

IGNACIO ORTEGA GAVARA, en calidad de Director General de SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A., actuando esta última en nombre y representación del FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA UCI 14, debidamente facultado al efecto

CERTIFICA

Que el Folleto Informativo de constitución del FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA UCI 14 que ha sido remitido a esa Comisión, coincide exactamente y es fiel reflejo del Folleto Informativo de constitución del FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA UCI 14 que ha sido registrado, en el día de hoy en esa Comisión, cumpliendo con lo establecido en el artículo 5, 3 de la Ley 19/1992, de 7 de julio.

Así mismo, la Sociedad Gestora autoriza la difusión pública de dicho Folleto Informativo a través de la "Web" de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Y para que conste, a los efectos oportunos, expide la presente en Madrid, a 25 de noviembre de 2005.

FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS UCI 14

BONOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS 1.450.000.000 €

Serie A:	1.377.500.000 €	AAA/AAA
Serie B:	34.100.000 €	A-/A+
Serie C:	38.400.000 €	BBB/BBB+

RESPALDADOS POR ACTIVOS CEDIDOS POR
**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS,
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO**



ENTIDADES DIRECTORAS DE LA EMISIÓN



ENTIDADES ASEGURADORES TRAMO NACIONAL

ENTIDADES ASEGURADORES TRAMO INTERNACIONAL



Agente de Pagos



Promovido y Administrado por:



SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A.

ÍNDICE

	Página
FACTORES DE RIESGO	4
DOCUMENTO DE REGISTRO:	7
1. PERSONAS RESPONSABLES	8
2. AUDITORES DE CUENTAS DEL FONDO	8
3. FACTORES DE RIESGO	9
4. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR.....	9
5. DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA.....	14
6. ÓRGANOS ADMINISTRATIVO, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN DE LA SOCIEDAD GESTORA.....	17
7. PRINCIPALES ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD GESTORA.....	23
8. INFORMACIÓN FINANCIERA REFERENTE A LOS ACTIVOS Y A LAS RESPONSABILIDADES DEL FONDO, POSICIÓN FINANCIERA Y BENEFICIOS Y PÉRDIDAS	24
9. INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS	24
10. DOCUMENTOS PARA CONSULTA	24
NOTA DE VALORES:	26
1. PERSONAS RESPONSABLES	27
2. FACTORES DE RIESGO	27
3. INFORMACIÓN FUNDAMENTAL	27
4. INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A OFERTARSE Y A ADMITIRSE A COTIZACIÓN	28
5. ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN	42
6. GASTOS DE LA ADMISIÓN A COTIZACIÓN	43
7. INFORMACIÓN ADICIONAL.....	44
MÓDULO ADICIONAL A LA NOTA DE VALORES:	48
1. VALORES	48
2. ACTIVOS SUBYACENTES.....	48
3. ESTRUCTURA Y TESORERÍA.....	77
4. INFORMACIÓN POST EMISIÓN.....	115
DEFINICIONES	118

El presente documento es un Folleto registrado en la CNMV preparado con arreglo a lo dispuesto en el Reglamento (CE) nº 809/2004 e integrado a su vez por los siguientes documentos:

- 1.- Un documento describiendo los principales factores de riesgo del Fondo, de los Activos que respaldan la emisión y de los valores emitidos por el Fondo ("**Factores de Riesgo**").
- 2.- El Documento de Registro elaborado con arreglo al Anexo VII del Reglamento (CE) nº 809/2004.
- 3.- La Nota de Valores elaborada con arreglo al Anexo XIII del Reglamento (CE) nº 809/2004.
- 4.- El Módulo Adicional a la Nota de Valores elaborado con arreglo al Anexo VIII del Reglamento (CE) nº 809/2004.
- 5.- Un documento conteniendo todos los términos definidos en el Folleto ("**Definiciones**").

FACTORES DE RIESGO

I. FACTORES DE RIESGO ESPECÍFICOS DEL FONDO:

(i) **Riesgo de insolvencia del Fondo:**

Ante un supuesto de imposibilidad por parte del Fondo de atender el pago de sus obligaciones de forma generalizada será de aplicación lo dispuesto en el artículo 11 del Real Decreto 926/1998, es decir, la Sociedad Gestora, tras informar a la CNMV, procederá a la liquidación ordenada del Fondo, conforme a las reglas establecidas al respecto en el presente Folleto.

El Fondo sólo responderá del cumplimiento de sus obligaciones hasta el importe de sus activos.

(ii) **Falta de personalidad jurídica del Fondo. Limitación de acciones frente a la Sociedad Gestora:**

El Fondo carece de personalidad jurídica. La Sociedad Gestora, en consecuencia, deberá llevar a cabo su administración y representación y cumplir las obligaciones legalmente previstas con relación al Fondo y de cuyo incumplimiento será responsable frente a los tenedores de los Bonos y el resto de los acreedores ordinarios del Fondo con el límite de su patrimonio.

Los tenedores de los Bonos y los restantes acreedores ordinarios del Fondo no tendrán acción contra la Sociedad Gestora del Fondo sino por incumplimiento de sus funciones o inobservancia de lo dispuesto en la Escritura de Constitución o en el presente Folleto

(iii) **Sustitución forzosa de la Sociedad Gestora:**

De acuerdo con el artículo 19 del Real Decreto 926/1998, deberá procederse a la sustitución de la Sociedad Gestora en el caso de que sea declarada en concurso de acreedores. Siempre que es este caso hubieran transcurrido cuatro meses desde que tuvo lugar el evento determinante de la sustitución y no se hubiera encontrado una nueva sociedad gestora dispuesta a encargarse de la gestión, se procederá a la liquidación anticipada del Fondo y a la amortización de los valores emitidos con cargo al mismo.

(iv) **Validez de la cesión en caso de concurso de acreedores del Cedente:**

No hay jurisprudencia que permita conocer la interpretación de los tribunales a la reciente normativa contenida en la Ley 22/2003, de 9 de julio. Sin perjuicio de lo anterior, de acuerdo con la Disposición Adicional 2ª de la Ley 22/2003, de 9 de julio (ley concursal), las especialidades concursales de la Disposición Adicional 5ª de la Ley 3/1994, de 14 de abril, permanecen en vigor por lo que entendemos que, no existiendo fraude en la cesión, los Activos cedidos al Fondo no formarán parte de la masa activa un supuesto de concurso de acreedores del Cedente.

En el supuesto de que se declare el concurso de acreedores del Banco, el Fondo, actuando a través de la Sociedad Gestora, tendrá derecho de separación sobre los Activos cedidos. No obstante lo anterior, este derecho de separación no se extenderá necesariamente al dinero percibido por el Banco y mantenido por el mismo por cuenta del Fondo con anterioridad a la fecha de declaración del concurso de acreedores ya que, dada su naturaleza fungible, podría quedar afecto a los resultados del concurso según la interpretación doctrinal mayoritaria del artículo 80 de la Ley 22/2003, de 9 de julio (ley concursal).

II. FACTORES DE RIESGOS ESPECÍFICOS DE LOS ACTIVOS QUE RESPALDAN LA EMISIÓN:

Tal y como se recoge en el apartado 4.5.b) del Documento de Registro, el Fondo es un patrimonio separado carente de personalidad jurídica, por lo que los riesgos específicos de los Activos que respaldan la emisión son (i) riesgos ligados al sector de actividad en el que se han generado los Activos que constituyen el activo del Fondo o bien (ii) riesgos ligados a los propios Activos.

En cuanto al primero, los Activos que son objeto de titulización en el Fondo son préstamos hipotecarios y préstamos personales asociados a algunos de los préstamos hipotecarios que se titilizan, concedidos por Unión de Créditos Inmobiliarios (UCI) para la adquisición o rehabilitación de vivienda en España. Los Deudores son diversos de forma que puede decirse que el riesgo de impago de los Activos no está vinculado exclusivamente a la marcha del sector de la construcción sino también a la evolución de la economía española en general.

En cuanto al segundo, son riesgos específicos de los Activos los siguientes:

(i) Riesgo de impago de los Préstamos:

Los titulares de los Bonos emitidos con cargo al Fondo correrán con el riesgo de impago de los Activos agrupados en el mismo.

UCI no asume responsabilidad alguna por el impago de los Deudores, ya sea del principal, de los intereses, o de cualquier otra cantidad que los mismos pudieran adeudar en virtud de los Activos. 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 Activos excepto los compromisos que se asumen en el apartado 2.2.9 del Módulo Adicional a la Nota de Valores relativos a la sustitución de los Activos que no se ajustasen, en el momento de la constitución del Fondo a las declaraciones contenidas en el apartado 2.2.8 del Módulo Adicional a la Nota de Valores. El Cedente únicamente responderá de la existencia y legitimidad de los Activos en el momento de la cesión y en los términos y condiciones recogidos en el Folleto, así como de la personalidad con la que efectúa la cesión.

(ii) Riesgo de amortización anticipada de los Activos:

Los Activos agrupados en el Fondo son susceptibles de ser amortizados anticipadamente cuando los Deudores reembolsen anticipadamente, en los términos previstos en cada uno de los contratos de concesión de los Préstamos de los que se derivan los Activos, la parte del capital pendiente de amortizar.

El riesgo que supondrá dicha amortización anticipada se traspasará trimestralmente, en cada Fecha de Pago, a los tenedores de los Bonos mediante la amortización de los mismos, de acuerdo con lo previsto en las reglas de distribución de los Fondos Disponibles para Amortización que se recogen en el apartado 4.9.2 de la Nota de Valores.

(iii) Responsabilidad:

Los Bonos emitidos por el Fondo no representan una obligación de la Sociedad Gestora ni del Cedente. El flujo de recursos utilizado para atender a las obligaciones a las que den lugar los Bonos está asegurado o garantizado únicamente en las circunstancias específicas y hasta los límites descritos en el apartado 2.2.8 del Módulo Adicional de la Nota de Valores. Con la excepción de estas garantías, no existen otras concedidas por entidad pública o privada alguna, incluyendo el Cedente, la Sociedad Gestora, y cualquier empresa afiliada o participada por cualquiera de las anteriores. Los Activos agrupados en el Fondo y los derechos que éstos conllevan, constituyen

la única fuente de ingresos del Fondo y, por tanto, de pagos a los titulares de sus pasivos.

(iv) Protección:

Una inversión en Bonos puede verse afectada, entre otras cosas, por un deterioro de las condiciones económicas generales que tenga un efecto negativo sobre los pagos de los Activos que respaldan la emisión del Fondo. En el caso de que los impagos alcanzaran un nivel elevado, podrían reducir, o incluso eliminar, la protección contra las pérdidas en la cartera de Préstamos de la que disfrutaban los Bonos como resultado de la existencia de las mejoras de crédito descritas en el apartado 3.4.2 del Módulo Adicional a la Nota de Valores. No obstante las consideraciones anteriores, los titulares de los Bonos tienen su riesgo mitigado por el orden de prelación de pagos descrito en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

III. FACTORES DE RIESGO ESPECÍFICOS DE LOS VALORES:

(i) Liquidez limitada:

No existe garantía de que llegue a producirse en el mercado una negociación de los Bonos con una frecuencia o volumen mínimos.

No existe el compromiso de intervención en la contratación secundaria por parte de ninguna entidad, dando liquidez a los Bonos mediante el ofrecimiento de contrapartida.

Además, en ningún caso, el Fondo podrá recomprar los Bonos a los tenedores de éstos, aunque sí podrán ser amortizados anticipadamente en su totalidad, en el caso de liquidación anticipada del Fondo, en los términos establecidos en el apartado 4.4.c.1)(i) del Documento de Registro.

(ii) Rentabilidad:

El cálculo de la vida media, rendimiento y duración de los Bonos está sujeta, entre otras, a hipótesis de tasas de amortización anticipada de los Activos que pueden no cumplirse, así como los tipos de interés futuros del mercado, dado el carácter variable de los tipos de interés nominales.

(iii) Intereses de demora:

Las cantidades aplazadas en concepto de intereses devengarán a favor de los titulares un interés igual al aplicado a los Bonos de su respectiva Serie durante el(los) Período(s) de Devengo de Interés hasta la Fecha de Pago en la que tenga lugar su abono sin que ello implique una capitalización de la deuda.

DOCUMENTO DE REGISTRO

El presente Documento de Registro ha sido elaborado conforme al Anexo VII del Reglamento (CE) nº 809/2004 y ha sido aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 25 de noviembre de 2005.

1. PERSONAS RESPONSABLES

1.1 Personas responsables de la información que figura en el Documento de Registro.

D IGNACIO ORTEGA GAVARA, actuando en su condición de Director General, en virtud de las facultades conferidas expresamente por el Consejo de Administración en su reunión del 12 de septiembre de 2005 y en nombre y en representación de SANTANDER DE TITULIZACIÓN, SGFT, S.A., con domicilio social en la Ciudad Grupo Santander, Avda. de Cantabria s/n. 28660, Boadilla del Monte (Madrid), asume la responsabilidad de las informaciones contenidas en este Documento de Registro.

SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. es promotora del FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, UCI 14 y tendrá a su cargo su administración y representación legal., S.A. y BNP PARIBAS intervienen como Entidades Directoras del presente Folleto.

1.2 Declaración de los responsables del Documento de Registro.

D. IGNACIO ORTEGA GAVARA, declara que, tras comportarse con una diligencia razonable para asegurar que es así, la información contenida en el Documento de Registro es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

2. AUDITORES DE CUENTAS DEL FONDO

2.1 Nombre y dirección de los auditores de cuentas del Fondo (así como su afiliación a un colegio profesional pertinente).

Las cuentas anuales del Fondo serán objeto de verificación y revisión anualmente por auditores de cuentas.

El Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, en su sesión del día 12 de septiembre de 2005 en la que acordó la constitución del presente Fondo, designó como Auditor de Cuentas del Fondo, a la firma de auditores Deloitte, S.L., con domicilio social en Madrid, Torre Picasso, Plaza Pablo Ruiz Picasso, s/n, con C.I.F. número B-79104469, inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (R.O.A.C.) con el número S0692 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 3.190, Sección 8ª, Folio 1, Hoja M-54.414, Inscripción 1ª.

2.2 Ejercicios contables, criterio contable y depósito de las cuentas anuales.

El ejercicio contable del Fondo tendrá una duración de un (1) año natural, que finaliza el 31 de diciembre de cada año, salvo el primer ejercicio que empezará el día de 28 de noviembre de 2005 y finalizará el 31 de diciembre de 2005 y el último ejercicio que empezará el 1 de enero y terminará el día en que tenga lugar la extinción del Fondo.

La Sociedad Gestora presentará a la CNMV las cuentas anuales del Fondo, junto con el informe de auditoría de las mismas, dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la fecha de cierre del ejercicio del Fondo (esto es, antes del 30 de abril de cada año).

Las cuentas anuales del fondo y su informe de auditoría correspondiente se depositarán en el Registro Mercantil anualmente.

El criterio contable que se utilizará en la preparación de la información contable del Fondo es el del principio del devengo, es decir, que la imputación de los ingresos y gastos se realizará en función de la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan y con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

3. FACTORES DE RIESGO

Los factores de riesgo específicos del Fondo son los descritos en el apartado I del documento incorporado al comienzo del presente Folleto denominado "FACTORES DE RIESGO".

4. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR

4.1 Declaración de que el Emisor se ha constituido como fondo de titulización.

El Emisor es un fondo de titulización de activos constituido con la finalidad de adquirir los Activos cedidos al Fondo por el Banco y emitir los Bonos y carente de personalidad jurídica según la legislación española.

4.2 Nombre legal y profesional del Fondo.

El Fondo se constituirá con la denominación FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, UCI 14 bajo la legislación española.

4.3 Registro del Emisor.

La constitución del Fondo y la emisión de los Bonos tiene como requisito previo su inscripción en los registros oficiales de la CNMV en España.

El presente Folleto ha sido inscrito en la CNMV con fecha 25 de noviembre de 2005.

Ni la constitución del Fondo ni los Bonos que se emitan con cargo a su activo serán objeto de inscripción en el Registro Mercantil, haciendo uso de la facultad contenida en el artículo 5.4 del Real Decreto 926/1998.

4.4 Fecha de constitución y período de actividad del Fondo, si no son indefinidos.

a) Fecha de Constitución.

Está previsto que el otorgamiento de la Escritura de Constitución y consecuentemente, la Fecha de Constitución del Fondo sea el 28 de noviembre de 2005.

De conformidad con lo previsto en el artículo 5.4 del Real Decreto 926/1998, la Escritura de Constitución no será inscrita en el Registro Mercantil.

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

La Sociedad Gestora garantiza que el contenido de la Escritura de Constitución no contradirá, modificará, alterará o invalidará el del Folleto y que aquella coincidirá con el proyecto de escritura que se ha remitido a la CNMV como consecuencia del registro de este Folleto.

b) Período de actividad del Fondo.

Está previsto que el Fondo desarrolle su actividad hasta la Fecha de Vencimiento Legal, esto es, el 20 de junio de 2043 ó, si éste no fuera Día Hábil, el siguiente Día Hábil.

c) Liquidación anticipada del Fondo: Supuestos. Extinción del Fondo. Actuaciones para la liquidación y extinción del Fondo.

c.1) Liquidación anticipada: Supuestos.

No obstante lo dispuesto en el apartado b) anterior, la Sociedad Gestora está facultada para proceder a la liquidación anticipada del Fondo y con ello a la amortización anticipada en una Fecha de Pago de la totalidad de la emisión de los Bonos, en los términos establecidos en el presente apartado, en los siguientes supuestos:

- (i) Cuando el Saldo Vivo de los Activos sea inferior al diez por ciento (10%) del saldo inicial de los mismos, siempre y cuando el importe de la venta de los Activos pendientes de amortización, junto con el saldo que exista en ese momento en la Cuenta de Tesorería, y en su caso, en la Cuenta de Exceso de Fondos, 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 dispuesto en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores;
- (ii) Cuando por razón de una modificación en la normativa vigente o de la concurrencia de circunstancias excepcionales, se produjera, a juicio de la Sociedad Gestora, una alteración sustancial o se desvirtuase de forma permanente el equilibrio financiero del Fondo;
- (iii) 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 concurso, sin que hubiese encontrado una nueva sociedad gestora dispuesta a encargarse de la gestión del Fondo; o
- (iv) Cuando se produzca un impago indicativo de un desequilibrio grave y permanente en relación con alguno de los Bonos o se prevea que se va a producir.

La liquidación del Fondo deberá ser comunicada previamente a la CNMV y después a los titulares de los Bonos, en la forma prevista en el apartado 4.b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores, con una antelación de treinta (30) Días Hábiles a aquél en que haya de producirse la amortización anticipada, que deberá efectuarse necesariamente en una Fecha de Pago.

c.2) Extinción del Fondo.

La extinción del Fondo se producirá (i) por la amortización íntegra de los Activos que agrupa, (ii) por la amortización íntegra de los Bonos, (iii) por alguna de las causas de liquidación anticipada previstas en el apartado anterior, (iv) por la llegada de la Fecha de Vencimiento Legal (20 de junio de 2.043 o siguiente Día Hábil) y (v) cuando no se confirmen las calificaciones provisionales como definitivas de los Bonos antes del inicio del Período de Suscripción.

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

c.3) Actuaciones para la liquidación y extinción del Fondo.

Con el objeto de que el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, lleve a cabo la liquidación y extinción del Fondo y, en su caso, la liquidación anticipada del Fondo y la amortización anticipada de la emisión de los Bonos en aquellos supuestos que se determinan en el apartado 4.4.c.1) anterior y, en concreto, para que el Fondo disponga de liquidez suficiente para hacer frente a sus obligaciones de pago, procederá la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, a llevar a cabo alguna o todas de las siguientes actuaciones:

- (i) vender los Activos por un precio que no podrá ser inferior a la suma del valor de principal más los intereses devengados y no cobrados de los Activos pendientes de amortización. A estos efectos, la Sociedad Gestora deberá solicitar oferta, al menos, a cinco (5) entidades de las más activas en la compraventa de activos similares, no pudiendo venderlos a un precio inferior a la mejor oferta recibida. El Cedente tendrá un derecho de tanteo para adquirir dichos Activos, en las condiciones que establezca la Sociedad Gestora en el momento de la liquidación de tal forma que tendrá preferencia frente a terceros, para adquirir los Activos. Para el ejercicio del derecho de tanteo, el Cedente dispondrá de un plazo de cinco (5) Días Hábiles desde la fecha en que la Sociedad Gestora le comunique las condiciones (precio, forma de pago, etc.) en que se procederá a la enajenación de los Activos. La oferta del Cedente deberá igualar al menos, la mejor de las ofertas efectuadas por terceros.

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

Este derecho de tanteo no implica, en ningún caso, un pacto u obligación de recompra de los Activos por parte del Cedente; y/o

- (ii) vender cualesquiera otros activos del Fondo diferentes de los Activos y del efectivo por un precio no inferior al de mercado. Para fijar el valor de mercado, la Sociedad Gestora solicitará de, al menos, una entidad especializada en la valoración o comercialización de activos similares a aquéllos cuya venta se pretenda, los informes de valoración que juzgue necesarios, procediendo a la venta de los activos en cuestión por el procedimiento que permita obtener un precio más alto en el mercado; y/o
- (iii) cancelar aquellos contratos que no resulten necesarios para el proceso de liquidación del Fondo.

La Sociedad Gestora aplicará inmediatamente todas las cantidades que haya obtenido por la enajenación de los Activos y cualesquiera otros activos del

Fondo al pago de los diferentes conceptos, en la forma, cuantía y orden de prelación que corresponde, según se determina en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores. La amortización anticipada de la totalidad de los Bonos en cualquiera de los supuestos previstos en el apartado 4.4.c.1) anterior se realizará por el Saldo de Principal 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, que deberá coincidir necesariamente con una Fecha de Pago, deducida, en su caso, la retención fiscal y libre de gastos para el tenedor, cantidades que, a todos los efectos legales, se reputarán en esta última fecha, vencidas, líquidas y exigibles.

En el supuesto de que, una vez liquidado el Fondo y realizados todos los pagos previstos conforme al orden de prelación de pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores, existiera algún remanente o se encontraran pendientes de resolución procedimientos judiciales o notariales iniciados como consecuencia del impago, por algún Deudor de los Activos (todo ello de conformidad con lo previsto en el apartado 3.4.5.a) del Módulo Adicional a la Nota de Valores), tanto el citado remanente como la continuación y/o el producto de la resolución de los procedimientos citados serán a favor de UCI.

En todo caso, la Sociedad Gestora, actuando por cuenta y representación del Fondo, no procederá a la extinción del Fondo hasta que no haya procedido a la liquidación de los Activos y cualesquiera otros activos remanentes del Fondo y a la distribución de los fondos disponibles del Fondo, siguiendo el orden de prelación de pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

Transcurrido un plazo máximo de seis (6) meses desde la liquidación de los Activos y cualesquiera otros activos remanentes del Fondo y la distribución de los fondos disponibles, la Sociedad Gestora otorgará un acta notarial declarando (i) extinguido el Fondo, así como las causas previstas en el presente Documento de Registro que motivaron su extinción, (ii) el procedimiento de comunicación a los titulares de los Bonos y a la CNMV llevado a cabo, y (iii) la distribución de las cantidades disponibles del Fondo siguiendo el orden de prelación de pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores y dará cumplimiento a los demás trámites administrativos que resulten procedentes. Dicho documento notarial será remitido por la Sociedad Gestora a la CNMV.

En el supuesto de que se produjese la causa de liquidación recogida en el apartado 4.4.c.2)(v) anterior, se resolverá la constitución del Fondo así como la emisión de los Bonos y los contratos suscritos por la Sociedad Gestora, actuando en nombre del Fondo, a excepción del Contrato de Préstamo Subordinado, con cargo al cual se satisfarán los gastos de constitución y emisión en que el Fondo hubiera podido incurrir. Dicha resolución será comunicada inmediatamente a la CNMV y, transcurrido un (1) mes desde que tuviese lugar la causa de resolución de la constitución del Fondo, la Sociedad Gestora otorgará acta notarial que remitirá a la CNMV, a Iberclear, a AIAF y a las Agencias de Calificación, declarando la extinción del Fondo y su causa.

4.5 Domicilio y personalidad jurídica del Emisor, legislación conforme a la cual opera.

a) Domicilio del Fondo.

El Fondo carece de domicilio social por carecer de personalidad jurídica. A todos los efectos, se considerará domicilio del Fondo el de la Sociedad Gestora, esto es:

SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A.

Ciudad Grupo Santander

Avenida de Cantabria, s/n

28660 Boadilla del Monte (Madrid)

Teléfono: 91 289 32 97

b) Personalidad jurídica del Fondo.

El Fondo constituirá un patrimonio separado, carente de personalidad jurídica, teniendo el carácter de cerrado por el activo y por el pasivo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto 926/1998, encomendándose a la Sociedad Gestora la constitución, administración y representación legal del mismo, así como en calidad de gestora de negocios ajenos, la representación y defensa de los intereses de los tenedores de los Bonos y de los restantes acreedores ordinarios del Fondo.

c) Legislación conforme a la cual opera y país de constitución.

El Fondo se constituirá en España de conformidad con la legislación española.

En particular, el Fondo se constituirá de conformidad con (i) el Real Decreto 926/1998 y disposiciones que lo desarrollen; (ii) la Ley 19/1992, en cuanto a lo no contemplado en el Real Decreto 926/1998 y en tanto resulte de aplicación; (iii) la Ley del Mercado de Valores; (iv) la Disposición Adicional 5ª de la Ley 3/1994; y (v) las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor que resulten de aplicación en cada momento.

El presente Folleto ha sido elaborado siguiendo los modelos previstos en el Reglamento (CE) nº 809/2004.

d) Régimen fiscal del Fondo.

De acuerdo con la Ley 19/1992, el Real Decreto Legislativo 4/2004, el Real Decreto 1777/2004, la Ley 37/1992 y el Real Decreto Legislativo 1/1993, las características propias del régimen fiscal del Fondo son las siguientes:

- (i) La constitución del Fondo está exenta del concepto “operaciones societarias” del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados de acuerdo con lo previsto en el apartado 10 del artículo quinto de la Ley 19/1992.
- (ii) El Fondo está sujeto al régimen general del Impuesto sobre Sociedades cuyo tipo general actual es del treinta y cinco por ciento (35%).
- (iii) Los rendimientos de los Activos que constituyan ingreso del Fondo no estarán sometidos a retención ni a ingreso a cuenta (artículo 59, apartado k) del Real Decreto 1777/2004).
- (iv) Los servicios de gestión y depósito prestados por la Sociedad Gestora al Fondo están exentos del Impuesto sobre el Valor Añadido (artículo 20.Uno.18º.n. de la Ley 37/1992).

- (v) La emisión, suscripción, transmisión, amortización y reembolso de los Bonos está exenta del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (artículo 45.I.B. número 15 del Real Decreto Legislativo 1/1993).

4.6 Descripción del importe del capital autorizado y emitido por el Fondo.

El Fondo carece de capital social.

5. DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA

5.1 Breve descripción de las actividades principales del Emisor.

El Emisor es un fondo de titulización de activos y, como tal, su principal actividad consiste en adquirir de UCI los Activos derivados de los Préstamos y emitir los Bonos. Es decir, a través de la titulización, UCI transmite los Activos al Fondo, que paga su precio con lo obtenido de la emisión de los Bonos suscritos por los inversores cualificados a los que va dirigida dicha emisión.

De este modo, a través de la presente operación, se anticipa a UCI el cobro de los flujos futuros correspondientes a los Préstamos, es decir, se hacen líquidos para UCI Activos que no lo eran en el momento de la cesión al Fondo.

Los ingresos por intereses y reembolso de los Activos percibidos por el Fondo se destinarán trimestralmente, en cada Fecha de Pago, al pago de interés y reembolso de principal de los Bonos conforme a las condiciones concretas de cada una de las Series y al orden de prelación establecido en el apartado 3.4.6.b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

Asimismo, el Fondo concierne, representado por la Sociedad Gestora, una serie de operaciones financieras y de prestación de servicios con el fin de consolidar la estructura financiera del Fondo, de aumentar la seguridad y regularidad en el pago de los Bonos, de cubrir los desfases temporales entre el calendario de los flujos de principal e intereses de los Activos y el de los Bonos y, en general, posibilitar la transformación financiera que se opera en el patrimonio del Fondo entre las características financieras de los Activos y las características financieras de cada una de las Series de los Bonos.

5.2 Descripción general de las partes intervinientes en el programa de titulización.

- a) SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. interviene como Sociedad Gestora del Fondo y como asesor legal y financiero de la estructura de la operación.

SANTANDER DE TITULIZACIÓN S.G.F.T., S.A. es una Sociedad Gestora de Fondos de Titulización con domicilio social en la Ciudad Grupo Santander, Avenida de Cantabria sin número, 28660 Boadilla del Monte (Madrid) y C.I.F. nº A-80481419 y una breve descripción de la misma se recoge en el apartado 6 del Documento de Registro y en el 3.7.2. del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

Figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 4.789, Folio 75, Hoja M-78658, Inscripción 1ª. Asimismo, se haya inscrita en el registro especial de la CNMV, con el número 1.

- b) UCI, UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS EFC, S.A. interviene como entidad Cedente de los Activos.

UCI, UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS EFC, S.A. es un establecimiento financiero de crédito español con domicilio en Madrid, C/ Retama 3, 280045, del que se recoge una breve descripción en el apartado 3.5 del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

Unión de Créditos Inmobiliarios S.A. EFC (Sociedad Unipersonal), está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 11266, folio 164, Sección 8 nº M-67739, Insc

344 e inscrita en el Registro de Entidades Financieras de Crédito de Banco de España con el nº 8512.

UCI no tiene asignada calificación por las agencias de calificación.

- c) BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A. interviene como Entidad Directora de la emisión de Bonos junto a BNP PARIBAS, como Agente de Pagos, como contrapartida del Fondo en el Contrato de Swap, en el Contrato de Préstamo Subordinado junto a UCB y en el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado y como Entidad Aseguradora de los Tramos Nacional e Internacional.

En su condición de Entidad Directora, realiza la siguiente función, en los términos establecidos por el artículo 35.1 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre que desarrolla parcialmente la Ley 24/1988 de 28 de julio, del Mercado de Valores:

- Recibir el mandato de la Sociedad Gestora para dirigir las operaciones relativas al diseño de las condiciones financieras temporales y comerciales de la emisión, así como para la coordinación de las relaciones con las autoridades de supervisión, con los operadores de los mercados, con los potenciales inversores y con las restantes entidades colocadoras y aseguradoras.

BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A. es una entidad de crédito española con domicilio social en Santander, Paseo de Pereda 9-12, 39004 y con sede operativa central en la Ciudad Grupo Santander, Avenida de Cantabria sin número, 28660 Boadilla del Monte (Madrid), C.I.F. nº A-39000013 y C.N.A.E. 651.

Las calificaciones de la deuda no subordinada y no garantizada a corto y largo plazo del Banco, asignadas por las agencias de calificación son:

- Fitch: AA- (largo plazo) y F1+ (corto plazo).
- Standard & Poor's: A+ (largo plazo) y A1 (corto plazo).
- Moody's: Aa3 (largo plazo) y P1 (corto plazo).

- d) BNP PARIBAS, Sucursal en España ("BNP PARIBAS") interviene como Entidad Directora junto al Banco y como Entidad Aseguradora del Tramo Internacional.

En su condición de Entidad Directora, efectúa la misma función que el Banco, detalladas en el apartado c) anterior.

BNP PARIBAS es una entidad de crédito constituida y registrada en Francia que actúa a través de su Sucursal en España, inscrita en el Banco de España como entidad de crédito con el nº de código 0149, con domicilio social y sede operativa central en la calle Ribera del Loira 28, 28042 de Madrid, CNAE: 651 y C.I.F. nº A-00111171.

Las calificaciones de la deuda no subordinada y no garantizada a corto y largo plazo asignadas por las agencias de calificación son:

- Fitch: AA (largo plazo) y F-1+ (corto plazo).
- Standard & Poor's: AA (largo plazo) y A-1+ (corto plazo).
- Moody's: Aa2 (largo plazo) y P-1 (corto plazo).

- e) ESPIRITO SANTO INVESTMENT, S.A.U., S.V. (“ESPIRITO SANTO INVESTMENT”) interviene como Entidad Aseguradora del Tramo Internacional.
 ESPIRITO SANTO INVESTMENT es una sociedad de valores constituida el 24 de mayo de 1.990 en Madrid, ante el Notario de Madrid D. Antonio Carrasco García, con el número 2.234 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 138, Folio 128, Hoja M2730, inscripción 1ª. Además se encuentra inscrita en el Registro de Sociedades y Agencias de Valores de la CNMV con el nº 112.
 CIF: A-79443768
 Domicilio: Serrano 88, Madrid
- f) DZ BANK AG DEUSTCHE ZENTRAL- GENOSSENSCHAFTSBANK (“DZ BANK AG”) interviene como Entidad Aseguradora del Tramo Internacional.
 DZ BANK AG es un banco constituido y registrado en la República Federal de Alemania, debidamente inscrita en el registro mercantil de la República Federal de Alemania bajo el número HRB 45651, habilitado para actuar como banco en Libre Prestación de Servicios en el Espacio Económico Europeo, que figura también inscrito en el Banco de España como entidad de crédito comunitaria, operante en España sin establecimiento permanente, de conformidad con el Art. 21 de la Directiva 2000/12/CE
 Domicilio Social: Platz der Republik, 60265 Frankfurt am Main (R.F. de Alemania)
- g) UNION DE CRÉDIT POUR LE BATIMENT S.A. interviene junto al Banco como contrapartida del Fondo en el Contrato de Préstamo Subordinado.
 UNION DE CRÉDIT POUR LE BATIMENT S.A. es una sociedad financiera anónima francesa participada al 99,93% por BNP PARIBAS, con domicilio en 5 Avenue Kléber, 75016 Paris (Francia), e inscrita en el Registro Mercantil y de Sociedades de París (Francia), con el nº 552004624.
- h) FITCH interviene como agencia de calificación crediticia calificadora de los Bonos.
 FITCH es una sociedad anónima española filial de la agencia de calificación crediticia Fitch Ratings Limited, con domicilio social en Barcelona, calle Balmes, 89-91 y C.I.F. nº A-58090655.
- i) STANDARD & POOR’S interviene como agencia de calificación crediticia calificadora de los Bonos.
 STANDARD & POOR’S es una sociedad anónima española filial de la agencia de calificación crediticia Standard & Poor’s Limited, con domicilio social en Madrid, Carrera de San Jerónimo, 15 y C.I.F. nº A-90310824.
- j) SQUIRE, SANDERS & DEMPSEY interviene como asesor legal de la estructura de la operación.
 SQUIRE, SANDERS & DEMPSEY es un despacho de abogados internacional con veintiséis (26) oficinas en más de diez (10) países y más de setecientos cincuenta (750) abogados que funciona bajo la forma de “partnership” americana entre todos sus socios.

A los efectos del artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores, SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. forma parte del GRUPO SANTANDER.

El GRUPO SANTANDER participa el 50% de UCI junto a BNP PARIBAS que participa el otro 50%.

No se conoce la existencia de ninguna otra relación de propiedad directa o indirecta o de control entre las citadas personas jurídicas que participan en la operación de titulación.

6. ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN DE LA SOCIEDAD GESTORA

6.1 Órganos sociales de la Sociedad Gestora

De acuerdo con la Ley 19/1992 y el Real Decreto 926/1998, los Fondos de Titulización de Activos carecen de personalidad jurídica propia, encomendándose a las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización la constitución, administración y representación legal de los mismos, así como la representación y defensa de los intereses de los titulares de los valores emitidos con cargo a los fondos que administren y de los restantes acreedores ordinarios de los mismos.

En virtud de lo anterior, se detallan en el presente apartado las informaciones relativas a SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A., en calidad de Sociedad Gestora que constituye, administra y representa el FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, UCI 14.

a) Razón y domicilio social.

- Razón social: SANTANDER DE TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, S.A.
- Domicilio social: Ciudad Grupo Santander, Avenida de Cantabria s/n, 28660 Boadilla del Monte (Madrid).
- C.I.F.: A-80481419
- C.N.A.E.: 8199

b) Constitución e inscripción en el Registro Mercantil, así como datos relativos a las autorizaciones administrativas e inscripción en la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A., se constituyó mediante escritura pública otorgada, con la fecha 21 de diciembre de 1992, ante el Notario de Madrid, D. Francisco Mata Pallarés, con el número 1.310 de su protocolo, con la autorización previa del Ministerio de Economía y Hacienda otorgada el 1 de diciembre de 1992. Figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 4.789, Folio 75, Hoja M-78658, Inscripción 1ª. Asimismo, se haya inscrita en el registro especial de la CNMV, con el número 1.

Adicionalmente, la Sociedad Gestora modificó sus Estatutos mediante acuerdo de su Consejo de Administración, adoptado el 15 de junio de 1998, formalizado en escritura pública autorizada por el Notario de Madrid, D. Roberto Parejo Gamir, el 20 de julio de 1998, con el número 3.070 de su protocolo, con el fin de adecuarse a los requisitos establecidos para las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización de Activos, por el Real Decreto 926/1998. Tal modificación fue autorizada por el Ministerio de Economía y Hacienda el 16 de julio de 1998, de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Única del citado Real Decreto 926/1998.

La duración de la Sociedad Gestora es indefinida, salvo la concurrencia de alguna de las causas en que las disposiciones legales y estatutarias, en su caso, establezcan la disolución.

c) Breve descripción de las principales actividades de la Sociedad Gestora.

La Sociedad Gestora gestiona a 27 de octubre el siguiente patrimonio:

d) Capital Social.

(i) Importe nominal suscrito y desembolsado:

El capital social de la Sociedad Gestora es de novecientos un mil seiscientos cincuenta (901.650) euros, representado por quince mil (15.000) acciones nominativas de sesenta con once (60,11) euros nominales cada una, numeradas correlativamente del uno (1) al quince mil (15.000), ambos inclusive, todas ellas íntegramente suscritas y desembolsadas.

(ii) Clases de acciones:

Todas las acciones son de la misma clase y confieren idénticos derechos políticos y económicos.

e) Órganos administrativos, de gestión y supervisión.

El gobierno y la administración de la Sociedad Gestora están encomendados estatutariamente a la Junta General de Accionistas y al Consejo de Administración. Sus competencias y facultades son las que corresponden a dichos órganos con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Sociedades Anónimas, en la Ley 19/1992 y en el Real Decreto 926/1998, en relación con el objeto social.

(i) Administradores

El Consejo de Administración está integrado por las siguientes personas:

Presidente: D. José Antonio Álvarez Álvarez

Consejeros: Dña. Ana Bolado Valle

D. Emilio Osuna Heredia

D. Santos González Sánchez

D. Ignacio Ortega Gavara

D. Marcelo Alejandro Castro

D. Eduardo García Arroyo

D. Francisco Pérez Mansilla

D. Fermín Colomé Graell y

D. José Antonio Soler Ramos

Secretario no Consejero: Dña. María José Olmedilla González

(ii) Dirección General

El Director General de la Sociedad Gestora es D. Ignacio Ortega Gavara.

Las actividades más relevantes, desarrolladas fuera de la Sociedad Gestora por las personas mencionadas en este apartado, se describen a continuación:

Nombre	Cargo en el Banco	Sociedad a través de la cual se presta la actividad	Cargos o funciones que se ostentan o realizan en la Sociedad indicada
Emilio Osuna Heredia	Director de Coordinación SGC (Santander Global Connect)	AIAF, Mercado de Renta Fija	Consejero
Fermín Colomés Graell	Director de Operaciones y Servicio SCH	Open Bank Santander Consumer, S.A.	Consejero
Ana Bolado Valle	Directora de Gestión de Recursos Directivos SCH	-----	-----
Santos González Sánchez	Director de Negocio Hipotecario SCH	-----	-----
Francisco Pérez Mansilla	Director de Empresas y PYMES SCH	Santander Central Hispano Lease, SA, EFC	Consejero
		Santander Central Hispano Multileasing, S.A., EFC	Consejero
		Santander Central Hispano, Factoring y Confirming, S.A., EFC	Consejero
Eduardo García Arroyo	Director de Tecnología SCH	Ingeniería de Software Bancario, S.L.	Consejero
Marcelo Alejandro Castro	Tesorero para Europa SCH	MEFF, Mercados Españoles Futuros Financieros	Consejero
		Holding Mercados S.A.	
José Antonio Álvarez Álvarez	Director General Financiero SCH	Santander Consumer Finance	Consejero
		Santander Finance Preferred, SA U	Presidente
		Santander Issuances SAU	Presidente
		Santander International Debt SAU	Presidente
José Antonio Soler Ramos	Director de Gestión Financiera SCH	Santander Comercial Paper SAU.	Presidente
		Santander Perpetual, SAU	Vicepresidente

Las personas citadas en este apartado 6.1.e) no son titulares, directa o indirectamente, de ninguna acción, obligación convertible u otros valores que confieran a su titular un derecho a adquirir acciones de la Sociedad Gestora.

La dirección profesional de todas las personas citadas en este apartado 6.1.e) es la siguiente:

Santander Titulización, S.G.F.T., S.A.
Ciudad Grupo Santander
Avda. de Cantabria s/n
28660 Boadilla del Monte (Madrid)

f) Prestamistas de la Sociedad Gestora en más del diez por ciento (10%).

La Sociedad Gestora no ha recibido ningún préstamo o crédito de persona o entidad alguna.

g) Litigios y contenciosos significativos.

A la fecha de verificación del presente Folleto, la Sociedad Gestora no se encuentra inmersa en ninguna situación de naturaleza concursal y no existen litigios ni contenciosos significativos que puedan afectar a su situación económico financiera o, en un futuro, a su capacidad para llevar a cabo las funciones de gestión y administración del Fondo previstas en este Folleto.

h) Información económica de la Sociedad Gestora:

Las cuentas anuales de la Sociedad Gestora correspondientes a los ejercicios 2002, 2003 y 2004 fueron auditadas por la firma Deloitte, S.L., cuyos datos se recogen en el apartado 2.1 del presente Documento de Registro, y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid. El informe de auditoría correspondiente a cada una de dichas cuentas anuales no presentaba salvedades.

A continuación detallamos el balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios 2003 y 2004, así como balance de situación y cuenta de pérdidas y ganancias a 30 de septiembre de 2005 y 30 de septiembre de 2004:

**SANTANDER DE TITULIZACIÓN,
SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, S.A.**

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2003

(Miles de Euros)

ACTIVO	2004	2003	PASIVO	2004	2003
INMOVILIZADO:			FONDOS PROPIOS:		
Inmovilizaciones inmateriales	3	10	Capital suscrito	902	902
Inmovilizaciones materiales	172	190	Reservas	182	182
Total inmovilizado	175	200	Resultados del ejercicio - Beneficio	2.628	1.985
			Dividendo activo a cuenta	(1.650)	-
			Total fondos propios	2.062	3.069
			ACREEDORES A LARGO PLAZO:		
			Deudas con empresas del Grupo	3.833	-
				3.833	-
ACTIVO CIRCULANTE:			ACREEDORES A CORTO PLAZO:		
Deudores-	125	86	Hacienda Pública	37	28
Préstamos a empleados	59	2	Otras deudas	13	10
Otros deudores	66	84	Deudas con empresas del Grupo	1.415	3.832
Inversiones financieras temporales	-	-	Ajustes por periodificación	216	138
Tesorería	6.687	6.411	Total acreedores a corto plazo	1.681	4.008
Ajustes por periodificación	589	380			
Total activo circulante	7.401	6.877	TOTAL PASIVO	7.576	7.077
TOTAL ACTIVO	7.576	7.077			

**SANTANDER DE TITULIZACIÓN,
SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, S.A.**

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2003**

(Miles de Euros)

DEBE	Ejercicio 2004	Ejercicio 2003	HABER	Ejercicio 2004	Ejercicio 2003
GASTOS:			INGRESOS:		
Gastos de personal			Importe neto de la cifra de negocios-		
Sueldos, salarios y asimilados	827	705	Prestación de servicios	5.387	4.415
Cargas sociales	127	89			
Otros gastos de personal	18	-			
	972	794			
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	110	139			
Otros gastos de explotación-					
Servicios exteriores	198	386			
Tributos	-	3			
Otros gastos de gestión corriente	107	87			
	305	476			
Beneficios de explotación	4.000	3.006			
Gastos financieros y asimilados	-	-	Otros intereses e ingresos asimilados	44	51
Resultados financieros positivos	44	51			
Beneficios de las actividades ordinarias	4.044	3.057			
Gastos extraordinarios	-	-	Ingresos extraordinarios	-	3
Resultados extraordinarios positivos	1	4	Resultados extraordinarios negativos	1	1
Beneficios antes de impuestos	4.043	3.056			
Impuesto sobre Sociedades	1.415	1.071			
Resultado del ejercicio (Beneficio)	2.628	1.985			

**SANTANDER DE TITULIZACIÓN,
SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, S.A.**

BALANCES DE SITUACIÓN AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2005 Y 2004

(Miles de Euros)

ACTIVO	30/09/2005	30/09/2004	PASIVO	30/09/2005	30/09/2004
INMOVILIZADO:			FONDOS PROPIOS:		
Inmovilizaciones inmateriales	8	33	Capital suscrito	902	902
Inmovilizaciones materiales	140	118	Reservas	1.161	182
Total inmovilizado	148	151	Resultados del ejercicio - Beneficio	2.128	1.776
			Dividendo activo a cuenta		1.985
			Total fondos propios	4.191	4.845
Dividendo Activo a cuenta					
			ACREEDORES A LARGO PLAZO:		
			Deudas con empresas del Grupo	3.833	2.761
				3.833	2.761
ACTIVO CIRCULANTE:			ACREEDORES A CORTO PLAZO:		
Deudores-	125	83	Hacienda Pública	2.989	2.069
Préstamos a empleados	93	62	Otras deudas	14	14
Otros deudores	32	21	Deudas con empresas del Grupo	-	-
Inversiones financieras temporales	-	-	Ajustes por periodificación	102	114
Tesorería	10.228	9.103	Total acreedores a corto plazo	3.105	2.197
Ajustes por periodificación	628	466			
Total activo circulante	10.981	9.652	TOTAL PASIVO	11.129	9.803
TOTAL ACTIVO	11.129	9.803			

**SANTANDER DE TITULIZACIÓN,
SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, S.A.**

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
CORRESPONDIENTES AL 30 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2005 Y 2004**

(Miles de Euros)

DEBE	30/09/2005	30/09/2004	HABER	30/09/2005	30/09/2004
GASTOS:			INGRESOS:		
Gastos de personal			Importe neto de la cifra de negocios-		
Sueldos, salarios y asimilados	623	610	Prestación de servicios	4.612	3.692
Cargas sociales	103	94			
Otros gastos de personal	13	-			
	739	704			
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	109	90			
Otros gastos de explotación-					
Servicios exteriores	73	135			
Tributos	-	-			
Otros gastos de gestión corriente	98	66			
	171	201			
Beneficios de explotación	3.593	2.697			
Gastos financieros y asimilados	-	-	Otros intereses e ingresos asimilados	63	39
Resultados financieros positivos	63	39			
Beneficios de las actividades ordinarias	3.656	2.736			
Gastos extraordinarios	-	-	Ingresos extraordinarios	5	-
Resultados extraordinarios positivos	5	-	Resultados extraordinarios negativos		
Beneficios antes de impuestos	3.661	2.736			
Impuesto sobre Sociedades	1.533	957			
Resultado del ejercicio (Beneficio)	2.128	1.779			

7. PRINCIPALES ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD GESTORA

- a) La titularidad de las acciones de la Sociedad Gestora está distribuida entre las sociedades que a continuación se relacionan, con indicación de la cuota de participación en el capital social de la Sociedad Gestora que corresponde a cada una de ellas:

ACCIONISTAS	% CAPITAL SOCIAL
Santander Investment Services, S.A.	19%
Banco Santander Central Hispano, S.A.	81%

- b) **Descripción del carácter de ese control y las medidas adoptadas para garantizar que no se abusa de ese control.**

A los efectos del artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores, SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. forma parte del GRUPO SANTANDER.

Con el fin de garantizar la ausencia de abusos del control por parte del Banco sobre la Sociedad Gestora, la Sociedad Gestora aprobó un Reglamento Interno de Conducta en aplicación de lo dispuesto en el Capítulo II del Real Decreto 629/1993, de 3 de mayo, sobre normas de actuación de los mercados de valores y registros obligatorios, que fue comunicado a la CNMV.

8. INFORMACIÓN FINANCIERA REFERENTE A LOS ACTIVOS Y A LAS RESPONSABILIDADES DEL EMISOR, POSICIÓN FINANCIERA Y BENEFICIOS Y PÉRDIDAS

8.1 La Sociedad Gestora declara que a la fecha de verificación del presente Documento de Registro, el Fondo no ha sido todavía constituido y, por tanto, no ha iniciado sus operaciones ni se ha realizado ningún estado financiero del mismo.

8.2 Información financiera histórica.

No aplicable.

8.2.bis Este apartado puede utilizarse solamente para emisiones de valores respaldados por activos que tengan una denominación individual igual o superior a 50.000 €.

No aplicable

8.3 Procedimientos judiciales y de arbitraje.

No aplicable.

8.4 Cambio adverso importante en la posición financiera del Emisor.

No aplicable.

9. INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS

9.1 Declaración o informe atribuido a una persona en calidad de experto.

No aplicable.

9.2 Información procedente de un tercero.

No aplicable.

10. DOCUMENTOS PARA CONSULTA

Estarán a disposición del público los siguientes documentos (o copia de los mismos) durante el período de validez del presente Documento de Registro:

- (a) **Los Estatutos Sociales vigentes y la escritura de constitución de la Sociedad Gestora.**
- (b) **El presente Folleto.**
- (c) **La Escritura de Constitución del Fondo.**
- (d) **El Contrato de Préstamo Subordinado, el Contrato de Swap, el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado, el Contrato de Dirección, Aseguramiento y Colocación del Tramo Nacional y el Contrato de Aseguramiento y Colocación del Tramo Internacional.**
- (e) **El Informe de Auditoría de la cartera de Préstamos** concedidos por UCI, de la que se extraerán los Activos objeto de cesión al Fondo, preparado por la firma Deloitte, S.L.
- (f) **La certificación del acuerdo de la Junta General de UCI**, de su reunión del 5 de septiembre de 2005, en la que se acordó realizar la cesión de los Activos al Fondo, y **la certificación del acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad Gestora**, de su reunión del 12 de septiembre de 2005, en la que se acordaron, entre otras cuestiones, la constitución del Fondo, la adquisición por el Fondo de los Activos cedidos por UCI y la emisión de los Bonos con cargo al Fondo.

- (g) **Las cartas de comunicación de los ratings provisionales y las cartas de comunicación de los ratings definitivos** por parte de Standard & Poor's España, S.A., y Fitch Ratings España, S.A.U.
- (h) **Las cartas de las Entidades Directoras y del Cedente.**
- (i) **Las Cuentas Anuales y los informes de auditoría de la Sociedad Gestora.**

Una copia de todos los documentos anteriores podrá ser consultada en el domicilio social de la Sociedad Gestora.

Adicionalmente, una copia de todos los documentos mencionados en los apartados anteriores, salvo los contenidos en el apartado a), podrá ser consultada en la CNMV en el Paseo de la Castellana 15 de Madrid.

Un ejemplar del Folleto estará a disposición del público en la página web de la CNMV (www.cnmv.es) y en la página web de AIAF (www.aiaf.es) y en el domicilio de cada Entidad Aseguradora, detallado en el apartado 5.2 del presente Documento de Registro.

La Escritura de Constitución estará también a disposición del público en Iberclear.

NOTA DE VALORES

La presente Nota de Valores ha sido elaborada conforme al Anexo XIII del Reglamento (CE) nº 809/2004 y ha sido aprobada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 25 de noviembre de 2005.

1. PERSONAS RESPONSABLES.

1.1 Personas responsables de la información que figura en la Nota de Valores y en el Módulo Adicional a la Nota de Valores.

D IGNACIO ORTEGA GAVARA, actuando en su condición de Director General, en virtud de las facultades conferidas por el Consejo de Administración en su reunión del 12 de septiembre de 2005 y en nombre y en representación de SANTANDER DE TITULIZACIÓN, SGFT, S.A., con domicilio social en la Ciudad Grupo Santander, Avda. de Cantabria s/n. 28660, Boadilla del Monte (Madrid), asume la responsabilidad de las informaciones contenidas en esta Nota de Valores y en el Módulo Adicional a la Nota de Valores.

SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. es promotora del FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, UCI 14 y tendrá a su cargo su administración y representación legal.

1.2 Declaración de los responsables de la Nota de Valores y del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

D. IGNACIO ORTEGA GAVARA, declara que, tras comportarse con una diligencia razonable para asegurar que es así, la información contenida en la Nota de Valores y en el Módulo Adicional a la Nota de Valores es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

2. FACTORES DE RIESGO.

Los factores de riesgo específicos de los Activos que respaldan la emisión y de los valores son los descritos respectivamente en los apartados II y III del documento incorporado al comienzo del presente Folleto bajo la rúbrica "FACTORES DE RIESGO".

3. INFORMACIÓN FUNDAMENTAL.

3.1 Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la emisión.

- a) SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. interviene como Sociedad Gestora del Fondo y como asesor legal y financiero de la estructura de la operación.
- b) UCI, UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS EFC, S.A. interviene como entidad Cedente de los Activos y como asesor financiero de la operación.
- c) BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A. interviene como Entidad Directora de la emisión de Bonos, como Agente de Pagos, como contrapartida del Fondo en el Contrato de Swap, en el Contrato de Préstamo Subordinado junto a UCB y en el Contrato de Reversión a Tipo Garantizado, como Entidad Aseguradora del Tramo Nacional y del Tramo Internacional de la emisión y como entidad colocadora encargada de la llevanza del libro de órdenes.
- d) BNP PARIBAS interviene como Entidad Directora, como Entidad Aseguradora del Tramo Internacional de la emisión y como entidad colocadora encargada de la llevanza del libro de órdenes.
- e) ESPIRITO SANTO INVESTMENT interviene como Entidad Aseguradora del Tramo Internacional de la emisión.

- f) DZ BANK AG interviene como Entidad Aseguradora del Tramo Internacional de la emisión.
- g) UNION DE CRÉDIT POUR LE BATIMENT S.A. interviene junto al Banco como contrapartida del Fondo en el Contrato de Préstamo Subordinado.
- h) FITCH interviene como agencia de calificación crediticia calificadora de los Bonos.
- i) STANDARD & POOR'S interviene como agencia de calificación crediticia calificadora de los Bonos.
- j) SQUIRE, SANDERS & DEMPSEY interviene como asesor legal de la estructura de la operación.

La Sociedad Gestora desconoce la existencia de ninguna otra vinculación o interés económico significativo entre las citadas entidades que participan en la emisión, salvo la estrictamente profesional derivada de su participación según se ha detallado en el presente apartado y en el apartado 3.2 del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

4. INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A OFERTARSE Y A ADMITIRSE A COTIZACIÓN.

4.1 Importe total de los valores.

a) Importe total de la emisión.

El importe total de los Bonos que se emiten es de MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE EUROS (1.450.000.000 €), asegurado en su totalidad y representado por quince mil (14.500) Bonos de cien mil EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno de ellos, distribuidos en tres (3) Series de Bonos (A, B y C), correspondiendo a cada una de ellas el siguiente importe nominal total:

- **Serie A:** con un importe nominal total de MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS (1.377.500.000 €), está constituida por trece mil setecientos setenta y cinco (13.775) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno;
- **Serie B:** con un importe nominal total de TREINTA Y CUATRO MILLONES CIEN MIL EUROS (34.100.000 €), está constituida por trescientos cuarenta y un (341) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno;
- **Serie C:** con un importe nominal total de TREINTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS MIL EUROS (38.400.000 €), está constituida por trescientos (384) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno.

b) Aseguramiento y colocación.

Las Entidades Aseguradoras colocarán los Bonos entre inversores cualificados es decir, a título enunciativo y no limitativo, Fondos de Pensiones, Instituciones de Inversión Colectiva, Entidades de Seguros, Entidades de Crédito, Sociedades y Agencias de Valores, o Entidades habilitadas de acuerdo con los artículos 64 y 65 de la Ley del Mercado de Valores (en redacción dada por la Ley 37/1998) para gestionar carteras de valores de terceros o que realicen profesional y habitualmente inversiones en valores negociables.

Las solicitudes de suscripción, para ser tenidas en cuenta, deberán ser efectuadas por cualquier medio admitido en derecho, durante el Período de Suscripción, y dirigidas a las Entidades Aseguradoras.

Adicionalmente, las Entidades Aseguradoras asumirán las obligaciones contenidas en el Contrato de Dirección, Aseguramiento y Colocación del Tramo Nacional y/o en el Contrato de Aseguramiento y Colocación del Tramo Internacional y que, básicamente, serán las siguientes: (1) Procurar la colocación de los Bonos a terceros suscriptores; (2) compromiso mancomunado de suscripción de los Bonos que no hubieran sido suscritos una vez cerrado el Período de Suscripción, hasta los importes establecidos para cada Entidad Aseguradora en el correspondiente contrato; (3) abono al Agente de Pagos antes de las 15:00 horas de la Fecha de Desembolso, valor ese mismo día, del importe nominal asegurado por cada una de ellas; (4) compromiso de abono de los intereses de demora pactados en el contrato para el supuesto de retraso en el abono de las cantidades debidas y (5) entrega a los suscriptores de los Bonos que así lo hayan solicitado, en un plazo máximo de cinco (5) días desde la Fecha de Desembolso un documento acreditativo de la suscripción por éstos de los Bonos adjudicados y del importe efectivo que hubieran desembolsado por dicha suscripción, estando la validez de dicho documento limitada hasta la fecha en que se produzca la anotación contable en el correspondiente registro de anotaciones, (6) entrega al Agente de Pagos de la información sobre el control de la difusión alcanzada en al colocación de los Bonos y (7) demás aspectos que regulan el aseguramiento y la colocación..

Las comisiones por aseguramiento ascienden a 625.675,00 € que se distribuirá de la siguiente manera; 578.550 € (0,0420% de la Serie A) como comisión de Aseguramiento y Colocación de la Serie A de Bonos, 22.165 € (0,0650% de la Serie B) como comisión de Aseguramiento y Colocación de la Serie B de Bonos y 24.960 € (0,0650% de la Serie C) como comisión de Aseguramiento y Colocación de la Serie C de Bonos, que las Entidades Aseguradoras deducirán respectivamente de las cantidades que remitan al Agente de Pagos en cumplimiento de su compromiso de aseguramiento.

La única causa de resolución o condición suspensiva o resolutoria que recogen los Contratos de Dirección, Aseguramiento y Colocación de la Emisión es la falta de confirmación de las calificaciones provisionales como definitivas de los Bonos antes del inicio del Período de Suscripción.

La colocación de la emisión de Bonos se realizará tanto en el mercado nacional como en el mercado internacional.

La colocación del Tramo Nacional se llevará a cabo por el BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A. y la del Tramo Internacional por BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A., por BNP PARIBAS, por

ESPIRITO SANTO INVESTMENT y por DZ BANK, AG, y por los siguientes importes (en millones de euros):

(a) Tramo Nacional:

Entidades Aseguradoras	Bonos Serie A	Bonos Serie B	Bonos Serie C
BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO	670	17	----
Totales	670	17	----

(b) Tramo Internacional:

Entidades Aseguradoras	Bonos Serie A	Bonos Serie B	Bonos Serie C
BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO			19,2
BNP PARIBAS	687,5	17,1	19,2
ESPIRITO SANTO INVESTMENT	10		
DZ BANK AG	10		
Totales	707,5	17,1	38,4

BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A. y BNP PARIBAS, intervienen como Entidades Directoras de la emisión de Bonos con cargo al Fondo, en los términos detallados en el apartado 5.2 del Documento de Registro, y no cobrarán por este concepto comisión alguna.

4.2. Descripción del tipo y la clase de los valores.

La presente Nota de Valores se realiza a los efectos de la Emisión de Bonos de Titulización por el FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS UCI 14.

Los Bonos de Titulización son valores negociables de renta fija, con rendimiento explícito, que representan una deuda para su emisor, devengan intereses y son reembolsables por amortización anticipada o a vencimiento.

4.3. Legislación de los valores.

Los Bonos se emiten de conformidad con la legislación española que resulte aplicable al Fondo o a los mismos. En particular, se emiten de conformidad con (i) el Real Decreto 926/1998; (ii) la Ley 19/1992, en cuanto a lo no contemplado en el Real Decreto 926/1998 y en tanto resulte de aplicación; (iii) la Ley del Mercado de Valores; (iv) el Reglamento (CE) nº 809/2004; (v) el Real decreto 1310/2005, de 4 de noviembre de desarrollo de la Ley del Mercado de Valores y (vi) las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor que resulten de aplicación en cada momento.

La presente Nota de Valores ha sido elaborada siguiendo los modelos previstos en el Anexo XIII del Reglamento (CE) nº 809/2004.

4.4. Representación de los valores.

Los Bonos estarán representados mediante anotaciones en cuenta para cuyo registro contable se ha designado a Iberclear, cuyo domicilio social está en la calle Pedro Teixeira nº8, 1ª planta, 28020, Madrid.

4.5. Divisa de la emisión.

Los Bonos estarán denominados en EUROS.

4.6 Orden de prelación.

La Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, procederá a aplicar en cada Fecha de Pago el importe a que ascienden los Fondos Disponibles a los pagos y retenciones correspondientes, según el orden de prelación de pagos descrito en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores que, en cuanto al pago de intereses y principal de los Bonos puede resumirse de la siguiente manera, sin perjuicio de las reglas especiales de prelación descritas en el apartado 3.4.6.c) del Módulo Adicional a la Nota de Valores:

a) Pago de intereses:

- a.1 El pago de intereses devengados por los Bonos de la Serie A ocupa el segundo (3º) lugar en el orden de prelación de pagos.
- a.2 El pago de intereses devengados por los Bonos de la Serie B ocupa el tercer (4º) lugar en el orden de prelación de pagos, quedando en consecuencia postergado en rango respecto al pago de los intereses devengados por los Bonos de la Serie A.
- a.3 El pago de intereses devengados por los Bonos de la Serie C ocupa el cuarto (5º) lugar en el orden de prelación de pagos, quedando en consecuencia postergado en rango respecto al pago de los intereses devengados por los Bonos de las Series A y B.

b) Amortización de principal:

El principal de los Bonos de las tres Series ocupa el sexto (6º) lugar en el orden de prelación de pagos previsto en el apartado 3.4.6.b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

4.7 Descripción de los derechos vinculados a los valores y procedimiento para el ejercicio de los mismos.

Conforme con la legislación vigente, los Bonos detallados en la presente Nota de Valores carecerán para el inversor que los adquiera de cualquier derecho político presente y/o futuro sobre el Fondo.

Los derechos económicos y financieros para el inversor asociados a la adquisición y tenencia de los Bonos, serán los derivados de las condiciones de tipo de interés, rendimientos y forma de amortización con que se emitan y que se encuentran recogidos en los apartados 4.8 y 4.9 siguientes.

El servicio financiero de los Bonos que se emiten con cargo al Fondo será atendido por el Banco, en su condición de Agente de Pagos, quien en cada una de las Fechas de Pago de los Bonos, procederá a efectuar el pago de intereses y de reembolso del principal de los Bonos conforme a las instrucciones recibidas de la Sociedad Gestora.

Los pagos a realizar por el Agente de Pagos se llevarán a cabo a través de las correspondientes entidades participantes en Iberclear, en cuyos registros estén inscritos los Bonos, según los procedimientos en curso en dicho servicio.

Los tenedores de los Bonos y los restantes acreedores del Fondo no dispondrán de acción alguna contra los Deudores que hayan incumplido sus obligaciones de pago o contra UCI siendo la Sociedad Gestora, como representante del Fondo, quien ostentará dicha acción.

Los tenedores de los Bonos y los restantes acreedores del Fondo no dispondrán de acción alguna frente al Fondo ni frente a la Sociedad Gestora, en caso de impago de las cantidades adeudadas por el Fondo que sea consecuencia de la existencia de morosidad o

de amortización anticipada de los Préstamos, del incumplimiento por UCI de sus obligaciones o por las contrapartes de las operaciones contratadas en nombre y por cuenta del Fondo, o por insuficiencia de las operaciones financieras de protección para atender el servicio financiero de los Bonos de cada Serie.

Los tenedores de los Bonos no dispondrán de acciones contra la Sociedad Gestora salvo en el caso de que ésta incumpla sus obligaciones descritas en el presente Folleto o las previstas legalmente. Dichas acciones deberán resolverse en el juicio declarativo ordinario que corresponda según la cuantía de la reclamación.

Todas las cuestiones, discrepancias, litigios y reclamaciones que pudieran derivarse de la constitución, administración y representación legal por la Sociedad Gestora de UCI 14, y de la Emisión de Bonos con cargo al mismo serán conocidas y falladas por los Juzgados y Tribunales españoles competentes.

4.8 Tipo de interés nominal y disposiciones relativas al pago de los intereses.

El rendimiento de los Bonos se determinará, para cada Serie, mediante un tipo de interés variable, conforme a lo dispuesto a continuación:

- a) Todas las Series de Bonos devengarán un interés nominal variable con pago trimestral en cada Fecha de Pago siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente en la Cuenta de Tesorería y, en su caso, en la Cuenta de Exceso de Fondos, de acuerdo con el orden de prelación de pagos previsto para cada Serie en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

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

- b) La duración de la emisión se dividirá en sucesivos Períodos de Devengo de Interés comprensivos de los días efectivos transcurridos entre cada Fecha de Pago, incluyéndose en cada Período de Devengo de Interés la Fecha de Pago inicial y excluyéndose la Fecha de Pago final. Por excepción, el primer Período de Devengo de Interés tendrá una duración superior al trimestre, equivalente a los días efectivamente transcurridos entre la Fecha de Desembolso, incluida, y la primera Fecha de Pago prevista, excluida.
- c) El tipo de interés nominal aplicable a los Bonos para cada Período de Devengo de Interés será determinado por la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, en el Momento de Fijación de Tipo que será el segundo Día Hábil según calendario TARGET (*Trans-European Automated Real-time Gross Settlement Express Transfer System*) anterior a cada Fecha de Pago, a las 11:00 horas de la mañana (hora de Madrid) de dicho día y será de aplicación para el siguiente Período de Devengo de Interés.

El tipo de interés nominal de los Bonos para el primer Período de Devengo de Interés se determinará en la forma prevista en el apartado d) siguiente, en base al tipo de interés de referencia existente a las 11:00 horas de la mañana (hora de Madrid) de la Fecha de Constitución y se comunicará al público en general en el anuncio de constitución del Fondo y emisión de los Bonos mediante la publicación en un diario de amplia difusión en España, el día natural siguiente a la Fecha de Constitución.

Los tipos de interés nominales determinados para todas las Series de Bonos para los sucesivos Periodos de Devengo de Interés se comunicarán a los titulares de los Bonos en el plazo y forma previstos en el apartado 4 del Módulo Adicional a la Nota de Valores, es decir, en un plazo comprendido entre el Momento de Fijación de Tipo y los tres (3) Días Hábiles siguientes a cada Fecha de Pago y mediante publicación, bien en el boletín diario de AIAF o cualquier otro que lo sustituya en el futuro u otro de similares características, o bien mediante publicación en un diario de amplia difusión en España.

d) El tipo de interés nominal determinado para cada Período de Devengo de Interés será el que resulte de sumar: (i) el tipo de interés de referencia EURIBOR a tres (3) meses o a cuatro (4) meses, este último sólo para el primer Periodo de Devengo de Interés, o, en su caso, su sustituto (descrito en el apartado e) siguiente) y (ii) un margen para cada una de las Series:

- Del 0,08% al 0,18% para los Bonos de la Serie A;
- Del 0,20% al 0,40% para los Bonos de la Serie B;
- Del 0,50% al 0,70% para los Bonos de la Serie C,

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

Los márgenes definitivos aplicables a las Series A, B y C respectivamente serán fijados y comunicados a la Sociedad Gestora en la Fecha de Constitución por las Entidades Directoras, antes de las 9:00 horas (hora de Madrid) y se publicarán en el anuncio de constitución que se efectuará en un diario de amplia difusión en España, el día natural siguiente a la Fecha de Constitución. Asimismo, la Sociedad Gestora también lo comunicará a la CNMV tal y como se determina en el apartado 4.b.b2 del Módulo Adicional a la Nota de Valores que regula las Notificaciones Extraordinarias. En ausencia de la comunicación que deben efectuar las Entidades Directoras, la Sociedad Gestora fijará el margen de la Serie A en 0,14%, el margen de la Serie B en 0,25% y el margen de la Serie C en 0,60%.

e) El tipo de interés de referencia será el siguiente:

(i) El tipo EURIBOR (*Euro Interbank Borrowing Offered Rate*) es el tipo de referencia del mercado del dinero para el euro en depósitos a tres (3) meses de vencimiento o a cuatro (4) meses, este último sólo para el primer Periodo de Devengo de Interés. El tipo EURIBOR a tres (3) meses o a cuatro (4) meses, este último sólo para el primer Periodo de Devengo de Interés será el que resulte de la pantalla REUTERS, página "EURIBOR01" (o cualquier otra página que pudiera reemplazarla en este servicio) a las once (11:00) horas de la mañana, hora de Madrid, del Momento de Fijación de Tipo.

(ii) En el supuesto de ausencia de tipos según lo previsto en el apartado (i) anterior, será de aplicación como tipo de interés de referencia sustitutivo 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 meses o a cuatro (4) meses, este último sólo para el primer Periodo de Devengo de Interés, en el Momento de Fijación de Tipo por las entidades que se señalan a continuación:

- Banco Santander Central Hispano, Sucursal en Londres.
- J.P Morgan Securities Ltd
- BNP Paribas, Sucursal Londres.

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

En el supuesto de imposibilidad de aplicación del tipo de interés de referencia sustitutivo 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 calcular la media aritmética simple de los tipos de interés declarados por las dos (2) entidades restantes.

Y si una de las dos (2) entidades restantes mencionadas anteriormente dejara de suministrar declaración de cotizaciones, será de aplicación el último tipo de interés nominal aplicable al último Período de Devengo de Interés, y así por Períodos de Devengo de Interés sucesivos, en tanto en cuanto se mantenga dicha situación.

Si al menos dos (2) de las entidades anteriormente mencionadas volvieran a suministrar cotizaciones, volverá a ser de aplicación el tipo de interés de referencia sustitutivo subsidiario según las reglas anteriores.

La Sociedad Gestora conservará los listados del contenido de las pantallas REUTERS o, en su caso, las declaraciones de cotizaciones de las entidades mencionadas, como documentos acreditativos del tipo correspondiente.

En cada uno de los Momentos de Fijación de Tipo, el Agente de Pagos comunicará a la Sociedad Gestora el tipo de interés de referencia que servirá de base para el cálculo del tipo de interés nominal aplicable a cada una de las Series de Bonos.

- f) El tipo de interés nominal se devengará sobre los días efectivos transcurridos de cada Período de Devengo de Interés para el que hubiere sido determinado, calculándose sobre la base de un año de trescientos sesenta (360) días.
- g) El tipo de interés devengado por los Bonos de todas las Series será pagadero trimestralmente, en cada Fecha de Pago, esto es, los días 20 de marzo, 20 de junio, 20 de septiembre y 20 de diciembre de cada año, hasta su total amortización, siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente en la Cuenta de Tesorería y, en su caso, en la Cuenta de Exceso de Fondos, de acuerdo con el orden de prelación de pagos previsto para cada Serie en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

En caso de que alguna de las fechas establecidas en el párrafo anterior no fuera un Día Hábil, el pago de los intereses se realizará el Día Hábil inmediatamente posterior, devengándose los intereses correspondientes al Período de Devengo de Interés en curso, hasta el mencionado primer Día Hábil, no inclusive.

- h) El primer pago de intereses para los Bonos de todas las Series tendrá lugar el 20 de marzo de 2006, devengándose los mismos al tipo de interés nominal correspondiente desde la Fecha de Desembolso (inclusive) hasta el 20 de marzo de 2006 (no inclusive).
- i) El cálculo de los intereses a pagar en cada Fecha de Pago para cada Período de Devengo de Interés se llevará a cabo con arreglo a la siguiente fórmula:

$$I = P \cdot R / 100 \cdot d / 360$$

Donde:

I = Intereses a pagar en una Fecha de Pago determinada.

P = Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos en la Fecha de Determinación correspondiente a dicha Fecha de Pago.

R = Tipo de interés nominal expresado en porcentaje anual.

d = Número de días efectivos que correspondan a cada Período de Devengo de Interés.

Tanto los intereses que resulten a favor de los tenedores de los Bonos, calculados según lo previsto anteriormente, como el importe de los intereses devengados y no satisfechos, se comunicarán a los tenedores de los Bonos en la forma descrita en el apartado 4 del Módulo Adicional a la Nota de Valores y con una antelación de, al menos, un (1) día natural a cada Fecha de Pago.

- j) El abono de los intereses devengados tendrá lugar en cada Fecha de Pago, siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente para ello en la Cuenta de Tesorería, y en su caso, en la Cuenta de Exceso de Fondos, de acuerdo con el orden de prelación de pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

En caso de que en una Fecha de Pago el Fondo no pudiera hacer frente al pago total o parcial de los intereses devengados por los Bonos de cualquiera de las Series de conformidad con el orden de prelación de pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores, las cantidades que los titulares de los Bonos hubieran dejado de percibir se abonarán en la siguiente Fecha de Pago en que, de acuerdo con el referido orden de prelación de pagos, el Fondo cuente con liquidez suficiente para ello.

Las cantidades aplazadas devengarán a favor de los titulares de los Bonos un interés igual al aplicado a los Bonos de su respectiva Serie durante el(los) Período(s) de Devengo de Interés hasta la Fecha de Pago en que tenga lugar su abono.

4.8.1 Plazo válido en el que se pueden reclamar los intereses.

Los intereses de los Bonos se pagarán hasta la amortización respectiva de los mismos en cada Fecha de Pago y siempre que el Fondo cuente con Fondos Disponibles para ello de acuerdo con el orden de prelación de pagos recogido en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

En caso de que en una Fecha de Pago, el Fondo no pudiese hacer frente al pago total o parcial de los intereses devengados por los Bonos de cualquiera de las Series, de conformidad con el orden de prelación de pagos recogido en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores, las cantidades que los tenedores de los Bonos hubiesen dejado de percibir se acumularán a la siguiente Fecha de Pago a los intereses de la propia Serie que, en su caso, corresponda abonar en esa misma Fecha de Pago, siendo pagados con arreglo al citado orden de prelación y aplicados por orden de vencimiento en caso de que no fuera posible ser abonados en su totalidad por insuficiencia de Fondos Disponibles.

El Fondo, a través de su Sociedad Gestora no podrá aplazar el pago de intereses de los Bonos más allá de la Fecha de Vencimiento Legal o, si ésta no fuera Día Hábil, del siguiente Día Hábil.

4.8.2 Descripción del subyacente e información histórica del mismo.

A título meramente informativo se dan a continuación datos de los tipos euribor a tres (3) meses, suministrados por REUTERS en las fechas que se indican, que serían en cualquier caso dos (2) Días Hábiles antes de la supuesta Fecha de Pago, así como los tipos que resultaría de aplicación a todas las Series de Bonos.

El margen utilizado como referencia en la siguiente tabla consiste en el margen que la Sociedad Gestora fijaría en el supuesto de que las Entidades Directoras no comuniquen los márgenes definitivos de acuerdo con lo previsto en el apartado 4.8.d) anterior.

Fechas	EURIBOR	Bonos Serie A	Bonos Serie B	Bonos Serie C
18 de octubre de 2004	2,145%	2,285%	2,395%	2,745%
18 de noviembre de 2004	2,176%	2,316%	2,426%	2,776%
16 de diciembre de 2004	2,175%	2,315%	2,425%	2,775%
18 de enero de 2005	2,144%	2,284%	2,394%	2,744%
17 de febrero de 2005	2,135%	2,275%	2,385%	2,735%
17 de marzo de 2005	2,136%	2,276%	2,386%	2,736%
18 de abril de 2005	2,134%	2,274%	2,384%	2,734%
18 de mayo de 2005	2,126%	2,266%	2,376%	2,726%
16 de junio de 2005	2,116%	2,256%	2,366%	2,716%
18 de julio de 2005	2,123%	2,263%	2,373%	2,723%
18 de agosto de 2005	2,132%	2,272%	2,382%	2,732%
16 de septiembre de 2005	2,136%	2,276%	2,386%	2,736%
20 de octubre de 2005	2,187%	2,327%	2,437%	2,787%

4.8.3 Descripción de cualquier episodio de distorsión del mercado del subyacente.

No aplicable.

4.8.4 Normas de ajuste del subyacente.

No aplicable.

4.8.5 Agente de Cálculo.

No aplicable.

4.9 Precio de amortización y disposiciones relativas al vencimiento de los valores.

4.9.1 Precio de amortización.

Los Bonos se amortizarán a la par.

4.9.2 Fecha y modalidades de amortización

Los Bonos serán amortizados por reducción de su valor nominal los días 20 de marzo, 20 de junio, 20 de septiembre y 20 de diciembre de cada año (o el siguiente Día Hábil) hasta su total amortización, conforme a las reglas ordinarias de amortización establecidas a continuación, salvo que no hubiera Fondos Disponibles para Amortización suficientes en la Cuenta de Tesorería.

Son Fondos Disponibles para Amortización la cantidad que se destinará a la amortización de los Bonos y que será la menor de las siguientes cantidades: (i) la Cantidad Devengada para Amortización y, (ii) en función de la liquidez existente en esa Fecha de Pago, el remanente de Fondos Disponibles (según se define en el apartado

3.4.6.(a) del Módulo Adicional a la Nota de Valores) una vez deducidos los importes aplicados a los conceptos 1, 2, 3, 4 y 5 del orden de prelación de pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores y siempre y cuando no se haya producido ninguno de los supuestos recogidos en las reglas excepcionales de prelación de pagos recogidas en el apartado 3.4.6.(c) del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

Por Cantidad Devengada para Amortización se entenderá, sin distinción entre Series, la diferencia existente, en valor absoluto, entre el Saldo de Principal 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 Activos, habiéndose restado previamente de éste último, un porcentaje del importe del principal de los Activos por los que hayan tenido un retraso en el pago de las cantidades adeudadas por un plazo igual o superior a dieciocho (18) meses.

El porcentaje mencionado en el párrafo anterior se determinará en función del tiempo, concretado en meses de retraso, en el pago de las cantidades adeudadas y de la relación entre el saldo pendiente de pago y el valor de tasación ("Loan to Value"/(LTV)) del Préstamo subyacente.

Para el supuesto de los Préstamos Hipotecarios (PH) será el siguiente:

PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

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

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
SALDO PTE. PAGO PRÉSTAMOS PERSONALES CON SEGURO DE CRÉDITO HIPOTECARIO	PP x 25%	PP x 50%	PP x 75%	PP x 100%
SALDO PTE. PAGO PRÉSTAMOS PERSONALES SIN SEGURO DE CRÉDITO HIPOTECARIO	PP x 100%	PP x 100%	PP x 100%	PP x 100%

- **Amortización de los Bonos de las Series A, B y C:**

El primer pago de amortización de los Bonos de la Serie A corresponderá al 20 de marzo de 2006.

La amortización de los Bonos de las Series A, B y C se llevará a cabo conforme a las reglas de subordinación entre las tres Series que se describen a continuación.

- 1ª Hasta la primera Fecha de Pago (excluida) en la que el Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie B sea igual o mayor al cuatro coma setenta por ciento (4,70%) del Saldo de Principal Pendiente de Pago del total de los Bonos de las tres (3) Series, los Fondos Disponibles para Amortización serán utilizados en su totalidad para la amortización de los Bonos de la Serie A.
- 2ª En la Fecha de Pago en que la relación anterior sea igual o mayor al cuatro coma setenta por ciento (4,70%), 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 de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie B y el Saldo de Principal Pendiente de Pago del total de los Bonos de las tres (3) Series se mantenga en el cuatro coma setenta por ciento (4,70%) o porcentaje superior más próximo posible.
- 3ª En la Fecha de Pago en la que el Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie C sea igual o mayor al cinco coma treinta por ciento (5,30%) del Saldo de Principal Pendiente de Pago del total de los Bonos de las tres (3) Series, los Fondos Disponibles para Amortización se aplicarán a la amortización de las tres (3) Series A, B y C, de modo tal que la relación entre el Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie B y el Saldo de Principal Pendiente de pago del total de los Bonos de las tres (3) Series se mantenga en el cuatro coma setenta por ciento (4,70%) o porcentaje superior más próximo y la relación entre el Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie C y el Saldo de Principal Pendiente de Pago del total de los Bonos de las tres (3) Series se mantenga en el cinco coma treinta por ciento (5,30%) o porcentaje superior más próximo posible.

La amortización de todas las Series será secuencial hasta que comience la amortización de las Series B y C, momento a partir del cual la amortización pasará a ser a prorrata tal y como se describe en el apartado 3.4.3.b).b.2 de la presente Nota de Valores. Teniendo en cuenta una TACP del 15%, la amortización de los Bonos de la Serie B y de los Bonos de la Serie C comenzarán cuando aproximadamente se haya amortizado un 47% del saldo inicial de los Bonos de la Serie A.

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:

- 1 Que el Saldo vivo de los Activos con morosidad igual o superior a los 90 días en la fecha de determinación inmediatamente anterior a la Fecha de Pago en curso sea igual o superior al 2% del Saldo Vivo de los Activos.

- 2 Que exista un déficit de amortización superior al 100% del importe de los Bonos de la Serie C.
- 3 Que el importe disponible del Fondo de Reserva fuese inferior al importe mínimo requerido establecido en el apartado 3.4.2. del Módulo Adicional a la Nota de Valores.
- 4 Que el Saldo Vivo de los Activos pendiente de amortización sea inferior al 10% del Saldo Vivo inicial.

En cualquiera de los supuestos anteriores 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 concurren ninguna de dichas circunstancias se restablecerá la amortización de las series B y C. No obstante lo anterior, la Sociedad Gestora está facultada para proceder a la liquidación anticipada del Fondo y con ello a la amortización anticipada en una Fecha de Pago de la totalidad de la emisión de los Bonos, en los términos establecidos en el apartado 4.4.c) del Documento de Registro.

4.10 Indicación del rendimiento para el inversor y método de cálculo

La TIR para los tenedores de Bonos de cada una de las Series se calculará mediante la siguiente fórmula:

$$100.000 = \sum_{i=1}^N ai(1 + I)^{-[ni/365]}$$

Donde:

I = TIR expresado en tasa anual, en tanto por 1.

ai = Cantidades totales de amortización e intereses que recibirán los inversores.

(a1 aN)

ni = Número de días comprendidos entre la Fecha de Desembolso de la emisión y las Fechas de Pago de cada año, no inclusive.

La principal característica de los Bonos reside en que su amortización periódica, y por ende, su vida media y duración, depende fundamentalmente de la velocidad con que los Deudores decidan amortizar sus Préstamos.

En este sentido, las amortizaciones anticipadas que decidan realizar los Deudores, están sujetas a cambios continuos (aunque en la presente Nota de Valores se asumen constantes) y se estiman en el presente Folleto mediante la utilización de diversas TACP futuras, por lo que incidirán directamente en la velocidad de amortización de los Activos, y por tanto en la vida media y en la duración de los Bonos.

Asimismo, existen otras variables, sujetas también a cambios continuos que afectan a dicha vida media ya la duración de los Bonos. Estas variables y sus hipotéticos valores asumidos en la totalidad de los cuadros que figuran en el presente apartado son:

- Tipo de interés de los Activos a fecha 20 de octubre de 2005: 4,10%;
- Morosidad de la cartera de Activos de UCI: 0,60% anual, 0,05% mensual con un periodo de recuperación de 12 meses;
- Fallidos de la cartera de Activos: 0%;
- Que la TACP se mantiene constante a lo largo de la vida de los Bonos;
- Que la Fecha de Desembolso de los Bonos es el 30 de noviembre de 2005;
- Que no exista Déficit de Amortización;

- Que los Deudores no ejercen ni la Cuota Comodín ni la opción que tienen delimitar el crecimiento de la cuota en función del IPC ante incrementos de interés de sus Préstamos de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 2.2.2 b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores.
- Que no se produce un alargamiento de la vida de los Préstamos.

Por último, la duración ajustada real de los Bonos dependerá también de su tipo de interés variable, y en la totalidad de los cuadros que figuran en este apartado se asumen constantes en el 2,3270% para la Serie A, en el 2,4370% para la Serie B y en el 2,7870% para la Serie C.

Asumiendo que la Sociedad Gestora, actuando por cuenta del Fondo, procede a la liquidación anticipada del Fondo prevista en el apartado 4.4.c) del Módulo Adicional a la Nota de Valores cuando el Saldo Vivo de los Activos sea inferior al diez por ciento (10%) del saldo inicial de los Activos, la vida media, duración, vencimiento y TIR de los Bonos serían los siguientes a diferentes TACP:

% TACP	0	5	10	15	20	25
SERIE A						
Vida media estimada	17,48	10,30	6,71	4,81	3,70	2,98
TIR	2,35	2,35	2,35	2,35	2,35	2,35
Duración estimada	13,51	8,50	5,83	4,32	3,38	2,76
Vida Final estimada	29,35	23,60	16,84	12,34	9,59	7,84
Fecha final estimada	20/03/2035	20/06/2029	20/09/2022	20/03/2018	20/06/2015	20/09/2013
SERIE B						
Vida media estimada	25,21	16,95	11,30	8,13	6,25	5,03
TIR	2,46	2,46	2,46	2,46	2,46	2,46
Duración estimada	18,61	13,54	9,60	7,17	5,64	4,61
Vida Final estimada	29,35	23,60	16,84	12,34	9,59	7,84
Fecha final estimada	20/03/2035	20/06/2029	20/09/2022	20/03/2018	20/06/2015	20/09/2013
SERIE C						
Vida media estimada	25,21	16,95	11,30	8,13	6,25	5,03
TIR	2,82	2,82	2,82	2,82	2,82	2,82
Duración estimada	18,54	13,49	9,57	7,15	5,62	4,59
Vida Final estimada	29,35	23,60	16,84	12,34	9,59	7,84
Fecha final estimada	20/03/2035	20/06/2029	20/09/2022	20/03/2018	20/06/2015	20/09/2013

Dichas cifras han sido calculadas utilizando las siguientes fórmulas:

$$\text{Vida media de los Bonos: } A = \frac{\sum(B \times d)}{C} \times \frac{1}{365}$$

Donde:

- A** = Vida media de cada Serie de Bonos emitidos expresada en años.
- B** = Principal a amortizar de cada Serie de Bonos en cada Fecha de Pago, según la cantidad a amortizar correspondiente a cada Serie de Bonos.
- d** = Número de días transcurridos desde la Fecha de Desembolso hasta la Fecha de Pago en cuestión.
- C** = Volumen total en euros de cada Serie A, B y C de Bonos.

Duración de los Bonos (fórmula de Macaulay ajustada):
$$D = \frac{\sum (P \times VA)}{PE} \times \frac{1}{(1+I)}$$

Donde:

D = Duración de cada Serie de Bonos expresada en años.

P = Tiempo transcurrido (en años) entre la Fecha de Desembolso hasta cada una de las Fechas de Pago en cuestión.

VA= Valor actual de cada una de las cantidades comprensivas de principal e intereses brutos, a pagar en cada una de las Fechas de Pago descontadas al TIR.

PE= Precio de la emisión de los Bonos, 100.000 euros

I = TIR para cada Serie de Bonos.

La Sociedad Gestora manifiesta expresamente que los cuadros anteriores son meramente teóricos y a efectos ilustrativos, no representando obligación alguna de pago y sobre la base de las asunciones descritas anteriormente que no necesariamente serán reales.

4.11 Representación de los tenedores de los valores.

Para los Bonos de titulización no está prevista la constitución de un Sindicato de Tenedores de Bonos.

4.12 Resoluciones, autorizaciones y aprobaciones en virtud de las cuales se emiten los valores.

Las resoluciones, acuerdos y autorizaciones por los que se procede a la realización de la presente emisión de Bonos, son los que se enuncian a continuación:

- a) Acuerdos societarios:
 - a.1 Acuerdo de la Junta General de UCI de fecha de 5 de septiembre de 2005.
 - a.2 Acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, de fecha 12 de septiembre de 2005.
- b) Registro del presente Folleto en la CNMV, que ha tenido lugar el 25 de noviembre de 2005.
- c) Otorgamiento de la Escritura de Constitución, que tendrá lugar el 28 de noviembre de 2005 y de la que se remitirá copia a la CNMV y a Iberclear antes del inicio del Período de Suscripción.

4.13 Fecha de emisión.

La fecha de emisión de los Bonos será el 28 de noviembre de 2005. El Período de Suscripción se iniciará a las 9:00 horas (hora de Madrid) del 29 de noviembre de 2005 y terminará a las 15:00 horas (hora de Madrid) del mismo día.

Los Bonos deberán ser suscritos en las oficinas de las Entidades Aseguradoras durante el Periodo de Suscripción. Las solicitudes de suscripción, para ser tenidas en cuenta, deberán ser efectuadas por cualquier medio admitido en Derecho.

El desembolso de los Bonos será al precio de emisión del cien por cien (100%) sobre el nominal unitario.

Las Entidades Aseguradoras procederán libremente a la aceptación o no de las solicitudes de suscripción recibidas, procurando, en cualquier caso, que no se produzcan tratamientos discriminatorios entre solicitudes. No obstante, las Entidades Aseguradoras

podrán dar prioridad a las solicitudes de aquellos de sus clientes que estimen más apropiadas. Los inversores a quienes hayan sido adjudicados los Bonos, deberán abonar a la Entidad Aseguradora correspondiente, antes de las 13:00 horas (horas de Madrid) de la Fecha de Desembolso, valor ese mismo día, el precio de emisión que corresponda por cada Bono adjudicado.

4.14 Restricciones a la libre transmisibilidad de los valores.

Según la legislación vigente, no existen restricciones particulares ni de carácter general a la libre transmisibilidad de los Bonos que se emiten.

5. ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN.

5.1 Indicación del Mercado en el que se negociarán los valores.

La Sociedad Gestora solicitará la admisión a cotización oficial de la presente emisión en el Mercado AIAF de Renta Fija, para que cotice en un plazo no superior a treinta (30) días desde la Fecha de Desembolso.

En caso de que no se cumpla este plazo, la Sociedad Gestora dará a conocer las causas del incumplimiento a la CNMV y al público mediante la inclusión de un anuncio en un periódico de difusión nacional o en el Boletín Diario de Operaciones de AIAF Mercado de Renta Fija, sin perjuicio de las responsabilidades incurridas por este hecho.

La Sociedad Gestora solicitará la inclusión de la presente emisión en el registro contable gestionado por Iberclear, de forma que se efectúe la compensación y liquidación de los Bonos de acuerdo con las normas de funcionamiento que respecto a valores admitidos a cotización en AIAF, tenga establecidas o puedan ser aprobadas en un futuro por Iberclear.

La Sociedad Gestora hace constar que conoce los requisitos y condiciones que se exigen para la admisión, permanencia y exclusión de los Bonos en AIAF según la legislación vigente, así como los requerimientos de sus Órganos Rectores y acepta cumplirlos.

5.2 Agente de Pagos y Entidades Depositarias.

a) Agente de Pagos:

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, designa al BSCH, que acepta, como Agente de Pagos para realizar el servicio financiero de la emisión de los Bonos. Las obligaciones asumidas por el Banco, en su condición de Agente de Pagos, en virtud del Contrato de Dirección, Aseguramiento y Colocación del Tramo Nacional son las siguientes:

- **Desembolso de la emisión.**

El Agente de Pagos procederá a abonar al Fondo antes de las 15:00 horas (hora de Madrid) de la Fecha de Desembolso, valor ese mismo día, el importe que, conforme a lo establecido en los Contratos de Dirección, Aseguramiento y Colocación de la Emisión, le abonen las Entidades Aseguradoras, más la suma de su propio compromiso de aseguramiento, mediante ingreso en la Cuenta de Tesorería del Fondo.

- **Comunicación del Tipo de Referencia EURIBOR.**

En cada una de los Momentos de Fijación del Tipo, el Agente de Pagos comunicará a la Sociedad Gestora el tipo de interés de referencia que servirá de base para el cálculo del tipo de interés nominal aplicable a cada una de las Series de Bonos.

- **Pagos con cargo al Fondo.**

En cada una de las Fechas de Pago de los Bonos, el Agente de Pagos procederá a efectuar el pago de intereses y de reembolso del principal de los Bonos conforme a las instrucciones recibidas de la Sociedad Gestora.

Los pagos a realizar por el Agente de Pagos se llevarán a cabo a través de las correspondientes entidades participantes en Iberclear, en cuyos registros estén inscritos los Bonos, según los procedimientos en curso en dicho servicio.

Si en una Fecha de Pago no hubiera Fondos Disponibles en la Cuenta de Tesorería, el Agente de Pagos no estará obligado a realizar pago alguno.

En el supuesto de que la deuda a corto plazo del Banco experimentara, en cualquier momento de la vida de la emisión de los Bonos, un descenso en su calificación situándose por debajo de A-1, ó F-1 (según las escalas de calificación de Standard & Poor's y Fitch, respectivamente), la Sociedad Gestora, dispondrá de un plazo máximo de treinta (30) Días Hábiles a contar desde el momento en que tenga lugar tal situación para, en nombre y representación del Fondo, revocar el nombramiento del Banco como Agente de Pagos y proceder a designar como Agente de Pagos en los términos que considere más convenientes para el Fondo a una entidad cuya deuda a corto plazo posea una calificación mínima de A-1 ó F-1.

El Banco, en su condición de Agente de Pagos no cobrará comisión alguna por este concepto.

b) Entidades depositarias:

No aplicable.

6. GASTOS DE LA ADMISIÓN A COTIZACIÓN.

Los gastos previstos son los siguientes:

a) Gastos de Constitución (Gastos de documentación, publicidad y tasas):

	Euros
• Tasas CNMV (registro del Folleto y supervisión de la admisión a negociación de los Bonos):	82.533,29 €
• Tasas AIAF e Iberclear (por la inclusión de los Bonos en el registro de anotaciones en cuenta):	85.840,00 €
• Otros (Asesoramiento legal, prensa, imprenta y notaría):	72.693,11 €
Subtotal (0,017%):	241.066,40 €

b) Gastos de Emisión:

	Euros
• Comisión de administración de la Sociedad Gestora:	100.000 €
• Comisión de aseguramiento y colocación:	625.675 €
Subtotal (0,050%):	725.675,00 €
TOTAL GENERAL (0,067%):	966.741,40 €

Los gastos de constitución y emisión recogidos serán satisfechos con cargo al Préstamo Subordinado descrito en el apartado 3.4.3.a) del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

Los gastos que se ocasionen con motivo de la liquidación del Fondo serán a cargo de éste.

7. INFORMACIÓN ADICIONAL.

7.1 Personas y entidades asesoras en la emisión.

- a) SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A., interviene también como asesor legal y financiero de la estructura de la operación.
- b) SQUIRE, SANDERS & DEMPSEY interviene como asesor legal de la estructura de la operación.

7.2 Información de la Nota de Valores revisada por los auditores.

No aplicable.

7.3 Declaración o informe atribuido a una persona en calidad de experto.

Deloitte ha preparado un informe de revisión de los principales atributos de los Activos y que se recoge en el apartado 2.2. del Módulo Adicional a la Nota de Valores y ha realizado la auditoría de las cuentas anuales de la Sociedad Gestora y de la Cedente correspondientes a los tres (3) últimos ejercicios cerrados.

7.4 Informaciones aportadas por terceros.

La Gestora confirma que la información aportada por UCI en su condición de Cedente, se ha reproducido con exactitud en los apartados 2.2.2., 2.2.6. y 2.2.8. del Módulo Adicional a la Nota de Valores y que en la medida en que tiene conocimiento de ello y puede determinar a partir de la información facilitada por UCI, no se ha omitido ningún hecho que haría que la información fuera inexacta o engañosa.

7.5 Ratings.

Los Bonos incluidos en la presente Nota de Valores tienen asignadas las siguientes calificaciones (“*ratings*”) provisionales por las agencias de calificación de riesgo crediticio reconocidas por la CNMV a los efectos de los dispuestos en el artículo 2.2.b del R.D. 926/1998 con fecha 22 de noviembre de 2005:

	Standard & Poor's	Fitch
Serie A	AAA	AAA
Serie B	A-	A+
Serie C	BBB	BBB+

Fitch establece que los documentos que ha recibido de esta operación permiten el diferimiento del pago de intereses de los Bonos de las Series B y C en ciertas circunstancias. Esto implica que los intereses podrían no ser recibidos sobre estos Bonos por un periodo de tiempo si se alcanza el trigger de diferimiento o postergación y sin causar un supuesto de incumplimiento de pago de los Bonos.

Las agencias de rating citadas esperan asignar las mismas calificaciones como finales a cada una de las Series de los Bonos antes del inicio del Periodo de Suscripción.

Las escalas de calificación de deuda a largo plazo empleadas por las agencias son las siguientes:

Standard & Poor's	Fitch	Significado
AAA	AAA	Capacidad de pago de intereses y devolución del principal enormemente alta.
AA	AA	Capacidad muy fuerte para pagar intereses y devolver principal.
A	A	Fuerte capacidad de pagar interés y devolver el principal. Los factores de protección se consideran adecuados pero pueden ser susceptibles de empeorar en el futuro.
BBB	BBB	La protección de los pagos de interés y del principal puede ser moderada, la capacidad de pago se considera adecuada. Las condiciones de negocio adversas podrían conducir a una capacidad inadecuada para hacer los pagos de interés y del principal.
BB	BB	Grado especulativo. No se puede considerar que el futuro esté asegurado. La protección del pago de intereses y del principal es muy moderada.
B	B	La garantía de los pagos de interés o del principal puede ser pequeña. Altamente vulnerables a las condiciones adversas del negocio.
CCC	CCC	Vulnerabilidad identificada al incumplimiento. Continuidad de los pagos dependiente de que las condiciones financieras, económicas y de los negocios sean favorables.
CC	CC	Altamente especulativos.
C	C	Incumplimiento actual o inminente (sólo para Fitch).

- FITCH aplica un signo más (+) o menos (-) en las categorías AA a CCC que indica la posición relativa dentro de cada categoría.
- Standard & Poor's aplica un signo más (+) o menos (-) en las categorías AA a CCC que indica la posición relativa dentro de cada categoría.

Standard & Poor's	Fitch	Significado
A-1	F-1	Es la más alta calificación indicando que el grado de seguridad de cobro en los momentos acordados es muy alto. En el caso Standard & Poor's puede ir acompañado del símbolo + si la seguridad es extrema.

A-2	F-2	La capacidad de atender correctamente el servicio de la deuda es satisfactoria, aunque el grado de seguridad no es tan alto como en el caso anterior.
A-3	F-3	Capacidad de pago satisfactoria, pero con mayor vulnerabilidad, que en los casos anteriores a los cambios adversos en las circunstancias.
B	B	Normalmente no implica una suficiente capacidad de pago, pero unas circunstancias adversas condicionarian seriamente el servicio de la deuda.
C	C	Este rating se asigna a la deuda a corto plazo con una dudosa capacidad de pago.
D	D	La deuda calificada con una D se encuentra en mora. Esta categoría se utiliza cuando el pago de intereses o principal no se ha hecho en la fecha debida, incluso si existe un período de gracia sin expirar.

Estas calificaciones crediticias no constituyen una recomendación para comprar, vender o ser titular de valores. La calificación crediticia puede ser revisada, suspendida o retirada en cualquier momento por la agencia de calificación.

Las mencionadas calificaciones crediticias son sólo una estimación y no tienen por qué evitar a los potenciales inversores la necesidad de efectuar sus propios análisis de los valores a adquirir.

El rating es, para Standard & Poors, 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.

El rating es, para Fitch, una opinión acerca de la capacidad de los bonos respecto del pago puntual de interés y el pago del principal recibido, durante la vida de la operación, y en todo caso antes del vencimiento legal de la operación, conformes a las condiciones estipuladas en los documentos. Las calificaciones asignadas por Fitch Ratings España, S.A. se basan en los documentos e información proporcionados por el emisor, sus expertos y agentes están sujetas a la recepción de los documentos finales. Fitch Ratings España, S.A. no audita ni comprueba la veracidad o exactitud de la citada información.

Las calificaciones no constituyen una recomendación de adquirir, vender o conservar los bonos. Tampoco constituyen un análisis sobre la adecuación del precio de mercado, la adecuación de los bonos para un inversor en particular, la exención tributaria o la naturaleza imponible de los pagos realizados en relación con los bonos. Fitch no es asesor ni otorga consejos financieros, legales, de auditoría, contabilidad, valoración o servicios actuariales. Una calificación no debe ser considerada como substituta de esos consejos o servicios.

Las calificaciones tienen en cuenta la estructura de la Emisión, los aspectos legales de la misma y del Fondo, las características de los Activos y la regularidad y continuidad de flujos de la operación.

Las calificaciones de las agencias de rating no constituyen una evaluación de la probabilidad de que los Deudores realicen desembolsos anticipados de principal ni de en qué medida dichos reembolsos anticipados difieren de lo previsto originalmente. Las calificaciones no suponen, en modo alguno, una calificación del nivel de rendimiento actuarial.

Las calificaciones asignadas, así como toda revisión o suspensión de las mismas:

- 1.- Son formuladas por las agencias de rating sobre la base de numerosas informaciones que reciben y de las cuales no garantizan ni su exactitud ni que sean completas, de forma que las agencias de rating no podrán, en forma alguna, ser consideradas responsables de las mismas.
- 2.- No constituyen y por tanto, no podrían, en modo alguno, interpretarse como una invitación, recomendación o incitación dirigida a los inversores para que procedan a llevar a cabo cualquier tipo de operación sobre los Bonos y, en particular a adquirir, conservar, gravar o vender dichos Bonos. Tampoco constituyen autorización para utilizar el nombre de las Agencias de Calificación como expertos en conexión con cualquier documento de registro bajo la legislación de los EEUU, Reino Unido, España o cualquier otra legislación del mercado de valores aplicable.

Las calificaciones finales asignadas pueden ser revisadas, suspendidas o retiradas en cualquier momento por las agencias de rating en función de cualquier información que llegue a su conocimiento. Dichas situaciones, que no constituirán supuestos de liquidación anticipada del Fondo, serán puestas en conocimiento inmediato, tanto de la CNMV como de los tenedores de los Bonos de acuerdo con lo previsto en el apartado 4.b del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

Las Agencias de Calificación suelen confirmar como finales las calificaciones provisionales otorgadas a los Bonos coincidiendo con la Fecha de Constitución aunque su obligación es haberlo realizado en cualquier momento anterior al inicio del Periodo de Suscripción.

Si, antes del inicio del Período de Suscripción, las Agencias de Calificación no confirmaran como finales cualesquiera de las calificaciones provisionales asignadas, esta circunstancia se comunicaría inmediatamente a la CNMV y se haría pública en la forma prevista en el apartado 4 del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

MÓDULO ADICIONAL A LA NOTA DE VALORES

1. VALORES

1.1 Importe de la emisión.

El Fondo se constituirá con los Activos que UCI cederá al Fondo en su constitución cuyo principal será igual o ligeramente superior a MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE EUROS (1.450.000.000 €), importe al que asciende el valor nominal de la emisión de Bonos.

1.2 Confirmación de que la información relativa a una empresa o deudor que no participe en la emisión se ha reproducido.

No aplicable.

2. ACTIVOS SUBYACENTES

2.1 Confirmación sobre la capacidad de los Activos de producir los fondos pagaderos a los valores.

La Sociedad Gestora confirma que los flujos de principal, de intereses y de cualesquiera otras cantidades generadas por los Activos permiten, conforme a sus características contractuales, hacer frente a los pagos debidos y pagaderos a los Bonos.

No obstante, para cubrir posibles incumplimientos de pago por parte de los Deudores, se han previsto una serie de operaciones de mejora que mitigan el riesgo de impago, tanto de principal como de interés de los Bonos y que se encuentran descritas en los apartados 3.4.2, 3.4.3, y 3.4.4 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores. En situaciones excepcionales dichas operaciones de mejora podrían ser insuficientes.

No todos los Bonos tienen el mismo riesgo de impago dadas las distintas calificaciones crediticias asignadas a las distintas series de Bonos y que se detallan en el apartado 7.5 de la Nota de Valores.

Cuando por razón de una modificación en la normativa vigente o de la concurrencia de circunstancias excepcionales, se produjera, a juicio de la Sociedad Gestora, una alteración sustancial o se desvirtuase de forma permanente el equilibrio financiero del Fondo o cuando se produzca un impago indicativo de un desequilibrio grave y permanente en relación con alguno de los Bonos o se prevea que se va a producir, la Sociedad Gestora podrá proceder a la liquidación anticipada del Fondo y a la consecuente amortización anticipada de la emisión de los Bonos en los términos que prevé el apartado 4.4.c) del Documento de Registro.

2.2 Activos que respaldan la emisión.

2.2.1 Jurisdicción legal por la que se rige el grupo de Activos.

Los Activos se rigen por la ley española.

2.2.2 Características generales de los Deudores.

Los Préstamos de los que derivan los Activos objeto de cesión al Fondo son de dos tipos: Préstamos Hipotecarios y Préstamos No Hipotecarios concedidos ambos por UCI a sus clientes para financiar operaciones de adquisición o rehabilitación de vivienda en España. A su vez los Préstamos Hipotecarios se dividen en dos tipos: Préstamos Hipotecarios A y Préstamos Hipotecarios B.

La cartera preliminar de Préstamos ha sido objeto de un informe de auditoría elaborado por la firma Deloitte, S.L., que versa sobre una serie de partidas (atributos) tanto cualitativos como cuantitativos de una muestra de dicha cartera preliminar. El muestreo de atributos supone la obtención de una muestra aleatoria (realizada sobre un total de 657 préstamos, 497 de los cuales son Préstamos con garantía Hipotecaria y 160 préstamos con garantía personal), la verificación (contra la adecuada documentación justificativa) de que las partidas que integran la muestra reúnen las características que se quieren comprobar en la población y la extrapolación de las conclusiones obtenidas en el análisis de la muestra a la población total.

Los atributos sobre los que versa el informe de auditoría son los siguientes:

- Identificación del Prestatario;
- Fecha de formalización del Préstamo;
- Fecha de vencimiento del Préstamo;
- Vida residual del Préstamo;
- Tipo de interés de referencia;
- Diferencial del tipo de interés;
- Tipo de interés aplicado;
- Saldo actual del Préstamo;
- Retrasos en el pago;
- Seguro de impago;
- Importe inicial del Préstamo;
- Garantías reales y personales
- Comprobación del saldo actual del préstamo.
- Valor de tasación.
- Relación saldo actual del préstamo/valor de tasación;
- Dirección de la propiedad hipotecada y finca registral.
- Seguro contra daños e incendios.

No serán cedidos al Fondo los préstamos detectados con errores en la verificación realizada sobre la muestra

a) Distribución de los Préstamos atendiendo al tipo de Deudor:

Los Préstamos Hipotecarios son de dos tipos: A y B, dependiendo de si cumplen o no respectivamente el requisito que exige la Ley 2/81, y disposiciones que la desarrollan por el que el préstamo garantizado no podrá exceder del ochenta por ciento (80%) del valor de tasación del bien hipotecado. Dentro del grupo de Préstamos Hipotecarios A, existe un porcentaje del cero coma cinco por ciento (0,5% del importe total de la emisión) que proviene de los Préstamos Hipotecarios recomprados por UCI al Fondo de Titulización Hipotecaria UCI 3 (constituido el 24 de febrero de 1997) en la Fecha de Pago correspondiente a la liquidación del mismo, el 18 de octubre de 2005.

Todos los Préstamos No Hipotecarios son complementarios o asociados de algún Préstamo Hipotecario A otorgado por el Cedente (ello significa que se trata de Préstamos No Hipotecarios concedidos con objeto de financiar el exceso del 80% del valor de tasación cubierto por el correspondiente Préstamo Hipotecario A, que han sido otorgados en el mismo momento y con la misma duración que el Préstamo Hipotecario A) y todos los que componen la cartera preliminar van a ser cedidos al Fondo con su

Préstamo Hipotecario A asociado. Un porcentaje de estas operaciones de financiación (Hipotecario más No Hipotecario), presentan una garantía adicional al ser operaciones aseguradas con un Seguro de Crédito Hipotecario formalizado con GE Mortgage Insurance Limited, sin opción para el Deudor de elegir otra compañía aseguradora. Tanto la compañía aseguradora como detalles del Seguro de Crédito Hipotecario se recogen en el apartado 2.2.10 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores.

Por ser los Préstamos No Hipotecarios complementarios de los Préstamos Hipotecarios A tal y como se ha determinado en el párrafo anterior, se establece en las pólizas intervenidas por fedatario público que una de las causas de resolución anticipada del Préstamo No Hipotecario será el vencimiento del Préstamo Hipotecario A asociado por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el mismo.

La distribución de los Préstamos incluidos en la cartera preliminar de Préstamos, a 20 de octubre de 2005 era la siguiente:

TIPO DE PRÉSTAMO	Nº PRÉSTAMOS	PORCENTAJE (EN NÚMERO)	importe	PORCENTAJE (EN IMPORTE)
Préstamos Hipotecarios A	11.236	65%	1.313.298.927,78	87,8%
Préstamos Hipotecarios B	640	3%	77.871.193,65	5,2%
Préstamos No Hipotecarios	5.476	32%	105.072.074,80	7,0%
TOTAL	17.352	100%	1.496.242.196,23	100,0%

b) Distribución de los Préstamos atendiendo al tipo de garantía, opciones y tipo de producto.

b.1.) Distribución de los Préstamos atendiendo al tipo de garantía

En función de la existencia o no de garantías adicionales de la cartera preliminar de Préstamos y teniendo en cuenta los tipos de Préstamos (Préstamos Hipotecarios y Préstamos No Hipotecarios) que la conforman a 20 de octubre de 2005, se puede efectuar la siguiente clasificación:

TIPO DE PRÉSTAMO Y GARANTÍA ADICIONAL	Nº DE PRÉSTAMOS	importe global	PORCENTAJE (EN IMPORTE)	LTV MEDIO
Préstamos Hipotecarios sin Préstamo No Hipotecario asociado SIN Seguro de Crédito Hipotecario	6.298	786.144.824,97	52,5%	61,6%
Préstamos Hipotecarios sin Préstamo No Hipotecario asociado CON Seguro de Crédito Hipotecario (1)	102	12.983.283,66	0,9%	77,8%
Préstamos Hipotecarios (PH) con Préstamo No Hipotecario (PNH) asociado SIN Seguro de Crédito Hipotecario	PH: 487 PNH: 487 Total: 974	PH: 71.239.088,11 PNH: 10.423.881,55 Total: 81.662.969,66	4,8% 0,70% Total: 5,5%	76,45% 15,84% Total: 92,24%

Préstamos Hipotecarios (PH) con Préstamo No Hipotecario (PNH) asociado CON Seguro de Crédito Hipotecario	PH: 4.989 PNH: 4.989 Total: 9.978	PH: 520.802.924,69 PNH: 94.648.193,25 Total: 615.451.117,94	34,8% 6,30% Total: 41,10%	62,16% 15,65% Total: 77,81%
TOTAL	17.352	1.496.242.196,23	100,0%	75,6%

(1) Estas operaciones se formalizaron como Préstamo Hipotecario más Préstamo No Hipotecario pero en la actualidad el Préstamo No Hipotecario está amortizado. En este supuesto, el Préstamo Hipotecario mantiene la garantía del seguro aunque su Préstamo No Hipotecario asociado esté amortizado.

El porcentaje de Préstamos (Préstamo Hipotecario más Préstamo No Hipotecario) asegurados con GE Mortgage Insurance Limited representa un cuarenta y dos por ciento (42%) del saldo global de la cartera preliminar del Fondo. El importe del Seguro de Crédito Hipotecario cubre el porcentaje financiado por UCI que exceda del setenta y ocho por ciento (78%) del valor de tasación hasta el noventa y siete por ciento (97%). En estos casos, los Deudores no tienen la opción de elegir la Compañía Aseguradora.

La cartera de Préstamos Hipotecarios está formada por once mil ochocientos setenta y seis (11.876) préstamos con un saldo, a 20 de octubre de 2005, de MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y UNO MILLONES CIENTO SETENTA MIL CIENTO VEINTIUN EUROS CON CUARENTA Y TRES CÉNTIMOS DE EURO (1.391.170.121,43 €), que representa el noventa y tres por ciento (93%) de la emisión.

Un once coma dos por ciento (11,2%) de los Préstamos Hipotecarios de la cartera del Fondo tienen como garantía una vivienda calificada como Vivienda de Protección Oficial (VPO).

b.2.) Distribución de los Préstamos atendiendo a las opciones del Deudor

CUOTA COMODÍN

En función de las diversas opciones que UCI ofrece al Deudor, algunos Préstamos tienen la opción de utilizar la Cuota Comodín. Esta cuota es una opción que corresponde al prestatario una (1) vez al año durante los tres primeros años de vida del préstamo, de sustituir la obligación de pago de una (1) sola de sus cuotas mensuales por su capitalización junto con el resto del capital pendiente. La sustitución del pago de las cuotas no puede ejercitarse en dos cuotas consecutivas aunque pertenezcan a distintos años y no están permitidas a clientes que estén en situación de impago. La parte de amortización de la cuota no pagada por el cliente se suma al capital pendiente y el impacto de esta capitalización se regulariza en el momento del cálculo de la nueva cuota en función de la revisión del tipo de interés establecido en la escritura de préstamo.

- **PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**

Menos del diez por ciento (10%) de los Deudores hipotecarios han ejercitado esta opción en los Fondos UCI 8, 9, 10, 11 y 12 y en la presente cartera sólo un uno por ciento (1%) la ha utilizado en el último año.

La distribución de la cartera de Préstamos Hipotecarios en función de esta opción es la siguiente:

OPCIÓN	Porcentaje sobre el saldo preliminar de la cartera
No tiene Cuota Comodín	93%
La opción esta vigente un año	1%
La opción esta vigente 2 años	6%

- **PRÉSTAMOS NO HIPOTECARIOS**

Un cuatro por ciento (4%) de los Préstamos No Hipotecarios de la cartera del Fondo presenta la opción de la Cuota Comodín durante los próximos dos (2) años.

LIMITACIÓN DE CUOTAS EN FUNCIÓN DEL IPC

Además, los Préstamos presentan 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% ó 100% del IPC en función del plazo de revisión de los tipos de interés (12 meses ó 6 meses, respectivamente). Esta opción es un derecho del prestatario vigente durante los tres primeros años de la vida del préstamo y que puede ejercitar en el momento de la revisión del tipo de interés.

- **PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**

La distribución de la cartera de Préstamos Hipotecarios en función de esta opción es la siguiente:

OPCIÓN	Porcentaje sobre el saldo preliminar de la cartera
No tiene Limitación de cuota	32%
La opción esta vigente un año	1%
La opción esta vigente dos años	67%

Actualmente ninguno de los Deudores de la cartera de Préstamos Hipotecarios que será en su mayor parte cedida al Fondo está limitando la cuota.

- **PRÉSTAMOS NO HIPOTECARIOS**

Un quince por ciento (15%) de la cartera de Préstamos No Hipotecarios puede limitar la cuota en los próximos dos (2) años.

b.3.) Distribución de los Préstamos atendiendo al tipo de producto.

- **PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**

Con respecto a la distribución de los Préstamos Hipotecarios atendiendo al tipo de producto se puede establecer el siguiente cuadro:

Tipo producto	Porcentaje sobre el Saldo preliminar de la cartera
"Cuota Fácil"	30%
"Cambio de Casa"	18%
"Tipo Fijo 3 años"	5,5%
"Internet"	1%
"Resto de Productos"	44%

Cuota Fácil

El 30% de los Préstamos Hipotecarios tiene las treinta y seis (36) primeras cuotas predeterminadas y progresivas ("Cuota Fácil") (la del primer año tendrá como mínimo el importe de la cuota con carencia de capital, el resto de las cuotas son progresivas hasta alcanzar el cuarto año el importe de la cuota financiera normal). Los intereses devengados y no satisfechos se acumularían al capital pendiente de amortización. A partir del cuarto año, el cálculo de la nueva cuota absorbería el impacto de la posible carencia de amortización de los tres primeros años.

Cambio de casa

El 18% de los Préstamos Hipotecarios son préstamos hipotecarios ("Cambio de Casa") concedidos para la compra de una vivienda nueva cuando el prestatario todavía no ha vendido su anterior propiedad. Para ello se hipotecan ambas viviendas y se concede al prestatario un plazo de dos años para vender la antigua propiedad, con obligación de reembolsar el importe de préstamo en función de la responsabilidad hipotecaria indicada para esta vivienda. En la actualidad, el 72% de esta cartera aún no ha vendido su antigua propiedad.

Tipo Fijo 3 años

El cinco coma cinco por ciento (5,5% en Saldo) de los Préstamos Hipotecarios son Préstamos Tipo Fijo 3 años. Estos Préstamos Hipotecarios tienen una fecha media de vencimiento del periodo a tipo fijo en junio de 2007 (junio de 2004 es la fecha media de formalización de los Préstamos Hipotecarios que componen la cartera con tipo fijo 3 años). De esta cartera de Préstamos, el setenta por ciento (70%) tiene la cuota constante (principal más intereses) los tres (3) primeros años y el treinta por ciento restante (30%) tienen la cuota constante (principal más intereses) los seis (6) primeros años, aunque el tipo de interés pasa a ser variable en ambos casos a partir del tercer año.

Internet

El uno por ciento (1%) de la cartera son préstamos originados por UCI a través de su portal en Internet o de la Superlínea Telefónica.

Resto de Productos

El resto de la cartera de Préstamos Hipotecarios (44%) está compuesta por Préstamos a interés variable, con revisión anual o semestral y sin ninguna particularidad distinta a la Cuota Comodín y la opción de limitación de cuota en función del IPC, descritas anteriormente.

• PRÉSTAMOS NO HIPOTECARIOS

La cartera de Préstamos No Hipotecarios está formada por cinco mil cuatrocientos setenta y seis (5.476) Préstamos Personales, cuyo capital pendiente, a 20 de octubre

de 2005, ascendía a CIENTO CINCO MILLONES SETENTA Y DOS MIL SETENTA Y CUATRO EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS DE EURO (105.072.074,80 €) representando el siete por ciento (7%) de la cartera preliminar del Fondo.

c) Valores máximo, mínimo y medio de los principales de los Préstamos

El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos Hipotecarios por principal pendiente.

PRINCIPAL PENDIENTE DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS				
Intervalo (Euros)	Principal pendiente		Préstamos Hipotecarios	
	(miles de euros salvo el total, en euros)	%	nº	%
26,05 - 49.999,99	31.523,78	2,26	1.015	8,54
50.000,00 - 99.999,99	365.889,82	26,30	4.662	39,25
100.000,00 - 149.999,99	454.166,71	32,64	3.709	31,23
150.000,00 - 199.999,99	234.539,18	16,85	1.377	11,59
200.000,00 - 249.999,99	123.616,21	8,88	560	4,71
250.000,00 - 299.999,99	68.223,16	4,90	252	2,12
300.000,00 - 349.999,99	39.772,22	2,85	123	1,03
350.000,00 - 399.999,99	31.803,12	2,28	85	0,71
400.000,00 - 449.999,99	20.697,32	1,48	49	0,41
450.000,00 - 499.999,99	18.287,89	1,31	39	0,32
500.000,00 - 549.999,99	2.099,43	0,15	4	0,03
550.000,00 - 551.227,68	551,22	0,03	1	0,00
Totales:	1.391.170.121,43	100,00	11.876	100,00

Principal pendiente máximo: 551.227,68 Euros

Principal pendiente mínimo: 26,05 Euros

Principal pendiente medio: 117.141,30 Euros

No existe concentración de riesgo por Deudor. Ningún Deudor es titular de más de un Préstamo Hipotecario siendo de 551.227,68 €, (que representa un 0,03% de la cartera) el de mayor importe de la cartera de Préstamos Hipotecarios.

El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos No Hipotecarios por principal pendiente.

PRINCIPAL PENDIENTE DE LOS PRÉSTAMOS NO HIPOTECARIOS				
Intervalo (euros)	Principal pendiente		Préstamos No Hipotecarios	
	(miles de euros salvo el total en euros)	%	nº	%
700,41 - 49.999,99	103.210,66	98,22	5.443	99,39
50.000,00 - 68.470,55	1.861,40	1,77	33	0,60
Totales:	105.072.074,80	100,00	5.476	100,00

Principal pendiente máximo: 68.470,55 Euros

Principal pendiente mínimo: 700,41 Euros

Principal pendiente medio: 19.187,74 Euros

Dentro de la cartera preliminar de Préstamos, un 3,10% posee importes iguales o superiores a 400.000 €.

d) Valores máximo, mínimo y medio de los importes iniciales de los Préstamos.

El siguiente cuadro recoge la relación estadística de los préstamos:

IMPORTES INICIALES DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS				
Intervalo	Importes		Préstamos Hipotecarios	
	(euros)	(miles de euros salvo el total en euros)	%	nº
14.000,00 - 49.999,99	30.648,89	2,04	823	6,92
50.000,00 - 99.999,99	358.068,25	23,84	4.574	38,51
100.000,00 - 149.999,99	438.651,89	29,21	3.600	30,31
150.000,00 - 199.999,99	236.191,98	15,73	1.394	11,73
200.000,00 - 249.999,99	137.949,15	9,18	625	5,26
250.000,00 - 299.999,99	84.851,10	5,65	313	2,63
300.000,00 - 349.999,99	61.361,02	4,08	191	1,60
350.000,00 - 399.999,99	51.901,19	3,45	139	1,17
400.000,00 - 449.999,99	44.257,90	2,94	105	0,88
450.000,00 - 499.999,99	33.188,98	2,21	71	0,59
500.000,00 - 549.999,99	11.513,91	0,76	22	0,18
550.000,00 - 599.999,99	1.123,00	0,07	2	0,01
600.000,00 - 649.999,99	2.456,00	0,16	4	0,03
650.000,00 - 699.999,99	4.677,58	0,31	7	0,05
700.000,00 - 749.999,99	1.481,00	0,09	2	0,01
750.000,00 - 799.999,99	2.340,90	0,15	3	0,02
800.000,00 - 819.780,00	819,78	0,05	1	0,00
Totales:	1.501.482.578,30	100,00	11.876	100,00

Importe inicial máximo: 819.780,00 Euros
Importe inicial mínimo: 14.000,00 Euros
Importe inicial medio: 126.429,99 Euros

IMPORTES INICIALES DE LOS PRÉSTAMOS NO HIPOTECARIOS				
Intervalo	Importes		Préstamos No Hipotecarios	
	(euros)	(miles de euros salvo el total en euros)	%	nº
1.300,00 - 49.999,99	104.240,00	98,13	5.441	99,36
50.000,00 - 68.980,00	1.980,69	1,86	35	0,63
Totales:	106.220.697,78	100,00	5.476	100,00

Importe inicial máximo: 68.980,00 Euros
Importe inicial mínimo: 1.300,00 Euros
Importe inicial medio: 19.397,49 Euros

e) **Tipo de interés efectivo aplicable o carga financiera en la actualidad: tipos máximo, mínimo y medio ponderado de los Préstamos.**

Aproximadamente el noventa y cuatro coma cinco por ciento (94,5%) del saldo preliminar de la cartera de Préstamos Hipotecarios corresponde a préstamos con tipo de interés variable y el cinco coma cinco por ciento (5,5%) restante tiene los tres primeros años a tipo de interés fijo y el resto variable. Esta cartera con tipo fijo inicial tiene una fecha media de vencimiento del periodo a tipo fijo en junio de 2007, con un tipo medio del 4,33%. El tipo de interés de referencia principal de la Cartera de Préstamos Hipotecarios es el IRP (conjunto de Cajas de Ahorros y Conjunto de Entidades Financieras) (para el ochenta y cinco por ciento (85%) de la Cartera). El quince por ciento restante (15%) de los Préstamos Hipotecarios están referenciados a Euribor o MIBOR a un año.

El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos Hipotecarios según los índices de referencia de los mismos.

TIPOS DE INTERÉS DE REFERENCIA DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS		
	Principal pendiente	
	(miles de euros salvo el total en euros)	%
IRPC (conjunto Cajas de Ahorros)	1.162.276,35	83,89
Euribor 1 año Banco de España	205.986,86	14,78
IRPH conjunto Entidades (Banco de España)	16.270,12	1,25
MIBOR 1 año (Banco de España)	6.291,38	0,03
Otros	345,38	0,05
Totales:	1.391.170.121,43	100,00

El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos Hipotecarios en intervalos de un cero coma cinco por ciento (0,5%) del tipo de interés nominal actual.

TIPOS DE INTERÉS ACTUALES DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS					
Intervalo	Principal pendiente			Préstamos Hipotecarios	
	(%)	(miles de euros salvo el total en euros)	%	nº	%
2,10 - 2,49	22.010,73	1,58	160,00	1,35	
2,50 - 2,99	47.291,60	3,39	275	2,31	
3,00 - 3,49	176.625,29	12,69	1.371	11,54	
3,50 - 3,99	619.449,61	44,52	5.254	44,24	
4,00 - 4,49	252.351,70	18,13	2.218	18,67	
4,50 - 4,99	235.936,28	16,95	2.109	17,75	
5,00 - 5,49	19.044,45	1,36	194	1,63	
5,50 - 5,99	15.400,11	1,10	145	1,22	
6,00 - 6,49	625,04	0,04	6	0,05	
6,50 - 6,99	195,57	0,01	2	0,01	
7,00 - 7,49	729,16	0,05	47	0,39	
7,50 - 7,99	421,48	0,03	26	0,21	
8,00 - 8,49	116,08	0,00	9	0,07	
8,50 - 8,99	179,89	0,01	12	0,10	
9,00 - 9,49	490,12	0,03	28	0,23	
9,50 - 9,99	159,74	0,01	10	0,08	
10,00 - 11,75	143,16	0,01	10	0,08	
Totales:	1.391.170.121,43	100,00	11.876	100,00	

Tipo interés máximo: 11,75%
Tipo interés mínimo: 2,10%
Tipo interés medio ponderado: 3,92%

El treinta y dos por ciento (32%) del saldo preliminar de la cartera de Préstamos No Hipotecarios corresponde a préstamos con interés variable y el sesenta y ocho por ciento (68%) tiene los cinco (5) primeros años a tipo de interés fijo y el resto a tipo variable. El ochenta y cuatro por ciento (84%) de la cartera está referenciado al IRPC (conjunto de Cajas de Ahorros) o al IRPH (conjunto de entidades) y el dieciséis por ciento (16%) restante al EURIBOR o MIBOR a doce (12) meses publicado por el Banco de España. El tipo medio actual de esta cartera es del 6,75%.

El margen medio global de los Préstamos No Hipotecarios con tipo de interés variable es del tres coma noventa y ocho por ciento (3,98%) hasta diciembre de 2008 y a partir de esa fecha el margen será del 2,78%.

El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos No Hipotecarios según los índices de referencia de los mismos.

TIPOS DE INTERÉS DE REFERENCIA DE LOS PRÉSTAMOS NO HIPOTECARIOS		
	Principal pendiente	
	(miles de euros salvo el total en euros)	%
IRPC (conjunto Cajas de Ahorros)	87.437,65	83,21
Euribor 1 año Banco de España	16.980,80	16,16
IRPH Conjunto de Entidades (Banco de España)	653,61	0,62
Totales:	105.072.074,80	100,00

El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos No Hipotecarios en intervalos de un cero coma cinco por ciento (0,5%) del tipo de interés nominal actual.

TIPOS DE INTERÉS ACTUALES DE LOS PRÉSTAMOS NO HIPOTECARIOS				
Intervalo (%)	Principal pendiente		Préstamos No Hipotecarios	
	(miles de euros salvo el total en euros)	%	nº	%
1,60 - 1,99	365,73	0,34	35	0,63
2,00 - 2,49	0,00	0,00	0	0,00
2,50 - 2,99	98,02	0,09	4	0,07
3,00 - 3,49	105,66	0,10	7	0,12
3,50 - 3,99	699,77	0,66	36	0,65
4,00 - 4,49	2.399,86	2,28	124	2,26
4,50 - 4,99	5.105,80	4,85	247	4,51
5,00 - 5,49	4.767,97	4,53	236	4,30
5,50 - 5,99	8.912,00	8,48	410	7,48
6,00 - 6,49	17.560,49	16,71	830	15,15
6,50 - 6,99	24.390,99	23,21	1.207	22,04
7,00 - 7,49	28.958,38	27,56	1.581	28,87
7,50 - 7,99	8.586,05	8,17	546	9,97
8,00 - 8,49	2.652,26	2,52	178	3,25
8,50 - 8,99	340,40	0,32	26	0,47
9,00 - 9,49	95,18	0,09	6	0,10
9,50 - 9,99	0,00	0,00	0	0,00
10,00 - 11,00	33,42	0,03	3	0,05
Totales:	105.072.074,80	100,00	5.476	100,00

Tipo interés máximo: 11,00%
Tipo interés mínimo: 1,60%
Tipo interés medio ponderado: 6,46%

f) Fechas de formalización de los Préstamos así como fechas de vencimiento final, más próximas y más lejanas.

FECHA DE FORMALIZACIÓN DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS				
Intervalo	Principal pendiente		Préstamos Hipotecarios	
	(miles de euros salvo el total en euros)	%	nº	%
28/05/1993 - 31/12/1999	7.519,70	0,54	357	3,00
1/01/2000 - 30/06/2000	194,24	0,01	3	0,02
1/07/2000 - 31/12/2000	281,06	0,02	5	0,04
1/01/2001 - 30/06/2001	350,57	0,02	7	0,05
1/07/2001 - 31/12/2001	1.337,93	0,09	18	0,15
1/01/2002 - 30/06/2002	2.888,76	0,20	18	0,15
1/07/2002 - 31/12/2002	2.935,63	0,21	27	0,22
1/01/2003 - 30/06/2003	14.526,16	1,04	130	1,09
1/07/2003 - 31/12/2003	37.698,39	2,70	313	2,63
1/01/2004 - 30/06/2004	157.319,75	11,30	1.384	11,65
1/07/2004 - 31/05/2005	1.166.117,89	83,82	9.614	80,95
Totales:	1.391.170.121,43	100,00	11.876	100,00

Fecha de formalización máxima: 31/05/2005

Fecha de formalización mínima: 28/05/1993

Fecha de formalización media: 11/11/2004

FECHA DE FORMALIZACIÓN DE LOS PRÉSTAMOS NO HIPOTECARIOS				
Intervalo	Principal pendiente		Préstamos No Hipotecarios	
	(miles de euros salvo el total en euros)	%	nº	%
4/01/2000 - 30/06/2000	15,16	0,01	2	0,03
1/07/2000 - 31/12/2000	13,48	0,01	1	0,01
1/01/2001 - 30/06/2001	0,00	0,00	0	0,00
1/07/2001 - 31/12/2001	52,43	0,04	4	0,07
1/01/2002 - 30/06/2002	2,51	0,00	1	0,01
1/07/2002 - 31/12/2002	200,23	0,19	9	0,16
1/01/2003 - 30/06/2003	1.911,71	1,81	96	1,75
1/07/2003 - 31/12/2003	5.807,59	5,52	255	4,65
1/01/2004 - 30/06/2004	20.566,97	19,57	1.115	20,36
1/07/2004 - 29/04/2005	76.501,95	72,80	3.993	72,91
Totales:	105.072.074,80	100,00	5.476	100,00

Fecha de formalización máxima: 29/04/2005

Fecha de formalización mínima: 4/01/2000

Fecha de formalización media: 01/10/2004

g) Fecha de vencimiento final.

Los Préstamos Hipotecarios que integran la cartera preliminar tienen el vencimiento final en fechas comprendidas entre el 5 de diciembre de 2005 y el 5 de junio de 2040.

La amortización de los Préstamos Hipotecarios se produce durante toda la vida restante hasta la amortización total, período durante el cual los Deudores deben satisfacer cuotas mensuales comprensivas de reembolso del capital y de intereses o carga financiera.

El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos Hipotecarios según la fecha de amortización final de éstos en intervalos anuales:

FECHAS DE VENCIMIENTO DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS					
Intervalo	Principal pendiente		Préstamos Hipotecarios		
	(miles de euros salvo el total en euros)	%	nº	%	
5/12/2005 - 31/12/2005	0,22	0,00	1	0,00	
1/01/2006 - 30/06/2006	12,59	0,00	8	0,06	
1/07/2006 - 31/12/2006	23,85	0,00	6	0,05	
1/01/2007 - 30/06/2007	81,94	0,00	12	0,10	
1/07/2007 - 31/12/2007	136,07	0,00	18	0,15	
1/01/2008 - 30/06/2008	215,22	0,01	18	0,15	
1/07/2008 - 31/12/2008	644,00	0,04	51	0,42	
1/01/2009 - 30/06/2009	639,02	0,04	37	0,31	
1/07/2009 - 31/12/2009	190,46	0,01	12	0,10	
1/01/2010 - 30/06/2010	214,07	0,01	10	0,08	
1/07/2010 - 31/12/2010	86,30	0,00	5	0,04	
1/01/2011 - 30/06/2011	125,85	0,00	7	0,05	
1/07/2011 - 31/12/2011	133,97	0,00	5	0,04	
1/01/2012 - 30/06/2012	1.055,47	0,07	19	0,15	
1/07/2012 - 31/12/2012	140,13	0,01	5	0,04	
1/01/2013 - 30/06/2013	1.122,05	0,08	27	0,22	
1/07/2013 - 31/12/2013	1.726,49	0,12	62	0,52	
1/01/2014 - 30/06/2014	2.151,83	0,15	57	0,47	
1/07/2014 - 31/12/2014	1.869,81	0,13	19	0,15	
1/01/2015 - 30/06/2015	4.421,44	0,31	81	0,68	
1/07/2015 - 31/12/2015	0,00	0,00	0	0,00	
1/01/2016 - 30/06/2016	414,84	0,02	5	0,04	
1/07/2016 - 31/12/2016	459,29	0,03	2	0,01	
1/01/2017 - 30/06/2017	2.886,76	0,20	36	0,30	
1/07/2017 - 31/12/2017	133,57	0,00	3	0,02	
1/01/2018 - 30/06/2018	1.036,51	0,07	14	0,11	
1/07/2018 - 31/12/2018	437,35	0,03	7	0,05	
1/01/2019 - 30/06/2019	2.000,89	0,14	30	0,25	
1/07/2019 - 31/12/2019	1.948,83	0,14	21	0,17	
1/01/2020 - 30/06/2020	15.466,12	1,11	197	1,65	
1/07/2020 - 31/12/2020	376,68	0,02	3	0,02	
1/01/2021 - 30/06/2021	804,90	0,05	7	0,05	
1/07/2021 - 31/12/2021	247,52	0,01	4	0,03	
1/01/2022 - 30/06/2022	1.427,76	0,10	14	0,11	
1/07/2022 - 31/12/2022	776,97	0,05	7	0,05	
1/01/2023 - 30/06/2023	3.144,85	0,22	36	0,30	
1/07/2023 - 31/12/2023	1.396,42	0,10	10	0,08	
1/01/2024 - 30/06/2024	2.776,33	0,19	31	0,26	
1/07/2024 - 31/12/2024	10.322,64	0,74	77	0,64	
1/01/2025 - 30/06/2025	37.477,98	2,69	367	3,09	
1/07/2025 - 31/12/2025	165,22	0,01	2	0,01	
1/01/2026 - 30/06/2026	1.038,60	0,07	9	0,07	
1/07/2026 - 31/12/2026	814,32	0,05	4	0,03	
1/01/2027 - 30/06/2027	3.642,59	0,26	28	0,23	
1/07/2027 - 31/12/2027	981,36	0,07	7	0,05	
1/01/2028 - 30/06/2028	4.103,69	0,29	29	0,24	
1/07/2028 - 31/12/2028	2.095,05	0,15	14	0,11	
1/01/2029 - 30/06/2029	7.088,80	0,50	60	0,50	
1/07/2029 - 31/12/2029	18.202,26	1,30	133	1,11	
1/01/2030 - 30/06/2030	58.441,05	4,20	491	4,13	
1/07/2030 - 31/12/2030	1.133,29	0,08	9	0,07	
1/01/2031 - 30/06/2031	1.549,44	0,11	14	0,11	
1/07/2031 - 31/12/2031	1.828,75	0,13	20	0,16	
1/01/2032 - 30/06/2032	5.783,46	0,41	39	0,32	
1/07/2032 - 31/12/2032	2.838,78	0,20	24	0,20	
1/01/2033 - 30/06/2033	13.306,87	0,95	117	0,98	
1/07/2033 - 31/12/2033	35.570,16	2,55	308	2,59	
1/01/2034 - 30/06/2034	77.581,66	5,57	641	5,39	
1/07/2034 - 31/12/2034	148.742,57	10,69	1.086	9,14	
1/01/2035 - 30/06/2035	405.830,17	29,17	3.144	26,47	
1/07/2035 - 31/12/2035	3.099,66	0,22	30	0,25	
1/01/2036 - 30/06/2036	9.370,30	0,67	80	0,67	
1/07/2036 - 31/12/2036	5.389,77	0,38	55	0,46	
1/01/2037 - 30/06/2037	11.353,91	0,81	90	0,75	
1/07/2037 - 31/12/2037	6.895,09	0,49	60	0,50	
1/01/2038 - 30/06/2038	14.084,69	1,01	126	1,06	
1/07/2038 - 31/12/2038	6.614,51	0,47	56	0,47	
1/01/2039 - 30/06/2039	60.983,91	4,38	571	4,80	
1/07/2039 - 31/12/2039	121.336,48	8,72	1.152	9,70	
1/01/2040 - 5/06/2040	262.776,37	18,88	2.146	18,07	
Totales:	1.391.170.121,43	100,00	11.876	100,00	
Fecha vencimiento máxima:	5/06/2040				
Fecha vencimiento mínima:	5/12/2005				
Fecha vencimiento ponderada:	19/07/2035				

Los Préstamos No Hipotecarios que integran la cartera preliminar tienen el vencimiento final en fechas comprendidas entre el 5 de agosto de 2012 y el 5 de mayo de 2040.

La amortización de los Préstamos No Hipotecarios se produce durante toda la vida restante hasta la amortización total, período durante el cual los Deudores deben

satisfacer cuotas mensuales comprensivas de reembolso del capital y de intereses o carga financiera.

El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos No Hipotecarios según la fecha de amortización final de éstos en intervalos anuales:

FECHAS DE VENCIMIENTO DE LOS PRÉSTAMOS NO HIPOTECARIOS				
Intervalo	Principal pendiente		Préstamos No Hipotecarios	
	(miles de euros salvo el total)	%	nº	%
5/08/2012 - 31/12/2012	16,78	0,01	1	0,01
1/01/2013 - 30/06/2013	14,31	0,01	1	0,01
1/07/2013 - 31/12/2013	14,30	0,01	1	0,01
1/01/2014 - 30/06/2014	0,00	0,00	0	0,00
1/07/2014 - 31/12/2014	12,73	0,01	1	0,01
1/01/2015 - 30/06/2015	14,01	0,01	1	0,01
1/07/2015 - 31/12/2015	0,00	0,00	0	0,00
1/01/2016 - 30/06/2016	0,00	0,00	0	0,00
1/07/2016 - 31/12/2016	7,87	0,00	1	0,01
1/01/2017 - 30/06/2017	0,00	0,00	0	0,00
1/07/2017 - 31/12/2017	0,00	0,00	0	0,00
1/01/2018 - 30/06/2018	0,00	0,00	0	0,00
1/07/2018 - 31/12/2018	29,04	0,02	1	0,01
1/01/2019 - 30/06/2019	26,85	0,02	3	0,05
1/07/2019 - 31/12/2019	12,48	0,01	1	0,01
1/01/2020 - 30/06/2020	39,18	0,03	2	0,03
1/07/2020 - 31/12/2020	9,88	0,00	1	0,01
1/01/2021 - 30/06/2021	0,00	0,00	0	0,00
1/07/2021 - 31/12/2021	21,33	0,02	1	0,01
1/01/2022 - 30/06/2022	15,30	0,01	1	0,01
1/07/2022 - 31/12/2022	0,00	0,00	0	0,00
1/01/2023 - 30/06/2023	9,48	0,00	1	0,01
1/07/2023 - 31/12/2023	3,71	0,00	1	0,01
1/01/2024 - 30/06/2024	210,37	0,20	14	0,25
1/07/2024 - 31/12/2024	263,49	0,25	22	0,40
1/01/2025 - 30/06/2025	307,36	0,29	24	0,43
1/07/2025 - 31/12/2025	0,00	0,00	0	0,00
1/01/2026 - 30/06/2026	64,70	0,06	4	0,07
1/07/2026 - 31/12/2026	0,00	0,00	0	0,00
1/01/2027 - 30/06/2027	95,66	0,09	7	0,12
1/07/2027 - 31/12/2027	26,19	0,02	2	0,03
1/01/2028 - 30/06/2028	179,53	0,17	8	0,14
1/07/2028 - 31/12/2028	142,21	0,13	7	0,12
1/01/2029 - 30/06/2029	613,60	0,58	36	0,65
1/07/2029 - 31/12/2029	992,35	0,94	62	1,13
1/01/2030 - 30/06/2030	1.245,81	1,18	78	1,42
1/07/2030 - 31/12/2030	101,95	0,09	5	0,09
1/01/2031 - 30/06/2031	87,69	0,08	4	0,07
1/07/2031 - 31/12/2031	100,99	0,09	7	0,12
1/01/2032 - 30/06/2032	124,90	0,11	9	0,16
1/07/2032 - 31/12/2032	197,10	0,18	12	0,21
1/01/2033 - 30/06/2033	1.568,86	1,49	81	1,47
1/07/2033 - 31/12/2033	5.901,74	5,61	263	4,80
1/01/2034 - 30/06/2034	9.512,03	9,05	507	9,25
1/07/2034 - 31/12/2034	11.486,32	10,93	635	11,59
1/01/2035 - 30/06/2035	14.616,17	13,91	810	14,79
1/07/2035 - 31/12/2035	471,63	0,44	26	0,47
1/01/2036 - 30/06/2036	849,63	0,80	46	0,84
1/07/2036 - 31/12/2036	868,44	0,82	46	0,84
1/01/2037 - 30/06/2037	1.095,11	1,04	54	0,98
1/07/2037 - 31/12/2037	1.023,04	0,97	47	0,85
1/01/2038 - 30/06/2038	1.479,99	1,40	73	1,33
1/07/2038 - 31/12/2038	1.052,90	1,00	45	0,82
1/01/2039 - 30/06/2039	8.694,03	8,27	450	8,21
1/07/2039 - 31/12/2039	18.129,27	17,25	938	17,12
1/01/2040 - 5/05/2040	23.321,52	22,19	1.136	20,74
Totales:	105.072.074,80	100,00	5.476	100,00
Fecha vencimiento máxima:	5/05/2040			
Fecha vencimiento mínima:	5/08/2012			
Fecha vencimiento ponderada:	31/3/2037			

h) Indicación de la distribución geográfica por Provincias.

PRINCIPAL PENDIENTE DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS DESGLOSADOS POR PROVINCIAS				
Provincias	Principal pendiente		Préstamos Hipotecarios	
	(miles de euros salvo el total)	%	nº	%
01 ALAVA	1.164,58	0,08	9	0,07
02 ALBACETE	8.068,88	0,58	79	0,66
03 ALICANTE	64.740,52	4,65	702	5,91
04 ALMERIA	31.086,36	2,23	289	2,43
05 AVILA	1.772,10	0,12	16	0,13
06 BADAJOZ	8.173,55	0,58	110	0,92
07 BALEARES	67.247,60	4,83	487	4,10
08 BARCELONA	138.351,77	9,94	939	7,90
09 BURGOS	2.980,97	0,21	26	0,21
10 CACERES	4.984,47	0,35	67	0,56
11 CADIZ	43.874,54	3,15	448	3,77
12 CASTELLON	33.993,84	2,44	319	2,68
13 CIUDAD REAL	6.628,19	0,47	80	0,67
14 CORDOBA	18.323,83	1,31	199	1,67
15 LA CORUÑA	22.763,27	1,63	219	1,84
16 CUENCA	1.653,10	0,11	18	0,15
17 GERONA	37.683,42	2,70	287	2,41
18 GRANADA	19.995,64	1,43	195	1,64
19 GUADALAJARA	11.354,37	0,81	66	0,55
20 GUIPUZCOA	4.031,63	0,28	31	0,26
21 HUELVA	21.040,31	1,51	228	1,91
22 HUESCA	2.336,47	0,16	23	0,19
23 JAEN	8.508,32	0,61	108	0,90
24 LEON	4.887,92	0,35	62	0,52
25 LERIDA	8.937,95	0,64	92	0,77
26 LA RIOJA	3.478,25	0,25	36	0,30
27 LUGO	2.396,39	0,17	33	0,27
28 MADRID	237.921,90	17,10	1.571	13,22
29 MALAGA	117.340,06	8,43	810	6,82
30 MURCIA	26.267,42	1,88	283	2,38
31 NAVARRA	5.314,11	0,38	45	0,37
32 ORENSE	4.162,80	0,29	43	0,36
33 ASTURIAS	35.247,12	2,53	396	3,33
34 PALENCIA	1.783,16	0,12	20	0,16
35 LAS PALMAS	71.309,64	5,12	693	5,83
36 PONTEVEDRA	17.973,06	1,29	165	1,38
37 SALAMANCA	2.823,05	0,20	35	0,29
38 TENERIFE	37.359,70	2,68	398	3,35
39 CANTABRIA	16.774,09	1,20	144	1,21
40 SEGOVIA	2.235,41	0,16	16	0,13
41 SEVILLA	60.910,43	4,37	620	5,22
42 SORIA	290,61	0,02	4	0,03
43 TARRAGONA	30.038,74	2,15	232	1,95
44 TERUEL	364,44	0,02	3	0,02
45 TOLEDO	39.688,19	2,85	318	2,67
46 VALENCIA	54.337,04	3,90	510	4,29
47 VALLADOLID	10.394,36	0,74	112	0,94
48 VIZCAYA	24.970,02	1,79	176	1,48
49 ZAMORA	847,23	0,06	13	0,10
50 ZARAGOZA	12.359,05	0,88	101	0,85
Totales:	1.391.170.121,43	100,00	11.876	100,00

PRINCIPAL PENDIENTE DE LOS PRÉSTAMOS NO HIPOTECARIOS DESGLOSADOS POR PROVINCIAS				
Provincias	Principal pendiente		Préstamos Hipotecarios	
	(miles de euros salvo el total)	%	nº	%
01 ALAVA	70,09	0,07	4	0,07
02 ALBACETE	656,83	0,63	40	0,73
03 ALICANTE	6.565,40	6,25	429	7,83
04 ALMERIA	2.656,24	2,53	156	2,85
05 AVILA	80,82	0,08	5	0,09
06 BADAJOZ	543,54	0,52	38	0,69
07 BALEARES	6.628,80	6,31	296	5,41
08 BARCELONA	10.969,12	10,44	434	7,93
09 BURGOS	353,32	0,34	17	0,31
10 CACERES	420,76	0,40	31	0,57
11 CADIZ	2.198,97	2,09	136	2,48
12 CASTELLON	2.577,72	2,45	177	3,23
13 CIUDAD REAL	305,43	0,29	22	0,40
14 CORDOBA	1.414,38	1,35	84	1,53
15 LA CORUÑA	1.500,94	1,43	97	1,77
16 CUENCA	127,88	0,12	7	0,13
17 GIRONA	2.924,06	2,78	144	2,63
18 GRANADA	1.344,53	1,28	83	1,52
19 GUADALAJARA	178,44	0,17	7	0,13
20 GUIPUZCOA	458,79	0,44	18	0,33
21 HUELVA	1.353,14	1,29	89	1,63
22 HUESCA	221,59	0,21	14	0,26
23 JAEN	720,11	0,69	50	0,91
24 LEON	392,66	0,37	31	0,57
25 LERIDA	849,92	0,81	57	1,04
26 LA RIOJA	429,07	0,41	22	0,40
27 LUGO	135,74	0,13	11	0,20
28 MADRID	17.750,45	16,89	663	12,11
29 MALAGA	4.601,17	4,38	207	3,78
30 MURCIA	2.909,31	2,77	196	3,58
31 NAVARRA	765,76	0,73	35	0,64
32 ORENSE	350,54	0,33	24	0,44
33 ASTURIAS	2.597,81	2,47	182	3,32
34 PALENCIA	115,28	0,11	10	0,18
35 LAS PALMAS	7.473,83	7,11	390	7,12
36 PONTEVEDRA	1.369,28	1,31	78	1,43
37 SALAMANCA	163,58	0,16	13	0,24
38 TENERIFE	4.735,90	4,51	258	4,71
39 CANTABRIA	1.570,30	1,49	79	1,44
40 SEGOVIA	117,36	0,11	6	0,11
41 SEVILLA	3.502,30	3,33	211	3,85
42 SORIA	37,68	0,04	3	0,05
43 TARRAGONA	1.959,11	1,86	104	1,90
44 TERUEL	57,51	0,05	4	0,07
45 TOLEDO	1.221,44	1,16	79	1,44
46 VALENCIA	3.900,96	3,71	246	4,49
47 VALLADOLID	729,93	0,69	47	0,86
48 VIZCAYA	1.801,29	1,71	81	1,48
49 ZAMORA	81,3	0,08	6	0,11
50 ZARAGOZA	1.181,70	1,13	55	1,00
Totales:	105.072.074,80	100,00	5.476	100,00

i) Morosidad de la cartera de Préstamos cedidos por UCI.

Por lo que respecta a los Préstamos Hipotecarios que serán cedidos al Fondo, UCI garantiza que ninguno de ellos presentará pagos pendientes en la Fecha de Constitución del Fondo superiores a 30 días.

RETRASOS EN EL PAGO DE LAS CUOTAS				
Intervalo	Principal pendiente		Préstamos Hipotecarios	
	(miles de euros salvo el total)	%	Nº	%
(días)				
0 - 0	1.320.318,39	94,91	11.288	95,05
1 - 14	0,00	0,00	0	0,00
15 - 19	70.851,72	5,09	588	4,95
20 - 30	0,00	0,00	0	0,00
Totales:	1.391.170.121,43	100,00	11.876	100,00

El importe de las cuotas impagadas correspondientes a los Préstamos Hipotecarios en el intervalo entre 15 y 19 días de retraso en el pago asciende a doscientas ochenta y dos mil setecientos quince con diecisiete céntimos de euro (282.715,17€), lo que supone un 0,02 % sobre el principal pendiente.

Por lo que respecta a los Préstamos No Hipotecarios que serán cedidos al Fondo, UCI garantiza que ninguno de ellos presentará pagos pendientes en la Fecha de Constitución del Fondo superiores a 30 días.

RETRASOS EN EL PAGO DE LAS CUOTAS				
Intervalo	Principal pendiente		Préstamos No Hipotecarios	
	(miles de euros salvo el total en euros)	%	Nº	%
(días)				
0 - 0	100.621,80	95,76	5.244	95,76
0 - 9	0,00	0,00	0	0,00
10 - 15	4.450,26	4,23	232	4,23
16 - 30	0,00	0,00	0	0,00
Totales:	105.072.074,80	100,00	5.476	100,00

El importe de las cuotas impagadas correspondientes a los Préstamos No Hipotecarios en el intervalo entre 10 y 15 días de retraso en el pago asciende a veintisiete mil seiscientos cuarenta y cinco con veinticuatro céntimos de euro (27.645,24€) lo que supone un 0,03 % sobre el principal pendiente.

2.2.3 Naturaleza legal de los Activos.

Los Activos objeto de titulación a través de su cesión al Fondo son derechos de crédito derivados de Préstamos concedidos por UCI.

Los Activos se clasifican, en virtud de la garantía, en Activos derivados de Préstamos Hipotecarios (es decir, garantizados con hipoteca inmobiliaria) formalizados en escritura pública y Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios (es decir, no garantizados o garantizados con garantía personal) formalizados en póliza mercantil intervenida por fedatario público.

La cesión de los Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios se rige por la legislación común española vigente, esto es, los artículos 1.526 y siguientes del Código Civil.

Por lo que se refiere a la cesión de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios, la legislación común española es la ley naturalmente aplicable a la cesión, realizada mediante la emisión por UCI de las PH o los CTH (representando cada uno de ellos una participación del cien por cien (100%) del principal pendiente de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios a los que correspondan) para su íntegra suscripción por el Fondo.

La emisión y suscripción de las Participaciones Hipotecarias se realizará con sujeción a lo dispuesto en la Ley 19/1992 y en la legislación sobre el Mercado Hipotecario (Ley 2/1981, de 25 de marzo, Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, Real Decreto 1289/1991, de 2 de agosto (por el que se modifican determinados artículos del mencionado Real Decreto 685/1982) y demás disposiciones aplicables.

La emisión y suscripción de los CTH se realizará de conformidad con la Disposición Adicional 5ª de la Ley 3/1994, según redacción dada por el artículo 18 de la Ley 44/2002; la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario; el Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo; y demás regulación vigente en cada momento aplicable a la transmisibilidad y adquisición de títulos del mercado hipotecario.

2.2.4 Fecha o fechas de vencimiento o expiración de los Activos.

Todos los Préstamos tienen una fecha de vencimiento anterior al 20 de junio de 2.040.

Los Préstamos tienen un vencimiento medio de 30 años.

2.2.5 Importe de los Activos.

El Fondo se constituirá con los Préstamos que UCI cederá al Fondo en la Fecha de Constitución cuyo principal total será igual o ligeramente superior a MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA MILLONES (1.450.000.000) de euros, importe al que asciende el valor nominal de la emisión de Bonos.

2.2.6 Ratio del saldo vivo del principal sobre el valor de tasación o nivel de sobrecolateralización.

El ratio, expresado en tanto por cien entre el importe de principal pendiente de amortización a 20 de octubre de 2005 y el valor de tasación de los inmuebles hipotecados de los Préstamos Hipotecarios seleccionados, se encontraba comprendido entre el 0,02% y el 99,75%, siendo el valor de tasación medio ponderado el 68,61%.

El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos Hipotecarios en sus distintos intervalos:

RELACIÓN ENTRE PRINCIPAL PENDIENTE Y VALOR DE TASACIÓN				
Intervalo	Principal pendiente		Préstamos Hipotecarios	
	(miles de euros salvo el total en euros)	%	nº	%
(%)				
0,02 - 39,99	90.797,43	6,52	1.323	11,14
40,00 - 44,99	43.776,49	3,14	377	3,17
45,00 - 49,99	56.376,73	4,05	437	3,67
50,00 - 54,99	67.621,94	4,86	472	3,97
55,00 - 59,99	81.815,84	5,88	541	4,55
60,00 - 64,99	82.386,22	5,92	536	4,51
65,00 - 69,99	96.500,20	6,93	618	5,20
70,00 - 74,99	94.492,25	6,79	641	5,39
75,00 - 79,99	699.531,77	50,28	6.291	52,97
80,00 - 99,75	77.871,19	5,59	640	5,38
Totales:	1.391.170.121,43	100,00	11.876	100,00

Principal pendiente máximo:	551.227 €	Valor Tasación máximo:	99,75%
Principal pendiente mínimo:	26 €	Valor Tasación mínimo:	0,02%
Principal pendiente medio:	117.141 €	Valor Tasación medio ponderado:	68,81%

No hay sobrecolateralización en el Fondo, ya que el principal de los Préstamos que el Banco cederá al Fondo en su constitución será igual o ligeramente superior a MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA MILLONES (1.450.000.000) de euros, importe al que asciende el valor nominal de la Emisión.

En ningún caso el importe financiado global de los Préstamos a ceder (Hipotecario y su No Hipotecario complementario) supera el cien por cien (100%) del valor de tasación de las garantías aportadas.

2.2.7 Descripción de los procedimientos establecidos por UCI para la formalización de préstamos y créditos en el segmento de Préstamos Hipotecarios y Préstamos No Hipotecarios.

a) *Introducción*

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

a.1. *El impreso de solicitud.más los datos identificativos de los titulares.*

a.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. (nota simple registral y escritura de propiedad, en su caso)

a.3. *Sobre los ingresos del solicitante:*

- Asalariados: 3 últimas nóminas y Declaración de Renta del último año.
- Profesionales y trabajadores por cuenta propia: Declaración de Renta del último año.

b) Codificación de datos.

La captura y codificación de los datos de la operación en el sistema informático de gestión de préstamos de UCI se realiza en el departamento de “Montaje de Operaciones” que depende de la Dirección de Riesgos, asegurando así una uniformidad de criterios y una independencia con respecto a las agencias comerciales. Así mismo, este departamento es responsable entre otros, del cálculo de ingresos y de la verificación de los diferentes ficheros de riesgos a los que tenemos acceso.

c) Facultades.

La mayoría de las decisiones son tomadas de forma centralizada en el C.A.N. (Centro de Autorización Nacional). Los analistas tienen poderes de decisión delegados en función de su experiencia, los años de antigüedad en el puesto y del importe del préstamo. Su función es verificar la información facilitada por los clientes y dependiendo del nivel de sus poderes, aprobar las operaciones bajo la condición del cumplimiento de determinados condicionantes (domiciliación de la nómina en Banco Santander, aportación de garantías adicionales...). Desde principio del 2005, los directores de algunas de las agencias comerciales disponen de facultades limitadas para decidir cierto tipo de operaciones, en función de su antigüedad en el puesto y años de experiencia.

c.1 Decisión en agencia

Las operaciones sometidas a decisión de los directores de agencia con poderes deberán cumplir una serie de requisitos.

Asimismo y dependiendo también de la Dirección de Riesgos existe un equipo de personas (Responsables de Riesgos y Métodos) integrados en el departamento de Políticas y Métodos cuya función es supervisar “on-line” las decisiones tomadas en agencia. Con el fin de garantizar la calidad de dichas decisiones, se establece un objetivo de revisión de un mínimo del 50% de las operaciones formalizadas con decisión en agencia. Dicha revisión se debe realizar en las 2 semanas siguientes a la formalización de las mismas.

c.2 Decisión en el C.A.N.

Los analistas de riesgos del C.A.N. deciden las operaciones en función de sus poderes. Aquellas que sobrepasen estos últimos son sometidas a decisión al comité C.A.N. o al Comité de Riesgos según proceda. Tanto el Comité C.A.N. como el Comité de Riesgos está formado por miembros procedentes de la Dirección de Riesgos y ninguno procedente de la Dirección Comercial.

d) 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:

d.1 Destino: adquisición o rehabilitación de vivienda.

- d.2 *Titulares:* Personas físicas mayores de edad, residentes en España que accedan a la propiedad de su vivienda, y que cumplan las siguientes condiciones:
- d.3 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 o Seguro de Crédito Hipotecario.
- d.4 El porcentaje máximo de financiación depende del tipo de contrato laboral siendo con carácter general, salvo excepciones, el máximo del setenta por ciento (70%) para las profesiones liberales y de un sesenta por ciento (60%) para autónomos, pudiendo superarse dichos porcentajes en caso de asalariados. En el caso de titulares funcionarios, el porcentaje de financiación puede llegar al ciento cinco por ciento (105%), y excepcionalmente hasta el ciento veinte por ciento (120%) (distribuido en un hipotecario al ochenta por ciento (80%) y el resto en un personal asociado o en un hipotecario de segundo rango).
- d.5 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 (en el que se incluyen todas las reglas de la política de aceptación de riesgo de UCI) que valida que la operación cumpla con todas las reglas de la política de aceptación de UCI.
- d.6 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 la CIRBE (Central de Información de Riesgos del Banco de España).

e) *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:

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

Un porcentaje de estas operaciones están reforzadas por un seguro de crédito que cubre, en los términos y condiciones acordados en el correspondiente contrato de seguro, el porcentaje entre el setenta y ocho por ciento (78%) y el noventa y siete por ciento (97%). Este seguro de crédito se formaliza actualmente con GE Mortgage Insurance Limited.

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.

2.2.8 Declaraciones y otras garantías dadas al Emisor en relación con los Activos.

2.2.8.1.- Declaraciones

La Sociedad Gestora, declara y garantiza, en nombre y representación del Fondo y con relación a la Fecha de Constitución del Fondo, lo siguiente:

a) *En relación con UCI:*

- a.1 UCI es una sociedad debidamente constituida de acuerdo con la legislación vigente, que se halla inscrita en el Registro Mercantil de Madrid y en el Registro de Entidades Financieras de Crédito de Banco de España, estando igualmente facultada para participar en el Mercado Hipotecario.
- a.2 Ni a la fecha del presente Folleto, 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).
- a.3 Los órganos sociales de UCI han adoptado válidamente todos los acuerdos necesarios para la cesión de los Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios, la emisión de las Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca y para celebrar válidamente los contratos y los compromisos asumidos.
- a.4 Que tiene las cuentas anuales correspondientes a los tres últimos ejercicios cerrados debidamente auditadas y el informe de auditoría correspondiente al último de ellos, el año 2004, no contiene salvedades. Las cuentas anuales auditadas correspondientes a los tres últimos ejercicios cerrados están depositadas en el Registro mercantil.

b) *En relación con todos los Activos:*

- b.1 UCI es pleno titular de los Activos libres de cargas y gravámenes y no tiene conocimiento de que ningún Deudor pueda oponerle excepción alguna al pago de cualquier cantidad referida a los Préstamos.
- b.2 UCI no tiene conocimiento de que ningún Deudor se encuentre en situación concursal.
- b.3 UCI declara que en la Fecha de Constitución, ninguno de los Préstamos tendrá pagos pendientes por un plazo superior a treinta (30) días.
- b.4 Los Préstamos existen, son válidos y ejecutables de acuerdo con la Legislación aplicable y, cuando sea aplicable, cumplen con las previsiones de la Ley 7/1995, de 23 de marzo, de Crédito al Consumo.
- b.5 Los datos relativos a los Préstamos que se incluyen en el apartado 2.2.2, 2.2.6 y en el 2.2.8 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores, son completos y reflejan fiel y exactamente la realidad de dichos Préstamos.
- b.6 Ninguna persona tiene, respecto de los Activos, un derecho preferente al del Fondo.
- b.7 Todos los Deudores son personas físicas residentes en España.
- b.8 Los Préstamos han sido concedidos con el objeto de financiar la adquisición o rehabilitación de viviendas situadas en España.

- b.9* El principal pendiente de cada Préstamo está, a la fecha de cesión denominado en euros.
- b.10* Los Activos no están instrumentados en valores, ya sean nominativos, a la orden o al portador.
- b.11* 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.
- b.12* La información contenida en el presente Folleto sobre la cartera de Activos es completa y se ajusta fielmente a la realidad.
- b.13* Tanto la concesión de los Préstamos como la emisión de las Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, así como todos los actos relacionados con ellos, se han realizado o se realizarán según criterios de mercado.
- b.14* UCI ha seguido fielmente los criterios contenidos en el Memorándum Interno que aparece en el apartado 2.2.7 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores en cuanto a política de concesión de todos y cada uno de los Préstamos.
- b.15* Todos los Préstamos Hipotecarios están formalizados en escritura pública y todos los Préstamos No Hipotecarios están formalizados en póliza mercantil intervenida por fedatario público. Todas las escrituras originales de las hipotecas constituidas sobre las viviendas y en garantía de Préstamos Hipotecarios y las pólizas originales intervenidas por fedatario público que se refieren a los Préstamos No Hipotecarios, están debidamente depositadas, en archivos adecuados al efecto, a disposición de la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, existiendo en UCI un archivo de CD-ROM por triplicado de dichas escrituras y pólizas, que están debidamente depositadas en los archivos de la sociedad Centro de Tratamiento de la Documentación, S.A., 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 No Hipotecarios mencionados son susceptibles de identificación a través del registro informático llevado por UCI.
- b.16* En la Fecha de Constitución, el principal pendiente de pago de los Préstamos será equivalente como mínimo a la cifra a la que ascienda la presente emisión de Bonos.
- b.17* Los Préstamos han sido y están siendo administrados por UCI de acuerdo con sus procedimientos habituales.
- b.18* UCI no tiene conocimiento de la existencia de litigios de ningún tipo en relación con los Activos 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 Deudores 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 No Hipotecarios.

- b.19* Todos los Préstamos tienen una fecha de vencimiento inferior (3 años antes) a la Fecha de Vencimiento Legal .
- b.20* UCI se compromete a proporcionar a la Sociedad Gestora, toda la información periódica referente a los Préstamos de acuerdo con las aplicaciones informáticas de la Sociedad Gestora.
- b.21* Que los Activos devengarán interés a tipo fijo o a tipo variable referenciado a algún índice de mercado, sin que, en ningún caso, se prevea un límite máximo ni mínimo en el tipo de interés aplicable.
- b.22* Que los pagos de los Deudores derivados de los Préstamos no están sujetos a deducción o retención alguna de índole tributaria.
- b.23* Que los Activos se rigen por la ley española.
- b.24* Que conforme a sus registros internos, ninguno de los Préstamos corresponde a financiaciones concedidas a promotores inmobiliarios para la construcción o rehabilitación de viviendas y/o inmuebles comerciales o industriales destinados a la venta.
- b.25* Que, en el día de la emisión, no ha recibido ninguna notificación de amortización anticipada total o parcial de los Préstamos.
- b.26* Algunos Préstamos Hipotecarios A junto a sus correspondientes Préstamos No Hipotecarios asociados presentan una garantía adicional al ser operaciones aseguradas con un Seguro de Crédito Hipotecario formalizado con General Electric Mortgage Insurance Limited cuya descripción y funcionamiento se detallan en el apartado 2.2.10 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores.

El porcentaje de Préstamos (Préstamo Hipotecario más Préstamo No Hipotecario) asegurados con GE Mortgage Insurance Limited representa un cuarenta y dos por ciento (42%) del saldo global de la cartera preliminar del Fondo. El importe del Seguro de Crédito Hipotecario cubre el porcentaje financiado que exceda del setenta y ocho por ciento (78%) del valor de tasación hasta el noventa y siete por ciento (97%).

c) En relación con los Préstamos Hipotecarios:

- c.1* Cada uno de los Préstamos Hipotecarios estará 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.
- c.2* 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.

- c.3* 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.
- c.4* Todas las viviendas hipotecadas han sido objeto de tasación previa por tasador debidamente inscrito en el correspondiente Registro Oficial del Banco de España, estando acreditada dicha tasación mediante el correspondiente certificado de tasación.
- c.5* Que UCI no tiene conocimiento de que se haya producido el desmerecimiento de la tasación de ninguna finca hipotecada en más de un veinte por ciento (20%).
- c.6* 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 correspondiente 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.
- c.7* Las primas devengadas hasta el día de hoy por los seguros contratados a que se refiere el punto anterior, han sido íntegramente satisfechas.
- c.8* Que los inmuebles hipotecados en virtud de los Préstamos Hipotecarios no se hallan incursos en la situación de bienes excluidos para ser admitidos en garantía conforme al artículo 31.1.d) del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.
- c.9* Que los Préstamos Hipotecarios no se encuentran entre los créditos excluidos o restringidos del artículo 32 del Real Decreto 685/1982 para servir de cobertura a la emisión de Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca.
- c.10* Que no tiene conocimiento de la existencia de ninguna circunstancia que impida la ejecución de la garantía hipotecaria.
- c.11* Todos los inmuebles hipotecados por los Préstamos Hipotecarios son viviendas terminadas.
- c.12* Que, en el día de la emisión, el principal pendiente de cada uno de los Préstamos Hipotecarios es equivalente a la cifra de capital del CTH o de la PH a que corresponda.
- c.13* 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, en particular el principal pendiente de los Préstamos Hipotecarios A no excederá en la Fecha de Constitución del ochenta por ciento (80%) del valor de tasación de las fincas hipotecadas en garantía de los correspondientes Préstamos Hipotecarios A.
- c.14* Los Préstamos Hipotecarios B no cumplen con uno de 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 principal 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%.

c.15 Como mejoras del riesgo de los Préstamos Hipotecarios, el treinta y cinco por ciento (35%) de la cartera de Préstamos Hipotecarios tiene más de una garantía hipotecaria de primer rango, es decir, que ha constituido hipoteca con rango de primera sobre otra finca, el once por ciento (11%) de los Deudores aportan avalistas a la operación y el noventa por ciento (90%) de los Deudores mantiene domiciliada la nómina en el Banco.

c.16 Los Activos 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.

d) *En relación con los Préstamos No Hipotecarios:*

d.1 Los Préstamos No Hipotecarios 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 importe necesario superaba el ochenta por ciento (80%) del valor de tasación de la vivienda hipotecada.

d.2 Los Préstamos No Hipotecarios garantizados con el Seguro de Crédito Hipotecario (el 6,30% del saldo de Préstamos) cumplen con los requisitos establecidos por GE Mortgage Insurance Limited, en los términos y condiciones acordados en el correspondiente contrato de seguro. La garantía otorgada por el Seguro de Crédito Hipotecario no desaparece aunque el Préstamo No Hipotecario se haya amortizado en su totalidad.

e) *En relación con las Participaciones hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca:*

e.1 Que las PH y los CTH se emiten de acuerdo con lo establecido en la (i) Ley 2/1981, (ii) el Real Decreto 685/1982, (iii) el Real Decreto 1289/1991, (iv) la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/1994, de 14 de abril, según redacción dada por el artículo 18 de la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, en cuya virtud se aplica a los CTH la legislación vigente aplicable a las participaciones hipotecarias, en todo lo que sea de aplicación y (v) demás normativa aplicable.

e.2 Que las PH y los CTH se emiten por el mismo plazo que resta hasta el vencimiento y por el mismo tipo de interés de cada uno de los Préstamos Hipotecarios que correspondan.

e.3 Que, en el día de la emisión, el principal pendiente de cada uno de los Préstamos Hipotecarios es equivalente a la cifra de capital de la PH o del CTH a que corresponda.

e.4 Una vez efectuada la emisión de las PH y de los CTH, el volumen de las cédulas emitidas por UCI y no vencidas no superará el noventa por ciento (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.

2.2.8.2.- Otras Garantías.

El Banco garantizará que, en caso de que UCI fuera declarada en liquidación, 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 Activos 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 esta garantía.

2.2.9 Sustitución de los Activos.

En el supuesto de amortización anticipada de los Activos inicialmente agrupados, no tendrá lugar sustitución alguna de los mismos.

En el supuesto de que se detectara, con posterioridad a la Fecha de Constitución, que algún Activo, no se ajustase, en la Fecha de Constitución, a las condiciones y características contenidas en el apartado 2.2.8 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores, UCI se compromete a, de modo inmediato, proceder a la sustitución del Activo que se encuentre en dicha situación, con sujeción a las siguientes reglas:

a) La sustitución por parte de UCI (que en todo caso se hará por el principal más los intereses devengados y no satisfechos), por otro Activo de características homogéneas al Activo 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 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 No Hipotecario al Activo objeto de la sustitución, UCI procederá a su recompra.

b) La sustitución se llevará a cabo del siguiente modo en función de la naturaleza del Activo:

b.1. En el caso de Participaciones Hipotecarias y/o Certificados de Transmisión de Hipoteca:

b.1.1 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 por compañía auditora externa, de conformidad con lo previsto en el apartado 2.2.3 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores, de forma que la estructura financiera del Fondo y la calificación de los Bonos, no se vea afectada por la sustitución.

b.1.2 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 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 a AIAF, comunicándose igualmente a las Agencias de Calificación.

b.2 En el caso de Préstamos No Hipotecarios:

b.2.1 UCI pondrá en conocimiento de la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, la existencia del Préstamo No Hipotecario no apto, y ofrecerá un nuevo Préstamo No Hipotecario, de características homogéneas al Préstamo No Hipotecario a sustituir, conforme a lo previsto en el apartado 2.2.8 anterior. Ofrecido el nuevo Préstamo No Hipotecario, se comprobará su idoneidad por la compañía auditora externa, prevista en el apartado 2.2.3 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores, de forma que la estructura financiera del Fondo, no se vea afectada por la sustitución.

b.2.2 UCI y la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, otorgarán una escritura notarial de resolución de la cesión del Préstamo No Hipotecario no apto y cesión del nuevo Préstamo No Hipotecario, en virtud de la cual la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo y UCI, sustituirán el Préstamo No Hipotecario no apto y por el nuevo Préstamo No Hipotecario en idénticos términos y condiciones a los mencionados en el apartado 2.2.8 anterior, 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 las Agencias de Calificación.

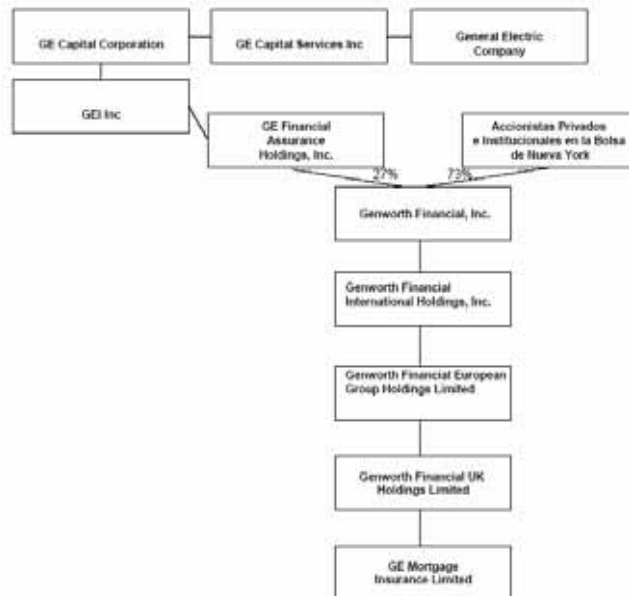
2.2.10 Pólizas de seguros relevantes relativas a los Préstamos.

No todos los Préstamos Hipotecarios A que van a ser cedidos al Fondo poseen un Préstamo No Hipotecario asociado a los mismos. Dentro del grupo de Préstamos Hipotecarios A que sí poseen un Préstamo No Hipotecario asociado (45% del total de la cartera de Préstamos Hipotecarios A), hay que diferenciar entre los que tienen una garantía adicional de ser operaciones aseguradas con el Seguro de Crédito Hipotecario de General Electric Mortgage Insurance Limited suscrito por UCI (que suponen un 42% de la cartera preliminar de Préstamos) y los que no la tienen (que suponen un 5,5% de la cartera preliminar de Préstamos).

General Electric Mortgage Insurance Limited es una sociedad inglesa fundada en 1991 cuyo último titular es Genworth Financial, Inc., una entidad holding de entidades aseguradoras en los Estados Unidos, con una presencia internacional creciente, que proporciona seguros sobre la vida y similares, prestaciones de jubilación e inversiones, seguros de crédito hipotecario para las necesidades de más de quince millones (15.000.000) de clientes que opera en siete países europeos. Genworth Financial, Inc

tiene una calificación crediticia de AA por Standard & Poor's y AA por Fitch. El 24 de mayo de 2004, Genworth Financial, Inc. completó una oferta pública inicial por la que General Electric Company vendió el treinta por ciento (30%) del capital social de Genworth Financial, Inc. a inversores extranjeros (Accionistas Privados e Institucionales en la Bolsa de Nueva York con accionariado disperso) hasta configurar un total del setenta y tres por ciento (73%). La titularidad de General Electric Company en Genworth Financial, Inc. es actualmente del veintisiete por ciento (27%).

GE Mortgage Insurance Limited: Organigrama Grupo



Participación 100% salvo que se indique lo contrario



Los datos económicos más destacables de General Electric Mortgage Insurance Limited son los siguientes:

1. Capital asegurado durante el año 2004.- 5.213 millones de euros
2. Primas durante el año 2004.- 34,5 millones de euros
3. Beneficio antes de impuestos.- 7.427 millones de euros

Este Seguro de Crédito Hipotecario tiene por objeto la cobertura, durante toda la vida de la operación y por cuantía constante, del riesgo de pérdida que se pudiera producir tras el proceso de ejecución de un préstamo por incumplimiento en el pago de prestatario. Son asegurables las operaciones con un porcentaje de financiación (Préstamo Hipotecario más Préstamo No Hipotecario) en el momento de la formalización de la operación situado entre el ochenta por ciento (80%) y el noventa y siete por ciento (97%). El importe máximo de cobertura será la diferencia entre el importe inicial del préstamo (Préstamo Hipotecario más Préstamo No Hipotecario) y el setenta y ocho por ciento (78%) del valor de tasación de la garantía hipotecaria que respalda el mismo.

El importe de la pérdida se define como la diferencia entre:

- el importe de la deuda del cliente (saldo pendiente de devolución del préstamo (Préstamo Hipotecario más No Hipotecario) más los intereses ordinarios devengados y no cobrados hasta un total de 48 mensualidades impagadas).
- el valor de adjudicación judicial a un tercero del inmueble objeto de la garantía del préstamo o de venta del inmueble tras la ejecución judicial.

Ejemplo:

Importe inicial del préstamo (hipotecario + personal)	92.000 €
Valor de tasación:	100.000 € (LTV operación = 92%)
Importe máximo de la cobertura:	14.000 € = 92.000-(100.000*78%).
Deuda reclamada al cliente:	87.000 €
Valor de adjudicación judicial:	85.000 €
Pérdida teórica:	87.000 - 85.000 = 2.000 €

Como el importe de la pérdida (2.000 €) es inferior al importe máximo de la cobertura (14.000 €), la pérdida real para UCI en esta operación sería cero porque la misma sería cubierta por GE Mortgage Insurance Limited.

La prima es única y se paga a GE Mortgage Insurance Limited en el momento de la formalización de la operación. El importe máximo de cobertura asegura la operación (Préstamo Hipotecario más Préstamo No Hipotecario) durante toda la vida de la misma, si se produce la cancelación del Préstamo No Hipotecario se mantendría la protección sobre el Préstamo Hipotecario. El importe del seguro cubre el porcentaje financiado que exceda del setenta y ocho por ciento (78%) del valor de tasación hasta el importe global financiado, en cada caso, al cliente.

Con respecto a los seguros de daños suscritos para los Préstamos Hipotecarios, un 83% de la cartera está asegurado con Génesis, teniendo en este supuesto el Deudor la posibilidad de elegir la compañía aseguradora que estime conveniente. Génesis es una compañía de seguros que perteneció al Grupo Santander y que ha sido vendida a Liberty Seguros recientemente.

Los datos económicos más destacables de Génesis son los siguientes:

1. Ingresos totales durante el año 2004.- 860 millones de euros
2. Primas durante el año 2004.- 767 millones de euros
3. Beneficio neto.- 51 millones de euros

2.2.11 Información relativa a los Deudores en los casos en que los Activos comprendan obligaciones de cinco (5) o menos Deudores que sean personas jurídicas, o si un Deudor representa el veinte por ciento (20%) o más de los Activos, o si un Deudor supone una parte sustancial de los Activos.

No aplicable.

2.2.12 Detalle de la relación si es importante para la emisión entre el emisor, el garante y el Deudor.

Se desconoce que existan relaciones importantes a efectos de la emisión de Bonos entre el Fondo, entre el Cedente, la Sociedad Gestora y demás intervinientes en la operación distintas de las recogidas en el apartado 5.2 del Documento de Registro y en los apartados 2.2.8.2. y 3.2 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores.

2.2.13 Si los Activos comprenden valores de renta fija, descripción de las condiciones principales

No aplicable.

2.2.14 Si los Activos comprenden valores de renta variable, descripción de las condiciones principales.

No aplicable.

2.2.15 Si los Activos comprenden valores de renta variable que no se negocian en un mercado regulado o equivalente en el caso de que representen más del diez (10) por ciento de los Activos, descripción de las condiciones principales.

No aplicable.

2.2.16 Informes de valoración de propiedad y los flujos de tesorería/ingresos en los casos de que una parte importante de los Activos esté asegurado por inmuebles.

En cuanto a los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios, la tasación de los inmuebles sobre los que se ha constituido la hipoteca inmobiliaria se ha efectuado por una única sociedad tasación (Valtecnic, S.A.) homologada e inscrita en el registro correspondiente del Banco de España. Dicha tasación se realiza conforme a lo estipulado en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo del Ministerio de Economía, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

2.3 Activos activamente gestionados que respalden la emisión.

No aplicable.

2.4 Declaración en el caso en que el emisor se proponga emitir nuevos valores respaldados por los mismo Activos y descripción de cómo se informará a los tenedores de esa clase.

No aplicable.

3. ESTRUCTURA Y TESORERÍA

3.1 Descripción de la estructura de la operación.

A través de la presente operación de titulización, UCI transferirá al Fondo los Activos. El Fondo adquirirá los Activos y emitirá los Bonos de los que obtendrá los fondos o recursos para la compra de los Activos. Periódicamente, obtendrá fondos de la amortización del principal e intereses de los Préstamos que destinará a amortizar los Bonos y a pagar intereses a los tenedores de los mismos. Esta operación se formalizará a través de la Escritura de Constitución que será otorgada por la Sociedad Gestora, en nombre y por cuenta del Fondo, por UCI y por el Banco. De este modo, a través de la Escritura de Constitución del Fondo tendrá lugar:

- a) la cesión al Fondo de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios (mediante la emisión por UCI y posterior suscripción por el Fondo de las correspondientes Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca) y de los Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios; y
- b) la emisión de catorce mil quinientos (14.500) Bonos, distribuidos en tres (3) Series de Bonos A, B y C.

Una copia de la Escritura de Constitución será remitida a la CNMV para su incorporación a sus registros oficiales con carácter previo a la apertura del Período de Suscripción de los Bonos.

En otro orden de cosas, y 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 a formalizar, entre otros, los contratos que se establecen a continuación, pudiendo, al objeto de dar cumplimiento a la operativa del Fondo en los términos previstos en la Escritura de Constitución y en la normativa vigente en cada momento, prorrogar o modificar tales contratos, sustituir a cada uno de los prestadores de los servicios al Fondo en virtud de los mismos e incluso, caso de ser necesario, celebrar contratos adicionales, previa notificación a las Agencias de Calificación, siempre que no se perjudique con ello los derechos de los tenedores de los Bonos y, en particular, siempre que no suponga una rebaja en su rating.

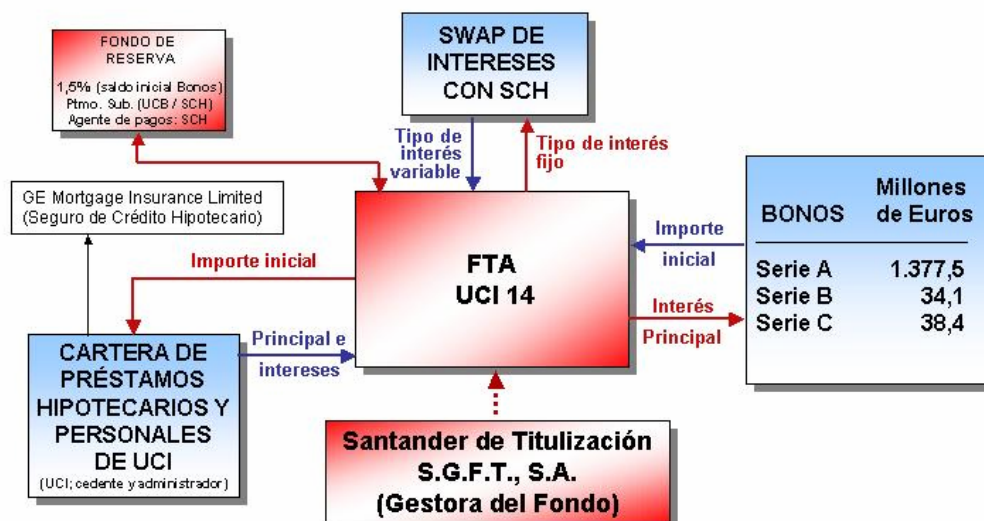
La Sociedad Gestora formalizará, entre otros, los siguientes contratos:

- (i) Contrato de Préstamo Subordinado, con el Banco y UCB al 50% cada uno en su posición acreedora que será destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos, a financiar parcialmente la adquisición de los Activos, a cubrir el desfase temporal en el primer Periodo de Devengo de Interés y a dotar el Fondo de Reserva.
- (ii) Contrato de Swap, con el Banco;
- (iii) Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado, con el Banco, en virtud del cual el Banco garantizará una rentabilidad variable a las cantidades depositadas por el Fondo a través de su Sociedad Gestora en la Cuenta de Tesorería.

Asimismo, la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, celebrará con la Entidad Aseguradora del Tramo Nacional, el contrato de Dirección, Aseguramiento y Colocación del Tramo Nacional y con las Entidades Aseguradoras del Tramo Internacional, el Contrato de Aseguramiento y Colocación del Tramo Internacional.

La descripción de los contratos incluida en el presente apartado y en los apartados 4.1.b) y 5.2 de la Nota de Valores y 3.4.3.a), 3.4.4 y 3.4.7 de este Módulo Adicional a la Nota de Valores refleja fielmente la información más relevante contenida en dichos contratos, no omitiéndose ningún dato o información que pueda resultar relevante.

A continuación se incluye un diagrama explicativo de la operación:



Balance inicial del Fondo

El balance del Fondo al cierre de la Fecha de Desembolso será el siguiente:

ACTIVO		PASIVO	
Derechos de Crédito	1.450.000.000 €	Bonos Serie A	1.377.500.000 €
Cuenta de Tesorería	21.953.258,60 €	Bonos Serie B	34.100.000 €
Gastos de Constitución y Emisión	966.741,40 €	Bonos Serie C	38.400.000 €
		Préstamo Subordinado	22.920.000 €
Total Activo	1.472.920.000 €	Total Pasivo	1.472.920.000 €

3.2 Descripción de las entidades que participan en la emisión y descripción de las funciones que debe ejercer.

- a) SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. interviene como Sociedad Gestora del Fondo.

Corresponde a la Sociedad Gestora, de conformidad con su propia naturaleza jurídica y con lo que la ley establece:

- La constitución, administración y representación legal tanto de fondos de titulización de activos como de fondos de titulización hipotecaria; y

- La representación y defensa de los intereses de los titulares de los valores emitidos con cargo a los fondos que administre y de sus restantes acreedores ordinarios.
- b) UCI, UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS EFC, S.A. interviene como Entidad Cedente de los Activos y como colaboradora del diseño financiero de la operación.
- UCI, UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS EFC, S.A., es una sociedad constituida el 9 de diciembre de 1988, cuyo riesgo crediticio no ha sido objeto de rating por las Agencias de Rating y que es filial al 100% de UCI, S.A, sociedad participada al 50% por el Grupo Santander (rating de Standard & Poor's y Fitch A+ y AA- para su deuda a largo plazo y de A1 y F1+ para su deuda a corto plazo) y por BNP Paribas (rating de Standard & Poor's y Fitch AA y AA para su deuda a largo plazo y de A1+ y F1+ para su deuda a corto plazo).
- La actividad básica de UCI es la financiación a clientes particulares para la adquisición o rehabilitación de viviendas en España. Esta financiación se instrumenta a través de la concesión de préstamos hipotecarios y préstamos personales asociados a los préstamos hipotecarios.
- UCI es una entidad de referencia en la comercialización de préstamos hipotecarios a través de los profesionales del sector inmobiliario y cuenta en la actualidad con una red de 52 Agencias y 45 delegados de zona, distribuidos por todo el territorio español.
- c) BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A. interviene como Entidad Directora de la emisión de Bonos, como Agente de Pagos y como Entidad Aseguradora del Tramo Nacional e Internacional.
- d) BNP PARIBAS, Sucursal en España, interviene como Entidad Directora de la emisión de Bonos y como Entidad Aseguradora del Tramo Internacional.
- e) ESPIRITO SANTO INVESTMENT interviene como Entidad Aseguradora del Tramo Internacional.
- f) DZ BANK AG interviene como Entidad Aseguradora del Tramo Internacional.
- g) UNION DE CRÉDIT POUR LE BATIMENT S.A. interviene junto al Banco como contrapartida del Fondo en el Contrato de Préstamo Subordinado.
- h) FITCH interviene como agencia de calificación crediticia calificadora de los Bonos.
- i) STANDARD & POOR'S interviene como agencia de calificación crediticia calificadora de los Bonos.
- j) SQUIRE, SANDERS & DEMPSEY interviene como asesor legal de la estructura de la operación.
- k) DELOITTE S.L. interviene como auditor de cuentas del Fondo.

Una descripción de las entidades comprendidas en los apartados c) a g) se encuentra recogida en el apartado 5.2 del Documento de Registro.

3.3 Descripción del método y de la fecha de venta, transferencia, novación o asignación de los Activos.

a) Cesión de los Activos.

No hay jurisprudencia que permita conocer la interpretación de los tribunales a la reciente normativa contenida en la Ley 22/2003 de 9 de julio. Sin perjuicio de lo anterior, de acuerdo con la Disposición Adicional 2ª de la Ley 22/2003 de 9 de julio (ley concursal), las especialidades concursales de la Disposición Adicional 5ª de la Ley 3/1994 de 14 de abril permanecen en vigor por lo que entendemos que, no existiendo fraude en la cesión, los Activos cedidos al Fondo no formarán parte de la masa activa en un supuesto de concurso de acreedores del Cedente.

En el supuesto de que se declare el concurso de acreedores de UCI, el Fondo, actuando a través de la Sociedad Gestora tendrá derecho de separación sobre los Activos cedidos. No obstante lo anterior, este derecho de separación no se extenderá necesariamente al dinero percibido por UCI y mantenido por el mismo por cuenta del Fondo con anterioridad a la fecha de declaración del concurso de acreedores ya que, dada su naturaleza fungible, podría quedar afecto a las resultas del concurso según interpretación doctrinal mayoritaria del artículo 80 de la Ley 22/2003 de 9 de julio (ley concursal).

La cesión de los Activos llevada a cabo por UCI que será efectiva desde la Fecha de Constitución del Fondo, se instrumentará a través de la Escritura de Constitución y se realizará según se determina a continuación, diferenciando entre Activos derivados de Préstamos Hipotecarios y Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios.

a.1 Cesión de los Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios:

En relación con los Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios y en virtud de lo establecido en el artículo 2.2.c).1º del Real Decreto 926/1998, UCI formalizará en la 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 Activos al Fondo, a través de la Sociedad Gestora.

De esta manera, UCI cede y transmite al Fondo, en la Escritura de Constitución, su total participación en los Activos derivados de los Préstamos No Hipotecarios por un importe mínimo, junto 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 será plena e incondicional, con total transmisión del riesgo, y se realiza por la totalidad del plazo remanente hasta el total vencimiento de los Activos derivados de los Préstamos No Hipotecarios objeto de la cesión.

a.2 Cesión de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios:

Con respecto a los Activos derivados de los Préstamos Hipotecarios A, UCI emitirá Participaciones Hipotecarias y con respecto a los Préstamos Hipotecarios B, UCI emitirá Certificados de Transmisión de Hipoteca. Dichas Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca serán suscritos 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 la legislación sobre el Mercado Hipotecario (Ley 2/1981, 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 Activos derivados de los Préstamos Hipotecarios A mediante la emisión de Participaciones Hipotecarias, y hace participar al Fondo en los Préstamos Hipotecarios B cediéndole los Activos 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 Activos derivados de los Préstamos No Hipotecarios 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 referirán a una participación en los Préstamos Hipotecarios correspondientes concedidos por UCI del cien por cien (100%) en el principal, y a una participación del cien por cien (100%) en los intereses, tanto ordinarios como de demora, calculados ambos, sobre la base del tipo de interés 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 realizará por la totalidad del plazo restante hasta el vencimiento final de dichos Préstamos.

Las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos en virtud de lo previsto en la Escritura de Constitución, se representarán mediante dos Títulos Múltiples emitidos por el Cedente, representativos cada uno de la totalidad de las Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos. Dichos Títulos Múltiples serán depositados por la Sociedad Gestora en el mismo acto de constitución del Fondo, en el Banco.

Tanto para los supuestos de tener que efectuar la sustitución de algún Certificado de Transmisión de Hipoteca o de una Participación Hipotecaria como para el caso de que se proceda por la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, a la ejecución de un Préstamo Hipotecario así como, si procediéndose a la Liquidación Anticipada del Fondo, haya que tener lugar la venta de Certificados de Transmisión de Hipoteca o de Participaciones Hipotecarias, UCI se compromete a fraccionar, en su caso, cualquier título múltiple en tantos

títulos múltiples o individuales como fueren necesarios, a sustituirlo o canjearlo para la consecución de las finalidades anteriores.

UCI, en cuanto entidad emisora, llevará un libro especial en el que anotará los Certificados de Transmisión de Hipoteca y Participaciones Hipotecarias emitidos y los cambios de domicilio que le hayan sido notificados por los titulares de cada uno de aquellos, haciendo constar asimismo, (i) las fechas de formalización y vencimiento de los Préstamos Hipotecarios, el importe de los mismos y la forma de liquidación y (ii) los datos registrales de las hipotecas que garantizan los Préstamos Hipotecarios.

La Sociedad Gestora procederá, en nombre del Fondo, en la Escritura de Constitución, a la suscripción de las Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos por UCI, para su inmediata incorporación al Fondo.

La suscripción y tenencia de las PH y CTH está limitada a inversores cualificados no pudiéndose adquirir por el público no especializado. El Fondo en su condición de inversor cualificado suscribirá los CTH y de las PH, a los efectos del párrafo segundo del artículo 64.6 del Real Decreto 685/1982, y consecuentemente la emisión de los CTH y de las PH no será objeto de nota marginal en cada inscripción de la hipoteca correspondiente a cada uno de los Préstamos Hipotecarios en el Registro de la Propiedad.

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 serán transmisibles mediante declaración escrita en el mismo título y, en general, por cualquiera de los medios admitidos en Derecho. La transmisión de la participación 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 mismo acto de la constitución del Fondo, UCI cederá a la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, los derechos que le correspondan como beneficiaria de los contratos de seguros de daños y contra incendios. Corresponderán 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.

b) *Términos y condiciones de la cesión de los Activos.*

La cesión al Fondo de los Activos se realizará en las siguientes condiciones:

- b.1* La cesión de los Activos comprenderá la totalidad del principal y de los intereses (ordinarios y de demora) en la Fecha de Constitución del Fondo.
- b.2* La cesión al Fondo de los Activos es plena e incondicional y por la totalidad del plazo remanente hasta el vencimiento de los mismos.
- b.3* El precio de cesión de los Activos será a la par, es decir, el principal pendiente de amortizar de los Activos agrupados en el Fondo en la Fecha de Constitución.

El precio de cesión deberá ser íntegramente satisfecho antes de las quince (15) horas (de Madrid) del mismo Día Hábil, valor ese mismo día, en que quede íntegramente desembolsada la emisión. El pago se efectuará mediante orden cursada por la Sociedad Gestora al Banco para que proceda a cargar en la Cuenta de Tesorería abierta en el Banco a nombre del Fondo, el importe del precio para la adquisición de los Activos.

- b.4* La cesión de los Activos comprenderá, igualmente, la de cualesquiera garantías reales o personales que se hubieran establecido en garantía de cada Activo y de los derechos accesorios del mismo.
- b.5* En tanto no tenga lugar la notificación al respectivo Deudor de la cesión de un Activo derivado de Préstamos Personales, UCI ejercerá en su nombre y por cuenta del Fondo cualesquiera acciones judiciales (inclusive, en su caso, las relativas a la ejecución de garantías) que correspondan frente a dicho Deudor por razón del Activo de que se trate. Una vez tenga lugar dicha notificación, el ejercicio de tales acciones corresponderá a la Sociedad Gestora (o a los representantes apoderados por ésta a tal efecto), en nombre y por cuenta del Fondo.
- b.6* El Cedente no responderá de la solvencia de los Deudores ni de la suficiencia de las garantías de los Activos.

El Cedente únicamente responderá de la existencia y legitimidad de los Activos en el momento de la cesión en los términos y condiciones que declare en la Escritura de Constitución del Fondo, así como de la personalidad con la que efectúa la cesión y de las declaraciones recogidas en el apartado 2.2.8 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores y no responderá en ningún caso del impago de los Préstamos por los Deudores, ya sea del principal, de los intereses o de cualquier otra cantidad que los mismos pudieran adeudar por los Préstamos ni asume la eficacia de las garantías accesorias a los mismos. 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 o de sustitución de los Activos excepción hecha de lo previsto en el apartado 2.2.9 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores.

- b.7* UCI será responsable frente al Fondo de cualesquiera daños y perjuicios experimentados por éste como resultado del ejercicio del derecho de compensación por cualquiera de los Deudores, debiendo pagar al Fondo una cantidad igual a aquella que hubiere sido objeto de compensación por el Deudor correspondiente más, en su caso, los intereses devengados por dicha cantidad desde la fecha en que tuvo lugar la compensación (inclusive) hasta la fecha de su pago por UCI al Fondo (exclusive) calculados al tipo establecido en el Activo correspondiente.
- b.8* UCI no asumirá obligación de recompra alguna de los Activos, salvo en el caso de que estos no cumplan con lo estipulado en las declaraciones incluidas en el apartado 2.2.8 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores, en la Fecha de Constitución.
- b.9* La cesión de los Activos está sometida a la legislación común española. De acuerdo con la legislación común española vigente, la validez de la

cesión de los Activos al Fondo por parte del Cedente está sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- b.9.1* Que el Activo de que se trate no prohíba la cesión del mismo o, en caso contrario, que se haya obtenido el consentimiento del Deudor y cualquier otro consentimiento necesario, en su caso;
- b.9.2* Que se hayan cumplido cualesquiera condiciones o requisitos que, en relación con dicha cesión, se establezcan en el Préstamo correspondiente o, en caso contrario, se haya obtenido el consentimiento del Deudor y cualquier otro consentimiento necesario, en su caso.

A tenor del artículo 1.527 del Código Civil, el Deudor que antes de tener conocimiento de la cesión pague al acreedor, quedará liberado de la obligación. A estos efectos, en virtud de la Escritura de Constitución, el Cedente deberá notificar (por sí o por conducto notarial) la cesión, cuando sea necesario o requerido de acuerdo con los términos del correspondiente Activo, a los respectivos Deudores en el plazo de veinte (20) Días Hábiles siguientes a la formalización de la Escritura de Constitución, o en cualquier momento posterior si así lo requiere la Sociedad Gestora y, en todo caso, en un supuesto de concurso del Cedente. Una vez notificada la cesión a los Deudores, éstos sólo quedan liberados de sus obligaciones mediante el pago al Agente de Pagos. Conforme al artículo 1.198 del Código Civil, el deudor que hubiere consentido la cesión no podrá oponer al Fondo la compensación que le hubiera correspondido frente al Cedente.

Por lo que se refiere a la cesión de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios, la legislación común española es la ley naturalmente aplicable a la cesión, realizada mediante la emisión por UCI de las PH y de los CTH para su íntegra suscripción por el Fondo, de conformidad con la Disposición Adicional 5ª de la Ley 3/1994, según redacción dada por el artículo 18 de la Ley 44/2002, la Ley 2/1981, el Real Decreto 685/1982, y demás regulación vigente en cada momento aplicable a la transmisibilidad y adquisición de títulos del mercado hipotecario.

c) Descripción de derechos que, a favor de su titular, confieren los Activos sobre los Préstamos que los respaldan.

El Fondo, en cuanto titular de los Activos, ostentará los derechos reconocidos al cesionario en el artículo 1.528 del Código Civil.

En concreto, los Activos confieren los siguientes derechos:

- c.1* la totalidad de las cantidades devengadas por la amortización del capital o principal de los Activos;
- c.2* la totalidad de las cantidades devengadas por los intereses ordinarios de los Activos;
- c.3* la totalidad de las cantidades devengadas por los intereses de demora de los Activos;
- c.4* cualesquiera cantidades o activos percibidos por ejecución judicial o notarial de las garantías o, en el caso de los Préstamos Hipotecarios, por la enajenación o explotación de los inmuebles adjudicados al Fondo en

ejecución de las garantías hipotecarias, o en administración y posesión interina de la finca (en proceso de ejecución) hasta el importe de las cantidades adeudadas por el Deudor respectivo, adquisición al precio de remate o importe determinado por resolución judicial. Así mismo el Fondo, en caso de que el Deudor no se encuentre en situación concursal podrá aplicar al pago de los importes adeudados en concepto de los Préstamos No Hipotecarios los saldos remanentes de la ejecución de las garantías hipotecarias; y

- c.5 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 Activos. Con la excepción de comisiones por reclamación de recibos impagados, comisiones de subrogación, comisiones de amortización y cancelación anticipada así como cualquier otra comisión o suplido que correspondiera al cedente.
- c.6 en el supuesto de amortización anticipada de los Préstamos por reembolso anticipado total o parcial del principal no tendrá lugar la sustitución de los Activos afectados

Las comisiones derivadas de los Activos no son objeto de cesión al Fondo.

Todos los derechos anteriormente mencionados se devengarán a favor del Fondo a partir de la Fecha de Constitución.

Los intereses ordinarios y de demora de los Activos que se devenguen hasta la Fecha de Constitución corresponderán al Cedente.

Los derechos del Fondo resultantes de los Activos están vinculados a los pagos realizados por los Deudores contra los Préstamos y, por tanto, quedan directamente afectados por la evolución, retrasos, anticipos o cualquier otra incidencia de los mismos.

d) *Precio de venta o cesión de los Activos.*

El precio de venta o cesión de los Activos será a la par, es decir, por el principal pendiente de pago de los Activos y será satisfecho en la Fecha de Desembolso en la Cuenta de Tesorería.

El Cedente no percibirá intereses por el aplazamiento del pago del precio de venta desde la Fecha de Constitución hasta la Fecha de Desembolso.

En caso de que fuera resuelta la constitución del Fondo y, consecuentemente, la cesión de los Activos, se extinguirá la obligación de pago del precio por parte del Fondo por la adquisición de los Activos y la Sociedad Gestora estará obligada a restituir a UCI en cualesquiera derechos que se hubieran devengado a favor del Fondo por la cesión de los Activos.

3.4 Explicación del flujo de fondos, incluyendo:

3.4.1 Cómo los flujos de los Activos servirán para cumplir las obligaciones del emisor con los tenedores de los valores.

Las cantidades percibidas por el Fondo derivadas de los Activos serán ingresados por el Administrador en la Cuenta de Tesorería o, en su caso por la Sociedad Gestora, en la Cuenta de Exceso de Fondos antes de las veinticuatro (24) horas siguientes al día en que

han sido recibidos. Por tanto, el Fondo estará recibiendo prácticamente ingresos diarios en la Cuenta de Tesorería o en la Cuenta de Exceso de Fondos, en su caso, por las cantidades percibidas de los Activos.

El tipo de interés medio ponderado de los préstamos seleccionados a 20 de octubre de 2005, según se detalla en el apartado 2.2.2.e) anterior es el 4,10% siendo superior al tipo nominal medio ponderado de los Bonos que con los datos que se detallan en el cuadro que se recoge en el apartado 4.10 de la Nota de Valores es de un 2,34%. No obstante, el Swap mitiga el riesgo de tipo de interés que sufre el Fondo por el hecho de tener los Préstamos intereses fijos y variables con distintos índices de referencia y diferentes periodos de revisión y de liquidación a los tipos de interés de los Bonos, referenciados éstos a Euribor a tres meses y con periodos de liquidación y devengo trimestrales, así como el riesgo que se deriva de posibles renegociaciones del tipo de interés de los Préstamos que puede resultar incluso a su novación a un tipo de interés fijo.

3.4.2 Información sobre las mejoras de crédito.

3.4.2.1 Mejoras de crédito.

Las operaciones de mejora de crédito que incorpora la estructura del Fondo son las siguientes:

a) Fondo de Reserva.

Mitiga el riesgo de crédito por la morosidad e impago de los Préstamos. El Fondo de Reserva equivale al 1,50% del importe inicial de los Bonos durante los tres primeros años, según se detalla en el apartado 3.4.2.2. posterior.

b) Permuta de Intereses (Swap).

Mitiga el riesgo de tipo de interés que tiene lugar por la existencia de diferentes tipos de interés entre los Activos y los Bonos

c) Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado y Cuenta de Exceso de Fondos.

Mitiga parcialmente la merma de rentabilidad de la liquidez del Fondo por el desfase temporal entre los ingresos percibidos diariamente de los Préstamos hasta que se produce el pago de los intereses y reembolso de principal de los Bonos en la Fecha de Pago inmediatamente posterior.

d) La subordinación y postergación en el pago de principal e intereses entre las distintas Series de los Bonos

Las Series B y C representan un 5% del importe inicial de los Bonos. La amortización de todas las Series será secuencial hasta que comience la amortización de las Series B y C, momento a partir del cual la amortización pasará a ser a prorrata tal y como se describe en el apartado 3.4.3.b).b.2 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores. Teniendo en cuenta una TACP del 15%, la amortización de los Bonos de todas las Series pasará a ser a prorrata cuando se haya amortizado aproximadamente un 47% del saldo inicial de los Bonos de la Serie A.

e) Exceso de margen

El exceso de margen es la diferencia entre el tipo de interés de la cartera de Préstamos (4,10%) y el tipo de interés de los Bonos (2,34%), que a fecha de registro del presente Folleto, será del 1,76%.

f) Seguros de crédito

Con formato: Numeración y viñetas

Con formato: Numeración y viñetas

Con formato: Numeración y viñetas

El cuarenta y dos (42%) por ciento de la cartera preliminar de Préstamos está asegurado con el Seguro de Crédito Hipotecario de General Electric Mortgage Insurance suscrito por UCI. El importe del Seguro de Crédito Hipotecario cubre el porcentaje financiado que exceda del setenta y ocho por ciento (78%) del valor de tasación hasta el noventa y siete por ciento (97%).

3.4.2.2 Fondo de Reserva.

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, dotará un Fondo de Reserva con cargo al Préstamo Subordinado descrito en el apartado 3.4.3. a) del presente Modulo Adicional a la Nota de Valores, con las siguientes características:

a) *Importe:*

Tendrá un importe inicial igual a veintiún millones setecientos cincuenta mil euros (21.750.000 €), equivalente al uno por ciento (1,5%) del importe inicial de los Bonos y permanecerá fijo en dicho importe durante los tres primeros años.

Cuando el Fondo de Reserva alcance el 3% del Saldo Vivo de los Activos, podrá decrecer trimestralmente en cada Fecha de Pago, manteniéndose en dicho porcentaje hasta que el Fondo de Reserva alcance un nivel mínimo igual al 0,40% del importe inicial de los Bonos.

Esta regla se considerará como general, siempre que el Saldo Vivo de los Activos con morosidad igual o superior a noventa (90) días sea inferior al 0,75%. En el supuesto de que hubiera variaciones en el nivel de morosidad de los Activos, el Fondo de Reserva seguirá las siguientes condiciones:

a.1 Cuando en una Fecha de Pago, el Saldo Vivo de los Activos con morosidad igual o superior a noventa (90) días se encuentre entre el 0,75% y el 1,25% del Saldo Vivo de los Activos, y el Fondo de Reserva alcance el 3% del Saldo Vivo de los Activos, el Fondo de Reserva podrá decrecer hasta alcanzar un importe mínimo del 0,70% del importe inicial de los Bonos. Este nivel requerido para el Fondo de Reserva se mantendrá constante siempre que se mantengan estos niveles de morosidad.

a.2 Cuando en una Fecha de Pago, el Saldo Vivo de los Activos con morosidad igual o superior a noventa (90) días sea mayor que el 1,25% del Saldo Vivo de los Activos, el Fondo de Reserva tendrá un importe igual al máximo entre el 0,80% del saldo inicial de los Bonos y el 3% del Saldo Vivo de los Activos. Este nivel requerido para el Fondo de Reserva se mantendrá constante siempre que se mantengan estos niveles de morosidad.

En el momento en que no concurren dichas circunstancias el Fondo de Reserva podrá decrecer hasta alcanzar el nivel requerido.

Los niveles requeridos para el Fondo de Reserva se mantendrán constantes hasta la Fecha de Vencimiento Final del Fondo en la que se utilizará para el cumplimiento de las obligaciones de pago del Fondo.

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

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

b) Rentabilidad:

El importe de dicho Fondo de Reserva será abonado en la Cuenta de Tesorería, siendo objeto del Contrato de Reinversión a Tipo de Interés Garantizado de la Cuenta de Tesorería a celebrar con el Banco, en tanto el Banco mantenga una calificación de su deuda a corto plazo de al menos A-1 y F1 (según las escalas de calificación de Standard & Poor's y Fitch, respectivamente).

c) Destino:

El Fondo de Reserva se aplicará, en cada Fecha de Pago, al cumplimiento de las obligaciones de pago contenidas en el orden de prelación de pagos recogido en el apartado 3.4.6.(b) siguiente.

3.4.3 Detalles de cualquier financiación de deuda subordinada.

a) Contrato de Préstamo Subordinado.

La Sociedad Gestora celebrará, en representación y por cuenta del Fondo, con el Banco y UCB un Contrato de Préstamo Subordinado (al 50% cada uno en su posición acreedora), por importe de veintidós millones novecientos veinte mil euros (22.920.000 €) que será destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos, a financiar parcialmente la adquisición de los Activos, a cubrir el desfase temporal en el primer Periodo de Devengo de Interés (por la diferencia que se generará entre los intereses de los Activos que se cobrarán durante el primer Periodo de Devengo y los intereses de los Bonos a pagar en la primera Fecha de Pago) y a dotar el Fondo de Reserva.

El importe del Préstamo Subordinado se desembolsará en la Cuenta de Tesorería en la Fecha de Desembolso.

El Préstamo Subordinado devengará un interés nominal anual equivalente al tipo de interés que resulte de añadir un margen incluido dentro del rango entre cero coma cincuenta y cinco (0,55%) y cero coma setenta por ciento (0,70%) 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 éste último sólo para el primer Periodo de Devengo de Interés.

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 el apartado 3.4.6.(b) del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores.

La parte del Préstamo Subordinado que se destine a financiar los gastos de constitución del Fondo, la que se destine a financiar los gastos de emisión de los Bonos y la que tiene por objeto cubrir el desfase temporal del primer Periodo de Devengo de Interés se irán amortizando trimestralmente, a medida que se vayan amortizando dichos gastos durante los tres (3) primeros años desde la constitución del Fondo y la emisión de los Bonos.

No obstante lo anterior, dicha parte del préstamo Subordinado se podrá amortizar anticipadamente, siempre y cuando el Fondo cuente con liquidez suficiente, de acuerdo con la orden de prelación de pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b) del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores y así quede acordado entre la Sociedad Gestora y UCI.

La parte del Préstamo Subordinado destinada a financiar parcialmente la adquisición de los Activos se amortizará en la Fecha de Pago anterior a la Fecha de Vencimiento Legal de dichos Activos (20 de junio de 2043), 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 en las Fechas de Determinación anterior y en curso. Todo ello siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente de acuerdo con lo previsto en el apartado 3.4.6.(b) del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores.

Este préstamo, por su carácter subordinado, estará postergado en rango respecto a algunos de los demás acreedores del Fondo en los términos previstos en el apartado 3.4.6.(b) del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores, incluido, pero no sólo, los tenedores de los Bonos.

Si, antes del inicio del Periodo de Suscripción, las Agencias de Calificación no confirmaran como finales cualesquiera de las calificaciones provisionales asignadas, esta circunstancia daría lugar a la resolución del Contrato de Préstamo Subordinado salvo en lo que se refiere a los gastos iniciales de constitución del Fondo y emisión de los Bonos.

b) Reglas de subordinación entre los Bonos.

b.1 Pago de intereses:

- El pago de intereses devengados por los Bonos de la Serie A ocupa el tercer (3º) lugar en el orden de prelación de pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b) del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores.
- El pago de intereses devengados por los Bonos de la Serie B ocupa el cuarto (4º) lugar en el orden de prelación de pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b) del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores, quedando en consecuencia postergado en rango respecto al pago de los intereses devengados por los Bonos de la Serie A.
- El pago de intereses devengados por los Bonos de la Serie C ocupa el quinto (5º) lugar en el orden de prelación de pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b) del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores, quedando en consecuencia postergado en rango respecto al pago de los intereses devengados por los Bonos de las Series A y B.

b.2 Amortización de principal:

El principal de los Bonos de las tres Series ocupa el sexto(6º) lugar en el orden de prelación de pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b) del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores. Dicha amortización se llevará a cabo conforme a las siguientes reglas de subordinación entre las tres Series:

- 1^a Hasta la primera Fecha de Pago (excluida) en la que el Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie B sea igual o mayor al cuatro coma setenta por ciento (4,70%) del Saldo de Principal Pendiente de Pago del total de los Bonos de las tres (3) Series, los Fondos Disponibles para Amortización serán utilizados en su totalidad para la amortización de los Bonos de la Serie A.
- 2^a En la Fecha de Pago en que la relación anterior sea igual o mayor al cuatro coma setenta por ciento (4,70%), 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 de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie B y el Saldo de Principal Pendiente de Pago del total de los Bonos de las tres (3) Series se mantenga en el cuatro coma setenta por ciento (4,70%) o porcentaje superior más próximo.
- 3^a En la Fecha de Pago en la que el Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie C sea igual o mayor al cinco coma treinta por ciento (5,30%) del Saldo de Principal Pendiente de Pago del total de los Bonos de las tres (3) Series, los Fondos Disponibles para Amortización se aplicarán a la amortización de las tres (3) Series A, B y C, de modo tal que la relación entre el Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie B y el Saldo de Principal Pendiente de Pago del total de los Bonos de las tres (3) Series se mantenga en el cuatro coma setenta por ciento (4,70%) o porcentaje superior más próximo y la relación entre el Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie C y el Saldo de Principal Pendiente de Pago del total de los Bonos de las tres (3) Series se mantenga en el cinco coma treinta por ciento (5,30%) o porcentaje superior más próximo.

La amortización de todas las Series será secuencial hasta que comience la amortización de las Series B y C, momento a partir del cual la amortización pasará a ser a prorrata tal y como se describe en este apartado. Teniendo en cuenta una TACP del 15%, la amortización de los Bonos de la Serie B y de los Bonos de la Serie C comenzarán cuando aproximadamente se haya amortizado un 47% del saldo inicial de los Bonos de la Serie A.

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:

- Que el Saldo Vivo de los Activos con morosidad igual o superior a los 90 días en la fecha de determinación inmediatamente anterior a la fecha de pago en curso sea igual o superior al 2% del Saldo Vivo de los Activos
- Que exista un Déficit de Amortización superior al 100% del importe de los Bonos de la Serie C.

- Que el importe disponible del Fondo de Reserva fuese inferior al importe mínimo requerido recogido en el apartado 3.4.2 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores.
- Que el Saldo Vivo de los Activos pendiente de amortización sea inferior al 10% del Saldo Vivo de los Activos inicial.

En cualquiera de los supuestos anteriores 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 concurran ninguna de dichas circunstancias se restablecerá la amortización de las series B y C.

3.4.4 Indicación de cualquier parámetro de inversión para la inversión de excedentes temporales de liquidez y descripción de las partes responsables de tal inversión.

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, y el Banco celebrarán el 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 de Tesorería. En concreto, el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado determinará que las cantidades que reciba el Fondo en concepto de:

- (i) principal e intereses de los Activos;
- (ii) cualesquiera otras cantidades que sean recibidas en pago de principal o intereses ordinarios y de demora de los Activos;
- (iii) las cantidades que en cada momento constituyan el Fondo de Reserva;
- (iv) las cantidades que, en su caso, sean abonadas al Fondo y se deriven del Swap;
- (v) las cantidades a que asciendan los rendimientos obtenidos por el saldo de la Cuenta de Tesorería;

serán depositadas en la Cuenta de Tesorería.

En la Cuenta de Tesorería se centralizarán todos los cobros y pagos durante toda la vida del Fondo.

En la Fecha de Desembolso la Cuenta de Tesorería recibirá el importe efectivo por el desembolso de la suscripción de la emisión de Bonos y el importe inicial del Préstamo Subordinado y pagará el precio de adquisición de los Activos cedidos por UCI por su importe inicial y los gastos de constitución del Fondo.

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 tipo de interés EURIBOR a tres (3) meses durante el trimestre inmediatamente anterior a cada Fecha de Pago.

Excepcionalmente, y para el primer Período de Devengo de Interés, el tipo de interés será EURIBOR a cuatro (4) meses existente a las 11:00 horas de la mañana (hora C.E.T.) de la Fecha de Constitución.

El cálculo de la rentabilidad del saldo de la Cuenta de Tesorería se llevará a cabo tomando los días efectivos y como base, un año compuesto por trescientos sesenta y cinco (365) días. La liquidación de intereses será mensual, cinco (5) Días Hábiles anteriores a los días 20 de cada mes.

En el supuesto de que la deuda a corto plazo del Banco experimentara, en cualquier momento de la vida de la emisión de los Bonos, un descenso en su calificación situándose por debajo de A-1 o F-1 (según las escalas de calificación de Standard & Poor's y Fitch, respectivamente), la Sociedad Gestora, dispondrá de un plazo máximo de

treinta (30) Días Hábiles a contar desde el momento en que tenga lugar tal situación para, en nombre y representación del Fondo, trasladar la Cuenta de Tesorería del Fondo a una entidad cuya deuda a corto plazo posea una calificación mínima de A-1 o F-1, de modo que en el momento en que los fondos estén depositados en la cuenta de la nueva entidad, el Banco dejará de llevar a cabo la reinversión de los mismos, y la Sociedad Gestora contratará la máxima rentabilidad posible para su saldo, que podrá ser diferente a la contratada con el Banco, pudiendo, con posterioridad, trasladarla al Banco, cuando su deuda a corto plazo alcance nuevamente la calificación A-1 o F-1 (según las citadas escalas de calificación).

Mediante el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado se mitiga el riesgo de desfase temporal entre los ingresos del Fondo en concepto de principal e intereses de diversa periodicidad y la amortización y el pago de los intereses en los Bonos, de periodicidad trimestral.

En el caso de que la cantidad acumulada en la Cuenta de Tesorería superase el 20% del Saldo de Principal Pendiente de los Bonos, la Sociedad Gestora por cuenta del Fondo abrirá una nueva cuenta en otra entidad con un rating mínimo a corto plazo de A-1+ y F1 (la Cuenta de Exceso de Fondos), bajo las mejores condiciones posibles, en la que se depositarán todas aquellas cantidades que superen el mencionado 20%. En caso de que la nueva entidad perdiese el rating A-1+ y F1, la Sociedad Gestora dispondrá de 30 días para encontrar una nueva entidad con los ratings mínimos citados. La Sociedad Gestora notificará a S&P y Fitch con la máxima antelación posible la probabilidad de que suceda este evento.

En el supuesto de que la Sociedad Gestora, al contratar la máxima rentabilidad para el saldo de la Cuenta de Tesorería y de la Cuenta de Exceso de Fondos , si fuera necesario, optara por invertir en valores, éstos tendrían que tener un rating mínimo de A-1 y F1 (según escala de calificación de S&P Ratings Services y Fitch), estar depositados en una entidad con un rating mínimo de A-1 y F1 (según escalas de calificación de S&P Ratings Services y Fitch) y tener un vencimiento anterior a la próxima Fecha de Pago de intereses.

La Cuenta de Exceso de Fondos , una vez se constituya, permanecerá abierta durante toda la vida del Fondo y su saldo incluirá tanto el exceso del 20% acumulado en la Cuenta de Tesorería como las cantidades percibidas en concepto de rentabilidad de la misma.

3.4.5 Modo de percepción de los pagos relativos a los Activos.

UCI, como gestor de cobros, recibirá por cuenta del Fondo cuantas cantidades sean satisfechas por los Deudores derivadas de los Activos, tanto por principal o intereses, como cualquier otro concepto y los contratos de seguros cedidos al Fondo y procederá a ingresar en la Cuenta de Tesorería las cantidades que correspondan al Fondo, en un plazo no superior a veinticuatro (24) horas.

Asimismo, UCI abonará en dicha Cuenta de Tesorería y en el mencionado plazo las cantidades que reciba, en su caso, de los Deudores por la amortización anticipada de los Activos y que correspondan al Fondo.

3.4.6 Origen y aplicación de fondos.

En la Fecha de Constitución del Fondo y emisión de los Bonos, el Fondo dispondrá de los importes que provendrán de la suscripción de los Bonos emitidos y del préstamo subordinado y aplicará estos importes a los pagos

siguientes: precio de venta o cesión de los Activos, pago de los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos y dotación del Fondo de Reserva.

A partir de la Fecha de Constitución del Fondo y hasta la total amortización de los Bonos, el origen y aplicación de las cantidades de que dispondrá el Fondo se detallan a continuación:

a) Origen:

Los Fondos Disponibles en cada Fecha de Pago serán los que provienen de los siguientes conceptos:

- 1.1 Los intereses cobrados (incluidos los de demora) de los Activos durante cada Periodo de Determinación precedente.
- 1.2 La rentabilidad obtenida durante cada Periodo de Determinación precedente por la reinversión del Fondo de Reserva así como por las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería y Cuenta de Exceso de Fondos, en su caso.
- 1.3 Las cantidades percibidas por principal de los Activos durante cada Periodo de Determinación precedente.
- 1.4 El Fondo de Reserva.
- 1.5 Las cantidades netas percibidas en virtud del Contrato de Swap.
- 1.6 Cualesquiera otras cantidades que pudiera percibir el Fondo incluyendo las que puedan resultar de la ejecución de las garantías de los Activos.

Los Fondos Disponibles se aplicarán en este mismo orden para hacer frente a los pagos descritos en el orden de prelación de pagos que se describe a continuación, en el apartado b).

b) Aplicación

La Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, procederá a aplicar en cada Fecha de Pago el importe a que asciendan los Fondos Disponibles (con independencia del momento del devengo) a los pagos y retenciones siguientes, de conformidad con el orden de prelación descrito a continuación:

1. Pago a la Sociedad Gestora por gastos ordinarios del Fondo y extraordinarios, incluyendo la comisión de administración periódica a favor de la misma y pago a UCI de los gastos que hubiese anticipado o sufrido por cuenta del Fondo con carácter excepcional en relación con la administración de los Activos (por ejecución de garantía y/o venta de inmuebles), todo ello debidamente justificado.
2. Pago al Banco de la cantidad neta del swap, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3.4.7 del Módulo Adicional a la Nota de Valores y en el caso de resolución del Contrato de Swap 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, salvo postergación del pago de los mismos, en función de las reglas excepcionales descritas en el apartado 3.4.6.c) posterior.
5. Pago de los intereses de los Bonos de la Serie C, salvo postergación del pago de los mismos, en función de las reglas excepcionales descritas en el apartado 3.4.6.c) posterior.

6. Retención de una cantidad igual a la Cantidad Devengada para Amortización destinada para amortizar los Bonos, según se describe en el apartado 4.9.2. de la Nota de Valores.
7. Pago de los intereses de los Bonos de la Serie B cuando se postergue el pago desde el 4º lugar en el orden de prelación de pagos.
8. Pago de los intereses de los Bonos de la Serie C cuando se postergue el pago desde el 5º lugar en el orden de prelación de pagos.
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 el apartado 3.4.2.2. del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores.
10. Pago en caso de resolución del Contrato de Swap por incumplimiento del Banco 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.
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 Activos, igual a SEIS MIL EUROS (6.000 €), I.V.A. incluido, y hasta la Fecha de Vencimiento Legal en que tenga lugar la amortización total de la emisión 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 gastos recogidos en el primer (1º) lugar del orden de prelación anterior se desglosan en los siguientes:

- Gastos derivados de las auditorías anuales de las cuentas del Fondo;
- Gastos de Notaría;
- Gastos derivados del mantenimiento de los ratings de las tres (3) Series de Bonos;
- Gastos relacionados con las notificaciones que, de acuerdo con lo establecido en el presente Folleto, deberán realizarse a los titulares de los Bonos en circulación.
- En general, cualesquiera otros gastos soportados por la Sociedad Gestora y derivados de su labor de representación y gestión del Fondo.

En el caso en que en una Fecha de Pago anterior a la Fecha de Pago en curso algún concepto hubiese quedado impagado, se seguirá estrictamente el orden de prelación de pagos recogido en el presente apartado, empezando por el concepto más antiguo.

c) Reglas excepcionales de prelación de pagos a cargo del Fondo.

- c.1 Si tuviera lugar la sustitución de UCI como Administrador de los Activos, a favor de otra entidad se devengará a favor del tercero, nuevo Administrador, una comisión que pasará de ocupar el punto 12º al punto 1º en el orden de prelación de pagos recogido en el apartado 3.4.6.b) anterior.
- c.2 En el caso de que en una Fecha de Pago (con respecto al periodo comprendido entre esa Fecha de Pago y la anterior) más del siete por ciento (7%) de los Deudores (sobre saldo vivo) haya ejercitado el derecho a la limitación de cuota en función del IPC, se suspenderá el pago del punto 13º del orden de prelación de pagos, referido al pago trimestral a UCI de una cantidad variable como remuneración o compensación por el proceso de intermediación financiera. En tal supuesto, dicha cantidad quedaría depositada en la Cuenta de Tesorería hasta la Fecha de Pago en que el ejercicio de la limitación de cuota en función del IPC correspondientes a nuevo periodo no sobrepase el porcentaje mencionado. En dicha Fecha de Pago el importe retenido pasará a formar parte de los Fondos Disponibles. El pago de dicha comisión sólo podrá ser retomado siempre y cuando la calificación otorgada para los Bonos por las Agencias de Calificación no se vea afectada. El cálculo del citado porcentaje se realizará en las Fechas de Determinación.
- c.3 Se procederá a postergar el pago de los intereses de los Bonos de la Serie B del 4º al 7º lugar, y por consiguiente los intereses de la Serie C del 5º al 8º lugar y el Fondo de Reserva al 9º lugar, si concurrieran las dos (2) circunstancias siguientes:
- 1) Que en una Fecha de Pago no se hubiera producido la completa amortización de los Bonos de la Serie A, y
 - 2) Que en una Fecha de Pago fuera mayor de cero el importe resultante de deducir del Saldo de Principal Pendiente de Pago de la Serie A la suma de los siguientes importes:
 - El remanente de Fondos Disponibles una vez deducidos los importes aplicados a las obligaciones de pago en los puntos 1º al 4º incluido de este orden de prelación, y
 - El Saldo Vivo de los Activos al corriente de pago o con menos de dieciocho (18) meses de retraso en pagos en la Fecha de Determinación anterior.
- No obstante lo anterior, independientemente de que concurrieran las dos circunstancias anteriores, se procederá al Pago de Intereses de los Bonos de la Serie B, en el 4º lugar, siempre y cuando el Fondo dispusiera de remanente que provenga del cobro de intereses de los Activos y de la rentabilidad obtenida por la Cuenta de Tesorería y Cuenta de Exceso de Fondos, en su caso.
- c.4 Se procederá a postergar el pago de los intereses de los Bonos de la Serie C del 5º al 8º lugar, y el Fondo de Reserva al 9º lugar, si concurrieran las dos circunstancias siguientes:
- 1) Que en una Fecha de Pago no se hubiera producido la completa amortización de los Bonos de las Series A y B, y

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

- El remanente de Fondos Disponibles una vez deducidos los importes aplicados a las obligaciones de pago en los puntos 1º al 5º incluido de este orden de prelación, y
- El Saldo Vivo de los Activos al corriente de pago o con menos de dieciocho (18) meses de retraso en pagos en la Fecha de Determinación anterior.

No obstante lo anterior, independientemente de que concurrieran las dos circunstancias anteriores, se procederá al Pago de Intereses de la Serie C, en el 5º lugar, siempre y cuando el Fondo dispusiera de remanente que provenga del cobro de intereses de los Activos y de la rentabilidad obtenida por la Cuenta de Tesorería y la Cuenta de Exceso de Fondos, en su caso.

c.5 Las cantidades remanentes provenientes del cobro de intereses de los Activos y de la rentabilidad obtenida por la Cuenta de Tesorería y por la Cuenta de Exceso de Fondos, en su caso, indicadas en los puntos c.3 y c.4 del presente apartado, se dejarán de aplicar al pago de intereses de los Bonos de la Serie B y de los Bonos de la Serie C, según sea el caso, añadiéndose a la Cantidad Devengada para Amortización en caso de que el ratio del Saldo Acumulado de Fallidos sobre el saldo inicial de la cartera alcance 9.60%.

El Saldo Acumulado de Fallidos será el saldo de los Préstamos que se encuentren con cuotas pendientes con antigüedad superior a 18 meses, o que hayan empezado el proceso de ejecución de garantías (si dicho proceso acaeciera con anterioridad a los 18 meses desde el primer impago) sin contar las cantidades que puedan resultar durante el proceso de ejecución de garantías de los Activos.

Ejemplo práctico de aplicación de las reglas excepcionales de postergación del pago de intereses de los Bonos de las Series B y C.

Origen de los Fondos Disponibles:

- 1.- Intereses de los Activos.- 1.000
 - 2.- Rentabilidad de la Cuenta de Tesorería y de la Cuenta de Exceso de Fondos, en su caso.- 100
 - 3.- Principal de los Activos.- 2.000
 - 4.- Fondo de Reserva.- se supone constante.
 - 5.- Cantidades netas de Swap.- 100
 - 6.- Otras cantidades.- 10
- TOTAL de Fondos Disponibles.- 3.210

Aplicación de los Fondos Disponibles (según el orden de prelación de pagos descrito en el apartado 3.4.6.b anterior), en una Fecha de Pago cualquiera, se supone.

Puntos 1º al 4º.- suman un importe total de 800 y se pagan siguiendo el orden establecido en el apartado 3.4.6 a), es decir, aplicando en primer lugar las cantidades que provienen de los intereses de los Activos y de la rentabilidad de la Cuenta de Tesorería y la Cuenta de Exceso de Fondos, en su caso (1.100).

Punto 4º.- se deben comprobar las reglas excepcionales de prelación de pagos recogidas en este apartado:

1. Saldo Pendiente de los Bonos de la Serie A.- 3.200
2. Remanente de Fondos Disponibles (una vez realizados los pagos de los puntos 1º al 4º del orden de prelación de pagos), teniendo en cuenta que únicamente se han utilizado hasta este momento las cantidades que provienen de los intereses de los Activos y de la rentabilidad de la Cuenta de Tesorería y la Cuenta de Exceso de Fondos, en su caso. El remanente de Fondos Disponibles será.- 2.410 (3.210-800).
3. Saldo Vivo de los Activos con menos de 18 meses de retraso.- 700

Si se aplica la regla c.3. anterior resultaría:

"Saldo Pendiente de los Bonos de la Serie A (3.200) - remanente de Fondos Disponibles (2.410) - Saldo vivo de los Activos con menos de 18 meses de retraso (700) = Resultado positivo de 90".

Esto implicaría que el pago de los intereses de los Bonos de la Serie B serían postergados al punto 7º del orden de prelación de pagos, es decir, las Series A, B y C se amortizarían antes de pagar intereses de los Bonos de las Series B y C.

Sin embargo, y aún cumpliéndose lo anterior, si el remanente de Fondos Disponibles corresponde a los intereses de los Activos y a la rentabilidad obtenida de la Cuenta de Tesorería y de la Cuenta de Exceso de Fondos, en su caso, se pagarían los intereses de los Bonos de la Serie B por este mismo importe y en su orden original de prelación de pagos.

En el presente ejemplo, se ha recogido en concepto de intereses de Activos 1.000 y de rentabilidad de las cuentas 100, lo que hace un total de 1.100. Los pagos efectuados desde el punto 1º al 4º han sido 800, por lo tanto, quedaría un remanente de 300 que se destinaría al pago de los intereses de los Bonos de la Serie B.

El remanente correspondiente a los intereses de los Activos y a la rentabilidad obtenida de la Cuenta de Tesorería y de la Cuenta de Exceso de Fondos, en su caso, (300 en nuestro ejemplo) no se aplicará al pago de intereses de los Bonos de la Serie B, en el supuesto en que el ratio del Saldo Acumulado de Fallidos sobre el saldo inicial de la cartera alcance el 9,60%. Esto produciría la postergación del pago de intereses de los Bonos de la Serie B al 7º lugar del orden de prelación de pagos y el remanente pasaría a formar parte de la Cantidad Devengada para Amortización.

3.4.7 Detalles de otros acuerdos de los que dependen los pagos de intereses y del principal a los tenedores de los Bonos.

La cartera de Préstamos a titular está compuesta por Préstamos Hipotecarios a tipo de interés fijo durante los tres (3) primeros años y Préstamos No Hipotecarios a tipo de interés fijo durante los cinco (5) primeros años y el Fondo emitirá Bonos a tipo de interés variable. Por ello, la Sociedad Gestora, celebrará por cuenta del Fondo, con el Banco, un

contrato de Permuta Financiera de Intereses o Swap conforme al modelo ISDA 1992, cuyos términos se describen a continuación.

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 Activos y los Bonos. Esta diferencia radica en:

- a)** El cinco coma cinco por ciento (5,5%) de los Préstamos Hipotecarios (que representan un cinco por ciento (5%) de la cartera de Activos) tiene el tipo de interés fijo los tres (3) primeros años, por tener los Préstamos Hipotecarios subyacentes formalizados durante el año 2004 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 4,33% y el margen hasta diciembre de 2008 es del 1,58% (la fecha máxima de cambio a tipo variable de esta cartera será 5 de junio de 2008). La fecha de vencimiento medio de esta cartera es junio de 2007.
- b)** El sesenta y ocho por ciento (68%) de los Préstamos No Hipotecarios (que representan un cinco por ciento (5%) de la cartera de Activos) tiene el tipo de interés fijo los cinco (5) primeros años, por tener los Préstamos No Hipotecarios subyacentes formalizados durante el año 2004 un tipo de interés mixto, es decir, fijo los cinco primeros años y variable el resto de la duración del Préstamo No Hipotecario. El tipo de interés medio actual de esta cartera es el 6,53% y el margen hasta diciembre de 2008 es del 3,98%. (La fecha máxima de cambio a tipo variable de esta cartera será junio de 2010). La fecha de vencimiento medio de esta cartera es junio de 2007.

En virtud del citado Contrato de Swap, la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, realizará pagos al Banco de las “cantidades fijas”, y como contrapartida, recibirá del Banco 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% nominal anual pagadero trimestralmente en base 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 de referencia aplicable en cada momento a los Bonos (Euribor 3 meses).

3. Principal teórico del Swap.

Será de CIENTO CINCUENTA MILLONES DE EUROS (150.000.000 €) y decrecerá siguiendo el siguiente calendario, hasta su finalización el 20 de diciembre de 2008:

Fecha de Pago	Importe Nocial
HASTA 20/09/2006	150.000.000
HASTA 20/03/2007	125.000.000
hasta 20/06/2007	25.000.000
hasta 20/12/2008	15.000.000

4. Cantidades fijas

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

5. Cantidades variables

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

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, por neto, es decir, por la diferencia positiva (o negativa) entre las cantidades fijas y las cantidades variables.

7. Duración.

Como consecuencia del riesgo de tipo de interés citado con anterioridad, concentrado desde la Fecha de Constitución del Fondo hasta junio de 2008 (fecha máxima de vencimiento del periodo a tipo fijo), el Contrato de Swap tendrá como fecha de finalización el 20 de diciembre de 2008, según el calendario de amortización descrito en el punto 3 anterior. La resolución del Contrato de Swap no supone la liquidación del Fondo.

En relación con el Contrato de Swap, el Banco asumirá el compromiso frente a la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, de que si la calificación del Banco descendiera, durante cualquier momento de la duración del Contrato de Swap por debajo de A-1 (para la deuda a corto según escala de calificación de S&P Rating Service) y de A y F1 según la escala de Fitch (para la deuda a largo y corto plazo, respectivamente) y en el plazo máximo de treinta (30) días hábiles a contar desde el día en que tuviera lugar la notificación de dicha circunstancia, el Banco 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 del Banco, en ambos casos (i) y (ii) siempre que dicha entidad cuente al menos con la calificación A-1 para la deuda a corto plazo (según la escala de calificación de S&P Rating Service) y A y F1, (según la escala de Fitch, para la deuda a largo y corto plazo respectivamente) y sujeto a los criterios para evaluar los riesgos de contrapartida de las Agencias de Calificación vigentes en ese momento, 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 sujeto a los criterios para evaluar los riesgos de contrapartida de las Agencias de Calificación vigentes en ese momento. Si el rating de la contraparte descendiera hasta un nivel de A-3 (según escala de S&P Rating Service) o por debajo de BBB y F2 (según la escala de Fitch, para la deuda a largo plazo y a corto plazo, respectivamente) deberá ser sustituida por una entidad con rating de A-1 (según escala de S&P Rating Service) y A y F1 (según la escala de Fitch, para la deuda a largo plazo y a corto plazo, respectivamente). Todos los costes, gastos e impuestos en que se incurran por el cumplimiento de las anteriores obligaciones serán por cuenta del Banco.

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 al Banco fuese superior a la cantidad variable a recibir por el Fondo), a satisfacer por el Fondo al Banco, o el Banco 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 al Banco), 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, el Banco asumirá esta obligación. Si por el contrario el pago liquidativo fuera favorable al Banco, su pago se efectuará de conformidad con el orden de

prelación de pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b) de este Módulo Adicional a la Nota de Valores.

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 de Swap vigente.

3.5 Nombre, dirección y actividades económicas significativas del Cedente.

El Cedente de los Activos es UCI. Como entidad financiera de crédito, su principal actividad consiste en financiar actividades fundamentalmente a través de préstamos personales y préstamos hipotecarios, de conformidad con lo que la ley establece.

Se muestra a continuación, la información financiera seleccionada de UCI referida al primer semestre de los ejercicios 2005 y 2004 y la comparación entre ambos, al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2004.

La información correspondiente al 30 de junio de 2005 y 31 de diciembre de 2004 se ha preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera que le son de aplicación según el Reglamento CE 1606/2002 y la Circular 4/2004 de Banco de España. La información correspondiente a 30 de junio de 2004 también se ha elaborado, a efectos meramente comparativos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera de forma que la comparación entre ambos periodos sea homogénea.

	30-06-05	30-06-04	Δ %	31-12-04
Balance UCI EFC (miles de euros)				
Activos Totales Balance	3.644.708	2.748.861	32,6%	3.002.477
Créditos sobre clientes Balance	3.486.505	2.609.740	33,6%	2.916.540
Fondos Propios Totales (Tier 1 + Tier 2)	146.563	126.854	15,5%	153.733
Créditos sobre clientes Titulizados España	3.518.208	2.553.167	37,8%	3.051.277
Cuenta de Resultados UCI EFC (miles de euros)				
Margen de Intermediación	56.011	40.949	36,8%	84.743
Margen Ordinario	69.296	49.068	41,2%	101.999
Margen de explotación	38.375	25.264	51,9%	54.000
Beneficios antes de Impuestos	26.541	20.345	30,5%	45.073
Beneficio atribuido al grupo	13.126	12.256	7,1%	26.878
Ratios Relevantes UCI EFC				
Indice de Morosidad (*)	0,63%	0,69%	-0,06%	0,66%
Indice de cobertura de Morosidad (**)	153%	135%	18,00%	139%
Ratio de Eficacia (***)	37%	39%	-2,00%	38%
Ratio BIS (Grupo UCI)	10%	10,4%	-0,40%	10,8%
Información Complementaria				
Numero de oficinas España	52	48	4	48
Numero de oficinas Resto del Mundo	9	9	0	9
Numero de colaboradores España	679	613	66	636
Numero de colaboradores Resto del Mundo	140	109	31	136
(*) Calculado para > 6 meses de impagos, para la cartera Gestionada (Balance+Titulizado) España solo				
(**) Solo para los > 6 meses impagos del balance España				
(***) para la actividad crediticia de España solo				

3.6 Rendimiento y/o reembolso de los valores relacionados con otros que no son activos del emisor.

No aplicable.

3.7 Administrador de los Préstamos y funciones de la Sociedad Gestora en cuanto a administrador.

3.7.1 Administrador de los Préstamos.

UCI, entidad Cedente de los Activos, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2. del Real Decreto 926/1998 se obliga a ejercer la custodia y administración de los Activos, regulándose las relaciones entre UCI y el Fondo por lo dispuesto en la Escritura de Constitución.

UCI, aceptará el mandato recibido de la Sociedad Gestora y, en virtud de dicho mandato, se compromete a lo siguiente:

- (i) A ejercer la administración y gestión de los Activos adquiridos por el Fondo en los términos del régimen y los procedimientos ordinarios de administración y gestión establecidos en la Escritura de Constitución;
- (ii) A seguir administrando los Activos, dedicando el mismo tiempo y atención y el mismo nivel de pericia, cuidado y diligencia en la administración de los mismos que el que dedicaría y ejercería en la administración de sus propios préstamos y, en cualquier caso, ejercitará un nivel adecuado de pericia, cuidado y diligencia en la prestación de los servicios previstos en el presente Módulo Adicional a la Nota de Valores y, en la Escritura de Constitución;
- (iii) A que los procedimientos que aplica y aplicará para la administración y gestión de los Activos son y seguirán siendo conformes a las leyes y normas legales en vigor que sean aplicables;
- (iv) A cumplir las instrucciones que le imparta la Sociedad Gestora con la debida lealtad;
- (v) A indemnizar al Fondo por los daños y perjuicios que puedan derivarse del incumplimiento de las obligaciones contraídas.

Una descripción sucinta y resumida del régimen y de los procedimientos ordinarios de administración y custodia de los Activos regulados por la Escritura de Constitución del Fondo se contiene en los siguientes apartados.

(1) Duración

Los servicios serán prestados por UCI hasta que, una vez amortizada la totalidad de los Activos, se extingan todas las obligaciones asumidas por UCI en relación con dichos Activos, sin perjuicio de la posible revocación anticipada de su mandato.

Tanto en caso de incumplimiento por el Administrador de las obligaciones establecidas en el presente Módulo Adicional a la Nota de Valores, como por descenso de su calificación crediticia, de tal modo que supongan un perjuicio o riesgo para la estructura financiera del Fondo o para los derechos e intereses de los titulares de los Bonos, la Sociedad Gestora podrá, si fuera legalmente posible, realizar alguna de las siguientes actuaciones:

- (i) Requerir al Administrador para que subcontrate, delegue o sea garantizado en la realización de dichas obligaciones por otra entidad que, a juicio de la Sociedad Gestora, tenga la capacidad legal y técnica adecuadas, y siempre que no se produzca un impacto negativo en la calificación de los Bonos.

- (ii) En el caso de no ser posible la actuación anterior, la Sociedad Gestora deberá asumir directamente el desempeño de los servicios.

La Sociedad Gestora tendrá en cuenta las propuestas que el Administrador le formule tanto sobre la subcontratación, delegación o designación del sustituto en la realización de sus obligaciones, como sobre la entidad que pudiera garantizarle en la ejecución de las mismas.

El Administrador, a su vez, podrá voluntariamente renunciar a ejercer la administración y gestión de los Activos si fuera posible conforme a la legislación vigente en cada momento y siempre que (i) fuera autorizada por la Sociedad Gestora, (ii) la Sociedad Gestora hubiera designado un nuevo Administrador, (iii) el Administrador hubiera indemnizado al Fondo por los daños y perjuicios que la renuncia y la sustitución pudieran causarle, y (iv) no se produzca un impacto negativo en la calificación de los Bonos.

Si por cualquiera de las causas previstas en este apartado tuviera lugar la sustitución de UCI en su labor de Administrador de dichos Activos 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 de pagos, tal y como se determina en el apartado 3.4.6.(c).c1 del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

(2) Responsabilidad de UCI en la custodia y administración.

UCI se compromete a actuar en la custodia y administración de los Activos 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.

UCI indemnizará al Fondo, a través de su Sociedad Gestora, de cualquier daño, pérdida o gasto en que hubiera incurrido por razón del incumplimiento de sus obligaciones de custodia y/o administración de los Activos.

(3) Responsabilidad de UCI en la gestión de cobros.

UCI se compromete a actuar, en la gestión de cobros de los Préstamos, 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.

UCI no asume de ninguna 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 Activos a excepción de las que no se ajusten en la Fecha de Constitución a las declaraciones y garantías contenidas en el apartado 2.2.8 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores.

(4) Custodia de contratos, escrituras, documentos y archivos.

El Administrador mantendrá todos los contratos, copias de escrituras, documentos y registros informáticos relativos a los Activos y las pólizas de seguros de daños bajo custodia segura y no abandonará la posesión, custodia o control de los mismos si no media el previo consentimiento escrito de la Sociedad Gestora al efecto, a no ser que un documento le fuere requerido para iniciar procedimientos para la ejecución de un Activo.

El Administrador facilitará razonablemente el acceso, en todo momento, a dichos contratos, escrituras, documentos y registros, a la Sociedad Gestora o al auditor de cuentas del Fondo, debidamente autorizado por ésta. Asimismo, si así lo solicita la Sociedad Gestora, facilitará, dentro de los cinco (5) Días Hábiles

siguientes a dicha solicitud y libre de gastos, copia o fotocopia de cualquiera de dichos contratos, escrituras y documentos. El Administrador deberá proceder de igual modo en caso de solicitudes de información del auditor de cuentas del Fondo.

El Administrador renuncia en cualquier caso a los privilegios que la ley le confiere en su condición de gestor de cobros del Fondo y custodio de los contratos de Préstamos y, en particular, a los que disponen los artículos 1730 y 1780 del Código Civil (relativos a retención en prenda de cosas depositadas) y 276 del Código de Comercio (garantía semejante a la retención en prenda de cosa depositada).

(5) Gestión de cobros.

UCI, como Administrador de los Activos aplicará igual diligencia y procedimiento de reclamación de las cantidades debidas y no satisfechas de los Activos que en el resto de préstamos de su cartera.

5.1) Acción ejecutiva contra los Deudores de los Activos.

El Fondo, como titular de los Activos, gozará de todas las acciones legales que se deriven de la titularidad de los Activos, conforme a la normativa vigente. Dicha acción deberá ejercitarse por los trámites del procedimiento judicial que corresponda conforme a lo previsto en los artículos 517 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

A los efectos anteriores, la Sociedad Gestora otorgará en el acto de otorgamiento de la Escritura de Constitución del Fondo un poder tan amplio y bastante como sea necesario en Derecho a favor de UCI para que éste, actuando a través de cualesquiera de sus apoderados con facultades bastantes a tal fin, pueda, en nombre y representación de la Sociedad Gestora, requerir al Deudor de cualquiera de los Activos el pago de su deuda y ejercitar la acción judicial contra los mismos, además de otras facultades requeridas para el ejercicio de sus funciones como Administrador. Estas facultades podrán también otorgarse en documento aparte a la Escritura de Constitución o ampliarse en el caso de que fuere necesario para el ejercicio de tales funciones.

Con respecto a los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios y de Préstamos No Hipotecarios, en el supuesto de incumplimiento por el Deudor de las obligaciones de pago derivadas de los Préstamos, el Fondo dispondrá de acción ejecutiva contra dichos Deudores a través de la Sociedad Gestora o a través del Administrador, una vez cumplidos los requisitos de legitimación que le habiliten para ello, de conformidad con los trámites previstos para dicho proceso en la Ley de Enjuiciamiento Civil. La acción ejecutiva proviene de los títulos que llevan aparejada ejecución y que en el presente supuesto se concretan en las escrituras públicas de los Préstamos Hipotecarios y las pólizas intervenidas por corredor de comercio colegiado de los Préstamos No Hipotecarios.

El Administrador, en virtud del poder que le dará el Fondo, deberá con carácter general, instar la ejecución hipotecaria en nombre del Fondo con respecto a los Préstamos Hipotecarios o la ejecución del título y consiguiente embargo de bienes con respecto a los Préstamos No Hipotecarios si, durante un período de tiempo de tres (3) meses, el Deudor que hubiera incumplido sus obligaciones de pago no reanudase

los pagos al Administrador y éste, con el consentimiento de la Sociedad Gestora, no lograra un compromiso de pago satisfactorio para los intereses del Fondo. El Administrador, en todo caso, deberá proceder de modo inmediato a instar la ejecución si la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, y previo análisis de las circunstancias concretas del caso, lo estimare pertinente.

5.2) Acción contra el Administrador.

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, tendrá acción ejecutiva contra el Administrador para la efectividad de los vencimientos de los Activos por principal e intereses, cuando el incumplimiento de la obligación de pago por dichos conceptos no sea consecuencia de la falta de pago de los Deudores de los Activos.

Asimismo, en el supuesto de que UCI no cumpliera las obligaciones descritas en el apartado anterior, el Fondo, a través de la Sociedad Gestora, dispondrá de acción declarativa frente a UCI por el incumplimiento de las citadas obligaciones en relación con los Activos, todo ello de conformidad con los trámites previstos para dicho proceso en la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Extinguidos los Activos, el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, conservará acción contra el Administrador hasta el cumplimiento de sus obligaciones.

El riesgo de impago de los Activos correrá a cargo de los titulares de los Bonos. Por tanto, UCI no asumirá responsabilidad alguna por el impago de los Deudores de los Activos, ya sea del principal, de los intereses o de cualquier otra cantidad que los mismos pudieran adeudar en virtud de los Activos.

5.3) Acciones en caso de impago de los Préstamos.

5.3.1 En el supuesto de incumplimiento del pago del Deudor del Préstamo Hipotecario, la Sociedad Gestora, actuando por cuenta y en representación del Fondo, dispondrá de las siguientes facultades previstas en el artículo 66 del Real Decreto 685/1982 de 17 de marzo modificado por el Real Decreto 1.289/1991, de 2 de agosto::

- (i) Compeler al Cedente, como Administrador, para que inste la ejecución hipotecaria.
- (ii) Concurrir en igualdad de derechos con UCI, en cuanto entidad emisora de los CTH y de los PH, en la ejecución que éste siga contra el Deudor, personándose a tal efecto en cualquier procedimiento de ejecución instado por aquél, y recibir en el producto del remate la totalidad del 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 Hipotecario en la cuantía correspondiente al porcentaje de su participación, tanto por principal como por intereses y el Cedente

quedará obligado a emitir una certificación del saldo existente del Préstamo Hipotecario.

- (iv) En caso de paralización del procedimiento seguido por UCI, el Fondo, debidamente representado por la Sociedad Gestora, como titular de la PH o del CTH correspondiente, podrá subrogarse en la posición de aquel y continuar el procedimiento de ejecución sin necesidad del 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.

Para el caso de que fuere legalmente preciso, y a los efectos de lo previsto en los artículos 581.2 y 686.2 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.

El Fondo, en su calidad de titular de las PH y de los CTH podrá asimismo, a través de la Sociedad Gestora 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 los artículos 691 y siguientes de 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.

- 5.3.2 En caso de incumplimiento de la obligación de pago por parte de los deudores de los Préstamos No Hipotecarios y, a tenor de lo dispuesto en los artículos 517 y 520 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, para los Préstamos No Hipotecarios en póliza intervenida por fedatario público, el Fondo a través de la Sociedad Gestora, dispondrá de acción ejecutiva contra los Deudores.

Los costes y provisiones de fondos correspondientes, en su caso, a los procedimientos ejecutivos señalados en este apartado serán por cuenta del Fondo.

UCI, como gestor de cobros, recibirá por cuenta del Fondo cuantas cantidades sean satisfechas por los Deudores derivadas de los Activos, tanto por principal o

intereses, como cualquier otro concepto incluyendo comisiones y los contratos de seguros cedidos al Fondo y procederá a ingresar en la Cuenta de Tesorería las cantidades que correspondan al Fondo en un plazo no superior a veinticuatro (24) horas.

Asimismo, el Banco abonará en dicha Cuenta de Tesorería y en el mencionado plazo las cantidades que reciba, en su caso, de los Deudores por la amortización anticipada de los Activos y que correspondan al Fondo.

(6) Fijación del tipo de interés.

En los Préstamos sujetos a un tipo de interés variable, el Administrador continuará fijando dichos tipos de interés conforme a lo establecido en los correspondientes Préstamos, formulando las comunicaciones y notificaciones que se establezcan al efecto en los respectivos contratos.

(7) Anticipo de fondos.

UCI no anticipará, en ningún caso, cantidad alguna que no haya recibido previamente de los Deudores en concepto de principal o cuota pendiente de vencimiento, intereses o carga financiera, prepago u otros, derivados de los Activos.

(8) Pólizas de Seguros.

UCI deberá utilizar esfuerzos razonables para mantener en vigor y con plenos efectos las pólizas de seguros suscritas en relación con cada uno de los Préstamos, siendo UCI responsable frente al Fondo de los perjuicios que se ocasionen en el mismo, en el supuesto de que no se hayan mantenido en vigor y con plenos efectos las pólizas de seguros, así como el supuesto de que no se hayan suscrito dichas pólizas.

El Administrador está obligado a anticipar el pago de las primas que no hayan sido satisfechas por los Deudores, siempre que tuviera conocimiento de dicha circunstancia, sin perjuicio de su derecho a obtener el reembolso del Fondo, de las cantidades satisfechas.

UCI, como Administrador de los Activos, en el caso de siniestro, deberá coordinar las actuaciones para el cobro de las indemnizaciones derivadas de las pólizas de seguros de acuerdo con los términos y condiciones de los Préstamos y de las pólizas de seguros.

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

(9) Información.

El Administrador deberá informar periódicamente a la Sociedad Gestora del grado de cumplimiento por los Deudores de las obligaciones derivadas de los Activos, del cumplimiento por el Administrador de su obligación de ingreso de las cantidades recibidas derivadas de los Activos, y las actuaciones realizadas en caso de demora y subasta de inmuebles, y de la existencia de los vicios ocultos en los Activos.

El Administrador deberá preparar y entregar a la Sociedad Gestora la información adicional que, en relación con los Préstamos o los derechos derivados de los mismos, la Sociedad Gestora razonablemente solicite.

(10) Subrogación del Deudor de los Activos.

El Administrador estará autorizado para permitir sustituciones en la posición del Deudor en los contratos de Préstamo, exclusivamente en los supuestos en que las características del nuevo Deudor sean similares a las del antiguo y las mismas se ajusten a los criterios de concesión de préstamos, descritos en el apartado 2.2.7 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores, y siempre que los gastos derivados de esta modificación sean en su integridad por cuenta de los Deudores. La Sociedad Gestora podrá limitar totalmente esta potestad del Administrador cuando dichas sustituciones pudieran afectar negativamente a las calificaciones otorgadas a los Bonos por las Agencias de Calificación.

En cualquier caso, toda subrogación efectuada de conformidad con lo establecido en el párrafo anterior deberá ser inmediatamente comunicada por el Administrador a la Sociedad Gestora. La subrogación del Préstamo no debe afectar a la cartera de Activos.

(11) Facultades y actuaciones en relación a procesos de renegociación de los Préstamos.

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

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 tenedores 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 (en el supuesto de ampliación del vencimiento del préstamo, en ningún caso podrá exceder de la Fecha de Vencimiento Final, 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, salvo la anteriormente citada y las expresamente mencionadas (Cuota Comodín y Limitación de Cuota en función del IPC).

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

Si el Deudor, después de requerido para efectuar la ampliación, optase por la devolución de la totalidad o de una parte del Préstamo Hipotecario que exceda del importe resultante de aplicar a la tasación actualizada el porcentaje utilizado para determinar inicialmente la cuantía del mismo, UCI vendrá obligado a ingresar 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 el apartado 3.4.4 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores.

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 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.

(12) Comisión por la prestación de servicios.

Se devengará a favor de UCI una comisión fija por su labor de administración de los Activos de SEIS MIL EUROS (6.000 €) trimestrales, I.V.A. incluido, en cada Fecha de Pago. Si UCI fuera sustituido en su labor de administración de dichos Activos 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 el apartado 3.4.6.(b) del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores.

Si el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, no abonara en una Fecha de Pago la totalidad de la comisión por carecer de liquidez suficiente en la Cuenta de Tesorería de acuerdo con el orden de prelación de pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b), 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 momento.

Por otra parte, UCI, en cada Fecha de Pago, tendrá derecho al reembolso de todos los gastos de carácter excepcional en los que haya podido incurrir, previa justificación de los mismos a la Sociedad Gestora, en relación con la administración de los Activos. Dichos gastos que incluirán, entre otros, los ocasionados por razón de la ejecución de las garantías y, en su caso, la venta de inmuebles, serán abonados siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente en la Cuenta de Tesorería y de acuerdo con lo previsto en el apartado 3.4.6.(b) del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores sobre orden de prelación de pagos.

(13) Otros gastos y remuneraciones.

UCI, asimismo, tendrá derecho a recibir anualmente, como remuneración o compensación por el proceso de intermediación financiera realizada, una cantidad subordinada y variable igual a la diferencia entre los ingresos y gastos contables para el Fondo en un ejercicio, de forma que se extraiga el margen financiero obtenido. Los gastos que por este concepto pudieran realizarse trimestralmente en cada Fecha de Pago de acuerdo con el orden de prelación de pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores tendrán la consideración de pagos a cuenta.

(14) Subcontratación.

UCI podrá subcontratar cualquiera de los servicios que se haya comprometido a prestar en favor de la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, salvo aquellos que fueran indelegables de acuerdo con la legislación vigente. Dicha subcontratación no podrá, en ningún caso, suponer un aumento en el precio a

pagar por el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, a UCI por la prestación de servicios.

No obstante cualquier delegación o subcontratación, UCI en su condición de Administrador no quedará exonerado ni liberado mediante tal subcontrato o delegación de ninguna de las responsabilidades asumidas por el mismo o que legalmente le fueran atribuibles o exigibles.

3.7.2 Sociedad Gestora.

La administración y representación legal del Fondo corresponde a la Sociedad Gestora, cuyo nombre, dirección y actividades significativas se detallan en el apartado 6 del Documento de Registro en los términos previstos en el Real Decreto 926/1998 y demás normativa aplicable.

Corresponde igualmente a la Sociedad Gestora, en calidad de gestora de negocios ajenos, la representación y defensa de los intereses de los titulares de los Bonos y de los restantes acreedores ordinarios del Fondo. En consecuencia, la Sociedad Gestora deberá velar en todo momento por los intereses de los titulares de los Bonos, supeditando sus actuaciones a la defensa de los mismos y ateniéndose a las disposiciones que se establezcan reglamentariamente al efecto.

Las actuaciones que la Sociedad Gestora realizará para el cumplimiento de su función de administración y representación legal del Fondo son, con carácter meramente enunciativo y sin perjuicio de otras actuaciones previstas en el presente Módulo Adicional a la Nota de Valores, las siguientes:

- (i) abrirá en nombre del Fondo la Cuenta de Tesorería, inicialmente con el Banco, en tanto en cuanto el rating a corto plazo del Banco no descienda de A-1 ó F-1 (según escalas de Standard & Poor's y Fitch respectivamente).

En el caso de que la cantidad acumulada en la Cuenta de Tesorería superase el 20% del Saldo Pendiente de Pago de los Bonos, la Sociedad Gestora por cuenta del Fondo abrirá una nueva cuenta (la Cuenta de Exceso de Fondos) en otra entidad con un rating A-1+ ó F-1 (según las escalas de calificación anteriormente citadas), bajo las mejores condiciones posibles, en la que se depositarán todas aquellas cantidades que superen el mencionado 20%. En caso de que la nueva entidad perdiese el rating A-1+ ó F-1 citado, la Sociedad Gestora dispondrá de 30 días para encontrar una nueva entidad con el rating adecuado. La Sociedad Gestora notificará a Standard & Poor's y Fitch con la máxima antelación posible la probabilidad de que suceda este evento.

- (ii) Ejercer los derechos inherentes a la titularidad de los Activos del Fondo y, en general, realizar todos los actos de administración y disposición que sean necesarios para el correcto desempeño de la administración y la representación legal del Fondo;
- (iii) Llevar a cabo la administración financiera de los Activos con diligencia y rigor, sin perjuicio de las funciones de gestión asumidas por el Cedente en su calidad de Administrador conforme a lo dispuesto en el apartado 3.7.1 anterior;
- (iv) Comprobar que el importe de los ingresos que efectivamente reciba el Fondo se corresponde con las cantidades que ha de percibir el Fondo de acuerdo con las condiciones de cada Activo y con las condiciones de los distintos contratos;

- (v) Validar y controlar la información que reciba del Administrador sobre los Préstamos, tanto en lo referente a los cobros de las cuotas ordinarias, cancelaciones anticipadas de principal, pagos recibidos de cuotas impagadas y situación y control de impagados;
- (vi) Calcular los fondos disponibles y los movimientos de fondos que tendrá que efectuar una vez realizada su aplicación de acuerdo con la prelación de pagos correspondiente, ordenando las transferencias de fondos entre las diferentes cuentas activas y pasivas y las instrucciones de pago que corresponda, incluidas las asignadas para atender el servicio financiero de los Bonos;
- (vii) Calcular y liquidar las cantidades que por intereses y comisiones ha de percibir y pagar por las diferentes cuentas financieras activas y pasivas, así como las comisiones a pagar por los diferentes servicios financieros concertados y las cantidades que por reembolso de principal y por intereses corresponda a cada una de las Series de los Bonos, así como calcular los tipos de interés aplicables a cada Serie de Bonos en cada Fecha de Pago;
- (viii) En el supuesto de que las calificaciones a la deuda del Banco asignadas por las Agencias de Calificación, en cualquier momento de la vida de los Bonos, descendieran de las calificaciones establecidas en los Contratos de Reinversión a Tipo de Interés Garantizado, de Permuta, y de Aseguramiento y Colocación de la Emisión, en lo que se refiere a la condición del Banco de Agente de Pagos, efectuar las actuaciones previstas con relación a estos contratos que se describen en los apartados 3.4.4 y 3.4.7 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores;
- (ix) Cumplir con sus obligaciones de cálculo previstas en el presente Módulo Adicional a la Nota de Valores y en los Contratos de Préstamo Subordinado, de Reinversión a Tipo de Interés Garantizado, de Aseguramiento y Colocación de la Emisión y de Permuta y que se describen en los apartados 3.4.3, 3.4.4 y 3.4.7 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores;
- (x) Seguir de cerca las actuaciones del Administrador para la recuperación de impagados, cursando instrucciones, cuando proceda, para que inste el procedimiento ejecutivo y, en su caso, sobre la postura a adoptar en las subastas de inmuebles. Ejercitar las acciones que correspondan cuando concurren circunstancias que así lo requieran;
- (xi) Llevar la contabilidad del Fondo con la debida separación de la propia de la Sociedad Gestora, efectuar la rendición de cuentas y cumplir con las obligaciones fiscales o de cualquier otro orden legal que correspondiera efectuar al Fondo;
- (xii) Facilitar a los titulares de los Bonos emitidos con cargo al Fondo, a la CNMV y a las Agencias de Calificación cuantas informaciones y notificaciones prevea la legislación vigente y, en especial, las contempladas en el presente Folleto;
- (xiii) Para permitir la operativa del Fondo en los términos previstos en el Folleto y en la normativa vigente en cada momento, prorrogar o modificar los contratos que haya suscrito en nombre del Fondo, sustituir a cada uno de los prestadores de servicios al Fondo en virtud de los mismos e, incluso, caso de ser necesario, celebrar contratos adicionales, todo ello sujeto a la legislación vigente en cada momento, a la autorización previa, caso de ser necesaria, de la CNMV u organismo administrativo competente y a su notificación a las Agencias de Calificación, y siempre que tales actuaciones no resulten en una bajada de la calificación de los Bonos y no perjudiquen los intereses de los tenedores de los Bonos. Cualquier modificación de la Escritura de Constitución se comunicará

previamente a la CNMV para la obtención de la correspondiente autorización, a las Agencias de Calificación.

- (xiv) Designar y sustituir, en su caso, al auditor de cuentas que lleve a cabo la auditoría de las cuentas anuales del Fondo;
- (xv) Elaborar y someter a la CNMV y a los órganos competentes, todos los documentos e informaciones que deban someterse según lo establecido en la normativa vigente y en el presente Folleto, o le sean requeridos, así como elaborar y remitir a las Agencias de Calificación la información que razonablemente le requieran;
- (xvi) Adoptar las decisiones oportunas en relación con la liquidación del Fondo, incluyendo la decisión de vencimiento anticipado de la emisión de Bonos y liquidación del Fondo, de acuerdo con lo previsto en el presente Folleto;
- (xvii) No llevar a cabo actuaciones que pudieran deteriorar la calificación de los Bonos y procurar la adopción de aquellas medidas que estén razonablemente a su alcance para que la calificación de los Bonos no se vea afectada negativamente en ningún momento;
- (xviii) Gestionar el Fondo de forma que el valor patrimonial del mismo sea siempre nulo.

La Sociedad Gestora desempeñará su actividad con la diligencia que le resulta exigible de acuerdo con el Real Decreto 926/1998, representando el Fondo y defendiendo los intereses de los tenedores de los Bonos y de los restantes acreedores del Fondo como si de intereses propios se tratara, extremando los niveles de diligencia, información y defensa de los intereses de aquellos y evitando situaciones que supongan conflictos de intereses, dando prioridad a los intereses de los tenedores de los Bonos y a los de los restantes acreedores del Fondo frente a los que le son propios. La Sociedad Gestora será responsable frente a los tenedores de los Bonos y restantes acreedores del Fondo por todos los perjuicios que les cause por el incumplimiento de sus obligaciones. Asimismo, será responsable en el orden sancionador que le resulte de aplicación conforme a lo dispuesto en la Ley 19/1992.

La Sociedad Gestora cuenta con los medios necesarios, incluyendo sistemas informáticos adecuados, para llevar a cabo las funciones de administración del Fondo que le atribuye el Real Decreto 926/1998.

La Sociedad Gestora tiene establecido un Reglamento Interno de Conducta en aplicación de lo dispuesto en el Capítulo II del Real Decreto 629/1993, de 3 de mayo, sobre normas de actuación de los mercados de valores y registros obligatorios, que ha sido comunicado a la CNMV.

La Sociedad Gestora podrá actuar como Sociedad Gestora del Fondo, así como de cualquier otro fondo de titulización, sin que la gestión simultánea de éstos constituya en modo alguno una vulneración de sus obligaciones de diligencia como Sociedad Gestora del Fondo u otros fondos de titulización.

Sustitución de la Sociedad Gestora

La Sociedad Gestora será sustituida en la administración y representación del Fondo de conformidad con las disposiciones que se establezcan reglamentariamente al efecto. Así, de acuerdo con lo previsto en los artículos 18 y 19 del Real Decreto 926/1998, la sustitución de la Sociedad Gestora se realizará por el siguiente procedimiento:

- (i) La Sociedad Gestora podrá renunciar a su función cuando así lo estime pertinente y solicitar voluntariamente su sustitución, mediante escrito dirigido a la CNMV en el que hará constar la designación de la sociedad gestora sustituta. A tal escrito se acompañará el de la nueva sociedad gestora debidamente autorizada e inscrita como tal en los registros especiales de la CNMV, en el que ésta se declare dispuesta a aceptar tal función e interese la correspondiente autorización. La renuncia de la Sociedad Gestora y el nombramiento de una nueva sociedad como sociedad gestora del Fondo deberán ser aprobados por la CNMV. En ningún caso podrá la Sociedad Gestora renunciar al ejercicio de sus funciones mientras no hayan sido cumplidos todos los requisitos y trámites para que su sustituta pueda asumir plenamente sus funciones con relación al Fondo. Tampoco podrá la Sociedad Gestora renunciar a sus funciones si por razón de la referida sustitución, la calificación otorgada a cualquiera de las Series de Bonos emitidos con cargo al Fondo disminuyese. Todos los gastos que se generen como consecuencia de dicha sustitución serán soportados por la propia Sociedad Gestora, no pudiendo ser imputados, en ningún caso, al Fondo.
- (ii) En el supuesto de concurrir en la Sociedad Gestora cualquiera de las causas de disolución previstas en el número 1 del artículo 260 de la Ley de Sociedades Anónimas, se procederá a la sustitución de la Sociedad Gestora. La concurrencia de cualquiera de dichas causas se comunicará por la Sociedad Gestora a la CNMV. En este supuesto, la Sociedad Gestora estará obligada al cumplimiento de lo previsto en el apartado (i) precedente con anterioridad a su disolución.
- (iii) En el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en concurso, o fuera revocada su autorización, deberá proceder a nombrar una sociedad gestora que la sustituya. La sustitución tendrá que hacerse efectiva antes que transcurran cuatro (4) meses desde la fecha en que se produjo el evento determinante de la sustitución. Si habiendo transcurrido cuatro (4) meses desde que tuvo lugar el evento determinante de la sustitución, la Sociedad Gestora no hubiera designado una nueva sociedad gestora, se procederá a la liquidación anticipada del Fondo y a la amortización de los Bonos, para lo que deberán realizarse las actuaciones previstas en el apartado 4.4.c.3) del Documento de Registro.
- (iv) La sustitución de la Sociedad Gestora y el nombramiento de la nueva sociedad, aprobada por la CNMV de conformidad con lo previsto en los párrafos anteriores, deberá ser comunicada a las Agencias de Calificación y se publicará, en el plazo de quince (15) días, mediante un anuncio de dos diarios de difusión nacional y en el boletín del Mercado AIAF.

La Sociedad Gestora se obliga a otorgar los documentos públicos y privados que fueran necesarios para proceder a su sustitución por otra sociedad gestora de conformidad con el régimen previsto en los párrafos anteriores de este apartado. La sociedad gestora sustituta deberá quedar subrogada en los derechos y obligaciones que, en relación con el presente Módulo Adicional a la Nota de Valores, correspondan a la Sociedad Gestora. Asimismo, la Sociedad Gestora deberá entregar a la nueva sociedad gestora cuantos documentos y registros contables e informáticos relativos al Fondo obren en su poder.

Subcontratación de la Sociedad Gestora

La Sociedad Gestora estará facultada para subcontratar o delegar en terceras personas de reconocida solvencia y capacidad, la prestación de cualquiera de los servicios que ha de realizar en su función de administración y representación legal del Fondo, de acuerdo con lo establecido en el presente Folleto, siempre que el subcontratista o delegado haya renunciado a ejercitar cualquier acción de demanda de responsabilidad contra el Fondo.

En cualquier caso, la subcontratación o delegación de cualquier servicio (i) no podrá suponer ningún coste o gasto adicional para el Fondo, (ii) habrá de ser legalmente posible, (iii) no dará lugar a una revisión a la baja de la calificación otorgada a cada una de las Series de Bonos, y (iv) será notificada a la CNMV, contando, caso de ser legalmente necesario, con su autorización previa. No obstante, cualquier subcontratación o delegación, la Sociedad Gestora no quedará exonerada ni liberada, mediante tal subcontrato o delegación de ninguna de las responsabilidades asumidas en virtud del presente Folleto que legalmente le fueren atribuibles o exigibles.

Esquema de remuneración a favor de la Sociedad Gestora por el desempeño de sus funciones.

La Escritura de Constitución determinará que la Sociedad Gestora tendrá derecho:

- (i) a una comisión de administración pagadera en la Fecha de Desembolso y de una sola vez igual a CIEN MIL EUROS (100.000 €) y,
- (ii) en cada Fecha de Pago de los Bonos, a una comisión de administración periódica igual al 0,019% anual, con un mínimo de TREINTA Y CUATRO MIL EUROS (34.000 €) anuales, que se devengará sobre los días efectivos de cada Periodo de Devengo de Interés, se pagará trimestralmente en cada una de las Fechas de Pago y se calculará sobre la suma de los Saldos Pendientes de Pago de los Bonos de todas las Series, en la fecha de inicio del Período de Determinación anterior a la Fecha de Pago en curso. La comisión devengada desde la Fecha de Constitución del Fondo hasta la primera Fecha de Pago de los Bonos se ajustará proporcionalmente a los días transcurridos entre ambas fechas, calculándose sobre el importe nominal de los Bonos emitidos.

El cálculo de la comisión de administración periódica, pagadera en una Fecha de Pago determinada se realizará con arreglo a la siguiente fórmula

$$A = B \times 0,019\% \times \frac{d}{365 \times 100}$$

Donde:

A = Comisión pagadera en una Fecha de Pago determinada.

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

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

En el caso de que durante el periodo de vigencia del Fondo, el Índice Nacional General de Precios al Consumo publicado por el Instituto Nacional de Estadística correspondiente a cada año natural, experimentara una variación positiva, el importe mínimo anual se revisaría acumulativamente en la misma proporción, a partir del año 2007 inclusive y con efectos desde el día 1 de enero de cada año.

3.8 Nombre y dirección y una breve descripción de las contrapartes en operaciones de permuta, crédito, liquidez o de cuentas.

El Banco es la contraparte del Fondo en los contratos que describen a continuación. Una breve descripción del Banco se incluye en el apartado 5.2.c del Documento de Registro.

a) Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado.

Una descripción del contrato se recoge en el apartado 3.4.4 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores.

b) Contrato de Permuta Financiera.

Una descripción del contrato se recoge en el apartado 3.4.7 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores.

c) Contrato de Préstamo Subordinado

El Banco junto a UCB son la contraparte al cincuenta por ciento (50%) del Fondo.

Una descripción del contrato se recoge en el apartado 3.4.3.a) del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores.

4. INFORMACIÓN POST EMISIÓN

a) Obligaciones y plazos previstos para la formulación, verificación, y aprobación de cuentas anuales e informe de gestión.

La Sociedad Gestora presentará a la CNMV 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).

b) Obligaciones y plazos previstos para la puesta a disposición del público y remisión a la CNMV y a las Agencias de Calificación de información periódica de la situación económico-financiera del Fondo.

b.1.- Notificaciones ordinarias periódicas.

La Sociedad Gestora, en su labor de gestión y administración del Fondo, se compromete, a remitir a la CNMV y a las Agencias de Calificación, 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, en relación a los Bonos de las tres (3) Series, el comportamiento de los Activos, prepagos, y situación económico-financiera del Fondo, con independencia de poner asimismo en su conocimiento cuanta información adicional le sea requerida.

(b.1) 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 cada una de las Series de Bonos para el Periodo de Devengo de Interés siguiente.

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

- i. Los intereses resultantes de los Bonos junto a la amortización de los mismos;
- ii. Las Tasas Medias de Amortización Anticipada de los Activos, a la Fecha de Determinación;
- iii. La vida residual media de los Bonos calculada con las hipótesis de mantenimiento de dicha tasa real de amortización anticipada;
- iv. El Saldo de Principal Pendiente de Pago (después de la amortización a liquidar en cada Fecha de Pago) de cada Bono, y el porcentaje que dicho Saldo Pendiente de Pago representa sobre el importe nominal inicial de cada Bono.
- v. Saldo Vivo de los Activos, intereses devengados, tanto cobrados como no cobrados, de los mismos e importe en morosidad de los Activos.
- vi. Informe sobre la procedencia y posterior aplicación de los Fondos Disponibles de conformidad con el orden de prelación de pagos contenido en el apartado 3.4.6.(b) del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores.

Asimismo, y si procediera, se pondrá en conocimiento de los tenedores de los Bonos los intereses devengados por los mismos y no satisfechos y/o el Déficit de Amortización, por insuficiencia de Fondos Disponibles.

Las notificaciones de estos apartados b.1') y b.1'') serán efectuadas según lo dispuesto en el apartado b.3 siguiente, y serán, asimismo, puestas en conocimiento de Iberclear y AIAF en un plazo máximo de los dos (2) Días Hábiles anteriores a cada Fecha de Pago.

b.2 Notificaciones extraordinarias.

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 Activos, 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 los márgenes definitivos a aplicar a los Bonos en el Primer Periodo de Devengo, así como 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, siéndole remitido a la CNMV en ese supuesto el acta notarial de liquidación y procedimiento a que hace referencia el apartado 4.4.c.3 del Documento de Registro.

b.3 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 b.1) 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.2) 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 Folleto).

b.4 Información a Comisión Nacional del Mercado de Valores.

La Sociedad Gestora procederá a poner en conocimiento de la CNMV la información prevista en los anteriores apartados, así como cualquier información que con independencia de lo anterior le sea requerida.

b.5 Información a facilitar por UCI a la Sociedad Gestora.

Adicionalmente, UCI se obliga a informar trimestralmente a la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, y, en todo caso, a requerimiento de la misma, de los impagos, amortizaciones anticipadas y modificaciones de tipos de interés y, puntualmente, de los requerimientos de pago, acciones judiciales, y cualesquiera otras circunstancias que afecten a los Activos. 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.

Ignacio Ortega Gavara, en nombre y representación de SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T. y en su condición de Director General firma el presente Folleto en Madrid a 25 de noviembre de 2005.

DEFINICIONES

Para la adecuada interpretación de este Folleto, los términos escritos con mayúscula se entenderán según la definición que a cada uno de ellos se les da a continuación, salvo que expresamente se les atribuya algún significado distinto. Los términos que no estén expresamente definidos se entenderán en su sentido natural y obvio según el uso general de los mismos. Asimismo, se hace constar que los términos que estén en singular incluyen el plural y viceversa, siempre y cuando el contexto así lo requiera.

Los términos que aparezcan en mayúsculas relacionados a continuación tendrán el siguiente significado:

“**Activos**”: Significa los derechos de crédito derivados de los Préstamos concedidos por UCI que se van a ceder al Fondo.

“**Administrador**”: Significa UCI, Unión de Créditos Inmobiliarios, E.F.C., S.A.

“**Agencias de Calificación**”: Significa, conjuntamente, Standard & Poor's España, S.A. y Fitch Ratings España, S.A.

“**Agente de Pagos**”: Significa Banco Santander Central Hispano, S.A.

“**AIAF**”: Significa AIAF, Mercado de Renta Fija.

“**Banco**”: Significa Banco Santander Central Hispano, S.A.

“**BNP Paribas**”: Significa BNP Paribas, Sucursal en España.

“**Bonos**”: Significa los bonos de titulización emitidos con cargo al Fondo.

“**Cantidad Devengada para Amortización**”: Significa, sin distinción entre Series, la diferencia existente, en valor absoluto, entre el Saldo de Principal 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 Activos, habiéndose restado previamente de éste último, un porcentaje del importe del principal de los Activos por los que hayan tenido un retraso en el pago de las cantidades adeudadas por un plazo igual o superior a dieciocho (18) meses.

En el caso de los Préstamos Hipotecarios, este porcentaje se determinará en función del tiempo, concretado en meses de retraso, en el pago de las cantidades adeudadas y de la relación entre el saldo pendiente de pago y el valor de tasación del Préstamo Hipotecario subyacente, de acuerdo con las reglas previstas en el apartado 4.9.2 de la Nota de Valores.

En el caso de los Préstamos Personales, este porcentaje se determinará en función del tiempo, concretado en meses de retraso, en el pago de las cantidades adeudadas, de acuerdo con las reglas previstas en el apartado 4.9.2 de la Nota de Valores..

“**Cedente**”: Significa UCI, Unión de Créditos Inmobiliarios E.F.C., S.A.

“**Certificados de Transmisión de Hipoteca**” o “**CTH**”: Significa los certificados de transmisión de hipoteca a emitir por UCI con respecto a los Préstamos Hipotecarios B y de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3.3.a)2) del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

“**CNMV**”: Significa Comisión Nacional del Mercado de Valores.

“**Contrato de Aseguramiento y Colocación del Tramo Internacional**”: Significa el contrato de aseguramiento y colocación del Tramo Internacional de Bonos a suscribir entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y las Entidades Aseguradoras del Tramo Internacional.

“Contrato de Dirección, Aseguramiento y Colocación del Tramo Nacional”: Significa el contrato de dirección, aseguramiento y colocación del Tramo Nacional de Bonos a suscribir entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y las Entidades Aseguradoras del Tramo Nacional.

“Contrato de Préstamo Subordinado”: Significa el contrato de préstamo subordinado a suscribir entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y el Banco y UCB, que será destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos, a financiar parcialmente la adquisición de los Activos, a cubrir el desfase temporal en el primer Período de Devengo de Interés por la diferencia que se generará entre los intereses de los Activos que se cobrarán durante el primer Período de Devengo de Interés y los intereses de los Bonos a pagar en la primera Fecha de Pago, y a dotar el Fondo de Reserva.

“Contrato de Swap”, “Swap” o “Permuta Financiera”: Significa el contrato de permuta financiera de intereses, conforme al modelo de Contrato ISDA 1992, a suscribir entre la Sociedad Gestora, actuando en nombre y representación del Fondo, y el Banco.

“Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado”: Significa el contrato de reinversión a tipo de interés garantizado de la Cuenta de Tesorería a suscribir entre la Sociedad Gestora, actuando en nombre y representación del Fondo, y el Banco, en virtud del cual el Banco garantizará una rentabilidad variable a las cantidades depositadas por el Fondo (a través de su Sociedad Gestora) en la Cuenta de Tesorería.

“Contratos de Dirección, Aseguramiento y Colocación de la Emisión”: Significa, conjuntamente, el Contrato de Dirección, Aseguramiento y Colocación del Tramo Nacional y el Contrato de Aseguramiento y Colocación del Tramo Internacional.

“Cuenta de Exceso de Fondos”: Significa la cuenta a abrir en otra entidad distinta del Banco que reúna los ratings establecidos por las Agencias de Calificación, a nombre del Fondo por la Sociedad Gestora en la que se depositarán todas aquellas cantidades que superen el veinte por ciento (20%) del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos acumulado en la Cuenta de Tesorería.

“Cuenta de Tesorería”: Significa la cuenta a abrir en el Banco a nombre del Fondo por la Sociedad Gestora cuyo funcionamiento será objeto del Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado.

“Cuota Comodín”: Significa la opción que corresponde al prestatario en determinados Préstamos Hipotecarios de, una (1) vez al año durante los tres (3) primeros años, sustituir la obligación de pago de una (1) sola de sus cuotas mensuales por su capitalización junto con el resto del capital pendiente. Las cuotas cuyo vencimiento se elimina por cada periodo de doce (12) cuotas, no pueden ser consecutivas y no están permitidas a clientes que estén en situación de impago.

“Déficit de Amortización”: Significa, si existiera, la diferencia entre la Cantidad Devengada para Amortización y los Fondos Disponibles para Amortización.

“Deudores”: Significa las personas físicas, con domicilio en España, a las que UCI ha concedido los Préstamos de los que se derivan los Activos objeto de titulación.

“Día Hábil”: Significa cualquier día que no sea:

- (i) sábado;
- (ii) domingo;

- (iii) festivo según el calendario TARGET (a los solos efectos de determinación del tipo de interés nominal aplicable para cada Período de Devengo de Interés). Comprende además de los días reconocidos en los apartados (i) y (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 Período de Devengo de Interés y para el resto de condiciones de la emisión).

“Documento de Registro”: Significa el documento de registro, integrado por el Anexo VII del Reglamento (CE) nº 809/2004 aprobado por la CNMV con fecha 25 de noviembre de 2005.

“Entidades Aseguradoras”: Significa, conjuntamente, Banco Santander Central Hispano, S.A., BNP Paribas, Sucursal en España, Espirito Santo Investment y DZ Bank AG.

“Entidad Directora”: Significa cada una de las Entidades Directoras de la emisión.

“Entidades Directoras”: Significan, conjuntamente Banco Santander Central Hispano, S.A. y BNP Paribas, Sucursal en España.

“Escritura de Constitución”: Significa la Escritura de Constitución del Fondo de Titulización de Activos UCI 14, Cesión de Activos y Emisión de Bonos de Titulización.

“Fecha de Constitución”: Significa el día en que se otorgue la Escritura de Constitución. Está previsto que la Fecha de Constitución sea el 28 de noviembre de 2005.

“Fecha de Desembolso”: Significa el 30 de noviembre de 2005.

“Fechas de Determinación”: Significa las fechas en que la Sociedad Gestora realizará, en nombre del Fondo, los cálculos necesarios para determinar el Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de cada Serie, el Saldo Vivo de los Activos. Dichas Fechas de Determinación serán las que correspondan al quinto (5º) Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago.

“Fechas de Pago”: Significa los días 20 de marzo, 20 de junio, 20 de septiembre y 20 de diciembre de cada año, o, en caso de que alguna de estas fechas no sea un Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente posterior.

“Fecha de Vencimiento Legal”: Significa el 20 de junio de 2043 o, si éste no fuera Día Hábil, el siguiente Día Hábil.

“Fitch”: Significa Fitch Ratings España, S.A..

“Folleto”: Significa, conjuntamente, el índice, el documento describiendo los factores de riesgo, Documento de Registro, la Nota de Valores, el Módulo Adicional a la Nota de Valores y el documento conteniendo las definiciones.

“Fondo” o **“Emisor”**: Significa Fondo de Titulización de Activos, UCI 14.

“Fondo de Reserva”: Significa el fondo de reserva a dotar por la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3.4.2 del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

“Fondos Disponibles”: Significa las cantidades percibidas por el Fondo en concepto de principal e intereses de los Activos, la rentabilidad de la Cuenta de Tesorería y la Cuenta de Exceso de Fondos, en su caso, el Fondo de Reserva, el Contrato de Swap y cualesquiera cantidades que pudiera recibir el Fondo, tal y como establece el apartado 3.4.6.a) del Módulo Adicional a la Nota de Valores, que se aplicarán en cada Fecha de Pago a los pagos establecidos en el orden de prelación de pagos recogido en el apartado 3.4.6.b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores

“**Fondos Disponibles para Amortización**”: Significa la cantidad que se destinará a la amortización de los Bonos en cada Fecha de Pago y que se determinará de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4.9.2 de la Nota de Valores.

“**GE Mortgage Insurance Limited**”: Significa la compañía de Seguros de Crédito Hipotecario.

“**Iberclear**”: Significa Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores.

“**IPC**”: Significa 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 de los tipos de interés de los Préstamos.

“**I.V.A.**”: Significa Impuesto sobre el Valor Añadido.

“**Ley 2/1981**”: Significa la Ley 2/1981 de 25 de marzo, del Mercado Hipotecario.

“**Ley 19/1992**”: Significa la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria.

“**Ley 37/1992**”: Significa la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

“**Ley 3/1994**”: Significa la Ley 3/1994, de 14 de abril, de Adaptación a la Segunda Directiva de Coordinación Bancaria.

“**Ley de Enjuiciamiento Civil**”: Significa la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

“**Ley del Mercado de Valores**” o “**Ley 24/1988**”: Significa la Ley 24/1988, de 28 de julio, reguladora del Mercado de Valores en su versión modificada por la Ley 37/1998, de 16 de noviembre, por la Ley 44/2002, de 22 de noviembre por el Real Decreto Ley 5/2005, de 11 de marzo y la Orden 3537/2005, de 10 de noviembre.

“**LTV**”: Significa “Loan to Value”, es decir, la relación entre el saldo pendiente de pago y el valor de tasación de cada Préstamo Hipotecario.

“**Módulo Adicional a la Nota de Valores**”: Significa el módulo adicional a la nota de valores relativa a la emisión de Bonos elaborada conforme al Anexo VIII del Reglamento (CE) nº 809/2004, aprobado por la CNMV con fecha 25 de noviembre de 2005.

“**Momento de Fijación de Tipo**”: Significa el segundo Día Hábil según calendario TARGET (*Trans-European Automated Real-time Gross Settlement Express Transfer System*) anterior a cada Fecha de Pago, a las 11:00 horas de la mañana (hora C.E.T.) de dicho día.

“**Nota de Valores**”: Significa la nota de valores relativa a la emisión de Bonos elaborada conforme al Anexo XIII del Reglamento (CE) nº 809/2004, aprobada por la CNMV con fecha 25 de noviembre de 2005.

“**Participaciones Hipotecarias**” o “**PH**”: Significa las participaciones hipotecarias a emitir por UCI con respecto a los Préstamos Hipotecarios A y de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3.3.a)2) del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

“**Período de Suscripción y Anuncio**”: Significa el período de seis horas, entre las 9:00 y las 15:00 horas de Madrid del Día Hábil que coincide con la fecha de publicación del anuncio de la constitución del Fondo y de la emisión de los Bonos, durante el cual deberán ser formuladas las solicitudes de suscripción en las oficinas de las Entidades Aseguradoras. Dicha publicación está prevista que tenga lugar el día 29 de noviembre de 2005.

“**Períodos de Devengo de Interés**”: Significa cada uno de los períodos en los que se divide la emisión de los Bonos, comprensivos de los días efectivamente transcurridos entre cada Fecha de

Pago, incluyendo en cada Período de Devengo de Interés la Fecha de Pago inicial del período correspondiente y excluyendo la Fecha de Pago final del período correspondiente.

“Períodos de Determinación”: Significa cada uno de los períodos comprendidos entre dos Fechas de Determinación consecutivas, incluyéndose en cada Período de Determinación la Fecha de Determinación inicial del período correspondiente y excluyéndose la final del período correspondiente.

“Préstamos”: Significa los préstamos concedidos por UCI a una persona física con domicilio en España, con la finalidad de financiar la adquisición o rehabilitación de vivienda, de los que derivan los Activos objeto de cesión al Fondo.

“Préstamos Cuota Fácil”: Significa Préstamos Hipotecarios que tienen las treinta y seis (36) primeras cuotas predeterminadas y progresivas. La cuota del primer año tiene como mínimo el importe de la cuota con carencia de capital y el resto de las cuotas son progresivas hasta alcanzar el cuarto año el importe de la cuota financiera normal. Los intereses devengados y no satisfechos se acumulan al capital pendiente de amortización y, a partir del cuarto año, el cálculo de la nueva cuota absorbe el impacto de la posible carencia de amortización de los tres (3) primeros años.

“Préstamos Cambio de Casa”: Significa Préstamos Hipotecarios concedidos para la compra de una vivienda nueva cuando el prestatario todavía no ha vendido su anterior vivienda. Para ello, se hipotecan ambas viviendas y se concede al prestatario un plazo de dos (2) años para vender su antigua propiedad, con obligación de reembolsar el importe del préstamo en función de la responsabilidad hipotecaria indicada para esta vivienda.

“Préstamos Fallidos”: Significa aquellos préstamos cuya deuda el Banco considera que no va a recuperar o aquellos préstamos que tengan cuotas pendientes con antigüedad superior a 18 meses o que hayan empezado el proceso de ejecución de garantías (si dicho proceso acaeciera con anterioridad a los 18 meses desde el primer impago).

“Préstamos Hipotecarios”: Significa Préstamos garantizados mediante hipoteca inmobiliaria.

“Préstamos Hipotecarios A”: Significa Préstamos Hipotecarios que cumplen todos los requisitos que exige la Ley 2/81 y disposiciones que la desarrollan.

“Préstamos Hipotecarios B”: Significa Préstamos Hipotecarios que no cumplen todos los requisitos que exige la Ley 2/81 de 25 de marzo, del Mercado Hipotecario, y disposiciones que la desarrollan y concretamente, la relación entre el saldo del préstamo y el valor de tasación de las fincas hipotecadas.

“Préstamos Personales”: Significa Préstamos sin garantía o con garantía personal asociados a algunos Préstamos Hipotecarios A.

“Préstamos Tipo Fijo 3 años”: Significa Préstamos Hipotecarios con el tipo de interés fijo durante los tres (3) primeros años.

“Real Decreto 926/1998”: Significa 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.

“Real Decreto 1777/2004”: Significa el Real Decreto 1777/2004, de 30 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades.

“Real Decreto Legislativo 4/2004”: Significa 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.

“Real Decreto Legislativo 1/1993”: Significa el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

“Reglamento (CE) nº 809/2004”: Significa el Reglamento (CE) nº 809/2004, de la Comisión, de 29 de abril de 2004, relativo a la aplicación de la Directiva 2003/71/CE del Parlamento Europeo y del Consejo en cuanto a la información contenida en los folletos, así como al formato, incorporación por referencia, publicación de dichos folletos y difusión de publicidad.

“Saldo Acumulado de Fallidos”: Significa el saldo de los Préstamos que se encuentren con cuotas pendientes con antigüedad superior a 18 meses, o que hayan empezado el proceso de ejecución de garantías (si dicho proceso acaeciera con anterioridad a los 18 meses desde el primer impago) sin contar las cantidades que puedan resultar durante el proceso de ejecución de garantías de los Activos.

“Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos”: Significa el total de los saldos vivos de los Bonos de todas las Series (esto es, el importe de principal de los Bonos pendiente de amortizar).

“Saldo Vivo de los Activos”: Significa las cantidades devengadas de principal y no cobradas junto con las cantidades aún no devengadas de principal y pendientes de vencimiento de los Activos.

“Seguro de Crédito Hipotecario”: Significa el seguro que tiene por objeto la cobertura, durante toda la vida de la operación y por cuantía constante, del riesgo de pérdida que se pudiera producir tras el proceso de ejecución de un préstamo por incumplimiento en el pago del prestatario.

“Serie”: Significa cada una de las tres (3) series en que se encuentra desglosado el importe total de la emisión de Bonos.

“Serie A”: Significa la Serie con un importe nominal total de MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS (1.377.500.000 €), constituida por trece mil setecientos setenta y cinco (13.775) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno.

“Series B”: Significa la Serie con un importe nominal total de TREINTA Y CUATRO MILLONES CIEN MIL EUROS (34.100.000 €), constituida por trescientos cuarenta y un (341) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno.

“Serie C”: Significa la Serie con un importe nominal total de TREINTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS MIL EUROS (38.400.000 €), constituida trescientos ochenta y cuatro (384) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno.

“Sociedad Gestora”: Significa Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A.

“Standard & Poor’s”: Significa Standard & Poor’s España, S.A..

“TACP”: Significa Tasa Anual Constante de Prepago.

“Tramo Internacional”: Significa el tramo internacional de la emisión de Bonos descrito en el apartado 4.1.b).(b) de la Nota de Valores.

“Tramo Nacional”: Significa el tramo nacional de la emisión de Bonos descrito en el apartado 4.1.b).(a) de la Nota de Valores.

“TIR”: Significa Tasa Interna de Rentabilidad para los tenedores de cada Serie de Bonos.

“UCI”: Significa Unión de Créditos Inmobiliarios, Establecimiento Financiero de Crédito, S.A.

“UCB”: Significa Union de Crédit pour le Batiment S.A.