



ROBERTO PAREJO GAMIR
NOTARIO

Ramón de la Cruz, 33 - 1ª Izda.
Tels.: 91 576 31 18 - 91 576 30 73
28001 MADRID



5V2562990

07/2004

CONSTITUCIÓN DEL FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

_____ UCI 11 _____

CESIÓN DE DERECHOS DE CRÉDITO Y EMISIÓN DE BONOS

_____ DE TITULIZACIÓN _____

NUMERO DOS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS. _____

En Madrid, a diecisiete de Noviembre de dos mil cuatro. _____

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

_____ **COMPARECEN** _____

DON PHILIPPE JACQUES LAPORTE, mayor de edad, casado, con domicilio profesional en Madrid, Retama, 3, de nacionalidad francesa; con Tarjeta de Residencia vigente. _____

DON IGNACIO ORTEGA GAVARA, mayor de edad, casado, con domicilio profesional en Boadilla del Monte (Madrid), Avda. de Cantabria s/n, 28660, y provisto de DNI y NIF., _____

Y DON IÑIGO BARRERA AMMAN, mayor de edad, casado, con domicilio profesional en Boadilla del Monte (Madrid), Avda. de Cantabria s/n, 28660 y provisto de DNI y NIF _____

_____ **INTERVIENEN** _____

D. Philippe Jacques Laporte, en nombre y representación, de "UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A., ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO", 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 la Junta General Extraordinaria con carácter Universal de la Sociedad en su reunión del día **10 de septiembre de 2004**, elevado a público mediante escritura otorgada ante el Notario



07/2004



5V2562890

de Madrid D. José Manuel Hernández Antolín con fecha 21 de Octubre de 2.004, bajo el número 6.228 de su protocolo. Copia autorizada de dicha escritura, cuya vigencia me asegura, me es entregada en 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. -----

D. Ignacio Ortega Gavara (nif nº 803.030-P), en nombre y representación de "SANTANDER DE TITULIZACION, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACION, S.A." (en adelante, la "Sociedad Gestora") con domicilio social en Boadilla del Monte (Madrid) Avda. de Cantabria s/n, titular del C.I.F. número A-80481419, constituida en escritura otorgada el día veintiuno de diciembre de 1992 ante el Notario de Madrid Don Francisco Mata Pallarés, con el número 1310 de su protocolo, en virtud de autorización del Ministerio de Economía y Hacienda otorgada el diez de diciembre de mil novecientos noventa y dos 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 número 1. _____

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

Actúa como Director General de dicha Sociedad, según acuerdo del Consejo de Administración de la misma, del día 31 de julio de 1998, modificado parcialmente mediante acuerdo de 8 de febrero de 2000, y expresamente para la constitución del presente Fondo, en virtud de las facultades que le fueron conferidas por el Consejo de Administración en su reunión del **10 de septiembre de 2004**, según resulta de Certificación que me entrega y dejo incorporada a esta matriz. -----

Y **D. Iñigo Barrera Amman**, 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 28 de octubre de 2004, con el nº 2933 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** -----

3



07/2004



5V2562891

I. Que "Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., Establecimiento Financiero de Crédito", sociedad Unipersonal (en adelante, "UCI"), es una Entidad de Financiación con una extensa cartera de préstamos hipotecarios en su activo. _____

II. Que UCI desea hacer participar a terceros en ciertos préstamos hipotecarios y préstamos personales de su cartera, 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 de Activos, UCI 11, su total participación de los Derechos de Crédito derivados de los Préstamos Personales y los Derechos de Crédito derivados de los Préstamos Hipotecarios (todos en conjunto, los "Derechos de Crédito"), llevándose a cabo, en el caso de los Derechos de Crédito derivados de Préstamos Hipotecarios, mediante la emisión de títulos nominativos denominados Participaciones Hipotecarias (las "Participaciones Hipotecarias o PH") y Certificados de Transmisión de Hipoteca (los "Certificados de Transmisión de Hipoteca" o "CTH") y con respecto a los Derechos de Crédito derivados de Préstamos Personales, mediante la cesión de los mismos en los términos establecidos en la presente Escritura. _____

Se adjunta como **Anexo I** a la presente escritura, copia auténtica del poder otorgado por UCI el 21 de Octubre de 2.004, ante el Notario de Madrid, Sr. Hernández Antolín, número 6.228 de su protocolo. ---

III. Que la Sociedad Gestora está facultada para constituir Fondos de Titulización de Activos y, en consecuencia, para ejercer la

administración y representación legal de los mismos, al amparo de lo previsto en el Real Decreto 926/1998, regulador de los Fondos de Titulización de Activos y de las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización (en adelante, "Real Decreto 926/1998") y en lo no contemplado en el mismo, en la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre régimen de sociedades y fondos de inversión inmobiliaria y sobre fondos de titulización hipotecaria (en adelante "**la Ley 19/1992**")._____

Se adjunta como **Anexo II** a la presente escritura, certificación de los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora en su reunión de 10 de septiembre de 2004 relativos 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 adquirir los Derechos de Crédito cedidos por UCI mediante la suscripción de las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca (que se describen en la Sección II de la presente escritura) para que constituyan, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 926/1998, el activo del Fondo. Dichos Derechos de Crédito han sido objeto de una auditoría por Deloitte & Touche España, S.L., que se incorpora a la presente escritura como **Anexo III**._____

V. Que de acuerdo con el artículo quinto, 1, letra e) del Real Decreto 926/1998, 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



07/2004



5V2562892

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 16 de noviembre 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, procede en el presente acto, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 926/1998, a realizar una emisión por importe de ochocientos cincuenta millones (850.000.000) de euros, constituida por ocho mil quinientos (8.500) Bonos. _____

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

(i) **Serie A:** Constituida por ocho mil doscientos once (8.211) Bonos, e importe nominal total de ochocientos veintiún millones cien mil (821.100.000) euros. _____

(ii) **Serie B:** constituida por sesenta (60) Bonos, e importe nominal total de seis millones (6.000.000) de euros. _____

(iii) **Serie C:** constituida por doscientos veintinueve (229) Bonos, e importe nominal total de veintidós millones novecientos mil (22.900.000) de euros. _____

Las Series B y C se encuentran postergadas en el pago de intereses primero y en el pago de principal después, respecto a la

Serie A y así mismo entre ellas, de conformidad con lo previsto en el orden de prelación de pagos, contenido en la Estipulación 19 del presente otorgamiento. _____

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

VII. Que tal y como prevé el artículo quinto, 9 de la Ley 19/1992, la escritura de constitución del Fondo será la escritura por la que los Bonos, emitidos con cargo al Fondo, se representen mediante anotaciones en cuenta. _____

VIII. Que el Banco garantizará 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). _____

X. Que UCI emitirá así mismo una Declaración de Cuentas Auditadas, de conformidad con el Artículo 2.2.a).1º del Real Decreto 926/1998, por el que las cesiones de créditos al Fondo están sujetas al requisito de carácter subjetivo de que el Cedente disponga de



5V2562893

07/2004

cuentas auditadas de los tres últimos ejercicios, con opinión favorable en el último. Se adjunta a esta Escritura como **Anexo X** Declaración del Cedente sobre este particular. _____

En consecuencia, las partes acuerdan el otorgamiento de la presente escritura de constitución del Fondo, cesión de Derechos de Créditos y emisión de Bonos, que se regirá por las siguientes _____

ESTIPULACIONES

SECCIÓN I

CONSTITUCIÓN DEL FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

UCI 11

1. CONSTITUCIÓN DEL FONDO. _____

La Sociedad Gestora, en el presente acto, constituye un Fondo de Titulización de Activos con la denominación Fondo de Titulización de Activos UCI 11 (en adelante el "**Fondo**") que se regirá: _____

(i) En primer lugar, por la Ley española a tenor de lo establecido en el Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan los Fondos de Titulización de Activos y las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización, la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria, en cuanto a lo no contemplado en el Real Decreto 926/1998, la Ley 24/1988, modificada por la Ley 37/1998, de 16 de noviembre y la Ley 44/2002, de 22 de noviembre y conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 291/1992, de 27 de marzo sobre Emisiones y Ofertas Públicas de Venta de Valores modificada 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; y _____

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

La constitución del Fondo, de acuerdo con el artículo 5 del Real Decreto 926/1998, ha sido objeto de registro por la Comisión Nacional del Mercado de Valores con las condiciones y requisitos recogidos en la Ley 24/1988, modificada por la Ley 37/1998 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



07/2004



5V2562894

Fondo, cesión de Derechos de Crédito y emisión de los Bonos fue registrado por la Comisión Nacional de Mercado de Valores el día 16 de noviembre de 2004. _____

2. NATURALEZA, ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTACIÓN DEL FONDO. _____

2.1 Naturaleza. _____

El Fondo, de conformidad con el artículo 1, 1 del Real Decreto 926/1998 y 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 los Derechos de Crédito 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 la misma), de tal forma que el valor patrimonial neto del Fondo sea nulo. _____

2.2 Administración y representación del Fondo. _____

De acuerdo con el artículo 12 del Real Decreto 926/1998, la administración y representación legal del Fondo corresponderá 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 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.*_____



07/2004



5V2562895

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 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 los Derechos de Crédito, 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, antes del 30 de abril de cada año hasta la extinción del Fondo. _____

2.3 Sustitución de la Sociedad Gestora. _____

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

En el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en liquidación, suspensión de pagos, quiebra o concurso, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, 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



07/2004



5V2562896

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 cien mil (100.000) euros y, _____

(ii) en cada Fecha de Pago de los Bonos (los días 15 de marzo, 15 de junio, 15 de septiembre y 15 de diciembre de cada año, o siguiente Día Hábil, según lo previsto en la Estipulación 12 del presente otorgamiento), a una Comisión de Administración Periódica igual al 0,026% anual sobre la suma de los Saldos Pendientes de Pago de los Bonos de las tres Series, en la Fecha de Determinación correspondiente a la Fecha de Pago en curso. _____

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

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

Donde: _____

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

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

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

En todo caso, el importe trimestral de esta Comisión de Administración Periódica no podrá ser inferior a doce mil ciento ochenta y siete con cincuenta (12.187,50) euros y se regulará en carta aparte. 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 2006 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



07/2004



5V2562897

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 acordado designar a la firma de auditoría 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, para llevar a cabo las auditorías anuales del Fondo. _____

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

De conformidad con lo previsto en el artículo 20 del Real Decreto 926/1998, 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 los Derechos de Crédito, sea inferior al 10% del saldo inicial, siempre y cuando la venta de los Derechos de Crédito 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 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; _____



07/2004



5V2562898

(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 11, e) del Real Decreto 926/1998, 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 los Derechos de Crédito que integren su activo. _____

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

(iii) Cuando se produzca un impago indicativo de un desequilibrio grave y permanente en relación con alguno de los valores emitidos o con algún crédito no subordinado o se prevea que se puede producir. En este sentido, el Fondo podrá, 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, a juicio de la Sociedad Gestora, concurren circunstancias excepcionales que hagan imposible o de extrema dificultad, el mantenimiento del equilibrio financiero del Fondo. _____

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 Derechos de Crédito (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



07/2004



5V2562899

tres opciones recogidas en la Estipulación 12.10. 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 Derechos de Crédito, el Cedente tendrá un derecho de tanteo sobre todos o parte de los Derechos de Crédito que haya cedido y que pertenezcan al Fondo, pendientes de amortización, 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 Derechos de Crédito. _____

Con carácter general, el precio a satisfacer por los Derechos de Crédito no podrá ser inferior al ofertado por el tercero interesado. En los supuestos de liquidación y extinción del Fondo, el precio a satisfacer por los Derechos de Crédito no podrá ser inferior a la suma del valor del principal más los intereses devengados y no cobrados de los Derechos de Crédito pendientes de amortización. _____

Este derecho de tanteo no implica, en ningún caso, un pacto o declaración de recompra de los Derechos de Crédito cedidos por el Cedente. _____

SECCIÓN II: _____

DERECHOS DE CRÉDITO _____

6. DERECHOS DE CRÉDITO. _____

6.1 Derechos de Crédito agrupados en el Fondo. _____

Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., Establecimiento Financiero de Crédito, Sociedad Unipersonal (UCI) actúa como Cedente (el "Cedente") de los Derechos de Crédito agrupados en el Fondo. _____

UCI tiene en su activo Derechos de Crédito que derivan de operaciones de financiación para adquisición o rehabilitación de vivienda con sus clientes (los "Derechos de Crédito"), instrumentados como Préstamos Hipotecarios (los "Préstamos Hipotecarios") (en el presente otorgamiento son de dos tipos: A y B) y como Préstamos Personales (los "Préstamos Personales") (en adelante, los Préstamos Hipotecarios A y B junto a los Préstamos Personales, se denominarán "los Préstamos") complementarios de los Préstamos Hipotecarios A, relacionados en el **Anexo XI** que se adjunta como documento unido a la presente escritura, cuyas características se describen a continuación, y que pretende darlos de baja en su balance, mediante su cesión al Fondo: _____

- Los Préstamos Hipotecarios A cumplen todos los requisitos que exige la Ley 2/81 de 25 de marzo, del Mercado Hipotecario y disposiciones que la desarrollan. Esta cartera representará a la Fecha



5V2562900

07/2004

de Constitución del Fondo el 86% del total de la cartera de Préstamos. Los Derechos de Crédito que se derivan de estas operaciones son los Derechos de Crédito derivados de Préstamos Hipotecarios A. _____

- Los Prestamos Hipotecarios B no cumplen todos los requisitos que exige la Ley 2/81 de 25 de marzo, del Mercado Hipotecario y disposiciones que la desarrollan. En particular son préstamos en los que el saldo nominal pendiente excede a la fecha de emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, del 80% del valor de tasación de las fincas hipotecadas en garantía del correspondiente Préstamo Hipotecario B. El saldo nominal pendiente de estos Préstamos en ningún caso excede del 100% del valor de tasación de las fincas hipotecadas Esta cartera representará a la Fecha de Constitución del Fondo el 8% del total de la cartera de Préstamos. Los Derechos de Crédito que derivan de estas operaciones son los Derechos de Crédito derivados de Préstamos Hipotecarios B. _____

- Los Préstamos Personales tienen como objeto financiar la parte que exceda del 80% del valor de tasación de las viviendas hipotecadas, siendo en consecuencia complementarios a algunos Préstamos Hipotecarios A y formalizados en el mismo momento en que se ha otorgado el Préstamo Hipotecario A. Esta cartera representará a la Fecha de Constitución del Fondo un 6% del total de la cartera de Préstamos. Los Derechos de Crédito que derivan de estas operaciones son los Derechos de Crédito derivados de Préstamos Personales. _____

Consecuentemente, la cesión de los Derechos de Crédito que se derivan de las citadas operaciones de financiación y que componen el activo del Fondo, se instrumentará como sigue: _____

1. Los Derechos de Crédito derivados de los Préstamos Hipotecarios A mediante la emisión de Participaciones Hipotecarias (las "**Participaciones Hipotecarias**" o "**PH**") que serán suscritas por el Fondo en la misma Escritura de Constitución. _____

2. Los Derechos de Crédito derivados de los Préstamos Hipotecarios B mediante la emisión de Certificados de Transmisión de Hipoteca (los "**Certificados de Transmisión de Hipoteca**" o "**CTH**") que serán suscritos por el Fondo en la misma Escritura de Constitución, y _____

3. Los Derechos de Crédito derivados de los Préstamos Personales conforme a lo establecido en la Escritura de Constitución que hará los efectos de documento contractual que acredita la cesión. _____

El 7% de los Préstamos Hipotecarios tienen la Cuota Comodín (la "**Cuota Comodín**"). Esta cuota es una opción que corresponde al prestatario una (1) vez al año durante los treinta y seis (36) primeros meses de vida del préstamo, de sustituir la obligación de pago de una (1) sola de sus cuotas mensuales por su capitalización junto con el resto del capital pendiente. La sustitución del pago de las cuotas no puede ejercitarse en dos 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



07/2004



5V2562901

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. _____

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 ("**limitación de cuota en función 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 ó 3 meses, respectivamente). Esta opción es un derecho del prestatario que puede ejercitar en el momento de la revisión del tipo de interés. Si por la limitación pactada, no hubiera sido pagada la totalidad de la deuda al finalizar el plazo de vencimiento original del Préstamo Hipotecario, el prestatario continuará pagando cuotas mensuales hasta el completo pago de la deuda, sin que esta prórroga pueda superar el plazo máximo de siete (7) años contados a partir del citado vencimiento original. _____

Las características financieras de los Derechos de Crédito 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 inscrito en la CNMV. _____

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

La auditoría de los Derechos de Crédito versa sobre una serie de atributos tanto cuantitativos como cualitativos sobre la citada cartera, y, en concreto, sobre: identificación del prestatario, fecha de formalización, fecha de vencimiento, importe inicial, saldos actuales, vida residual, tipo de interés de referencia, diferencial de tipo de interés, tipo de interés aplicado, propósito del préstamo, retrasos en el pago, garantía, seguro de impago, dirección de la propiedad hipotecada y finca registral, valor de tasación, relación saldo actual del préstamo/valor de tasación y seguro contra daños e incendios. _____

6.2 Cesión de los Derechos de Crédito. _____

La cesión de los Derechos de Crédito al Fondo, por parte del Cedente, se lleva a cabo teniendo en cuenta las diferentes características de los mismos. A tal efecto, y siguiendo con lo establecido en el apartado 6.1 anterior, la cartera de Derechos de Crédito que el Cedente aporta al Fondo se divide en Derechos de Crédito derivados de Préstamos Hipotecarios A y B y Derechos de Crédito derivados de Préstamos Personales. _____



5V2562902

07/2004

1. Cesión de los Derechos de Crédito derivados de Préstamos Hipotecarios A y B. Las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca._____

Con respecto a los Derechos de Crédito derivados de los Préstamos Hipotecarios A, UCI emite Participaciones Hipotecarias y con respecto a los Préstamos Hipotecarios B, UCI emite Certificados de Transmisión de Hipoteca, y ambos se corresponden con los Préstamos Hipotecarios. Dichas Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca son suscritos por el Fondo a través de su Sociedad Gestora, en virtud de la presente Escritura de Constitución y en los términos aquí establecidos, y todo lo anterior de acuerdo con 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), la Ley 3/1994, de 14 de abril en su redacción dada por el artículo 18 de la Ley 44/2002 por la que se aplica a los CTH la legislación vigente a las Participaciones Hipotecarias para que sean suscritas por la Sociedad Gestora en nombre del Fondo y sean agrupadas en el mismo y demás disposiciones aplicables, y en lo no previsto por la regulación anterior, por lo dispuesto en la Ley 19/1992, de tal forma que dicho otorgamiento no debe ser objeto de Nota Marginal en cada inscripción de hipoteca correspondiente a cada Participación Hipotecaria o Certificado de Transmisión de Hipoteca, en el Registro de la Propiedad._____

UCI hace participar al Fondo en los Préstamos Hipotecarios A cediéndole los Derechos de Crédito derivados de los Préstamos Hipotecarios A mediante la emisión de Participaciones Hipotecarias, y hace participar al Fondo en los Préstamos Hipotecarios B cediéndole los Derechos de Crédito derivados de los Préstamos Hipotecarios B mediante la emisión de Certificados de Transmisión de Hipoteca. Las Participaciones Hipotecarias, los Certificados de Transmisión de Hipoteca y los Derechos de Crédito derivados de los Préstamos Personales se agrupan en el Fondo por un importe mínimo, equivalente a la cifra a la que ascienda la presente emisión de Bonos, todo ello conforme a lo establecido en la normativa anteriormente citada así como en el Real Decreto 926/1998. _____

Las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca se refieren a una participación en los Préstamos Hipotecarios correspondientes 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. _____

La participación en los Préstamos Hipotecarios mediante la emisión de Participaciones Hipotecarias o Certificados de Transmisión de Hipoteca se realiza por la totalidad del plazo restante hasta el vencimiento final de dichos préstamos, no existiendo pacto alguno de recompra (sin perjuicio de lo establecido a tal efecto en los apartados 8.5 y 10.2 siguientes y el 5.3 anterior referido al Derecho de Tanteo). _____



5V2562903

07/2004

Las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos en el presente acto, se representan mediante dos Títulos Múltiples emitidos por el Cedente (que se adjuntan a la presente minuta como **ANEXO VI**), representativos cada uno de la totalidad de las Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos, (desglosables para supuesto de sustitución de Participaciones Hipotecarias o Certificados de Transmisión de Hipoteca o ejecución hipotecaria de los Préstamos Hipotecarios). Dichos Títulos Múltiples son depositados por la Sociedad Gestora en el presente acto de constitución del Fondo, en el Banco. _____

La Sociedad Gestora procede, en nombre del Fondo, a la suscripción de las Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos 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 y los Certificados de Transmisión de Hipoteca son transmisibles mediante declaración escrita en el mismo título y, en general, por cualquiera de los medios admitidos en Derecho. La transmisión de la participación 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 subyacente, como tampoco de la suficiencia de la hipoteca que lo garantice. _____

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

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. _____

2. Cesión de los Derechos de Crédito derivados de Préstamos Personales _____

En relación con los Derechos de Crédito derivados de Préstamos Personales y en virtud de lo establecido en el Artículo 2.2.c).1º del Real Decreto 926/1998, UCI formaliza en la presente Escritura de Constitución, en su condición de documento contractual que acredita el negocio de cesión y en los términos en ella establecidos, la cesión de los citados Derechos de Crédito al Fondo, a través de la Sociedad Gestora. _____

De esta manera, UCI cede y transmite al Fondo, en el presente otorgamiento, su total participación en los Derechos de Crédito derivados de los Préstamos Personales por un importe mínimo, junto



07/2004



5V2562904

con las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca, equivalente a la cifra a la que ascienda la presente emisión de Bonos. _____

La cesión es plena e incondicional, con total transmisión del riesgo, y se realiza por la totalidad del plazo remanente hasta el total vencimiento de los Derechos de Crédito derivados de los Préstamos Personales, sin perjuicio del Derecho de tanteo del Cedente a que se hace referencia en el apartado 5.3 anterior referido al Derecho de Tanteo y el compromiso de recompra recogido en los apartados 8.5 y 10.2 siguientes. _____

La cesión comprende igualmente, la transmisión de cualesquiera garantías que se hubieran establecido en garantía del crédito cedido y demás derechos accesorios. _____

7. CESIÓN DE LOS DERECHOS DE CRÉDITO. _____

7.1 Cesión. _____

UCI cede al Fondo 11.356 Derechos de Crédito, de los que 7.606 corresponden a Participaciones Hipotecarias, 610 corresponden a Certificados de Transmisión de Hipoteca, emitidos ambos por UCI, que la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, suscribe íntegramente en el presente acto y 3.140 corresponden a Derechos de Crédito derivados de Préstamos Personales, de acuerdo con la Estipulación anterior, con sujeción a los términos y condiciones que se recogen en esta escritura. _____

UCI cede al Fondo, a través de su Sociedad Gestora, en el presente otorgamiento, los Derechos de Crédito derivados de Préstamos Personales. _____

La cesión de los Derechos de Crédito surtirá plenos efectos a partir de la Fecha de Desembolso. _____

7.2 Inversor institucional. _____

Dada la condición de inversor institucional del Fondo, 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 o Certificado de Transmisión de Hipoteca, 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 adquisición de los Derechos de Crédito será de 850.000.156,93 euros, equivalente a la suma del principal pendiente de amortización de los mismos, en la Fecha de Desembolso, de los que 740.296.459,49 euros corresponden a las Participaciones Hipotecarias y 64.930.716,34 corresponden a los Certificados de Transmisión de Hipoteca, emitidos ambos por UCI y 44.772.981,10 euros a los Derechos de Crédito derivados de Préstamos Personales.

7.4 Pago del precio. _____



07/2004



5V2562905

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 201/43409 que UCI tiene abierta en el Banco, sucursal 5138.

8. CONDICIONES DE LOS DERECHOS DE CRÉDITO.

8.1 Duración de los Derechos de Crédito.

La participación en los Derechos de Crédito se realiza por la totalidad del plazo restante hasta el vencimiento final de dichos Derechos de Crédito, no existiendo pacto alguno de recompra, sin perjuicio de lo establecido más adelante en los apartados 8.5 y 10.2, de la presente escritura.

8.2 Responsabilidad de UCI.

UCI, de acuerdo con el criterio establecido por el artículo 348 del Código de Comercio, responde ante el Fondo exclusivamente de la existencia y legitimidad de los Derechos de Crédito así como de la personalidad con la que efectúa la cesión, por tanto, no asume responsabilidad alguna por el impago de los deudores, ya sea de principal, de los intereses o de cualquier otra cantidad que los mismos pudieran adeudar en virtud de los préstamos. 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 los Derechos de

Crédito, excepción hecha de lo previsto 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 Derechos de Crédito. _____

8.4 Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. _____

Los actos de emisión, transmisión, reembolso y cancelación de las Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca 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 los Derechos de Crédito. _____

En el supuesto de amortización anticipada de los Derechos de Crédito inicialmente agrupados, como consecuencia de la amortización anticipada de los correspondientes Préstamos Hipotecarios y Personales subyacentes, no tendrá lugar sustitución alguna de los mismos. _____



07/2004



5V2562906

En el supuesto de que se detectara, con posterioridad a la presente Fecha de Constitución, que algún Derecho de Crédito, no se ajustase, en la Fecha de Constitución, a las condiciones y características contenidas en la Estipulación 10 de la presente escritura, por no hacerlo el Préstamo Hipotecario o Préstamo Personal subyacente a los mismos, UCI se compromete a, de modo inmediato, proceder a la sustitución del Derecho de Crédito 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), por otro Derecho de Crédito de características homogéneas al Derecho de Crédito objeto de la sustitución, en razón de su principal pendiente, plazo, tipo de interés, así como de calidad crediticia que, en el supuesto de los Préstamos Hipotecarios, debe plantearse en términos de relación existente entre saldo pendiente del Préstamo Hipotecario y valor de tasación del inmueble objeto de la garantía del préstamo 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 o Préstamo Personal subyacente al Derecho de Crédito objeto de la sustitución, UCI procederá a su recompra. _____

2. La sustitución se llevará a cabo del siguiente modo en función de la naturaleza del Derecho de Crédito: _____

2.1. En el caso de Participaciones Hipotecarias y/o Certificados de Transmisión de Hipoteca, _____

a) UCI pondrá en conocimiento de la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, la existencia de cada Participación Hipotecaria o Certificado de Transmisión de Hipoteca no apto, procediendo de modo inmediato a cancelar dicha Participación Hipotecaria o Certificado de Transmisión de Hipoteca mediante el correspondiente estampillado en el título debidamente desglosado al efecto, y a emitir otra Participación Hipotecaria o Certificado de Transmisión de Hipoteca de similares características de plazo residual, tipo de interés, principal pendiente y calidad crediticia en términos de la relación existente entre el saldo pendiente del Préstamo Hipotecario y valor de tasación del inmueble objeto de la garantía del préstamo subyacente, una vez haya tenido lugar una comprobación, previa a la sustitución, de la idoneidad del préstamo sustituyente por compañía auditora externa, de conformidad con lo previsto en el apartado 6.1 anterior del presente otorgamiento, de forma que la estructura financiera del Fondo, no se vea afectada por la sustitución.

b) Dicha emisión de Participación Hipotecaria o Certificado de Transmisión de Hipoteca 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 o Certificado de Transmisión de Hipoteca a sustituir y al préstamo hipotecario subyacente al mismo, como a la nueva Participación Hipotecaria o Certificado de Transmisión de Hipoteca emitido, con los datos del préstamo hipotecario, así como el motivo de la sustitución y



07/2004



5V2562907

las variables que determinan el carácter homogéneo de ambas Participaciones Hipotecarias o Certificados de Transmisión de Hipoteca, 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, comunicándose igualmente a la Agencia de Calificación. _____

2.2. En el caso de Préstamos Personales, _____

a) UCI pondrá en conocimiento de la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, la existencia del Préstamo Personal no apto, y ofrecerá un nuevo Préstamo Personal, de características homogéneas al Préstamo Personal a sustituir, conforme a lo previsto en el punto 1 anterior. Ofrecido el nuevo Préstamo Personal, se comprobará su idoneidad por la compañía auditora externa, prevista en el apartado 6.1 del presente otorgamiento, de forma que la estructura financiera del Fondo, no se vea afectada por la sustitución.

b) UCI y la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, otorgarán una escritura notarial de resolución de la cesión del Préstamo Personal no apto y cesión del nuevo Préstamo Personal, en virtud de la cual, (i) la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, devolverá a UCI el Préstamo Personal no apto y abonará a UCI el principal pendiente del nuevo Préstamo Personal más los intereses devengados y no satisfechos; y (ii) UCI cederá en idénticos términos y condiciones a los mencionados en el apartado IV.1.c), 2 anterior, el nuevo Préstamo Personal, y devolverá a la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, el principal pendiente del Préstamo Personal no apto más los intereses devengados y no satisfechos, si bien se liquidarán por

diferencias el principal y los intereses pendientes del Préstamo Personal no apto y el nuevo Préstamo Personal, de manera que aquella parte que deba pagar la cantidad superior, abonará exclusivamente a la otra parte la diferencia entre ambas cantidades. Copia de la escritura se entregará a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, a la Entidad encargada del Registro Contable, y al mercado AIAF, comunicándose igualmente a la Agencia de Calificación.

9. DESCRIPCIÓN DE LOS DERECHOS QUE, A FAVOR DE SU TENEDOR, CONFIEREN LOS DERECHOS DE CRÉDITO.

9.1 Derechos conferidos al Fondo por la cesión de los Derechos de Crédito.

El Fondo, en cuanto titular de las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca ostenta los derechos que incorporan y en cuanto titular de los Derechos de Crédito derivados de los Préstamos Personales ostenta los derechos reconocidos al Cesionario en el artículo 1.528 del Código Civil y en los artículos 347 y 348 del Código de Comercio. En concreto, tiene derecho a recibir todos los pagos que, a partir de la Fecha de Desembolso, realicen los deudores, así como cualquier otro pago que se derive de los Derechos de Crédito. Seguirán correspondiendo al Cedente los intereses ordinarios y de demora de los Derechos de Crédito que se devenguen hasta la Fecha de Desembolso. Además de los pagos que efectúen los deudores, en concepto de Principal e Intereses de los Derechos de Crédito, corresponde al Fondo cualquier otro pago



5V2562908

07/2004

que reciba el Cedente por los Derechos de Crédito 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 los Derechos de Crédito surte plenos efectos entre las partes a partir del presente acto de constitución, sin embargo el devengo de intereses a favor del Fondo se producirá a partir de la Fecha de Desembolso. La presente escritura de constitución del Fondo incorpora como **Anexo XI** una copia en soporte magnético, de todos y cada uno de los Préstamos Personales cedidos y de los Préstamos Hipotecarios cuyas Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca se agrupan en el mismo _____

Los derechos del Fondo resultantes de la cesión de los Derechos de Crédito están vinculados a los pagos realizados por los deudores de los Derechos de Crédito, 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 los Derechos de Crédito. _____

Los pagos realizados a la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, en concepto de interés por los Derechos de Crédito no estarán sujetos a retención tal y como se establece en el artículo 57. k) del Real Decreto 1777/2004, de 30 de julio. _____

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

A la fecha del presente otorgamiento, UCI es beneficiario de los contratos de seguros de daños e incendios suscritos por los deudores hipotecarios con relación a las fincas hipotecadas, hasta el importe de lo asegurado y de los contratos de seguro de crédito suscritos por UCI, 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. _____

En caso de impago por parte del deudor hipotecario 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. _____

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 e incendios y de crédito. Corresponderán por tanto a la



07/2004



5V2562909

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 en cuanto a los Derechos de Crédito: _____

UCI como titular de los Préstamos Hipotecarios y de los Préstamos Personales hasta la cesión de los Derechos de Crédito que de ellos se derivan, al Fondo, garantiza a la Sociedad Gestora, en representación del mismo 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, quiebra o concurso (de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 22/2003 de 9 de julio, Concursal). _____

(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. Los Préstamos Hipotecarios A cumplen con todos los requisitos establecidos en la Sección II de la Ley 2/1981 y en el Capítulo II del Real Decreto 685/1982. Los Préstamos Hipotecarios B no cumplen con todos los requisitos establecidos en la Sección II de la Ley 2/1981 y en el Capítulo II del Real Decreto

685/1982. En particular, son préstamos en los que el saldo nominal pendiente excede, a la fecha de emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, del 80% del valor de tasación de la finca hipotecada en garantía del correspondiente Préstamo Hipotecario B, sin sobrepasar el 100%. Los Certificados de Transmisión de Hipoteca se emiten de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 44/2002, que atribuye nueva redacción a la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/1994, de 14 de abril y denomina CTH a las participaciones hipotecarias que correspondan a préstamos que no reúnan los requisitos establecidos en la sección II de la Ley 2/1981 y en el Capítulo II del Real Decreto 685/1982. Los Préstamos Personales se regulan por el Título V del Código de Comercio, los artículos 517 y 520 de la Ley 1/2000 de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, así como el resto de la normativa que, en su caso, le sea aplicable. _____

(4) Los órganos sociales de UCI han adoptado válidamente todos los acuerdos necesarios para la cesión de los Derechos de Crédito derivados de Préstamos Personales, la emisión de las Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca 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) Los Préstamos Personales existen, son válidos y ejecutables de acuerdo con la Legislación aplicable y, cuando sea aplicable,



07/2004



5V2562910

cumplen con las previsiones de la Ley 7/1995, de 23 de marzo, de Crédito al Consumo. _____

(7) UCI es titular, sin limitación alguna, de la totalidad de los Préstamos Hipotecarios y Personales de los que derivan los Derechos de Crédito que serán cedidos y de las subsiguientes hipotecas inmobiliarias, para el primer caso, no existiendo impedimento alguno para la emisión de las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca que correspondan. _____

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

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

(10) Cada uno de los Préstamos Hipotecarios está garantizado por hipoteca inmobiliaria constituida con rango de primera sobre el pleno dominio de todas y cada una de las fincas en cuestión, sin que los inmuebles hipotecados se encuentren afectos a prohibiciones de disponer, condiciones resolutorias o cualquier otra limitación del dominio. _____

(11) Cada uno de los Préstamos Personales está garantizado por la garantía personal de sus titulares y, en gran parte de ellos, por la existencia de avalistas o fiadores solidarios. _____

(12) Ninguna persona tiene un derecho preferente sobre el del Fondo, en cuanto titular de los Derechos de Crédito. _____

(13) 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. _____

(14) Todos los Préstamos Personales están intervenidos por Notario o Corredor de Comercio y se formalizan el mismo día de la firma del Préstamo Hipotecario A y previamente al mismo, quedando condicionada la concesión de este préstamo a la suscripción de dicho Préstamo Hipotecario A, de manera que, de no formalizarse, UCI no hará entrega de cantidad alguna, quedando sin efecto el Préstamo Personal, extremo que acepta de manera expresa la parte prestataria. _____

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

(16) Todos los deudores son personas físicas residentes en España. _____

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

(18) Los Préstamos Personales han sido concedidos con el objeto de completar la financiación necesaria para la adquisición o rehabilitación de las viviendas en aquellos casos en los que el



5V2562911

07/2004

importe necesario superaba el 80% del valor de tasación de la vivienda hipotecada. _____

(19) El saldo vivo de cada Préstamo Hipotecario está, a la fecha de suscripción de las Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca, denominado en euros. El saldo vivo de cada Préstamo Personal está, a la fecha de cesión denominado en euros. _____

(20) 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. _____

(21) 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. _____

(22) El saldo vivo de los Préstamos Hipotecarios A no excede en la presente Fecha de Constitución del 80% del valor de tasación de las fincas hipotecadas en garantía de los correspondientes Préstamos Hipotecarios A. El saldo vivo de los Préstamos Hipotecarios B, en ningún caso, excede en la presente Fecha de Constitución, del 100% del valor de tasación de las fincas hipotecadas en garantía de los correspondientes Préstamos Hipotecarios B. _____

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

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

(25) Los Derechos de Crédito no están instrumentados en valores, ya sean nominativos, a la orden o al portador. _____

(26) Los Derechos de Crédito no están afectos a emisión alguna de Bonos Hipotecarios, Participaciones Hipotecarias o Certificados de Transmisión de Hipoteca distintos de los de la emisión que llevará a cabo el Fondo en la Fecha de Constitución. _____

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

(28) UCI no tiene conocimiento de que ninguno de los deudores sea titular de ningún derecho de crédito frente a UCI por el que pudiera ejercitar la compensación. _____

(29) La información contenida en la presente Escritura sobre la cartera de Derechos de Crédito es completa y se ajusta fielmente a la realidad. _____

(30) Tanto la concesión de los Préstamos Hipotecarios y de los Préstamos Personales como la emisión de las Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, así



07/2004



5V2562912

como todos los actos relacionados con ellos, se han realizado o se realizan según criterios de mercado. _____

(31) UCI ha seguido fielmente los criterios contenidos en el Memorándum Interno que aparece en la Sección IV.3.1 del Folleto en la concesión de todos y cada uno de los Préstamos Hipotecarios y Préstamos Personales y que se adjunta como **Anexo V** de este otorgamiento. _____

(32) Todas las escrituras originales de las hipotecas constituidas sobre las viviendas y en garantía de Préstamos Hipotecarios y las Pólizas originales intervenidas por Notario o Corredor de Comercio que se refieren a los Préstamos Personales, 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 y pólizas, que están debidamente depositadas en los archivos de la sociedad Centro de Tratamiento de la Documentación, S.A. (CTD), a disposición de la Sociedad Gestora. Además, existirá a disposición de la Gestora una copia en DVD de los mencionados documentos. Las hipotecas y los préstamos personales mencionados son susceptibles de identificación a través del registro informático llevado por UCI. _____

(33) En la presente Fecha de Constitución, el saldo vivo total de los Préstamos Hipotecarios y de los Préstamos Personales es equivalente como mínimo a la cifra a la que asciende la presente emisión de Bonos. _____

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

(35) UCI no tiene conocimiento de la existencia de litigios de ningún tipo en relación con los Derechos de Crédito 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 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 o a la ineficacia de las Pólizas correspondientes a los Préstamos Personales. _____

(36) Las primas devengadas hasta el día de hoy por los seguros contratados a que se refiere el punto (24) anterior, han sido íntegramente satisfechas. _____

(37) Todos los Préstamos Hipotecarios y los Personales tienen una fecha de vencimiento inferior o igual a la Fecha de Vencimiento Final de los Bonos. _____

(38) A la presente fecha de emisión de las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca ningún Préstamo Hipotecario de los contenidos en la cartera descrita en la Estipulación 6 de este otorgamiento que haya sido objeto de



07/2004



5V2562913

amortización anticipada, será objeto de cesión mediante la emisión de una Participación Hipotecaria o Certificado de Transmisión de Hipoteca. A la fecha de cesión ningún Préstamo Personal 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. _____

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

(40) Los Préstamos Hipotecarios y los Préstamos Personales objeto de los Derechos de Crédito 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. _____

(41) Una vez efectuada la emisión de las Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, 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 de este Folleto, no había ninguna cédula emitida por UCI. _____

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

(43) 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 y Certificados de Transmisión de Hipoteca. _____

(44) Que en las respectivas Pólizas intervenidas por Notario o Corredor de Comercio correspondientes a los Préstamos Personales, no se contiene ninguna cláusula que impida la cesión de los Derechos de Crédito o que exija alguna autorización para llevar a cabo dicha cesión. Así mismo se cumple con todos los requisitos respecto a la cesión de los Derechos de Crédito derivados de Préstamos Personales, que establece la Escritura de Constitución. _____

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

10.2 Garantías del Cedente: _____

UCI, en su condición de Cedente de los Derechos de Crédito, recomprará a la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, por su valor capital más los intereses devengados y no satisfechos, los Derechos de Crédito que no se ajusten 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.

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 ejercerlo mediante compensación legítima de ambas deudas al



07/2004



5V2562914

amparo del artículo 1.198 del Código Civil, la de UCI y la suya derivada del Préstamo Hipotecario Participado o del Préstamo Personal 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 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, 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 o de cualquier otro tipo que han sido suscritos por los deudores en relación con los Derechos de Crédito cedidos por UCI al Fondo, serán entregadas por UCI al Fondo a través de su Sociedad . _____

SECCIÓN III

ADMINISTRACION DE LOS DERECHOS DE CRÉDITO

11. ADMINISTRACIÓN POR UCI DE LOS DERECHOS DE CRÉDITO. _____

UCI, en su condición de Originador de los Derechos de Crédito que cede al Fondo, garantiza a la Sociedad Gestora que cualquier tipo de información referente a los préstamos 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 cedente de los Derechos de Crédito, de conformidad con el Artículo 2.2.b) del Real Decreto 926/1998, conservará, la custodia y administración de los Préstamos Hipotecarios y los Préstamos Personales subyacentes a los Derechos de Crédito y recibirá, en gestión de cobro, en nombre del Fondo, cuantas cantidades sean satisfechas por los deudores en virtud de los Derechos de Crédito, 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. _____

UCI administrará los Derechos de Crédito con la misma diligencia que si de préstamos propios se tratase. _____

De acuerdo con los términos de la presente Escritura de Constitución, UCI, entre otras, asume las siguientes obligaciones: (i) cederá en virtud de dicha Escritura, a la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, los derechos que le correspondan como beneficiario de los contratos de seguros de daños e incendios suscritos por los deudores hipotecarios con relación a las fincas hipotecadas y de los contratos de seguro de crédito suscritos por UCI, hasta el importe de lo asegurado; (ii) garantizará al Fondo, a través de su Sociedad Gestora, determinadas condiciones de los Derechos de Crédito que se recogen en la presente Escritura de Constitución y en la Estipulación 10 del presente otorgamiento y se



07/2004



5V2562915

comprometerá a sustituir Derechos de Crédito que no se ajusten a las mismas, y, caso de no existir en su cartera Derecho de Crédito homogéneo con el Derecho de Crédito 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 Derechos de Crédito. _____

Si tuviera lugar la sustitución de UCI en su labor de Administrador de dichos Derechos de Crédito por otra entidad, la entidad sustituta tendrá derecho a recibir una comisión de administración que ocupará el lugar número 1º en el orden de prelación previsto en la Estipulación 19 del presente otorgamiento. _____

11.2 Duración. _____

Los servicios a que se refiere el apartado anterior (en adelante, los "Servicios") serán prestados por UCI hasta que, una vez amortizada la totalidad de los Derechos de Crédito, 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 Derechos de Crédito, 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 Derechos de Crédito, 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, administración y/o gestión de cobro de los Derechos de Crédito. _____

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 los Derechos de Crédito a excepción de los que no se ajusten, en la presente Fecha de Constitución, a las condiciones y características contenidas en los apartados 8.5 y 10.1 del presente otorgamiento, y de conformidad con lo previsto en las mismas. _____

11.6 Entrega y depósito de las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca. _____

UCI entrega en este acto las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipotecas emitidos y representados mediante dos títulos múltiples, y suscritos por la Sociedad Gestora en nombre del Fondo, a la Sociedad Gestora que, a su vez, los depositará en el Banco, entidad que recibirá las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca y



5V2562916

07/2004

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 y los Certificados de Transmisión de Hipoteca depositados, 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 las Pólizas de formalización de los Préstamos Personales y de cuantos otros documentos sean relevantes, dejando copia en soporte magnético de las Pólizas de los Préstamos Personales a disposición de la Sociedad Gestora. _____

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

Si tuviera lugar la sustitución de UCI en su labor de Administrador de dichos Derechos de Crédito por otra entidad, UCI deberá poner a disposición de la entidad sustituta los documentos, archivos y/o

sistemas que sean necesarios para el buen cumplimiento de la administracion de los Derechos de Crédito. _____

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 Derechos de Crédito, 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 correspondientes y procederá a ingresar las cantidades que correspondan al Fondo según lo establecido en el apartado 9.1 de la presente escritura 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 Derechos de Crédito 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, quiebra o concurso (de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal), de conformidad con lo previsto en la Estipulación 18 del presente otorgamiento, el Banco mantendrá indemne al Fondo, de los perjuicios que para él mismo pudieran resultar del incumplimiento por UCI de su obligación de gestión y administración de los Derechos de



5V2562917

07/2004

Crédito cedidos, y, en concreto, procederá a abonar directamente al Fondo, las cantidades correspondientes al mismo en concepto de principal e intereses de los Derechos de Crédito integrantes de su activo. _____

En este supuesto, UCI facilitará al Banco todo lo necesario y en especial, el soporte informático, para que éste pueda identificar los préstamos subyacentes a los Derechos de Crédito, y pueda efectuar el abono de dichas cantidades al Fondo, en concepto de principal e intereses. _____

11.10 Cálculo del tipo de interés de los Derechos de Crédito sometidos a tipo de interés variable. _____

UCI calculará el tipo de interés variable de los Derechos de Crédito sometidos a tipo de interés variable, de acuerdo con lo establecido en las escrituras de préstamo o pólizas y comunicará a los deudores, 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 en concepto de principal, intereses, prepago u otros, derivados de los Derechos de Crédito. _____

11.12 Operaciones prohibidas. _____

UCI no podrá cancelar voluntariamente las garantías por causa distinta del pago del Préstamo Hipotecario o Personal garantizado,

renunciar o transigir sobre ellas, condonar en todo o en parte los Préstamos Hipotecarios y los Préstamos Personales, 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 y Personales. _____

No obstante lo anterior, la Sociedad Gestora podrá, en circunstancias excepcionales, para evitar los costes e incertidumbres que conlleva todo proceso de ejecución, hipotecaria o no, 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, para el caso de los Préstamos Hipotecarios a la Ley 2/1994 sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios. _____

UCI no permitirá con los deudores ninguna renegociación sobre las condiciones financieras de los Préstamos Hipotecarios y Personales, salvo la anteriormente citada y las expresamente mencionadas en el apartado 6.1 del presente otorgamiento (Cuota Comodín y limitación de cuota en función del IPC). _____

11.13 Ampliación de la hipoteca. _____

Si por razones de mercado, o por cualquier otra circunstancia, el valor del bien hipotecado desmereciese de la tasación inicial en más de los porcentajes legalmente permitidos, UCI exigirá del deudor hipotecante, mediante la acreditación por tasación efectuada a su



07/2004



5V2562918

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 el apartado 6.2, las cantidades que por tales conceptos reciba del deudor en favor de la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, en la Cuenta de Tesorería abierta por la Sociedad Gestora a nombre del Fondo, descrita en la Estipulación 17.1 del presente Folleto. _____

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 Hipotecario, 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 el apartado 6.1, 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 por los Derechos de Crédito cedidos al Fondo 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, los mismos 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 y/o a los Préstamos Personales. Asimismo, UCI facilitará a la Sociedad Gestora toda la documentación que ésta le pueda solicitar en relación con dichos Préstamos y, en especial, la documentación precisa para el inicio, en su caso, por la Sociedad Gestora, de acciones judiciales. _____

1. 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: _____



07/2004



5V2562919

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

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

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

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

En los casos previstos en los párrafos (iii) y (iv), la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, podrá instar del Juez competente la incoación o continuación del correspondiente procedimiento de ejecución hipotecaria, acompañando a su demanda el título original de la Participación Hipotecaria o Certificado de Transmisión de Hipoteca desglosado, el requerimiento notarial previsto en el apartado (iii) precedente y Certificación Registral de inscripción y subsistencia de la hipoteca, para el caso de las

Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de 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 en la Escritura de Constitución, otorgará 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. _____

2. En caso de incumplimiento de la obligación de pago por parte de los deudores de los Préstamos Personales y, a tenor de lo dispuesto en los artículos 517 y 520 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, cuando los Préstamos Personales hayan sido otorgados en escritura pública o en póliza intervenida por Notario o Corredor de Comercio, el Fondo a través de la Sociedad Gestora, dispondrá de acción ejecutiva contra los deudores. _____

11.15 Acción ejecutiva contra UCI. _____



07/2004



5V2562920

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

Extinguidos los Derechos de Crédito, 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. _____

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

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

UCI, asimismo, como remuneración o compensación por el proceso de intermediación financiera realizada, tendrá derecho a recibir, en cada Fecha de Pago, una cantidad subordinada y variable

igual a la diferencia entre los ingresos y gastos contables para el Fondo en cada Fecha de Determinación, de forma que se extraiga el margen financiero obtenido. Esta cantidad no tendrá el carácter de contraprestación debida por la entrega de un bien o prestación de un servicio al Fondo sino que tendrá el carácter de remuneración del proceso de intermediación financiera realizado por UCI. _____

En el caso de que en una misma Fecha de Pago (con respecto al periodo comprendido entre esa Fecha de Pago y la anterior) más del 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, se suspenderá el pago del punto 15 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 retomado 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 Derechos de Crédito a pagar a UCI, como la cantidad a pagar al mismo como contraprestación por su labor de intermediación financiera, serán abonadas, respectivamente, siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente y de acuerdo con lo previsto en la Estipulación 19. _



07/2004



5V2562921

Asimismo, UCI, en cada Fecha de Pago, tendrá derecho al reembolso de todos los gastos de carácter excepcional en los que haya podido incurrir (como los ocasionados por razón de la ejecución hipotecaria, venta de inmuebles, etc.) y previa justificación de los mismos en relación con la gestión de los Préstamos Hipotecarios y de los Préstamos Personales. 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 los Derechos de Crédito correrá a cargo de los titulares de los Bonos. Por tanto, el Banco no asumirá responsabilidad alguna por el impago de los deudores de los Derechos de Crédito, ya sea del principal, de los intereses o de cualquier otra cantidad que los mismos pudieran adeudar en virtud de los Derechos de Crédito._____

_____ **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 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 ochocientos cincuenta millones (850.000.000) de euros, y estará constituida por ocho mil quinientos (8.500) Bonos. _____

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

(i) **Serie A:** Constituida por ocho mil doscientos once (8.211) Bonos, e importe nominal total de ochocientos veintiún millones cien mil (821.100.000) euros. _____

(ii) **Serie B:** constituida por sesenta (60) Bonos, e importe nominal total de seis millones (6.000.000) de euros. _____

(iii) **Serie C:** constituida por doscientos veintinueve (229) Bonos, e importe nominal total de veintidós millones novecientos mil (22.900.000) de euros. _____

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

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

12.2 Forma de representación. _____

Los Bonos estarán representados por medio de anotaciones en cuenta de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 926/1998 y la Ley 19/1992, y con sujeción a lo establecido en la Sección V de esta escritura. _____



07/2004



5V2562922

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 (descrita en la Estipulación 12.5 siguiente). _____

Las retenciones, contribuciones e impuestos establecidos o que se establezcan en el futuro sobre el capital, intereses o rendimientos de los Bonos, correrán a cargo exclusivo de los bonistas, y su importe será deducido, en su caso, por la Sociedad Gestora, 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 (los "Periodos de Devengo de Interés") comprendidos 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 cuatro (4)

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

c) Determinación del euribor. _____

(i) Dicho tipo EURIBOR (*Euro Interbank Borrowing Offered Rate*), es el tipo de referencia del mercado de dinero para el euro, en operaciones de depósitos a tres (3) meses o a cuatro (4) meses, este último para el Primer Periodo de Devengo de Interés. El euribor 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 cuatro (4) meses, 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; _____



07/2004



5V2562923

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

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

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

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

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

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

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

El margen que se aplicará al tipo de referencia, determinado como se especifica anteriormente, para calcular el tipo de interés que devengarán en cada Período de Devengo de Interés los Bonos de la Serie A, B y C, estará comprendido entre el 0,12% y 0,18%, ambos inclusive, para el caso de los Bonos A, entre el 0,30% y 0,50%, ambos inclusive, para el caso de los Bonos B y entre el 0,70% y 1,00%, ambos inclusive, para el caso de los Bonos C. _____

Los márgenes definitivos aplicables a la Serie A, B y C serán fijados y comunicados a la Sociedad Gestora, en la Fecha de Constitución (17 de noviembre de 2004) por las Entidades Directoras, antes de las 9:00 horas (C.E.T). Asimismo, la Sociedad Gestora también lo comunicará a la CNMV como información adicional. En ausencia de la comunicación que deben efectuar las Entidades Directoras, la Sociedad Gestora fijará el margen de la Serie A en 0,16%, el margen de la Serie B en 0,40% y el margen de la Serie C en 0,90%. _____

e) Momento de Fijación de Tipo. _____

El tipo de interés nominal aplicable a todas las Series de Bonos para cada Período 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 11:000 horas (C.E.T.) de dicho día (en adelante "Momento de



07/2004



5V2562924

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

El tipo de interés de los Bonos de todas las Series para el primer Periodo de Devengo de Interés se determinará en base al tipo de interés de referencia (euribor a cuatro (4) meses) a las 11:00 horas (C.E.T) de la fecha del presente otorgamiento o si ésta fuera festiva en 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 todas las Series de Bonos para los sucesivos Periodos de Devengo de Interés, se comunicarán a los bonistas en plazo y forma previstos en 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) _____

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, suministrada por REUTERS, en las fechas que se indican, así como los tipos que resultarían de aplicación a las tres Series de Bonos, A, B y C: _____

Fechas	euribor	Bonos Serie A	Bonos Serie B	Bonos de la Serie C
13/08/2003	2,129%	2,2890%	2,5290%	3,0290%
11/09/2003	2,135%	2,2950%	2,5350%	3,0350%
13/10/2003	2,152%	2,3120%	2,5520%	3,0520%
13/11/2003	2,171%	2,3310%	2,5710%	3,0710%
11/12/2003	2,150%	2,3100%	2,5500%	3,0500%
13/01/2004	2,092%	2,2520%	2,4920%	2,9920%
12/02/2004	2,067%	2,2270%	2,4670%	2,9670%
11/03/2004	2,058%	2,2180%	2,4580%	2,9580%
13/04/2004	2,038%	2,1980%	2,4380%	2,9380%
13/05/2004	2,093%	2,2530%	2,4930%	2,9930%
11/06/2004	2,112%	2,2720%	2,5120%	3,0120%
13/07/2004	2,115%	2,2750%	2,5150%	3,0150%
12/08/2004	2,114%	2,2740%	2,5140%	3,0140%
13/09/2004	2,116%	2,2760%	2,5160%	3,0160%
13/10/2004	2,148%	2,3080%	2,5480%	3,0480%



07/2004



5V2562925

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, el pago de intereses de los Bonos de la Serie B ocupa el cuarto (4º) lugar, el pago de intereses de los Bonos de la Serie C ocupa el (5º) lugar en el orden de prelación de pagos establecidos en la Estipulación 19 del presente otorgamiento, salvo que se postergue el pago tal y como se establece en el mismo orden de prelación de pagos. _____

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 15 de marzo, 15 de junio, 15 de septiembre y 15 de diciembre de cada año, o primer Día Hábil siguiente (cada una, la "Fecha de 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 15 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 e) 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 primer pago de intereses para los Bonos de las tres Series tendrá lugar el 15 de marzo de 2005, habiendo transcurrido más de 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 (inclusive) prevista en la Estipulación 13.2 hasta el 15 de marzo de 2005, no inclusive. _____

12.6 Cálculo de los pagos de intereses. _____

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

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

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. _____

i = Tipo de interés expresado en porcentaje anual. _____

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

Tanto los intereses que resulten a favor de los tenedores de los Bonos, calculados según lo previsto anteriormente, como el importe de los intereses devengados y no satisfechos, se comunicarán a los mismos, en la forma descrita, en la Estipulación 12.14 de la presente



07/2004



5V2562926

escritura y con una antelación de un (1) día natural a cada Fecha de Pago. _____

En caso de que en una Fecha de Pago, el Fondo no pudiera hacer frente al pago de los intereses devengados por los Bonos de conformidad con el orden de prelación de pagos establecido en la Estipulación 19 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 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 y sin que ello implique una capitalización de la deuda. _____

El Fondo, a través de su Sociedad Gestora, no podrá aplazar el pago de intereses de las tres Series con posterioridad al 15 de septiembre de 2041, 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 las tres Series será de cien mil (100.000) euros por Bono, libre de impuestos y gastos de suscripción para el suscriptor. _____

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

12.8 Precio de reembolso. _____

El precio de reembolso para los Bonos de las tres Series 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 todas las Series es el 15 de septiembre de 2041, 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 efectuar amortizaciones parciales de los Bonos de las tres Series en los términos que se describen a continuación: _____

1. Fechas de Pago de Amortización. _____

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



5V2562927

07/2004

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

El primer pago de amortización de los Bonos de la Serie B se producirá en la Fecha de Pago en la que el Saldo Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie B, sea igual o mayor al 1,4% del Saldo Pendiente de pago del total de los Bonos de las tres Series (y con sujeción a lo previsto para la amortización de los Bonos de dicha Serie B en el punto 6 siguiente, y en la Estipulación 19 del presente otorgamiento). _____

El primer pago de amortización de los Bonos de la Serie C se producirá en la Fecha de pago en la que el Saldo Pendiente de pago de los Bonos de dicha Serie sea igual o mayor al 5,4% del Saldo Pendiente de pago del total de los Bonos de las tres Series (y con sujeción a lo previsto para la amortización de los Bonos de dicha Serie C, en el punto 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 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 las tres Series, incluyendo en dichos saldos las Cantidades Devengadas para Amortización, según lo descrito a continuación en el punto 4, en anteriores Fechas de Pago, y no satisfechas por insuficiencia de Fondos Disponibles, según el orden de prelación de pagos contenido en la Estipulación 19 del presente otorgamiento. _____

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

La Cantidad Devengada para Amortización de los Bonos de las tres Series A, B y C, sin distinción entre éstas, será igual a la diferencia existente, en valor absoluto, entre el Saldo Pendiente de Pago de los Bonos de las tres Series en la Fecha de Determinación previa a cada Fecha de Pago y el Saldo Vivo de Derechos de Crédito, habiéndose restado previamente de éste último, un porcentaje del importe del principal de los Derechos de Crédito que hayan tenido un



07/2004



5V2562928

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 Derecho de Crédito (PH), de acuerdo con las siguientes reglas: _____

Préstamos Hipotecarios

% 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. _____

PH.:90.000 LTV: 45% _____

90.000 * 25% : 22.500 € A LOS 18 meses. _____

Para el supuesto de los Préstamos Personales (PP), el porcentaje se determinará en función del tiempo, concretado en meses de retraso, en el pago de las cantidades adeudadas (T). _____

Préstamos Personales

T= Retraso en tiempo	T= 18 MESES	T= 24 MESES	T= 36 MESES	T= 48 MESES
Préstamos Personales con GEMI	PPx25%	PPx50%	PPx75%	PPx100%

El saldo vivo de los Derechos de Crédito (en adelante el "Saldo Vivo de los Derechos de Crédito"), 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 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. _____

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 1,4% del Saldo Pendiente de Pago del total de la Emisión, los Fondos



07/2004



5V2562929

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 1,4%, 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 Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie B y el Saldo Pendiente de pago de los Bonos de las tres Series se mantenga en el 1,4%. _____

3ª En la Fecha de Pago en la que el Saldo Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie C sea igual o mayor al 5,4% del Saldo Pendiente de Pago del Total de la Emisión, los Fondos Disponibles para Amortización se aplicarán a la amortización de las tres Series A, B y C, de modo tal que la relación entre el Saldo Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie B y el Saldo Pendiente de pago de los Bonos de las tres Series se mantenga en el 1,4% y la relación entre el Saldo Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie C y el Saldo Pendiente de pago de los Bonos de las tres Series se mantenga en el 5,4%. _____

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

(i) que el Saldo Vivo de los Derechos de Crédito con morosidad igual o superior a noventa (90) días en la Fecha de Determinación

anterior a la Fecha de Pago en curso sea igual o superior al 2% de Saldo Vivo de Derechos de Crédito. _____

(ii) que exista un Déficit de Amortización superior al 100% del tramo C, según lo descrito anteriormente. _____

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

(iv) que el Saldo Vivo de los Derechos de Crédito 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 de los Bonos de la Serie A. En el momento en el que no concurra ninguna de dichas circunstancias, se restablecerá la amortización de las Series B y C. _____

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



07/2004



5V2562930

La Sociedad Gestora procederá a notificar a los titulares de los Bonos, en la forma prevista en la Estipulación 12.14, apartado a), a"), el importe de amortización que resulte a favor de los mismos, los Saldos Pendientes de Pago de los Bonos, el Déficit de Amortización, si existiera, no pagado por insuficiencia de Fondos Disponibles, así como las tasas de prepago reales de los Derechos de Crédito 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 de AIAF, para su puesta a disposición del público. _____

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 los Derechos de Crédito sea inferior al 10% del saldo inicial, siempre y cuando la venta de los Derechos de Crédito 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 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 la Estipulación 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 con 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. _____



07/2004



5V2562931

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 concurso, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, 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 desde la última Fecha de Pago 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 en aquellos supuestos que se recogen en el presente apartado 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, procederá la Sociedad Gestora o, en su caso, el depositario de los Derechos de Crédito, en nombre del Fondo a: _____

(i) vender los Derechos de Crédito por un precio que no podrá ser inferior a la suma del valor del principal más los intereses

devengados y no cobrados de los Derechos de Crédito 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 paguen al contado. Para fijar el valor de mercado, la Sociedad Gestora podrá obtener los informes de valoración que estime necesarios. _____

La Estipulación 5.1 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 tres Series A, B y C, 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



07/2004



5V2562932

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 amortizaciones será realizado contra presentación por los legítimos titulares de los Bonos del documento acreditativo de la propiedad o contra el correspondiente certificado expedido por parte de la entidad encargada del Registro Contable que se identifica en la Estipulación 16 de esta escritura. _____

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 todas las Series de Bonos, el comportamiento de los Derechos de Crédito, 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 de cuanta información adicional le sea requerida. _____

a) En relación a cada Serie de Bonos. _____

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

b) En relación a los Derechos de Crédito. _____

1. Saldo vivo de los mismos. _____
2. Intereses tanto devengados como cobrados de los mismos. _____
3. Importe al que ascienden las cuotas en morosidad de los Derechos de Crédito 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 Derechos de Crédito así como vida media de los Bonos de Titulización 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. _____



5V2562933

07/2004

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 todas las Series de Bonos para el Periodo de Devengo de Interés siguiente, según los criterios contenidos en la citada Estipulación._____

a") De conformidad con lo previsto en las Estipulaciones 12.3 y 12.3, b), 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 las tres Series, junto la amortización de los mismos según proceda, sino, además:_____

(i) Las Tasas Medias de Amortización Anticipada de los Derechos de Crédito, a la Fecha de Determinación;_____

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

(iii) y 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 devengados 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 Iberclear, 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 a la Fecha de Constitución, la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, procederá a efectuar la notificación, (mediante el procedimiento señalado en el apartado c) siguiente) de la constitución del Fondo y emisión de Bonos, junto con los tipos de interés nominales anuales, variables trimestralmente de las tres Series de Bonos, resultantes para el Primer Periodo de Devengo de interés, que será el comprendido entre la Fecha de Desembolso (22 de noviembre de 2004) y el 15 de marzo de 2005,



07/2004



5V2562934



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 los Derechos de Crédito, 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 Folleto Informativo, siéndole remitido a la CNMV en ese supuesto el Acta Notarial de Liquidación y Procedimiento a que hace 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 el Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan los Fondos de Titulización de Activos y las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización, la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria, en cuanto a lo no contemplado en el Real Decreto 926/1998, la Ley 24/1988, modificada por la Ley 37/1998, de 16 de noviembre y la Ley 44/2002,



07/2004



5V2562935

de 22 de noviembre y conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 291/1992, de 27 de marzo sobre Emisiones y Ofertas Públicas de Venta de Valores modificada 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. _____

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 cedidos u obligados al pago de los Derechos de Crédito que hayan incumplido sus obligaciones de pago, siendo la Sociedad Gestora, como representante del Fondo titular de los Derechos de Crédito, quien ostentará dicha acción. _____

2. Los titulares de los Bonos no dispondrán de acción alguna frente al Fondo ni frente a la Sociedad Gestora, en caso de impago de los Bonos que sea consecuencia del impago de un Derecho de Crédito por parte del correspondiente deudor cedido. _____

3. Los titulares de los Bonos no dispondrán de más acciones 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 Derechos de Crédito. _____

La Escritura de Constitución se regirá 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 cincuenta millones (250.000.000) de euros equivalente a dos mil quinientos (2.500) Bonos de la Serie A, lo que representa, aproximadamente, el 30% del total nominal de la misma. _____

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

- quinientos setenta y un millones cien mil (571.100.000) euros, equivalente a cinco mil setecientos once (5.711) Bonos de la Serie A (lo que representa, aproximadamente, el 70% del total nominal de dicha Serie), _____

- seis millones (6.000.000) de euros, equivalente a sesenta (60) Bonos de la Serie B (lo que representa el 100% del total nominal de dicha Serie), y _____



5V2562936

07/2004

• veintidós millones novecientos mil (22.900.000) euros, representados por doscientos veintinueve (229) Bonos de la Serie C (lo que representa el 100% del total nominal de dicha Serie)._____

Las solicitudes de suscripción del Tramo Nacional descrito anteriormente para ser tenidas en cuenta, deberán ser efectuadas por cualquier medio admitido en Derecho 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 dirigidas a las Entidades Aseguradoras del Tramo Nacional que son el Banco, en su Departamento de Tesorería, situado en Avda. de Cantabria s/n, 28660-Boadilla del Monte (Madrid), BNP Paribas, Sucursal en España (en adelante "BNP Paribas"), situado en Ribera de Loira 28042, Madrid y Confederación Española de Cajas de Ahorro (en adelante "CECA") situado en Alcalá, 27 Madrid, las cuales velarán para que no se produzcan tratamientos discriminatorios entre las peticiones que tengan características similares en el tiempo, comprometiéndose las citadas entidades a suscribir la cantidad de Bonos necesarios para completar la cifra a la que asciende su compromiso de aseguramiento según lo descrito a continuación._____

Las solicitudes de suscripción del Tramo Internacional descrito anteriormente, se efectuarán de conformidad con lo previsto en los Contratos de Aseguramiento a suscribir entre las Entidades Aseguradoras del Tramo Internacional que son el Banco en su

Departamento de Tesorería determinado más arriba, BNP Paribas Departamento de Tesorería (Financial Centre) situado en 10 Harewood Avenue, London (Londres) NW1 6AA, y Fortis Bank en su Departamento de Tesorería situado en Montagne du Parc 3, 1000 Brussels (Bruselas).

Cada una de las anteriormente citadas Entidades Aseguradoras en sus respectivos Tramos, Nacional e Internacional, 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:

Entidad Aseguradora	Euros		
	Serie A	Serie B	Serie C
• Banco Santander Central Hispano	115.000.000		
• BNP Paribas	115.000.000		
• CECA	20.000.000		
Totales	250.000.000		

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

Entidad Aseguradora	Euros		
	Serie A	Serie B	Serie C
• Banco Santander Central Hispano	275.600.000	3.000.000	11.400.000
• BNP Paribas	275.500.000	3.000.000	11.500.000
• Fortis Bank	20.000.000	---	---
Totales	250.000.000		



07/2004



5V2562937

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, recibirá las siguientes comisiones, 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: _____

- Serie A: una comisión del 0,0425 % del importe nominal por ella asegurado, _____
- Serie B: una comisión del 0,10% del importe nominal por ella asegurado, _____
- Serie C: una comisión del 0,10% del importe nominal por ella asegurado. _____

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 la Colocación de los Tramos Nacional e Internacional el Día Hábil siguiente de la fecha de cierre del Periodo de Suscripción (en adelante, la "Fecha de Desembolso") antes de las 13:00 horas (horas de Madrid), valor ese mismo día, el precio de emisión (100% de su valor nominal) que corresponda por cada Bono adjudicado. _____

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

La Fecha de Desembolso será el 22 de noviembre 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 cesión de los Derechos de Crédito. _____

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



07/2004



5V2562938

contados desde la Fecha de Desembolso, un documento acreditativo de la titularidad de los Bonos suscritos (sin perjuicio de que la titularidad de los Bonos se acreditará por la correspondiente anotación en la entidad encargada de la llevanza del Registro Contable de los Bonos, representados mediante anotaciones en cuenta). El citado documento acreditativo no es susceptible de negociación, reflejará únicamente la suscripción inicial de los Bonos y su periodo máximo de validez es la fecha de registro de los Bonos suscritos en la entidad encargada del Registro Contable de los Bonos. _____

13.4 Aseguramiento de la Emisión. _____

La Sociedad Gestora celebrará, por cuenta del Fondo, con las Entidades citadas anteriormente, dos Contratos de Aseguramiento de la Colocación 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 los que no lo hayan sido. _____

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

El Banco, BNP Paribas y CECA para el Tramo Nacional y el Banco junto a BNP Paribas, y Fortis Bank 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 mancomunada 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, CECA y Fortis Bank 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, antes de las 15:00 horas del mencionado día, las cantidades recibidas de las otras Entidades Aseguradoras más el importe de su compromiso de aseguramiento, deducida su Comisión de Aseguramiento. _____

La única causa de resolución de los Contratos de 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, A a los Bonos de la Serie B y BBB a los Bonos de la Serie C, según las escalas de calificación de S&P Rating Services. _____

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

14.1 Entidad calificadora. _____



07/2004



V2562939

El artículo 2.3.b) del Real Decreto 926/1998 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 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. _____

14.2 Calificaciones otorgadas a la emisión de los Bonos. _____

Con fecha 12 de noviembre de 2004, S&P España ha asignado a los Bonos unas calificaciones provisionales (P) AAA para los Bonos de la Serie A, (P) A para los Bonos de la Serie B y (P) BBB para la Serie C y espera asignar a los Bonos de la Serie A, un rating final AAA, a los Bonos de la Serie B, un rating final A y a los Bonos de la Serie C, un rating final BBB antes del inicio del Periodo de Suscripción de los Bonos (descrito en la Estipulación 13.1 del presente otorgamiento). _____

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

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

El Anexo VII de esta minuta, recoge copia de la carta de comunicación de la calificación por parte de S&P España. _____

14.3 Consideraciones sobre la calificación de S&P España.

<u>Largo plazo</u>	<u>Corto plazo</u>
• AAA	• A-1+
• AA	• A-1
• A	• A-2
• BBB	• A-3
• BB	• B
• B	• C
• CCC	• D
• CC	
• 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 concesión de la calificación AA supone una capacidad muy fuerte para cumplir las obligaciones financieras y la calificación A se otorga a emisiones de deuda con una fuerte capacidad de pago de intereses y reintegro de principal. La calificación BBB se otorga a emisiones de deuda con una capacidad adecuada de pago de



07/2004



5V2562940

intereses y reintegro de principal, pero más susceptible de verse afectada por las condiciones económicas adversas y en consecuencia, con su capacidad de cumplir con sus obligaciones económicas más debilitada que las deudas de superior categoría._____

El rating es una opinión de la agencia acerca del riesgo de crédito, de la capacidad del Fondo para el cumplimiento de los pagos de intereses puntualmente en cada Fecha de Pago prevista y el reembolso del principal durante la vida de la operación y en todo caso, antes del vencimiento legal de la misma. No analiza el grado de probabilidad de que varíen las fechas de amortización de los préstamos respecto de las estimadas inicialmente._____

La calificación 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 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 los Derechos de Crédito 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, promotora del Fondo, solicitará la inclusión de la presente emisión de Bonos en AIAF, Mercado de Renta Fija, (en adelante "AIAF") (de conformidad con el artículo 2.3 del Real Decreto 926/1998), reconocido como mercado secundario oficial organizado de valores por la Disposición Transitoria Sexta de la Ley 37/1998 de reforma de la Ley 24/1988, y la citada admisión a cotización en dicho mercado tendrá lugar en un plazo no superior a treinta (30) 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 (15 de marzo de 2005)._____



5V2562941

07/2004

Asimismo, la Sociedad Gestora solicitará, por cuenta del Fondo, una vez hayan sido suscritos los Bonos emitidos, la inclusión de la emisión en Iberclear (descrito en la siguiente Estipulación 16), 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. _____

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

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 las causas de dicho incumplimiento y la nueva fecha prevista para la admisión a cotización, mediante la publicación en un periódico de difusión nacional, todo ello de conformidad con lo previsto en la Estipulación 12.14 b), b') b'') y c) , y sin perjuicio de la eventual responsabilidad del emisor de los Bonos en caso de que el incumplimiento fuera por causas imputables al mismo. _____

_____ **SECCIÓN V** _____

**REPRESENTACIÓN MEDIANTE ANOTACIONES EN CUENTA
DE LOS BONOS DE TITULIZACIÓN** _____

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

16.1 Otorgamiento de escritura pública._____

De acuerdo con lo previsto en el Artículo 6 del Real Decreto 926/1998 y el artículo quinto, 9 de la Ley 19/1992, los Bonos emitidos con cargo al Fondo, se representarán exclusivamente mediante anotaciones en cuenta y la Escritura de Constitución del Fondo surtirá los efectos previstos en el artículo 6 de la Ley 24/1988, modificada por la Ley 37/1998. _____

Conforme a lo previsto en el Artículo 5.4 del Real Decreto 926/1998, ni el Fondo ni los valores que se emiten con cargo a éste, serán objeto de inscripción en el Registro Mercantil. _____

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, S.A., (en adelante "Iberclear") como entidad encargada del registro contable de los Bonos de forma que se efectúe la compensación y liquidación de los Bonos de acuerdo con las normas de funcionamiento que respecto de valores admitidos a cotización en AIAF y representados mediante anotaciones en cuenta,



07/2004



5V2562942

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 y la Ley 44/2002.

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 la Ley 44/2002, 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



0.15



5V2562943

07/2004

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, 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 adquiera a título oneroso los Bonos representados por anotaciones en cuenta de persona que, según los asientos del registro contable, aparezca legitimada para transmitirlos, no estará sujeto a reivindicación, a no ser que en el momento de la adquisición haya obrado de mala fe o con culpa grave. _____

16.9 Otras disposiciones. _____

En todo lo previsto en 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 y la Ley 44/2002, 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



5V2562944

07/2004

Reinversión a Tipo Garantizado determinará que las cantidades que reciba el Fondo en concepto de: _____

(i) principal e intereses de los Derechos de Crédito; _____

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

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

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

(v) la Cantidad Neta del Swap; _____

(vi) la cantidad a la que ascienda el rendimiento obtenido por las reinversiones realizadas con las cantidades (i), (ii), (iii) (iv) y (v) 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 o a cuatro (4) meses para el Primer Periodo de Devengo de Interés (tal y como se define en el apartado 12.3.c) 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 15 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 Rating 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 (según escala de calificación de S&P Rating Service), 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



07/2004



5V2562945

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 los Derechos de Crédito 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 1777/2004, de 30 de julio. _____

Mediante el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado se contribuye a mitigar el riesgo de desfase temporal entre los ingresos del Fondo en concepto de principal e intereses de los Derechos de Crédito, 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 trece millones seiscientos veinticinco mil (13.625.000,00) 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 importe de trece millones seiscientos veinticinco mil (13.625.000,00) euros, que será destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos, a financiar parcialmente la adquisición de los Derechos de Crédito, 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 los Derechos de Crédito que se cobrarán desde la Fecha de Desembolso (22 de noviembre de 2004) hasta la fecha de vencimiento de las cuatro primeras cuotas (diciembre a marzo) de los Derechos de Crédito (5 de marzo de 2005) y los intereses de los Bonos a pagar en la primera Fecha de Pago (15 de marzo de 2005) y a dotar un Fondo de Reserva que se aplicará en cada Fecha de Pago, junto al resto de los Fondos Disponibles, según lo descrito en la Estipulación 19 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 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 o a cuatro (4) meses para el Primer Periodo de Devengo de Interés (tal y como se define en el apartado 12.3.c) del presente otorgamiento) durante el trimestre inmediatamente anterior a cada Fecha de Pago y que se abonará únicamente si el Fondo dispusiese de liquidez suficiente de acuerdo con el orden de prelación de pagos establecido en la en la Estipulación 19 del presente otorgamiento. Los intereses devengados que deberán abonarse en una Fecha de Pago determinada se



07/2004



5V2562946

calcularán tomando como base: (i) los días efectivos existentes en cada Periodo de Devengo de Interés y (ii) trescientos sesenta (360) días. _____

Los intereses devengados y no pagados en una Fecha de Pago, se acumularán devengando un interés de demora al mismo tipo que el del Préstamo Subordinado y se abonarán, siempre que el Fondo disponga de liquidez suficiente, 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 y la que se destine a financiar los Gastos 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 los Derechos de Crédito que se cobrarán desde la Fecha de Desembolso (22 de noviembre de 2004) hasta la fecha de vencimiento de las cuatro primeras cuotas (diciembre a marzo) de los Derechos de Crédito (5 de marzo de 2005) y los intereses de los Bonos a pagar en la primera Fecha de Pago (15 de marzo de 2005), 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 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 los Derechos de Crédito que se cobrarán desde la Fecha de Desembolso (22 de noviembre de

2004) hasta la fecha de vencimiento de las cuatro primeras cuotas (diciembre a marzo) de los Derechos de Crédito (5 de marzo de 2005) y los intereses de los Bonos a pagar en la primera Fecha de Pago (15 de marzo de 2005). Se podrá amortizar anticipadamente, siempre y cuando el Fondo cuente con liquidez suficiente, de acuerdo con la orden de prelación de pagos previsto en la Estipulación 19 del presente otorgamiento, y así quede acordado entre la Sociedad Gestora y UCI. La parte del Préstamo Subordinado destinada a financiar parcialmente la suscripción de los Derechos de Crédito se amortizará en la Fecha de Pago posterior a la Fecha de Vencimiento Final de dichos Derechos de Crédito (15 de marzo de 2039), o en su caso, en la fecha de amortización anticipada de los mismos. El resto de principal del Préstamo Subordinado se amortizará en cada una de las Fechas de Pago en una cuantía igual a la diferencia existente entre los importes de los saldos requeridos del Fondo de Reserva (descrito en la Estipulación 17.3 del presente otorgamiento) en las Fechas de Determinación anterior y en curso, todo ello siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente de acuerdo con el orden de prelación de pagos previsto en la Estipulación 19. _____

El 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. _____

17.3 El Fondo de Reserva. _____



5V2562947

07/2004

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 doce millones setecientos cincuenta mil (12.750.000) euros, equivalente al 1,50% del importe inicial de los Bonos, permaneciendo fijo en dicho importe durante los tres primeros años. Una vez alcance el 3 % del Saldo Vivo de los Derechos de Crédito, 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.- 3 % del Saldo Vivo de los Derechos de Crédito, o _____

2.- dependiendo de la morosidad de los Derechos de Crédito:_____

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

- En un importe mínimo del 0,70% del importe inicial de los Derechos de Crédito cuando el Saldo Vivo de los Derechos de Crédito del mismo con morosidad igual o superior a noventa (90) días se encuentre entre el 0,75% y el 1,25% (ambos incluidos) del Saldo

Vivo de los Derechos de Crédito, momento a partir del cual permanecerá constante en dicho nivel mientras se de esta situación.

No obstante si en alguna Fecha de Pago durante la vida del Fondo el Saldo Vivo de los Derechos de Crédito con morosidad igual o superior a noventa (90) días fuera mayor que el 1,25% del Saldo Vivo de los Derechos de Crédito, el Fondo de Reserva permanecerá constante, mientras se de esta circunstancia, 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.

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

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

- a) Que exista Déficit de Amortización.
- b) Que el Saldo Vivo de los Derechos de Crédito sea inferior al 10% del Saldo Inicial.

(ii) Rentabilidad

El importe a que ascienda el Fondo de Reserva se abonará en la Cuenta de Tesorería, siendo, junto con el Principal e intereses de los Derechos de Crédito, objeto del Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado (descrito en la Estipulación 17.1 del presente otorgamiento).

(iii) Destino



SV2562948

07/2004

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 del Folleto Informativo, parte de la cartera de préstamos a titulizar está compuesta por Préstamos Hipotecarios a tipo de interés fijo durante los tres primeros años y Préstamos Personales con tipo de interés fijo durante los cinco 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 A1+ 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 (1992 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 los Derechos de Crédito y los Bonos. Esta diferencia radica en: _____

a) a) Un porcentaje de los Préstamos Hipotecarios (37%) (que representa un 35% de la cartera de Derechos de Crédito) tiene el tipo de interés fijo los tres primeros años, por tener los Préstamos Hipotecarios subyacentes formalizados durante el año 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 4,5% y el margen hasta agosto de 2006 es del 2,30% (la fecha máxima de cambio a tipo variable de esta cartera será agosto de 2006)._____

b) Un porcentaje de los Préstamos Personales (91%) (que representa un 5% de la cartera de Derechos de Crédito) tiene el tipo de interés fijo los cinco primeros años, por tener los Préstamos Personales subyacentes formalizados durante el año 2003 un tipo de interés mixto, es decir, fijo los cinco primeros años y variable el resto de la duración del Préstamo Personal. El tipo de interés medio actual de esta cartera es el 7,05% y el margen hasta julio de 2008 es del 4,85% (la fecha máxima de cambio a tipo variable de esta cartera será julio de 2008)._____

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 2,20 % trimestral Act/360 (2,2182% 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 "Determinación del Euribor"._____



07/2004



5V2562949

3. Principal Teórico del Swap. _____

Será de trescientos cuarenta millones (340.000.000) de euros y decrecerá siguiendo el siguiente calendario, hasta su finalización el 15 de marzo de 2.008:

Fecha de Pago	Importe Nocial
15/12/2005	340.000.000 euros
15/03/2006	305.000.000 euros
15/06/2006	190.000.000 euros
15/09/2006	120.000.000 euros
15/03/2007	40.000.000 euros
15/09/2007	30.000.000 euros
15/03/2008	20.000.000 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 2008 (fecha máxima de vencimiento del periodo a tipo fijo), el Contrato de Swap tendrá como fecha de finalización el 15 de marzo de 2008, 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 hábiles a contar desde el día en que tuviera lugar la notificación de dicha circunstancia, BNP Paribas optaría por una de las tres alternativas siguientes: (i) una tercera entidad garantizaría el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, o (ii) una tercera entidad asumiría su posición contractual y quedaría subrogada en el Contrato en sustitución de BNP Paribas, en ambos casos siempre que dicha entidad cuente al menos con la calificación A-1+ (según la mencionada escala de calificación) y todo ello, sujeto a los términos y condiciones que estimen pertinentes la Entidad de Calificación y la Sociedad Gestora, con el objeto de mantener la calificación otorgada para los Bonos de todas las Series o (iii) constituir un depósito en la cuenta designada por la Sociedad Gestora a favor del Fondo, por un importe acordado en ese momento con la Agencia de Calificación. Todos los costes, gastos e impuestos en que se incurran por el cumplimiento de las anteriores obligaciones serán por cuenta de BNP Paribas. Todos los costes, gastos e impuestos en que se incurran por



07/2004



5V2562950

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 punto 2 del orden de prelación de pagos contenido en la Estipulación 19. _____

Sin perjuicio de lo anterior, salvo en la situación extrema de desequilibrio permanente descrita anteriormente, la Sociedad Gestora se compromete durante el plazo de duración del Contrato de Swap, a procurar tener siempre un contrato vigente. _____

18. GARANTÍAS DEL BANCO. _____

El Banco garantizará que, en caso de que UCI fuera declarada en liquidación, suspensión de pagos, quiebra o concurso de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, mantendrá indemne al Fondo de los perjuicios que para el mismo pudieran

derivarse, en su caso, de tal declaración, incluyendo específicamente los que pudieran resultar del incumplimiento por UCI de su obligación de gestión y administración de los 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. _____

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. _____

El origen y aplicación de las cantidades disponibles por el Fondo en la Fecha de 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. _____



07/2004



5V2562951

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

a) Adquisición de los Derechos de Crédito. _____

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 los Derechos de Crédito 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 los Derechos de Crédito 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 Período 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 de éstos. _____

f) Las Cantidades Netas percibidas en virtud del Contrato de Swap, según lo descrito en la Estipulación 17.4 de este 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 las Series A, B y C, sin distinción entre éstas, será igual a la diferencia existente, en valor absoluto, entre el Saldo Pendiente de Pago de los Bonos de las Series A, B y C en la Fecha de Determinación previa a cada Fecha de Pago y el Saldo Vivo de los Derechos de Crédito, habiéndose restado previamente de éste último, un porcentaje del importe del principal de los Derechos de Crédito subyacentes adeudados 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

64



5V2562952

07/2004

valor de tasación ("Loan to Value"/(LTV)) del Préstamo Hipotecario subyacente a cada Derecho de Crédito (PH), de acuerdo con las siguientes reglas: _____

Préstamos Hipotecarios

% 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. _____

PH.:90.000 LTV: 45% _____

90.000 * 25% : 22.500 € A LOS 18 meses. _____

Para el supuesto de los Préstamos Personales (PP), el porcentaje se determinará en función del tiempo, concretado en meses de retraso, en el pago de las cantidades adeudadas (T). _____

Préstamos Personales

T= Retraso en tiempo	T= 18 MESES	T= 24 MESES	T= 36 MESES	T= 48 MESES
Préstamos Personales con GEMI	PP x 25%	PPx 50%	PPx75%	PPx100%

El saldo vivo de los Derechos de Crédito (en adelante el "Saldo Vivo de los Derechos de Crédito"), 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. _____

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 1, 2, 3, 4 y 5 del orden de prelación de pago. _____

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

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

1. Pago a la Sociedad Gestora por gastos ordinarios del Fondo y extraordinarios, incluyendo la Comisión de Administración Periódica a favor de la misma, pago de la comisión de administración a favor de una tercera entidad diferente de UCI en el supuesto de que UCI fuera sustituido como Administrador de los Derechos de Crédito (en los términos de la Estipulación 11.1) 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 Derechos de Crédito (por ejecución de garantía 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



5V2562953

07/2004

del citado Contrato por incumplimiento del Fondo, 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 este pago al 7º lugar, si concurriera alguna de las siguientes circunstancias: _____

1. Que en una Fecha de Pago el Déficit de Amortización sobrepase la suma del Saldo Pendiente de las Series B y C de Bonos. _____

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

a) El remanente de Fondos Disponibles una vez deducidos los importes aplicados a las obligaciones de pago en los órdenes 1º al 4º incluido, o _____

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

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

Se procederá a postergar este pago al 8º lugar, si concurriera alguna de las siguientes circunstancias: _____

1. Que en una Fecha de Pago el Déficit de Amortización sobrepase el Saldo Pendiente de la Serie C de Bonos. _____

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

a) El remanente de Fondos Disponibles una vez deducidos los importes aplicados a las obligaciones de pago en los órdenes 1º al 5º incluido. _____

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

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 en el orden de prelación al 7º lugar. _____

8. Pago de los intereses de los Bonos de la Serie C cuando se postergue el pago del 5º lugar en el orden de prelación al 8º lugar. _____

9. 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. _____

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

11. Pago de intereses devengados del Préstamo Subordinado. _____

12. 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 los Derechos de Crédito que se cobrarán desde la Fecha de Desembolso (22 de noviembre de 2004) hasta la fecha de vencimiento de las cuatro primeras cuotas (diciembre a marzo) de



07/2004



5V2562954

los Derechos de Crédito (5 de marzo de 2005) y los intereses de los Bonos a pagar en la primera Fecha de Pago (15 de marzo de 2005). _

13. 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. _____

14. Pago a UCI, en cada Fecha de Pago, de la comisión por la administración de los Derechos de Crédito, 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 15 de septiembre del 2041, inclusive (o hasta la Fecha de Pago en que tenga lugar la amortización anticipada de la emisión). _____

15. 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. _____

Los **Fondos Disponibles para Amortización**, procedentes de la retención 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 Estipulación 12.9, b), 6 de la presente escritura. 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 1,4% del Saldo Pendiente de la emisión y la Serie C se comenzará a amortizar en el momento en el que el Saldo Pendiente de Pago de la misma

sea igual o superior al 5,4% de Saldo Pendiente de Pago de los Bonos de las tres Series. _____

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

Tal y como se ha establecido en el punto 1° del orden de prelación de pagos, si tuviera lugar la sustitución de UCI como Administrador de los Préstamos, a favor de otra entidad se devengará a favor del tercero, nuevo Administrador, una comisión que pasará de ocupar el punto 14° al punto 1° en el mencionado orden de prelación. _____

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, se suspenderá el pago del punto 15 del orden de prelación de pagos descrito en la Estipulación 19.1 de este 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 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 _____



5V2562955

07/2004

Con respecto a la Amortización de los Bonos de las Series B y C, la misma no tendrá lugar si se produjere cualquiera de las circunstancias previstas en el apartado 12.9, b), 6 de esta Escritura.____

_____**SECCIÓN VIII**_____

_____**OTRAS DISPOSICIONES**_____

20. MODIFICACIÓN DE LA PRESENTE ESCRITURA._____

La Escritura de Constitución del Fondo no podrá sufrir alternación alguna sino en los supuestos excepcionales, cuando ello esté permitido de acuerdo con la normativa vigente, y con las condiciones que se establezcan legalmente, previa notificación a la Agencia de Calificación, siempre que la modificación no perjudique la calificación otorgada a los Bonos por la Agencia de Calificación ni los intereses de los tenedores de los Bonos, y todo ello previa autorización en su caso de la CNMV, u organismo administrativo competente. La Escritura de Constitución también podrá ser objeto de subsanación a instancia de la CNMV. Cualquier modificación de la Escritura de Constitución se formalizará en escritura pública y será comunicada a la CNMV para su puesta a disposición del público como hecho relevante o suplemento del Folleto Informativo, según corresponda.____

21. REGISTRO MERCANTIL._____

En conformidad con lo previsto en el artículo 5.4 del Real Decreto 926/1998, ni el Fondo, ni los Bonos emitidos a su cargo serán objeto de inscripción en el Registro Mercantil._____

22. IMPUESTOS._____

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 los Derechos de Crédito, 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 lo demás, la constitución del Fondo estará exenta del concepto "operaciones societarias" del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, de acuerdo con lo previsto en el artículo 5, apartado 10 de la Ley 19/1992._____

23. GASTOS._____

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

24. INCUMPLIMIENTO._____

En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que se derivan de la presente escritura para las Partes, y salvo en aquellos casos en que en la misma se disponga otra cosa, la Parte que haya cumplido con sus obligaciones tendrá derecho a exigir de la



5V2562956

07/2004

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 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



5V2562957

07/2004

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 confirmara como definitivas antes del inicio del Periodo de Suscripción de los Bonos, la calificación (provisional) AAA a los Bonos de la Serie A, la calificación (provisional) A a los Bonos de la Serie B y la calificación (provisional) BBB a los Bonos de la Serie C, según la escala de calificación de S&P Rating Service. _____

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 nueve folios de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie 5T, números 8046001, 8046002, 8049696, 8046004, 8046005, 8046006, 8046007, 8046008, 8046009, 8046010, 8046011, 8046012, 8046013, 8046014, 8046015, 8046016, 8046017,

8046018, 8046019, 8046020, 8046021, 8046022, 8046023, 8046024,
8046025, 8046026, 8046027, 8046028, 8046029, 8046030, 8046031,
8046032, 8046033, 8046034, 8046035, 8046036, 8046037, 8046038,
8046039, 8046040, 8046041, 8046042, 8046043, 8046044, 8046045,
8046046, 8046047, 8046048, 8046049, 8046050, 8046051, 8046052,
8046053, 8046054, 8046055, 8046056, 8046057, 8046058, 8046059,
8046060, 8046061, 8046062, 8046063, 8046064, 8046065, 8046066,
8046067, 8046068 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 -----



07/2004



5V2562958

«PODER ESPECIAL»

NUMERO DOS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y TRES. ----

En MADRID, a veintiocho de Octubre de dos mil
cuatro. -----

Ante mí, **ANTONIO FERNANDEZ-GOLFIN APARICIO**, No-
tario de Madrid y de su Ilustre Colegio, -----

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

DON JOSE IGNACIO BENJUMEA CABEZA DE VACA, mayor
de edad, casado, con domicilio a estos efectos en
Boadilla del Monte (Madrid), Ciudad Grupo Santan-
der, Avenida de Cantabria, s/n y 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, con
C.I.F. A-39000013; es de duración indefinida, cons-
tituida por escritura pública autorizada por el es-
cribano de Santander, Don José Dou Martínez el día
3 de marzo de 1856, ratificada y parcialmente modi-
ficada por otra autorizada por el escribano de San-

tander Don José María Olarán el día 21 de marzo de 1857 e iniciando sus operaciones el día 20 de agosto de 1857; fué transformada en Sociedad Anónima de Crédito por escritura autorizada por el Notario de Santander Don Ignacio Pérez el día 14 de enero de 1875; adaptados sus Estatutos a la nueva Legislación de Sociedades, en escritura de fecha 8 de Junio de 1992, autorizada por el Notario de Santander, Don José María de Prada Díez, con el número 1.316 de orden, inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria en el tomo 448, libro 1, hoja 1.960, inscripción 1ª de adaptación. Cambiada su denominación por la que actualmente ostenta y modificados parcialmente sus Estatutos, en escritura que 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. -----

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



IMPRESA DE ESTADOS UNIDOS



5V2562959

07/2004

su reunión de fecha 25 de Octubre de 2004, según resulta 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 que tengo a la vista, resulta que quedaron delegadas en dicha Comisión Ejecutiva, todas las facultades del Consejo de Administración, salvo las exceptuadas en el propio acuerdo de delegación, sin que los acuerdos que por la presente se elevan a escritura pública impliquen o constituyan facultades que hayan quedado exceptuadas de la delegación. -----

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 JOSE ANTONIO ALVAREZ ALVAREZ** (D.N.I. n° 10.050.394-S), **DON IÑIGO BARRERA AMANN** (D.N.I. n° 5.202.096-W) y **DON IGNACIO BENJUMEA CABEZA DE VACA** (D.N.I. n° 50.278.879-M), 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 comparecien-

72



5V2562960

07/2004

te, en uso de su derecho, la encuentra conforme, otorga y firma conmigo. -----

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 5S, números 2399820, 2399821 y el del presente, yo, el Notario, doy fe.- Está la firma del señor compareciente.- Signado: A.F. Golfín.- Rubricado y sellado. -----

--- DOCUMENTO UNIDO ---

[Handwritten signature]

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

CERTIFICO: Que según resulta del acta correspondiente, en la sesión celebrada por la Comisión Ejecutiva de la Entidad en Boadilla del Monte (Madrid), Ciudad Grupo Santander, Avenida de Cantabria, s/n, el día 25 de octubre 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, a la que asistieron la totalidad de sus diez miembros, además del Secretario, y cuya acta se aprobó por unanimidad al final de la misma sesión, se adoptó, entre otros, y también por unanimidad, el acuerdo que literalmente dice así:

"Otorgar escritura pública mediante la que se confiere poder especial a favor de D. José Antonio Álvarez Álvarez (D.N.I. n.º 10.050.394-S), D. Íñigo Barrera Amann (D.N.I. n.º 5.202.096-W) y D. Ignacio Benjumea Cabeza de Vaca (D.N.I. n.º 50.278.879-M) para que 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 DE ACTIVOS UCI 11 (en adelante, el "Fondo"), de cesión por UCI y adquisición por el Fondo de Derechos de Crédito por un importe no superior a novecientos millones (900.000.000) de euros (en adelante, los "Derechos de Crédito") y de emisión por el Fondo de Bonos de Titulización Hipotecaria por un importe no superior a novecientos millones (900.000.000) de euros (en adelante, "los Bonos"), una vez obtenido el registro por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, de conformidad con el Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan los Fondos de Titulización de Activos y las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización, la Ley 19/1992 de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria, y la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, modificada por la Ley 37/1998, de 16 de noviembre, del Folleto Informativo de constitución del Fondo y emisión de los Bonos, para, en nombre y representación de Banco Santander Central Hispano, S.A., asumir la obligación siguiente:

Que, en caso de que UCI fuera declarada en liquidación, suspensión de pagos, quiebra o concurso de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, mantendrá indemne al Fondo de los perjuicios que para el mismo pudieran derivarse, en su caso, de tal declaración, incluyendo específicamente los que pudieran resultar del incumplimiento por UCI de su obligación de gestión y administración de los 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.



5V2562961

07/2004

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 derivados de préstamos personales, emisión y suscripción de Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca y 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 de ambos Tramos, Nacional e Internacional, a celebrar con la Sociedad Gestora, en representación del Fondo y demás entidades aseguradoras
2. Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado a celebrar con la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, 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.; y
3. Contrato de Préstamo Subordinado a celebrar con la Sociedad Gestora, en representación del citado Fondo, y con Union de Crédit pour le Batiment, S.A., mancomunadamente al 50% en su posición acreedora, por el que concederán al Fondo, debidamente representado por dicha Sociedad Gestora, un préstamo por un importe no superior a 15.000.000 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 y emisión de Bonos, elevando a público en lo preciso cualesquiera Certificación de acuerdos adoptados por esta Comisión Ejecutiva.

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 y emisión de Bonos.

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

CERTIFICO igualmente que los diez miembros de la Comisión Ejecutiva de la Entidad que asistieron a la sesión celebrada por la misma el 25 de octubre de 2004 fueron: Don Emilio Botín-Sanz de Sautuola y García de los Ríos, Don Fernando de Asúa Álvarez, Don Alfredo Sáenz Abad, Don Matías Rodríguez Inciarte, Don Antonio Basagoiti García-Tuñón, Doña Ana Patricia Botín-Sanz de Sautuola y O'Shea, Don Guillermo de la Dehesa Romero, Don Rodrigo Echenique Gordillo, Don Antonio Escámez Torres y Don Francisco Luzón López.

Y, para que conste, expido la presente certificación, visada por Don Matías Rodríguez Inciarte, Vicepresidente 3.º, en Boadilla del Monte (Madrid), a veinticinco de octubre de dos mil cuatro.

V.º B.º
El Vicepresidente 3.º



ES COPIA DE SU MATRIZ con la que concuerda y que bajo el número de orden al principio indicado obra en mi protocolo general de instrumentos públicos, donde dejo nota de su expedición. Para la Sociedad PODERANTE, la expido en cuatro folios de papel timbrado, serie 5S, números: 2397862, los dos siguientes en orden correlativo y el del presente, a la que se acompaña un folio de la misma serie, número: 2397866. En Madrid, el mismo día de su otorgamiento. Doy fe.-



El presente documento devenga honorarios sin atender a su cuantía.

74

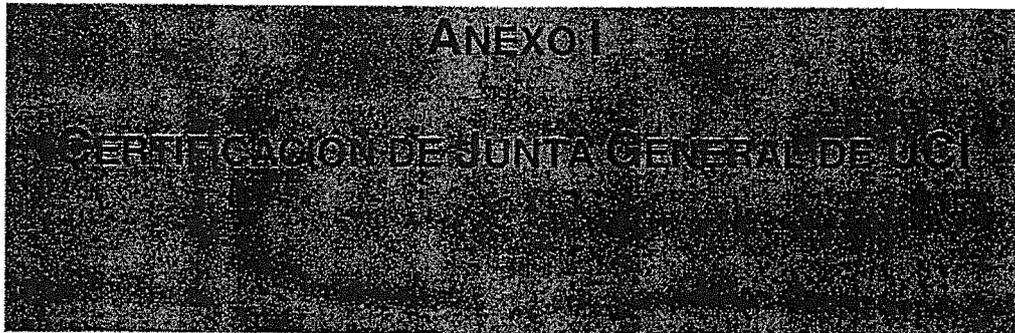


07/2004



5V2562962

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 28/10/2004, CON EL NUMERO 2933 DEL PRO-
TOCOLO DEL NOTARIO DE MADRID DON ANTONIO FERNANDEZ-
GOLFIN APARICIO.





5V2562963

07/2004

uci.ep6/

NUMERO SEIS MIL DOSCIENTOS VEINTIOCHO. -----

ESCRITURA DE ELEVACION A PUBLICO DE ACUERDOS SOCIALES. -----

EN MADRID, a veintiuno de octubre de dos mil cuatro. -----

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

----- COMPARECE -----

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

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

Fué constituida con duración indefinida, con la denominación de "Fideauto, Sociedad Anónima", en escritura autorizada por el Notario de Torrelavega, Don Alfredo García-Bernardo Landeta, el día 30 de abril de 1980, y fué cambiada su denominación social y trasladado su do-

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

Está inscrita como Establecimiento Financiero de Crédito en el Registro Administrativo, con el número 8.512, con fecha 31 de Diciembre de 1996.-Actua en su calidad de Secretario del Consejo de Administración, y expresamente facultado para este otorgamiento por acuerdo del Consejo de Administración celebrado sin reunión física, y recibidas las comunicaciones de los Consejeros

76



512562964

07/2004

el día 14 de septiembre de 2004, según acredita por Certificación expedida por el compareciente, como Secretario, con el Visto Bueno del Presidente Don José María Espí Martínez, cuyas firmas legitimo, y que queda incorporada a esta matriz y se testimoniará en las copias que de la presente se libren. -----

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

-----DISPONE-----

Que eleva los acuerdos adoptados en el Consejo de Administración, con fecha de efectos el 14 de septiembre de 2004 y contenidos en la Certificación incorporada. Y solicita su inscripción en el Registro Mercantil. -----

-----OTORGAMIENTO-----

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

Yo, el Notario, en los términos legalmente prevenidos, DOY FE de la identidad y legitimación del otorgan-



te, así como de que el consentimiento ha sido libremente
prestado por el mismo, debidamente informado por mí, así
como que el otorgamiento se adecua a la vigente legali-
dad. -----

-----AUTORIZACION-----

De cuanto se contiene en el presente instrumento pú-
blico, yo, el Notario, DOY FE, estando extendido en dos
folios, serie 5Q, números 5859324 y el presente. -----

Está la firma del compareciente.- Signado: J.M. Her-
nández. - Rubricados y sellado. -----

DOCUMENTOS UNIDOS



07/2004



5V2562965



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

CERTIFICA

1º Que en el Libro de Actas de la Sociedad, consta la correspondiente al Consejo de Administración de esta Sociedad, celebrado de conformidad con el artículo 140.2 del Texto Refundido de la ley de Sociedades Anónimas, por el procedimiento escrito y sin sesión, sin que ninguno de los Señores Consejeros se opusiera a dicho procedimiento, y al haberse recibido en el domicilio social de la Sociedad con fecha 14 de septiembre 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 Espl Martínez (Presidente), D. Antonio Onrubia Pérez, D. Didier Chappet y D. Didier Brown.

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

PRIMERO.- En relación con el acuerdo adoptado por la Junta General de Accionistas de la Sociedad UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A., ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO (SOCIEDAD UNIPERSONAL), celebrada el día 10 de septiembre de 2004, sobre la constitución del Fondo de Titulización de Activos UCI 11, 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, a D. Eduardo-Isidro Cortina Romero, N.I.F 380.056-G, todos ellos con domicilio a estos efectos en Madrid, C/ Retama 3, para que, cualquiera de ellos, solidariamente, puedan llevar a cabo las siguientes actuaciones y otorgar en nombre y representación de UCI lo que a continuación se indica:

1. Comparecer ante Notario junto con representantes debidamente apoderados de Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A. para el otorgamiento de la escritura pública de constitución del Fondo de Titulización de Activos UCI 11 de cesión de Derechos de Crédito derivados de Préstamos Personales y de emisión por UCI y suscripción por el Fondo de Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca y de emisión por el Fondo de Bonos de Titulización, una vez obtenido 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, cesión de Derechos de Crédito derivados de Préstamos Personales, emisión y suscripción de Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca 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 cesión de los Derechos de Crédito derivados de Préstamos Personales, la emisión y suscripción de Participaciones Hipotecarias y Certificados de transmisión de Hipoteca 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, cesión de Derechos de Crédito derivados de Préstamos Personales, emisión y suscripción de las Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca, emisión de Bonos y del/ de

los título/s físicos representativos de las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos.

5. Suscribir el título múltiple representativo de las Participaciones Hipotecarias y el Título Múltiple representativo de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.
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 Derechos de Crédito derivados de Préstamos Personales que se ceden, así como el importe exacto y número de Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca de la emisión, quedando facultado también, con carácter solidario, para otorgar y suscribir los documentos públicos o privados que sean necesarios a tal fin.

SEGUNDO.- Facultar a D. José María Espi 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.

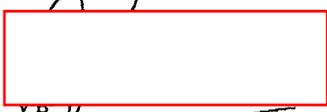
El Consejo de Administración ha adoptado, por unanimidad, los acuerdos transcritos al ser votado favorablemente por la totalidad de sus miembros.

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 14 de septiembre de 2004.

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

Y para que conste, extendiendo la presente certificación con el visto bueno del Presidente del Consejo de Administración, en Madrid, a 14 d


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


V B
EL PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
D. José María Espi Martínez

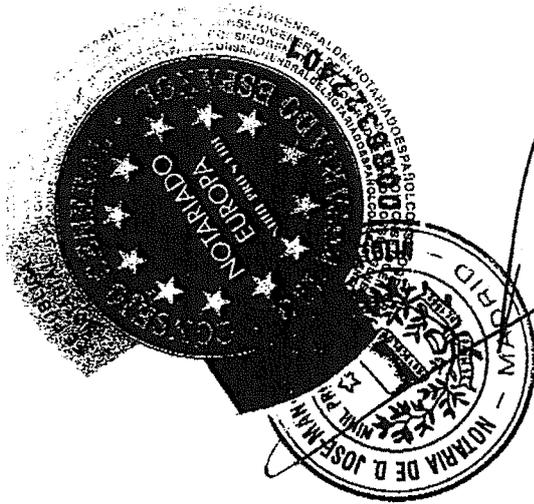


5V2562966

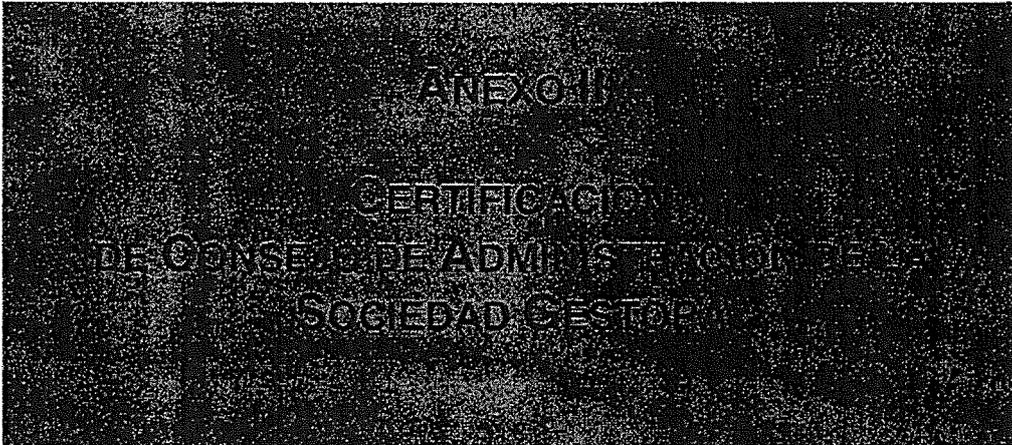
07/2004



ES COPIA DE SU MATRIZ, con la que concuerda literalmente, que libro para el Compareciente, según interviene, en cuatro folios de papel exclusivo para documentos notariales, serie 5Q, números 5862489, los dos siguientes en orden, y el presente. En Madrid, el día de su autorización.- DOY FE.



Handwritten signature



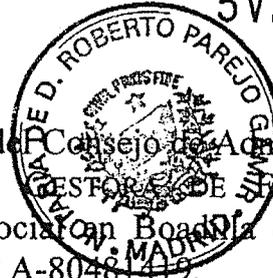


Grupo
Santander

07/2004



5V2562967



Dña. M^{ra} JOSE 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 Boadilla del Monte, 28660 (Madrid), Avda. de Cantabria s/n, y CIF n^o A-80481419,

CERTIFICO: Que en la sesión del Consejo de Administración de la Sociedad, celebrado el día 10 de septiembre de 2004, hallándose presentes la totalidad de los componentes del Consejo de Administración: D. José Antonio Álvarez Álvarez, D. Marcelo Alejandro Castro, 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 y Dña. M^{ra} 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 DE ACTIVOS UCI 11.

Se acuerda constituir un FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS bajo la denominación UCI 11 (en adelante, el "Fondo") de acuerdo con el régimen establecido en el Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan los Fondos de Titulización de Activos y las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización, (en adelante, Real Decreto 926/1998") y en lo no contemplado en el mismo, por las reglas contenidas 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 de Activos.

1.1 Constitución y naturaleza. El Fondo se constituirá en escritura pública. En dicha escritura, de acuerdo con el artículo 6.1.a) del Real Decreto 926/1998, se identificarán los Derechos de Crédito agrupados 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 Derechos de Crédito, carente de personalidad jurídica, que constituirá un patrimonio separado y cerrado, integrado en el momento de constitución, en cuanto a su activo, por los Derechos de Crédito que adquiera 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 los Derechos de Crédito, a dotar el mencionado Fondo de Reserva y a cubrir el desfase temporal existente entre el cobro de intereses de los Derechos de Crédito y el pago de intereses de los Bonos

2.9 Administración y representación legal. La administración y representación legal del Fondo corresponderá a esta Sociedad, promotora del mismo, tal y como dispone el Real Decreto 926/1998.

1.3.-Derechos de Crédito a adquirir por el Fondo. El Fondo, en el mismo acto de constitución, adquirirá determinados Derechos de Crédito cedidos por UCI, derivados de Préstamos Hipotecarios (los "Préstamos Hipotecarios") y de Préstamos Personales (los "Préstamos Personales"), otorgados por UCI.

La cesión de los Derechos de Crédito al Fondo, por parte de UCI, se va a llevar a cabo teniendo en cuenta las diferentes características de los mismos. A tal efecto, la cartera de Derechos de Crédito que UCI aportará al Fondo se divide en **Derechos de Crédito derivados de Préstamos Hipotecarios A** (cumplen todos los requisitos que exige la Ley 2/81 de 25 de marzo, del Mercado Hipotecario), **Derechos de Crédito derivados de Préstamos Hipotecarios B** (no cumplen todos los requisitos que exige la Ley 2/81 de 25 de marzo, del Mercado Hipotecario) y **Derechos de Crédito derivados de Préstamos Personales** (que complementan a algunos Préstamos Hipotecarios A y están otorgados en el mismo momento que los Préstamos Hipotecarios A) .

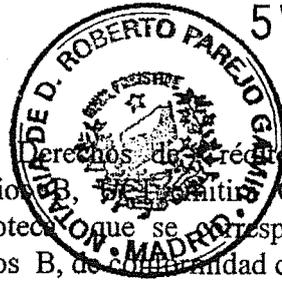
Con respecto a los Derechos de Crédito derivados de los Préstamos Hipotecarios A, UCI emitirá Participaciones Hipotecarias que se corresponden con los Préstamos Hipotecarios A, que serán suscritas por el Fondo a través de su Sociedad Gestora, en virtud de la Escritura de constitución y en los términos en ella establecidos, y todo lo anterior de acuerdo con 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.



07/2004

Grupo

Santander



5V2562968

En relación con los Derechos de Crédito derivados de Préstamos Hipotecarios B, 57. Titular. Certificados de Transmisión de Hipoteca que se corresponden con los Préstamos Hipotecarios B, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 3/1994, de 14 de abril en su redacción dada por el artículo 18 de la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero, por la que se aplica a los Certificados de Transmisión de Hipoteca la legislación vigente a las Participaciones Hipotecarias, que serán suscritos por el Fondo a través de su Sociedad Gestora, en virtud de la Escritura de constitución.

La cesión al Fondo de los Derechos de Crédito derivados de Préstamos Personales se realizará conforme a lo establecido en la Escritura de constitución del Fondo, que hará los efectos de documento contractual que acredita la cesión, tal y como se determina en el Real Decreto 926/1998.

Las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca se referirán a una participación en los Préstamos Hipotecarios A y B concedidos por UCI del 100% en el principal, y a una participación 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.

Las Participaciones Hipotecarias, los Certificados de Transmisión de Hipoteca y los Derechos de Crédito derivados de Préstamos Personales se agruparán en el Fondo por un importe mínimo equivalente a la cifra a la que ascienda la presente emisión de Bonos.

Los Préstamos Hipotecarios A y B y los Préstamos Personales, tienen como objeto la financiación de adquisición o rehabilitación de vivienda. Los Préstamos Personales tienen como objeto financiar la parte que exceda del 80% del valor de tasación de algunos Préstamos Hipotecarios A, siendo complementarios y, consecuentemente, formalizados en el mismo momento en que se han otorgado los Préstamos Hipotecarios A

1.4 Extinción del Fondo. En cumplimiento del artículo 11 del Real Decreto 926/1998, el Fondo se extinguirá en todo caso al amortizarse íntegramente los Derechos de Crédito que agrupe.

1.5 Régimen de supervisión, inspección y, en su caso, sanción. De acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 926/1998, 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

- 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.

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 del artículo quinto, punto 1, letra e) del Real Decreto 926/1998, los Bonos se emitirán, previo registro por la Comisión Nacional del Mercado de Valores del Folleto Informativo de constitución del Fondo y de la emisión, y 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 novecientos millones (900.000.000) 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 al menos una Agencia de Calificación.

- 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.



5V2562969

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 en 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, actuando como Entidad Directora de la misma. Además, ambos Tramos serán asegurados por otras entidades pendientes de determinar, suscribiéndose a tal efecto los correspondientes Contratos de Aseguramiento.

2.10 Admisión a negociación. Según prevé el artículo 2.3.a) del Real Decreto 926/1998, los valores emitidos deberán ser objeto de negociación en un mercado secundario 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, cesión de Derechos de Crédito derivados de Préstamos Personales, emisión y suscripción de Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca 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 treinta (30) días a contar desde la Fecha de Desembolso.

3. Contratos complementarios

El artículo 6.1.c) del Real Decreto 926/1998, establece que la sociedad gestora, en nombre del fondo que represente, 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 los activos incorporados al Fondo y los valores emitidos con cargo a él u otros pasivos o, en general, transformar las características financieras de todos o algunos de dichos activos", podrá contratar operaciones tales como permutas financieras, contratos de seguro, contratos de reinversión a tipo de interés garantizado u otras operaciones financieras cuya finalidad sea la señalada.



Grupo
Santander

En este sentido y de conformidad con lo dispuesto en la Escritura de constitución del Fondo, esta Sociedad, en representación del mismo, formalizará, entre otros, los siguientes contratos, destinados todos ellos a asegurar el equilibrio financiero del Fondo: (i) Contrato de Préstamo Subordinado con Banco Santander Central Hispano, SA y *Union de Credit pour le Batiment, SA*, (al 50% en su posición acreedora cada uno), (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 auditoría Deloitte & Touche España, S.L. que figura inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0692 y domiciliada en Madrid, calle Raimundo Fernández Villaverde, 65.

TERCERO: APODERAMIENTO

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

C: I
M

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 4789, folio 73, sección 8, hoja M-78458, inscrita en el Registro Especial de la C.N.M.V. con el n.º I.C.I.F. A-80481419



07/2004

Grupo
Santander



5V2562970

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, cesión de Derechos de Crédito derivados de Préstamos Personales y emisión y suscripción de Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca y emisión de los Bonos, ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores para que registre el Folleto Informativo de constitución del Fondo, cesión de Derechos de Crédito derivados de Préstamos Personales y emisión y suscripción de Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca 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, cesión de los Derechos de Crédito derivados de Préstamos Personales y emisión y suscripción de Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca y la emisión y admisión a cotización de los Bonos.

Se faculta por último al Presidente, D. José Antonio Álvarez Álvarez y al Consejero Director General de esta Sociedad D. Ignacio Ortega Gavara, indistintamente, en los más amplios términos para que firmen todos los documentos públicos o privados relacionados con este apoderamiento, incluido escrituras de subsanación de la Escritura de constitución del Fondo, Folletos Informativos suplementarios, y de forma más general, hacer todo cuanto fuere necesario para la constitución del Fondo, cesión de los Derechos de Crédito derivados de Préstamos Personales y emisión y suscripción de Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca 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 15 de septiembre de 2004.



EL PRESIDENTE

D. José Antonio Álvarez Álvarez

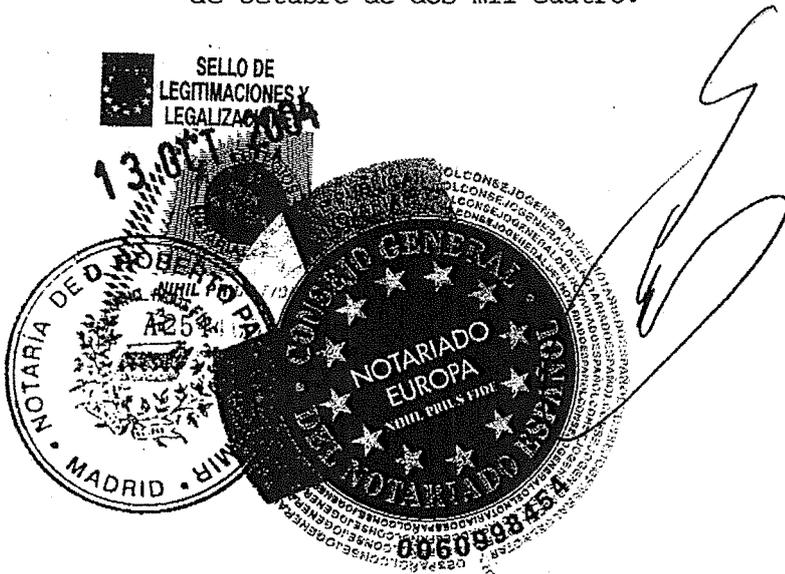


EL SECRETARIO

DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
Dña. M^a 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 trece -- de Octubre de dos mil cuatro.-



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



UCI 11



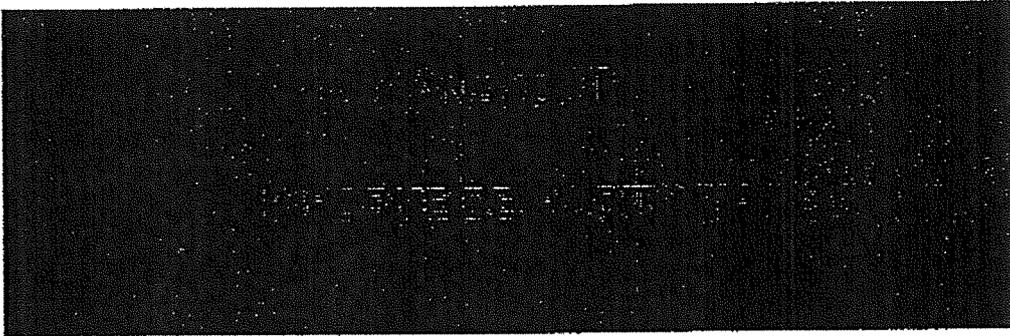
Escritura de



5V2562971

Notario, 2004

07/2004



Fondo de Titulización de Activos, UCI 11

Emisión de Bonos de Titulización



07/2004



5V2562972
 Raimundo Fdez. 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 UCI 11, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

8 de noviembre de 2004

Santander de Titulización, S.G.F.T., 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 24 de julio de 2004 (en adelante, "la Propuesta"), hemos procedido a realizar la revisión de determinada información referente a los derechos de crédito integrados en la cartera de préstamos (en adelante, "Cartera Preliminar") seleccionados para UCI 11, Fondo de Titulización de Activos (en lo sucesivo, el "Fondo") al 14 de octubre 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 personal y/o hipotecaria realizados por la Entidad Cedente con terceros. A la fecha de referencia su composición era la siguiente:

Origen de los Derechos de Crédito	Al 14 de octubre de 2004	
	Número de Derechos de Crédito	Saldo (Euros)
Préstamos personales	3.264	46.707.347,75
Préstamos hipotecarios A (*)	7.823	765.354.569,74
Préstamos hipotecarios B (*)	632	67.665.590,40
	11.719	879.727.507,89

(*) Clasificados como tipo A o B en función de que el saldo nominal pendiente sea inferior al 80% del valor de tasación de los inmuebles hipotecados (Préstamo hipotecario A) o bien exceda del 80% hasta el límite del 100% del valor de tasación de los inmuebles hipotecados (Préstamo Hipotecario B).

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 titularizar 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 478 operaciones (351 préstamos con garantía hipotecaria -332 préstamos de tipo A y 19 préstamos de tipo B- y 127 préstamos con garantía personal).

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 consta en la base de datos de la Entidad Cedente coincide con el que figura en la póliza o Escritura Pública en que se formalizó el préstamo.



07/2004



5V2562973

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 99% que no más del 2,74% de los préstamos incluidos en la cartera de préstamos no reúne esta característica.

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

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 99% que no más del 1,76% de los préstamos incluidos en la cartera de préstamos no reúne esta característica.

3. Fecha de Vencimiento del Préstamo: hemos verificado que son coincidentes la fecha de vencimiento del préstamo que figura en la base de datos de la Entidad Cedente y la que figura en la póliza o 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% de los préstamos incluidos en la cartera de préstamos no reúne esta característica.

4. 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 póliza o Escritura Pública en que se formalizó el préstamo.

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

5. 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 resulta de estimar en función de las fechas de inicio y de vencimiento del préstamo, importe inicial, tipo de interés (que constan en la póliza o Escritura Pública en que se formalizó el préstamo y/o cualquier documento adicional como consecuencia de cambios de condiciones de los préstamos) y, en su caso, pagos retrasados y anticipados, que figuran 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 no reúne esta característica.

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

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 99% que no más del 1,39% de los préstamos incluidos en la cartera de préstamos no reúne esta característica.

7. 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 póliza o Escritura Pública de formalización del préstamo, o bien 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 póliza o Escritura Pública de formalización del préstamo o bien 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% de los préstamos incluidos en la cartera de préstamos no reúne esta característica.

8. 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 póliza o Escritura Pública de formalización del préstamo, o bien 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 no reúne esta característica.

9. Tipo de Interés Aplicado: hemos verificado que el tipo de interés aplicable a la fecha de referencia, verificado según lo indicado en los puntos 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 1,76% de los préstamos incluidos en la cartera de préstamos no reúne esta característica.

10. Propósito del Préstamo: en el caso de los préstamos hipotecarios, hemos verificado que el propósito del préstamo corresponde a financiación concedida a particulares para la adquisición o rehabilitación de una vivienda, según consta en la Escritura Pública de formalización del préstamo. Asimismo, en el caso de préstamos personales, hemos verificado que el propósito del préstamo corresponde a completar la financiación concedida a particulares para la adquisición o rehabilitación de la vivienda, según consta en la póliza de formalización de la operación.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 99% que no más del 1% de los préstamos incluidos en la cartera de préstamos no reúne esta característica. Así, indicar que a partir de la revisión de la muestra seleccionada de préstamos hipotecarios, no se ha observado ninguna operación que no reúna esta característica, por lo que podemos afirmar que, para dicho colectivo, con un nivel de confianza del 97%, que no más del 1% de los préstamos hipotecarios no reúne esta característica. Asimismo, a partir de la revisión de la muestra seleccionada de préstamos personales, no se ha observado ninguna operación que no reúna esta característica, por lo que podemos afirmar que, para dicho colectivo, con un nivel de confianza del 72%, que no más del 1% de los préstamos personales no reúne esta característica.



07/2004



5V2562974

11. Retrasos en el Pago: hemos verificado, contra información interna de la Entidad Cedente, que (en su caso) el retraso en el pago de débitos vencidos y no pagados no excedía de 90 días a la fecha de referencia.

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

12. Garantía: en el caso de préstamos con garantía hipotecaria, hemos verificado contra la Escritura Pública en que se formalizó el préstamo, inscrita en el Registro de la Propiedad, que la garantía del préstamo está constituida por primera hipoteca sobre pleno dominio de la propiedad hipotecada. Asimismo en el caso de préstamos con garantía personal, hemos verificado que el número de avalistas, en su caso, que figuren en la base de datos de la Entidad Cedente coincide con los que figuran en la póliza de formalización del préstamo.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 99% que no más del 1% de los préstamos incluidos en la cartera de préstamos no reúne esta característica. Así, indicar que a partir de la revisión de la muestra seleccionada de préstamos hipotecarios, no se ha observado ninguna operación que no reúna esta característica, por lo que podemos afirmar que, para dicho colectivo, con un nivel de confianza del 97%, que no más del 1% de los préstamos hipotecarios no reúne esta característica. Asimismo, a partir de la revisión de la muestra seleccionada de préstamos personales, no se ha observado ninguna operación que no reúna esta característica, por lo que podemos afirmar que, para dicho colectivo, con un nivel de confianza del 72%, que no más del 1% de los préstamos personales no reúne esta característica.

13. Seguro de impago: hemos verificado que a la fecha de referencia, el riesgo de impago de los préstamos con garantía personal y de aquellos préstamos de tipo A con préstamo personal asociado está cubierto mediante pólizas a favor de la Entidad Cedente, siendo el capital asegurado el importe de la financiación inicial que exceda del 78% del valor de tasación del inmueble hipotecado y hasta un límite del 97% de dicho valor de tasación, considerándose el importe de la financiación inicial la suma del importe del préstamo personal más el préstamo hipotecario de tipo A asociado, y éste es coincidente con el indicado 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 no reúne esta característica.

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

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

15. Valor de Tasación: en el caso de préstamos con garantía hipotecaria, 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 no reúne esta característica.

16. Relación "Saldo Actual del Préstamo /Valor de Tasación": en el caso de préstamos con garantía hipotecaria, hemos verificado que a la fecha de referencia, el saldo del préstamo que figura en la base de datos de la Entidad Cedente no excedía del 80% o bien del 100% del valor de tasación (según se indica en el punto anterior) de la propiedad hipotecada, recogido en el Certificado de Tasación, en función de su clasificación como préstamo hipotecario A o B, respectivamente.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 99% que no más del 1% de los préstamos incluidos en la cartera de préstamos no reúne esta característica (con unos niveles de confianza del 96% y del 17%, en las muestras seleccionadas de préstamos hipotecarios A e hipotecarios B, respectivamente, estimados para cada uno de dichos colectivos, respectivamente, no habiéndose observado ninguna operación que no reuniera esta características en las muestras revisadas).

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

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

* * * * *

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

DELOITTE



Germán de la Fuente

87



UCI 11

07/2004

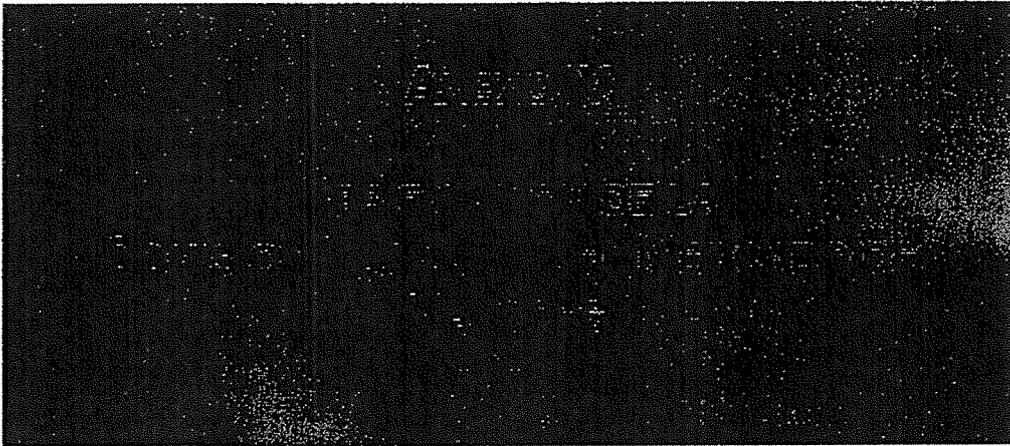


Escritura d

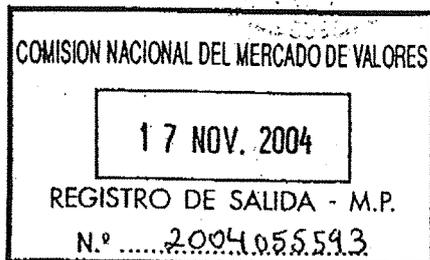


5V2562975

Noviembre, 2004



D. Ignacio Ortega Gavara
Director General de
SANTANDER DE TITULIZACIÓN
S.G.F.T, S.A.
Ciudad Grupo Santander
28660 Boadilla del Monte
MADRID



Madrid, 16 de Noviembre de 2004

Muy Señor nuestro,

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

- Fondo: **UCI 11, Fondo de Titulización de Activos**
- Emisión: **8.500 Bonos de Titulización de Activos de valor nominal 100.000 euros**
- Importe: **850.000.000 euros**
- Sociedad Gestora: **SANTANDER DE TITULIZACIÓN, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.**
- Con fecha prevista de oferta pública: **19 de Noviembre de 2004**

con fecha 16 de Noviembre de 2004, el Vicepresidente de esta Comisión Nacional del Mercado de Valores ha adoptado, el siguiente acuerdo:

*"Vista la documentación correspondiente a la constitución de **UCI 11, Fondo de Titulización de activos con emisión de valores de renta fija** remitida por la entidad **SANTANDER DE TITULIZACIÓN, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.**, el Vicepresidente de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, en virtud de la delegación que le ha sido conferida por acuerdo del Consejo de esta Comisión de fecha 20 de Mayo de 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 de activos denominado **UCI 11, Fondo de Titulización de Activos con emisión de 8.500 Bonos de Titulización de activos** y promovido por la entidad **SANTANDER DE TITULIZACIÓN, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.***

88



5V2562976

07/2004

La Agencia Nacional de Codificación ha... la emisión de referencia los siguientes

Serie	Código ISIN
A	ES0338340005
B	ES0338340013
C	ES0338340021

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 publico 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 ultimo, 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 adjuntará.

Atentamente,

yo, ROBERTO PAREJO GAMIR, ABOGADO, NOTARIO DE MADRID.

El Director General de Mercados e Inversores

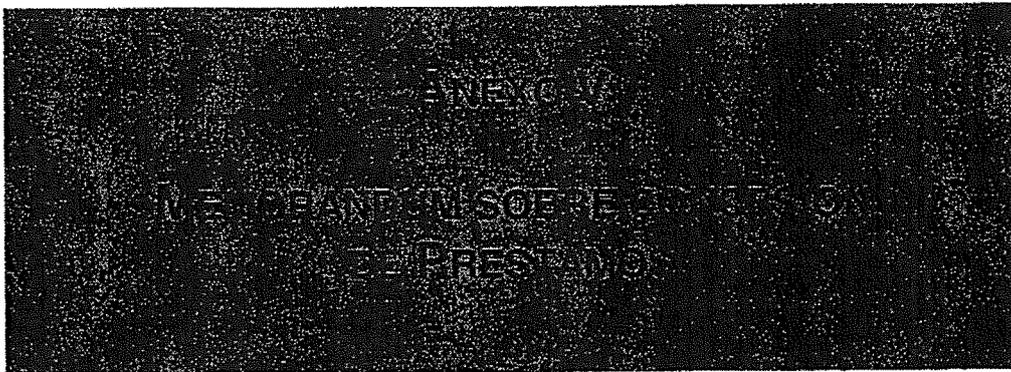
Angel Benito Benito

DOY FE: Que la presente fotocopia es fiel y exacto reflejo de su original, que he tenido a la vista y a que me remito.- Madrid, 17 NOV. 2004

Handwritten signature



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





5V2562977

07/2004

MEMORÁNDUM INTER

INTRODUCCIÓN.

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

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

FACULTADES.

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

EVALUACIÓN.

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

Para la toma de decisión se tienen en cuenta los siguientes criterios básicos:

- *Destino:* adquisición o rehabilitación de vivienda.
- *Titulares:* Personas físicas mayores de edad, residentes en España que accedan a la propiedad de su vivienda, y que cumplan las siguientes condiciones:
 - Se analiza la estabilidad profesional del solicitante, considerando tanto el modo de contratación, como su dinámica profesional, reforzando las operaciones con estabilidad insuficiente mediante avales o garantías adicionales.
 - El porcentaje máximo de financiación depende del tipo de contrato laboral siendo con carácter general, salvo excepciones, el máximo del 70% para las profesiones liberales y de un 60% para autónomos, pudiendo superarse dichos porcentajes en caso de asalariados. En el caso de titulares funcionarios, el porcentaje de financiación puede llegar al 105% (distribuido en un hipotecario al 80% y el resto en un personal asociado).
 - El proceso de selección está respaldado por un "score" estadístico basado en la probabilidad de impago en función del perfil del cliente y un sistema experto que valida que la operación cumpla con todas las reglas de la política de aceptación de UCI.

- En todas las operaciones se comprueba sistemáticamente la presencia de los titulares y avalistas, caso de existir, en los ficheros de riesgo de la ASNEF (Asociación Nacional de Entidades de Financiación). En caso de ser necesario, se recurre también a CIRBE (Central de Información de Riesgos del Banco de España).

DESEMBOLSO DEL PRÉSTAMO.

Una vez completados los trámites de evaluación y autorización definitivos, se procede a la firma de la escritura del préstamo ante Notario en cuyo momento UCI desembolsa los fondos. Si el porcentaje de financiación concedido con respecto al valor de tasación de las garantías superase el 80%, la entrega de los fondos se haría normalmente en dos tramos:

- 1^{er} tramo: hasta el 80%, bajo forma de Préstamo Hipotecario.
- 2^{do} tramo: el excedente sobre el 80% bajo forma de Préstamo Hipotecario con rango de segunda hipoteca o Préstamo Personal, en su caso.

En los dos supuestos anteriores (1er. y 2do. tramo) los Préstamos están reforzados por la garantía de un seguro de crédito hipotecario con cobertura constante, equivalente a la financiación que exceda del 78% de la tasación inicial hasta el 97% de la misma. Este seguro de crédito se formaliza con "*General Electric Mortgage Insurance Limited, part of Genworth Financial*" ("GEMP").

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.



UCI II

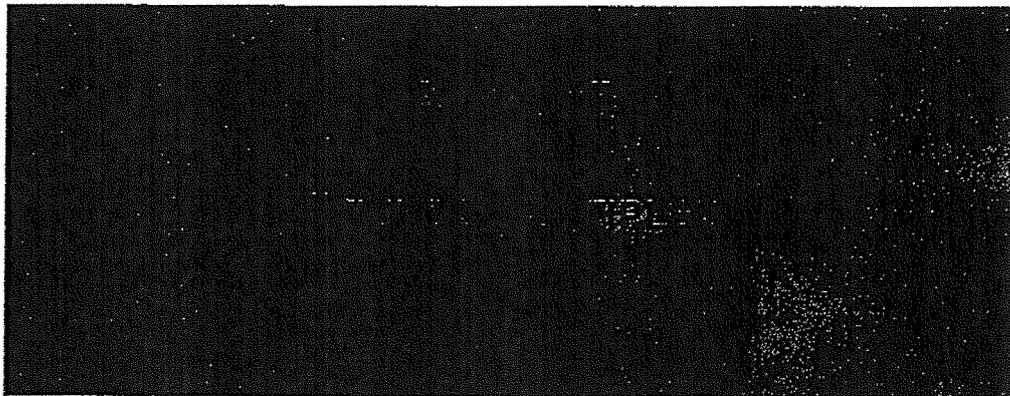
07/2004



Escritura de

5V2562978

...embre, 2004



**TÍTULO MÚLTIPLE REPRESENTATIVO DE
CERTIFICADOS DE TRANSMISIÓN DE HIPOTECA EMITIDOS POR
UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A., ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO,
SOCIEDAD UNIPERSONAL
A FAVOR DE FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS UCI 11**

El presente título múltiple representa 610 Certificados de Transmisión de Hipoteca (en adelante, los "CTH") con un valor nominal total de 64.930.716,34 euros sobre 610 créditos hipotecarios (en adelante, los "Préstamos Hipotecarios"), emitidos por UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A., ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO, SOCIEDAD UNIPERSONAL, (en adelante "Entidad Emisora"), con domicilio social 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.

El presente título nominativo múltiple se emite a favor de "Fondo de Titulización de Activos, UCI 11" (en adelante, el "Suscriptor"), en virtud del Contrato de Emisión y Suscripción de Certificados de Transmisión de Hipoteca formalizado en escritura pública otorgada el 17 de noviembre de 2004 ante el Notario de Madrid D. Roberto Parejo Gamir (en adelante, la "Escritura de Emisión"), representado y administrado por SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A., con domicilio en Boadilla del Monte (Madrid), 28660, Ciudad Grupo Santander, Avda. Cantabria s/n, N.I.F. A-80481119 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 4789, Folio 75, Sección 8ª, Hoja M-78658, Inscripción 1ª.

Los CTH representados en el presente título múltiple se rigen por la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/1994, de 14 de abril, según la redacción dada por el artículo 22 de la Ley 44/2002 de 22 de noviembre de Medidas de Reforma del Sistema Financiero, por la Ley 2/1981 de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario, el Real Decreto 685/1982 de 17 de marzo, la Ley 19/1992 de 7 de julio y demás normativa que resulte aplicable.

1. Préstamos Hipotecarios

Las características de los Préstamos Hipotecarios de los que participan los CTH representados en el presente título múltiple se describen en el Anexo al mismo.

2. Características básicas de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.

Cada uno de los CTH representados en el presente título múltiple, cuyas características se relacionan en el Anexo al mismo, participa en el 100 por ciento del capital o principal no amortizado de cada uno de los Préstamos Hipotecarios.

Los CTH 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 reembolso del capital, incluyendo los producidos por amortizaciones anticipadas, reciba la Entidad Emisora por los Préstamos Hipotecarios relacionados en el Anexo al presente título múltiple, así como la totalidad de los correspondientes a la totalidad de los intereses ordinarios, confiriendo a su titular el resto de los derechos que se recogen en la Escritura de Emisión.

Corresponderán al Suscriptor todas las cantidades que en concepto de principal, intereses ordinarios y demás conceptos recogidos en la Escritura de Emisión, se devenguen o se hayan devengado con relación a cada uno de los Préstamos Hipotecarios desde el día 22 de noviembre de 2004, inclusive.

La Entidad Emisora practicará, sobre los pagos que correspondan efectuar al Suscriptor en concepto de intereses las retenciones que establezca la legislación vigente.

El Suscriptor tendrá derecho a la percepción inmediata de cuantas cantidades sean satisfechas por los deudores hipotecarios, tanto en concepto de reembolso del principal como de intereses o por cualquier otro concepto. No obstante, el Suscriptor podrá acordar con la Entidad Emisora plazos diferentes para el pago de dichas cantidades.

Los pagos a realizar por la Entidad Emisora al Suscriptor se realizarán en la cuenta abierta al nombre de éste en la propia Entidad Emisora o en aquella otra cuenta que el Suscriptor notifique a la Entidad 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 otorga garantías o avales ni incurrirá en pactos de recompra de los CTH, a excepción de las previsiones para la sustitución de los CTH contenidas en la Escritura de Emisión.

La ejecución de los Préstamos Hipotecarios corresponde a la Entidad Emisora y al titular del CTH en los términos establecidos en el artículo 66 del Real Decreto 685/1982 en redacción dada por el Real Decreto 1289/1991.

Sin perjuicio de lo anterior, el titular del CTH tendrá acción ejecutiva contra la Entidad Emisora para la efectividad de los vencimientos de la misma por principal e intereses ordinarios, 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 61º del Real Decreto 685/1982 en redacción dada por el 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.

La novación de los Préstamos Hipotecarios cuando fuera consentida por el Suscriptor, afectará a los CTH y a su titular.

5. Transmisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.

La transmisión y tenencia de los CTH representados en el presente título múltiple está limitada a inversores institucionales o profesionales, no pudiendo ser adquiridas por el público no especializado.

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

Ninguna responsabilidad será imputable a la Entidad Emisora que efectúe las notificaciones o los pagos correspondiente a la persona que figura en sus libros como último titular de los CTH en el domicilio de dicho titular que conste en ellos.

6. Otras reglas.

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 los CTH tendrá derecho a solicitar de la Entidad Emisora la emisión de nuevos títulos unitarios o múltiples representativos de uno o varios CTH de los representados por el presente título múltiple, que le serán canjeados por éste.

La suscripción o adquisición de los CTH presupone el conocimiento de todas las características e implica para el suscriptor o adquirente la aceptación plena que resulta de la misma. En particular, supone prestación de su consentimiento para la aplicación de lo previsto en los números 3 y 4.

En lo no consignado específicamente en las condiciones y características de los CTH recogidas en este título, se estará a lo establecido en la Escritura de Emisión, en las escrituras de los Préstamos Hipotecarios y en la normativa aplicable.

La Entidad Emisora y el titular en cada momento de los CTH se someten expresamente a los Juzgados y tribunales de Madrid capital para cualquier cuestión que pueda suscitarse en relación con los CTH.

En Madrid, a 17 de noviembre de 2004.

Firma y sello



Gestión de créditos hipotecarios y personales.



07/2004 Retama, 3. 7ª planta.
28045 MADRID
Tel.: 91 337 37 37
Fax: 91 337 37 38
www.uci.com



5V2562979

**TITULO MÚLTIPLE
REPRESENTATIVO DE 7.606 PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS
EMITIDAS POR UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A., ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE
CRÉDITO, SOCIEDAD UNIPERSONAL
A FAVOR DE
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, UCI 11**

El presente Título Múltiple representa 7.606 Participaciones Hipotecarias con un nominal total de 740.296.459,49 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 ACTIVOS, UCI 11, representado y administrado por SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A., con domicilio en Bosalla del Monte (Madrid), 28660, Ciudad Grupo Santander, Avda. Cantabria s/n, N.I.F. A-80481419 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 4789, Folio 75, Sección 01, Hoja M-78658, Inscripción 1ª.

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 las 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 7.606 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 Devolución (22 de noviembre 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 0049-5033-54-221-6032091, 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, 17 de noviembre de 2004

Firma y sello



Gestión de créditos hipotecarios y personales.



92
STANDARD & POOR'S
 TIMBRE DEL ESTADO



Carrera de San Jerónimo, 15
 28014 Madrid (España)
 Tel. +34 91 282 1869
 Fax +34 91 389 69 49
 www.standardandpoors.com



07/2004

D. Ignacio García Cervera
 Director General
 Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A.
 Ciudad Grupo Santander
 Edificio 2- Sur (Encinar)
 28660 Boadilla del Monte
 Madrid

Madrid, 12 de Noviembre de 2004

Referencia:

FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS UCI 11
BONOS DE TITULIZACIÓN 850.000.000 Euros
SERIE A: 821.100.000 Euros
SERIE B: 6.000.000 Euros
SERIE C: 22.900.000 Euros

Muy Sres. míos:

De acuerdo con la petición del FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS UCI 11 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:

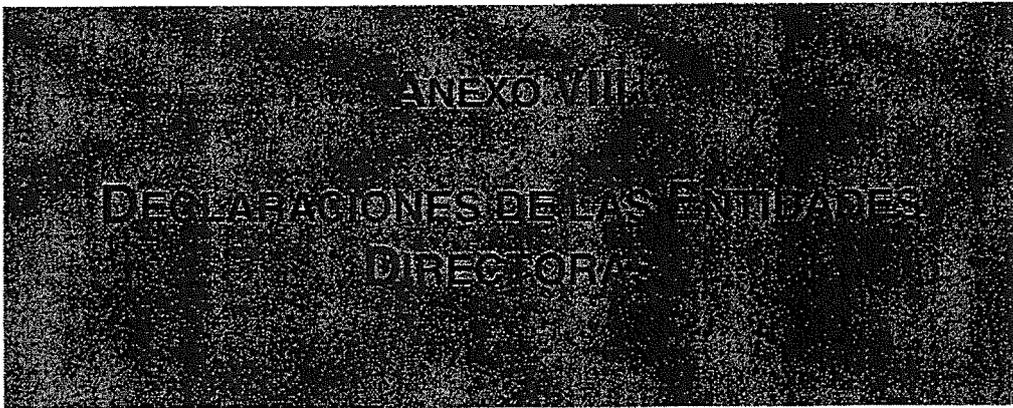
BONOS DE TITULIZACIÓN 850.000.000 Euros
SERIE A: 821.100.000 Euros, rating preliminar "AAA"
SERIE B: 6.000.000 Euros, rating preliminar "A"
SERIE C: 22.900.000 Euros, rating preliminar "BBB"

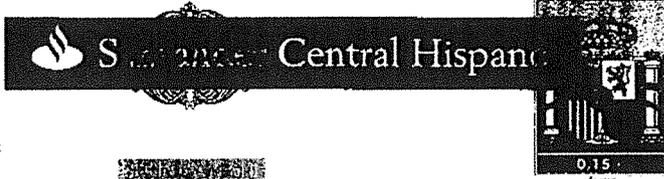
Los ratings están basados en información de carácter preliminar que nos ha sido proporcionada al día de hoy. Los ratings están sujetos a una revisión completa y satisfactoria de toda la documentación, incluyendo el folleto de emisión, informes legales y todos los documentos de la transacción, y pudieran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

Los ratings de Standard & Poor's para los bonos de titulización de referencia constituyen una opinión acerca de la capacidad del emisor para el pago puntual de los intereses y el pago del principal durante la vida de la operación, y en cualquier caso antes del vencimiento legal de dichos bonos de titulización.

Atentamente,

Juan de la Mota Gómez-Acebo
 Managing Director





5V2562981

07/2004

D José Antonio Álvarez Álvarez, en nombre y representación de BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A., como Entidad Directora, con domicilio en Santander, Paseo de la Pereda, 9-12, debidamente facultado al efecto, y en relación con la constitución del Fondo de Titulización de Activos UCI 11 y emisión de valores por un importe de ochocientos cincuenta millones (850.000.000) de euros, en cumplimiento del artículo 20 del Real Decreto 291/1992, de 27 de marzo, sobre emisiones y ofertas públicas de venta de valores, modificado por el Real Decreto 2590/1998, de 7 de diciembre,

DECLARA

- I. Que se han llevado a cabo las comprobaciones necesarias para contrastar la veracidad e integridad de la información contenida en el Folleto.
- II. Que, como consecuencia de esas comprobaciones, no se advierten circunstancias que contradigan o alteren la información recogida en el Folleto, ni éste omite hechos o datos significativos que puedan resultar relevantes para el inversor.

Y para que conste, a los efectos oportunos, expido la presente en Madrid a 12 de noviembre de 2004.

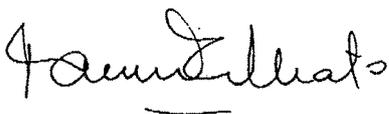
BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A.
p.p. D. José Antonio Álvarez Álvarez

D. Ramiro Mato García-Ansorena y D. Carlos Gardeazábal Ortiz, en nombre y representación de BNP Paribas, como Entidad Directora, con domicilio en Ribera de Loira 28, 28042 Madrid, debidamente facultados al efecto, y en relación con la constitución del Fondo de Titulización de Activos UCI 11 y emisión de valores por un importe de ochocientos cincuenta millones (850.000.000) 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,

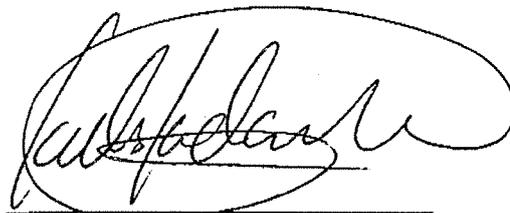
DECLARAN

- 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 12 de noviembre de 2004.



p.p. D. Ramiro Mato García-Ansorena



p.p. D. Carlos Gardeazábal Ortiz



UCI II

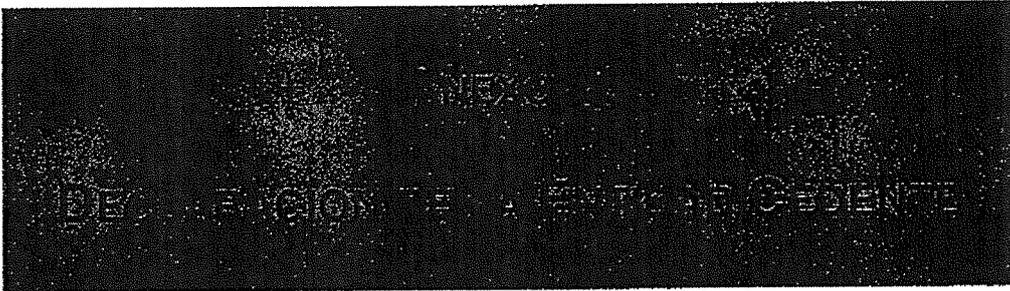
07/2004



Escritura d

5V2562982

viembre, 2004



D. PHILIPPE JACQUES LAPORTE, en nombre y representación de UNIÓN DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A. ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO, SOCIEDAD UNIPERSONAL (UCI), con domicilio en calle Retama, 3 de Madrid, con facultades suficientes, y en relación con la constitución del FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, UCI 11, por un importe de ochocientos cincuenta millones (850.000.000) 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

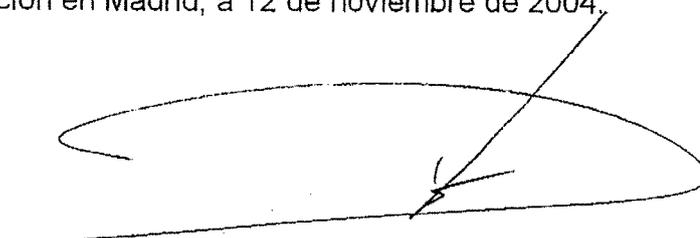
1º) Que las declaraciones respecto a los Préstamos Personales, a los Préstamos Hipotecarios, a las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca, recogidos en la Sección IV.1.a) del Folleto, son veraces.

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 y Préstamos Personales seleccionados que serán en su mayor parte cedidos al Fondo.

4º) Que, como consecuencia de esas comprobaciones, no se advierten circunstancias que contradigan o alteren la información recogida en el Folleto, ni éste omite hechos o datos significativos que puedan resultar relevantes para el inversor.

Y para que conste a los efectos oportunos, efectúa la anterior declaración en Madrid, a 12 de noviembre de 2004.



95



07/2004

UCI II

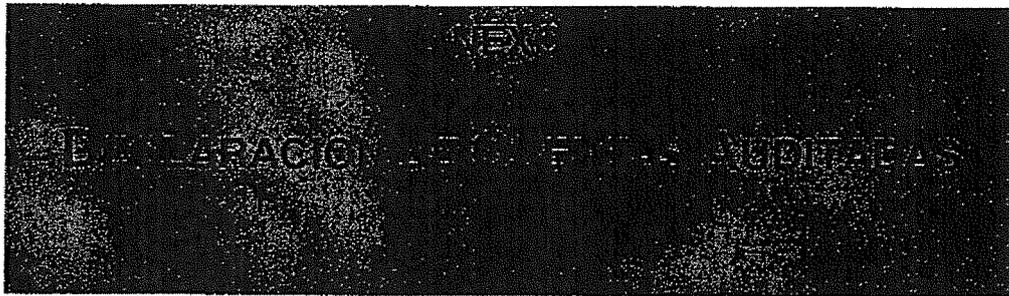


Escritura de



5V2562983

Noviembre, 2004



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 DE ACTIVOS UCI 11, por un importe de ochocientos cincuenta millones de euros (850.000.000) 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,

CERTIFICA

I.- Que Mazars Auditores SL, con domicilio en Barcelona, Avda. Diagonal 609 y con CIF: B-61622262, inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el número S1189, ha sido la sociedad auditora de las cuentas anuales de UCI, con opinión favorable de los tres últimos ejercicios (2003, 2002 y 2001).

II.-Que el informe de auditoría de las cuentas anuales de UCI, correspondientes al último ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2003, determina que las cuentas expresan en todos los aspectos significativos la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados aplicados uniformemente.

III.-Que a la luz de lo anteriormente descrito, UCI cumple con los requisitos subjetivos establecidos en el Artículo 2.2,1º del Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan los Fondos de Titulización de Activos y las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización, en relación con las entidades cedentes de activos a un Fondo de Titulización de Activos.

En Madrid, a 5 de noviembre de 2004

UNIÓN DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A., EFC



96



UCI II

07/2004

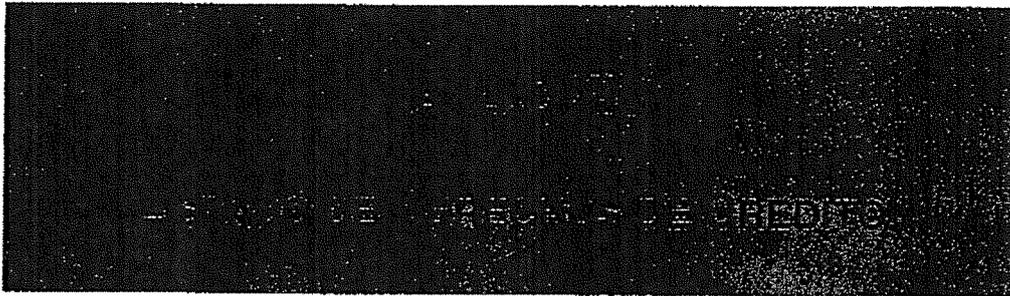


Escritura de



5V2562984

viembre, 2004



CERTIFICADO DE IMPORTE Y Nº DE DERECHOS DE CRÉDITO QUE SE CEDEN AL FONDO

D. PHILIPPE JACQUES LAPORTE, facultado con carácter solidario en virtud de acuerdo del Consejo de Administración de UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A., ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO (UCI), de fecha 10 de septiembre de 2004, con respecto al FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, UCI 11 (el "Fondo")

CERTIFICA

Que UCI cede al Fondo 11.356 Derechos de Crédito, por un importe de 850.000.156,93 €, desglosado en 3.140 Derechos de Crédito derivados de Préstamos Personales, 7.606 Derechos de Crédito derivados de Préstamos Hipotecarios A mediante la emisión de las correspondientes Participaciones Hipotecarias por importe de 740.296.459,49 y 610 Derechos de Crédito derivados de Préstamos Hipotecarios B mediante la emisión de los correspondientes Certificados de Transmisión de Hipoteca por importe de 64.930716,34 €, todo ello sobre la cartera definitiva de préstamos hipotecarios y personales de UCI, que se relacionan en dos listados numerados correlativamente para los Préstamos Hipotecarios A y B del 1 al 168 folios, y para los Préstamos Personales del 1 al 66 incluidos en el soporte magnético anexo.

Lo que Certifica a los efectos oportunos en Madrid, a 17 de noviembre de 2004.

Fdo: D. Philippe Jacques Laporte



5V2562985

07/2004

Figura a continuación unido a esta matriz, un disco o soporte - magnético comprensivo del listado de Préstamos Hipotecarios y listado de Préstamos Personales para la Constitución del Fondo de Titulización de Activos "UCI 11", constituido en la escritura que antecede, copia de dicho disco o soporte magnético se acompaña a cada una de - las copias autorizadas.-----

ES PRIMERA COPIA LITERAL de su matriz, donde la dejo anotada. Y a instancia de FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS UCI 11, la expido en noventa y siete folios de papel notarial, serie 5V, números correlativos 2562889/984 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 8/88
Base de cálculo: *Declarad.* Arancel aplicable núms. 2.4.7
Derechos arancelarios: 9024,50-

