



Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 4

Cuentas Anuales
al 31 de diciembre de 2004
e Informe de Gestión
correspondiente al ejercicio 2004,
junto con el Informe de Auditoría



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Tenedores de Bonos de Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 4, por encargo de Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 4, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2004 y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de su Sociedad Gestora. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad Gestora presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación del Fondo, además de las cifras del ejercicio 2004, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere, exclusivamente, a las cuentas anuales del ejercicio 2004. Con fecha 28 de abril de 2004 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2003, en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2004 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 4, al 31 de diciembre de 2004 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha, y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.
4. El informe de gestión del ejercicio 2004 adjunto contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Gestora consideran oportunas sobre la situación del Fondo, la evolución de su negocio y sobre otros asuntos, y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2004. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo, y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables del Fondo.

DELOITTE

Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692

Germán de la Fuente

25 de abril de 2005

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
DELOITTE, S.L.

Año 2005 Nº A1-005931
COPIA GRATUITA

Este informe está sujeto a la tasa
aplicable establecida en la
Ley 44/2002 de 22 de noviembre.

Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 4

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2004**

FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, U.C.I. 4

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2003 (NOTAS 1.2 Y 3)

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2004	Ejercicio 2003 (*)	HABER	Ejercicio 2004	Ejercicio 2003 (*)
DEBE					
GASTOS FINANCIEROS:			INGRESOS FINANCIEROS:		
Intereses de bonos de titulación hipotecaria	1.278	2.020	Intereses de participaciones hipotecarias (Nota 4)	2.083	3.309
Intereses del préstamo subordinado (Nota 6)	54	81	Ingresos financieros	120	210
Intereses de contratos de permuta financiera de intereses (Nota 10)	581	1.054	Intereses de demora	1	3
			Beneficios en venta de adjudicados	47	-
	1.923	3.155		2.251	3.522
GASTOS GENERALES (Nota 11)	11	11			
COMISIONES DEVENGADAS					
Comisión variable	208	232			
Comisión de administración y otras	108	124			
	317	356			
TOTAL DEBE	2.251	3.522	TOTAL HABER	2.251	3.522

(*) Presentada, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2004.

FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, U.C.I. 4

BALANCES DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2003 (NOTAS 1, 2 Y 3)

(Miles de Euros)

	2004	2003 (*)	PASIVO	
ACTIVO				
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS:				
Participaciones hipotecarias (Nota 4)	48.264	60.427	PRÉSTAMO SUBORDINADO (Nota 7)	1.476
OTROS CRÉDITOS (Nota 5)	164	227	EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES:	
			Bonos de titulación hipotecaria (Nota 8)	48.130
TESORERÍA (Nota 6)	3.494	4.440	OTRAS DEUDAS (Nota 9)	314
TOTAL ACTIVO	49.922	65.094	TOTAL PASIVO	49.922
				437
				65.094

(*) Presentado, única y exclusivamente, a efectos comparativos

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación a 31 de diciembre de 2004

3.7

Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 4

Memoria
correspondiente al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2004

1. Reseña del Fondo

Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 4 (en adelante, "el Fondo") se constituyó mediante escritura pública el 25 de junio de 1998, al amparo de la Ley 19/1992, de 7 de julio, consistiendo su función en la adquisición de participaciones hipotecarias y en la emisión de dos series de bonos de titulización hipotecaria, por un importe total de 180,31 millones de euros - Nota 8. El desembolso de las participaciones hipotecarias, así como el de los bonos de titulización hipotecaria, se produjo el 30 de junio de 1998. En dicha fecha, comenzaron a devengarse los ingresos y gastos del Fondo, si bien las cantidades devengadas por la amortización de capital y por los intereses nominales ordinarios de los préstamos participados iniciaron su devengo a favor del Fondo a partir del 18 de junio de 1998, según se establece en el Folleto Informativo y en la Escritura de Constitución.

El Fondo carece de personalidad jurídica y es gestionado por Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. (en adelante, "la Sociedad Gestora") (Grupo Santander). La comisión de administración que se paga a la Sociedad Gestora se calcula como el 0,0675% del valor de los bonos de titulización hipotecaria pendientes de amortización en la fecha anterior a la de pago de dichos bonos.

La gestión y administración de los préstamos hipotecarios sobre los que se han instrumentado las participaciones hipotecarias corresponden a la sociedad emisora de las mismas, Unión de Créditos Inmobiliarios, Establecimiento Financiero de Crédito, S.A. (en adelante, UCI). UCI no asume ninguna responsabilidad por el impago de dichos préstamos, obteniendo por dicha gestión una contraprestación trimestral (pagadera los días 14 de febrero, 14 de mayo, 14 de agosto y 14 de noviembre de cada año) de 15.025,30 euros (Impuesto sobre el Valor Añadido incluido) y una cantidad variable, que se devengará el 31 de diciembre de cada año, igual a la diferencia entre los ingresos y gastos del Fondo de cada ejercicio.

La entidad depositaria de las participaciones hipotecarias es Banco Santander Central Hispano, S.A. UCI actuará como depositario de las escrituras de formalización de los préstamos hipotecarios.

El Fondo tributa en el régimen general del Impuesto sobre Sociedades de acuerdo con lo dispuesto por el Real Decreto Legislativo de 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Además, el Real Decreto 2818/1998, de 18 de diciembre, por el que se modifica el Capítulo II del Título IV del Reglamento del Impuesto de Sociedades (Real Decreto 538/1998, de 14 de abril), en su art. 57, letra k), excluye explícitamente a los Fondos de Titulización de la obligación de que les sea practicada alguna retención legal sobre los intereses devengados por las participaciones hipotecarias.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables que del Fondo mantiene su Sociedad Gestora y se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad adaptado a la operativa del Fondo, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Fondo. Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2004 han sido formuladas por los Administradores de su Sociedad Gestora (véase Nota 1).

b) Principios contables y criterios de valoración

En la preparación de las cuentas anuales se han seguido los principios contables y criterios de valoración descritos en la Nota 3. No existe ningún principio contable o criterio de valoración de carácter obligatorio que, teniendo un efecto significativo en las cuentas anuales, se haya dejado de aplicar en su elaboración.

3. Principios de contabilidad y criterios de valoración aplicados

A continuación se describen los principios de contabilidad y los criterios de valoración más significativos aplicados en la preparación de las cuentas anuales:

a) Principio del devengo

Los ingresos y gastos se reconocen contablemente en función de su período de devengo. En el caso de que el período de liquidación de dichos ingresos y gastos sea superior a doce meses, el devengo se realiza según el método financiero. Siguiendo un criterio de prudencia, los intereses devengados por las participaciones hipotecarias vencidas con antigüedad superior a tres meses se reconocen como ingreso en el momento de su cobro.

b) Inmovilizaciones materiales

Las inmovilizaciones materiales recogen los inmuebles adjudicados al Fondo en pago de deudas. Estos inmuebles se contabilizan por el valor contable de los activos aplicados o su valor de mercado, si éste último fuese inferior. Dado que el destino de los inmuebles es su venta, no se registra amortización sobre los mismos.

Al 31 de diciembre de 2004, el Fondo no mantiene inmuebles adjudicados. Durante el ejercicio 2004 ha obtenido un beneficio de 47 mil euros registrado en el epígrafe "Beneficios en venta de adjudicados" derivados de la venta de estos inmuebles.

c) Vencimiento de deudores y acreedores

Como se indica en la Nota 8, con objeto de que los flujos de principal e intereses del conjunto de las participaciones hipotecarias coincidan con los flujos de los bonos en circulación, en cada fecha de pago se aplicarán los fondos disponibles procedentes de los cobros de principal e intereses de las participaciones hipotecarias a la amortización de bonos.

Dada la posibilidad de amortización anticipada de las participaciones hipotecarias por parte de los titulares de los préstamos en que tienen su origen, no es posible establecer un calendario de vencimientos ni de las participaciones hipotecarias ni de los bonos de titulación hipotecaria.

d) Impuesto sobre Sociedades

Dado que en el ejercicio 2004 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades.

e) Permuta financiera de intereses

El Fondo utiliza estos instrumentos en operaciones de cobertura de sus posiciones patrimoniales, con el fin de cubrir, básicamente, el riesgo de tipo de interés.

El Fondo registra estas operaciones en función del resultado neto de cada liquidación efectuada. Los resultados netos, negativos o positivos, de cada liquidación se cargan o se abonan, en el epígrafe "Intereses de contratos de permuta financiera de intereses" del capítulo "Gastos Financieros" o "Ingresos Financieros", respectivamente, registrándose el importe neto pendiente de cobro o pago, según su signo, en el epígrafe "Otros Créditos" u "Otras Deudas".

4. Participaciones hipotecarias

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, mediante escritura de fecha 25 de junio de 1998, adquirió participaciones hipotecarias por un importe de 180.303.651,31 euros, representando cada una de ellas una participación en el 100% del principal y de los intereses devengados por los préstamos en los que tienen su origen. Todos los préstamos hipotecarios, base de las participaciones hipotecarias, están garantizados mediante primera hipoteca sobre viviendas en territorio español.

El movimiento del saldo del epígrafe de participaciones hipotecarias durante el ejercicio 2004 se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Saldo a 31 de diciembre de 2003	60.427
Amortización de principal de préstamos hipotecarios cobrada	(4.427)
Amortización de principal de préstamos hipotecarios vencida y no cobrada y otros movimientos	9
Amortizaciones anticipadas	(9.745)
Saldo a 31 de diciembre de 2004	46.264

Las amortizaciones de principal de los préstamos hipotecarios previstas para el ejercicio 2005 ascienden a 9.433 miles de euros, aproximadamente.

El tipo de interés medio anual devengado por las participaciones hipotecarias en el ejercicio 2004 ha sido del 3,89%.

A 31 de diciembre de 2004 no había principales vencidos superiores a un año de préstamos hipotecarios.

5. Otros créditos

La composición del saldo de este capítulo es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no vencidos de cuentas corrientes	6
Intereses devengados no vencidos de participaciones hipotecarias	140
Cuotas vencidas y no cobradas de préstamos hipotecarios sobre los que se han instrumentado las participaciones hipotecarias-	
Con antigüedad inferior a tres meses	16
Con antigüedad superior a tres meses	2
	18
	164

Teniendo en cuenta la antigüedad de la deuda vencida y las características de los préstamos, no se considera necesaria la constitución de fondo alguno en concepto de provisión para insolvencias.

C. J.

6. Tesorería

El saldo de este capítulo corresponde a dos cuentas corrientes ("cuentas de tesorería" y "cuenta ABN") abiertas a nombre del Fondo en Banco Santander Central Hispano, S.A. y en ABN Amro Bank, por importes, al 31 de diciembre de 2004, de 2.772 y 722 miles de euros, respectivamente, incluyéndose el fondo de reserva constituido por el Fondo (Nota 7).

En virtud de un contrato de reinversión a tipo variable garantizado, Banco Santander Central Hispano, S.A. garantiza que el saldo de su cuenta tendrá una rentabilidad anual equivalente al tipo de interés que resulte de disminuir en un 0,60% el tipo de interés medio ponderado de los tipos de interés nominales de las participaciones hipotecarias de los últimos tres meses anteriores a la fecha de pago. Este contrato queda supeditado a que la calificación de Banco Santander Central Hispano S.A. no descienda de la categoría A-1+ según la agencia calificadora S&P Rating Services, tal y como se establece en el Folleto Informativo y en la Escritura de Constitución del Fondo y de Emisión de los Bonos.

Como consecuencia del descenso de la calificación de la deuda a corto plazo de Banco Santander Central Hispano, S.A. a A-1 realizado por la Agencia S&P Ratings Services, la Sociedad Gestora trasladó el 23 de diciembre de 1998 el "Fondo de Reserva Principal", por un importe igual a 2.253.795,39 euros (importe inicial), decreciente trimestralmente de forma que su importe no sea inferior a la menor de las siguientes cantidades: 2.253.795,39 euros, su importe inicial, o al 1,50% del saldo vivo de las participaciones hipotecarias el día hábil anterior a cada fecha de determinación, a ABN Amro Bank, entidad que cumple con los requisitos de calificación establecidos en el Folleto Informativo y en la Escritura de Constitución del Fondo y de Emisión de los Bonos. ABN Amro Bank garantiza a las cantidades depositadas en esta cuenta una rentabilidad anual igual a la que resulte de disminuir en un 0,16% el tipo Euribor a tres meses en euros para los periodos trimestrales que median entre cada una de las fechas de pago.

La rentabilidad media de las cuentas de tesorería en el ejercicio 2004 ha sido del 3,02%.

7. Préstamo subordinado

Banco Santander Central Hispano S.A. y BNP Paribas concedieron al Fondo un préstamo subordinado de 4.222.110,03 euros (2.111.055,02 euros cada uno), destinado a:

1. Financiar los gastos de constitución del Fondo y de emisión de los bonos de titulización hipotecaria.
2. Financiar parcialmente la suscripción de las participaciones hipotecarias.
3. Dotar dos fondos de reserva (los "Fondos de Reserva"), que se aplicarán en cada fecha de pago al cumplimiento de todas las obligaciones de pago del Fondo. Un Fondo de Reserva Principal, por importe de 2.253.795,39 euros, que puede decrecer trimestralmente de modo tal que su importe no sea inferior a la menor de las siguientes cantidades su importe inicial, o el 1,50% del saldo vivo de las participaciones hipotecarias, y, un Fondo de Reserva Secundario, por importe de 1.217.049,51 euros compuesto por: un componente constante y un componente decreciente, que decrecerá trimestralmente de modo tal que su importe sea igual al 0,35% del saldo vivo de las participaciones hipotecarias. Este último componente no decrecerá si el importe a que asciendan las participaciones hipotecarias con morosidad igual o superior a noventa días, es igual o superior al 7% del saldo vivo de las participaciones hipotecarias (Nota 6).

Este préstamo devenga un interés nominal anual equivalente al tipo de interés que resulte de disminuir en un 0,60% el tipo de interés medio ponderado aplicable a la cartera de participaciones hipotecarias durante el trimestre anterior a cada fecha de pago. El pago de estos intereses está condicionado a que el Fondo disponga de liquidez suficiente. Al 31 de diciembre de 2004, del importe total devengado (54 mil euros) se encontraban pendientes de pago 6 mil euros (véase Nota 9).

El préstamo se amortiza según el siguiente procedimiento: la parte destinada a financiar los gastos de constitución del Fondo, trimestralmente (a medida que se vayan amortizando dichos gastos); la destinada a financiar los gastos de emisión de bonos se amortiza siguiendo un método de cálculo financiero y, el resto, se amortizará en cada fecha de pago de los bonos en una cuantía igual a la diferencia existente entre los importes

del saldo requerido en la fecha de vencimiento anterior y del saldo requerido a la fecha de vencimiento en curso de los Fondos de Reserva.

La amortización del préstamo está supeditada a que el fondo tenga liquidez suficiente. En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2004, el Fondo ha amortizado 273 mil euros.

8. Bonos de titulización hipotecaria

El saldo de este epígrafe recoge la emisión de bonos de titulización hipotecaria realizada el 30 de junio de 1998, que está dividida en dos series: serie A, constituida por 1.174 bonos de 150.253,03 euros cada uno, y, serie B, constituida por 26 bonos de 150.253,03 euros cada uno. La serie B se encuentra postergada en el pago de intereses y de principal respecto a la serie A. Los bonos de ambas series tienen un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente (14 de febrero, 14 de mayo, 14 de agosto y 14 de noviembre), calculado como resultado de sumar un margen del 0,16% en la serie A y del 0,575% en la serie B al tipo Libor a tres meses en euros.

El Fondo terminará de amortizar dichos bonos el 14 de febrero del 2027. No obstante, la Sociedad Gestora podrá proceder a liquidar de forma anticipada el Fondo y, con ello, los bonos, en los siguientes supuestos:

1. Cuando, de acuerdo con lo previsto en la Ley 19/1992 y en la Escritura de Constitución, el importe de las participaciones hipotecarias pendiente de pago sea inferior al 10% del inicial;
2. Cuando por razón de algún evento o circunstancia excepcional no previsto en la fecha de otorgamiento de la Escritura de Constitución, el equilibrio financiero exigido por la Ley 19/1992 y previsto para el Fondo se viera desvirtuado de forma permanente.

Asimismo, en el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en quiebra o su autorización fuera revocada y el depositario de las participaciones hipotecarias no pudiera asumir legalmente, aún de forma transitoria, la función de gestión del Fondo o transcurriese el plazo máximo de un año sin que el depositario hubiese designado una nueva sociedad gestora, se producirá la liquidación anticipada del Fondo y la amortización de los bonos.

Con objeto de que los flujos de principal e intereses del conjunto de las participaciones hipotecarias coincidan con aquéllos de los bonos emitidos por el Fondo, en cada fecha de pago se aplicarán los fondos disponibles a la amortización de bonos, de conformidad con las siguientes reglas:

1. Hasta la primera fecha de pago (excluida) posterior al 14 de agosto de 2004 en la que el saldo pendiente de pago de los bonos de la serie B sea igual o mayor al 10% del saldo pendiente de los bonos de la serie A, los fondos disponibles para amortización serán utilizados en su totalidad para la amortización de los bonos de la serie A.
2. En la fecha de pago posterior al 14 de agosto de 2004 en la que la relación anterior sea igual o mayor al 10%, 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 los saldos pendientes de pago de los bonos de las series B y A se mantenga en el 10%.
3. En el momento en el cual el saldo pendiente de pago de los bonos de la serie B alcance la cifra de 1.803.036,31 euros, de conformidad con el punto anterior, cesará la amortización de los bonos de la citada serie, destinándose la totalidad de los fondos disponibles por este concepto a la amortización de los bonos de la serie A, hasta su total amortización.
4. Una vez que haya tenido lugar la total amortización de los bonos de la serie A, dará comienzo nuevamente la correspondiente a los bonos de la serie B, y así, hasta su completa amortización.

En relación con la amortización de los bonos de la serie B, y aun cumpliéndose la totalidad de los supuestos previstos en las reglas anteriores, la misma no tendrá lugar si se produjeran cualquiera de las dos circunstancias siguientes:

C.F.

1. Que el importe a que asciendan las participaciones hipotecarias con morosidad igual o superior a noventa días en la fecha de determinación anterior a la fecha de pago en curso sea igual o superior al 7% del saldo vivo de dichas participaciones hipotecarias a esa fecha. En este supuesto, la totalidad de los fondos disponibles para amortización será destinada a la amortización de los bonos de la serie A.
2. Que exista un déficit de amortización, según lo descrito anteriormente, en cuyo caso, la totalidad de los fondos disponibles para amortización será destinada, igualmente, a la amortización de los bonos de la serie A.

El movimiento que se ha producido en el saldo vivo de los bonos de titulización hipotecaria en el ejercicio 2004 es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Serie A	Serie B	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2003	58.999	3.907	62.906
Amortización del 14 de febrero de 2004	(4.559)	-	(4.559)
Amortización del 14 de mayo de 2004	(3.867)	-	(3.876)
Amortización del 14 de agosto de 2004	(3.621)	-	(3.621)
Amortización del 14 de noviembre de 2004	(2.729)	-	(2.729)
Saldo a 31 de diciembre de 2004	44.223	3.907	48.130

El interés medio de los bonos en el ejercicio 2004 ha ascendido al 2,3% para la serie A y al 2,72% para la serie B.

9. Otras deudas

La composición de este saldo de este capítulo es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no pagados de:	
Bonos de titulización hipotecaria	149
Permuta financiera de intereses (Nota 10)	62
Préstamo subordinado (Nota 7)	6
	217
Cuentas a pagar:	
Comisión variable (véase Nota 1)	80
Comisión de administración (véase Nota 1)	8
Otros acreedores	9
	97
	314

10. Permuta financiera de intereses (swap de intereses)

El Fondo ha formalizado dos contratos de permuta financiera de intereses, uno para cada serie de bonos, con Banco Santander Central Hispano, S.A., en virtud de los cuales, dicho banco paga al Fondo un tipo de interés equivalente al de los bonos de titulización hipotecaria y el Fondo paga al banco un interés anual variable trimestralmente igual al de las participaciones hipotecarias, menos un margen del 0,60% (véase Nota 4). El principal sobre el que giran estos contratos está fijado en el saldo vivo de los bonos de titulización hipotecaria,

según lo acordado en el Folleto Informativo y en la Escritura de Constitución del Fondo y de Emisión de los Bonos. El resultado neto de estos contratos en el ejercicio 2004 ha sido un gasto para el Fondo por importe de 591 mil euros, que se incluye en el epígrafe "Intereses de contratos de permuta financiera de intereses". A 31 de diciembre de 2004 se encontraban pendientes de pago 62 mil euros (véase Nota 9).

General Re garantiza el cumplimiento de las obligaciones asumidas por Banco Santander Central Hispano, S.A. en el contrato de permuta financiera de intereses de los bonos de la serie A si la calificación de Banco Santander Central Hispano, S.A. descendiera por debajo de A (según escala de calificación S&P Ratings Services).

11. Gastos generales

En el saldo de este capítulo se incluyen 3 mil euros en concepto de servicios de auditoría de las cuentas anuales del Fondo.

12. Situación fiscal

El Fondo tiene sujetos a inspección por parte de las autoridades fiscales todos los impuestos que le son de aplicación de los últimos cuatro ejercicios.

Según se indica en la Nota 3-d, en el ejercicio 2004 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, por lo que no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades.

13. Cuadros de financiación

A continuación se muestran los cuadros de financiación del Fondo correspondientes a los ejercicios 2004 y 2003:

	Miles de Euros	
	2004	2003(*)
ORÍGENES:		
Amortización de participaciones hipotecarias (Nota 4)	14.163	21.033
Otros créditos	63	150
Tesorería	946	910
Total orígenes	15.172	22.093
APLICACIONES:		
Amortización del préstamo subordinado (Nota 7)	273	396
Amortización de bonos de titulización hipotecaria (Nota 8)	14.776	21.405
Otras deudas	123	292
Total aplicaciones	15.172	22.093

(*) Presentado, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

3.1

FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA UCI 4

INFORME DE GESTIÓN

correspondiente al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2004

1.- PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS (PH'S)

PRESTAMOS HIPOTECARIOS	A LA EMISIÓN	SITUACIÓN ACTUAL
Número de Préstamos:	4.091	1.663
Saldo Pendiente de Amortizar PH's:	180.303.651,31 €	46.275.009,94 €
Importes Unitarios Préstamos Vivos:	44.073,25 €	27.826,22 €
Tipo de Interés:	6,51%	3,94%

TASAS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA	SITUACIÓN ACTUAL
Tasa mensual actual anualizada:	15,86 %
Tasa últimos 12 meses anualizada:	17,37 %
Tasa anualizada desde Constitución del Fondo:	13,44%

MOROSIDAD ACTUAL	Hasta 1 mes	De 1 a 6 meses	Mayor de 6 meses
Deuda Vencida (Principal + Intereses):	11.176,65 €	4.724,75 €	2.221,04 €
Deuda Pendiente Vencimiento:			46.263.514,28 €
Deuda Total:	11.176,65 €	4.724,75 €	46.265.735,32 €

A continuación se incluyen, a efectos informativos, los siguientes cuadros estadísticos de la cartera de préstamos hipotecarios en base a la cual tiene lugar esta emisión, a 31 de diciembre de 2004 (el saldo incluye tanto los importes pendientes de vencer, como las amortizaciones vencidas):

Cif

DISTRIBUCIÓN DEL PRINCIPAL PENDIENTE EN FUNCIÓN DE LA FECHA DE VENCIMIENTO DE LA ÚLTIMA CUOTA

Intervalo	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
5/12/2001 - 31/12/2004	29,59	0,06	7	0,42
1/01/2005 - 30/06/2005	49,89	0,10	24	1,44
1/07/2005 - 31/12/2005	49,55	0,10	14	0,84
1/01/2006 - 30/06/2006	98,86	0,21	21	1,26
1/07/2006 - 31/12/2006	171,12	0,36	20	1,20
1/01/2007 - 30/06/2007	147,12	0,31	16	0,96
1/07/2007 - 31/12/2007	162,69	0,35	14	0,84
1/01/2008 - 30/06/2008	270,35	0,58	21	1,26
1/07/2008 - 31/12/2008	305,27	0,65	18	1,08
1/01/2009 - 30/06/2009	210,07	0,45	7	0,42
1/07/2009 - 31/12/2009	1.207,68	2,60	71	4,26
1/01/2010 - 30/06/2010	1.839,12	3,97	102	6,13
1/07/2010 - 31/12/2010	1.666,28	3,60	77	4,63
1/01/2011 - 30/06/2011	2.367,15	5,11	108	6,49
1/07/2011 - 31/12/2011	2.014,86	4,35	95	5,71
1/01/2012 - 30/06/2012	237,82	0,51	11	0,66
1/07/2012 - 31/12/2012	178,46	0,38	9	0,54
1/01/2013 - 30/06/2013	245,89	0,53	10	0,60
1/07/2013 - 31/12/2013	135,30	0,29	5	0,30
1/01/2014 - 30/06/2014	238,82	0,51	9	0,54
1/07/2014 - 31/12/2014	2.020,10	4,36	67	4,02
1/01/2015 - 30/06/2015	3.707,56	8,01	114	6,85
1/07/2015 - 31/12/2015	2.330,34	5,03	77	4,63
1/01/2016 - 30/06/2016	5.145,33	11,11	160	9,62
1/07/2016 - 31/12/2016	4.088,29	8,83	131	7,87
1/01/2017 - 30/06/2017	155,33	0,33	4	0,24
1/07/2017 - 31/12/2017	0,00	0,00	0	0,00
1/01/2018 - 30/06/2018	167,60	0,36	5	0,30
1/07/2018 - 31/12/2018	109,59	0,23	4	0,24
1/01/2019 - 30/06/2019	56,90	0,12	2	0,12
1/07/2019 - 31/12/2019	760,63	1,64	26	1,56
1/01/2020 - 30/06/2020	1.422,41	3,07	40	2,40
1/07/2020 - 31/12/2020	679,86	1,46	21	1,26
1/01/2021 - 30/06/2021	1.709,68	3,69	42	2,52
1/07/2021 - 31/12/2021	2.928,41	6,32	72	4,32
1/01/2022 - 30/06/2022	63,31	0,13	2	0,12
1/07/2022 - 31/12/2022	54,64	0,11	1	0,06
1/01/2023 - 30/06/2023	26,69	0,05	1	0,06
1/07/2023 - 31/12/2023	42,36	0,09	1	0,06
1/01/2024 - 30/06/2024	0,00	0,00	0	0,00
1/07/2024 - 31/12/2024	1.155,85	2,49	28	1,68
1/01/2025 - 30/06/2025	1.781,95	3,85	49	2,94
1/07/2025 - 31/12/2025	1.113,98	2,40	35	2,10
1/01/2026 - 30/06/2026	1.564,25	3,38	38	2,28
1/07/2026 - 31/12/2026	3.521,16	7,60	83	4,99
1/01/2027 - 4/01/2027	43,13	0,09	1	0,06
Totales:	46.275.009,94	100,00	1.663	100,00

Fecha vencimiento máxima: 4/01/2027
 Fecha vencimiento mínima: 5/12/2001

LISTADO ESTADÍSTICO DE TIPO DE INTERÉS ACTUAL

Intervalo (%)	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
2,81 - 2,99	313,27	0,67	5	0,30
3,00 - 3,49	4.018,41	8,68	107	6,43
3,50 - 3,99	13.577,80	29,34	447	26,87
4,00 - 4,49	25.134,37	54,31	965	58,02
4,50 - 4,99	3.231,24	6,98	136	8,17
Totales:	46.275.009,94	100,00	1.663	100,00

Tipo interés máximo: 5,75%
 Tipo interés mínimo: 2,81%
 Tipo interés ponderado: 3,94%

LISTADO ESTADÍSTICO DE SALDOS VIVOS

Intervalo (euros)	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
306,74 - 11.999,99	1.762,23	3,80	265	15,93
12.000,00 - 23.999,99	9.421,09	20,35	511	30,72
24.000,00 - 35.999,99	14.099,57	30,46	473	28,44
36.000,00 - 47.999,99	9.517,94	20,56	229	13,77
48.000,00 - 59.999,99	5.984,43	12,93	112	6,73
60.000,00 - 71.999,99	3.209,98	6,93	49	2,94
72.000,00 - 83.999,99	1.025,20	2,21	13	0,78
84.000,00 - 95.999,99	176,37	0,38	2	0,12
96.000,00 - 107.999,99	303,27	0,65	3	0,18
108.000,00 - 119.999,99	221,79	0,47	2	0,12
120.000,00 - 131.999,99	120,10	0,25	1	0,06
132.000,00 - 143.999,99	278,89	0,60	2	0,12
144.000,00 - 153.808,97	154,23	0,33	1	0,06
Totales:	46.275.009,94	100,00	1.663	100,00

Saldo vivo máximo: 153.808,97 euros
 Saldo vivo mínimo: 306,74 euros
 Saldo vivo medio: 27.826,05 euros

Ci

2.- BONOS DE TITULIZACION HIPOTECARIA (BTH'S)

El importe de la emisión asciende a 180.303.631,32 euros y está constituida por 1.200 Bonos, de 150.253,03 euros de importe nominal cada uno, agrupados en dos Series: Serie A (1.174 Bonos e importe total de 176.397.052,64 euros), y Serie B (26 Bonos e importe total de 3.906.578,68 euros).

Las cantidades abonadas a los bonistas en cada una de las fechas de pago, los días 14 de febrero, 14 de mayo, 14 de agosto y 14 de noviembre de cada año, siempre y cuando sean días hábiles, se detallan a continuación:

Pago de Fecha 16 de febrero

Principal:	
Saldo anterior:	62.905.455,60 €
Amortizaciones:	4.560.907,82 €
Saldo Actual:	58.344.547,78 €
% sobre Saldo Inicial:	32,36%

Amortización devengada no pagada: 0,00 €

Intereses:

Intereses pagados BTH's Serie A:	358.386,98 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	27.964,04 €
Intereses devengados no pagados:	0,00 €

Pago de Fecha 14 de mayo

Principal:	
Saldo anterior:	58.344.547,78 €
Amortizaciones:	3.865.371,52 €
Actual:	54.479.176,26 €
% sobre Saldo Inicial:	30,22%

Amortización devengada no pagada: 0,00 €

Intereses:

Intereses pagados BTH's Serie A:	296.118,02 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	25.212,72 €
Intereses devengados no pagados:	0,00 €

Pago de Fecha 17 de agosto

Principal:	
Saldo anterior:	54.479.176,26 €
Amortizaciones:	3.621.179,52 €
Saldo Actual:	50.857.996,74 €
% sobre Saldo Inicial:	28,21%

Amortización devengada no pagada: 0,00 €

Intereses:

Intereses pagados BTH's Serie A:	299.252,60 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	27.395,16 €
Intereses devengados no pagados:	0,00 €

Pago de Fecha 15 de noviembre

Principal:	
Saldo anterior:	50.857.996,74 €
Amortizaciones:	2.728.199,90 €
Saldo Actual:	48.129.796,84 €
% sobre Saldo Inicial:	26,69%

Amortización devengada no pagada: 0,00 €

Intereses:

Intereses pagados BTH's Serie A:	266.615,40 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	26.237,38 €
Intereses devengados no pagados:	0,00 €

De acuerdo con la orden de prioridad de pagos del Fondo, no se ha destinado importe alguno durante el ejercicio 2004 a la amortización de los Bonos de la Serie B, permaneciendo el saldo de estos Bonos en su importe inicial, 3.906.578,68 euros.

La vida media de los Bonos de la Serie A es de 2,88 años, y de los Bonos de la Serie B de 3,22 años.

Los mencionados Bonos se encuentran sometidos a un tipo de interés variable trimestralmente, en base a LIBOR a tres meses en euros, más un margen del 0,16%, para los Bonos de la Serie A y del 0,575%, para los Bonos de la Serie B, todo ello de conformidad con lo previsto en el citado Folleto. Siendo de aplicación durante el ejercicio 2004 los siguientes tipos de interés:

PERIODOS	BONOS SERIE A		BONOS SERIE B	
	INTERÉS NOMINAL	TAE	INTERÉS NOMINAL	TAE
14/11/03-16/02/04	2,3587%	2,3794%	2,7795%	2,8083%
16/02/04-14/05/04	2,2562%	2,2755%	2,6769%	2,7042%
14/05/04-17/08/04	2,2735%	2,2927%	2,6943%	2,7213%
17/08/04-15/11/04	2,3030%	2,3231%	2,7238%	2,7519%
15/11/04-14/02/05	2,3626%	2,3836%	2,7834%	2,8126%

C.F.

3.- ESTADO DE FLUJOS DE CAJA
INFORME DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS
(CAJA)

Periodo: 1 de enero a 31 de diciembre de 2004

A.- ORIGEN:	19.167.187,83 €
Saldo a 1 de enero de 2004	2.689.773,00 €
a) PRINCIPAL COBRADO:	
1. AMORTIZACIÓN DE PH'S:	14.172.116,37 €
b) INTERESES COBRADOS:	
1. INTERESES DE PH'S:	2.142.571,34 €
2. INTERESES DE REINVERSION:	116.100,30 €
3. INGRESOS EXTRAORDINARIOS:	46.626,82 €
B.- APLICACIÓN:	19.167.187,83 €
1. GASTOS CORRIENTES:	59.790,52 €
2. INTERESES NETOS SWAPS SERIE A:	601.397,24 €
3. INTERESES DE BTH'S SERIE A:	1.220.373,00 €
4. AMORTIZACIÓN DE BTH'S:	14.775.658,76 €
5. INTERESES NETOS SWAPS SERIE B:	27.820,83 €
6. INTERESES DE BTH'S SERIE B:	106.809,30 €
7. INTERESES PRÉSTAMOS SUBORDINADOS:	56.062,58 €
8. AMORTIZACIÓN DE LOS PRÉSTAMOS SUBORDINADOS:	273.349,68 €
9. COMISIONES A FAVOR DE UCI:	301.312,75 €
10. DISPOSICIONES DE FONDOS DE RESERVA PRINCIPAL Y SECUNDARIO:	(273.349,68) €
11. REMANENTE DE TESORERIA:	2.017.962,85 €

C. X

C.- ESTADO DE LA CUENTA DE TESORERÍA:

a) EN CONCEPTO DE FONDO DE RESERVA PRINCIPAL:

1. SALDO ANTERIOR:	943.581,78 €
2. RETENCIÓN DEL PERIODO:	(221.634,88) €
3. SALDO ACTUAL:	721.946,90 €

b) EN CONCEPTO DE FONDO DE RESERVA SECUNDARIO:

1. SALDO ANTERIOR:	806.155,88 €
2. RETENCIÓN DEL PERIODO:	(51.714,00) €
3. SALDO ACTUAL:	754.441,08 €

c) REMANENTE EN TESORERIA:

2.017.962,85 €

TOTAL (a + b + c)

3.494.350,83 €

M. J.

Las CUENTAS ANUALES anteriormente transcritas, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2004 (Memoria, Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias), así como el INFORME DE GESTION correspondiente, contenidas en los precedentes folios numerados correlativamente de la página 1 a 17 (ambas inclusive), han sido aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A. el día 29 de marzo de 2005, con vistas a su verificación por los auditores, firmando todos y cada uno de los señores consejeros, cuyos nombres y apellidos constan a continuación, la presente diligencia de la que doy fe cómo Secretario del Consejo.

El Secretario
del Consejo de Administración

Dña. M^a José Olmedilla González

D. José Antonio Álvarez Álvarez

D. Marcelo Alejandro Castro

D. Ignacio Ortega Gavara

Dña. Ana Bolade Valle

D. Santos González Sánchez

D. Emilio Osuna Heredia

D. Fermín Colomé Graell

D. Eduardo García Arroyo

D. Francisco Pérez-Mansilla Flores

D. José Antonio Soler Ramos