ **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. _____

59



1622634

02/2004

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) 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 del presente otorgamiento. _____

b) Los intereses nominales cobrados (incluidos los de demora) 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 del presente otorgamiento. _____

c) 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. Dichas cantidades habrán sido depositadas en la Cuenta de Tesorería, de acuerdo con lo previsto en la Estipulación 17.1 del presente otorgamiento. _____

d) El Fondo de Reserva, descrito en la Estipulación 17.3 del presente otorgamiento. _____

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

f) Las Cantidades Netas percibidas en virtud del Contrato de Swap, según lo descrito en la Estipulación 17.1 del presente otorgamiento. _____

Fondos Disponibles para Amortización: _____

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 ambas Series A y B, sin distinción entre éstas, será igual a la diferencia existente, en valor absoluto, entre el Saldo Pendiente de Pago de los Bonos de ambas Series A y B en la Fecha de Determinación previa a cada Fecha de Pago y el Saldo Vivo de las



5L1622635

02/2004

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 siguientes reglas.

% LTV	T= 18 MESES	T= 24 MESES	T= 36 MESES	T= 48 MESES
> 80%	PH X 100%	PH X 100%	PH X 100%	PH X 100%
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%

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, 4 y 5 del orden de prelación de pagos. _____

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 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 hipotecaria y/o venta de inmuebles), todo ello debidamente justificado. _____

2. Pago a BNP Paribas de la Cantidad Neta del Swap, de acuerdo con lo dispuesto en la Estipulación 17.4. y en el caso de resolución del citado Contrato por incumplimiento del Fondo, representado por la Sociedad Gestora, el Pago Liquidativo del Swap. _____

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

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

(Se procederá a postergar el pago al 7º lugar, si en la Fecha de Determinación precedente, el Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias con morosidad mayor a noventa (90) días fuera superior al 9,00% del Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias, y no se hubiera producido la completa amortización de los Bonos de la Serie A y no se fuera a producir en la Fecha de Pago en curso). _____

5. 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. _____



02/2004



5L1622636

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

7. Pago de los Intereses de los Bonos de la Serie B cuando se postergue el pago del 4º lugar al 7º lugar. _____

8. Pago en caso de resolución del Contrato de Swap por incumplimiento de BNP Paribas, del Pago Liquidativo del Swap. _____

9. Pago de intereses devengados del Préstamo Subordinado. _____

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 así como la parte destinada 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 (19 de mayo de 2004) hasta la fecha de vencimiento de cuotas de las Participaciones Hipotecarias (5 de junio de 2004) y los intereses de los Bonos a pagar en la primera Fecha de Pago (22 de junio de 2004). _____

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 objeto de las Participaciones Hipotecarias, igual a seis mil (6.000,00) euros, I.V.A. incluido, y hasta la Fecha de Pago en que tenga lugar la amortización total de la emisión, esto es, el 22 de junio del 2036, 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._____

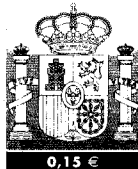
Los **Fondos Disponibles para Amortización**, procedentes del pago a efectuar según el punto 6, del orden de prelación de pagos se destinarán a la mencionada amortización, de conformidad con las reglas previstas en la Sección II.11.3, b), 6 del Folleto Informativo. El primer pago de amortización de los 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 6% del Saldo Pendiente de Pago de los Bonos de ambas Series._____

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

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 de un 15% de los prestatarios haya utilizado la Cuota Comodín o más del 7% de los mismos haya ejercitado el derecho a la limitación de cuota en función del IPC (ambas opciones detalladas en el apartado 6.1 anterior), se suspenderá el pago del punto 13 del orden de prelación de pagos descrito en la Estipulación 19 del presente otorgamiento referido al pago trimestral a UCI de una cantidad



02/2004



1622637

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 Cuota Comodín o de la limitación de cuota en función del IPC correspondientes a nuevo periodo no sobrepasen los porcentajes mencionados. 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.

SECCIÓN VIII

OTRAS DISPOSICIONES

20. MODIFICACIÓN DE LA PRESENTE ESCRITURA.

La presente Escritura de Constitución no podrá sufrir alteración sino en supuestos excepcionales y, en su caso, 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 y haya sido comunicada previamente por la Sociedad Gestora a la Agencia de Calificación y a la CNMV u organismo administrativo competente. Dicha modificación será comunicada a la CNMV como hecho relevante o como suplemento del Folleto Informativo, según corresponda. La Escritura de Constitución también podrá ser objeto de subsanación a instancia de la CNMV.

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 57. k) del Real Decreto 537/1997, de 14 de abril, 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._____



02/2004



5L1622638

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. LEGISLACIÓN APLICABLE. _____

Las disposiciones contenidas en la presente escritura se regirán por la legislación española. _____

26. ARBITRAJE. _____

Toda controversia que surgiera entre las Partes en relación con las disposiciones contenidas en la presente escritura o respecto de su interpretación, validez, eficacia, cumplimiento o terminación, estará sometida a arbitraje de derecho regulado por la Ley 36/1988, de 5 de diciembre, de Arbitraje. Las partes se obligan a someterse al laudo arbitral y a cumplirlo una vez sea dictado. El Tribunal de Arbitraje estará compuesto por tres árbitros, uno nombrado por cada parte en discordia, y el tercero nombrado por los árbitros elegidos por las partes. El árbitro del Fondo será designado por su Sociedad Gestora. Para la constitución del Colegio Arbitral se actuará de la siguiente forma: la parte que desee iniciar el arbitraje lo comunicará fehacientemente a la otra parte en el domicilio indicado, la cual, a su vez, se lo comunicarán fehacientemente a sus árbitros. _____

Los árbitros deberán aceptar por escrito y comunicárselo fehacientemente a las partes en un plazo de quince (15) días naturales a contar desde el siguiente a su notificación. De no realizarse tal notificación, se entenderá que no aceptan el nombramiento, y la parte a quien corresponda tendrá un plazo de quince (15) días naturales para designar al sustituto. De no hacerlo en tal plazo, el sustituto será designado por el Decano del Ilustre Colegio de Notarios de Madrid entre los Notarios que estén jubilados y que hayan alcanzado la edad legal de jubilación en los dos años precedentes. Una vez que hayan aceptado el nombramiento los dos árbitros, estos dispondrán de un mes para nombrar de mutuo acuerdo al Presidente del Colegio Arbitral. En el supuesto de que no alcanzaran un acuerdo en el mencionado plazo quedará expedita la vía judicial para la resolución de la controversia, aplicándose el fuero subsidiario previsto más adelante. _____

En caso de que fuere necesaria la sustitución de cualquiera de los árbitros, elegidos por las partes, la designación correrá a cargo de la parte correspondiente. Análogas reglas a las de constitución del Colegio Arbitral, se aplicarán si, durante el arbitraje fuera menester sustituir a alguno de los mencionados árbitros o al Presidente del Colegio Arbitral. _____

El procedimiento de arbitraje durará cuatro (4) meses como máximo. Durante el procedimiento, el Tribunal de Arbitraje oirá las pruebas presentadas por las partes que sean pertinentes para los temas en litigio y para su decisión. El rechazo de audiencia de cualquier prueba deberá estar basado en una causa razonable. El



5L1622639

02/2004

lugar de los procedimientos y de la publicación del laudo será Madrid y el idioma de arbitraje será el castellano. _____

Para el caso de que las partes expresamente acordaran renunciar a la conciliación de sus controversias por medio de arbitraje, y, con carácter subsidiario, para el caso de que fuera necesario, con especial referencia a la formalización judicial del arbitraje, las partes se someten, con renuncia expresa al fuero que pudiera corresponderles, a los juzgados y tribunales de la ciudad de Madrid. _____

27. CONDICIÓN RESOLUTORIA. _____

Las obligaciones de las partes nacidas de la presente escritura quedarán resueltas de pleno derecho si S&P España, no confirmaran antes del inicio del periodo de suscripción de los Bonos, las calificaciones (provisionales) AAA a los Bonos de la Serie A y A- a los Bonos de la Serie B, según la escala de calificación de S&P España. _____

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 sesenta y cuatro folios de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie 5L,

números 1620751, 1620752, 1620753, 1620754, 1620755, 1620756,
1620757, 1620758, 1620759, 1620760, 1620761, 1620762, 1620763,
1620764, 1620765, 1620766, 1620767, 1620768, 1620769, 1620835,
1620836, 1620772, 1620773, 1620774, 1620775, 1620776, 1620777,
1620778, 1620779, 1620780, 1620781, 1620782, 1620783, 1620784,
1620785, 1620786, 1620787, 1620788, 1620789, 1620790, 1620791,
1620792, 1620793, 1620794, 1620795, 1620796, 1620797, 1620798,
1620799, 1620800, 1620801, 1620802, 1620803, 1620804, 1620805,
1620806, 1620807, 1620808, 1620809, 1620810, 1620811, 1620812,
1620813.y el del presente. -----

Están las firmas de los comparecientes.- Signado: R.
Parejo G.- Rubricados y sellado.- Figura seguidamen-
te la nota de aplicación del Arancel prevista en la
Ley 8/89, idéntica a la que se estampa al pie de esta
copia.-----

----- DOCUMENTOS UNIDOS -----



L1622640

02/2004

ESCRITURA DE PROTOCOLIZACION DE ACUERDOS SOCIALES, OTORGADA POR LA SOCIEDAD "UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A., ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO". -----

NUMERO MIL TRES. -----

En Madrid, a trece de Abril de dos mil cuatro. -----

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

COMPARECE: -----

DON EDUARDO-ISIDRO CORTINA ROMERO, mayor de edad, casado, con domicilio profesional en Madrid, calle Retama, número 3; con Documento Nacional de Identidad y Número de Identificación Fiscal (D.N.I./N.I.F.), número 00380056-G. -----

INTERVIENE: -----

En nombre y representación de la Compañía Mercantil denominada **"UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A., ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO"**, con domicilio social en Madrid, calle Retama, número 3; con C.I.F., número **A-39/025515.** -----

Fue constituida con duración indefinida, con la denomi-

nación de "Fideauto, Sociedad Anónima", en escritura autorizada por el Notario de Torrelavega, Don Alfredo García-Bernardo Landeta, el día 30 de Abril de 1.980, y fue cambiada su denominación social y trasladado su domicilio a Madrid, en otra escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don Carlos Caballería Gómez, el día 22 de Febrero de 1.989. Dicha Sociedad ha adaptado sus Estatutos a la legislación vigente en escritura otorgada el día 25 de Junio de 1.992, ante el Notario de Madrid, Don José-Antonio Torrente Secorum, con el número 2.589, y fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 4071, Folio 120, Sección 8ª, Hoja número M-67739, inscripción 169ª. Por escritura autorizada en Madrid, el 4 de Diciembre de 1.996, ante el Notario Don Antonio Fernández-Golfín Aparicio, número 3.016 de orden de su 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 344ª. -----

Está inscrita como Establecimiento Financiero de Crédito en el Registro Administrativo, con el número 8.512, con fecha 31 de Diciembre de 1.996. -----



511622641

02/2004

Para su expresado cargo de Secretario del Consejo de Administración de dicha Sociedad, cuya vigencia me asegura, fue nombrado por acuerdo adoptado por dicho Consejo de Administración con fecha 24 de Febrero de 2.003, elevado a público, mediante escritura de fecha 24 de Marzo de 2.003, otorgada ante el Notario de Madrid, Don José-Manuel Hernández Antolín, bajo el número 1.756 de orden de su protocolo; copia autorizada de la cual, que me exhibe y devuelvo, consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 15.118, Libro 0, Folio 88, Sección 8, Hoja número M-67739, inscripción 753ª. -----

Se halla especialmente facultado para este acto, por acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de la expresada Sociedad, en su sesión celebrada el **12 de Marzo de 2.004**; según me acredita con certificación expedida el día **23 de los mismos mes y año**, por el propio compareciente, Don Eduardo-Isidro Cortina Romero, como Secretario del Consejo de Administración, con el visto bueno del Presidente del mismo, Don José-María Espí Martínez; cuyas firmas considero legítimas. Dicha certificación **queda unida a esta matriz**, para formar parte integrante de la misma e insertar en sus copias y traslados. -----

Conozco al compareciente. Tiene, a mi juicio, según interviene, capacidad legal suficiente para formalizar la presente escritura de **PROTOCOLIZACION DE ACUERDOS SOCIALES**, y, al efecto, -----

----- **OTORGA:** -----

Que solemniza y eleva a públicos los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración de la Sociedad "**UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A., ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO**", en su reunión de **12 de Marzo de 2.004**; todo ello en los términos que se expresan en la certificación que ha quedado unida a esta matriz, dándose aquí los mismos por literalmente reproducidos, a todos los efectos legales, para evitar repeticiones. -----

Así lo otorga. -----

Hago las advertencias legales pertinentes; especialmente las relativas a la presentación de este documento en el Registro Mercantil de Madrid, para su inscripción. -----

Y leída que le hube la presente escritura al señor compareciente, a su elección, la encuentra conforme, se ratifica en su contenido y la firma 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 debi-



5L1622642

02/2004

damente informada del otorgante, y en general, de todo lo consignado en este instrumento público, extendido en tres folios de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie 5J, números 2253952, 2253953 y el del presente. -----

Está la firma del compareciente.- Signado: R. Parejo G.- Rubricados y sellado.- Figura seguidamente la nota de -- aplicación del Arancel prevista en la Ley 8/89, idéntica a la que se estampa al pie de esta copia.-----

=====

=====

===== DOCUMENTO UNIDO =====

=====

=====

=====

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

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 12 de marzo de 2004 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. Didier Browne.

Los acuerdos adoptados por el mencionado sistema de votación, de conformidad con las cartas circulares aludidas, son del tenor literal siguiente:

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 10 de marzo de 2004, relativo a la recompra y liquidación del Fondo de Titulización Hipotecaria UCI2, el Consejo acuerda por unanimidad proceder a dicha recompra y, a tal efecto, 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, 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.- Recomprar y liquidar en la fecha y términos que consideren conveniente las participaciones hipotecarias agrupadas en el Fondo de Titulización Hipotecaria UCI 2, de manera que UCI ostente de nuevo la plena titularidad de los préstamos participados, y proceder a la emisión de nuevas participaciones hipotecarias respecto de los mismos para su agrupación en el Fondo de Titulización Hipotecaria UCI 10.

2.- Suscribir a tal efecto cualesquiera contratos y/ o documentos, públicos o privados.

SEGUNDO.- Asimismo, 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 10 de marzo de 2004, sobre la constitución del Fondo de Titulización de Activos UCI 10, y 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, 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,



522643

02/2004

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 Central Hispano Titulización, S.G.F.T., S.A. para el otorgamiento de la escritura pública de constitución del Fondo de Titulización Hipotecaria UCI10, 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.

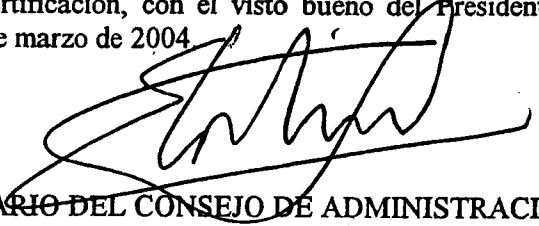
TERCERO.- Facultar a D. José María Espí Martínez y a D. Eduardo Isidro Cortina Romero, Presidente y Secretario respectivamente, para que cualquiera de ellos, indistintamente, proceda a la ejecución de los acuerdos alcanzados en la presente reunión y otorguen los documentos, públicos o privados, necesarios 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 12 de marzo de 2004.

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, extiendo la presente certificación, con el visto bueno del Presidente del Consejo de Administración, en Madrid, a 23 de marzo de 2004.



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

VºBº

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

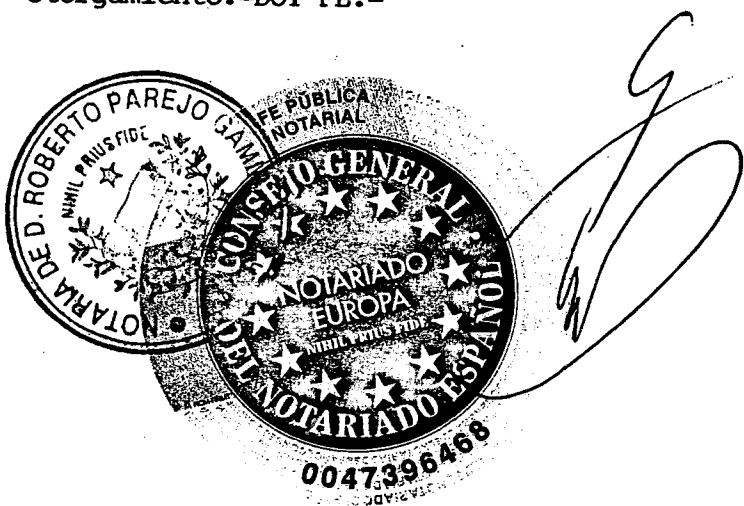




5J 622644

02/2004

ES COPIA LITERAL de su matriz, donde la dejo anotada. Y a instancia de la Sociedad otorgante, la expido en cinco folios de papel notarial de la serie 5J , números correlativos 2258001/04 y el del presente, que signo, firmo, rubrico y sello en Madrid, el siguiente día de su otorgamiento.-DOY FE.-



Aplicación Arancel, Disposición Adicional 3.ª Ley 8/89 DOCUMENTO SIN CUANTIA

01/2004



5K0787668

ANTONIO FERNANDEZ-GOLFÍN
 NOTARIO
 C/. Maldonado, n.º 19
 Tel. 91 431 79 04 - 28006 MADRID

«PODER»

NUMERO MIL CIENTO ONCE.-----

En MADRID, a catorce de Abril de dos mil cuatro. -----

Ante mí, ANTONIO FERNANDEZ-GOLFÍN APARICIO, Notario de Madrid y de su Ilustre Colegio, -----

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

DON JOSE IGNACIO BENJUMEA CABEZA DE VACA, mayor de edad, casado, Abogado, vecino de Madrid, con domicilio a estos efectos en Plaza de Canalejas, 1, con DNI/NIF número 50.278.879-M. -----

INTERVIENE en nombre y representación de "BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A.", domiciliada en Santander, Paseo de Pereda números 9 a 12; es de duración indefinida, constituida por escritura pública autorizada por el escribano de Santander, Don José Dou Martínez el día 3 de marzo de 1856, ratificada y parcialmente modificada por otra autorizada por el escribano de Santander Don José María Olarán el día 21 de marzo de 1857 e iniciando sus



5L1622645

02/2004 Operaciones el día 20 de agosto de 1857

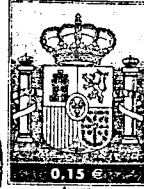
formada en Sociedad Anónima de Crédito para el Comercio Exterior, S.A., para autorizada por el Notario de Santander Don Ignacio Pérez el día 14 de enero de 1875; adaptados sus Estatutos a la nueva Legislación de Sociedades, en escritura de fecha 8 de Junio de 1992, autorizada por el Notario de Santander, 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 1960, inscripción 1ª de adaptación. Cambiada su denominación por la que actualmente ostenta y modificados parcialmente sus Estatutos, en escritura que autoricé 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. ----

Con C.I.F. A-39000013. -----

Actúa en su calidad de Secretario 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 acuerdos adoptados por dicha Comisión Ejecutiva, en su reunión de fecha 12 de Abril de 2004, según re-

5K0787669 .

01/2004



sulta de una certificación que me entrega y dejo unida a esta matriz, expedida por el compareciente como Secretario, con el visto bueno del Vicepresidente 3º, Don Matías Rodríguez Inciarte, cuyas firmas conozco y legitimo. -----

El señor compareciente fué designado Secretario de la Comisión Ejecutiva, por acuerdo del Consejo de Administración de 29 de Octubre de 2001, según resulta de la escritura autorizada por el Notario de Santander, Don José María de Prada Díez, el día 30 de Octubre de 2001, con el número 2.727 de Protocolo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil. -----

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

De copia autorizada de la referida escritura



5L1622646

02/2004 que tengo a la vista, resultó 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. -----

Según interviene y aseverándome la íntegra subsistencia de la representación que ejercita, juzgo al señor compareciente con la capacidad legal suficiente para formalizar la presente escritura de PODER, a cuyo efecto, ejecutando lo acordado por la citada Comisión Ejecutiva, -----

----- OTORGA -----

Confiere poder especial a favor de DON IGNACIO BENJUMEA CABEZA DE VACA (D.N.I. nº 50.278.879) y DON JOSE ANTONIO ALVAREZ ALVAREZ (D.N.I. nº 10.050.394), para que, en nombre y representación de la Sociedad otorgante, ejerciten las facultades que se relacionan en la certificación unida, en el modo y forma que en la misma se especifican. -----

Lee la presente escritura el señor compareciente, en uso de su derecho, la encuentra conforme, otorga y firma conmigo. -----

5K0787670

01/2004



De conocerle, de que el consentimiento ha sido libremente prestado, de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada del otorgante, y de todo lo demás contenido en este instrumento público, que queda extendido sobre tres folios de papel timbrado para uso notarial, serie 5K, números 0787182, 0787183 y el del presente, yo, el Notario, doy fe.- Está la firma del señor compareciente.- Signado: A.F. Golfín.- Rubricado y sellado. -----

--- DOCUMENTO UNIDO ---

A long, thin, handwritten scribble or signature that starts with a loop and extends downwards and to the right.



02/2004



5L1622647



IGNACIO BENJUEMA 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 Madrid (calle Sevilla, 3) el día 12 de abril de 2004, 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, 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. Ignacio Benjumea Cabeza de Vaca (D.N.I. n.º 50.278.879) y D. José Antonio Álvarez Álvarez (D.N.I. n.º 10.050.394) 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 Santander 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 HIPOTECARIO UCI 10 (en adelante, el "Fondo"), de cesión por UCI y adquisición por el Fondo de Derechos de Crédito por un importe no superior a setecientos setenta y cinco millones (775.000.000) de euros (en adelante, los "Derechos de Crédito") mediante emisión y suscripción de Participaciones Hipotecarias, y de emisión por el Fondo de Bonos de Titulización Hipotecaria por un importe no superior a setecientos setenta y cinco millones (775.000.000) de euros (en adelante, "los Bonos"), una vez obtenido el registro por la Comisión Nacional del Mercado de Valores del Folleto Informativo de constitución del Fondo y emisión de los Bonos, 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 y la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, modificada por la Ley 37/1998, de 16 de noviembre, para, en nombre y representación de BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A., asumir la obligación siguiente:

Que, en el supuesto de que UCI fuera declarada en liquidación, suspensión de pagos o quiebra, 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 Derechos de Crédito 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.

SEGUNDA.- Celebrar en nombre y representación de BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A., en los términos que estime convenientes, los siguientes contratos complementarios al otorgamiento de la escritura pública de constitución del Fondo, cesión de Derechos de Crédito mediante emisión y suscripción de Participaciones Hipotecarias y

01/2004



5K0787671



emisión de Bonos descrita anteriormente, así como cualquier otro previsto en el Folleto en el que sea parte BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A.:

1. Contratos de Aseguramiento de la Colocación de la emisión de Bonos para cada uno de los Tramos, Nacional e Internacional, a celebrar con la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, y las entidades aseguradoras.
2. Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado a celebrar entre la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, y Banco Santander Central Hispano, S.A., en virtud del cual, el Banco garantizará una rentabilidad determinada a las cantidades que deposite el Fondo a través de su Sociedad Gestora en la Cuenta de Tesorería abierta en Banco Santander Central Hispano, S.A.
3. Contrato de Préstamo Subordinado a celebrar con la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, y Union de Crédit pour le Batiment, S.A., mancomunadamente al 50% en su posición acreedora, por el que concederá al Fondo, debidamente representado por dicha Sociedad Gestora, un préstamo por un importe no superior a 10.000.000 de euros.

TERCERA.- Comparecer ante Notario, el Registro Mercantil, la Comisión Nacional del Mercado de Valores, el Banco de España o ante cualquier autoridad competente, para firmar, en nombre y representación de BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A., cualquier documento relacionado con la constitución del Fondo, cesión de Derechos de Crédito mediante la emisión y suscripción de Participaciones Hipotecarias y emisión de Bonos, elevando a público en lo preciso cualesquiera certificación de acuerdos adoptados por esta Comisión Ejecutiva en relación con ello.

CUARTA.- Firmar todos los documentos públicos y privados relacionados con este apoderamiento, incluido escrituras de subsanación, modificación o ratificación de la escritura de constitución del Fondo, cesión de Derechos de Crédito mediante la emisión y suscripción de Participaciones Hipotecarias y emisión de Bonos.

QUINTA.- Llevar a cabo todos los actos relacionados y afines que sean necesarios para completar la ejecución del apoderamiento recibido."

Y, para que conste, expido la presente certificación, visada por Don Matías Rodríguez Inciarte, Vicepresidente 3.º, en Madrid, a doce de abril de dos mil cuatro.


V.º B.º
El Vicepresidente 3.º

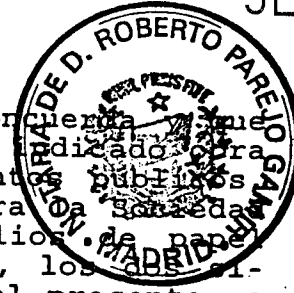
Matías Rodríguez Inciarte

[Firma manuscrita]



5L1622648

02/2004 ES COPIA DE SU MATRIZ con 1  con cuantía que
 bajo el número de orden al principio indicados para
 en mi protocolo general de instrumentos públicos
 donde dejo nota de su expedición. Para Da Soledad
 PODERDANTE, la expido en cuatro folios de papel
 timbrado, serie 5K, números: 0787668, los si-
 guientes en orden correlativo y el del presente, a
 la que se acompaña un folio de la misma serie, nú-
 mero: 0787672. En Madrid, el mismo día de su otor-
 gamiento. Doy fe.-



El presente documento
 devenga honorarios sin
 atender a su cuantía.

01/2004



5K0787672

A LOS EFECTOS DEL ART.241 DEL VIGENTE REGLAMEN-
TO NOTARIAL, ESTE FOLIO EN BLANCO, RUBRICADO Y SELLA-
DO, SE HA INCORPORADO A LA COPIA DE LA ESCRITURA AU-
TORIZADA EL DIA 14/04/2004, CON EL NUMERO 1111 DEL PRO-
TOCOLO DEL NOTARIO DE MADRID DON ANTONIO FERNANDEZ-
GOLFÍN APARICIO.

A handwritten signature in black ink, consisting of a long, sweeping stroke that curves downwards and to the left.

74

UCI 10

ESPAÑA EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

Mayo, 2004



5L1622649

02/2004

ANEXO I

CERTIFICACIÓN DE JUNTA GENERAL DE UCI

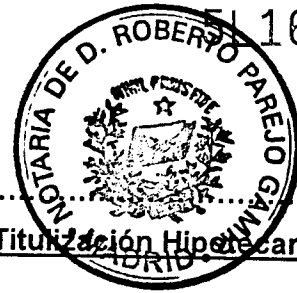
D. Eduardo Isidro Cortina Romero, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, Abogado, nacido el 14 de mayo de 1959, con domicilio en Madrid, calle Retama, 3, y Número de Identificación Fiscal 380.056-G, como Secretario del Consejo de Administración de la sociedad UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS,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

CERTIFICA

Que en el Libro de Actas de la Sociedad, consta la correspondiente a la Junta General de Accionistas, celebrada al amparo de lo dispuesto en el artículo 99 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, el día 10 de marzo de 2004, con asistencia de los socios propietarios de la totalidad del capital suscrito y desembolsado, cuyos nombres y firmas constan, asimismo, en la citada Acta. Con carácter previo se acepta, por unanimidad, el siguiente Orden del Día que ha de regir la Junta General de Accionistas:

- 1.- Renovación de Auditor de la Sociedad
- 2.- Examen y aprobación, en su caso, de las cuentas anuales -comprensivas del balance, cuenta de pérdidas y ganancias y memoria-, y del informe de gestión correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2003, así como de la gestión del Consejo de Administración de la Sociedad en el indicado período.
- 3.- Examen y aprobación, en su caso, de la propuesta de aplicación del resultado correspondiente al expresado ejercicio.
- 4.- Concurrencia a la constitución del Fondo de Titulización Hipotecaria UCI 10.
- 5.- Recompra y liquidación del Fondo de Titulización Hipotecaria UCI2
- 6.- Delegación de facultades en el Consejo de Administración, en orden a la constitución del Fondo de Titulización Hipotecaria UCI 10.
- 7.- 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 Activos UCI 10 y su constitución
- 8.- Delegación de facultades para la formalización, ejecución e inscripción de los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas.
- 9.- Ruegos y preguntas
- 10.- Redacción, lectura y aprobación, si procede, del Acta de la reunión.

A continuación se entra en el examen de dicho Orden del Día, debatiéndose suficientemente la conveniencia de los acuerdos propuestos para los intereses de la Sociedad y, no haciendo uso ninguno de los asistentes de su derecho a que conste en Acta el contenido de su intervención, se toman, por unanimidad, los acuerdos que a continuación se relacionan:



511622650

02/2004

Cuarto.- Concurrencia a la constitución del Fondo de Titulización Hipotecaria, UCI 10.

Concurrir a la constitución del Fondo de Titulización de Hipotecaria, UCI 10 (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"), 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 Central Hispano Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, SA (en adelante, la "Gestora"), al amparo de 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, 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, la Ley 19/1992, de 7 de julio sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria .

Importe: el importe de las Participaciones Hipotecarias que se van a ceder al Fondo ascenderá a un máximo de ochocientos millones (800.000.000) 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 ochocientos millones (800.000.000) 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. No existirán diferencias entre los préstamos finalmente seleccionados de esta cartera, y el total de los que actualmente lo componen.

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 Hipotecaria, por no ajustarse a las condiciones y características contenidas en la Sec IV. 1 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 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 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 10 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, 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 Paseo de la Castellana, 75 Madrid 28046, 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.



La emisión de Bonos de Titulización Hipotecaria: El Fondo emitirá, mediante la Escritura de Constitución, Bonos de Titulización cuyo importe se recogerá en el Folleto Informativo y no podrá ser superior a ochocientos millones (800.000.000) 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 la agencia de calificación Standard & Poor's España, SA. 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, un Contrato de Permuta Financiera de Intereses (Swap) 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.



5L1622651

02/2004

QUINTO.- Recompra y liquidación del Fondo de Titulización Hipotecaria UCI2

En relación con el Fondo de Titulización Hipotecaria UCI 2, se hace constar que, a fecha 27 de febrero de 2004, el saldo de las participaciones hipotecarias agrupadas en el mismo, se encuentra situado en un importe inferior al 10% de su importe inicial, lo que permite a la Sociedad Gestora su amortización, de acuerdo con lo previsto en el Folleto de emisión de UCI 2. A tal efecto la Junta acuerda que UCI recompre la cartera pendiente titulizada en dicho Fondo UCI 2. Una vez se produzca la mencionada recompra por UCI y sean adquiridos de nuevo, UCI emitirá, sobre los mencionados préstamos, participaciones hipotecarias de las mismas características que las señaladas en el número 5 del acuerdo anterior, para su posterior agrupación en el Fondo de Titulización Hipotecaria UCI 10.

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 10 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, 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 Central Hispano Titulización, S.G.F.T., S.A. para el otorgamiento de la escritura pública de constitución del Fondo de Titulización Hipotecaria UCI10, 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. En

particular, quedan autorizados para celebrar, en su caso, en nombre y representación de UCI, los contratos descritos en el punto 3 del acuerdo CUARTO anterior, otorgando a tal efecto cualesquiera documentos públicos o privados .

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.

NOTARIO D. A.

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 10 de marzo de 2004 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

77



5L1622652

02/2004

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

Y para que conste, libro la presente certificación, con el Visto Bueno del Presidente, D. José María Espi Martínez, en Madrid a 23 de marzo de 2004

EL SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

D. Eduardo-Isidro Cortina Romero

V°B°

EL PRESIDENTE

D. José María Espi Martínez

YO, FCO. JAVIER TRILLO GARRIGUES, Notario del Ilustre Colegio de Madrid. -----

DOY FE: Que considero legítimas las firmas y rubricas que anteceden de DON JOSE MARIA ESPI MARTINEZ y DON EDUARDO ISIDRO CORTINA ROMERO por coincidir con las de sus DD.NN.II números 21316878-H y 380056-G que tengo a la vista. -----

Y para que conste, formalizo el presente testimonio del que deduzco fotocopia que se incorpora a mi libro indicador bajo el número 240, en Madrid, a 31 de marzo de 2.004

NOTARIO D

0,15 SELLO DE LEGITIMACIONES Y LEGALIZACIONES

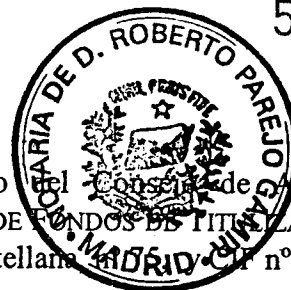


ANEXO II

**CERTIFICACION
DE CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA
SOCIEDAD GESTORA**



02/2004



5L1622653

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 Madrid, Paseo de la Castellana nº A-80481419,

CERTIFICO: Que en la sesión del Consejo de Administración de la Sociedad, celebrado el día 26 de marzo de 2004, 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 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 HIPOTECARIO UCI 10.

Se acuerda constituir un FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIO bajo la denominación UCI 10 (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 emisión de los Bonos, a financiar parcialmente la adquisición 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

1.2 Administración y representación legal. La administración y representación legal del Fondo corresponderá a esta Sociedad, promotora del mismo, tal y 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 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 y 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, previa verificación y registro por la Comisión Nacional del Mercado de Valores del Folleto Informativo de Constitución



5L1622654

02/2004

del Fondo de Inversión de Bonos, se representarán exclusivamente mediante anotaciones en cuenta.

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 setecientos setenta y cinco millones (775.000.000) 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 por la Agencia de Calificación Standard & Poor's España, SA.

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, tanto del Tramo Nacional como del Tramo Internacional será objeto de aseguramiento por el Banco Santander Central Hispano, SA. Además, el Tramo Internacional será asegurado por otras entidades pendientes de determinar, suscribiéndose a tal efecto los correspondientes Contratos de Aseguramiento.

Handwritten signature/initials

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"*.

A tal efecto, esta Sociedad, en representación del Fondo, solicitará de modo inmediato al otorgamiento de la escritura de constitución del Fondo, emisión y suscripción de Participaciones Hipotecarias y emisión de Bonos, la admisión a cotización de los Bonos en AIAF, 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 cuarenta y cinco(45) 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 el Banco Santander Central Hispano, SA y Union de Credit pour le Batiment, SA, (al 50% en su posición acreedora cada uno), *(ii)* Contrato de Reinversión a Tipo de Interés Garantizado con el Banco Santander Central Hispano, SA y *(iii)* Contrato de Permuta Financiera de Intereses (Swap) con BNP Paribas.

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.





02/2004



5L1622655


**TERCERO: APODERAMIENTO**

EL CONSEJO ACUERDA 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 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, emisión y suscripción de Participaciones Hipotecarias 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

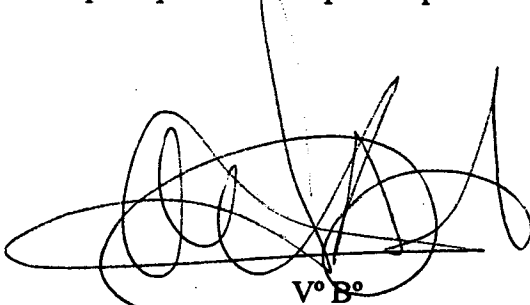
TITULIZACIÓN

 Santander Central Hispano

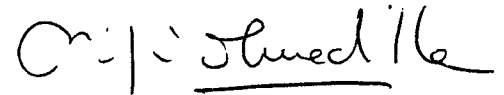
general, hacer todo cuanto fuere necesario para la constitución del Fondo, emisión y suscripción de Participaciones Hipotecarias y la emisión y admisión a cotización de los Bonos.

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 26 de marzo de 2004.



Vº Bº
EL PRESIDENTE
D. José Antonio Álvarez Álvarez



EL SECRETARIO
DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
Dña. Mª José Olmedilla González

YO, ROBERTO PAREJO GAMIR, NOTARIO DE MADRID Y DE SU ILUSTRE COLEGIO, -----

DOY FE: De que considero legítimas las firmas que anteceden de DON JOSÉ-ANTONIO ÁLVAREZ ÁLVAREZ y DOÑA MARÍA-JOSÉ - OLMEDILLA GONZÁLEZ, por serme conocidas. -----

Madrid, a cinco de Abril de dos mil cuatro.-



Aplicación Arancel, Disposición Adicional 3.ª Ley 8/89
DOCUMENTO SIN CUANTIA



5L1622656

02/2004

ANEXO III
INFORME DE AUDITORIA

Fondo de Titulización Hipotecaria, UCI 10

Emisión de Bonos de Titulización



02/2004



51.1622657
 Raimundo Fernández Villaverde, 65
 28003 Madrid
 España
 Tel.: +34 915 14 50 00
 Fax: +34 915 14 51 80
 +34 915 56 74 30
 www.deloitte.es

EMISIÓN DE BONOS DE TITULIZACIÓN

POR PARTE DE FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, UCI 10

21 de abril de 2004

Santander Central Hispano 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 7 de enero 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 Fondo de Titulización Hipotecaria, UCI 10 (en lo sucesivo, el "Fondo") al 29 de marzo de 2004. 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 (de primer rango a favor de la Entidad Cedente) realizados por la Entidad Cedente con terceros por un importe de 760.077 miles de euros, así como la cartera residual de préstamos del Fondo de Titulización Hipotecaria, UCI 2, por importe de 9.931 miles de euros, que sería recomprada por Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., E.F.C. con carácter previo a la constitución del Fondo.

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.

1. 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.

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"), permiten 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 476 operaciones.

Para cada uno de los Derechos de Crédito integrante de la muestra, hemos verificado que a la fecha de nuestro trabajo 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 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 1,77% de los préstamos incluidos en la cartera de préstamos hipotecarios 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.

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 hipotecarios no reúne esta característica.

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



5L1622658

02/2004

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 hipotecarios no reúne esta característica.

4. Fecha de Vencimiento del Préstamo: hemos verificado que la fecha 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 1,39% de los préstamos incluidos en la cartera de préstamos hipotecarios 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 1,39% de los préstamos incluidos en la cartera de préstamos hipotecarios 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 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 consta en la Escritura Pública en que se formalizó el préstamo y/o cualquier documento adicional como consecuencia de cambios de condiciones de los préstamos) y pagos retrasados y anticipados, en su caso, que figuren registrados en 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 hipotecarios no reúne esta característica.

7. Vida residual: hemos verificado 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 hipotecarios no reúne esta característica.

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 1,39% de los préstamos incluidos en la cartera de préstamos hipotecarios 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 1,39% de los préstamos incluidos en la cartera de préstamos hipotecarios no reúne esta característica.

10. Tipo de Interés Aplicado: hemos verificado que el tipo de interés aplicable a la fecha de referencia, verificado de acuerdo con 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 hipotecarios 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 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 hipotecarios 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 que nos ha facilitado la Entidad.

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 hipotecarios 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 no excedía del 80% del valor de tasación (verificado según se indica en el punto anterior) 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% de los préstamos incluidos en la cartera de préstamos hipotecarios no reúne esta característica.



02/2004



5L1622659

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 al 29 de marzo de 2004.

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 hipotecarios no reúne esta característica.

15. Seguro contra daños e incendios: hemos verificado que, a la fecha de realización de nuestro trabajo, 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 de tasación de las propiedades hipotecadas de acuerdo a la agencia 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 hipotecarios no reúne esta característica.

16. Garantía hipotecaria: 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 con rango de primera hipoteca, sobre el 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% de los préstamos incluidos en la cartera de préstamos hipotecarios no reúne esta característica.

* * * * *

Nuestro informe se ha preparado exclusivamente 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, y por tanto, no deberá ser utilizado para ningún otro fin.

DELOITTE

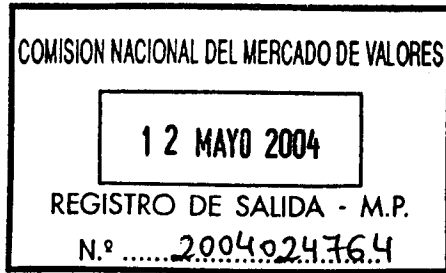
Germán de la Fuente

ANEXO IV

**VERIFICACION DE LA
COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE
VALORES**



02/2004



1622660

D. Ignacio Ortega Saura
 Director General de
 Santander de Titulización SGFT
 Ciudad Financiera Banco
 Santander
 Edificio Encinar (2S) Pta 0
 28660 Boadilla del Monte

Madrid, 12 de Mayo 2004

Muy Señor nuestro,

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

- Fondo: **UCI 10 FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA**
- Emisión: **Bonos de Titulización**
- Importe: **700.000.000**
- Sociedad Gestora: **Santander Titulización, SGFT.**
- Con fecha prevista de oferta pública: **18/05/04**

con fecha 12/05/04, el Vicepresidente de esta Comisión Nacional del Mercado de Valores ha adoptado, el siguiente acuerdo:

- *"Vista la documentación correspondiente a la constitución de Fondo de Titulización hipotecario con emisión de valores de renta fija remitida por la entidad Santander Titulización, SGFT., 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 24 febrero 2004, de conformidad con lo previsto en los artículos 18, 26, 27, 28 y 92 de la Ley 24/88 del Mercado de Valores, modificada por la Ley 37/98 de 16 de Noviembre, 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:

Verificar e inscribir en los Registros Oficiales contemplados en los precitados artículos de la Ley 24/88 modificada por la Ley 37/98 el Informe de los Auditores de Cuentas, los Documentos Acreditativos y el Folleto Informativo correspondientes a la constitución del Fondo de Titulización hipotecario denominado UCI 10 con emisión de Bonos de Titulización y promovido por la entidad Santander Titulización, SGFT.

Se 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 50% en el coeficiente de solvencia de las Entidades de Crédito."

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

Serie	Código ISIN
A	ES0338146006
B	ES0338146014

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 remitir 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 28 de la Ley 24/88, modificada por la Ley 37/98 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 24/88 de 28 de Julio, del Mercado de Valores, en su redacción dada por la Ley 3/94 de 14 de Abril.


El Real Decreto 1732/98 determina la obligatoriedad del abono de la tasa (Tarifa 1) cuya liquidación, por un importe de **38.267,93** euros se adjunta.

Atentamente,

Yo, **ROBERTO PAREJO GAMIR,**
ABOGADO, NOTARIO DE MADRID.....

DOY FE: Que la presente fotocopia es fiel y exacto reflejo de su original, que he tenido a la vista y a que me remite.
Madrid, **14 MAYO 2004**

El Director General
de Mercados e Inversores


Ángel Benito Benito





02/2004



5L1622661

ANEXO V

MEMORANDUM SOBRE CONCESION DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS

MEMORANDUM SOBRE CONCESION DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS

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.



- Las operaciones se completan sistemáticamente en presencia de los titulares y avalistas, caso de existir, en los libros 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).

02/2004



5L1622662

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 están 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.

ANEXO VI

**TITULO MULTIPLE DE PARTICIPACION
HIPOTECARIA**



Retama, 3. 7ª planta.
28045 MADRID.

02/2004 Tel.: 91 337 37 37
Fax: 91 337 37 38
www.uci.com



5L1622663



TITULO MÚLTIPLE REPRESENTATIVO DE 8.550 PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS EMITIDAS POR UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A., ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO, SOCIEDAD UNIPERSONAL A FAVOR DE FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, UCI 10

El presente Título Múltiple representa 8.550 Participaciones Hipotecarias con un nominal total de 700.000.623,37 Euros, emitidas por UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A., ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO, SOCIEDAD UNIPERSONAL, (en adelante "UCI") con domicilio en Madrid, C/ Retama, 3, planta 8, Edificio "Torre Eje-Sur", C.I.F. A-39025515, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 9519 General, 8.523 de la Sección 3ª del Libro de Sociedades, Folios 125 y 135, Hoja nº 88.116 cuyas características se describen más abajo.

El presente Título Múltiple se emite a favor del FONDO DE TITULIZACIÓN DE HIPOTECARIA UCI 10, representado y administrado por SANTANDER DE TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, S.A., con domicilio en Madrid, Pº de la Castellana, 75, C.I.F. A-80481419 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 4789, Folio 75, Hoja M-78658.

Las Participaciones Hipotecarias representadas en el presente Título Múltiple se rigen por la Ley 2/1981 de 25 de marzo, la Ley 19/1992 de 7 de julio, el Real Decreto 685/1982 de 17 de marzo y el Real Decreto 1289/1991 de 2 de agosto y la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/1994, de 14 de abril.

1. PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

Las características de los Préstamos Hipotecarios de los que participan las Participaciones Hipotecarias representadas en el presente Título se describen en el Anexo al mismo.

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LAS PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS

Cada una de las Participaciones Hipotecarias representadas en el presente Título Múltiple y cuyas características se relacionan en el Anexo al mismo, participa en el 100% tanto del principal de uno de cada uno de los 8.550 préstamos hipotecarios, como de los intereses, tanto ordinarios como de demora (calculados al mismo tipo de interés que los ordinarios), aplicables a los mismos.

Las Participaciones Hipotecarias se emiten por el mismo plazo restante de vencimiento de los Préstamos Hipotecarios y dan derecho a su titular a percibir la totalidad de los pagos que, en concepto de principal (incluyendo la amortización anticipada), reciba la entidad emisora por los Préstamos Hipotecarios relacionados en el Anexo, al presente Título Múltiple, así como la totalidad de los intereses ordinarios y de demora que reciba la entidad emisora por dichos Préstamos Hipotecarios.

Corresponderán al partícipe todas las cantidades que en concepto de principal e intereses se devenguen en relación con los Préstamos Hipotecarios y los demás conceptos recogidos en el Folleto Informativo de la emisión del Fondo, desde la fecha de Desembolso (19 de mayo de 2004).

La entidad emisora practicará, sobre los pagos que correspondan efectuar al partícipe en concepto de intereses las retenciones que establezca la legislación vigente.

El pago al partícipe en concepto de principal y de intereses se hará diariamente.

Los pagos a realizar por la entidad emisora al partícipe se realizarán en la cuenta abierta a nombre de este, en Banco Santander Central Hispano, sucursal 5033, cuenta corriente nº 0049-5033-58-291-6031796, o en aquella otra que el partícipe notifique a la emisora por escrito.

3. FALTA DE PAGO POR DEUDOR HIPOTECARIO

La entidad emisora no asume responsabilidad alguna por el impago de los deudores hipotecarios ni garantiza directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorgará garantías o avales ni incurrirá en pactos de recompra de las Participaciones Hipotecarias, a excepción de la contenida en el Folleto Informativo de la emisión del presente Fondo.

La ejecución del Préstamo Hipotecario corresponde a la entidad emisora y al titular de la participación en los términos establecidos en el Artículo 66 del Real Decreto 685/1982 en redacción dada por el Real Decreto 1789/1991.

Sin perjuicio de lo anterior, el titular de la participación tendrá acción ejecutiva contra la entidad emisora para la efectividad de los vencimientos de la misma por principal e intereses, siempre que el incumplimiento de la obligación no sea consecuencia de la falta de pago del deudor del Préstamo Hipotecario.

4. CUSTODIA Y ADMINISTRACIÓN

De acuerdo con lo previsto en el artículo 61.3 del Real Decreto 1289/1991, la entidad emisora conserva la custodia y administración de los Préstamos Hipotecarios y vendrá obligada a realizar cuantos actos sean necesarios para la efectividad y buen fin de los mismos.

5. TRANSMISIÓN DE LA PARTICIPACIÓN

La transmisión y tenencia de las Participaciones Hipotecarias representadas en el presente Título Múltiple está limitada a inversores institucionales o profesionales, no pudiendo ser adquiridas por el público no especializado.

Los titulares de las Participaciones Hipotecarias deberán notificar a la entidad emisora las transferencias de las Participaciones Hipotecarias, así como los cambios de domicilio, a efectos de la inscripción de dichos datos en el Libro especial a que se refiere el artículo 67 del Real Decreto 685/1982 en redacción dada por el Real Decreto 1289/1991. El adquirente deberá también indicar a la emisora una cuenta de pago.

Ninguna responsabilidad será imputable a la entidad emisora que efectúe las notificaciones o los pagos correspondientes a la persona que figura en sus libros como último titular de la Participación Hipotecaria en el domicilio de dicho titular que conste en aquellos.

6. VARIOS

En caso de destrucción, sustracción, pérdida o extravío del presente título se estará a lo dispuesto en el artículo 56 del Real Decreto 685/1982.

El titular de las Participaciones Hipotecarias tendrá derecho a solicitar de la entidad emisora la emisión de nuevos títulos unitarios o múltiples representativos de una o varias Participaciones Hipotecarias de las representadas por el presente Título Múltiple, que le serán canjeados por éste.

La entidad emisora y el titular en cada momento de las Participaciones Hipotecarias se someten expresamente a los Juzgados y tribunales de Madrid para cualquier cuestión que pueda suscitarse en relación con las Participaciones Hipotecarias.

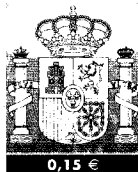
En Madrid, 14 de mayo de 2004

Firma y sello



ANEXO VII

**CARTA DE RATING DE STANDARD & POOR'S
ESPAÑA, S.A.**



1622664

Standard & Poor's
A Division of The McGraw-Hill Companies

02/2004

D. Ignacio Ortega Gavara
Director General
Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A.
Paseo de la Castellana, 75 - 11ª Planta
28026 Madrid

Madrid, 22 de Abril de 2004

Referencia:

FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA UCI 10
BONOS DE TITULIZACIÓN 700.000.000 Euros
SERIE A: 679.000.000 Euros
SERIE B: 21.000.000 Euros

Muy Sres. míos:

De acuerdo con la petición del **FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA UCI 10** 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 700.000.000 Euros
SERIE A: 679.000.000 Euros, rating preliminar "AAA"
SERIE B: 21.000.000 Euros, rating preliminar "A-"

Los ratings están basados en información de carácter preliminar que nos ha sido proporcionada al día de hoy. Los ratings están sujetos a una revisión completa y satisfactoria de toda la documentación, incluyendo el folleto de emisión, informes legales y todos los documentos de la transacción, y pudieran verse afectados por cualquier cambio futuro en la estructura. Suponiendo que la información final, incluyendo opiniones legales, sea aprobada por **Standard & Poor's** cuando esté disponible, esperamos asignar con carácter final el rating "AAA" a los Bonos de la Serie A y el rating "A-" a los Bonos de la Serie B, 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.

Atentamente,

Juan de la Mota Gómez-Acebo
Managing Director

ANEXO VIII

**DECLARACIONES DE LAS ENTIDADES
DIRECTORAS**



5L1622665

02/2004

D José Antonio Álvarez Álvarez, en nombre y representación de BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A., como Director del Tramo Internacional y del Tramo Internacional junto a BNP Paribas, 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 10 y emisión de valores por un importe de setecientos millones (700.000.000) 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,

MANIFIESTA

- 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 22 de abril de 2004.

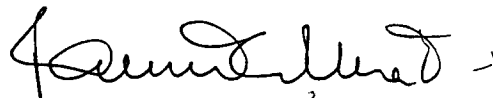
BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A.
p.p. D. José Antonio Álvarez Álvarez

E Ramiro Mato Ansorena y D. Carlos Gardeazábal Ortíz, en nombre y representación de BNP Paribas, como Director junto a Banco Santander Central Hispano, SA, del Tramo Nacional e Internacional, con domicilio en Ribera de Loira 28, 4ª Planta, 28042 Madrid, debidamente facultados al efecto, y en relación con la constitución del Fondo de Titulización Hipotecaria UCI 10 y emisión de valores por un importe de setecientos millones (700.000.000) 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,

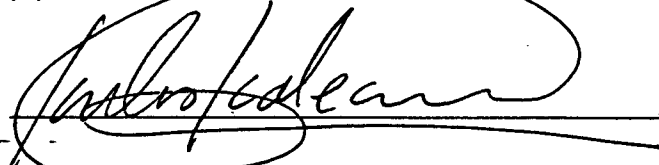
MANIFIESTA

- 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 21 de abril de 2004.



p.p. D. Ramiro Mato García-Ansorena



p.p. D. Carlos Gardeazábal Ortíz

91

UCI 10

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES
Escritura de Constitución

Mayo, 2004



5L1622666

02/2004

ANEXO IX

DECLARACION DE LA ENTIDAD CEDENTE



Financiamos Tu Casa

Retama, 3. 7ª planta.
28045 MADRID.
Tel.: 91 337 37 37
Fax: 91 337 37 38
www.uci.com

D. PHILIPPE JACQUES LAPORTE, en nombre y representación de UNIÓN DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A. ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO (UCI), con domicilio en calle Retama, 3 de Madrid, con facultades suficientes, y en relación con la constitución del FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIO UCI 10, por un importe de setecientos millones (700.000.000) 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, constituyendo los Préstamos Hipotecarios objeto de emisión de las Participaciones Hipotecarias.
- 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, expido la presente en Madrid, a 4 de mayo de 2004.



1622667

02/2004

ANEXO X

LISTADO DE PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS

Figura a continuación, unido a esta matriz, un disco o soporte --- magnético compresivo del listado de Préstamos Hipotecarios y Participaciones Hipotecarias, para la constitución del Fondo de Titulización Hipotecario UCI 10, constituido en la escritura que antecede, copia de dicho disco o soporte magnético se acompaña a cada una de las primeras copias. -----

ES CUARTA COPIA LITERAL de su matriz, donde la deajo anotada. Y a instancia del FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA UCI 10, la expido en noventa y dos - folios de papel notarial, serie 5L, números correlativos 1622576/666 y el del presente, que signo, firmo, rubrico y sello en Madrid, el siguiente día de su otorgamiento.-DOY FE.-



Aplicación Arancel, Disposición Adicional 3.ª Ley 8/89
 Base de cálculo: *Declarado* Arancel aplicable núm., *24, 7*
 Derechos arancelarios: *P. 276, 22.-*

FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA UCI 10

Por importe de 700.000.000 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 10, 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 Titulación Hipotecaria (en adelante la "Ley 19/1992"). El Fondo constituirá un patrimonio separado y carente de personalidad jurídica, y tendrá 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, 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 Titulación 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 12 de mayo de 2004.

1. IMPORTE Y COLECTIVO DE INVERSORES
El importe de la emisión asciende a setecientos millones (700.000.000) de Euros, y está constituida por siete mil (7.000) Bonos.

Dicho importe nominal se encuentra desglosado en dos Series de Bonos:
- Serie A: constituida por seis mil setecientos noventa (6.790) Bonos, e importe nominal total de seiscientos setenta y nueve millones (679.000.000) de euros.
- Serie B: constituida por doscientos diez (210) Bonos, e importe nominal total de treinta millones (30.000.000) de euros.

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:
La colocación de dicho Tramo Nacional, por importe de doscientos setenta millones (270.000.000) de euros, será asegurada por Banco Santander Central Hispano, SA (en adelante "el Banco") y BNP Paribas.
- Colocación del Tramo Internacional:
La colocación del Tramo Internacional, por importe de cuatrocientos treinta millones (430.000.000) de euros, será asegurada por el Banco, BNP Paribas, Dexia Bank NV/SA y Banco Simeón, SA.

5.3 Fecha o período de suscripción o adquisición:
El 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.

6. PERIODO DE DESEMBOLO
Los inversores a quienes hayan sido adjudicados los Bonos, deberán abonar al Banco, el Día Hábil siguiente de la fecha de cierre del Período de Suscripción, esto es, el 19 de mayo de 2004, 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:
Los intereses, esto es, los intereses que se describen en el punto 8.3 siguiente, serán de tipo fijo.

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 ambas Series con posterioridad al 22 de junio de 2036. Fecha de Vencimiento Final de los Bonos, o siguiente Día Hábil.

8. AMORTIZACIÓN

8.1 Amortización final:
La fecha de vencimiento final, y consecuentemente amortización definitiva de los Bonos de todas las Series es el 22 de junio de 2036, 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 ambas 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 19 de mayo de 2004, 19 de mayo de 2005, 19 de mayo de 2006, 19 de mayo de 2007, 19 de mayo de 2008, 19 de mayo de 2009, 19 de mayo de 2010, 19 de mayo de 2011, 19 de mayo de 2012, 19 de mayo de 2013, 19 de mayo de 2014, 19 de mayo de 2015, 19 de mayo de 2016, 19 de mayo de 2017, 19 de mayo de 2018, 19 de mayo de 2019, 19 de mayo de 2020, 19 de mayo de 2021, 19 de mayo de 2022, 19 de mayo de 2023, 19 de mayo de 2024, 19 de mayo de 2025, 19 de mayo de 2026, 19 de mayo de 2027, 19 de mayo de 2028, 19 de mayo de 2029, 19 de mayo de 2030, 19 de mayo de 2031, 19 de mayo de 2032, 19 de mayo de 2033, 19 de mayo de 2034, 19 de mayo de 2035, 19 de mayo de 2036, 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.

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.

7. Certificaciones:

Dentro de los siete (7) Días Hábil siguientes a cada Fecha de Pago, la Sociedad Gestora emitirá un Certificado expedido por persona con poder bastante, en el que se acredite, los Saldos Pendientes de Pago de los Bonos, el Déficit de Amortización no pagado por insuficiencia de Fondos Disponibles, según lo previsto en la presente Sección, así como el importe de los intereses devengados y no satisfechos a los bonistas, si procediere.

Dicha certificación se presentará ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, ante la Entidad encargada del Registro Contable y ante el Organismo Rector de AIAF, para su puesta a disposición del público, junto con la Escritura de Constitución del Fondo.

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.

Los requisitos necesarios para poder proceder a dicha liquidación

Serie A: constituida por seis mil setecientos noventa (6.790) millones e importe nominal total de seiscientos setenta y nueve millones (679.000.000) de euros.

Serie B: constituida por doscientos diez (210) Bonos, e importe nominal total de veintún millones (21.000.000) de euros. La Serie B se encuentra postergada 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 la otra Serie. 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 291/1992, de 27 de marzo, sobre emisiones y ofertas públicas de venta de valores), ya sean personas jurídicas o patrimonios sin personalidad jurídica, tales como Fondos de Pensiones, Instituciones de Inversión Colectiva o Entidades Aseguradoras, Entidades de Crédito, Sociedades y Agencias de Valores o Entidades habilitadas para gestionar carteras de valores que realicen profesional y habitualmente inversiones en valores negociables.

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 22 de abril de 2004 S&P España ha asignado a los Bonos las siguientes calificaciones provisionales (P)

- Serie A: AAA (S&P España)
- Serie B: A- (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 constituiría un 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 ambas 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.

4. 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.

5. PERIODO DE SUSCRIPCIÓN

5.1 Modalidades y procedimiento
La colocación de la emisión de Bonos se realizará por dos sistemas distintos para lo cual se dividirá la emisión en dos Tramos:

(f) **Tramo Nacional:** se colocará doscientos setenta millones (270.000.000) de euros equivalente a dos mil setecientos (2.700) Bonos de la Serie A, lo que representará, aproximadamente, el 40% del total nominal de la misma.

(ff) **Tramo Internacional:** se colocará cuatrocientos treinta millones (430.000.000) de euros, compuesto por:
• cuatrocientos nueve millones (409.000.000) de euros, equivalente a cuatro mil noventa (4.090) Bonos de la Serie A (lo que representa, aproximadamente, el 60% del total nominal de dicha Serie);
• y veintún millones (21.000.000) de euros, representados por doscientos diez (210) Bonos de la Serie B (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

que corresponda por cada Bono adjudicado.

7. TIPO DE INTERÉS

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 un (1) mes sólo para el Primer Periodo de Devengo de Interés), o, en caso necesario, su sustituto, descrito en el apartado c) siguiente, y (ii) un margen:

1. del 0,16%, para los Bonos de la Serie A,
2. del 0,50%, para los Bonos de la Serie B

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 ambas Series para el primer Periodo de Devengo de Interés se determinará en base al tipo de interés de referencia (EURIBOR a un (1) mes) 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 EURIBOR (o cualquier otra página que pudiera reemplazarla en dicho servicio), el tipo EURIBOR para operaciones de depósito a un (1) mes es del 2,063%, el tipo de interés nominal aplicable a ambas Series de Bonos para el primer Periodo de Devengo de Interés es del 2,223% para los Bonos de la Serie A y del 2,563% para los Bonos de la Serie B.

7.2 Fechas de Pagos de Intereses

Los intereses para los Bonos de ambas Series se pagarán los días 22 de marzo, 22 de junio, 22 de septiembre y 22 de diciembre de cada año, o primer Día Hábil siguiente (cada una, la "Fecha de Pago") hasta su total amortización.

En caso de que alguno de los días 22 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 ambas Series tendrá lugar el 22 de junio de 2004, devengándose los mismos al tipo de interés nominal correspondiente desde la fecha de desembolso por los suscriptores, inclusive, hasta el 22 de junio de 2004, 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

Gestora, procederá a la amortización de los Bonos de ambas Series en los términos que se describen a continuación:

1. Fechas de Pago de Amortización:

Coincidirá con las Fechas de Pago de Intereses, esto es, los días 22 de marzo, 22 de junio, 22 de septiembre, y 22 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 el 22 de junio de 2004, 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 6 % del Saldo Pendiente de Pago de los Bonos de ambas 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.

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 y B:

Serán los Saldos Vivos de los Bonos de ambas Series, incluyendo a continuación las Cantidades Devengadas, según lo descrito en 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 ambas Series A y B, sin distinción entre éstas, será igual a la diferencia existente, en valor absoluto, entre el Saldo Pendiente de Pago de los Bonos de ambas Series A y B 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 Sección II.11.3.b).4 del Folleto Informativo.

El Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias estará 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:

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.

nueva sociedad gestora, según lo previsto en la Sección III.3.2 del Folleto Informativo.

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 AIAF 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 cuarenta y cinco (45) días a contar desde la Fecha de Desembolso y, en todo caso, antes de la fecha del primer pago de Intereses de los Bonos (22 de junio de 2004).

Asimismo, la Sociedad Gestora solicitará la inclusión de la emisión en la Liquidación 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 AIAF 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 AIAF, así como en las entidades aseguradoras. Puede ser consultado también en la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Madrid, a 17 de mayo de 2004
El Director General
Santander de Titulización, SGFI, SA.

TITULIZACIÓN



Santander Central Hispano

FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA UCI 10

Por importe de 700.000.000 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)**
(perteneciente 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 10, de acuerdo con el régimen previsto en la Ley 18/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulación Hipotecaria (en adelante la "Ley 18/1992"). El Fondo constituirá un patrimonio separado y carente de personalidad jurídica, y tendrá carácter cerrado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo quinto de la Ley 18/1992. Además, el Fondo en el mismo acto de su constitución ha suscritto participaciones hipotecarias (en adelante, los "Participaciones Hipotecarias") emitidas por UCI. Las Participaciones Hipotecarias se darían 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, y que cumplirán los criterios de concesión de créditos de UCI. Igualmente, el Fondo, en el mismo acto de constitución, ha realizado una emisión de Bonos de Titulación 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 12 de marzo de 2004.

1. IMPORTE Y COLECTIVO DE INVERSIONES
El importe de la emisión ascende a setecientos millones (700.000.000) de Euros, y está constituida por setenta mil (7.000) Bonos.

Dicho importe nominal se encuentra desglosado en dos Series de Bonos:

7.1 Tipo de interés nominal. Tipo de referencia: 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 idéntica en el punto 7.2 siguiente), incluyendo, en cada periodo de devengo de intereses, la fecha de pago inicial, y excluyendo la fecha de pago final calculándose en base a 360 días.

b) Tipo de interés nominal para cada periodo de devengo de intereses devengados por los bonos será el resultado de sumar: (i) el tipo de interés de referencia EURBOR a tres (3) meses (L) o un (1) mes sólo para el primer periodo de devengo de intereses), o, en caso necesario, su sustituto, descrito en el apartado c) siguiente, y (ii) un margen:

1. del 0,16%, para los bonos de la Serie A,
2. del 0,50%, para los bonos de la Serie B,
todo ello redondeado a la diezésima de un entero por ciento más próximo.

c) Determinación del EURBOR: Los criterios de determinación de dicho tipo EURBOR (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 ambas series para el primer periodo de devengo de interés se determinará en base al tipo de interés de referencia EURBOR a un (1) mes, asiente 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 EURBOR1 (o cualquier otra página que pudiera reemplazarla en dicho servicio, el tipo EURBOR para operaciones de depósito a un (1) mes en el 2.063%, el tipo de interés nominal aplicable a ambas series de bonos para el primer periodo de devengo de interés será el 2,223% para los bonos de la Serie A y del 2,563% para los bonos de la Serie B.

Los intereses para los bonos de ambas series se pagarán los días 22 de marzo, 22 de junio, 22 de septiembre y 22 de diciembre de cada año, o primer día hábil siguiente (cada año, la "Fecha de Pago") hasta su total amortización.

En caso de que alguno de los días 22 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 inmediatamente posterior, devengando los intereses correspondientes al periodo de devengo de interés descrito en el apartado anterior, hasta el mencionado primer día hábil, no inclusive.

El primer pago de intereses para los bonos de ambas series tendrá lugar el 22 de junio de 2004, devengándose los mismos al tipo de interés nominal correspondiente desde la fecha de devengamiento por los suscriptores inclusive, hasta el 22 de junio de 2004, 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

asegurador de la colocación (relacionadas en el punto 5.1 siguiente) los cuales procederán a la adjudicación libre de los bonos, en el acto de pago para que no se produzcan conflictos entre los suscriptores 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 importe.

5.2 Entidades Aseguradoras de la emisión
Colocación del Tramo Nacional:
La colocación de dicho Tramo Nacional, por importe de doscientos setenta millones (270.000.000) de euros, será asegurada por Banco Santander Central Hispano, SA (en adelante "el Banco") y BNP Paribas.

Colocación del Tramo Internacional:
La colocación del Tramo Internacional, por importe de cuatrocientos treinta millones (430.000.000) de euros, será asegurado por el Banco, BNP Paribas, Desha Bank NYSA y Banco Simeón, SA.

5.3 Fecha o periodo de suscripción o adquisición:
Dicho día siguiente a la fecha de la presente publicación entre las 9:00 y las 17:00 horas (hora de Madrid) teniendo por tanto una duración de ocho (8) horas.

6. PERIODO DE DESARROLLO
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 19 de mayo de 2004, antes de las 13:00 horas (hora 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 de 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 dicha Serie.

Las referencias, 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 idéntica en el punto 7.2 siguiente), incluyendo, en cada periodo de devengo de intereses, la fecha de pago inicial, y excluyendo la fecha de pago final calculándose en base a 360 días.

b) Tipo de interés nominal para cada periodo de devengo de intereses devengados por los bonos será el resultado de sumar: (i) el tipo de interés de referencia EURBOR a tres (3) meses (L) o un (1) mes sólo para el primer periodo de devengo de intereses), o, en caso necesario, su sustituto, descrito en el apartado c) siguiente, y (ii) un margen:

1. del 0,16%, para los bonos de la Serie A,
2. del 0,50%, para los bonos de la Serie B,
todo ello redondeado a la diezésima de un entero por ciento más próximo.

c) Determinación del EURBOR: Los criterios de determinación de dicho tipo EURBOR (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 ambas series para el primer periodo de devengo de interés se determinará en base al tipo de interés de referencia EURBOR a un (1) mes, asiente 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 EURBOR1 (o cualquier otra página que pudiera reemplazarla en dicho servicio, el tipo EURBOR para operaciones de depósito a un (1) mes en el 2.063%, el tipo de interés nominal aplicable a ambas series de bonos para el primer periodo de devengo de interés será el 2,223% para los bonos de la Serie A y del 2,563% para los bonos de la Serie B.

Los intereses para los bonos de ambas series se pagarán los días 22 de marzo, 22 de junio, 22 de septiembre y 22 de diciembre de cada año, o primer día hábil siguiente (cada año, la "Fecha de Pago") hasta su total amortización.

En caso de que alguno de los días 22 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 inmediatamente posterior, devengando los intereses correspondientes al periodo de devengo de interés descrito en el apartado anterior, hasta el mencionado primer día hábil, no inclusive.

El primer pago de intereses para los bonos de ambas series tendrá lugar el 22 de junio de 2004, devengándose los mismos al tipo de interés nominal correspondiente desde la fecha de devengamiento por los suscriptores inclusive, hasta el 22 de junio de 2004, 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 II.5.3 del Folleto Informativo con una antelación de un (1) día natural a cada Fecha de Pago.
Los criterios de determinación de la Fecha de Pago, si 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, lit. 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 devengadas por 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 ambas Series con posterioridad al 22 de junio de 2036, 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 22 de junio de 2036, 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 ambas 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 22 de marzo, 22 de junio, 22 de septiembre y 22 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 responderá al 22 de junio de 2004, 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 6 % del Saldo Pendiente de Pago de los Bonos de ambas 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.

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 y B. Serán los Saldos Vivos de los Bonos de ambas Series, incluyendo en dichos saldos las Cantidades Devengadas, según lo descrito a continuación en el punto 4, a, 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 amortizarse en cada Fecha de Pago:

La Cantidad Devengada para Amortización de los Bonos de ambas Series A y B, sin distinción entre ellas, será igual a la diferencia existente, en valor absoluto, entre el Saldo Pendiente de Pago de los Bonos de ambas Series A y B en la Fecha de Determinación previa a cada Fecha de Pago y el Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias, habiéndose restado previamente de este 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 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 liquidada y 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.

7. Certificaciones:

Dentro de los siete (7) Días Hábles siguientes a cada Fecha de Pago, la Sociedad Gestora emitirá un Certificado expedido por persona con poder bastante, en el que se acredite, los Saldos Pendientes de Pago de los Bonos, el Déficit de Amortización no pagado por insuficiencia de Fondos Disponibles, según lo previsto en la presente Sección, así como el importe de los intereses devengados y no satisfechos a los bonistas, al procederse.

Dicha Certificación se presentará ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, ante la Entidad encargada del Registro Corretoral y ante el Organismo Rector de AIAF, para su puesta a disposición del público, junto con la Escritura de Constitución del Fondo.

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, al quedarse 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 II.3.2 del Folleto Informativo.

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 18/1992 exige que los valores a emitir por un Fondo de Titulación Hipotecaria sean admitidos a negociación en un mercado oficial u organizado establecido en España. Al tal efecto, el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, tras el otorgamiento de la escritura de constitución y una vez haya sido efectuado el desembolso de los Bonos, le admisión a negociación de los Bonos en el Mercado AIAF 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 cuarenta y cinco (45) días a contar desde la Fecha de Desembolso y, en todo caso, antes de la fecha del primer pago de intereses de los Bonos (22 de junio de 2004).

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 (Borclear) 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 Borsclear.

No se solicitará la admisión a cotización de los Bonos en ninguna Bolsa de Valores.

10. SERVICIO FINANCIERO
El servicio financiero del préstamo 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 correspondrá 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 Titulación, Sociedad Gestora de Fondos de Titulación, S.A., en el domicilio social de Banco Santander Central Hispano, S.A., en el organismo rector de AIAF, así como en las entidades aseguradoras. Puede ser consultado también en la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Madrid, a 17 de mayo de 2004
El Director General
Santander de Titulación, SGFT, SA

