

D. RAMÓN PÉREZ HERNÁNDEZ, Director General de la mercantil TITULIZACION DE ACTIVOS, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACION, S.A., con CIF A-80352750 y domicilio en Madrid, calle Orense, número 69

CERTIFICA

Que, en relación con la constitución de "TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS":

el texto del Folleto de Emisión registrado con fecha 8 de mayo de 2008, coincide exactamente con el que se presenta en el soporte informático que se adjunta a la presente certificación;

Y AUTORIZA

la difusión del texto del citado Folleto de Emisión a través de la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, emite el presente certificado en Madrid, a 9 de mayo de dos mil ocho.

D. Ramón Pérez Hernández
Director General

TDA UNICAJA 1, Fondo de Titulización de Activos

FOLLETO DE EMISIÓN

419.600.000 Euros

Serie A	350.800.000 euros	AAA
Serie B	31.200.000 euros	A
Serie C	18.000.000 euros	BBB
Serie D	19.600.000 euros	CCC

*respaldados por certificados de transmisión de hipoteca
emitidos por*



Agente de Pagos



Entidad Directora y Suscriptora



Fondo de Titulización promovido y administrado por



Folleto aprobado e inscrito en los registros de la CNMV con fecha 8 de mayo de 2008

ÍNDICE

FACTORES DE RIESGO	1
1 . RIESGOS DERIVADOS DE LA NATURALEZA JURÍDICA Y DE LA ACTIVIDAD DEL EMISOR	1
1.1 Naturaleza del Fondo y obligaciones de la Sociedad Gestora	1
1.2 Sustitución forzosa de la Sociedad Gestora	1
1.3 Concurso de la Sociedad Gestora, del Cedente y de otras entidades	1
1.4 Limitación de acciones frente a la Sociedad Gestora.	2
2 . RIESGOS DERIVADOS DE LOS VALORES	3
2.1 Precio	3
2.2 Liquidez.	3
2.3 Rentabilidad de los Bonos.	3
2.4 Duración de los Bonos.	3
2.5 Intereses de demora.	4
3 . RIESGOS DERIVADOS DE LOS ACTIVOS QUE RESPALDAN LA EMISIÓN	4
3.1 Riesgo de impago de los Préstamos Hipotecarios.	4
3.2 Protección limitada.	4
3.3 Riesgo de amortización anticipada de los Préstamos Hipotecarios.	5
3.4 Concentración por localización geográfica de la garantía	5
DOCUMENTO DE REGISTRO DE VALORES DE TITULIZACIÓN	6
(ANEXO VII DEL REGLAMENTO 809/2004)	6
1 PERSONAS RESPONSABLES	6
1.1 Personas responsables de la información que figura en el Documento de Registro	6
1.2 Declaraciones de las personas responsables de la información que figura en el Documento de Registro	6
2 AUDITORES DEL FONDO	6
2.1 Auditores del Fondo	6
2.2 Criterios contables utilizados por el Fondo	7
3 FACTORES DE RIESGO LIGADOS AL EMISOR	7
4 INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR	7
4.1 Declaración de que el emisor se ha constituido como fondo de titulización.	7
4.2 Nombre legal y profesional del emisor	7
4.3 Lugar del registro del Fondo y número de registro	7
4.4 Fecha de Constitución y período de actividad del emisor.	8
4.5 Domicilio, personalidad jurídica y legislación aplicable al emisor.	11
4.6 Régimen fiscal del Fondo.	12
4.7 Descripción del capital autorizado y emitido por el emisor y del importe de cualquier capital que se haya acordado emitir, el número y las clases de los valores que lo integran.	14
5 DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA	14
5.1 Breve descripción de las actividades principales del emisor	14
5.2 Descripción general de las partes del programa de titulización.	15
6 ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN	17
6.1 Gestión, administración y representación del emisor	17
6.2 Auditoría de cuentas de la Sociedad Gestora	17
6.3 Actividades principales	17
6.4 Existencia o no de participaciones en otras sociedades	18
6.5 Prestamistas de la Sociedad Gestora en más del 10%	18
6.6 Litigios de la Sociedad Gestora	18
6.7 Órganos administrativos, de gestión y de supervisión	18
6.8 Fondos Gestionados	20
6.9 Capital Social y Recursos Propios	22
6.10 Principales operaciones con partes vinculadas y conflictos de intereses	22
7 ACCIONISTAS PRINCIPALES	22

8 INFORMACIÓN FINANCIERA REFERENTE A LOS ACTIVOS Y A LAS RESPONSABILIDADES DEL EMISOR, POSICIÓN FINANCIERA Y BENEFICIOS Y PÉRDIDAS.	23
8.1 Declaración sobre inicio de operaciones y estados financieros del emisor anteriores a la fecha del Documento de Registro	23
8.2 Información financiera histórica	23
8.3 Procedimientos judiciales y de arbitraje	23
8.4 Cambio adverso importante en la posición financiera del emisor	23
9 INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS	23
9.1 Declaraciones o informes atribuidos a una persona en calidad de experto.	23
9.2 Información procedente de terceros.	23
10 DOCUMENTOS PARA CONSULTA	24
NOTA DE VALORES	25
(ANEXO XIII DEL REGLAMENTO 809/2004)	25
1 PERSONAS RESPONSABLES	25
1.1 Personas responsables de la información que figura en la Nota de Valores	25
1.2 Declaraciones de las personas responsables de la información que figura en la Nota de Valores	25
2 FACTORES DE RIESGO DE LOS VALORES	25
3 INFORMACIÓN FUNDAMENTAL	25
3.1 Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la oferta	25
3.2 Descripción de cualquier interés, incluidos los conflictivos, que sea importante para la emisión, detallando las personas implicadas y la naturaleza del interés.	26
4 INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A OFERTARSE Y ADMITIRSE A COTIZACIÓN	26
4.1 Importe total de los valores	26
4.2 Descripción del tipo y la clase de los valores	26
4.3 Legislación según la cual se crean los valores	27
4.4 Indicación de si los valores son nominativos o al portador, y si están en forma de títulos o anotaciones en cuenta	28
4.5 Divisa de la emisión	28
4.6 Clasificación de los valores según la subordinación	28
4.7 Descripción de los derechos vinculados a los valores	29
4.8 Tipo de interés nominal y disposiciones relativas al pago de los intereses	30
4.9 Fecha de vencimiento y amortización de los valores	34
4.10 Indicación del rendimiento	38
4.11 Representación de los tenedores de los valores	47
4.12 Resoluciones, autorizaciones y aprobaciones para la emisión de los valores	47
4.13 Fecha de emisión de los valores	48
4.14 Restricciones a la libre transmisibilidad de los valores	48
5 ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN	48
5.1 Mercado en el que se negociarán los valores	48
5.2 Agente de Pagos y entidades depositarias	49
6 GASTOS DE LA OFERTA Y DE LA ADMISIÓN A COTIZACIÓN	51
7 INFORMACIÓN ADICIONAL	51
7.1 Declaración de la capacidad con la que han actuado los asesores relacionados con la emisión que se mencionan en la Nota de Valores	51
7.2 Otra información de la Nota de Valores que haya sido auditada o revisada por auditores	51
7.3 Declaraciones o informes atribuidos a una persona en calidad de experto	51
7.4 Informaciones procedentes de terceros	51
7.5 Calificaciones de solvencia asignadas por la Agencia de Calificación	52
MÓDULO ADICIONAL A LA NOTA DE VALORES	54

(ANEXO VIII DEL REGLAMENTO 809/2004)	54
1 VALORES	54
1.1 Denominación mínima de la emisión	54
1.2 Confirmación de que la información relativa a una empresa o deudor que no participen en la emisión se ha reproducido exactamente.	54
2 ACTIVOS SUBYACENTES	54
2.1 Confirmación sobre la capacidad de los activos titulizados de producir los fondos pagaderos a los valores.	54
2.2 Activos que respaldan la emisión	55
2.3 Activos activamente gestionados que respaldan la Emisión	78
2.4 Declaración en caso de que el emisor se proponga emitir nuevos valores respaldados por los mismos activos, y descripción de cómo se informará a los tenedores de esa clase.	78
3 ESTRUCTURA Y TESORERÍA	79
3.1 Descripción de la estructura de la operación	79
3.2 Descripción de las entidades que participan en la emisión y descripción de las funciones que deben ejercer	79
3.3 Descripción del método y de la fecha de la venta, transferencia, novación o asignación de los activos, o de cualquier derecho y/u obligación en los activos al emisor.	80
3.4 Explicación del Flujo de Fondos.	82
3.5 Nombre, dirección, y actividades económicas significativas de los creadores de los activos titulizados.	99
3.6 Rendimiento y/o reembolso de los valores con otros que no son activos del emisor.	100
3.7 Administrador, agente de cálculo o equivalente.	100
3.8 Nombre, dirección y breve descripción de cualquier contrapartida por operaciones de permuta, de crédito, de liquidez o de cuentas.	112
4 INFORMACIÓN POSTEMISIÓN	112
4.1 Indicación de si se propone proporcionar información post-emisión relativa a los valores que deben admitirse a cotización y sobre el rendimiento de la garantía subyacente. En los casos en que el emisor haya indicado que se propone facilitar esa información, especificación de la misma, donde puede obtenerse y la frecuencia con la que se facilitará.	112
GLOSARIO DE TÉRMINOS	117

El presente documento constituye un folleto informativo (el “**Folleto**”) registrado ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, conforme a lo previsto en el Reglamento (CE) n° 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004 (“**Reglamento 809/2004**”), comprensivo de:

- a) una descripción de los principales factores de riesgo ligados a la emisión, a los valores y a los activos que respaldan la emisión (“**Factores de Riesgo**”);
- b) un documento de registro de valores de titulización, elaborado conforme al Anexo VII de dicho Reglamento 809/2004 (“**Documento de Registro**”);
- c) una nota de valores, elaborada conforme al Anexo XIII de dicho Reglamento 809/2004 (“**Nota de Valores**”);
- d) un módulo adicional a la Nota de Valores, elaborado conforme al Anexo VIII de dicho Reglamento 809/2004 (“**Módulo Adicional**”).
- e) un glosario de términos.

FACTORES DE RIESGO

1. RIESGOS DERIVADOS DE LA NATURALEZA JURÍDICA Y DE LA ACTIVIDAD DEL EMISOR

1.1 Naturaleza del Fondo y obligaciones de la Sociedad Gestora

El Fondo constituye un patrimonio separado, con carácter cerrado y carente de personalidad jurídica que, de conformidad con el Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan los fondos de titulización de activos y las sociedades gestoras de fondos de titulización (en adelante, el “**Real Decreto 926/1998**”), es gestionado por una sociedad gestora de fondos de titulización. El Fondo sólo responderá de sus obligaciones frente a sus acreedores con su patrimonio.

La Sociedad Gestora desempeñará para el Fondo aquellas funciones que se le atribuyen en el Real Decreto 926/1998, así como la defensa de los intereses de los titulares de los Bonos como gestora de negocios ajenos, sin que exista ningún sindicato de bonistas. De esta forma, la capacidad de defensa de los intereses de los titulares de los Bonos, depende de los medios de la Sociedad Gestora.

1.2 Sustitución forzosa de la Sociedad Gestora

Cuando la Sociedad Gestora hubiera sido declarada en concurso, conforme al artículo 19 del Real Decreto 926/1998, o le hubiera sido revocada la autorización para ejercer como sociedad gestora, y sin perjuicio de los efectos de dicha situación concursal descritos posteriormente, deberá proceder a encontrar una sociedad gestora que la sustituya. Siempre que en este caso hubieran transcurrido cuatro (4) 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, de acuerdo con lo previsto en la Escritura de Constitución y en el presente Folleto.

1.3 Concurso de la Sociedad Gestora, del Cedente y de otras entidades

El concurso de cualquiera de los sujetos intervinientes (sea el Cedente, la Sociedad Gestora o cualquier otra entidad contraparte del Fondo) podría afectar a sus relaciones contractuales con el Fondo, de conformidad con lo previsto en la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal (en adelante, la “**Ley Concursal**”).

En este sentido, en caso de concurso de la Sociedad Gestora, ésta deberá ser sustituida por otra sociedad gestora conforme a lo previsto en el apartado anterior del presente Folleto y en los artículos 18 y 19 del Real Decreto 926/1998. En caso de declaración de concurso de la Sociedad Gestora, los bienes pertenecientes al Fondo que se encuentren en poder de la Sociedad Gestora y sobre los cuales ésta no tenga derecho de uso, garantía o retención -salvo el dinero por su carácter fungible- que existieren en la masa se considerarán de dominio del Fondo, debiendo entregarse por la administración concursal al Fondo. La estructura de la operación de titulización de activos contemplada no permite, salvo incumplimiento de las partes, que existan cantidades en metálico que pudieran integrarse

en la masa de la Sociedad Gestora ya que las cantidades correspondientes a ingresos del Fondo deben ser ingresadas, en los términos previstos en la Escritura de Constitución y en el presente Folleto, en las cuentas abiertas a nombre del Fondo por la Sociedad Gestora (que interviene en la apertura de dichas cuentas, no ya como simple mandataria del Fondo, sino como representante legal del mismo, por lo que el Fondo gozaría al respecto de un derecho de separación absoluto, en los términos previstos en los artículos 80 y 81 de la Ley Concursal).

En caso de concurso del Cedente, la emisión y suscripción de los Certificados de Transmisión de Hipoteca sólo podrán ser rescindidas o impugnadas al amparo de lo previsto en el artículo 71 de la Ley Concursal, por la administración concursal, que tendrá que demostrar la existencia de fraude en dicho negocio de emisión, de conformidad con lo previsto en la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/1994, de 14 de abril, que adapta la legislación española en materia de entidades de crédito a la Segunda Directiva de Coordinación Bancaria e introduce otras modificaciones relativas al sistema financiero (la “**Ley 3/1994**”) y en el artículo 15 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, que regula el mercado hipotecario (la “**Ley del Mercado Hipotecario**”), tal y como han quedado redactados por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria (la “**Ley 41/2007**”).

En el supuesto de que se declare el concurso del Cedente conforme a la Ley Concursal, el Fondo, actuando a través de la Sociedad Gestora, tendrá derecho de separación sobre el título múltiple representativo de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, en los términos previstos en los artículos 80 y 81 de la Ley Concursal. Además, el Fondo, actuando a través de su Sociedad Gestora, tendrá derecho a obtener del Cedente las cantidades que resulten de los Certificados de Transmisión de Hipoteca desde la fecha de declaración de concurso, ya que dichas cantidades se considerarán como propiedad del Fondo y, por lo tanto, deberán ser transmitidas a la Sociedad Gestora en representación del Fondo. Ello no obstante, no cabe descartar que dicho derecho de separación no pueda ser ejercitado respecto de los fondos manejados por el Cedente, por cuenta y orden del Fondo, en su función de gestión de cobros de los Préstamos Hipotecarios y el dinero depositado en la Cuenta de Reinversión y en la Cuenta de Tesorería, abiertas en el Cedente, en ambos casos con anterioridad a la fecha de declaración de concurso, por su carácter fungible y la consiguiente confusión patrimonial. Los mecanismos que atenúan el mencionado riesgo se describen en los apartados 3.4.4.1. (Cuenta de Reinversión), 3.4.4.2 (Cuenta de Tesorería), 3.4.5. (Como se perciben los pagos relativos a los activos) y 3.7.1. (Administración y custodia de los Préstamos Hipotecarios) del Módulo Adicional.

1.4 Limitación de acciones frente a la Sociedad Gestora.

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

2 . RIESGOS DERIVADOS DE LOS VALORES

2.1 Precio

El Cedente se ha comprometido de forma irrevocable a suscribir íntegramente la Emisión de Bonos. El Cedente declara que una vez suscritos los Bonos su intención es su utilización como activos de garantía en operaciones de crédito del Eurosistema, sin que ello suponga limitación alguna para cualquier otro uso de los mismos o su eventual enajenación. Dado que la Emisión será suscrita íntegramente por el Cedente y, en consecuencia, su precio no estará sujeto a contraste mediante transacción en mercado, no se puede afirmar que las condiciones económicas de los Bonos correspondan a las que pudieran estar vigentes en el mercado secundario en la Fecha de Constitución del Fondo. Dicha consideración sobre la valoración de los Bonos se realiza a los efectos de informar a terceros, en particular a inversores o tomadores de los Bonos en concepto de garantía, como es el caso del Banco Central Europeo en operaciones de crédito del Eurosistema.

2.2 Liquidez.

Tal y como se recoge en el párrafo anterior, el Cedente se ha comprometido a suscribir íntegramente la Emisión de Bonos, sin que ello suponga limitación alguna para su eventual enajenación. Por tanto, hasta que se produzca la enajenación de los Bonos, o aún cuando ésta se produzca, no existe garantía de que para los Bonos llegue a producirse en el mercado una negociación con una frecuencia o volumen mínimo.

No existe el compromiso de que alguna entidad vaya a intervenir en la contratación secundaria, dando liquidez a los Bonos mediante el ofrecimiento de contrapartida.

Además, en ningún caso, el Fondo podrá recomprar los Bonos a los titulares de éstos, aunque sí podrán ser amortizados anticipadamente en su totalidad en el caso de la liquidación anticipada del Fondo en los supuestos y en los términos establecidos en el apartado 4.4. del Documento de Registro.

2.3 Rentabilidad de los Bonos.

El cálculo de la Tasa Interna de Rentabilidad (TIR) para el tomador de un Bono que se recoge en el apartado 4.10 de la Nota de Valores, está sujeto a los tipos de interés futuros del mercado, dado el carácter variable del Tipo de Interés Nominal de los Bonos de cada Serie.

2.4 Duración de los Bonos.

El cálculo de la vida media y de la duración de los Bonos de cada Serie recogidos en el apartado 4.10 de la Nota de Valores está sujeto, entre otras, a hipótesis de tasas de amortización anticipada y morosidad de los Préstamos Hipotecarios que pueden no cumplirse. El cumplimiento de la tasa de amortización anticipada está influenciado por una variedad de factores geográficos, económicos y sociales tales como la situación

económica de los deudores, estacionalidad, tipos de interés del mercado y desempleo, que impiden su previsibilidad.

2.5 Intereses de demora.

En ningún caso, la existencia de retrasos en el pago de los intereses o el principal a los titulares de los Bonos dará lugar al devengo de intereses de demora a su favor.

3. RIESGOS DERIVADOS DE LOS ACTIVOS QUE RESPALDAN LA EMISIÓN

3.1 Riesgo de impago de los Préstamos Hipotecarios.

Los titulares de los Bonos emitidos con cargo al Fondo correrán con el riesgo de impago de los Préstamos Hipotecarios agrupados en el mismo mediante la emisión de los Certificados, teniendo en cuenta siempre la protección ofrecida por los mecanismos de mejora de crédito.

El Cedente no asumirá 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 Préstamos Hipotecarios. De conformidad con el artículo 348 del Código de Comercio, responde ante el Fondo exclusivamente de la existencia y legitimidad de los Préstamos Hipotecarios así como de la personalidad con la que efectúa la cesión. 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 Certificados. Todo ello sin perjuicio de las responsabilidades del Cedente relativas a la sustitución de los Certificados que no se ajusten a las declaraciones recogidas en el apartado 2.2.8 del Módulo Adicional, en relación con los compromisos establecidos en los apartados 2.2.9. y 3.7.1. del Módulo Adicional.

Los Bonos emitidos por el Fondo no representan ni constituyen una obligación del Cedente ni de la Sociedad Gestora. No existen otras garantías concedidas por entidad pública o privada alguna, incluyendo el Cedente, la Sociedad Gestora, y cualquier empresa filial o participada por cualquiera de las anteriores.

3.2 Protección limitada.

Una inversión en Bonos puede verse afectada, entre otros factores, por un deterioro de las condiciones económicas generales que tenga un efecto negativo sobre los pagos de los Préstamos Hipotecarios que respaldan la emisión del Fondo. En el caso de que los impagos alcanzaran un nivel elevado podrían reducir, o incluso agotar, 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 enumeradas en el apartado 3.4.2. del Módulo Adicional.

3.3 Riesgo de amortización anticipada de los Préstamos Hipotecarios.

Los Certificados son susceptibles de ser amortizados anticipadamente cuando los Deudores Hipotecarios reembolsen anticipadamente la parte del capital pendiente de amortizar de los Préstamos Hipotecarios, o en caso de ser subrogado el Cedente en los correspondientes Préstamos Hipotecarios por otra entidad financiera habilitada al efecto, con sujeción a la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, en su redacción vigente (la “Ley 2/1994”) o en virtud de cualquier otra causa que produzca el mismo efecto.

El riesgo que supondrá la amortización anticipada se traspasará trimestralmente, en cada Fecha de Pago, a los titulares de los Bonos mediante la amortización parcial de los mismos, conforme a las reglas de amortización descritas en el apartado 4.9. de la Nota de Valores.

3.4 Concentración por localización geográfica de la garantía

Tal como se detalla en el apartado 2.2.2. del Módulo Adicional, en relación con la ubicación de los inmuebles hipotecados en garantía de los préstamos seleccionados para su cesión al Fondo, existe una mayor concentración de dicha ubicación en las siguientes Comunidades Autónomas, según el porcentaje del principal pendiente de vencer: Andalucía (84,99%) siendo las dos provincias más representativas, Málaga (29,65%) y Almería (18,58%); y Castilla La Mancha (4,83%).

3.5 Concentración por año de formalización del préstamo

Tal y como se detalla en el apartado 2.2.2. del Módulo Adicional, en relación con el año de formalización de los préstamos seleccionados para su cesión al Fondo, existe una mayor concentración, según el porcentaje de principal pendiente de vencer en los siguientes años: 2005 (19,39%), 2006 (43,63%) y 2007 (19,78%).

3.6 Ratio saldo vivo / valor de tasación (LTV)

Tal y como se detalla en el apartado 2.2.2. del Módulo Adicional, en relación con el ratio de “saldo vivo/valor de tasación” (LTV) de los préstamos seleccionados para su cesión al Fondo, el 83,05% de los mismos mantiene un ratio de “saldo vivo/valor de tasación” (LTV) superior al 80%.

3.7 Impago de la cartera provisional

Tal y como se detalla en el apartado 2.2.2. del Módulo Adicional, en relación con la morosidad de los préstamos seleccionados para su cesión al Fondo, el 13,08% de los mismos tiene morosidad de hasta treinta (30) días y el 80,93% de los mismos están al corriente de pago. Estos porcentajes pueden variar en la Fecha de Constitución, sin embargo tal y como se detalla en el apartado 2.2.8. del Módulo Adicional, ninguno de los Préstamos Hipotecarios que se cederán al Fondo tendrá pagos pendientes por un plazo superior a treinta (30) días.

DOCUMENTO DE REGISTRO DE VALORES DE TITULIZACIÓN

(ANEXO VII DEL REGLAMENTO 809/2004)

1 PERSONAS RESPONSABLES

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

D. Ramón Pérez Hernández, actuando en su condición de Director General, en virtud de escritura de poder de 18 de abril de 2002 otorgada ante el Notario de Madrid D. Manuel Richi Alberti con el número 737 de su protocolo y de los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora de 27 de diciembre de 2007 y de 25 de marzo de 2008, y en nombre y representación de TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, SGFT, S.A., con domicilio social en Madrid (España), calle Orense, nº 69, actuando a su vez como sociedad gestora (en adelante, la “**Sociedad Gestora**”) del fondo de titulización de activos **TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS** (en adelante, el “**Fondo**”), asume la responsabilidad de la información contenida en el presente Documento de Registro.

1.2 Declaraciones de las personas responsables de la información que figura en el Documento de Registro

D. Ramón Pérez Hernández, en representación de la Sociedad Gestora, declara que, tras comportarse con una diligencia razonable para asegurar que es así, la información contenida en el presente 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 DEL FONDO

2.1 Auditores del Fondo

De conformidad con lo previsto en el apartado 4.4. del presente Documento de Registro, el Fondo carece de información financiera histórica.

Durante la vigencia de la operación, las cuentas del Fondo serán objeto de verificación y revisión anual por los auditores de cuentas. Las cuentas del Fondo y el informe de auditoría serán depositados en el Registro Mercantil y en la CNMV.

El Consejo de Administración de la Sociedad Gestora en su reunión del día 27 de diciembre de 2007 ha designado a PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L. (“**PwC**”), cuyos datos se recogen en el apartado 5.2. del presente Documento de Registro,

como auditora del Fondo sin especificar el número de períodos contables para los cuales ha sido designada. En caso de que exista un acuerdo posterior de la Sociedad Gestora para la designación de nuevos auditores del Fondo, se comunicaría a la CNMV, a la Agencia de Calificación y a los titulares de los Bonos, de conformidad con lo previsto en el apartado 4.1.3. del Módulo Adicional.

2.2 Criterios contables utilizados por el Fondo

El Fondo realizará la imputación de ingresos y gastos siguiendo el criterio de devengo es decir, en función de la corriente real que tales ingresos y gastos representan, con independencia del momento en que se produzca su cobro y pago.

3 FACTORES DE RIESGO LIGADOS AL EMISOR

Los factores de riesgo del Fondo aparecen detallados en el apartado 1 de la sección de 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 que se constituirá conforme a la legislación española.

4.2 Nombre legal y profesional del emisor

La denominación del emisor es “**TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**”.

4.3 Lugar del registro del Fondo y número de registro

La Sociedad Gestora hace constar que ni la constitución del Fondo, ni los Bonos que se emitan con cargo a su activo, serán objeto de inscripción en ningún Registro Mercantil español, a tenor de la facultad potestativa contenida en el artículo 5.4 del Real Decreto 926/1998, sin perjuicio del registro del presente Folleto por la CNMV, el cual se ha producido con fecha 8 de mayo de 2008, y del depósito en dicha comisión, para su incorporación a sus registros públicos, de una copia de la escritura de constitución del Fondo, de emisión y suscripción de los Certificados de Transmisión de Hipoteca y de Emisión de los Bonos (en adelante, la “**Escritura de Constitución**”), cuyo contenido coincidirá con lo establecido en el proyecto de Escritura de Constitución del Fondo presentado a la CNMV, sin que, en ningún caso, los términos de la Escritura de Constitución contradigan, modifiquen, alteren o invaliden el contenido del presente Folleto.

La Escritura de Constitución no podrá sufrir alteración sino en supuestos excepcionales, siempre y cuando esté permitido de acuerdo con la normativa vigente y con las condiciones que se establezcan reglamentariamente. En cualquier caso tales actuaciones requerirán la

comunicación previa de la Sociedad Gestora a la CNMV u organismo administrativo competente, o su autorización previa caso de ser necesaria, y su notificación a la Agencia de Calificación, y siempre que con tales actuaciones no se perjudique la calificación otorgada a los Bonos por la Agencia de Calificación. La modificación de la Escritura de Constitución será comunicada por la Sociedad Gestora a la CNMV y a la Agencia de Calificación. La Escritura de Constitución también podrá ser objeto de subsanación a instancia de la CNMV.

4.4 Fecha de Constitución y período de actividad del emisor.

4.4.1 Fecha de Constitución del Fondo

La Sociedad Gestora, junto con el Cedente, procederá, una vez producido el registro del presente Folleto en la CNMV, a otorgar la Escritura de Constitución, el 9 de mayo de 2008 (en adelante, la “**Fecha de Constitución**”).

4.4.2. Período de actividad del Fondo

El período de actividad del Fondo se extenderá desde la Fecha de Constitución, prevista en el apartado anterior, hasta la fecha de vencimiento legal del Fondo, es decir, 25 de noviembre de 2050 o si este día no fuera Día Hábil, el siguiente Día Hábil (en adelante, la “**Fecha de Vencimiento Legal**”), salvo que previamente, se proceda a la liquidación anticipada del Fondo conforme a lo establecido en el apartado siguiente.

4.4.3. Liquidación anticipada y extinción del Fondo

No obstante lo anterior, en virtud de lo que se establezca en la Escritura de Constitución y en el presente Folleto, la Sociedad Gestora estará facultada para proceder a la liquidación anticipada del Fondo y con ello a la amortización anticipada de la totalidad de la Emisión de Bonos, cuando, en una Fecha de Pago, el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Certificados sea inferior al 10% del Saldo Inicial de los Certificados en la Fecha de Constitución, siempre y cuando la liquidación de los Certificados pendientes de amortización, junto con el saldo que exista en ese momento en las cuentas del Fondo, permita una total cancelación de todas las obligaciones pendientes con los titulares de los Bonos, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación establecido en el apartado 3.4.6.3. del Módulo Adicional, y lo establecido en este apartado, y siempre que se hayan obtenido, en su caso, las autorizaciones necesarias para ello de las autoridades competentes.

Se entenderán, en todo caso, como obligaciones de pago derivadas de los Bonos en la fecha de liquidación anticipada, el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Bonos en esa fecha más los intereses devengados y no pagados hasta esa fecha, cantidades que, a todos los efectos legales, se reputarán en esa fecha, vencidas y exigibles.

La Sociedad Gestora procederá a la liquidación anticipada del Fondo conforme a lo establecido en este apartado, en los siguientes supuestos, informándose

previamente a la CNMV y a la Agencia de Calificación en caso de producirse alguno de ellos:

- (i) Cuando se produzca una modificación de la normativa fiscal, de conformidad con la normativa aplicable al Fondo y a los Bonos por él emitidos que, a juicio de la Sociedad Gestora, afecte significativamente, y de forma negativa, al equilibrio financiero del Fondo.
- (ii) Cuando, a juicio de la Sociedad Gestora, concurren circunstancias excepcionales que hagan imposible, o de extrema dificultad, el mantenimiento del equilibrio financiero del Fondo.
- (iii) En el supuesto de que la Sociedad Gestora se disolviese, le fuera revocada su autorización o fuera declarada en concurso, y habiendo transcurrido el plazo que reglamentariamente estuviese establecido al efecto, o en su defecto, cuatro (4) meses, no se hubiese designado una nueva sociedad gestora de acuerdo con lo establecido en el apartado 3.7.2. del Módulo Adicional.
- (iv) Cuando se produzca un impago indicativo de un desequilibrio grave y permanente en relación con alguno de los valores emitidos o se prevea que se va a producir.
- (v) Cuando transcurran treinta (30) meses desde el vencimiento del último Préstamo Hipotecario agrupado en el Fondo, la Sociedad Gestora procederá a la liquidación ordenada del Fondo conforme al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación establecido en el apartado 3.4.6.3. del Módulo Adicional.
- (vi) En el supuesto de que la totalidad de los titulares de los Bonos y las contrapartidas de los Contratos del Fondo notifiquen a la Sociedad Gestora su interés en la amortización total de los Bonos, la Sociedad Gestora como representante del Fondo, podrá proceder a la liquidación anticipada del mismo.

El Fondo se extinguirá, en todo caso, en los siguientes supuestos:

- (i) Cuando se amorticen íntegramente los Certificados. En el supuesto de que hayan vencido todos los Certificados y existan importes pendientes de cobro de los Certificados y obligaciones pendientes de pago a los titulares de los Bonos, el Fondo se extinguirá en la Fecha de Pago inmediata siguiente a los treinta y seis (36) meses desde la fecha de vencimiento del último Préstamo Hipotecario agrupado en el mismo, es decir, en la Fecha de Vencimiento Legal.
- (ii) Cuando se amorticen íntegramente los Bonos emitidos.
- (iii) Cuando finalice el procedimiento de liquidación anticipada del Fondo.

- (iv) Cuando no se confirme, en la fecha para suscribir los Bonos, que será el día 12 de mayo de 2008 (en adelante, la “**Fecha de Suscripción**”), alguna de las calificaciones provisionales otorgadas a los Bonos por la Agencia de Calificación.

En este caso se considerarán asimismo resueltos: la emisión y suscripción de los Certificados, el Préstamo Subordinado, así como el resto de los contratos del Fondo y la Emisión de los Bonos.

En este supuesto de resolución anticipada del Fondo, el Cedente asumirá el compromiso de hacer frente a los gastos iniciales en los que se haya incurrido para la constitución del Fondo.

En el caso de que en el momento de producirse la liquidación del Fondo quedaran obligaciones pendientes de pago por parte del Fondo a cualquiera de los titulares de los Bonos, la Sociedad Gestora realizará las siguientes actividades:

- Procederá a vender los activos, para lo que recabará oferta de, al menos, cinco (5) entidades de entre las más activas en la compraventa de estos activos que, a su juicio, puedan dar valor de mercado. El precio inicial para la venta de la totalidad de los Certificados no será inferior a la suma del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Certificados más los intereses devengados y no cobrados de los Préstamos Hipotecarios a que correspondan, si bien, en caso de que no se alcance dicho importe, la Sociedad Gestora estará obligada a aceptar la mejor oferta recibida por los activos ofertados por dichas entidades. Para la fijación del valor de mercado la Sociedad Gestora podrá obtener los informes de valoración que juzgue necesarios. La designación de las entidades independientes será comunicada a la CNMV y a la Agencia de Calificación.

El Cedente tendrá un derecho de tanteo para recuperar los Certificados que pertenezcan al Fondo, en las condiciones que establezca la Sociedad Gestora y de conformidad con lo establecido en el párrafo anterior. El anterior derecho de tanteo no implica, en ningún caso, un pacto o declaración de recompra de los Certificados otorgados por el Cedente. Para el ejercicio de dicho derecho de tanteo, el Cedente dispondrá de un plazo de cinco (5) Días Hábiles desde la fecha en que la Sociedad Gestora le comunique las condiciones en que se procederá a la enajenación de los Certificados, debiendo igualar, al menos, la mejor de las ofertas efectuadas por terceros.

- Procederá a cancelar aquellos contratos que no resulten necesarios para el proceso de liquidación del Fondo.
- En caso de que lo anterior fuera insuficiente o existieran préstamos u otros activos remanentes, procederá a vender los demás bienes que permanezcan en el activo del Fondo. La Sociedad Gestora estará facultada para aceptar aquellas ofertas que, a su juicio, cubran el valor de

mercado del bien de que se trate y se paguen al contado. Para la fijación del valor de mercado, la Sociedad Gestora podrá obtener los informes de valoración que juzgue necesarios.

- La Sociedad Gestora, una vez efectuada la reserva para gastos de extinción, aplicará todas las cantidades que vaya obteniendo por la enajenación de los activos del Fondo, junto con el resto de Recursos Disponibles que tuviera el Fondo en ese momento, al pago de los diferentes conceptos, conforme al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación establecido en el apartado 3.4.6.3 del Módulo Adicional.

En el supuesto de que, una vez liquidado el Fondo y realizados todos los pagos previstos en el apartado 3.4.6.3. del Módulo Adicional, existiera algún remanente, éste será abonado al Cedente. En el caso de que el remanente no fuera cantidad líquida por corresponder a Certificados cuyos Préstamos Hipotecarios se encontrasen pendientes de resolución de procedimientos judiciales o notariales iniciados como consecuencia del impago por el Deudor Hipotecario de los Préstamos Hipotecarios, tanto su continuación como el producto de su resolución serán a favor del Cedente.

En todo caso, la Sociedad Gestora, actuando por cuenta y representación del Fondo, no procederá a la extinción del Fondo y a la cancelación de su inscripción en los registros administrativos que corresponda hasta que no haya procedido a la liquidación de los activos remanentes del Fondo y a la distribución de los Recursos Disponibles del Fondo conforme al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, excepción hecha de la oportuna reserva para hacer frente a los gastos de extinción.

Transcurrido un plazo de seis (6) meses desde la liquidación de los activos remanentes del Fondo y la distribución de los Recursos Disponibles, la Sociedad Gestora otorgará un acta notarial declarando (i) extinguido el Fondo, así como las causas previstas en la Escritura de Constitución y en el presente Folleto que motivaron su extinción, (ii) el procedimiento de comunicación a los tenedores de los Bonos y a la CNMV llevado a cabo, y (iii) la distribución de los Recursos Disponibles del Fondo siguiendo el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación. Dicho documento notarial será remitido por la Sociedad Gestora a la CNMV.

4.5 Domicilio, personalidad jurídica y legislación aplicable al emisor.

El Fondo constituirá un patrimonio separado y carente de personalidad jurídica que, de conformidad con el Real Decreto 926/1998, será gestionado por una sociedad gestora. Corresponderán a la sociedad gestora, la constitución, administración y representación del Fondo, así como, en calidad de gestora de negocios ajenos, la representación y defensa de los intereses de los titulares de los bonos emitidos con cargo a los fondos que administre y los restantes acreedores ordinarios de los mismos. El Fondo sólo responderá por sus obligaciones frente a sus acreedores con su patrimonio.

La constitución del Fondo y la Emisión de los Bonos con cargo al mismo se lleva a cabo al amparo de lo previsto en la legislación española: (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 3/1994 y, en particular su Disposición Adicional Quinta; (iv) la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores (en adelante, la “**Ley del Mercado de Valores**”); (v) el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley del Mercado de Valores, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos (en adelante, el “**Real Decreto 1310/2005**”); (vi) la Orden EHA/3537/2005 y (vii) las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor que resulten de aplicación en cada momento.

El presente Documento de Registro se ha elaborado siguiendo el esquema previsto en el Reglamento (CE) nº 809/2004.

El domicilio del Fondo se corresponderá con el de la Sociedad Gestora, que actúa en nombre y representación del Fondo, y por tanto estará domiciliado en Madrid (España), calle Orense nº 69 y su número de teléfono es +34 91 702 08 08.

4.6 Régimen fiscal del Fondo.

Se describe a continuación un breve extracto del régimen fiscal general aplicable al Fondo y que ha de entenderse sin perjuicio de las peculiaridades de carácter territorial y de la regulación que pueda ser aplicable en el momento de la obtención u ordenación de las rentas correspondientes.

El régimen fiscal aplicable a los fondos de titulización de activos es el general contenido en el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, y en sus normas de desarrollo, con las peculiaridades específicas que se derivan de lo dispuesto en la Ley 19/1992, en la Ley 3/1994 y en el Real Decreto 926/1998 que puede resumirse de la siguiente forma:

- 1º) Los fondos de titulización de activos son sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades, sometidos en su tributación al régimen general de determinación de la base imponible, así como al tipo general del impuesto del 30% para los periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2008 y a las normas comunes sobre deducciones en la cuota, compensación de pérdidas y demás elementos sustanciales de la configuración del impuesto.
- 2º) Los rendimientos de capital mobiliario obtenidos por los fondos de titulización se encuentran sujetos al régimen general de retenciones a cuenta del Impuesto sobre Sociedades, con la particularidad de que el artículo 59. k) del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto 1777/2004, de 30 de julio, declara no sometidos a retención “los rendimientos de participaciones hipotecarias, préstamos u otros derechos de crédito que constituyan ingreso de los fondos de titulización”. En consecuencia, los rendimientos derivados de los Certificados de Transmisión de Hipoteca objeto directo de la titulización están exceptuados

de la obligación de retener en la medida en que se inscriben en las actividades empresariales propias de los citados fondos.

- 3º) La constitución de los fondos de titulización hipotecaria está exenta de la modalidad de Operaciones Societarias del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo Quinto.10 de la Ley 19/1992, y no sujeta a la modalidad de Actos Jurídicos Documentados, por aplicación del artículo 31.2 del texto refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre (la “**Ley del ITP y AJD**”).

Por su parte, el artículo 16 del Real Decreto-Ley 3/1993, de 26 de febrero, de medidas urgentes sobre materias presupuestarias, tributarias, financieras y de empleo, habilitó al Gobierno para “extender el régimen previsto para la titulización de participaciones hipotecarias (...) a la titulización de otros préstamos y derechos de crédito”, habilitación que fue refrendada y ampliada por la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/1994.

Asimismo, el Real Decreto 926/1998 dispone que a los fondos de titulización de activos, en lo no contemplado en dicha norma, se les aplicarán las reglas contenidas en la Ley 19/1992 para los fondos de titulización hipotecaria, en tanto resulten de aplicación, atendiendo a su naturaleza específica.

Por tanto, al no incluirse ningún tipo de referencia al tratamiento fiscal de los fondos de titulización de activos en el Real Decreto 926/1998, podría entenderse que, aunque no es un tema absolutamente pacífico, en el marco de la habilitación normativa anteriormente mencionada, se extienden también a los fondos de titulización de activos los beneficios fiscales establecidos para los fondos de titulización hipotecaria en la Ley 19/1992.

En consecuencia, de prosperar esta interpretación, la constitución del Fondo estaría sujeta y exenta de la modalidad de Operaciones Societarias del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, si bien, tal interpretación podría llegar a ser cuestionada, con el consiguiente problema de sujeción bien a Operaciones Societarias sin exención, bien a Actos Jurídicos Documentados, circunstancias ambas no deseadas y ajenas a la intención del legislador, pero que, dada la gestión autonómica del impuesto, podría suscitarse dependiendo del criterio de la Comunidad Autónoma correspondiente.

- 4º) La transmisión al Fondo de los Certificados de Transmisión de Hipoteca prevista en la Escritura de Constitución, en la forma antes expuesta, es una operación sujeta y exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido (“**IVA**”), de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 20.Uno. 18º. e) de la Ley del IVA y no está sujeta a otros impuestos indirectos en España.

La constitución y cesión de garantías está sujeta al régimen tributario general sin excepción alguna.

- 5º) El Fondo estará sujeto a las reglas generales del IVA, con la única particularidad de que los servicios de gestión y depósito prestados a éste por la Sociedad Gestora estarán exentos del IVA, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.Uno, 18º, de la Ley del IVA).
- 6º) La emisión, suscripción, transmisión amortización y reembolso de los Bonos estará exenta del IVA (artículo 20.Uno.18ª de la Ley del IVA) y del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (artículo 45.-I.B número 15 de la Ley del ITP y AJD, confirmado por Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de noviembre de 1997).
- 7º) Al Fondo le serán de aplicación las obligaciones de información que se contienen en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 13/1985, de 25 de mayo, de coeficientes de inversión, recursos propios y obligaciones de información de los intermediarios financieros, según modificación introducida por la Ley 19/2003, de 4 de julio, sobre el régimen jurídico de los movimientos de capitales y de las transacciones económicas con el exterior y sobre determinadas medidas de blanqueo de capitales, y la Ley 23/2005, de 18 de noviembre, de reformas en materia tributaria para el impulso de la productividad.

El procedimiento para cumplir con las citadas obligaciones de información ha sido desarrollado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, que deroga, con efectos 1 de enero de 2008, al Real Decreto 2281/1998, de 23 de octubre, por el que se desarrollan las disposiciones aplicables a determinadas obligaciones de suministro de información a la Administración Tributaria, y en la Orden Ministerial de 23 de noviembre de 2004, entre otras normas.

4.7 Descripción del capital autorizado y emitido por el emisor y del importe de cualquier capital que se haya acordado emitir, el número y las clases de los valores que lo integran.

No aplicable.

5 DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA

5.1 Breve descripción de las actividades principales del emisor

Tal y como se describe a lo largo del presente Folleto, el Fondo se constituirá como un vehículo destinado a la realización de una operación concreta, desarrollando las actividades principales que a continuación se describen resumidamente y que se explican en detalle a lo largo del presente Folleto.

El Fondo, en la Fecha de Constitución, suscribirá, los Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos por el Cedente, derivados de una cartera de Préstamos Hipotecarios titularidad del Cedente, cuyas características principales se describen en el Módulo Adicional. Para abonar el precio de dicha adquisición, el Fondo emitirá, en esa misma fecha, los Bonos de las Series A, B y C, por los importes determinados en el apartado 4.2.1. de la Nota de Valores. Los importes recibidos de la emisión de los Bonos de la Serie D se aplicarán a la dotación del Fondo de Reserva.

Asimismo, la Sociedad Gestora concertará, en representación del Fondo, una serie de operaciones financieras y de prestación de servicios, con el fin de consolidar la estructura financiera del Fondo, de aumentar la seguridad o regularidad en el pago de los Bonos, de cubrir los desfases temporales en el calendario entre los flujos de principal e intereses de los Certificados 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 cada una de las Series de Bonos.

5.2 Descripción general de las partes del programa de titulización.

TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, S.G.F.T., S.A. es la Sociedad Gestora que constituirá, administrará y representará legalmente al Fondo.

TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, S.G.F.T., S.A. es una sociedad anónima española, sociedad gestora de fondos de titulización, con domicilio en la calle Orense, número 69, Madrid (España), con CIF número A-80352750 y CNAE 67. Se encuentra inscrita en el Registro Especial de Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización de Activos de la CNMV, con el nº 3.

No tiene calificaciones crediticias de ninguna agencia de calificación.

MONTES DE PIEDAD Y CAJA DE AHORROS DE RONDA, CÁDIZ, ALMERÍA, MÁLAGA Y ANTEQUERA (“UNICAJA”) es (i) la Entidad Cedente de los Préstamos Hipotecarios a través de la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca que serán íntegramente suscritos por el Fondo en su constitución, (ii) el Administrador de los Préstamos Hipotecarios, (iii) la entidad otorgante del Préstamo Subordinado, (iv) el agente de pagos en la Emisión de Bonos y el depositario del Título Múltiple representativo de los Certificados de Transmisión de Hipoteca (en adelante, “**Agente de Pagos**”), (v) la entidad contraparte del Contrato de Permuta de Intereses y (vi) la entidad donde la Sociedad Gestora en nombre del Fondo, procederá a la apertura de la Cuenta de Reinversión y de la Cuenta de Tesorería. Adicionalmente UNICAJA será la Entidad Directora y la Entidad Suscriptora de la Emisión de Bonos de conformidad con lo establecido en el Contrato de Dirección y Suscripción de la Emisión.

Como Entidad Directora ejercerá funciones de coordinación de las relaciones con los operadores de los mercados.

UNICAJA es una entidad de crédito, con domicilio social en Málaga, Avenida de Andalucía 10-12, y con CIF número G-29498086. Figura inscrita en el Registro del Banco de España con el número 2103 de codificación y en el Registro Mercantil de Málaga, Folio 1, Tomo 1137, Hoja MA-2447.

Las calificaciones de la deuda no subordinada y no garantizada a corto y a largo plazo de UNICAJA asignadas por Fitch el 7 de enero de 2008 son las siguientes:

	Fitch
Corto plazo	F1
Largo plazo	A+

J&A GARRIGUES, S.L. ha proporcionado el asesoramiento legal de la operación y revisado sus aspectos fiscales.

J&A GARRIGUES, S.L. es una sociedad de responsabilidad limitada constituida en España con CIF B-81709081, domicilio social en Calle Hermosilla, número 3, 28001 Madrid.

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L. (“PwC”) interviene como auditor de la verificación de una serie de atributos de la selección de préstamos hipotecarios titularidad del Cedente de los que se extraerán los Préstamos Hipotecarios para la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca que serán suscritos por el Fondo en su constitución. Asimismo PwC interviene como auditor de las cuentas del Fondo.

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L., es una sociedad limitada española, inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con número S0242 y domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana, número 43, con CIF número B-79031290. No tiene calificaciones crediticias de ninguna agencia de calificación.

FITCH RATINGS ESPAÑA, S.A. es la Agencia de Calificación de la Emisión de los Bonos.

FITCH RATINGS ESPAÑA, S.A. es una sociedad anónima española filial de la entidad de calificación Fitch Ratings Limited, con domicilio en Paseo de Gracia, 85, 7ª Planta, Barcelona y con CIF número A-58090655.

La Sociedad Gestora desconoce la existencia de ninguna vinculación o interés económico de los expertos que han participado en el diseño o asesoramiento de la constitución del Fondo, así como de otras entidades intervinientes, ni con la propia Sociedad Gestora, ni con UNICAJA, como emisor de los Certificados a suscribir por el Fondo, salvo la relación entre Unicorp Corporación Financiera, S.A. (sociedad perteneciente al Grupo Unicaja) y la Sociedad Gestora, por tener aquélla una participación del 12,86% del capital social de la Sociedad Gestora.

6 ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN

6.1 Gestión, administración y representación del emisor

De conformidad con lo establecido en el Real Decreto 926/1998, el Fondo estará representado y gestionado por la Sociedad Gestora del mismo, TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, S.G.F.T., S.A.

La denominación de la Sociedad Gestora es Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A., con CIF número A-80352750.

La Sociedad Gestora es una sociedad anónima de nacionalidad española, constituida el 12 de mayo de 1992, domiciliada en Madrid (España), calle Orense nº 69 y número de teléfono +34 91 702 08 08 y se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid (España), Tomo 4280, libro 0, folio 183, sección 8, hoja M-71066, inscripción 5ª, el 4 de junio de 1993, y se encuentra también inscrita en el Registro Especial de Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización de la CNMV, con el nº 3.

La duración social de la Sociedad Gestora es indefinida, salvo la concurrencia de alguna de las causas que las disposiciones legales establezcan para su disolución.

6.2 Auditoría de cuentas de la Sociedad Gestora

La Sociedad Gestora dispone de cuentas auditadas de los ejercicios 2005, 2006 y 2007, estando depositadas en la CNMV y en el Registro Mercantil en cuanto a las cuentas de los ejercicios 2005 y 2006. Los informes de auditoría de las cuentas anuales correspondientes a los ejercicios 2005, 2006 y 2007 no presentan salvedades. El auditor de las cuentas de la Sociedad Gestora es Ernst & Young, S.L., cuyos datos figuran en el apartado 5.2. del Documento de Registro.

6.3 Actividades principales

Constituye el objeto exclusivo de la Sociedad Gestora la constitución, administración y representación legal tanto de fondos de titulización de activos como de fondos de titulización hipotecaria, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 926/1998.

La administración y representación legal del Fondo corresponderán a la Sociedad Gestora, TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, SGFT, S.A., en los términos previstos en el Real Decreto 926/1998, en la Ley 19/1992, en cuanto a lo no contemplado en el Real Decreto 926/1998 y en tanto resulte de aplicación, y demás normativa aplicable, así como en los términos de la Escritura de Constitución. La Sociedad Gestora desempeñará para el Fondo aquellas funciones que se le atribuyen en el Real Decreto 926/1998. 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 emitidos con cargo al Fondo y de los restantes acreedores ordinarios del Fondo. En consecuencia, la Sociedad Gestora deberá supeditar sus actuaciones a la defensa de los mismos y ateniéndose a las disposiciones que se establezcan al efecto en cada momento. Los titulares de los Bonos y los restantes acreedores ordinarios del Fondo no tendrán acción contra la Sociedad

Gestora, sino por incumplimiento de sus funciones o inobservancia de lo dispuesto en la Escritura de Constitución y en el presente Folleto.

La Sociedad Gestora, a 30 de abril de 2008, administra un total de 94 fondos de titulización cuyo detalle se recoge en el apartado 6.8 del Documento de Registro.

6.4 Existencia o no de participaciones en otras sociedades

La Sociedad Gestora no ostenta participación en ninguna sociedad.

6.5 Prestamistas de la Sociedad Gestora en más del 10%

A la Sociedad Gestora no le ha sido concedida financiación alguna por terceros.

6.6 Litigios de la Sociedad Gestora

En la fecha de registro del presente Folleto, no existen litigios, contenciosos ni situación de naturaleza concursal alguna, que puedan afectar significativamente a la situación económico-financiera de la Sociedad Gestora o en un futuro, a su capacidad para llevar a cabo las funciones de gestión y administración del Fondo previstas en este Folleto.

6.7 Órganos administrativos, de gestión y de supervisión

Según lo establecido en los Estatutos Sociales de la Sociedad Gestora, no existen, a la fecha de registro del presente Folleto, otros Órganos de Gobierno de la Sociedad Gestora, distintos de la Junta de Accionistas y el Consejo de Administración.

El Consejo de Administración de la Sociedad está integrado, en la fecha de registro del Folleto, por las siguientes personas:

- D. Francisco Javier Soriano Arosa: Presidente
- Caja de Ahorros Municipal de Burgos, representada por D. Vicente Palacios Martínez: Consejero
- D. Francisco Javier Sáiz Alonso: Consejero
- D. Víctor Iglesias Ruiz: Consejero
- Caja de Ahorros del Mediterráneo, representado por D. Juan Luis Sabater Navarro: Consejero
- D. Gumersindo Ruiz Bravo de Mansilla: Consejero
- D. José Carlos Contreras Gómez: Consejero

- Bear Stearns Spanish Securitization Corporation, representado por D. Jesús Río Cortes: Consejero

D. Luis Vereterra Gutiérrez-Maturana es Secretario no miembro del Consejo de Administración.

D. Ramón Pérez Hernández ostenta el cargo de Director General de la Compañía en virtud de escritura de 18 de abril de 2002, otorgada ante el Notario de Madrid D. Manuel Richi Alberti.

Todas estas personas tienen su domicilio profesional en el domicilio social de la Sociedad Gestora (calle Orense, 69, Madrid) y no desarrollan fuera de la Sociedad Gestora ninguna actividad que pudiera entrar en conflicto o que pudiera ser importante con respecto al Fondo.

La Sociedad Gestora es objeto de supervisión por la CNMV, de conformidad con lo previsto en el Real Decreto 926/1998.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley del Mercado de Valores y en el Real Decreto 629/1993, de 3 de mayo, sobre normas de actuación en los mercados de valores y registros obligatorios, el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, el 7 de diciembre de 1993, aprobó un Reglamento Interno de Conducta que contiene las normas de actuación en relación con los valores gestionados por la Sociedad Gestora, en nombre y representación de los correspondientes fondos de titulización que se negocien en mercados organizados.

Dicho Reglamento está depositado en los registros de la CNMV y contiene, entre otros aspectos, reglas sobre la confidencialidad de la información, operaciones de las personas incluidas en su ámbito, comunicaciones de hechos relevantes y conflictos de intereses.

La Sociedad Gestora no tiene aprobado ningún reglamento del Consejo de Administración ni le es de aplicación ningún Código de Buen Gobierno.

Las personas físicas designadas como Consejeros y Presidente de la Sociedad Gestora realizan las siguientes actividades significativas fuera de la sociedad:

Nombre	Cargo en sociedades cotizadas y/o relevantes
D. Francisco Javier Soriano Arosa	Consejero Delegado de EBN Banco de Negocios, S.A. Presidente del Consejo de EBN Capital, S.G.C.R., S.A. Vocal del Consejo de Cartera Nuvalia, S.L. Vocal del Consejo de Planiger, S.A. Presidente del Consejo de Campus Patrimonial, S.A. Vocal del Consejo de Grupo Hoteles Playa, S.A.
D. Vicente Palacios Martínez	Director de financiación mayorista y control de Caja Municipal de Burgos
D. Francisco Javier Saiz	Vocal del Consejo de Ahorro Corporación Gestión, S.G.I.I.C., S.A. Vocal del Consejo de Analistas Financieros Internacionales, S.A. Vocal del Consejo de Exportalia, S.L. Subdirector General de Riesgos y Operaciones de CCM
D. Víctor Iglesias Ruiz	Subdirector General, Director de Inversiones Crediticias y Mercado de Capitales de Ibercaja. Vocal del Consejo de Ibercaja Leasing y Financiación, S.A.EFC. Vocal del Consejo del Herald de Aragón, S.A. Vocal del Consejo de Gestión de Activos de Aragón, S.A. Director de la red de oficina de Ibercaja.
D. Juan Luis Sabater Navarro	Director de Financiación y Gestión de Liquidez de Caja de Ahorros del Mediterráneo
D. Gumersindo Ruiz Bravo de Mansilla	Consejero Delegado y Director General de Unicorp Corporación Financiera. Vicepresidente de Unicorp Vida Presidente de Unigest Co-presidente de Segurándalus Presidente de Unicorp Patrimonio Presidente de Unicorp Mercados Vicepresidente de Carisa
D. José Carlos Contreras Gómez	Subdirector General, Director de Finanzas Corporativas de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid. Vocal del Consejo de Banco Inversis Vocal del Consejo de Corporación Interamericana de Financiamiento de Infraestructuras.
D. Jesús Río Cortes	Responsable de Titulización (Client Banking) para Europa de Bear Stearns.

6.8 Fondos Gestionados

A 30 de abril de 2008, la Sociedad Gestora gestiona los siguientes fondos de titulización:

Fondo	Fecha Constitución	Emitido	Saldo Bonos 30 de abril de 2008
Fondos de Titulización Hipotecaria			
TDA 4 - F.T.H.	22-abr-98	150.253.027€	19.741.488€
TDA 5 - F.T.H.	16-oct-98	1.171.973.634€	128.926.902€
TDA 6 - F.T.H.	20-ene-99	351.500.000€	49.670.195€
TDA 7 - F.T.H.	12-mar-99	1.051.700.000€	200.545.854€
TDA 8 - F.T.H.	9-abr-99	150.200.000€	35.883.644€
TDA 9 - F.T.H.	12-may-99	332.400.000€	67.792.676€
TDA 10 - F.T.H.	21-jul-99	240.500.000€	38.457.927€
TDA 11 - F.T.H.	24-ene-00	660.600.000€	144.781.177€
TDA 12 - F.T.H.	26-jun-00	513.900.000€	124.543.511€
Fondos de Titulización de Activos			
TDA 13-MIXTO - F.T.A.	5-dic-00	389.500.000€	107.860.320€
TDA 14-MIXTO - F.T.A.	20-jun-01	601.100.000€	195.591.479€
TDA 15-MIXTO - F.T.A.	4-nov-02	450.900.000€	195.160.580€
TDA 16-MIXTO - F.T.A.	26-may-03	532.000.000€	191.649.470€
TDA 17-MIXTO - F.T.A.	24-oct-03	455.000.000€	192.696.170€
TDA 18-MIXTO - F.T.A.	14-nov-03	421.000.000€	184.187.618€
TDA 19-MIXTO - F.T.A.	27-feb-04	600.000.000€	293.877.829€
TDA 20-MIXTO - F.T.A.	25-jun-04	421.000.000€	232.835.377€
TDA 21-MIXTO - F.T.A.	23-jul-04	775.000.000€	358.892.423€
TDA 22-MIXTO - F.T.A.	1-dic-04	530.000.000€	272.951.229€
TDA 23 - F.T.A.	17-mar-05	860.000.000€	513.557.347€
TDA 24 - F.T.A.	28-nov-05	485.000.000€	341.466.665€
TDA 25 - F.T.A.	29-jul-06	265.000.000€	203.651.270€
TDA 26-MIXTO - F.T.A.	5-jul-06	908.100.000€	700.528.463€
TDA 27 - F.T.A.	20-dic-06	930.600.000€	793.936.307€
TDA 28 - F.T.A.	18-jul-07	451.350.000€	426.797.896€
TDA 29 - F.T.A.	25-jul-07	814.900.000€	773.687.368€
TDA 30 - F.T.A.	12-mar-08	388.200.000€	388.200.000€
TDA PASTOR 1 - F.T.A.	25-feb-03	494.600.000€	202.501.505€
TDA CAM 1 - F.T.A.	13-mar-03	1.000.000.000€	446.391.091€
TDA CAM 2 - F.T.A.	27-jun-03	1.100.000.000€	485.831.655€
TDA CAM 3 - F.T.A.	16-ene-04	1.200.000.000€	571.266.109€
TDA CAM 4 - F.T.A.	9-mar-05	2.000.000.000€	1.234.527.299€
TDA CAM 5 - F.T.A.	5-oct-05	2.000.000.000€	1.442.787.198€
TDA CAM 6 - F.T.A.	29-mar-06	1.300.000.000€	1.023.360.098€
TDA CAM 7 - F.T.A.	13-oct-06	1.750.000.000€	1.531.054.213€
TDA CAM 8 - F.T.A.	7-mar-07	1.712.800.000€	1.557.146.226€
TDA CAM 9 - F.T.A.	3-jul-07	1.515.000.000€	1.427.005.406€
TDA CAM 10 - F.T.A.	5-dic-07	1.423.500.000€	1.404.778.907€
TDA IBERCAJA 1 - F.T.A.	8-oct-03	600.000.000€	308.383.957€
TDA IBERCAJA 2 - F.T.A.	13-oct-05	904.500.000€	652.490.014€
TDA IBERCAJA 3 - F.T.A.	12-may-06	1.007.000.000€	794.064.128€
TDA IBERCAJA 4 - F.T.A.	18-oct-06	1.410.500.000€	1.191.607.375€
TDA IBERCAJA 5 - F.T.A.	11-may-07	1.207.000.000€	1.110.070.212€
TDA CAJAMAR 2 - F.T.A.	18-may-05	1.000.000.000€	622.438.940€
TDA TARRAGONA 1 - F.T.A.	30-nov-07	397.400.000€	389.818.459€
CAIXA PENEDES 1 TDA - F.T.A.	18-oct-06	1.000.000.000€	845.003.795€
CAIXA PENEDES 2 TDA - F.T.A.	26-sep-07	750.000.000€	711.872.809€
MADRID RMBS I - F.T.A.	15-nov-06	2.000.000.000€	1.767.503.856€
MADRID RMBS II - F.T.A.	12-dic-06	1.800.000.000€	1.594.055.203€
MADRID RMBS III - F.T.A.	11-jul-07	3.000.000.000€	2.903.180.103€
MADRID RMBS IV - F.T.A.	19-dic-07	2.400.000.000€	2.386.579.476€
TDA PASTOR CONSUMO 1 - F.T.A.	26-abr-07	300.000.000€	300.000.000€
FTPYME TDA 3 - F.T.A.	14-feb-02	225.055.000€	24.815.724€
FTPYME TDA 4 - F.T.A.	10-oct-03	250.000.000€	59.599.965€
FTPYME TDA 5 - F.T.A.	29-dic-04	200.000.000€	61.549.449€
FTPYME TDA 6 - F.T.A.	24-nov-05	150.000.000€	80.190.474€
FTPYME TDA 7 - F.T.A.	21-dic-07	290.400.000€	282.083.038€
FTPYME TDA SABADELL 1 - F.T.A.	3-jun-02	600.000.000€	114.215.784€
FTPYME TDA SABADELL 2 - F.T.A.	12-nov-03	500.000.000€	215.536.598€
FTPYME TDA CAM 1 - F.T.A.	17-jun-02	600.000.000€	107.210.187€
FTPYME TDA CAM 2 - F.T.A.	17-nov-04	750.000.000€	303.740.200€
FTPYME TDA CAM 4 - F.T.A.	13-dic-06	1.529.300.000€	1.112.928.218€
CIBELES III FTPYME - F.T.A.	18-dic-03	500.000.000€	248.030.089€
FTPYME TDA BANCA MARCH - F.T.A.	25-oct-04	200.000.000€	69.293.236€
CM BANCALAJA 1 - F.T.A.	28-sep-05	556.200.000€	294.764.665€
EMPRESAS HIPOTECARIO TDA CAM 3 - F.T.A.	7-jul-06	750.000.000€	574.072.720€
EMPRESAS HIPOTECARIO TDA CAM 5 - F.T.A.	17-oct-07	1.430.800.000€	1.385.007.440€
EMPRESAS TDA CAM 6 - F.T.A.	26-mar-08	1.000.000.000€	1.000.000.000€
CAIXA PENEDES PYMES 1 - F.T.A.	22-jun-07	790.000.000€	700.488.846€
TDA EMPRESAS PASTOR 5 - F.T.A.	17-dic-07	568.700.000€	524.160.898€
MADRID EMPRESAS I - F.T.A.	22-dic-07	780.000.000€	756.694.630€
CÉDULAS TDA 1 - F.T.A.	12-jun-03	1.750.000.000€	1.750.000.000€
CÉDULAS TDA 2 - F.T.A.	13-nov-03	2.000.000.000€	2.000.000.000€
CÉDULAS TDA 3 - F.T.A.	25-feb-04	2.000.000.000€	2.000.000.000€
CÉDULAS TDA 4 - F.T.A.	10-jun-04	1.500.000.000€	1.500.000.000€
CÉDULAS TDA 5 - F.T.A.	24-nov-04	1.500.000.000€	1.500.000.000€
CÉDULAS TDA 6 - F.T.A.	18-may-05	3.000.000.000€	3.000.000.000€
CÉDULAS TDA 7 - F.T.A.	10-jun-05	2.000.000.000€	2.000.000.000€
CÉDULAS TDA 9 - F.T.A.	28-nov-07	4.000.000.000€	4.000.000.000€
CÉDULAS TDA 10 - F.T.A.	5-mar-08	4.750.000.000€	4.750.000.000€
CÉDULAS TDA 11 - F.T.A.	27-mar-08	5.000.000.000€	5.000.000.000€
PROGRAMA CEDULAS TDA - F.T.A.	2-mar-06	Máximo 30.000.000.000€	10.160.000.000€
GLOBALDRIVE (SPAIN) 2002-1 TDA - F.T.A.	3-dic-02	488.000.000€	-
GLOBALDRIVE DEALER FLOORPLAN (SPAIN) TDA - F.T.A.	5-abr-04	Máximo 3.000.000.000€	-
GLOBALDRIVE SERIES 3 (SPAIN) TDA - F.T.A.	10-may-05	499.999.948€	-
BANCO FINANTIA SOFINLOC Nº 1 - F.T.A.	1-jul-04	Máximo 150.000.000€	-
BANCO FINANTIA SOFINLOC TDA Nº 2 - F.T.A.	11-mar-05	Máximo 500.000.000€	-
BANCO FINANTIA SOFINLOC TDA Nº 3 - F.T.A.	30-mar-07	Máximo 600.000.000€	-
CAP-TDA 1 - F.T.A.	25-jun-03	300.000.000€	300.000.000€
FONDO DE TITULACION DE ACTIVOS RESULTANTES DE LA MORATORIA NUCLEAR	25-abr-96	4.297.236.546€	-
CAJA SAN FERNANDO CDO I - F.T.A.		\$167.250.000	-
	17-feb-05	116.400.000€	-
FONDO DE TITULACION DE ACTIVOS NaOH	19-ene-07	Máximo 300.000.000€	-
MORTGAGE FINANCE SPAIN - F.T.A.	15-dic-06	Máximo 10.000.000.000€	-
TDA FS1 - F.T.A.	18-dic-07	81.458.955€	-

6.9 Capital Social y Recursos Propios

El capital social de la Sociedad Gestora en el momento del registro del Folleto es de 903.000 euros totalmente desembolsados.

Todas las acciones emitidas por la Sociedad Gestora hasta la fecha de registro de este Folleto (150.000 acciones de 6,02 euros de valor nominal) tienen carácter ordinario y confieren idénticos derechos políticos y económicos. Todas las acciones son de la misma clase y serie.

Los recursos propios de la Sociedad Gestora en el momento del registro del Folleto son los que se relacionan en el siguiente cuadro:

Recursos Propios (miles de euros)	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2007
Capital	903,00	903,00	903,00
Reservas			
Reserva Legal	180,60	180,60	180,60
Reservas Voluntarias	1.899,19	2.461,71	3.142,06
Perdidas y Ganancias			
Beneficio ejercicio	1.511,40	1.825,34	2.979,13
TOTAL	4.494,19	5.370,65	7.204,79

6.10 Principales operaciones con partes vinculadas y conflictos de intereses

No hay operaciones con partes vinculadas ni conflictos de intereses, sin perjuicio de que varios accionistas de la Sociedad Gestora, descritos en el apartado siguiente, hayan participado como entidades cedentes en algunos de los Fondos gestionados por la Sociedad.

7 ACCIONISTAS PRINCIPALES

La Sociedad Gestora no forma parte de ningún grupo de empresas.

Sin perjuicio de lo anterior, la distribución accionarial, en el momento del registro del Folleto, de la Sociedad Gestora es la siguiente:

	Porcentaje	Nº acciones
Caja de Ahorros de Castilla La Mancha	12,86%	19.286
Caja de Ahorros de Zaragoza, Aragón y Rioja (Ibercaja)	12,86%	19.286
Caja de Ahorros del Mediterráneo (CAM)	12,86%	19.286
Caja de Ahorros Municipal de Burgos	12,86%	19.286
Unicorp (Unicaja)	12,86%	19.286
EBN Banco de Negocios, S.A. (EBN)	12,86%	19.286
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid	12,86%	19.284
Bear Stearns Spanish Securitization Corporation	10,00%	15.000
TOTAL	100,00%	150.000

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

8.1 Declaración sobre inicio de operaciones y estados financieros del emisor anteriores a la fecha del Documento de Registro

El inicio de las operaciones del Fondo, tendrá lugar el día de la Fecha de Constitución del mismo, por ello no se ha incorporado al presente Documento de Registro, ningún estado financiero.

8.2 Información financiera histórica

No aplicable.

8.2 bis Información financiera histórica para emisiones de valor con denominación individual igual o superior a 50.000 Euros

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 Declaraciones o informes atribuidos a una persona en calidad de experto.

No se incluye ninguna declaración o informe.

9.2 Información procedente de terceros.

No se incluye ninguna información procedente de terceros.

10 DOCUMENTOS PARA CONSULTA

En caso necesario, pueden inspeccionarse los siguientes documentos (o copias de los mismos), por medios físicos, durante el período de vigencia del presente Documento de Registro:

1. Los estatutos sociales, la escritura de constitución y las cuentas anuales auditadas de la Sociedad Gestora.
2. La Escritura de Constitución del Fondo, una vez se produzca su otorgamiento.
3. El presente Folleto.
4. Acuerdos de la Comisión Ejecutiva de la Entidad Cedente y del Consejo de Administración de la Sociedad Gestora.
5. Informe de Auditoría de atributos de los Préstamos Hipotecarios de los que se extraerán los Certificados que serán agrupados en el Fondo.
6. Carta de calificación provisional y carta de calificación definitiva, asignada a cada una de las Series de Bonos por la Agencia de Calificación.

Los citados documentos pueden consultarse en el domicilio de la Sociedad Gestora en la calle Orense, 69 de Madrid.

Una copia de los documentos reseñados en los números 2 a 6 podrá ser consultada en la CNMV.

El Folleto puede ser consultado a través de la página web de la Sociedad Gestora (www.tda-sgft.com), a través de la página web de la CNMV (www.cnmv.es), a través de la página web del Mercado AIAF (www.aiaf.es) y está a disposición del público en el domicilio de la Entidad Directora.

La Escritura de Constitución del Fondo puede consultarse físicamente en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores (en adelante, “**Iberclear**”).

NOTA DE VALORES

(ANEXO XIII DEL REGLAMENTO 809/2004)

1 PERSONAS RESPONSABLES

1.1 Personas responsables de la información que figura en la Nota de Valores

D. Ramón Pérez Hernández, actuando como Director General, en virtud de escritura de poder de 18 de abril de 2002 otorgada ante el Notario de Madrid D. Manuel Richi Alberti con el número 737 de su protocolo y de los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora de 27 de diciembre de 2007 y de 25 de marzo de 2008, y en nombre y representación de TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, SGFT, S.A., con domicilio social en Madrid (España), calle Orense, nº 69, actuando a su vez como Sociedad Gestora del fondo de titulización de activos TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, asume la responsabilidad del contenido de la presente Nota de Valores incluido su Módulo Adicional.

1.2 Declaraciones de las personas responsables de la información que figura en la Nota de Valores

D. Ramón Pérez Hernández, en representación de la Sociedad Gestora, declara que, tras comportarse con una diligencia razonable para asegurar que es así, la información contenida en la presente Nota de Valores y su Módulo Adicional, es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

2 FACTORES DE RIESGO DE LOS VALORES

Los factores de riesgo ligados a los valores aparecen detallados en el apartado 2 de la sección de Factores de Riesgo, y los riesgos ligados a los activos que respaldan la emisión se encuentran recogidos en el apartado 3 de la sección de Factores de Riesgo.

3 INFORMACIÓN FUNDAMENTAL

3.1 Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la oferta

No existen intereses particulares, de las personas que se relacionan a continuación, distintos de los detallados en el apartado 5.2. del Documento de Registro:

1. **TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, SGFT, S.A.** es la Sociedad Gestora del Fondo.
2. **UNICAJA** es (i) la Entidad Cedente, (ii) el Administrador de los Préstamos Hipotecarios; (iii) la entidad otorgante del Préstamo Subordinado, (iv) la entidad donde la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, abrirá la Cuenta de Reinversión y la Cuenta de Tesorería, (v) el Agente de Pagos y el depositario del Título Múltiple representativo

de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, (vi) la entidad contraparte del Contrato de Permuta de Intereses y (vii) la Entidad Directora y Entidad Suscriptora de la Emisión de Bonos.

3. **J&A GARRIGUES, S.L.** ha proporcionado el asesoramiento legal de la operación y revisado sus aspectos fiscales.
4. **PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.** interviene como auditor de la verificación de una serie de atributos de la selección de préstamos hipotecarios titularidad del Cedente de los que se extraerán los Préstamos Hipotecarios para la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca que serán suscritos por el Fondo en su constitución. Asimismo PwC interviene como auditor de las cuentas del Fondo.
5. **FITCH RATING ESPAÑA, S.A.** actúa como Agencia de Calificación.

3.2 Descripción de cualquier interés, incluidos los conflictivos, que sea importante para la emisión, detallando las personas implicadas y la naturaleza del interés.

La Sociedad Gestora desconoce la existencia de ninguna otra vinculación o interés económico de los expertos que han participado en el diseño o asesoramiento de la constitución del Fondo, así como de otras entidades intervinientes, ni con la propia Sociedad Gestora ni con el Cedente, como emisor de los Certificados de Transmisión de Hipoteca a suscribir por el Fondo, salvo la relación entre Unicorp Corporación Financiera, S.A. (sociedad perteneciente al Grupo Unicaja) y la Sociedad Gestora, por tener aquélla una participación del 12,86% del capital social de la Sociedad Gestora.

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

4.1 Importe total de los valores

El importe total de la Emisión de Bonos será de CUATROCIENTOS DIECINUEVE MILLONES SEISCIENTOS MIL (419.600.000 €) EUROS, de valor nominal, y estará constituida por CUATRO MIL CIENTO NOVENTA Y SEIS (4.196) Bonos, de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario.

4.2 Descripción del tipo y la clase de los valores

4.2.1 Tipo y clase de los valores

La presente Nota de Valores se realiza a los efectos de la Emisión de Bonos por el Fondo.

Los Bonos son bonos de titulización de activos que representan una deuda para el Fondo, devengan intereses y son reembolsables por amortización anticipada o a vencimiento. Los Bonos gozan de la naturaleza jurídica de valores negociables de renta fija con

rendimiento explícito, quedando sujeto al régimen previsto por la Ley del Mercado de Valores y normativa de desarrollo.

El importe total de la Emisión se agrupa en cuatro (4) Series de Bonos de la siguiente manera:

- a) Serie A por importe nominal total de TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES OCHOCIENTOS MIL (350.800.000 €) euros integrada por TRES MIL QUINIENTOS OCHO (3.508) Bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario, representados mediante anotaciones en cuenta (indistintamente, la “**Serie A**” o los “**Bonos de la Serie A**”).
- b) Serie B por importe nominal total de TREINTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS MIL (31.200.000 €) euros integrada por TRESCIENTOS DOCE (312) Bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario, representados mediante anotaciones en cuenta (indistintamente, la “**Serie B**” o los “**Bonos de la Serie B**”).
- c) Serie C por importe nominal total de DIECIOCHO MILLONES (18.000.000 €) de euros integrada por CIENTO OCHENTA (180) Bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario, representados mediante anotaciones en cuenta (indistintamente, la “**Serie C**” o los “**Bonos de la Serie C**”).
- d) Serie D por importe nominal total de DIECINUEVE MILLONES SEISCIENTOS MIL (19.600.000 €) euros integrada por CIENTO NOVENTA Y SEIS (196) Bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario, representados mediante anotaciones en cuenta (indistintamente, la “**Serie D**” o los “**Bonos de la Serie D**”).

4.2.2 Suscripción de los valores

La Sociedad Gestora celebrará, en la Fecha de Constitución del Fondo y por cuenta de éste, con la Entidad Directora y la Entidad Suscriptora, un Contrato de Dirección y Suscripción de la Emisión de Bonos, por el cual se regulan las funciones a desarrollar por la Entidad Directora y el compromiso de suscripción de la Entidad Suscriptora quien suscribirá el 100% de la Emisión.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, la no confirmación en la Fecha de Suscripción de las calificaciones provisionales otorgadas a los Bonos por la Agencia de Calificación constituirá un supuesto de resolución del Contrato de Dirección y Suscripción de la Emisión de Bonos.

UNICAJA interviene como Entidad Directora, no percibiendo comisión alguna por las labores de dirección. Asimismo, UNICAJA interviene como Entidad Suscriptora, no percibiendo comisión alguna por su compromiso de suscripción.

4.3 Legislación según la cual se crean los valores

La constitución del Fondo y la Emisión de los Bonos se realizan de conformidad con la legislación española que resulte aplicable al Fondo y a los mismos. En particular se emiten de conformidad con (i) la Ley del Mercado de Valores, (ii) el Real Decreto

926/1998 y las disposiciones que lo desarrollen, y la Ley 19/1992, en cuanto a lo no contemplado en el Real Decreto 926/1998 y en tanto resulte de aplicación, (iii) el Real Decreto 1310/2005 y (iv) demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor, que resulten de aplicación en cada momento.

La presente Nota de Valores se ha elaborado siguiendo los modelos previstos en el Reglamento (CE) nº 809/2004.

4.4 Indicación de si los valores son nominativos o al portador, y si están en forma de títulos o anotaciones en cuenta

Los Bonos estarán representados mediante anotaciones en cuenta, conforme al artículo 11 del Real Decreto 116/1992 en su redacción actual, gestionadas por IBERCLEAR, sita en la Plaza de la Lealtad, nº 1, Madrid (España). A este respecto, la Escritura de Constitución surtirá los efectos previstos en el artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores. Los titulares de los Bonos serán identificados como tales, según resulte del registro contable llevado a cabo por las entidades partícipes en IBERCLEAR.

4.5 Divisa de la emisión

Los Bonos estarán denominados en euros.

4.6 Clasificación de los valores según la subordinación

4.6.1. Mención simple al número de orden que en la prelación de pagos del Fondo ocupan los pagos de intereses de los Bonos de cada una de las Series

El pago de intereses devengados por los Bonos de la Serie A ocupa el 3º lugar tanto en el Orden de Prelación de Pagos establecido en el apartado 3.4.6.2.2. del Módulo Adicional, como en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación del apartado 3.4.6.3. del Módulo Adicional.

El pago de intereses de los Bonos de la Serie B ocupará el 4º lugar en el Orden de Prelación de Pagos establecido en el apartado 3.4.6.2.2. del Módulo Adicional, salvo que se cumplan las condiciones previstas en el mencionado apartado del Folleto para su diferimiento, en cuyo caso ocupará el 7º lugar en el Orden de Prelación de Pagos y el 5º lugar en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación del apartado 3.4.6.3. del Módulo Adicional.

El pago de intereses de los Bonos de la Serie C ocupará el 5º lugar en el Orden de Prelación de Pagos establecido en el apartado 3.4.6.2.2. del Módulo Adicional, salvo que se cumplan las condiciones previstas en el mencionado apartado del Folleto para su diferimiento, en cuyo caso ocupará el 8º lugar en el Orden de Prelación de Pagos y el 7º lugar en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación del apartado 3.4.6.3. del Módulo Adicional.

El pago de intereses de los Bonos de la Serie D ocupará el 11º lugar en el Orden de Prelación de Pagos establecido en el apartado 3.4.6.2.2. del Módulo Adicional y el 9º

lugar en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación del apartado 3.4.6.3. del Módulo Adicional.

4.6.2. Mención simple al número de orden que en la prelación de pagos del Fondo ocupan los pagos de principal de los Bonos de cada una de las Series

El pago de principal de los Bonos de las Series A ocupa el 6º lugar en el Orden de Prelación de Pagos establecido en el apartado 3.4.6.2.2 del Módulo Adicional y el 4º lugar en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación del apartado 3.4.6.3. del Módulo Adicional.

El pago de principal de los Bonos de las Series B ocupa el 6º lugar en el Orden de Prelación de Pagos establecido en el apartado 3.4.6.2.2 del Módulo Adicional y el 6º lugar en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación del apartado 3.4.6.3. del Módulo Adicional.

El pago de principal de los Bonos de las Series C ocupa el 6º lugar en el Orden de Prelación de Pagos establecido en el apartado 3.4.6.2.2 del Módulo Adicional y el 8º lugar en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación del apartado 3.4.6.3. del Módulo Adicional.

El pago de principal de los Bonos de la Serie D ocupa el 12º lugar en el Orden de Prelación de Pagos establecido en el apartado 3.4.6.2.2. del Módulo Adicional y el 10º lugar en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación del apartado 3.4.6.3. del Módulo Adicional.

4.7 Descripción de los derechos vinculados a los valores

Conforme a 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 o su Sociedad Gestora.

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 condiciones de amortización con que se emitan y que se encuentran recogidas en los apartados 4.8. y 4.9. de la presente Nota de Valores.

Los titulares de los Bonos se encuentran sujetos respecto al pago de intereses y reembolso del principal de los Bonos de cada Serie, al Orden de Prelación de Pagos y al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación establecidos en los apartados 3.4.6.2.2. y 3.4.6.3., respectivamente, del Módulo Adicional.

Los titulares de los Bonos no tendrán acción contra la Sociedad Gestora sino por incumplimiento de sus funciones o inobservancia de lo dispuesto en el presente Folleto, en la Escritura de Constitución y en la normativa vigente.

Cualquier cuestión, discrepancia o disputa relativa al Fondo o a los Bonos que se emitirán con cargo al mismo, que pueda surgir durante su operativa o su liquidación, ya sea entre los titulares de los Bonos o entre éstos y la Sociedad Gestora, se someterá a los

Tribunales y Juzgados españoles, con renuncia a cualquier otro fuero que pudiera corresponder a las partes.

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

Interés de los Bonos

Todos los Bonos emitidos devengarán, desde la Fecha de Desembolso, hasta el total vencimiento de los mismos, un Tipo de Interés Nominal anual variable trimestralmente. Dicho interés se pagará por trimestres vencidos en cada Fecha de Pago sobre el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de cada Bono.

Los pagos de intereses de los Bonos se realizarán, con relación al resto de pagos del Fondo, según las reglas de prelación descritas en los apartados 3.4.6.2.2. y 3.4.6.3. del Módulo Adicional.

A efectos del devengo de los intereses la emisión de Bonos se entenderá dividida en sucesivos períodos de devengo de intereses (en adelante, “**Períodos de Devengo de Intereses**”) cuya duración será la existente entre dos Fechas de Pago (incluyendo la Fecha de Pago inicial y excluyendo la final). Excepcionalmente, el primer Período de Devengo de Intereses comenzará en la Fecha de Desembolso (incluyendo ésta) y finalizará en la primera Fecha de Pago, 25 de agosto de 2008 (excluyendo ésta).

El Tipo de Interés Nominal anual que devengarán cada una de las Series de Bonos durante cada Período de Devengo de Intereses será el resultante de sumar (i) el Tipo de Interés de Referencia, determinado según se establece más adelante, y que resulta común a todas las Series de Bonos, y redondeado a la milésima del entero más próximo, teniendo en cuenta que, en el supuesto de que la proximidad para el redondeo al alza o a la baja sea idéntica, tal redondeo se efectuará en todo caso al alza, más (ii) el margen aplicable a cada Serie de Bonos, tal y como se indica a continuación.

Tipo de Interés de Referencia: El Tipo de Interés de Referencia para la determinación del tipo de interés aplicable a los Bonos de todas las Series será el EURIBOR a tres (3) meses o, en caso necesario su sustituto, determinado según se expone a continuación.

Determinación del Tipo de Interés de Referencia de los Bonos: La determinación del EURIBOR se ajustará a las reglas descritas en este apartado.

En cada una de las Fechas de Determinación, la Sociedad Gestora, con la información recibida del Agente de Pagos, determinará el Tipo de Interés de Referencia, que será igual al EURIBOR, entendido como:

- (i) El tipo EURIBOR a tres meses que resulte de la pantalla de REUTERS, página EURIBOR01 a las 11:00 horas de la mañana (hora CET) de la Fecha de Determinación. “Pantalla REUTERS, página EURIBOR01” que es aquella que refleja el contenido de la página “EURIBOR01” en el REUTERS MONITOR MONEY RATES SERVICE (o cualquier otra página que pueda reemplazarla en este servicio).

(ii) En ausencia de tipos según lo señalado en el número (i) anterior, se estará, a la media aritmética simple de los tipos de interés interbancarios de Londres para las operaciones de depósito no transferibles en euros a tres meses de vencimiento por importe equivalente al Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Bonos en la Fecha de Determinación, por las entidades señaladas a continuación, con posterioridad y proximidad a las 11:00 horas (hora CET) siendo dicho tipo de interés solicitado a estas entidades de manera simultánea:

- Banco Santander (Sucursal en Londres)
- Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (Londres)
- Barclays Bank plc (Londres)
- Confederación Española de Cajas de Ahorros (Sucursal en Londres)

En el supuesto de que alguna(s) de las citadas entidades no suministrara declaración de cotizaciones, será de aplicación el tipo que resulte de aplicar la media aritmética simple de los tipos declarados por las que los declaren, siempre que lo hagan al menos dos entidades.

(iii) En ausencia de tipos según lo señalado en los apartados (i) y (ii), se estará al Tipo de Interés de Referencia del Período de Devengo de Intereses inmediatamente anterior. En la primera Fecha de Determinación, en el supuesto de no publicación del Tipo de Referencia conforme a los apartados (i) y (ii), se tomará el publicado, conforme al apartado (i), el último Día Hábil en el que dicho Tipo de Interés de Referencia haya sido publicado.

La Sociedad Gestora conservará los listados del contenido de las pantallas de REUTERS, o en su caso, las declaraciones de cotizaciones de las entidades mencionadas en el apartado (ii) anterior, como documentos acreditativos del tipo EURIBOR determinado.

No obstante lo anterior, el Tipo de Interés de Referencia para el primer Período de Devengo de Intereses, esto es, el comprendido entre la Fecha de Desembolso y la primera Fecha de Pago, será el que resulte de la interpolación lineal entre el tipo EURIBOR a tres (3) meses y el tipo EURIBOR a cuatro (4) meses, teniendo en cuenta el número de días del primer Período de Devengo de Intereses. El cálculo del Tipo de Interés de Referencia para el primer Período de Devengo de Intereses se realizará con arreglo a la siguiente fórmula:

$$R = E3 + ((d-t1)/t2) * (E4 - E3)$$

Donde

R = Tipo de Interés de Referencia para el primer Período de Devengo de Intereses.

d = Número de días del primer Período de Devengo de Intereses.

E3 = Tipo EURIBOR a tres (3) meses de vencimiento.

E4 = Tipo EURIBOR a cuatro (4) meses de vencimiento.

t1 = Número de días reales comprendidos en el período correspondiente a E3.

t2 = Número de días reales comprendidos entre el período correspondiente a E3 y el correspondiente a E4.

El tipo EURIBOR a tres (3) y cuatro (4) meses para el primer Período de Devengo de Intereses se determinará conforme a las reglas establecidas en los párrafos anteriores del presente apartado.

Fecha de Determinación del Tipo de Interés de Referencia y del Tipo de Interés de los Bonos: La fecha de determinación del Tipo de Interés de Referencia para cada Período de Devengo de Intereses será el segundo Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago (en adelante, “**Fecha de Determinación**”) y será de aplicación para el siguiente Período de Devengo de Intereses. Excepcionalmente, para el primer Período de Devengo de Intereses la Fecha de Determinación será el 12 de mayo de 2008.

Una vez determinado el Tipo de Interés de Referencia de los Bonos, y en la misma Fecha de Determinación, la Sociedad Gestora calculará y determinará para cada una de las Series de Bonos el tipo de interés aplicable al siguiente Período de Devengo de Intereses.

Margen a aplicar al Tipo de Interés de Referencia para cada una de las Series de Bonos:

El margen que se aplicará al Tipo de Interés de Referencia determinado como se especifica anteriormente, para calcular el tipo de interés que devengarán los Bonos de cada una de las Series en cada Período de Devengo de Intereses, será, para cada Serie de Bonos el siguiente:

-Bonos de la Serie A: 0,30%,

-Bonos de la Serie B: 0,70%,

-Bonos de la Serie C: 1,50%,

-Bonos de la Serie D: 3,50%.

Fórmula para el cálculo de los intereses de los Bonos: El cálculo de los intereses devengados por los Bonos de todas las Series, durante cada Período de Devengo de Intereses, se realizará por la Sociedad Gestora de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$I_i = N_i * r_i * \frac{n_i}{360}$$

donde:

N_i	Saldo Nominal Pendiente de Cobro del Bono al comienzo del Período de Devengo de Intereses.
I_i	Importe total de intereses devengados por el Bono en el Período de Devengo de Intereses.
r_i	es el tipo de interés del Bono en base anual, calculado como la suma del Tipo de Interés de Referencia del correspondiente Período de Devengo de Intereses más el margen establecido.
n_i	es el número de días del Período de Devengo de Intereses.

4.8.1. Fechas de Pago de los intereses y el reembolso del principal.

Los intereses de los Bonos, cualquiera que sea la Serie a la que pertenezcan, se pagarán por trimestres vencidos, los días 25 de febrero, 25 de mayo, 25 de agosto y 25 de noviembre de cada año hasta el total vencimiento de los Bonos. En caso de que alguno de dichos días no fuese Día Hábil, los intereses y el principal correspondientes al trimestre serán pagados el siguiente Día Hábil. La primera Fecha de Pago tendrá lugar 25 de agosto de 2008.

A los efectos de la presente Emisión de Bonos, se considerarán días hábiles (en adelante, “**Días Hábiles**”) todos los que no sean:

- festivo en Madrid capital, o
- inhabil del calendario Target (Trans European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer System).

En caso de que en una Fecha de Pago, y a pesar de los mecanismos establecidos para la protección de los derechos de los titulares de los Bonos, los Recursos Disponibles del Fondo, no fuesen suficientes para atender las obligaciones de pago de intereses del Fondo según lo especificado en los apartados 3.4.6.2.2. y 3.4.6.3. del Módulo Adicional, la cantidad disponible para el pago de intereses se repartirá según el Orden de Prelación de Pagos o el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, establecidos en dichos apartados y en el supuesto de que los Recursos Disponibles solo fueran suficientes para atender parcialmente obligaciones que tengan el mismo orden de prelación, la cantidad disponible se repartirá entre los Bonos afectados, proporcionalmente al Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los mismos, y las cantidades que los titulares de los Bonos hubiesen dejado de percibir se abonarán en la siguiente Fecha de Pago en que sea posible, sin devengar intereses de demora. Los pagos pendientes a los titulares de los Bonos se harán efectivos en la Fecha de Pago siguiente (existiendo Recursos Disponibles para ello) con prelación inmediatamente anterior a los pagos a los titulares de los Bonos de esa misma Serie correspondientes a dicho período. El Fondo, a través de su Sociedad Gestora, no podrá aplazar el pago de intereses o principal de los Bonos con posterioridad a la Fecha de Vencimiento Legal del Fondo.

Las retenciones, contribuciones e impuestos establecidos o que se establezcan en el futuro sobre el capital, intereses o rendimientos de estos Bonos correrán a cargo exclusivo de los titulares de los Bonos y su importe será deducido, en su caso, por la entidad que corresponda en la forma legalmente establecida.

El pago se realizará a través de UNICAJA, utilizando para la distribución de los importes, a IBERCLEAR y a sus entidades participantes.

4.8.2. Agente de Cálculo

El agente de cálculo de los intereses de los Bonos será la Sociedad Gestora.

4.9 Fecha de vencimiento y amortización de los valores

4.9.1 Precio de amortización

Los valores se amortizarán al 100% del valor nominal, es decir, cien mil (100.000) euros por Bono.

4.9.2. Fecha y modalidades de amortización

4.9.2.1 Reglas de amortización de los Bonos

Serie A: La amortización de los Bonos de la Serie A se realizará a prorrata entre los Bonos de la misma Serie mediante la reducción del importe nominal, hasta completar el mismo, en cada Fecha de Pago por el importe de la Cantidad Disponible para Amortización aplicada a los Bonos de la Serie A conforme a las reglas de distribución y aplicación establecidas en el apartado 4.9.2.3. siguiente.

La primera amortización parcial de los Bonos de la Serie A tendrá lugar en la primera Fecha de Pago del Fondo.

Serie B: La amortización de los Bonos de la Serie B se realizará a prorrata entre los Bonos de la misma Serie, mediante la reducción del importe nominal, hasta completar el mismo, en cada Fecha de Pago por el importe de la Cantidad Disponible para Amortización aplicada a los Bonos de la Serie B conforme a las reglas de distribución y aplicación establecidas en el apartado 4.9.2.3. siguiente.

La primera amortización parcial de los Bonos de la Serie B tendrá lugar una vez hubieran sido amortizados los Bonos de la Clase A en su totalidad. No obstante, aunque no hubiera sido amortizados los Bonos de la Serie A en su totalidad, la Cantidad Disponible para Amortización se aplicará también a la amortización de la Serie B en la Fecha de Pago en la que se cumplieran las circunstancias para la Amortización a prorrata entre Series.

Serie C: La amortización de los Bonos de la Serie C se realizará a prorrata entre los Bonos de la misma Serie, mediante la reducción del importe nominal, hasta completar el mismo, en cada Fecha de Pago por el importe de la Cantidad Disponible para Amortización aplicada a los Bonos de la Serie C conforme a las reglas de distribución y aplicación establecidas en el apartado 4.9.2.3. siguiente.

La primera amortización parcial de los Bonos de la Serie C tendrá lugar una vez hubieran sido amortizados los Bonos de las Series A y B en su totalidad. No obstante, aunque no hubiera sido amortizados los Bonos de las Series A y B en su totalidad, la Cantidad Disponible para Amortización se aplicará también a la amortización de la Serie C en la Fecha de Pago en la que se cumplieran las circunstancias para la Amortización a prorrata entre Series.

Serie D: La amortización de los Bonos de la Serie D se realizará mediante amortizaciones parciales en cada una de las Fechas de Pago según las reglas de amortización que se establecen a continuación, desde que comience su amortización hasta completar su importe nominal total, conforme al Orden de Prelación de Pagos o al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

La amortización parcial de los Bonos de la Serie D se efectuará en cada una de las Fechas de Pago produciéndose el reembolso del principal en una cuantía igual a la diferencia positiva existente entre el importe del Nivel Requerido del Fondo de Reserva a la Fecha de Pago anterior y el importe del Nivel Requerido del Fondo de Reserva a la Fecha de Pago correspondiente, conforme a lo previsto en el apartado 3.4.2.2 del Módulo Adicional.

4.9.2.2 Reglas de amortización a prorrata entre las Series A, B y C.

La amortización de los Bonos de las Series A, B y C se realizará a prorrata entre las mismas (en adelante, “**Amortización a prorrata entre Series**”), siempre que, previo a la Fecha de Pago correspondiente, concurren las circunstancias siguientes:

Para proceder a la amortización a prorrata de los Bonos de la Serie A, junto con los Bonos de la Serie B:

- a) que el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Bonos de la Serie B represente el 15,60%, o porcentaje superior, del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Bonos de las Series A, B y C, conjuntamente;
- b) que el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Certificados No Fallidos, con impagos superiores a 90 días sea inferior al 1,25% del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Certificados No Fallidos agrupados en el Fondo;
- c) que el Nivel Requerido del Fondo de Reserva en la Fecha de Pago en curso hubiera sido dotado en su totalidad;
- d) que el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Certificados No Fallidos sea superior o igual al 10% del saldo inicial de los Certificados a la Fecha de Constitución del Fondo; y
- e) que el Saldo Nominal Pendiente de Cobro Acumulado de los Certificados Fallidos sea inferior al 2,50% del saldo inicial de los Certificados a la Fecha de Constitución del Fondo.

Para proceder a la amortización a prorrata de los Bonos de las Series A y B junto con los Bonos de la Serie C:

- a) que el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Bonos de la Serie C represente el 9%, o porcentaje superior, del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Bonos de las Series A, B y C, conjuntamente;
- b) que el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Certificados No Fallidos, con impagos superiores a 90 días sea inferior al 1% del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Certificados No Fallidos agrupados en el Fondo;
- c) que el Nivel Requerido del Fondo de Reserva en la Fecha de Pago en curso hubiera sido dotado en su totalidad;
- d) que el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Certificados No Fallidos sea superior o igual al 10% del saldo inicial de los Certificados a la Fecha de Constitución del Fondo; y
- e) que el Saldo Nominal Pendiente de Cobro Acumulado de los Certificados Fallidos sea inferior al 2,50% del saldo inicial de los Certificados a la Fecha de Constitución del Fondo.

4.9.2.3 Cantidad Disponible para Amortización. Distribución y aplicación.

4.9.2.3.1. Cantidad Disponible para Amortización

En cada Fecha de Pago, la cantidad que se destinará a la amortización de los Bonos de las Series A, B y C, será un importe igual a la menor de las siguientes cantidades (“**Cantidad Disponible para Amortización**”):

- a) La diferencia positiva en esa Fecha de Pago entre el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Bonos de las Series A, B y C (previo a la amortización que se realice en esa Fecha de Pago) y el Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de los Certificados No Fallidos correspondiente al último día del mes anterior al de la Fecha de Pago; y
- b) Los Recursos Disponibles en esa Fecha de Pago, deducidos los importes correspondientes a los conceptos indicados en los apartados (1°) a (5°) del Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.6.2.2. del Módulo Adicional.

En consecuencia, los Certificados Fallidos, darán lugar a la amortización de los Bonos de las Series A, B y C, por un importe igual a su Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento correspondiente al último día del mes natural anterior a la Fecha de Pago en curso, más los importes vencidos y no cobrados desde la anterior Fecha de Pago. Para dicha amortización se utilizarán los Recursos Disponibles del Fondo, y siempre tras el pago de todos aquellos compromisos que precedan a éste en el Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.6.2.2. del Módulo Adicional o en el Orden de Prelación de Pagos

de Liquidación descrito en el apartado 3.4.6.3. del Módulo Adicional. En el caso de que no existan Recursos Disponibles suficientes para realizar estos pagos, los correspondientes importes quedarán pendientes de amortización para la Fecha de Pago inmediata siguiente.

4.9.2.3.2 Distribución y aplicación

- (i) Inicialmente, la Cantidad Disponible para Amortización se distribuirá y aplicará secuencialmente en primer lugar a la amortización de la Serie A hasta su total amortización, en segundo lugar a la amortización de la Serie B hasta su total amortización y en tercer lugar a la amortización de la Serie C hasta su total amortización.

- (ii) Cuando en una Fecha de Pago concurren las circunstancias de Amortización a prorrata entre Series, establecidas en el apartado 4.9.2.2. anterior, la Cantidad Disponible para Amortización se distribuirá a prorrata entre las Series A, B y, en su caso, C, en función de la proporción que represente el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de cada Serie respecto al Saldo Nominal Pendiente de Cobro de las Series A, B y, en su caso, C.

4.9.2.4 Fechas de Cobro, Períodos de Cobro y Fechas de Notificación.

“Fecha de Cobro”, será cada una de las fechas en las que el Cedente, como administrador de los Préstamos Hipotecarios, realizará los abonos en la Cuenta de Reinversión, por las cantidades recibidas de dichos Préstamos Hipotecarios durante el Periodo de Cobro inmediatamente anterior. El Cedente realizará sus ingresos semanalmente, cada martes o, en caso de no ser Día Hábil, los ingresos se realizarán el Día Hábil inmediatamente anterior. Las transferencias se realizarán como máximo cada dos (2) Días Hábiles en los supuestos establecidos en el apartado 3.4.5. del Módulo Adicional.

“Período de Cobro”, significará los días comprendidos entre dos Fechas de Cobro consecutivas, incluyendo la primera y excluyendo la última.

“Fecha de Cálculo”, significa cada una de las fechas en las que la Sociedad Gestora calculará que la cantidad recaudada por el Cedente en cada Periodo de Cálculo que se corresponde con lo ingresado por el Cedente en la Cuenta de Reinversión. Las Fechas de Cálculo serán los días 20 de cada mes, o en caso de no ser éste Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente anterior. La primera Fecha de Cálculo será el 20 de junio de 2008.

“Período de Cálculo”, significará cada período que coincide con el mes natural. Sobre estos periodos se realizarán las liquidaciones del Fondo de los importes cobrados a los prestatarios. Excepcionalmente el primer Periodo de Cálculo será el comprendido entre la Fecha de Constitución y el último día del mes de mayo de 2008.

“Fechas de Notificación”, segundo Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago durante toda la vigencia del Fondo. En estas fechas la Sociedad Gestora

notificará los importes a pagar en concepto de principal e intereses a los titulares de los Bonos emitidos, en la forma descrita en el apartado 4.1.3.1. del Módulo Adicional.

4.9.3. Amortización Anticipada de la Emisión de Bonos.

Con independencia de la obligación del Fondo, a través de su Sociedad Gestora, de amortizar los Bonos de cada Serie en la Fecha de Vencimiento Legal o de las amortizaciones parciales en cada Fecha de Pago, según se establece en los apartados anteriores, la Sociedad Gestora estará 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 Bonos, de conformidad con los supuestos de liquidación anticipada y con los requisitos que se detallan en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro y con sujeción al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación establecido en el apartado 3.4.6.3. del Módulo Adicional (en adelante, “**Amortización Anticipada**”).

4.10 Indicación del rendimiento

La principal característica de los Bonos de la presente Emisión reside en que su amortización periódica depende del comportamiento agregado de los Préstamos Hipotecarios.

La vida media, la rentabilidad, la duración y el vencimiento final de los Bonos de cada Serie dependen de diversos factores siendo los más significativos los siguientes:

- a) El calendario y sistema de amortización de cada uno de los Préstamos Hipotecarios establecidos en los contratos correspondientes.
- b) La capacidad que tienen los deudores para amortizar anticipadamente, parcial o totalmente, los Préstamos Hipotecarios y la velocidad con que se produzca agregadamente esa amortización anticipada a lo largo de la vida del Fondo.
- c) Los tipos de interés variables que serán aplicables a cada uno de los Préstamos Hipotecarios que harán variar el importe de la amortización de cada cuota.
- d) La morosidad de los deudores en el pago de las cuotas de los Préstamos Hipotecarios.

En este sentido, son muy significativas las amortizaciones anticipadas de los Préstamos Hipotecarios que realicen los deudores, sujetas a cambios continuos, y estimadas en el presente Folleto mediante la utilización de varias hipótesis de comportamiento de la tasa efectiva anual constante de amortización anticipada o prepago (en adelante, “**TAA**”) futura, que incidirán directamente en la velocidad de amortización de los Bonos, y por lo tanto en la vida media y duración de éstos.

Para calcular los datos de los cuadros que figuran en el presente apartado, se han asumido las siguientes hipótesis sobre los factores reseñados:

1. los Tipos de Interés Nominal anual aplicables a los Bonos de las Series A, B, C y D, variables trimestralmente, teniendo en cuenta el Euribor 3 meses de fecha del día 30 de abril de 2008, es decir, 4,857%, y el margen aplicable a cada Serie es en 0,30% para los Bonos de la Serie A, 0,70% para los Bonos de la Serie B, 1,50% para los Bonos de la Serie C y 3,50% para los Bonos de la Serie D, se mantienen constantes a lo largo de toda la vida del empréstito en los siguientes tipos:

Tipo de Interés Nominal	Serie A	Serie B	Serie C	Serie D
	5,157%	5,557%	6,357%	8,357%

Teniendo en cuenta que, en la primera Fecha de Pago, el Tipo de Interés de Referencia será el que resulte de la interpolación lineal entre el Tipo EURIBOR a tres (3) meses y el tipo EURIBOR a cuatro (4) meses, de conformidad con lo establecido en el apartado 4.8 de la presente Nota de Valores, y siendo los tipos EURIBOR a tres (3) y cuatro (4) meses del día 30 de abril de 2008 iguales a 4,859% y 4,743%, respectivamente y, por tanto, el EURIBOR interpolado igual a 4,742% el Tipo de Interés Nominal aplicable a los Bonos de cada Serie en la primera Fecha de Pago sería el siguiente:

Tipo de Interés Nominal	Serie A	Serie B	Serie C	Serie D
	5,159%	5,559%	6,359%	8,359%

2. tipo de interés medio ponderado de una cartera de Certificados, extraída de la cartera auditada, con un saldo aproximado 400.000.000 €de: 5,512%;
3. morosidad superior a noventa (90) días de la cartera de Certificados: 0,60% anual, con recuperación del 60% a los 9 meses; con una tasa de fallidos del 0,24%.
4. tasas de amortización anticipada: 4%, 8% y 12%.
5. que la Fecha de Desembolso de los Bonos será el 14 de mayo de 2008;
6. Tipo medio ponderado de los Bonos: 5,244%
7. Gastos Ordinarios anuales estimados del Fondo: 100.000 euros.

Las tasas de morosidad, fallidos, recuperación y amortización anticipada resultan coherentes con las observadas por el Cedente respecto de derechos de crédito de naturaleza análoga a los que integran la cartera auditada.

Asumiendo que la Sociedad Gestora ejercerá la opción de liquidación anticipada del Fondo y Amortización Anticipada de la Emisión de Bonos, es decir, cuando el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Certificados sea inferior al 10% de su Saldo Inicial, la vida media, rentabilidad (TIR), duración y vencimiento final de los Bonos a diferentes TAA, serían las siguientes:

% TAA:	4%	8%	12%
	Bonos Serie A		
Vida media (años)	10,27	7,20	5,38
TIR	5,33%	5,33%	5,33%
Duración (años)	6,87	5,23	4,15
Fecha de Liquidación Anticipada del Fondo al 10%	25-nov-31	25-ago-26	25-ago-22

% TAA:	4%	8%	12%
	Bonos Serie B		
Vida media (años)	17,53	12,77	9,72
TIR	5,75%	5,75%	5,75%
Duración (años)	10,43	8,48	6,98
Fecha de Liquidación Anticipada del Fondo al 10%	25-nov-31	25-ago-26	25-ago-22

% TAA:	4%	8%	12%
	Bonos Serie C		
Vida media (años)	17,53	12,77	9,72
TIR	6,60%	6,60%	6,60%
Duración (años)	9,76	8,04	6,68
Fecha de Liquidación Anticipada del Fondo al 10%	25-nov-31	25-ago-26	25-ago-22

% TAA:	4%	8%	12%
	Bonos Serie D		
Vida media (años)	18,65	13,84	10,63
TIR	8,75%	8,75%	8,75%
Duración (años)	8,54	7,34	6,30
Fecha de Liquidación Anticipada del Fondo al 10%	25-nov-31	25-ago-26	25-ago-22

Vida media de los Bonos ha sido calculada utilizando la siguiente fórmula:

$$A = \frac{\sum_{n=1}^n (B_n * m_n)}{C} * \frac{1}{12}$$

siendo:

A= Vida Media expresada en años.

B_n = Principal a amortizar de cada Serie de Bonos, en cada Fecha de Pago

m_n = Meses comprendidos entre la Fecha de Desembolso de la emisión y cada Fecha de Pago.

n = 1,.....,n. Número de trimestres (Fechas de Pago) en que las cantidades B_n serán satisfechas.

C = Importe total en euros de cada Serie de Bonos.

Tasa Interna de Rentabilidad (TIR) ha sido calculada utilizando la siguiente fórmula:

$$N = \sum_{n=1}^T a_n * (1 + I)^{-\left(\frac{d_n}{365}\right)}$$

siendo,

N = precio de suscripción del Bono.

I = TIR expresada en tasa anual, en tanto por uno.

d_n = Días comprendidos entre la Fecha de Desembolso de la emisión de Bonos y cada Fecha de Pago.

a_n = a_1, \dots, a_n . Cantidades totales de amortización (a vencimiento) y/o intereses que con carácter trimestral recibirán los inversores.

n = 1,.....,t. Número de trimestre en que las cantidades a_n serán satisfechas.

Duración de los Bonos (fórmula de Macaulay ajustada):

$$D = \frac{\sum_{n=1}^n (P_n * VA_n)}{PE} * \frac{I}{(1 + I)}$$

siendo:

D = Duración de cada serie de Bonos expresada en años

P_n = Tiempo transcurrido (en años) entre la Fecha de Desembolso y cada una de las Fechas de Pago

VA_n = Valor actual de las cantidades totales que en concepto de principal e intereses recibirán los inversores con carácter trimestral, descontadas anualmente al tipo de interés efectivo (TIR)

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

I= Tipo de interés efectivo anual (TIR), en tanto por uno.

Vencimiento final: para cada una de las Series, fecha en la que se prevé la amortización definitiva de los Bonos, supuesto el ejercicio de la opción de liquidación anticipada del Fondo y Amortización Anticipada de la Emisión de Bonos cuando el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Certificados sea inferior al 10% del Saldo Inicial.

NOTA PARA EL INVERSOR:

La Sociedad Gestora manifiesta que las informaciones de los cuadros expuestos a continuación figuran exclusivamente a título ilustrativo, no representando los importes obligación de pago concreta a terceros por parte del Fondo en las correspondientes fechas o períodos a que hacen referencia. Los datos han sido elaborados bajo supuestos de tipos de interés, tasas de morosidad, fallido y amortización de los préstamos constantes a lo largo de la vida del Fondo, sujetos, en realidad, a continuo cambio, en consecuencia, todo inversor interesado en conocer el calendario previsto de pagos del Fondo en cada fecha concreta debe solicitar la información pertinente de aquellas instituciones autorizadas para distribuirla, Sociedad Gestora, Mercado AIAF y CNMV. No obstante, dicha información también podrá ser solicitada a través de la Entidad Suscriptora y otras activas en el mercado secundario.

4.11 Representación de los tenedores de los valores

Para los valores incluidos en la presente Emisión no se constituirá sindicato de tenedores de los Bonos, ostentando su representación la Sociedad Gestora de conformidad con lo establecido en el artículo 12 del Real Decreto 926/1998. En consecuencia la Sociedad Gestora deberá supeditar sus actuaciones a la defensa de los intereses de los titulares de los Bonos emitidos con cargo al Fondo.

4.12 Resoluciones, autorizaciones y aprobaciones para la emisión de los valores

Las resoluciones y acuerdos por los que se procede a la realización de la presente Emisión de Bonos, cuya vigencia consta en certificaciones remitidas a la CNMV, son los que constan a continuación:

4.12.1 Acuerdos sociales.

4.12.1.1 Acuerdo de cesión de préstamos hipotecarios mediante la emisión de certificados de transmisión de hipoteca:

La Comisión Ejecutiva de UNICAJA, en su reunión del 23 de noviembre de 2007, acordó autorizar la cesión de préstamos con garantía hipotecaria de su titularidad mediante la emisión de certificados de transmisión de hipoteca para su agrupación o suscripción por el Fondo.

4.12.1.2 Acuerdo de constitución del Fondo y emisión de los Bonos:

El Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, en su reunión celebrada el día 27 de diciembre de 2007 y el 25 de marzo de 2008, acordó, entre otros, (i) la constitución del Fondo, (ii) la suscripción de los Certificados agrupados en el Fondo y (iii) la emisión de los valores con cargo al Fondo objeto de esta Nota de Valores.

4.12.2. Registro por la CNMV.

El presente Folleto ha sido inscrito por la CNMV en sus Registros Oficiales con fecha 8 de mayo de 2008.

4.12.3. Otorgamiento de la escritura pública de constitución del Fondo.

Una vez efectuado el registro por la CNMV del presente Folleto, la Sociedad Gestora y UNICAJA, como entidad emisora de los Certificados de Transmisión de Hipoteca que serán suscritos por el Fondo, procederán a otorgar la Escritura de Constitución del Fondo, en los términos previstos en el artículo 6 del Real Decreto 926/1998, cuyo contenido coincidirá con lo establecido en el presente Folleto, sin que en ningún caso, los términos de la Escritura de Constitución contradigan, modifiquen, alteren o invaliden el contenido del presente Folleto. La Escritura de Constitución se otorgará el primer Día Hábil posterior a la fecha de registro del presente Folleto. Copia de dicha Escritura de Constitución será remitida a la CNMV para su incorporación a los registros públicos.

4.13 Fecha de emisión de los valores

La fecha de emisión de los Bonos coincidirá con la fecha de otorgamiento de la Escritura de Constitución.

La suscripción de los Bonos se realizará en la Fecha de Suscripción.

El desembolso de los Bonos será el 14 de mayo de 2008 al precio de emisión del 100% sobre el nominal unitario.

El desembolso del compromiso de suscripción asumido por la Entidad Suscriptora, se efectuará antes de las 12:00 horas (hora C.E.T.), del día de la Fecha de Desembolso, mediante abono por la Entidad Suscriptora del importe nominal total de la Emisión.

El Cedente se ha comprometido de forma irrevocable a suscribir íntegramente la Emisión de Bonos. El Cedente declara que una vez suscritos los Bonos su intención es su utilización como activos de garantía en operaciones de crédito del Eurosistema, sin que ello suponga limitación alguna para cualquier otro uso de los mismos o su eventual enajenación. Dado que la Emisión será suscrita íntegramente por el Cedente y, en consecuencia, su precio no estará sujeto a contraste mediante transacción en mercado, no se puede afirmar que las condiciones económicas de los Bonos correspondan a las que pudieran estar vigentes en el mercado secundario en la Fecha de Constitución del Fondo. Dicha consideración sobre la valoración de los Bonos se realiza a los efectos de informar a terceros, en particular a inversores o tomadores de los bonos en concepto de garantía, como es el caso del Banco Central Europeo en operaciones de crédito del Eurosistema.

4.14 Restricciones a la libre transmisibilidad de los valores

Los Bonos gozarán de libre transmisibilidad y podrán ser transmitidos por cualquier medio admitido en Derecho y de acuerdo con las normas del Mercado AIAF. La inscripción de la transmisión a favor del adquirente en el registro contable producirá los mismos efectos que la tradición de los títulos y desde ese momento la transmisión será oponible a terceros.

5 ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN

5.1 Mercado en el que se negociarán los valores

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo solicitará la admisión a cotización oficial de la presente Emisión, una vez constituido el Fondo, en el Mercado AIAF de Renta Fija, para que coticen en un plazo no superior a un (1) mes desde la Fecha de Desembolso.

En caso de producirse un incumplimiento en el mencionado plazo de la admisión a cotización de los Bonos, la Sociedad Gestora lo comunicará a la CNMV y publicará en un periódico de difusión nacional, tanto las causas de dicho incumplimiento como la nueva fecha prevista para la admisión a cotización de los valores emitidos, sin perjuicio de la

eventual responsabilidad de la Sociedad Gestora si el incumplimiento es por causas imputables a la misma.

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, solicitará la inclusión en el registro contable gestionado por IBERCLEAR, de la presente Emisión, de forma que se efectúe la compensación y liquidación de los valores de acuerdo con las normas de funcionamiento que respecto a valores admitidos a cotización en el Mercado AIAF de Renta Fija, tenga establecidas o puedan ser aprobadas en un futuro por IBERCLEAR.

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, hace constar que conoce los requisitos y condiciones que se exigen para la admisión, permanencia y exclusión de los valores en el Mercado AIAF de Renta Fija, según la legislación vigente así como los requerimientos de sus Órganos Rectores y acepta cumplirlos.

5.2 Agente de Pagos y entidades depositarias

El pago de cupones y de principal de la Emisión de Bonos al amparo de esta Nota de Valores será atendido por UNICAJA.

Los intereses de los Bonos de cada una de las Series se pagarán hasta la amortización final de los mismos por Periodos de Devengo de Intereses vencidos, en cada una de las Fechas de Pago, con arreglo a las condiciones fijadas en el apartado 4.8. de la presente Nota de Valores.

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, celebrará con UNICAJA un contrato para realizar el servicio financiero de la Emisión de Bonos que se emiten con cargo al Fondo (en adelante, “**Contrato de Servicios Financieros**”).

Las obligaciones que asumirá UNICAJA en este Contrato de Servicios Financieros son resumidamente las siguientes:

- (i) El Agente de Pagos procederá a realizar los pagos de intereses y amortización de los Bonos y el resto de pagos del Fondo, en la correspondiente Fecha de Pago, una vez recibidas las oportunas instrucciones de la Sociedad Gestora.
- (ii) En cada una de las Fechas de Determinación, comunicar 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 para cada Periodo de Devengo de Intereses correspondiente.

Asimismo, el Agente de Pagos asumirá las funciones de entidad depositaria del Título Múltiple y de la Cuenta de Tesorería.

En contraprestación a los servicios a realizar por el Agente de Pagos, el Fondo abonará al mismo en cada Fecha de Pago, una comisión que se regula en el Contrato de Servicios Financieros y que estará compuesta por una cantidad fija, y otra variable que será el resultado de aplicar un porcentaje (en base anual) sobre el Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de los Certificados agrupados en el Fondo en la Fecha de Pago inmediatamente anterior.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, la no confirmación en la Fecha de Suscripción de las calificaciones provisionales otorgadas a los Bonos por la Agencia de Calificación conllevará la resolución de la emisión y suscripción de los Certificados, el Préstamo Subordinado, así como el resto de los contratos del Fondo, la Constitución del Fondo y la Emisión de Bonos.

En el supuesto de que la calificación del Agente de Pagos otorgada por la Agencia de Calificación para su riesgo a corto plazo, fuera rebajada a una calificación inferior a F1, según la escala de Fitch, o dicha calificación fuera, por cualquier motivo, retirada por la Agencia de Calificación, la Sociedad Gestora deberá poner en práctica, por cuenta del Fondo, en un plazo de treinta (30) días naturales desde la fecha en que tenga lugar el descenso de la calificación, para mantener las calificaciones asignadas a cada una de las Series de Bonos por la Agencia de Calificación, y previa comunicación a la misma, una de las opciones necesarias, dentro de las descritas a continuación, que permitan mantener un adecuado nivel de garantía respecto a los compromisos derivados de las funciones como agente de pagos, depositario del Título Múltiple y mantenimiento de la Cuenta de Tesorería:

- (a) Obtener garantías o compromisos similares de una entidad o entidades de crédito con calificación no inferior a F1, otorgada por Fitch, que garantice los compromisos asumidos por el Agente de Pagos;
- (b) Sustituir al Agente de Pagos por una entidad con calificación no inferior a F1, otorgada por Fitch para su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada, para que asuma, en las mismas condiciones, las funciones del Agente de Pagos.

Todos los costes derivados de cualquiera de las acciones anteriormente mencionadas será a cargo del Agente de Pagos.

A estos efectos el Agente de Pagos asumirá el compromiso irrevocable de comunicar a la Sociedad Gestora, en el momento en que se produzcan, a lo largo de la vida de la Emisión de Bonos, cualquier modificación o retirada de su calificación a corto plazo otorgada por la Agencia de Calificación.

6 GASTOS DE LA OFERTA Y DE LA ADMISIÓN A COTIZACIÓN

Los gastos iniciales del Fondo serán satisfechos con la primera disposición del Préstamo Subordinado. En este sentido, el detalle de los gastos estimados del Fondo, a la presente fecha de registro son los siguientes:

Gastos de constitución del Fondo y Emisión de los Bonos.	Euros
Registro del Folleto Informativo en la CNMV	40.609,93
Supervisión del proceso de admisión a cotización por la CNMV	9.363,60
Tarifa de admisión a cotización en AIAF Mercado de Renta Fija	24.336,80
Inclusión de la emisión en el registro de anotaciones en cuenta, IBERCLEAR	2.320,00
Subtotal (gastos de admisión a cotización)	76.630,33
Aranceles notariales, honorarios de auditoría, calificación, publicidad de la emisión, y otros.	203.369,67
Total gastos	280.000,00

7 INFORMACIÓN ADICIONAL

7.1 Declaración de la capacidad con la que han actuado los asesores relacionados con la emisión que se mencionan en la Nota de Valores

J&A GARRIGUES, S.L., como asesor independiente, ha proporcionado el asesoramiento legal de la operación y revisado sus aspectos fiscales.

7.2 Otra información de la Nota de Valores que haya sido auditada o revisada por auditores

No aplicable.

7.3 Declaraciones o informes atribuidos a una persona en calidad de experto

PwC interviene como auditor de la verificación de una serie de atributos de la selección de préstamos hipotecarios de los que se extraerán los Préstamos Hipotecarios para la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca que serán suscritos por el Fondo en su constitución.

7.4 Informaciones procedentes de terceros

Dentro de sus labores de comprobación de la información contenida en el presente Folleto, la Sociedad Gestora ha recibido confirmación por parte de UNICAJA sobre la veracidad de las características de UNICAJA, de los Préstamos Hipotecarios y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca que se recogen en el apartado 2.2.8 del Módulo

Adicional y, en general en el presente Folleto. En la Escritura de Constitución del Fondo, UNICAJA reiterará a la Sociedad Gestora el cumplimiento de dichas características a la Fecha de Constitución.

La Sociedad Gestora confirma que ha reproducido con exactitud la información que ha recibido de UNICAJA y, en la medida en que tiene conocimiento de ello a partir de dicha información recibida de UNICAJA, confirma que no se ha omitido ningún hecho que haría que la información reproducida sea inexacta o engañosa, ni este Folleto omite hechos o datos significativos que puedan resultar relevantes para el inversor.

7.5 Calificaciones de solvencia asignadas por la Agencia de Calificación

Los Bonos incluidos en la presente Nota de Valores tienen asignadas, con fecha 6 de mayo de 2008, las siguientes calificaciones provisionales por Fitch:

Serie A	AAA
Serie B	A
Serie C	BBB
Serie D	CCC

Todas las series calificadas tienen una perspectiva estable.

Las calificaciones asignadas por Fitch, se basan en los documentos e información proporcionados por el emisor, y sus expertos y agentes, y están sujetas a la recepción de los documentos finales. Fitch no audita, verifica ni comprueba la veracidad, precisión o exactitud de la citada información.

Las calificaciones asignadas a los Bonos por Fitch son una opinión acerca de la capacidad del Fondo respecto al pago puntual de intereses durante la vida de la operación y el pago del principal de los Bonos, antes de la Fecha de Vencimiento Legal del Fondo, conforme a las condiciones estipuladas en los documentos. Los documentos permiten el diferimiento del pago de intereses de los Bonos de las Series B y C en determinadas circunstancias. Esto implica que los intereses sobre estos Bonos podrían no ser recibidos durante un periodo de tiempo si se alcanzan las condiciones establecidas para el diferimiento, sin que tal circunstancia cause un evento de incumplimiento de pago de los Bonos.

Las calificaciones pueden ser modificadas, retiradas, suspendidas o puestas en “Rating Watch” a consecuencia de cambios en la información, o en la precisión de la información, o a causa de la recepción de información adicional, por insuficiencia de información, o por cualquier otra razón que Fitch considere suficiente

Las calificaciones no constituyen una recomendación de adquisición, venta o conservación de los Bonos. Tampoco constituyen un análisis sobre la adecuación del precio del mercado, la adecuación de los Bonos para un inversor en particular, o la exención tributaria, o la naturaleza imponible de los pagos realizados en relación con los Bonos.

Tal y como se prevé en el apartado 10 del Documento de Registro, el documento en el cual la Agencia de Calificación otorga la calificación provisional a la presente emisión estará a disposición de cualquier interesado en el domicilio social del Fondo y en la sede

de la CNMV. Asimismo, el documento en el cual la Agencia de Calificación otorgará la calificación definitiva a la presente emisión será comunicado a la CNMV.

La Sociedad Gestora, en representación del Fondo, se compromete a suministrar a la Agencia de Calificación información periódica sobre la situación del Fondo y el comportamiento de los Préstamos Hipotecarios para que realicen el seguimiento de la calificación de los Bonos. Igualmente facilitará dicha información cuando de forma razonable fuera requerida a ello y, en cualquier caso, cuando existiera un cambio en las condiciones del Fondo, en los contratos concertados por el mismo a través de su Sociedad Gestora o en las partes interesadas. La información que se envíe a Fitch se dirigirá a sf_surveillance@fitchratings.com.

La no confirmación, en la Fecha de Suscripción, de alguna de las calificaciones provisionales otorgadas a los Bonos por la Agencia de Calificación conllevará la resolución de la emisión y suscripción de los Certificados, el Préstamo Subordinado, así como el resto de los contratos del Fondo, la Constitución del Fondo y la Emisión de los Bonos.

MÓDULO ADICIONAL A LA NOTA DE VALORES

(ANEXO VIII DEL REGLAMENTO 809/2004)

1 VALORES

1.1 Denominación mínima de la emisión

Los Certificados de Transmisión de Hipoteca que integrarán el activo del Fondo en el momento de su constitución tendrán un importe de principal que será igual o ligeramente inferior a CUATROCIENTOS MILLONES (400.000.000 €) de euros.

La Sociedad Gestora ha podido estimar, con la información facilitada por el Cedente, que el saldo vivo de la cartera hipotecaria a la fecha de registro del presente Folleto, es suficiente para incorporar el Fondo con el activo inicial previsto en el párrafo anterior.

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

No aplicable.

2 ACTIVOS SUBYACENTES

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

Los Certificados de Transmisión de Hipoteca que se emitirán y que estarán respaldados por los Préstamos Hipotecarios, tienen características (importe, plazo, tipo de interés...etc.) que demuestran la capacidad de producir fondos para cumplir el pago debido y pagadero de los Bonos, sin perjuicio de que todos los pagos a los Bonos por el Fondo se deben realizar conforme al Orden de Prelación de Pagos, y la subordinación existente entre las distintas Series.

No obstante, con el fin de consolidar su estructura financiera y procurar la mayor cobertura posible para los riesgos inherentes a la emisión, la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, procederá en la misma fecha en que se otorgue la Escritura de Constitución, a formalizar los contratos y realizar las actuaciones que se establecen en los apartados 3.4.3. y 3.4.4. del presente Módulo Adicional.

Asimismo, debido a que no todos los Bonos tienen el mismo riesgo de impago, la Agencia de Calificación ha asignado a cada una de las Series las calificaciones provisionales de solvencia recogidas en el apartado 7.5. de la Nota de Valores.

Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad Gestora, previa comunicación a la CNMV, estará facultada para proceder a la liquidación anticipada del Fondo y con ello a la Amortización Anticipada de los Bonos en los supuestos y con los requisitos recogidos en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro.

Lo recogido en los párrafos anteriores se pone de manifiesto por la Sociedad Gestora sobre la base de las declaraciones realizadas por el Cedente sobre los préstamos

hipotecarios y sobre los certificados susceptibles de ser cedidos, que se recogen en el apartado 2.2.8. del presente Módulo Adicional, de toda la información suministrada por el Cedente de cada préstamo hipotecario susceptible de ser cedido, del informe de auditoría de los mismos y de la valoración que resulta de las calificaciones provisionales otorgadas a los Bonos por la Agencia de Calificación.

2.2 Activos que respaldan la emisión

Los derechos de crédito que integrarán el activo del Fondo serán únicamente titularidad de UNICAJA, derivados de préstamos hipotecarios concedidos a particulares para la adquisición, construcción o rehabilitación de una vivienda situada en territorio español u otras finalidades con garantía de hipoteca inmobiliaria de primer o segundo rango, y cuyo otorgamiento se sometió a la legislación española (los “**Préstamos Hipotecarios**”). Alguno de los citados préstamos provienen de subrogaciones por particulares de financiaciones concedidas a promotores para viviendas destinadas a la venta.

Algunos de los préstamos seleccionados cuentan con un período inicial de carencia de principal. Un 0,49% del principal pendiente de vencer de los préstamos seleccionados se encuentran actualmente en dicho período de carencia, siendo el máximo período actual de carencia de hasta 1,9 años.

Los préstamos hipotecarios seleccionados pueden tener rango de primera o segunda hipoteca. En concreto, un 99,29% del principal pendiente de vencer de los préstamos hipotecarios seleccionados tienen rango de primera hipoteca y un 0,71% del principal pendiente de vencer de los préstamos hipotecarios seleccionados tienen rango de segunda hipoteca.

El porcentaje de préstamos hipotecarios seleccionados que se han concedido para la financiación de adquisición, construcción o rehabilitación es el 97,15%; siendo adquisición el 92,38%, construcción el 3,38% y rehabilitación el 1,39%; y para otras finalidades el 2,85% del principal pendiente de vencer de los préstamos hipotecarios seleccionados.

En cuanto al tipo de ocupación del bien en garantía, los préstamos hipotecarios seleccionados pueden ser primera, segunda vivienda, u otro tipo de ocupación (para alquiler, actividades profesionales u otros usos sin determinar). En concreto, un 94,69% del principal pendiente de vencer de los préstamos hipotecarios seleccionados son primera vivienda, un 2,44%, del principal pendiente de vencer de los préstamos hipotecarios seleccionados son segunda vivienda y un 2,87% del principal pendiente de vencer de los préstamos hipotecarios seleccionados son otro tipo de ocupación.

El porcentaje de préstamos hipotecarios seleccionados que se han concedido para la financiación de viviendas de protección oficial no supera el 9,79% del principal pendiente de vencer de los préstamos hipotecarios seleccionados.

Los Préstamos Hipotecarios serán transferidos por UNICAJA al Fondo mediante la emisión de Certificados de Transmisión de Hipoteca, conforme a las características individuales de cada uno de los Préstamos Hipotecarios.

En la Fecha de Constitución, los Certificados que se cederán al Fondo se extraerán de los préstamos hipotecarios de la cartera auditada a 1 de abril de 2008, que está compuesta por

3.927 préstamos hipotecarios con un Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de 448.208.955,06 euros.

PwC cuyos datos se encuentran en el apartado 5.2. del Documento de Registro, ha realizado para la Sociedad Gestora un informe de auditoría sobre emisión de Certificados para su agrupación en el Fondo, con el objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 5 del Real Decreto 926/1998. El citado informe de auditoría versa sobre una serie de atributos, cuantitativos y cualitativos de los préstamos, en concreto: propósito, identificación del prestatario, fecha de formalización, fecha final de vencimiento, tipo de interés de referencia, tipo de interés aplicado, diferencial del tipo de interés, importe inicial, saldo actual, retrasos en los pagos, valor de tasación, dirección de la propiedad hipotecada, garantía hipotecaria, seguro de daños y transmisibilidad de los activos.

Dicho informe se ha elaborado sobre una selección de préstamos hipotecarios extraídos de los 3.927 préstamos hipotecarios con un saldo a fecha 1 de abril de 2008 de 448.208.955,06 euros que integran la cartera auditada, utilizando técnicas de muestreo, que constituyen un método generalmente aceptado para verificar los registros que mantiene una entidad en relación con un conjunto de partidas (“población”), y permiten obtener una conclusión sobre dicha población mediante el análisis de un número de partidas inferior (“muestra”) al del colectivo total. El nivel de confianza indica la probabilidad de que el número real de partidas con desviaciones respecto a una pauta existente en una población no exceda de un límite previamente determinado (“precisión”). Aquellos préstamos hipotecarios de la cartera de UNICAJA sobre los que se hayan detectado errores durante la realización de su auditoría no se cederán en la Fecha de Constitución del Fondo.

2.2.1 Jurisdicción legal por la que se rigen los activos que van a ser titulizados.

La emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca sobre los Préstamos Hipotecarios se realizará conforme al derecho español.

2.2.2 Características generales de los deudores.

Todos los Deudores Hipotecarios de los Préstamos Hipotecarios, son personas físicas. El detalle de las características más significativas de los préstamos hipotecarios seleccionados se describe a lo largo del apartado 2 del presente Módulo Adicional.

Las tablas siguientes muestran la distribución de los préstamos hipotecarios que componen la cartera auditada según fecha de formalización, vencimiento residual, saldo actual, tipo actual, tipo de referencia y margen, morosidad, localización geográfica y concentración por deudor. Dichas tablas han sido elaboradas con información a 1 de abril de 2008. Los intervalos de las tablas que carecen de sentido se han omitido.

Elaborado con datos a 01/04/2008

CARTERA AUDITADA DERECHOS DE CRÉDITO, EMISIÓN TDA UNICAJA 1
(División por fecha de formalización)

FECHA DE FORMALIZACION (año)	NUM	SALDO ACTUAL (euros)	SALDO ACTUAL (%)	VENCIMIENTO INICIAL PONDERADO POR SALDO INICIAL (meses)	VENCIMIENTO RESIDUAL PONDERADO POR SALDO ACTUAL (meses)	TIPO ACTUAL PONDERADO POR SALDO ACTUAL (%)	Min. TIPO ACTUAL (%)	Máx. TIPO ACTUAL (%)
1994	1	88.367,47	0,02	476,00	307,00	5,73	5,725	5,725
1996	1	61.611,61	0,01	340,00	198,00	5,92	5,916	5,916
1997	4	238.828,51	0,05	301,37	171,82	5,81	5,543	5,998
1998	9	672.383,98	0,15	353,67	236,54	5,66	4,953	6,111
1999	16	1.283.832,23	0,29	326,64	222,20	5,51	4,694	6,250
2000	15	1.334.232,01	0,30	317,89	225,05	5,61	4,223	7,750
2001	48	3.829.826,99	0,85	318,31	237,60	5,49	4,844	6,500
2002	132	10.815.820,03	2,41	293,77	225,64	5,44	2,882	6,793
2003	259	23.119.233,67	5,16	312,78	255,58	5,36	2,882	6,416
2004	394	35.683.626,02	7,96	315,93	271,10	5,31	2,882	6,397
2005	839	86.888.412,68	19,39	337,08	305,40	5,48	2,750	6,793
2006	1.553	195.540.211,70	43,63	369,66	347,30	5,53	3,250	6,842
2007	656	88.652.568,16	19,78	373,65	361,79	5,63	3,250	6,747
TOTALES	3.927	448.208.955,06	100,00	354,33	326,36	5,51	2,750	7,750

57

ANTIGÜEDAD MEDIA PONDERADA (MESES)

27,97

CARTERA AUDITADA DERECHOS DE CRÉDITO, EMISIÓN TDA UNICAJA 1
(División por vencimiento residual)

VENCIMIENTO RESIDUAL (meses)	NUM	SALDO ACTUAL (euros)	SALDO ACTUAL (%)	VENCIMIENTO INICIAL PONDERADO POR SALDO INICIAL (meses)	VENCIMIENTO RESIDUAL PONDERADO POR SALDO ACTUAL (meses)	TIPO ACTUAL PONDERADO POR SALDO ACTUAL (%)	Min. TIPO ACTUAL (%)	Máx. TIPO ACTUAL (%)
36,00 - 48,00	2	188.427,14	0,04	62,18	45,71	6,36	5,314	6,543
48,00 - 60,00	4	271.993,11	0,06	115,11	56,67	5,43	4,853	6,357
60,00 - 72,00	2	165.027,97	0,04	120,00	61,89	5,94	5,800	6,123
72,00 - 84,00	5	310.518,70	0,07	140,96	74,32	5,67	5,000	6,106
84,00 - 96,00	3	292.917,76	0,07	141,92	85,41	5,28	5,000	5,916
96,00 - 108,00	14	1.170.288,21	0,26	156,35	102,17	5,86	4,873	6,750
108,00 - 120,00	8	555.696,44	0,12	163,29	112,80	5,79	5,323	6,500
120,00 - 132,00	10	1.110.686,56	0,25	174,77	127,91	6,07	4,873	6,842
132,00 - 144,00	35	4.398.893,30	0,98	180,28	138,76	5,63	4,944	6,793
144,00 - 156,00	43	3.901.048,46	0,87	186,53	149,70	5,62	4,304	7,750
156,00 - 168,00	45	4.471.254,64	1,00	195,33	161,18	5,60	2,882	6,750
168,00 - 180,00	50	3.260.484,02	0,73	232,33	174,83	5,04	2,882	6,500
180,00 - 192,00	58	4.435.728,76	0,99	238,69	186,27	5,55	3,500	6,416
192,00 - 204,00	122	7.485.516,44	1,67	240,73	197,83	4,80	2,882	6,250
204,00 - 216,00	172	11.556.087,94	2,58	243,97	210,47	4,86	4,304	6,314
216,00 - 228,00	79	6.998.646,41	1,56	258,44	222,01	5,31	4,304	6,500
228,00 - 240,00	104	9.163.447,31	2,04	280,17	233,53	5,52	3,250	6,500
240,00 - 252,00	141	12.896.383,69	2,88	293,51	245,49	5,48	4,594	6,551
252,00 - 264,00	102	10.392.678,77	2,32	295,51	257,57	5,45	2,882	6,293
264,00 - 276,00	185	19.853.825,48	4,43	300,68	269,79	5,46	2,750	6,293
276,00 - 288,00	125	14.727.878,58	3,29	304,21	281,00	5,28	3,950	6,314
288,00 - 300,00	92	10.866.996,92	2,42	325,03	292,74	5,52	4,750	6,293
300,00 - 312,00	148	16.941.954,49	3,78	349,78	306,74	5,47	4,594	6,043
312,00 - 324,00	243	28.689.714,61	6,40	356,20	318,26	5,45	4,356	6,107
324,00 - 336,00	461	54.411.266,90	12,14	359,24	330,40	5,58	3,500	6,293
336,00 - 348,00	336	42.836.765,78	9,56	360,81	340,77	5,37	4,594	6,225
348,00 - 360,00	126	17.645.405,58	3,94	367,55	351,65	5,47	3,250	6,416
360,00 - 372,00	55	7.878.081,24	1,76	385,61	365,12	5,65	4,856	6,147
372,00 - 384,00	63	8.397.029,57	1,87	400,27	379,15	5,66	4,856	6,293
384,00 - 396,00	402	49.339.190,89	11,01	418,45	392,56	5,82	3,250	6,475
396,00 - 408,00	509	67.724.035,60	15,11	419,90	401,10	5,52	4,594	6,293
408,00 - 420,00	168	23.657.220,98	5,28	421,19	409,89	5,75	3,500	6,747
456,00 - 468,00	5	750.668,71	0,17	480,00	465,56	5,17	5,000	5,564
468,00 - 480,00	10	1.463.194,10	0,33	486,36	470,67	5,40	4,898	5,647
TOTALES	3.927	448.208.955,06	100	354,33	326,36	5,51	2,750	7,750

Elaborado con datos a 01/04/2008

CARTERA AUDITADA DERECHOS DE CRÉDITO, EMISIÓN TDA UNICAJA 1
(División por saldo actual)

SALDO ACTUAL (euros)	NUM	SALDO ACTUAL (euros)	SALDO ACTUAL (%)	VENCIMIENTO INICIAL PONDERADO POR SALDO INICIAL (meses)	VENCIMIENTO RESIDUAL PONDERADO POR SALDO ACTUAL (meses)	TIPO ACTUAL PONDERADO POR SALDO ACTUAL (%)	SALDO ACTUAL MEDIO (euros)	Min. TIPO ACTUAL (%)	Máx. TIPO ACTUAL (%)
0,00 - 50.000,00	188	6.681.432,93	1,49	251,86	204,69	4,35	35.539,54	2,882	6,500
50.000,00 - 100.000,00	1.446	111.102.896,91	24,79	325,90	289,58	5,52	76.834,65	3,500	7,750
100.000,00 - 150.000,00	1.521	188.122.673,34	41,97	367,49	342,36	5,58	123.683,55	2,750	6,750
150.000,00 - 200.000,00	618	103.843.099,83	23,17	372,04	349,15	5,52	168.030,91	4,521	6,543
200.000,00 - 250.000,00	113	25.269.331,89	5,64	352,14	324,94	5,35	223.622,41	4,594	6,842
250.000,00 - 300.000,00	21	5.747.882,75	1,28	344,28	313,65	5,33	273.708,70	4,753	6,064
300.000,00 - 350.000,00	9	2.867.958,26	0,64	316,51	286,63	5,28	318.662,03	4,706	5,857
350.000,00 - 400.000,00	7	2.586.269,66	0,58	370,13	341,17	5,20	369.467,09	4,756	5,443
400.000,00 - 450.000,00	1	410.603,85	0,09	360,00	331,00	5,43	410.603,85	5,425	5,425
500.000,00 - 550.000,00	3	1.576.805,64	0,35	167,75	139,94	5,16	525.601,88	5,094	5,248
TOTALES	3.927	448.208.955,06	100	354,33	326,36	5,51	114.135,21	2,750	7,750

Elaborado con datos a 01/04/2008

CARTERA AUDITADA DERECHOS DE CRÉDITO, EMISIÓN TDA UNICAJA 1
(División por tipo de interés actual)

TIPO DE INTERÉS ACTUAL (%)	NUM	SALDO ACTUAL (euros)	SALDO ACTUAL (%)	VENCIMIENTO INICIAL PONDERADO POR SALDO INICIAL (meses)	VENCIMIENTO RESIDUAL PONDERADO POR SALDO ACTUAL (meses)	TIPO ACTUAL PONDERADO POR SALDO ACTUAL (%)	Min. TIPO ACTUAL (%)	Máx. TIPO ACTUAL (%)
2,50 - 3,00	81	2.548.938,12	0,57	244,30	198,54	2,88	2,750	2,882
3,00 - 3,50	3	425.509,74	0,09	342,03	327,85	3,25	3,250	3,250
3,50 - 4,00	6	574.734,20	0,13	329,40	307,90	3,58	3,500	3,950
4,00 - 4,50	144	8.023.315,23	1,79	247,26	219,28	4,30	4,223	4,444
4,50 - 5,00	269	35.633.286,21	7,95	345,99	315,12	4,83	4,500	4,998
5,00 - 5,50	1.234	152.577.236,93	34,04	348,69	319,39	5,28	5,000	5,498
5,50 - 6,00	1.852	210.598.274,28	46,99	366,09	339,59	5,77	5,500	5,998
6,00 - 6,50	320	36.198.606,65	8,08	356,19	329,94	6,09	6,000	6,475
6,50 - 7,00	17	1.568.806,64	0,35	214,86	170,66	6,65	6,500	6,842
7,50 - 8,00	1	60.247,06	0,01	234,00	144,00	7,75	7,750	7,750
TOTALES	3.927	448.208.955,06	100	354,33	326,36	5,51	2,750	7,750

CARTERA AUDITADA DERECHOS DE CRÉDITO, EMISIÓN TDA UNICAJA 1
(División por Tipo de Referencia y Margen)

TIPO REFERENCIA MARGEN (%)	NUM	SALDO ACTUAL (euros)	SALDO ACTUAL (%)	VENCIMIENTO INICIAL PONDERADO POR SALDO INICIAL (meses)	VENCIMIENTO RESIDUAL PONDERADO POR SALDO ACTUAL (meses)	TIPO ACTUAL PONDERADO POR SALDO ACTUAL (%)	TIPO DIFERENCIAL PONDERADO POR SALDO ACTUAL (%)	Min. TIPO ACTUAL (%)	Máx. TIPO ACTUAL (%)
EST. AGRARIAS CONV97*	6	599.831,37	0,13	132,35	88,91	5,12	0,000	5,000	5,800
0,00 - 0,25	6	599.831,37	100,00	132,35	88,91	5,12	0,000	5,000	5,800
EURIBOR 1A	3.612	430.573.168,29	96,07	358,18	330,91	5,55	1,080	2,750	7,750
0,25 - 0,50	12	1.655.618,66	0,38	380,42	355,91	4,91	0,400	4,356	5,175
0,50 - 0,75	344	51.311.750,12	11,92	340,59	312,38	5,07	0,590	3,250	5,500
0,75 - 1,00	634	75.095.407,13	17,44	347,25	313,86	5,24	0,800	2,750	5,750
1,00 - 1,25	419	43.418.245,26	10,08	316,37	277,99	5,45	1,030	3,250	6,000
1,25 - 1,50	2.039	242.040.380,17	56,21	375,16	352,11	5,72	1,250	3,250	6,250
1,50 - 1,75	121	13.157.314,18	3,06	352,15	326,16	6,06	1,500	5,498	6,500
1,75 - 2,00	34	3.064.786,13	0,71	225,94	191,27	6,28	1,750	5,844	6,750
2,00 - 2,25	7	604.722,58	0,14	212,25	147,80	6,49	2,000	6,106	6,793
2,25 - 2,50	1	164.697,00	0,04	180,00	132,00	6,34	2,250	6,344	6,344
3,00 - 3,25	1	60.247,06	0,01	234,00	144,00	7,75	3,000	7,750	7,750
EURIBOR 3M	3	660.954,41	0,15	352,88	283,93	5,29	0,500	5,076	5,500
0,50 - 0,75	3	660.954,41	100,00	352,88	283,93	5,29	0,500	5,076	5,500
IRPH ENTIDADES	302	16.080.459,54	3,59	260,88	217,78	4,60	0,120	2,882	6,842
0,00 - 0,25	252	12.444.273,10	77,39	255,05	217,91	4,24	0,000	2,882	5,750
0,25 - 0,50	28	2.036.897,06	12,67	293,65	224,72	5,58	0,260	5,225	6,250
0,50 - 0,75	14	848.260,51	5,28	282,96	210,10	5,76	0,500	5,475	6,250
0,75 - 1,00	4	270.030,28	1,68	217,83	167,86	6,19	0,850	5,640	6,512
1,00 - 1,25	2	127.119,76	0,79	248,32	179,91	6,65	1,000	6,551	6,750
1,25 - 1,50	1	148.763,98	0,93	420,00	409,00	6,75	1,250	6,747	6,747
1,75 - 2,00	1	205.114,85	1,28	147,00	123,00	6,84	1,750	6,842	6,842
MIBOR 1A	3	218.751,93	0,05	328,16	207,72	5,85	1,430	5,750	5,998
1,00 - 1,25	1	72.756,50	33,26	300,00	185,00	5,75	1,000	5,750	5,750
1,50 - 1,75	1	57.702,91	26,38	266,00	138,00	6,00	1,500	5,998	5,998
1,75 - 2,00	1	88.292,52	40,36	392,00	272,00	5,84	1,750	5,843	5,843
IIIPLAN IND.CAST-MAN**	1	75.789,52	0,02	179,00	137,00	5,52	0,000	5,520	5,520
0,00 - 0,25	1	75.789,52	100,00	179,00	137,00	5,52	0,000	5,520	5,520
TOTALES	3.927	448.208.955,06	100,00	354,33	326,36	5,51	2,750	7,750	7,750

* MIBOR 1 AÑO + un diferencial determinado

** EURIBOR 3 MESES + un diferencial determinado

Elaborado con datos a 01/04/2008

CARTERA AUDITADA DERECHOS DE CRÉDITO, EMISIÓN TDA UNICAJA 1
(División por morosidad)

IMPAGO (meses)	NUM	SALDO ACTUAL (euros)	SALDO ACTUAL (%)	VENCIMIENTO INICIAL PONDERADO POR SALDO INICIAL (meses)	VENCIMIENTO RESIDUAL PONDERADO POR SALDO ACTUAL (meses)	TIPO ACTUAL PONDERADO POR SALDO ACTUAL (%)	Min. TIPO ACTUAL (%)	Máx. TIPO ACTUAL (%)
0	3.213	362.745.231,68	80,93	351,33	322,76	5,47	2,750	7,750
1	499	58.623.526,55	13,08	365,72	339,54	5,67	2,882	6,793
2	151	18.624.821,89	4,16	370,61	346,56	5,69	4,304	6,475
3	64	8.215.374,94	1,83	368,43	345,76	5,72	3,250	6,166
TOTALES	3.927	448.208.955,06	100	354,33	326,36	5,51	2,750	7,750

Elaborado con datos a 01/04/2008

CARTERA AUDITADA DERECHOS DE CRÉDITO, EMISIÓN TDA UNICAJA 1
(División por localización geográfica de la garantía)

PROVINCIA	NUM	SALDO ACTUAL (euros)	SALDO ACTUAL (%)	VENCIMIENTO INICIAL PONDERADO POR SALDO INICIAL (meses)	VENCIMIENTO RESIDUAL PONDERADO POR SALDO ACTUAL (meses)	TIPO ACTUAL PONDERADO POR SALDO ACTUAL (%)	Min. TIPO ACTUAL (%)	Máx. TIPO ACTUAL (%)
ALICANTE	5	601.804,73	0,13	329,42	298,67	5,11	4,594	5,543
ALMERIA	754	83.255.798,03	18,58	342,49	311,46	5,57	4,223	7,750
BADAJOS	2	322.002,66	0,07	420,00	397,04	4,96	4,594	5,397
CADIZ	469	43.470.328,17	9,70	344,52	315,42	5,30	2,882	6,793
CEUTA	20	1.994.336,43	0,44	344,05	314,51	5,66	4,806	6,750
CIUDAD REAL	215	20.055.936,46	4,47	341,95	311,01	5,47	4,594	6,750
CORDOBA	194	17.202.651,95	3,84	344,89	319,24	5,34	4,304	6,143
GRANADA	134	14.732.381,60	3,29	368,46	345,02	5,58	2,882	6,107
GUADALAJARA	1	210.973,32	0,05	384,00	359,00	5,75	5,748	5,748
HUELVA	189	21.078.003,31	4,70	378,39	352,42	5,75	4,304	6,500
JAEN	304	30.474.287,91	6,80	374,96	351,03	5,69	4,806	6,747
MADRID	82	15.513.186,69	3,46	366,09	331,69	5,45	4,506	6,043
MALAGA	1.007	132.898.568,23	29,65	351,54	323,06	5,46	3,250	6,543
MELILLA	124	13.977.185,31	3,12	323,35	293,69	5,18	2,750	6,043
MURCIA	52	7.309.658,32	1,63	380,31	364,59	5,82	5,166	6,293
SEVILLA	328	37.794.693,92	8,43	374,30	350,65	5,68	4,594	6,475
TOLEDO	8	1.406.795,51	0,31	360,17	328,96	5,12	4,594	6,000
VALENCIA	38	5.752.679,14	1,28	381,09	360,23	5,54	3,250	6,043
VALLADOLID	1	157.683,37	0,04	360,00	317,00	5,21	5,214	5,214
TOTALES	3.927	448.208.955,06	100	354,33	326,36	5,51	2,750	7,750

**CARTERA AUDITADA DERECHOS DE CRÉDITO, EMISIÓN TDA UNICAJA 1
(División por concentración por deudor)**

DEUDOR	NUMERO DE PRESTAMOS	SALDO ACTUAL (euros)	SALDO ACTUAL (%)
1	1	536.741,47	0,12
2	1	532.129,95	0,12
3	1	507.934,22	0,11
4	1	410.603,85	0,09
5	1	396.318,77	0,09
6	1	370.775,10	0,08
7	1	370.746,62	0,08
8	1	368.520,86	0,08
9	1	366.752,82	0,08
10	1	356.608,68	0,08
Resto	3.917	443.991.822,72	99,06
TOTALES	3.927	448.208.955,06	100

2.2.3 Naturaleza legal de los activos

La totalidad de los activos serán Préstamos Hipotecarios que no cumplen todos los requisitos de la Sección II de la Ley del Mercado Hipotecario y que se transmiten al Fondo mediante la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, por UNICAJA, y su suscripción por el Fondo, representado por la Sociedad Gestora, en este último caso, conforme a lo establecido en la Ley del Mercado Hipotecario, en el Real Decreto 685/1982 y en la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/1994 en su redacción dada por la Ley 41/2007, todo ello tal y como se reseña en el apartado 3.3 del presente Módulo Adicional.

Los Préstamos Hipotecarios se encuentran documentados en escritura pública e inscritos en el Registro de la Propiedad, siendo ejecutables conforme a lo dispuesto en el Título IV del Libro III de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (en adelante, la “**Ley de Enjuiciamiento Civil**”).

2.2.4 Fechas de vencimiento o expiración de los activos

Cada uno de los Préstamos Hipotecarios de la cartera tiene una fecha de vencimiento sin perjuicio de la posibilidad de amortizarse anticipadamente conforme a las condiciones particulares de cada uno de ellos. En el apartado 2.2.2. del presente Módulo Adicional se recoge un cuadro con la división de los Préstamos Hipotecarios según su vencimiento residual. La última fecha de amortización regular de los Préstamos Hipotecarios es el 30 de septiembre de 2047.

2.2.5 Importe de los activos

En la Fecha de Constitución, el importe de los Certificados será igual o ligeramente inferior a CUATROCIENTOS MILLONES (400.000.000 €) DE EUROS.

2.2.6 Ratio del principal del préstamo o nivel de garantía

Elaborado con datos a 01/04/2008

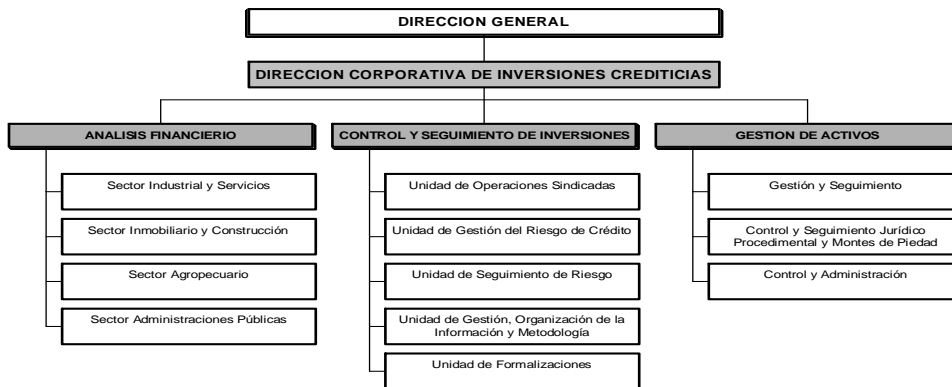
CARTERA AUDITADA DERECHOS DE CRÉDITO, EMISIÓN TDA UNICAJA 1
(División por ratio saldo actual/valor de tasación)

SALDO ACTUAL / VALOR DE TASACION (%)	NUM	SALDO ACTUAL (euros)	SALDO ACTUAL (%)	VENCIMIENTO INICIAL PONDERADO POR SALDO INICIAL (meses)	VENCIMIENTO RESIDUAL PONDERADO POR SALDO ACTUAL (meses)	TIPO ACTUAL PONDERADO POR SALDO ACTUAL (%)	SALDO ACTUAL / VALOR DE TASACION PONDERADO POR SALDO ACTUAL (%)	Min. TIPO ACTUAL (%)	Máx. TIPO ACTUAL (%)
0,00 - 10,00	4	118.268,94	0,03	291,28	280,61	5,70	8,15	5,314	5,814
10,00 - 20,00	2	53.838,79	0,01	185,75	152,29	5,03	14,44	4,744	5,314
20,00 - 30,00	3	160.793,90	0,04	274,62	215,30	5,13	25,94	4,844	5,498
30,00 - 40,00	14	1.011.723,48	0,23	329,04	281,93	5,44	36,08	4,750	5,975
40,00 - 50,00	36	3.795.720,46	0,85	330,44	288,22	5,32	46,32	4,223	6,003
50,00 - 60,00	98	11.787.997,94	2,63	324,54	293,62	5,26	55,90	3,500	6,500
60,00 - 70,00	186	17.747.821,35	3,96	317,61	285,92	5,21	64,84	2,882	7,750
70,00 - 80,00	398	41.288.608,81	9,21	339,99	312,04	5,14	75,50	2,882	6,500
80,00 - 90,00	1.330	147.893.895,17	33,00	337,34	306,04	5,47	86,78	2,750	6,750
90,00 - 100,00	1.841	221.930.154,65	49,51	374,79	349,88	5,65	92,72	2,882	6,842
100,00 - 110,00	9	1.255.915,30	0,28	263,55	235,89	5,40	104,10	4,594	6,416
110,00 - 120,00	6	1.164.216,27	0,26	205,32	169,56	5,49	115,28	4,756	6,793
TOTALES	3.927	448.208.955,06	100	354,33	326,36	5,51	86,61	2,750	7,750

(*) Para el cálculo del ratio saldo actual / valor de tasación de los Préstamos Hipotecarios con rango de segunda hipoteca se ha tenido en cuenta adicionalmente el saldo actual del Préstamo Hipotecario con rango de primera hipoteca

2.2.7 Método de creación de activos.

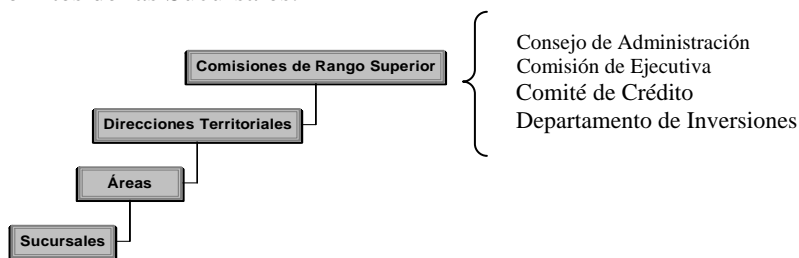
a) Estructura del departamento de riesgos / créditos.



b) Delegación atribuciones entre Órganos competentes.

En cuanto a los distintos rangos de órganos con atribuciones para concesión de operaciones de riesgo crediticio, estos son, en orden descendente, según importes:

- Consejo de Administración.
- Comisión Ejecutiva.
- Comité Central de Riesgos.
- Comité de la Dirección de Inversiones.
- Comités de las Direcciones Territoriales de Negocio
- Comités de las Direcciones de Áreas de Negocio
- Comités de las Sucursales.



c) Procedimiento para la toma de decisiones.

Pasos a considerar con carácter general, en la tramitación de cualquier operación de riesgo:

- 1.- Registro de la solicitud
- 2.- Análisis de la operación
- 3.- Análisis del cliente y su grupo

- 4.- Órgano con Atribuciones
- 5.- Informe y propuesta a la Comisión de Crédito
- 6.- Resolución del Expediente (inclusión en Acta)
- 7.- Formalización (en caso que se haya resuelto aprobar)
- 8.- Contabilización

A finales del 2006 se implantó la aplicación denominada “Expediente Electrónico de Particulares” para automatizar el flujo de trabajo de los pasos 2 al 6, con lo que el proceso de tramitación se desarrolla en los siguientes puntos:

1. Informe de la Operación: modalidad, importe, plazos, destino, condiciones financieras...
2. Informe del Cliente: datos identificativos, grupo de riesgo, posiciones, rentabilidad, CIRBE, Fuentes Externas....
3. Consulta atribuciones: permite determinar el Órgano con Atribuciones para resolver la operación.
4. Conclusiones: informe y propuesta a Comisión de Créditos.

La tramitación en cada nivel finalizará con la creación del Acta correspondiente en la que, quedará constancia de la fecha y miembros que han formado parte de dicha Comisión de Créditos. En el Acta se incluirán todas las operaciones que se hayan decidido en comisión, procediéndose finalmente al cierre de la misma, con lo que cada expediente quedará resuelto.

d) Fuentes de información utilizadas (ASNEF, CIRBE etc.)

1. Fuentes Externas de incidencias: Las siguientes fuentes externas se podrán consultar de forma automática:
 - RAI
 - IMPAGADOS (datos facilitados por Experian)
 - IMPAGADOS (datos facilitados por Asnef-Equifax)
 - INCIDENCIAS JUDICIALES (datos facilitados por Experian)
 - INCIDENCIAS JUDICIALES (datos facilitados por Asnef-Equifax)
2. CIRBE: La Central de Información de Riesgos del Banco de España (CIRBE), facilita información actualizada mensualmente, acerca de las operaciones de riesgo que los clientes mantienen en el sistema financiero.

3. Fuentes Internas:

- Solvencia Patrimonial: Información sobre bienes , derechos, obligaciones y deudas del cliente y conocimiento sobre la verificación de las fincas del mismo.
- Posiciones del cliente: activo, pasivo, recursos fuera de balance, riesgo como librado, riesgo indirecto y solicitudes de riesgo en trámite.
- Análisis de Movimientos de cuentas a la vista.
- Central de Descuento: información sobre clasificaciones comerciales

4. Otras fuentes externas:

- Tasaciones
- Información financiera: Información financiera procedente de INFORMA, cliente, Registro Mercantil o CNMV.

e) Requisitos de documentación.

En el caso de préstamos hipotecarios, la información a aportar es la siguiente:

- ◆ Informe del Cliente
- ◆ Informe de la Operación.
- ◆ Solicitud de crédito
- ◆ Verificación registral de los bienes inmuebles declarados por acreditados y garantes
- ◆ Tasación vigente efectuada por sociedad de tasación designada por la Caja
- ◆ En su caso, seguro de amortización del préstamo
- ◆ Adicionalmente, para personas físicas es necesario:
- ◆ Documentación acreditativa de la personalidad del solicitante
- ◆ Declaración de bienes
- ◆ Documentación acreditativa de ingresos
- ◆ Declaración de Renta y Patrimonio de los dos últimos ejercicios tanto del acreditado como garante.
- ◆ Información económico-financiera de los tres últimos años (empresarios)
- ◆ Asimismo, para personas jurídicas, el expediente debe contener:

- ◆ Escritura de constitución o documento acreditativo
- ◆ Estados Financieros individuales de los tres últimos ejercicios tanto del acreditado como garante.
- ◆ Estados Financieros consolidados cuando se puedan exigir.
- ◆ Información fiscal de los últimos dos ejercicios.
- ◆ Para empresas promotoras:
 - Memoria de promociones realizadas en los tres últimos años.
 - Proyectos en curso
 - En su caso, escritura de obra nueva y división horizontal
 - Calificación provisional (caso de VPO)
 - Datos del constructor y presupuesto y/o contrato con el mismo
 - Contrato de seguro entre promotor y compañía aseguradora a favor de Unicaja
 - Contrato de seguro decenal
 - Licencia de Obras
 - Certificación de la entidad de control de calidad (O.C.T.) de la edificación, aceptada por la Compañía de Seguros.

2.2.8 Indicaciones de declaraciones y garantías dadas al emisor en relación con los activos.

El Cedente, como titular de los Préstamos Hipotecarios, declarará y garantizará al Fondo y a la Sociedad Gestora en la Escritura de Constitución, respecto a sí mismo, a los Certificados que emite y respecto a los Préstamos Hipotecarios de los que participan los Certificados por él emitidos, a la Fecha de Constitución del Fondo:

2.2.8.1 Manifestaciones del Cedente en relación a sí mismo

- i) Que es una entidad de crédito debidamente constituida de acuerdo con la legislación vigente, se halla inscrita en el Registro Mercantil y en el Registro de Entidades de Crédito del Banco de España y se halla facultada para participar en el mercado hipotecario.
- ii) Que ni a la fecha de hoy, ni en ningún momento desde su constitución, se ha encontrado en situación concursal o de insolvencia, ni ninguna otra situación que, dando lugar a

responsabilidad, pudiera conducir a la revocación de la autorización como entidad de crédito.

- iii) Que ha obtenido todas las autorizaciones necesarias, tanto administrativas como corporativas, para efectuar la cesión de los Préstamos Hipotecarios al Fondo, mediante la emisión de los Certificados, el válido otorgamiento de la Escritura de Constitución, de los compromisos asumidos en la misma y de los demás contratos relacionados con la constitución del Fondo.
- iv) Que dispone de cuentas auditadas, individuales y consolidadas, de los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2005, a 31 de diciembre de 2006, y a 31 de diciembre de 2007, con opinión favorable, sin salvedades, de los auditores en, al menos, el emitido respecto del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2007, y que ha depositado las cuentas anuales de los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2005, 2006 y 2007 en la CNMV y las de los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2005 y 2006 en el Registro Mercantil.
- v) Que cumple la legislación vigente sobre protección de datos.

2.2.8.2 En cuanto a los Certificados

- (i) Que los Certificados son emitidos de acuerdo con la Ley del Mercado Hipotecario, el Real Decreto 685/1982 y la Disposición Adicional 5ª de la Ley 3/1994 y demás normativa aplicable y cumplen todos los requisitos en ellas establecidos para la emisión de certificados de transmisión de hipoteca; y, en particular, que la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca satisface lo dispuesto en la Ley del Mercado Hipotecario en la redacción dada por la Ley 41/2007 y en el Real Decreto 685/1982. Los Certificados de Transmisión de Hipoteca se emiten con la cobertura de los Préstamos Hipotecarios que no cumplen con todos los requisitos establecidos en la Sección II de la Ley del Mercado Hipotecario y en el Capítulo II del Real Decreto 685/1982, todo ello de conformidad con lo establecido en el apartado segundo de la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/1994, en su redacción dada por la Ley 41/2007.
- (ii) Que el órgano social del Cedente ha adoptado válidamente todos los acuerdos necesarios para la emisión de los Certificados.

2.2.8.3 En cuanto a los Préstamos Hipotecarios movilizados a través de la cartera de Certificados que se agrupan en el Fondo

- 1) Que los Préstamos Hipotecarios existen, son válidos y ejecutables de acuerdo con la legislación aplicable, habiéndose observado en su otorgamiento todas las disposiciones legales aplicables.
- 2) Que el Cedente es titular en pleno dominio de la totalidad de los Préstamos Hipotecarios, sin que exista impedimento alguno para que

puedan emitirse los Certificados representativos de los Préstamos Hipotecarios.

- 3) Que los datos relativos a los Préstamos Hipotecarios que se incluyen en el anexo a la Escritura de Constitución y los datos que se incluyen en el Título Múltiple, reflejarán correctamente la situación de los mismos a la Fecha de Constitución, tal y como está recogida en los ficheros informáticos enviados de dichos préstamos, y que dichos datos son correctos, completos y no inducen a error. Cualquier otra información adicional sobre las características de la cartera de préstamos hipotecarios del Cedente recogida en este Folleto o comunicada a la Sociedad Gestora es correcta, conforme con la información de dichos préstamos recogida en los ficheros informáticos o en la documentación del Cedente y no induce a error. Asimismo, cualquier información sobre los Préstamos Hipotecarios que pudiera, de cualquier modo, afectar a la estructura financiera o legal del Fondo ha sido comunicada a la Sociedad Gestora.
- 4) Que todos los Préstamos Hipotecarios devengan intereses a tipos variables sin perjuicio de que durante un período inicial de los mismos puedan haberse acordado tipos fijos.
- 5) Que los Préstamos Hipotecarios han sido concedidos a personas físicas con el objeto de financiar la adquisición, construcción o rehabilitación de viviendas terminadas situadas en territorio español u otras finalidades. Alguno de los citados préstamos provienen de subrogaciones por particulares de financiaciones concedidas a promotores para viviendas destinadas a la venta.
- 6) Que todos los Préstamos Hipotecarios están garantizados por hipoteca inmobiliaria con rango de primera o segunda hipoteca constituida 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 de dominio. En el caso de las segundas hipotecas, el acreedor hipotecario es el propio Cedente tanto para la primera como para la segunda hipoteca.
- 7) Que todas las hipotecas se encuentran debidamente constituidas e inscritas en los correspondientes Registros de la Propiedad cuyos datos de inscripción, se corresponden con los mencionados en la Escritura de Constitución del Fondo y en el Título Múltiple. 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.
- 8) Que las hipotecas están constituidas sobre fincas que pertenecen en pleno dominio y en su totalidad a los Deudores Hipotecarios e hipotecantes y que reúnen los requisitos exigidos por el artículo 27

del Real Decreto 685/1982, no teniendo constancia el Cedente de la existencia de litigios sobre la titularidad de dichas fincas.

- 9) Que todos los inmuebles hipotecados son inmuebles terminados y han sido objeto de tasación previa por Sociedades de Tasación debidamente inscritas en el Banco de España, estando acreditada dicha tasación mediante la correspondiente certificación. Las tasaciones efectuadas cumplen todos los requisitos establecidos en la legislación sobre el mercado hipotecario.
- 10) Que, en el caso de préstamos concedidos para adquisición de Viviendas de Protección Oficial, el valor de tasación considerado a efectos de todos los cálculos, ha sido el valor máximo legal de venta.
- 11) Que el Cedente no tiene conocimiento de que se haya producido el desmerecimiento del valor de ninguna finca hipotecada en más de un 20% del valor de tasación.
- 12) Que las propiedades hipotecadas están cubiertas, al menos, del riesgo de daños mediante pólizas a favor del Cedente y que el capital asegurado no es inferior al saldo del préstamo, a 1 de abril de 2008.
- 13) Que la información relativa a los seguros contra daños contratados por los Deudores Hipotecarios, y a cualquier otro derecho accesorio a los Préstamos Hipotecarios es completa y se ajusta fielmente a la realidad.
- 14) Que el Cedente tiene constancia de que han sido íntegramente satisfechas las primas por los seguros contratados a que se refieren los puntos (12) y (13) anteriores.
- 15) 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 y los Préstamos Hipotecarios no reúnen ninguna de las características de los créditos excluidos o restringidos por el artículo 32 del Real Decreto 685/1982 para servir de cobertura a la emisión de títulos hipotecarios.
- 16) Que los Préstamos Hipotecarios han sido concedidos según criterios de mercado.
- 17) Que ha seguido fielmente los criterios contenidos en el documento titulado "Memorándum Interno sobre Concesión de Préstamos Hipotecarios" que se adjunta como anexo a la Escritura de Constitución y cuyo resumen figura en el apartado 2.2.7. anterior, siendo los utilizados habitualmente por el Cedente en la concesión de Préstamos Hipotecarios y son legales.

- 18) Que los Préstamos Hipotecarios han sido formalizados en escritura pública.
- 19) Que todas las escrituras de las hipotecas constituidas sobre los inmuebles y que se refieren a los Préstamos Hipotecarios están debidamente depositadas en el domicilio del Cedente a disposición de la Sociedad Gestora. Todos los Préstamos están claramente identificados, tanto en soporte informático como por sus escrituras y son objeto de análisis y seguimiento por parte del Cedente.
- 20) Que todos los Préstamos Hipotecarios han sido y están siendo administrados por el Cedente desde el momento de su concesión o de la subrogación a favor de UNICAJA, de acuerdo con los procedimientos habitualmente utilizados por éste en la administración de préstamos hipotecarios.
- 21) Que no existen litigios de ningún tipo en relación con los Préstamos Hipotecarios que puedan perjudicar la validez de los mismos o que puedan dar lugar a la aplicación del artículo 1.535 del Código Civil, y que no tienen conocimiento de la existencia de circunstancias que puedan dar lugar a la ineficacia del contrato de adquisición de la vivienda hipotecada en garantía de los Préstamos Hipotecarios.
- 22) Que ninguno de los Préstamos Hipotecarios tendrá pagos pendientes por un plazo superior a treinta (30) días.
- 23) Que ninguno de los Deudores Hipotecarios de los Préstamos Hipotecarios es titular de ningún derecho de crédito frente al Cedente por el que tenga derecho a ejercitar la compensación de tal forma que pudieran verse afectados negativamente los derechos atribuidos por los Certificados.
- 24) Que ninguno de los prestatarios puede oponer al Cedente excepción alguna al pago de cualquier cantidad referida a los Préstamos Hipotecarios.
- 25) Que el Cedente no ha recibido ninguna notificación de amortización anticipada total de los Préstamos Hipotecarios.
- 26) Que no existe ninguna circunstancia que impida la ejecución de la garantía hipotecaria relativa a los Préstamos Hipotecarios.
- 27) Que ninguna persona tiene un derecho preferente sobre el Fondo, en cuanto titular de los Certificados, al cobro de las cantidades que se deriven de los Préstamos Hipotecarios, salvo los derechos preferentes legales.
- 28) Que los Préstamos Hipotecarios no están afectos a emisión de bonos hipotecarios y, a partir de la emisión de los Certificados, no estarán

afectos a emisión alguna de cédulas hipotecarias, bonos hipotecarios, participaciones hipotecarias u otros certificados.

- 29) Que los Certificados 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 a que corresponden.
- 30) Que, en el día de la emisión, el Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de cada uno de los Préstamos Hipotecarios es equivalente a la cifra de capital del Certificado a que corresponde.
- 31) Que la última fecha de amortización regular de los Préstamos Hipotecarios es el 30 de septiembre de 2047.
- 32) Que la información sobre los Certificados y los Préstamos Hipotecarios contenida en el Folleto y en la Escritura de Constitución, es exacta y se ajusta fielmente a la realidad.
- 33) Que todos los Préstamos Hipotecarios están denominados en euros, son pagaderos exclusivamente en euros, y no contemplan cláusulas que permitan el diferimiento en el pago periódico ni de intereses, ni de principal, sin perjuicio de la existencia de Préstamos Hipotecarios que se encuentran en un periodo inicial de carencia de principal.
- 34) Que las obligaciones de pago de todos los Préstamos Hipotecarios se realizan mediante domiciliación en una cuenta bancaria, siendo la periodicidad de las cuotas tanto de principal como de interés anual, semestral, trimestral o mensual, sin bien éstas no tienen por qué coincidir en periodicidad.
- 35) Que, en la Fecha de Constitución del Fondo, cada uno de los Préstamos Hipotecarios ha tenido al menos el vencimiento de dos cuotas, estando dispuesto, en todos ellos, la totalidad del capital.
- 36) Que, no tiene conocimiento de que, los Préstamos Hipotecarios incluyan impedimentos a la libre transmisión de los mismos, o en aquellos casos en los que se requería el consentimiento del Deudor Hipotecario, se ha obtenido el mismo por el Cedente.

Las mencionadas características del Cedente, de los Certificados y de los Préstamos Hipotecarios deberán darse en la Fecha de Constitución del Fondo.

2.2.9 Sustitución de los activos titulizados.

En el supuesto excepcional de que, con posterioridad a la Fecha de Constitución, y no obstante las declaraciones formuladas por el Cedente y la diligencia por éste observada para asegurar su veracidad, se detectara, durante la vida del Fondo, que alguno de los Certificados o que alguno de los Préstamos Hipotecarios sobre los que se han emitido

aquéllos, no se ajustaba en la Fecha de Constitución del Fondo a las declaraciones formuladas en el apartado 2.2.8. del presente Módulo Adicional y recogidas en la Escritura de Constitución del Fondo, el Cedente se obliga:

- (A) A sustituir el correspondiente Certificado por otro de características financieras similares, en cuanto a importe, plazo residual, tipo de interés, características del deudor e inmueble hipotecado y ratio saldo actual/valor de tasación, que sea aceptado por la Sociedad Gestora, comunicado a la Agencia de Calificación y siempre que no se perjudique la calificación de los Bonos otorgada por la misma.

Las cantidades devengadas y no pagadas, hasta la fecha de sustitución, del Certificado que corresponda sustituir, deberán ser abonadas al Fondo por el Cedente, en su calidad de administrador, en el momento en que se produzca la sustitución de dicho Certificado.

En todo caso, al sustituir algún Certificado, el Cedente deberá acreditar que el Certificado sustituyente se ajusta a las declaraciones contenidas en el apartado 2.2.8. del presente Módulo Adicional. La Sociedad Gestora comprobará la idoneidad de las condiciones del Certificado sustituyente.

El Cedente, tan pronto como tenga conocimiento de que alguno de los Certificados por él emitidos o que alguno de los Préstamos Hipotecarios sobre los que se han emitido aquellos, no se ajusta a las mencionadas declaraciones, deberá ponerlo en conocimiento de la Sociedad Gestora y en el plazo de cinco (5) días e indicarle los préstamos hipotecarios sobre los que propone emitir nuevos certificados de transmisión de hipoteca para sustituir a los afectados. En caso de que se produzca la sustitución de algún Certificado, de conformidad con lo previsto en el presente apartado, el Cedente procederá a emitir un nuevo título múltiple que será canjeado por el que se entrega en la Fecha de Constitución.

El Cedente se compromete a formalizar la sustitución de Certificados en escritura pública y en la forma y plazo que establezca la Sociedad Gestora, y a proporcionar la información sobre los mismos que considere necesaria la Sociedad Gestora. La sustitución se comunicará a la Agencia de Calificación y una copia del acta notarial será remitida a la CNMV.

- (B) Subsidiariamente a la obligación asumida en el punto (A) anterior y para aquellos supuestos, en los que, la sustitución regulada en el mismo no fuera posible porque los préstamos hipotecarios disponibles resultaran ser no homogéneos con la cartera titulizada en razón de (i) su importe, (ii) su plazo residual, (iii) su tipo de interés, (iv) las características del deudor, (v) las características del inmueble hipotecado, o (vi) ratio saldo actual/valor de tasación, el Cedente se compromete a la amortización anticipada del Certificado afectado, mediante la devolución, en efectivo, tanto del capital pendiente del correspondiente Certificado y de los intereses devengados y no pagados hasta la fecha, como de cualquier otra cantidad que respecto al Certificado corresponda al Fondo, mediante su ingreso en la Cuenta de Reinversión. Los importes recibidos de los Certificados afectados por el supuesto anteriormente mencionado serán incorporados a los Recursos Disponibles y aplicados en la siguiente Fecha de Pago con sujeción al Orden de Prelación de Pagos o al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación según corresponda.

En particular, la modificación por el Cedente, durante la vigencia de los Préstamos Hipotecarios de las condiciones de éstos sin sujeción a los límites establecidos en la legislación especial aplicable y a los términos pactados entre el Fondo y el Cedente en la Escritura de Constitución del Fondo y en el presente Folleto, en el apartado 3.7.1. del Módulo Adicional, y, por tanto, absolutamente excepcional, supondría un incumplimiento por parte del Cedente de sus obligaciones que no debe ser soportado por el Fondo. Ante dicho incumplimiento, el Fondo, a través de la Sociedad Gestora, podrá (i) exigir la correspondiente indemnización por daños y perjuicios e (ii) instar la sustitución o reembolso de los Certificados afectados, de conformidad con lo dispuesto en las letras (A) y (B) anteriores, no suponiendo ello que el Cedente garantice el buen fin de la operación, sino la necesaria reparación de los efectos producidos por el incumplimiento de sus obligaciones, de conformidad con el artículo 1.124 del Código Civil. La Sociedad Gestora comunicará de forma inmediata a la CNMV las sustituciones o amortizaciones de Préstamos Hipotecarios que se realicen como consecuencia del incumplimiento por parte del Cedente. Los gastos que las actuaciones para remediar el incumplimiento del Cedente originen deben ser soportados por éste, sin poder repercutirse al Fondo.

2.2.10 Pólizas de seguros relevantes relativos a los activos titulizados.

De conformidad con las declaraciones y garantías contenidas en el apartado 2.2.8 del Módulo Adicional, las propiedades hipotecadas están cubiertas, al menos, del riesgo de daños mediante pólizas a favor del Cedente y que el capital asegurado no es inferior al saldo del préstamo, a 1 de abril de 2008.

UNICAJA formalizará en el mismo acto la cesión aparejada a la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca de los derechos que le corresponden como beneficiaria de dichos contratos de seguro de daños suscritos por los Deudores Hipotecarios o cualquier otra póliza de seguro que otorgue una cobertura equivalente. Corresponderán por tanto al Fondo, en cuanto titular de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, todas las cantidades que le hubiera correspondido percibir a UNICAJA por este concepto.

2.2.11. Información relativa a los deudores en los casos en que los activos titulizados comprendan obligaciones de 5 o menos deudores que sean personas jurídicas, o si un deudor representa el 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.

No existen.

2.2.13. Si los activos comprenden activos 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 negocien en un mercado regulado o equivalente, en el caso de que representen más del 10% de los activos titulizados, descripción de las condiciones principales.

No aplicable.

2.2.16. Informe de valoración de la propiedad y los flujos de tesorería / ingresos en los casos en los que una parte importante de los activos esté asegurada.

Expresamente se hace constar que no ha habido ninguna valoración de los inmuebles en garantía de los Préstamos Hipotecarios con ocasión de la presente Emisión, de tal forma que las valoraciones de las mismas, descritas en el apartado 2.2.2 del presente Módulo Adicional son las efectuadas por las Sociedades de Tasación a la fecha original de concesión del Préstamo Hipotecario.

2.3 Activos activamente gestionados que respaldan la Emisión

No aplicable.

2.4 Declaración en caso de que el emisor se proponga emitir nuevos valores respaldados por los mismos 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

El balance del Fondo, a Fecha de Desembolso, será como sigue:

ACTIVO	Euros	PASIVO	Euros
Certificados*	400.000.000,00	Bonos de la Serie A	350.800.000,00
		Bonos de la Serie B	31.200.000,00
		Bonos de la Serie C	18.000.000,00
		Bonos de la Serie D	19.600.000,00
Tesorería			
Fondo de Reserva	19.600.000,00		
Gastos Iniciales Activados	280.000,00	Préstamo Subordinado (1ª disposición)	280.000,00
Otros Recursos Depositados	0,00		
TOTAL ACTIVO	419.880.000,00	TOTAL PASIVO	419.880.000,00
Recursos para el desfase*	2.600.000,00	Préstamo Subordinado (2ª disposición)	2.600.000,00

* Para la realización del balance se ha considerado que el importe de los Certificados es 400.000.000,00 euros, sin embargo, en la Fecha de Constitución, el importe de los Préstamos Hipotecarios cedidos al Fondo mediante la emisión de los Certificados será igual o ligeramente inferior a 400.000.000,00 euros.

**La segunda disposición del Préstamo Subordinado se realizará el día 21 de agosto de 2008 en la Cuenta de Tesorería.

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

Un detalle de las entidades que participan en la emisión y la descripción de sus funciones se recogen en los apartados 5.1 y 5.2. del Documento de Registro.

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, procederá en la Fecha de Constitución, al otorgamiento de la Escritura de Constitución y a la formalización de los contratos que se reseñan en el presente Módulo Adicional.

La Sociedad Gestora, manifiesta que las descripciones resumidas de los Contratos del Fondo contenidas en los apartados correspondientes del presente Folleto, recogen la información más sustancial y relevante de cada uno de los contratos y reflejan fielmente el contenido de los mismos, sin omitir información que pudiera afectar a su contenido.

3.3 Descripción del método y de la fecha de la venta, transferencia, novación o asignación de los activos, o de cualquier derecho y/u obligación en los activos al emisor.

3.3.1 Términos generales de la emisión y suscripción de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.

Los Préstamos Hipotecarios se transferirán al Fondo a través de la emisión de los Certificados por el Cedente y su suscripción por la Sociedad Gestora en nombre del Fondo en virtud de la Escritura de Constitución y del presente Folleto. Los Certificados se emitirán por un valor nominal igual o ligeramente inferior a CUATROCIENTOS MILLONES (400.000.000 €) de euros refiriéndose cada Certificado a una participación del 100% sobre el principal no vencido de cada uno de los Préstamos Hipotecarios, y devengando un tipo de interés igual al tipo de interés nominal que devengue en cada momento el correspondiente Préstamo Hipotecario.

La cesión plena e incondicional al Fondo de los derechos de crédito que se derivan de los Préstamos Hipotecarios, con las excepciones previstas en el apartado 3.3.3. del presente Módulo Adicional, mediante la emisión de los Certificados, se realizará en la Fecha de Constitución por el plazo restante de vencimiento de dichos préstamos, no existiendo pacto alguno de recompra por parte del Cedente. Los Certificados comenzarán a devengar el interés que corresponda, desde la Fecha de Constitución (incluida), por lo que los intereses devengados por los Préstamos Hipotecarios desde la Fecha de Constitución corresponderán al Fondo, con independencia del período de devengo que se tenga en cuenta a efectos del cálculo del interés en los mismos.

El Cedente no asumirá responsabilidad alguna por el impago de los Deudores Hipotecarios, ya sea del principal, de los intereses o de cualquier otra cantidad que los mismos pudieran adeudar en virtud de los Préstamos Hipotecarios. 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 Certificados, ni en virtud de la Escritura de Constitución del Fondo, ni del presente Folleto, ni de ningún otro pacto o contrato.

El Cedente responderá ante el Fondo de la existencia y legitimidad de los Préstamos Hipotecarios en la misma medida que señalan los artículos 348 del Código de Comercio y 1.529 del Código Civil.

3.3.2 Precio de emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.

La Sociedad Gestora, en la Fecha de Constitución del Fondo, suscribirá en nombre del Fondo los Certificados.

El precio de los Certificados será el 100% del Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de los Préstamos Hipotecarios, a la Fecha de Constitución del Fondo, y será abonado por la Sociedad Gestora en nombre y por cuenta del Fondo, al Cedente, en la Fecha de Desembolso, sin que el aplazamiento de dicho pago genere intereses adicionales a cargo del Fondo.

En caso de resolución de la constitución del Fondo y, consecuentemente, de la emisión y suscripción de los Certificados, (i) se extinguirá la obligación de pago de los Certificados por parte del Fondo y (ii) la Sociedad Gestora estará obligada a restituir al Cedente cualquier derecho que se hubiera devengado a favor del Fondo por la suscripción de los Certificados.

3.3.3 Descripción de derechos conferidos al Fondo por la suscripción de los Certificados de Transmisión de Hipoteca sobre los Préstamos Hipotecarios.

El Fondo, en cuanto titular de los Certificados, ostentará los derechos reconocidos en la normativa legal aplicable y en los Certificados. En concreto, tendrá derecho a recibir los pagos que a partir de la Fecha de Constitución realicen los Deudores Hipotecarios en concepto de principal e intereses ordinarios devengados, con las excepciones previstas en el siguiente párrafo, así como cualquier otro pago que se derive de los Préstamos Hipotecarios, siempre que todos ellos correspondan a los Préstamos Hipotecarios cedidos al Fondo mediante la emisión de los Certificados. Los Certificados comenzarán a devengar intereses a favor del Fondo desde la Fecha de Constitución.

Además de los pagos que efectúen los Deudores Hipotecarios, corresponderá al Fondo cualquier otro pago que reciba el Cedente por los Préstamos Hipotecarios, como administrador de los mismos, incluyendo los derivados de cualquier derecho accesorio al préstamo hipotecario tales como indemnizaciones derivadas de pólizas de seguro, pagos efectuados por posibles garantes, etc., con la excepción de los pagos derivados del seguro de crédito hipotecario contratado por el Cedente, intereses de demora, comisiones por reclamación de recibos impagados, comisiones de subrogación, comisiones de amortización/cancelación anticipada, así como cualquier otra comisión o suplido, que corresponderá al Cedente de los Préstamos Hipotecarios.

Adicionalmente, el Fondo tendrá derecho a percibir las cantidades, bienes o derechos en pago de principal o intereses de los Préstamos Hipotecarios, tanto por el precio de remate o importe determinado por resolución judicial o procedimiento notarial en la ejecución de las garantías hipotecarias, por la enajenación o explotación de los inmuebles adjudicados o como consecuencia de las citadas ejecuciones, en administración y posesión interina de las fincas en proceso de ejecución. El Cedente se compromete a realizar las notificaciones que, en su caso, sean necesarias para que dichos pagos sean efectuados a la Sociedad Gestora.

El Cedente deberá realizar esfuerzos razonables para mantener en vigor y con plenos efectos las pólizas de seguros suscritas en relación con los Préstamos Hipotecarios, siendo el Cedente responsable frente al Fondo de los perjuicios que se ocasione al mismo en el supuesto de que no se hayan mantenido en vigor y con plenos efectos las pólizas de seguros.

3.3.4 Representación de los Certificados de Transmisión de Hipoteca y depósito del Título Múltiple.

Los Certificados que se agruparán en el Fondo se representarán mediante un Título Múltiple nominativo, representativo de la totalidad de los Certificados.

Tanto para el caso de que se proceda por la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, a la sustitución de un Préstamo Hipotecario según lo previsto en el apartado 2.2.9. del Módulo Adicional, como a la ejecución de un Préstamo Hipotecario, según lo previsto en el apartado 3.7.1. del presente Módulo Adicional, como, si procediéndose a la liquidación anticipada del Fondo, en los supuestos y con las condiciones del apartado 4.4.3. del Documento de Registro, haya de tener lugar la venta de los Certificados, así como para cualquier otro supuesto que lo requiriera, el Cedente se compromete a fraccionar el Título Múltiple representativo de los Certificados en tantos títulos individuales o múltiples como fueren necesarios, o a sustituirlos o canjearlos, para la consecución de las anteriores finalidades.

El Título Múltiple representativo de los Certificados y, en su caso, los títulos unitarios en los que aquellos se fraccionen quedarán depositados en el Agente de Pagos que actuará como depositario de los mismos.

3.3.5 Otras condiciones derivadas del régimen legal de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.

Conforme a lo que establece el Real Decreto 685/1982, 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 de conformidad con lo previsto en el artículo 67.1 del Real Decreto 685/1982, estando su adquisición o tenencia limitada a inversores institucionales o profesionales sin que puedan ser adquiridas por el público no especializado, de conformidad con lo previsto por el artículo 64.1 del Real Decreto 685/1982. Tanto la transmisión como el domicilio del nuevo titular, deberán notificarse por el adquirente a la entidad emisora.

El transmitente no responderá de la solvencia de la entidad emisora ni de la del Deudor Hipotecario, como tampoco de la suficiencia de la hipoteca que lo garantice.

3.3.6. Compensación

Si a pesar de la declaración 23 recogida en el apartado 2.2.8.3. del presente Módulo Adicional, cualquiera de los Deudores Hipotecarios llega a oponer la compensación por desconocer la cesión de los Préstamos Hipotecarios al Fondo, el Cedente lo pondrá en conocimiento de la Sociedad Gestora y deberá abonar al Fondo el importe que corresponda al Fondo de la cantidad compensada, más los daños y perjuicios que, en su caso, se pudieran haber ocasionado al Fondo y que deberán acreditarse suficientemente al Cedente.

3.4 Explicación del Flujo de Fondos.

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

Los flujos de activos servirán para cumplir las obligaciones del emisor de la siguiente forma:

- a) En la Fecha de Desembolso, el Fondo pagará el precio de los Certificados emitidos, con el importe de principal recibido por la suscripción de los Bonos de las Series A, B y C.
- b) En dicha Fecha de Desembolso, el Fondo recibirá igualmente la primera disposición del Préstamo Subordinado.
- c) Igualmente, en dicha Fecha de Desembolso se dotará el Fondo de Reserva, con cargo al importe de principal recibido por la suscripción de los Bonos de la Serie D.
- d) Adicionalmente, el segundo Día Hábil anterior a la primera Fecha de Pago del Fondo, el Cedente ingresará en la Cuenta de Tesorería el importe definitivo de la segunda disposición del Préstamo Subordinado.
- e) En cada Fecha de Cobro, la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo recibirá los importes que por principal e intereses hayan pagado los Deudores Hipotecarios de los Préstamos Hipotecarios . Estos importes quedarán depositados en la Cuenta de Reinversión, devengando un tipo de interés, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Depósito a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Reinversión), que servirá para hacer frente a los pagos del Fondo en cada Fecha de Pago según el Orden de Prelación de Pagos.
- f) Los Recursos Disponibles serán utilizados en cada Fecha de Pago, para abonar las obligaciones de pago del Fondo conforme al Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.6.2.2. del Módulo Adicional.

3.4.2 Información sobre toda mejora de crédito.

3.4.2.1 Descripción general

Como mecanismo de mejora crediticia ante posibles pérdidas debidas a Préstamos Hipotecarios impagados y/o Fallidos y con la finalidad de permitir los pagos a realizar por el Fondo de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos, se determina la constitución del Fondo de Reserva cuyas características se recogen en el apartado 3.4.2.2. siguiente.

Adicionalmente, la subordinación y la postergación de los Bonos de la Serie B, C y D, en el pago de intereses y reembolso del principal que se deriva del lugar que ocupan en el Orden de Prelación de Pagos y en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, constituye un mecanismo de protección entre las diferentes Series de Bonos.

Para eliminar el riesgo de tipo de interés que tiene lugar por el hecho de encontrarse los Certificados sometidos a tipos de interés variables con diferentes índices de referencia y diferentes períodos de revisión y de liquidación a los intereses variables establecidos para cada una de las Series de los Bonos que se emiten con cargo al Fondo; y por otro lado, al riesgo que supone que, al amparo de la normativa de modificación y subrogación de

préstamos hipotecarios, los Certificados puedan ser objeto de renegociaciones que disminuyan el tipo de interés pactado, la Sociedad Gestora celebrará con UNICAJA un Contrato de Permuta de Intereses, descrito en el apartado 3.4.7.1. del presente Módulo adicional.

En general, la calidad de los Préstamos Hipotecarios y los mecanismos y operaciones financieras de protección, establecidos para el mantenimiento del equilibrio financiero del Fondo son tales que han sido considerados suficientes por la Agencia de Calificación para asignar las calificaciones provisionales de solvencia a cada una de las Series de Bonos que se recogen en el apartado 7.5. de la Nota de Valores.

3.4.2.2 Fondo de Reserva

Como mecanismo de garantía y con la finalidad de permitir los pagos a realizar por el Fondo de acuerdo con el régimen de prelación de pagos descrito en el apartado 3.4.6.2.2. del Módulo Adicional, se constituirá un fondo de reserva denominado “Fondo de Reserva”.

El Fondo de Reserva se constituirá inicialmente en la Fecha de Desembolso, con cargo al desembolso por la suscripción de los Bonos de la Serie D, por un importe DIECINUEVE MILLONES SEISCIENTOS MIL (19.600.000 €) euros.

En cada Fecha de Pago, se dotará al Fondo de Reserva hasta alcanzar el Nivel Requerido del Fondo de Reserva, con los Recursos Disponibles que en cada Fecha de Pago estén disponibles para tal fin, de acuerdo con el Orden de Prolación de Pagos descrito en el apartado 3.4.6.2.2. del Módulo Adicional.

El Nivel Requerido del Fondo de Reserva será la menor de las siguientes cantidades:

- 19.600.000 euros.

- El 9,80% del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de la emisión de Bonos de las Series A, B y C.

No obstante, no podrá reducirse el Nivel Requerido del Fondo de Reserva en el caso de que en una Fecha de Pago, concorra alguna de las siguientes circunstancias:

- Que el Fondo de Reserva no hubiera sido dotado por su Nivel Requerido en la Fecha de Pago anterior.
- Que el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Certificados No Fallidos con impago superior a 90 días sea mayor al 1% del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Certificados No Fallidos.

- Que el Saldo Nominal Pendiente de Cobro Acumulado de los Certificados Fallidos sea superior a 2,50% del Saldo Inicial de los Certificados.
- Que no hubieran transcurrido tres años desde la Fecha de Constitución del Fondo.

El Nivel Requerido del Fondo de Reserva no podrá ser inferior a 9.800.000 euros.

Las cantidades que integren el Fondo de Reserva estarán depositadas en la Cuenta de Reinversión con las garantías a que se refiere el apartado 3.4.4.1. del Módulo Adicional.

3.4.3. Detalles de cualquier financiación de deuda subordinada.

3.4.3.1 Contrato de Préstamo Subordinado

El Cedente otorgará, de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Préstamo Subordinado, un préstamo subordinado al Fondo (en adelante, el “**Préstamo Subordinado**”) por un importe máximo de DOS MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA MIL (2.880.000 €) euros.

La entrega del importe del Préstamo Subordinado se realizará en dos disposiciones:

- La primera disposición, por un importe de DOSCIENTOS OCHENTA MIL (280.000 €) euros, tendrá lugar en la Fecha de Desembolso mediante su ingreso en la Cuenta de Tesorería..
- La segunda disposición, por un importe máximo de DOS MILLONES SEISCIENTOS MIL (2.600.000 €) euros, tendrá lugar el segundo Día Hábil anterior a la primera Fecha de Pago mediante su ingreso en la Cuenta de Tesorería. El importe definitivo de la segunda disposición lo determinará la Sociedad Gestora antes del segundo Día Hábil anterior a la primera Fecha de Pago.

El importe del Préstamo Subordinado se destinará por la Sociedad Gestora conforme a lo siguiente:

- La primera disposición se destinará al pago de los gastos iniciales del Fondo correspondientes a la constitución del Fondo y a la Emisión de los Bonos.
- La segunda disposición se destinará exclusivamente a cubrir el desfase correspondiente existente en la primera Fecha de Pago del Fondo entre el devengo de intereses hasta dicha Fecha de Pago y el cobro de los intereses de los Préstamos Hipotecarios anteriores a la primera Fecha de Pago.

La remuneración del Préstamo Subordinado se realizará sobre la base de un tipo de interés anual variable trimestralmente igual al Tipo de Interés de Referencia de los Bonos determinado para cada Periodo de Devengo de Intereses más un margen del 0,75%. Estos intereses se abonarán únicamente si el Fondo dispusiese de liquidez suficiente de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos del Fondo. Los intereses se liquidarán en cada una de las Fechas de Pago, y se calcularán tomando como base: (i) los días efectivos existentes en cada Periodo de Devengo de Intereses y (ii) un año compuesto por trescientos sesenta (360) días. El pago de dichos intereses estará sujeto al Orden de Prelación de Pagos o al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previstos en los apartados 3.4.6.2.2. y 3.4.6.3., respectivamente del Módulo Adicional.

El vencimiento del Préstamo Subordinado tendrá lugar en la fecha de liquidación del Fondo. No obstante lo anterior, la amortización del Préstamo Subordinado se realizará en cada Fecha de Pago en función de los Recursos Disponibles destinados a la amortización del mismo.

Todas las cantidades que deban abonarse al Cedente, tanto en concepto de intereses devengados como en concepto de amortización de principal, del Préstamo Subordinado, estarán sujetas al Orden de Prelación de Pagos o al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, establecidos en los apartados 3.4.6.2.2. y 3.4.6.3. del Módulo Adicional, respectivamente.

Todas las cantidades que, en virtud de lo previsto en los párrafos anteriores, no hubieran sido entregadas al Cedente se harán efectivas en las siguientes Fechas de Pago en que los Recursos Disponibles permitan dicho pago de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos o el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, establecidos en los apartados 3.4.6.2.2. y 3.4.6.3. del Módulo Adicional, respectivamente, y se abonarán con preferencia a las cantidades que correspondería abonar en relación con el Préstamo Subordinado en dicha Fecha de Pago.

Las cantidades debidas al Cedente y no entregadas en virtud de lo previsto en los párrafos anteriores no devengarán intereses de demora a favor de éste.

La no confirmación en la Fecha de Suscripción de alguna de las calificaciones provisionales otorgadas a los Bonos por la Agencia de Calificación constituirá un supuesto de resolución del Contrato de Préstamo Subordinado.

3.4.3.2. Subordinación de los Bonos de las Series B, C y D

Los Bonos de la Serie B se encuentran postergados en el pago de intereses y de reembolso de principal a los Bonos de la Serie A de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos y el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, establecidos, respectivamente en los apartados 3.4.6.2.2. y 3.4.6.3. del Módulo Adicional.

Los Bonos de la Serie C se encuentran postergados en el pago de intereses y de reembolso de principal a los Bonos de la Serie A y los Bonos de la Serie B, de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos y el Orden de Prelación de

Pagos de Liquidación, establecidos, respectivamente en los apartados 3.4.6.2.2. y 3.4.6.2.3. del Módulo Adicional.

Los Bonos de la Serie D se encuentran postergados en el pago de intereses y de reembolso de principal a los Bonos de la Serie A, los Bonos de la Serie B y los Bonos de la Serie C, de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos y el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, establecidos, respectivamente en los apartados 3.4.6.2.2. y 3.4.6.2.3. del Módulo Adicional.

En los apartados 4.6.1. y 4.6.2. de la Nota de Valores se detallan los números de orden que en la prelación de pagos del Fondo ocupan los pagos de intereses y de reembolso de principal de los Bonos de cada una de las Series.

3.4.4. Parámetros para la inversión de excedentes temporales de liquidez y descripción de las partes responsables de tal inversión.

Los parámetros de inversión de los excedentes de liquidez del Fondo se recogen en el Contrato de Depósito a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Reinversión) y en el Contrato de Servicios Financieros donde se regula la Cuenta de Tesorería.

3.4.4.1. Contrato de depósito a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Reinversión).

El Fondo dispondrá en el Cedente, de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Depósito a Tipo de Interés Garantizado, de una cuenta bancaria a nombre del Fondo (en adelante, la "**Cuenta de Reinversión**"), a través de la cual se realizarán, en cada Fecha de Cobro, todos los ingresos que el Fondo deba recibir del Cedente. Dichos ingresos se realizarán semanalmente, cada martes o, en caso de no ser Día Hábil, los ingresos se realizarán el Día Hábil inmediatamente anterior.

El Cedente prestará al Fondo los servicios típicos de mantenimiento y administración de dicha cuenta, conforme a las prácticas bancarias habituales. Los gastos que en su caso se devenguen por el mantenimiento de dicha Cuenta de Reinversión serán con cargo al Cedente, todo ello salvo que los gastos sean causados por negligencia de la Sociedad Gestora.

El Cedente transferirá a la Cuenta de Tesorería abierta en el Agente de Pagos, con fecha valor el segundo Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago, las cantidades necesarias que se encuentren depositadas en la Cuenta de Reinversión, para hacer frente a las obligaciones de pago previstas en el Orden de Prelación de Pagos o en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, establecidos, respectivamente en los apartados 3.4.6.2.2. y 3.4.6.3. del Módulo Adicional, para lo que la Sociedad Gestora dará las instrucciones oportunas. Estas cantidades únicamente corresponderán a las cantidades recaudadas por el Cedente por cualquier concepto derivadas de los Préstamos Hipotecarios que administre durante los tres (3) Periodos de Cálculo inmediatamente anteriores a cada Fecha de Pago, el Fondo de Reserva y los rendimientos generados por dichos importes.

Los saldos positivos que resulten, en cada momento, en la Cuenta de Reinversión a favor del Fondo, devengarán un interés anual variable trimestralmente a favor de éste, que será igual al Tipo de Referencia de los Bonos, tal y como se describe en el Contrato de Depósito con Tipo de Interés Garantizado.

Los saldos de la Cuenta de Reinversión se mantendrán en efectivo. Los saldos que resulten de la Cuenta de Reinversión, a favor del Fondo, no podrán ser utilizados, de ninguna forma, por el Cedente, para compensar ningún tipo de deuda mantenida frente a éste por el Fondo o por terceros relacionados con éste, salvo que cuente con la aprobación previa por escrito de la Sociedad Gestora.

En el supuesto de que la calificación otorgada por la Agencia de Calificación al Cedente para el riesgo a corto plazo fuera rebajada a una calificación inferior a F1, según la escala de Fitch o dicha calificación fuera por cualquier motivo retirada por la Agencia de Calificación, el Cedente deberá, para mantener las calificaciones asignadas a cada una de las Series por la Agencia de Calificación y previa comunicación a la misma:

- (i) encontrar una entidad con calificación mínima para su riesgo a corto plazo no subordinada y no garantizada de F1 según la escala de Fitch, que asuma, en las mismas condiciones, las funciones del Cedente en relación con la Cuenta de Reinversión, u
- (ii) obtener garantías o compromisos similares igualmente de una entidad o entidades de crédito con la citada calificación, que garantice al Fondo, a simple solicitud de la Sociedad Gestora, el pago puntual por el Cedente de su obligación de reembolso de las cantidades depositadas en la Cuenta de Reinversión durante el tiempo en que el mantenimiento de la Cuenta de Reinversión en UNICAJA suponga un posible descenso en las calificaciones otorgadas a los Bonos por la Agencia de Calificación.

Dichas actuaciones deberán llevarse a cabo en un plazo de treinta (30) días naturales desde el descenso de la calificación de la deuda no subordinada y no garantizada del Cedente por debajo de F1, según la escala de Fitch.

Todos los costes derivados de cualquiera de las acciones anteriormente definidas serán a cargo del tenedor de la Cuenta de Reinversión.

A estos efectos el tenedor de la Cuenta de Reinversión asumirá el compromiso irrevocable de comunicar a la Sociedad Gestora, en el momento en que se produzcan, a lo largo de la vida de la Emisión de Bonos, cualquier modificación o retirada de sus calificaciones a largo y a corto plazo otorgadas por la Agencia de Calificación.

3.4.4.2 Cuenta de Tesorería

El Fondo dispondrá en el Agente de Pagos, de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Servicios Financieros, de una cuenta bancaria a nombre del Fondo (en adelante la "**Cuenta de Tesorería**").

El Cedente transferirá a la Cuenta de Tesorería, con fecha valor el segundo Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago, aquellas cantidades que se indican en el apartado 3.4.4.1, para las que la Sociedad Gestora dará las instrucciones oportunas.

También se ingresarán en la Cuenta de Tesorería, en cada Fecha de Pago, la Cantidad Neta del Contrato de Permuta de Intereses a favor del Fondo.

Igualmente, en la Fecha de Desembolso el Cedente ingresará la primera disposición del Préstamo Subordinado y, el segundo Día Hábil anterior a la primera Fecha de Pago, la segunda disposición de dicho Préstamo Subordinado.

A través de la Cuenta de Tesorería se realizarán todos los pagos del Fondo, conforme al Orden de Prelación de Pagos o al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, establecidos en los apartados 3.4.6.2.2. y 3.4.6.3. del Módulo Adicional, respectivamente, siguiendo las instrucciones de la Sociedad Gestora.

La Cuenta de Tesorería no podrá tener saldo negativo en contra del Fondo. Los saldos de la Cuenta de Tesorería se mantendrán en efectivo.

Las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería no devengarán intereses a favor del Fondo.

En el supuesto de que la calificación del Agente de Pagos otorgada por la Agencia de Calificación para su riesgo a corto plazo, fuera rebajada a una calificación inferior a F1, según la escala de Fitch, la Sociedad Gestora deberá poner en práctica, por cuenta del Fondo, una de las opciones necesarias, dentro de las descritas en el apartado 5.2. de la Nota de Valores.

3.4.5. Cómo se perciben los pagos relativos a los activos.

Como se ha indicado en el apartado 3.4.4.1. del Módulo Adicional, los pagos realizados por los Deudores Hipotecarios, así como las indemnizaciones que el Cedente reciba como beneficiario de los contratos de seguros de daños y cualesquiera otras cantidades a los que el Fondo tenga derecho como titular de los Certificados, se ingresarán en la Cuenta de Reinversión, según corresponda, en cada Fecha de Cobro. El Cedente de acuerdo con lo establecido en el apartado 3.7.1 del Módulo Adicional, en su calidad de administrador de los Préstamos Hipotecarios cedidos al Fondo, no abonará ninguna cantidad al Fondo que no hubiera recibido previamente de los Deudores Hipotecarios.

La periodicidad semanal de dichos ingresos podrá disminuir en el supuesto de que la calificación otorgada por la Agencia de Calificación al Cedente para el riesgo a corto plazo fuera rebajada a una calificación inferior a F1 según la escala de Fitch a corto plazo o dicha calificación fuera por cualquier motivo retirada por la Agencia de Calificación. En estos casos, el Cedente, para mantener las calificaciones asignadas a los Bonos por la Agencia de Calificación, deberá llevar a cabo alguna de las actuaciones que se establecen en el apartado 3.4.4.1. del Módulo Adicional. En cualquier caso los ingresos en la Cuenta de Reinversión, se realizarán como máximo cada dos (2) Días Hábiles,

manteniendo la transferencia a la Cuenta de Tesorería, su periodicidad trimestral.

3.4.6. Orden de prelación de pagos efectuados por el emisor.

3.4.6.1 Origen y aplicación de fondos en la Fecha de Desembolso de los Bonos y hasta la primera Fecha de Pago, excluida.

El origen y aplicación de las cantidades disponibles por el Fondo en la Fecha de Desembolso de la Emisión de Bonos serán los siguientes:

- 1. Origen:** el Fondo dispondrá de fondos por los siguientes conceptos:
 - a) Desembolso de la suscripción de los Bonos.
 - b) Primera disposición del principal del Préstamo Subordinado.
 - c) Los fondos correspondientes a la segunda disposición del Préstamo Subordinado se obtendrán por el Fondo el segundo Día Hábil anterior a la primera Fecha de Pago del Fondo.

- 2. Aplicación:** a su vez el Fondo aplicará los fondos anteriormente descritos a los siguientes pagos
 - a) Pago del precio de suscripción de los Certificados.
 - b) Pago de los gastos de constitución del Fondo y Emisión de los Bonos.
 - c) Dotación para la constitución del Fondo de Reserva.
 - d) Los fondos correspondientes a la segunda disposición del Préstamo Subordinado se aplicarán en la primera Fecha de Pago.

3.4.6.2 Origen y aplicación de fondos a partir de la primera Fecha de Pago y hasta la última Fecha de Pago o la liquidación del Fondo, excluida.

En cada Fecha de Pago la Sociedad Gestora procederá con carácter sucesivo a aplicar los Recursos Disponibles en el orden de prelación de pagos que se establece a continuación para cada uno de ellos (el “**Orden de Prolación de Pagos**”).

3.4.6.2.1. Recursos Disponibles: origen.

Los Recursos Disponibles en cada Fecha de Pago para hacer frente a las obligaciones de pago o de retención relacionadas a continuación en el apartado 3.4.6.2.2, serán:

- i) cualquier cantidad que, en concepto de intereses ordinarios y reembolso de principal, corresponda a los Préstamos Hipotecarios

- agrupados en el Fondo (correspondientes a los tres (3) Períodos de Cálculo inmediatamente anteriores a la Fecha de Pago en curso);
- ii) las cantidades que compongan en cada momento el Fondo de Reserva;
 - iii) los rendimientos producidos por dichos importes en la Cuenta de Reversión;
 - iv) en su caso, la Cantidad Neta percibida en virtud del Contrato de Permuta de Intereses;
 - v) en su caso, cualesquiera otras cantidades que hubiera percibido el Fondo correspondientes a los Préstamos Hipotecarios agrupados en el mismo (correspondientes a los tres (3) Períodos de Cálculo inmediatamente anteriores a la Fecha de Pago en curso). En dichas cantidades, se incluirán, entre otras, las indemnizaciones que el Cedente reciba como beneficiario de los contratos de seguros de daños y cualesquiera otras cantidades a las que el Fondo tenga derecho como titular de los Certificados, las cuales estarán ingresadas en la Cuenta de Reversión.

En caso de liquidación del Fondo, estará disponible el importe de la liquidación de los activos del Fondo y serán Recursos Disponibles todos los importes depositados en la Cuenta de Tesorería y en la Cuenta de Reversión.

3.4.6.2.2. Recursos Disponibles: aplicación.

Con carácter general, los Recursos Disponibles del Fondo, según se definen en el apartado anterior serán aplicados, en cada Fecha de Pago, a los siguientes conceptos, estableciéndose como Orden de Prelación de Pagos el que se enumera a continuación:

- (i) Gastos Ordinarios y Extraordinarios del Fondo e impuestos que corresponda abonar por el Fondo.
- (ii) Pago, en su caso, de la Cantidad Neta a pagar por el Fondo en virtud del Contrato de Permuta de Intereses, y, solamente en el caso de resolución del citado contrato por incumplimiento del Fondo, abono de la cantidad a satisfacer por el Fondo que corresponda al pago liquidativo, si procede.
- (iii) Pago de intereses de los Bonos de la Serie A.
- (iv) Pago de intereses de los Bonos de la Serie B. El pago de estos intereses de la Serie B se postergará, pasando a ocupar la posición (vii) del presente Orden de Prelación de Pagos, en el caso de que:
 - a) el Saldo Nominal Pendiente de Cobro Acumulado de los Certificados Fallidos sea superior al 5% del Saldo Inicial de los Certificados; y

- b) los Bonos de la Serie A no hubiesen sido amortizados en su totalidad o no fueran a ser totalmente amortizados en esa Fecha de Pago.
- (v) Pago de intereses de los Bonos de la Serie C. El pago de estos intereses de la Serie C se postergará, pasando a ocupar la posición (viii) del presente Orden de Prelación de Pagos, en el caso de que:
 - a) el Saldo Nominal Pendiente de Cobro Acumulado de los Certificados Fallidos sea superior al 3,50% del Saldo Inicial de los Certificados; y
 - b) los Bonos de las Series A y B no hubiesen sido amortizados en su totalidad o no fueran a ser totalmente amortizados en esa Fecha de Pago.
- (vi) Amortización de los Bonos de las Series A, B y C por la Cantidad Disponible para Amortización conforme a las reglas de amortización establecidas en el apartado 4.9.2. de la Nota de Valores.
- (vii) En el caso de que concurra la situación descrita en el número (iv) anterior, pago de intereses de los Bonos de la Serie B.
- (viii) En el caso de que concurra la situación descrita en el número (v) anterior, pago de intereses de los Bonos de la Serie C.
- (ix) Dotación, en su caso, del Nivel Requerido del Fondo de Reserva.
- (x) Pago de la cantidad a satisfacer por el Fondo, en su caso, que componga el pago liquidativo del Contrato de Permuta de Intereses excepto en los supuestos contemplados en el orden (ii) anterior.
- (xi) Pago de intereses de los Bonos de la Serie D.
- (xii) Amortización de los Bonos de la Serie D.
- (xiii) Intereses devengados por el Préstamo Subordinado.
- (xiv) Amortización del principal del Préstamo Subordinado.
- (xv) Pago del Margen de Intermediación Financiera.

3.4.6.2.3.Otras reglas.

En el supuesto de que los Recursos Disponibles no fueran suficientes para abonar alguno de los importes mencionados en los apartados anteriores, los Recursos Disponibles del Fondo se aplicarán a los distintos conceptos mencionados en el apartado anterior, según el orden de prelación establecido y a prorrata del importe debido entre aquellos que tengan derecho a recibir el pago.

Los importes que queden impagados se situarán, en la siguiente Fecha de Pago, en un orden de prelación inmediatamente anterior al del propio concepto del que se trate.

Las cantidades debidas por el Fondo no satisfechas en sus respectivas Fechas de Pago no devengarán intereses adicionales.

3.4.6.3 Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

La Sociedad Gestora procederá a la liquidación del Fondo en la Fecha de Pago en la que tuviera lugar, con arreglo a lo previsto en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro, mediante la aplicación de los Recursos Disponibles en el siguiente orden de prelación de pagos (el “**Orden de Prelación de Pagos de Liquidación**”):

- (i) Gastos Ordinarios, Extraordinarios y de Liquidación, reserva de gastos de extinción del Fondo e impuestos que corresponda abonar por el mismo.
- (ii) Pago, en su caso, de la Cantidad Neta a pagar por el Fondo en virtud del Contrato de Permuta de Intereses, y, solamente en el caso de resolución del citado contrato por incumplimiento del Fondo, abono de la cantidad a satisfacer por el Fondo que corresponda al pago liquidativo, si procede.
- (iii) Pago de intereses de los Bonos de la Serie A.
- (iv) Amortización de los Bonos de la Serie A.
- (v) Pago de intereses de los Bonos de la Serie B.
- (vi) Amortización de los Bonos de la Serie B.
- (vii) Pago de intereses de los Bonos de la Serie C.
- (viii) Amortización de los Bonos de la Serie C.
- (ix) Pago de intereses de los Bonos de la Serie D.
- (x) Amortización de los Bonos de la Serie D.
- (xi) Pago de la cantidad a satisfacer por el Fondo, en su caso, que componga el pago liquidativo del Contrato de Permuta de Intereses excepto en los supuestos contemplados en el orden (ii) anterior.
- (xii) Intereses devengados por el Préstamo Subordinado.
- (xiii) Amortización del principal del Préstamo Subordinado.
- (xiv) Pago del Margen de Intermediación Financiera.

3.4.6.4 Gastos del Fondo

De conformidad con lo previsto en el Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.6.2.2. anterior, la Sociedad Gestora satisfará con cargo al Fondo todos los gastos necesarios para el funcionamiento de éste, tanto los gastos iniciales como los gastos ordinarios periódicos y extraordinarios que se devenguen a lo largo de la vida del mismo.

(i) Gastos iniciales.

La estimación de los gastos iniciales por la constitución del Fondo y Emisión de los Bonos se encuentra detallada en el apartado 6 de la Nota de Valores. El pago de los gastos iniciales se realizará con el importe de la primera disposición del Préstamo Subordinado y sin sujeción al Orden de Prelación de Pagos del Fondo.

(ii) Gastos a lo largo de la vida del Fondo.

La Sociedad Gestora satisfará con cargo al Fondo todos los gastos necesarios para el funcionamiento de éste, tanto los Gastos Ordinarios periódicos como los Gastos Extraordinarios que se devenguen a lo largo de la vida del mismo, siendo atendidos según el Orden de Prelación de Pagos que corresponda a cada uno de ellos.

A modo meramente enunciativo, la Sociedad Gestora satisfará los siguientes gastos:

- a) Se consideran gastos ordinarios (“**Gastos Ordinarios**”): los que puedan derivarse de las verificaciones, inscripciones y autorizaciones administrativas de obligado cumplimiento; los honorarios de la Agencia de Calificación por el seguimiento y el mantenimiento de la calificación de los Bonos; los relativos a la llevanza del registro contable de los Bonos por su representación mediante anotaciones en cuenta, su admisión a negociación en mercados secundarios organizados y el mantenimiento de todo ello; los derivados de la administración del Fondo; los derivados de la auditoría anual del Fondo; los derivados de la amortización de los Bonos; los derivados de los anuncios y notificaciones relacionados con el Fondo y/o los Bonos; los gastos financieros de la Emisión de Bonos, la comisión del Agente de Pagos y la comisión de la Sociedad Gestora. Una estimación de los gastos ordinarios periódicos anuales, se encuentra recogida en el apartado 4.10. de la Nota de Valores.

Conforme a las hipótesis recogidas en el apartado 4.10 de la Nota de Valores, el importe estimado de Gastos Ordinarios para la primera Fecha de Pago del Fondo es de 30.000 euros. Se espera que el importe anual de Gastos Ordinarios tenga una evolución descendente a lo largo de la vida del Fondo por el hecho de que el importe de parte de los Gastos Ordinarios del Fondo se determina como un porcentaje sobre el saldo de la operación, que lógicamente irá descendiendo a lo largo del tiempo.

- b) Se consideran gastos extraordinarios (“**Gastos Extraordinarios**”): Si fuera el caso, gastos derivados de la preparación y formalización por la modificación de la Escritura de Constitución y de los Contratos, así como por la celebración de contratos adicionales; en su caso, el importe de gastos iniciales de constitución del Fondo y de Emisión de Bonos que excedan del importe de la primera disposición del Préstamo Subordinado; los gastos extraordinarios de auditorías y de asesoramiento legal; los gastos que puedan derivarse de la venta de los Certificados de Transmisión de

Hipoteca y de los activos remanentes del Fondo; los necesarios para instar la ejecución de los Préstamos Hipotecarios y los derivados de las actuaciones recuperatorias que se requieran; en general, cualesquiera otros gastos extraordinarios soportados por el Fondo o por la Sociedad Gestora en representación y por cuenta del mismo.

- c) Se considerarán gastos de liquidación (“**Gastos de Liquidación**”): los gastos que puedan derivarse de la venta de los Certificados y activos remanentes del Fondo para la liquidación del mismo y los que se originen con motivo de la liquidación del Fondo.

3.4.6.5 Margen de Intermediación Financiera

En cada Fecha de Pago, el Cedente tendrá derecho a percibir del Fondo una remuneración variable y subordinada destinada a remunerar a éste por el proceso de intermediación financiera desarrollado y que ha permitido la transformación financiera definitiva de la actividad del Fondo, la adquisición por éste de los Certificados, y la calificación asignada a cada una de las Series de Bonos.

Dicha remuneración se liquidará trimestralmente en cada Fecha de Pago, por una cantidad igual a la diferencia positiva entre los Recursos Disponibles del Fondo y la aplicación de los conceptos (i) a (xiv) del Orden de Prelación de Pagos (el “**Margen de Intermediación Financiera**”) o la aplicación de los conceptos (i) a (xiii) del Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, según corresponda.

Esta cantidad no tendrá el carácter de comisión o contraprestación debida por la entrega de un bien o prestación de un servicio al Fondo, sino que tendrá el carácter de remuneración del proceso de intermediación financiera realizado por UNICAJA mediante la emisión y suscripción de los Certificados agrupados en el Fondo.

3.4.7. Otros acuerdos de los que dependen los pagos de intereses y del principal a los inversores.

3.4.7.1 Contrato de Permuta de Intereses

La Sociedad Gestora celebrará, en representación y por cuenta del Fondo, con UNICAJA un Contrato de Permuta de Intereses cuyos términos más relevantes se describen a continuación.

La celebración del Contrato de Permuta de Intereses responde, por un lado, a la necesidad de eliminar el riesgo de tipo de interés que tiene lugar por el hecho de encontrarse los Certificados sometidos a tipos de interés variables con diferentes índices de referencia y diferentes períodos de revisión y de liquidación a los intereses variables establecidos para cada una de las Series de los Bonos que se emiten con cargo al Fondo; y por otro lado, al riesgo que supone que, al amparo de la normativa de modificación y subrogación de préstamos hipotecarios, los Certificados puedan ser objeto de renegociaciones que disminuyan el tipo de interés pactado.

Parte A : la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo .

Parte B : UNICAJA

Fechas de Liquidación: Las fechas de liquidación coincidirán con las Fechas de Pago de los Bonos, esto es, los días 25 de febrero, 25 de mayo, 25 de agosto y 25 de noviembre de cada año, o en caso de no ser éste Día Hábil, el inmediatamente siguiente Día Hábil. La primera Fecha de Liquidación será el 25 de agosto de 2008.

Periodos de Liquidación: los Periodos de Liquidación serán los días efectivamente transcurridos entre dos Fechas de Liquidación consecutivas, incluyendo la primera y excluyendo la última. Excepcionalmente, el primer Periodo de Liquidación tendrá una duración equivalente a los días efectivamente transcurridos entre la Fecha de Constitución (incluida) y el 25 de agosto de 2008 (excluido).

Cantidad a Pagar por la Parte A: en cada Fecha de Liquidación, la Parte A abonará, en la Cuenta de Tesorería, la Cantidad a Pagar por la Parte A que será igual a la suma de todas las cantidades de interés de los Certificados pagadas por los Deudores durante los tres (3) Periodos de Cálculo inmediatamente anteriores a la Fecha de Pago correspondiente y que se corresponderán con las que hayan sido efectivamente transferidas al Fondo. Excepcionalmente, en la primera Fecha de Liquidación la Cantidad a Pagar por la Parte A será igual a la suma de todas las cantidades de intereses de los Certificados pagadas por los Deudores desde la Fecha de Constitución del Fondo hasta el último día del mes natural anterior a la primera Fecha de Pago.

Cantidad a Pagar por la Parte B: en cada Fecha de Liquidación del Contrato de Permuta de Intereses, la Parte B abonará a la Parte A la Cantidad a Pagar por la Parte B, que será igual al resultado de recalcular los pagos de intereses que componen la Cantidad a Pagar por la Parte A que se liquidará en la misma fecha en que se liquide la Cantidad a Pagar por la Parte B y el importe a que ascienda en la Fecha de Pago correspondiente, la comisión devengada por el contrato de administración para el nuevo administrador, en caso de sustitución del Cedente como administrador de los Préstamos Hipotecarios agrupados en el Fondo

Dicho recálculo consistirá en sustituir el tipo efectivo aplicado a cada Préstamo cuyos intereses compongan la Cantidad a Pagar por la Parte A, por el Tipo de Interés de la Parte B. El Tipo de Interés de la Parte B será igual al Tipo de Interés de Referencia de los Bonos para el Periodo de Devengo de Intereses en curso más el margen medio de los Bonos de las Series A, B y C, ponderado por el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Bonos de las Series A, B y C, en la Fecha de Determinación inmediatamente anterior a la Fecha de Pago correspondiente, más un diferencial de 0,50%.

Los pagos (o cobros) que deban realizarse en virtud del Contrato de Permuta de Intereses se llevarán a cabo en cada Fecha de Pago por su valor neto, es decir, por la diferencia positiva (o negativa) entre la cantidad a pagar por la Parte A y la cantidad a pagar por la Parte B (en adelante, la "**Cantidad Neta**"), y sujeto al

Orden Prelación de Pagos para los pagos que deba efectuar la Parte A.

Supuestos de incumplimiento del Contrato de Permuta de Intereses.

Si en una Fecha de Pago, la Parte B no pagase la cantidad que le correspondiera satisfacer a la Parte A, el Contrato de Permuta de Intereses podrá quedar resuelto a instancias de la Parte A. En caso de que correspondiera pagar cantidad liquidativa, la Parte A correspondiente asumirá, si procede, la obligación del pago de la cantidad liquidativa prevista en los términos del Contrato de Permuta de Intereses, y todo ello de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos.

Si en dos Fechas de Pago consecutivas la Parte A no dispusiera de liquidez suficiente para efectuar el pago de la cantidad que le correspondiera satisfacer a la Parte B que corresponda, el Contrato de Permuta de Intereses quedará resuelto anticipadamente. En este supuesto, el pago de la Cantidad a Pagar por la Parte A se hará de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos. En caso de resolución, el Fondo asumirá, si procede, la obligación del pago de la cantidad liquidativa prevista en los términos del Contrato de Permuta de Intereses, y todo ello de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos. Sin perjuicio de lo anterior, salvo en una situación permanente de alteración del equilibrio financiero del Fondo, la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, tratará de contratar un nuevo contrato de permuta de intereses.

La cantidad liquidativa de cada Contrato de Permuta de Intereses será calculada por la Parte A correspondiente, como Agente de Cálculo del Contrato de Permuta de Intereses, en función del valor de mercado del Contrato de Permuta de Intereses.

Supuestos de modificación en la calificación.

La Parte B asumirá el compromiso irrevocable de que si, durante cualquier momento a lo largo de la vida de la Emisión de Bonos la calificación de su respectiva deuda no subordinada y no garantizada se sitúa por debajo de A para la deuda a largo plazo y/o F1 para la deuda a corto plazo para el caso de Fitch, la Parte B realizará, en el plazo máximo de treinta (30) días naturales desde el día en que tuviera lugar cualquiera de dichas circunstancias, alguna de las siguientes opciones en los términos y condiciones que estime pertinentes la Sociedad Gestora, previa comunicación a la Agencia de Calificación, para mantener las calificaciones asignadas a cada una de las Series por dicha Agencia de Calificación:

- (i) que una tercera entidad con una calificación de su deuda no subordinada y no garantizada igual o superior a A para la deuda a largo plazo y F1 para la deuda a corto plazo, según la escala de calificación de Fitch, garantice el cumplimiento de sus obligaciones contractuales;

- (ii) que una tercera entidad con las mismas calificaciones requeridas para la opción (i) anterior, asuma su posición contractual en el Contrato de Permuta de Intereses mediante su subrogación en el mismo, o en virtud de un nuevo contrato en condiciones sustancialmente idénticas a este contrato y a las operaciones afectadas, siempre que no afecten a las calificaciones otorgadas a los Bonos por la Agencia de Calificación; o
- (iii) Si la calificación de la deuda no subordinada y no garantizada de la Parte B se sitúa por debajo de A para la deuda a largo plazo y/o F1 para la deuda a corto plazo en el caso de Fitch, constituir un depósito de efectivo o de valores a favor del Fondo, cuyo cálculo esté aprobado por una tercera entidad independiente, en una cuenta abierta en otra entidad con calificación para el riesgo a corto plazo igual o superior a F1 en el caso de Fitch, en garantía del cumplimiento de sus obligaciones contractuales de la Parte B y por un importe calculado en función del valor de mercado de la operación, e incluyendo el beneficio que aporta este Contrato de Permuta de Intereses al pagar sobre el nominal de los Bonos, que permita mantener las calificaciones asignadas a cada Serie de Bonos según lo requerido por los Criterios de Swap de la Agencia de Calificación en vigor en ese momento. En ese sentido los "Criterios de Swap de la Agencia de Calificación" serán los criterios oficiales publicados por Fitch que se encuentren vigentes en cada momento y en los que se definan las pautas para la cuantificación del importe del mencionado depósito.

En su caso y si la calificación de la deuda no subordinada y no garantizada de la Parte B se sitúa por debajo de BBB+ o F2 para la deuda a largo plazo por Fitch, ésta podrá considerar que únicamente serán válidas las opciones (i) y (ii) anteriores, lo que comunicará a la Sociedad Gestora y a la Parte B para que ésta última adopte en un plazo de diez (10) Días Hábiles alguna de dichas opciones.

Todos los costes, gastos e impuestos que se incurran por el incumplimiento de las anteriores obligaciones serán por cuenta de la Parte B.

A estos efectos, la Parte B asumirá el compromiso irrevocable de comunicar a la Sociedad Gestora, en el momento en que se produzcan, a lo largo de la vida de la Emisión de Bonos, cualquier modificación o retirada de sus calificaciones a largo y a corto plazo otorgadas por la Agencia de Calificación.

Vencimiento del Contrato

La ocurrencia, en su caso, de la resolución anticipada del Contrato de Permuta de Intereses no constituirá en sí misma una causa de vencimiento anticipado del Fondo ni liquidación anticipada del mismo, salvo que en conjunción con otros eventos o circunstancias relativos a la situación patrimonial del Fondo se produjera una alteración sustancial o permanente de su equilibrio financiero.

El vencimiento del Contrato de Permuta de Intereses tendrá lugar en la fecha más temprana entre (i) la Fecha de Vencimiento Legal del Fondo y (ii) fecha de extinción del Fondo de conformidad con lo establecido en el apartado 4.4. del Documento de Registro.

3.4.7.2 Contrato de Servicios Financieros de los Bonos.

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, celebrará con el Agente de Pagos el Contrato de Servicios Financieros para realizar el servicio financiero de la Emisión de Bonos que se emiten con cargo al Fondo, cuyas condiciones principales se recogen en el apartado 5.2. de la Nota de Valores.

3.5 Nombre, dirección, y actividades económicas significativas de los creadores de los activos titulizados.

La originadora de los Préstamos Hipotecarios que son cedidos al Fondo es UNICAJA, con domicilio social en Málaga, Avenida de Andalucía, número 10-12.

Se muestra a continuación, la información financiera seleccionada de UNICAJA referida a 31 de diciembre de 2006, a 31 de diciembre de 2007 y a 31 de marzo de 2008.

La información correspondiente al 31 de diciembre de 2006, a 31 de diciembre de 2007 y a 31 de marzo de 2008 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.

Datos consolidados	31/03/2008	31/12/2007	31/12/2006
BALANCE (millones de euros)			
Activo total	32.481,00	32.845,07	28.267,72
Crédito a la clientela	24.044,80	23.954,16	20.461,85
Patrimonio neto	3.158,70	3.216,02	2.922,51
Fondos propios (incluido el beneficio no distribuido)	2.539,40	2.431,37	2.115,43
CUENTA DE RESULTADOS (millones de euros)			
Margen de intermediación	177,40	686,07	626,95
Margen básico (ver nota 1)	219,00	842,45	767,48
Margen ordinario	255,00	921,65	836,57
Margen de explotación	151,00	526,30	469,69
Beneficio antes de impuestos	128,00	458,18	398,72
Beneficio atribuido al Grupo	100,60	357,70	304,73
RATIOS			
Índice de Morosidad	0,76%	0,62%	0,49%
Índice de Cobertura de la Morosidad	300,01%	331,45%	406,85%
Ratio de Eficiencia	40,75%	42,90%	43,86%
PLANTILLA INDIVIDUAL (número final de empleados)	4.704	4.681	4.648
Nº OFICINAS INDIVIDUAL	911	907	869

Nota 1: el Margen Básico está calculado como el margen ordinario deducidos los resultados de operaciones financieras y las diferencias en cambio.

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

No aplicable.

3.7 Administrador, agente de cálculo o equivalente.

UNICAJA, actúa en la presente operación como Entidad Cedente y Administrador de los Préstamos Hipotecarios, describiéndose a continuación un resumen de sus obligaciones y responsabilidades como tal.

La Sociedad Gestora será la entidad encargada de la realización de los cálculos y de efectuar las actuaciones previstas en la Escritura de Constitución y en el presente Folleto y en los diversos contratos de operaciones del Fondo que se relacionan en el presente Folleto.

3.7.1. Administración y custodia de los Préstamos Hipotecarios y depósito de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.

De conformidad con lo establecido en el artículo 61.3 del Real Decreto 685/1982, y en el apartado 2.b) del artículo 2 del Real Decreto 926/1998, el Cedente se comprometerá, en la Escritura de Constitución del Fondo, a conservar la custodia y administración de los Préstamos Hipotecarios que sirven de cobertura a los Certificados por él emitidos, quedando obligado a realizar cuantos actos sean necesarios para la efectividad y buen fin de dichos Préstamos Hipotecarios. En todo caso, corresponderá a la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, el ejercicio de la totalidad de las facultades que, en caso de incumplimiento como consecuencia de la falta de pago de los Deudores Hipotecarios, se atribuyen a los titulares de Certificados en el artículo 66 del Real Decreto 685/1982.

Serán por cuenta del Cedente, como administrador de los Préstamos Hipotecarios, todos aquellos impuestos, directos o indirectos, tasas o gastos que se devenguen o en que incurra el Cedente o que venga obligado a repercutir el mismo con motivo del desarrollo por éste de los servicios de administración de los Préstamos Hipotecarios sin perjuicio de su derecho a que los mismos les sean reembolsados en su caso, por los prestatarios o por el Fondo.

3.7.1.1. Compromisos generales del Cedente como administrador de los Préstamos Hipotecarios

En general, el Cedente, respecto a los Préstamos Hipotecarios que administre, se compromete frente a la Sociedad Gestora y al Fondo:

- i) A realizar cuantos actos sean necesarios para la efectividad y buen fin de los Préstamos Hipotecarios, ya sea en vía judicial o extrajudicial, en las condiciones establecidas en el siguiente apartado.
- ii) A realizar cuantos actos sean necesarios para mantener o ejecutar las garantías y obligaciones que se deriven de los Préstamos Hipotecarios.
- iii) A tener en cuenta los intereses de los titulares de los Bonos emitidos por el Fondo en sus relaciones con los prestatarios y en el ejercicio de cualquier facultad discrecional derivada del desarrollo de los servicios establecidos en la Escritura de Constitución y en el presente Folleto.
- iv) A cumplir todas las instrucciones de la Sociedad Gestora, dadas de conformidad con lo previsto en la Escritura de Constitución y en este Folleto.
- v) A realizar cuantos actos sean necesarios para solicitar y mantener en pleno vigor las licencias, aprobaciones, autorizaciones y consentimientos que puedan ser necesarios o convenientes en relación con el desarrollo de lo establecido en la Escritura de Constitución y en el presente Folleto.
- vi) A disponer de equipos y personal suficientes para cumplir todas sus obligaciones.

El Cedente, como administrador de los Préstamos Hipotecarios, no será responsable de las deudas de la Sociedad Gestora o del Fondo, en relación con los Bonos, o de las

obligaciones de cualquier deudor. El Administrador renuncia en cualquier caso a los privilegios y facultades que la ley le confiere en su condición de gestor de cobros del Fondo y de administrador de los Préstamos Hipotecarios, y, en particular, a los que disponen los artículos 1730 y 1780 del Código Civil y 276 del Código de Comercio.

En concreto, el Cedente, como administrador de los Préstamos Hipotecarios, no será responsable de ninguna pérdida, responsabilidad, reclamación o gasto sufrido o incurrido por la Sociedad Gestora o por el Fondo como resultado del desarrollo por el Cedente de los servicios establecidos en virtud de la Escritura de Constitución y del presente Folleto, excepto cuando dicha pérdida, responsabilidad, reclamación, gasto o daño se sufra o incurra como resultado de una negligencia o incumplimiento del Cedente, respecto de los Certificados que administre, o de cualquier incumplimiento por éste de sus obligaciones en virtud de la Escritura de Constitución y este Folleto, estando en dichos casos el Cedente obligado a indemnizar al Fondo o a la Sociedad Gestora por los daños y perjuicios sufridos (y justificados por la Sociedad Gestora) como consecuencia de dicha negligencia o incumplimiento.

En cualquier caso, el Fondo, a través de la Sociedad Gestora tendrá las acciones legales que le correspondan contra el Cedente en el caso de incumplimiento de sus obligaciones al amparo de los contratos suscritos con la Sociedad Gestora.

3.7.1.2. Servicios de Administración de los Préstamos Hipotecarios

3.7.1.2.1. Custodia y gestión de cobro

En la administración de los Préstamos Hipotecarios, el Cedente dedicará el mismo tiempo y atención a los mismos y ejercerá el mismo nivel de pericia, cuidado y diligencia en la administración de estos, que el que dedicaría y ejercería en la administración de préstamos hipotecarios que no hubieran sido cedidos y, en cualquier caso, ejercerá un nivel razonable de pericia, cuidado y diligencia en la prestación de los servicios.

El Cedente, respecto de los Préstamos Hipotecarios que administre, estará autorizado para modificar los criterios para la administración de los mismos que se contienen en el "Memorándum Interno sobre Concesión de Préstamos Hipotecarios" anexo a la Escritura de Constitución, siempre que dichas modificaciones no supongan un deterioro en la administración de los Préstamos Hipotecarios y se notifiquen a la Sociedad Gestora y no se perjudique, en modo alguno, la calificación otorgada a los Bonos por la Agencia de Calificación y, adicionalmente, siempre que esté sujeto a los límites de negociación especificados en el punto 3.7.1.2.6, 3.7.1.2.7 y 3.7.1.2.8 del presente apartado.

En concreto el Cedente, respecto de los Préstamos Hipotecarios que administre, mantendrá todas las escrituras, documentos y archivos relativos a los mismos, y a cualquier otro derecho accesorio a los Préstamos Hipotecarios así como cuantos documentos sean relevantes en relación con los mismos, 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, en nombre del Fondo, a no ser que sea (i) en favor de un subcontratista o delegado nombrado siempre que ello esté

permitido por la normativa vigente; o (ii) para permitir al Cedente, como administrador de los Préstamos Hipotecarios emprender procedimientos para la ejecución de un Préstamo Hipotecario.

El Cedente, como administrador de los Préstamos Hipotecarios, seguirá cobrando todas las cantidades debidas y pagaderas en virtud de los Préstamos Hipotecarios o de cualquier derecho accesorio a los mismos y realizará sus mejores esfuerzos para asegurar que todos los pagos a realizar por los prestatarios o por otras personas, en virtud de los Préstamos Hipotecarios o de cualquier otro derecho accesorio a los mismos sean cobrados, de acuerdo con los términos y condiciones de dichos Préstamos Hipotecarios, en las fechas correspondientes.

En el supuesto de que existieran discrepancias entre el Cedente y la Sociedad Gestora en cuanto al importe que el Cedente deba entregar al Fondo en cada Fecha de Cobro, referidas a la cantidad recaudada, ambas partes tratarán de solucionar dichas discrepancias, sin perjuicio de que, en el supuesto de no obtenerse ningún acuerdo al respecto antes de la Fecha de Cálculo, se efectuará por el Cedente entrega provisional al Fondo de la cantidad que establezca la Sociedad Gestora, suficientemente acreditada al Cedente, sin perjuicio de acordar posteriormente ajustes en dicha cantidad.

3.7.1.2.2. Acciones contra los deudores

En caso de demora en los pagos a que vengan obligados los Deudores Hipotecarios titulares de los Préstamos Hipotecarios cedidos al Fondo mediante la emisión de los Certificados, el Cedente, como administrador de los mismos, desarrollará las actuaciones descritas en el "Memorándum Interno sobre Concesión de Préstamos Hipotecarios" anexo a la Escritura de Constitución, adoptando al efecto las medidas que tomaría un prestamista hipotecario razonablemente prudente que realice operaciones de financiación en España, siempre que el ejercicio de dichas facultades discrecionales no afecte a la gestión del Fondo, ni a la calificación otorgada por la Agencia de Calificación a los Bonos.

El Cedente, como administrador de los Préstamos Hipotecarios cedidos al Fondo, en virtud de la titularidad fiduciaria de los mismos o en virtud del poder que se cita en el párrafo siguiente, ejercitará las acciones correspondientes contra los Deudores que incumplan sus obligaciones de pago derivadas de los Préstamos Hipotecarios. Dicha acción deberá ejercitarse por los trámites del procedimiento judicial de ejecución que corresponda conforme a lo previsto en los artículos 517 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

A los efectos anteriores y a los efectos de lo previsto en los artículos 581.2 y 686.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y para el supuesto que fuese necesario, la Sociedad Gestora en la Escritura de Constitución otorgará un poder tan amplio y bastante como sea requerido en Derecho a favor del Cedente para que éste, actuando a través de cualesquiera de sus apoderados con facultades bastantes a tales fines, pueda, en nombre y representación de la Sociedad Gestora como representante legal del Fondo, requerir por cualquier medio judicial o extrajudicial al deudor de cualquiera de los Préstamos Hipotecarios 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.

En todo caso, y para el supuesto de falta de pago del deudor de los Préstamos Hipotecarios que sirven de cobertura a la emisión de los Certificados agrupados en el Fondo, corresponderá a la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, como su titular, el ejercicio de la totalidad de las facultades previstas en el artículo 66 del Real Decreto 685/1982.

En el supuesto de situación de concurrencia que regula el apartado b) del artículo 66 del Real Decreto 685/1982, el derecho de adjudicación en pago corresponderá al Fondo y el reparto del producto del remate se efectuará en la forma descrita en el referido artículo.

En el supuesto de que se produzca cualquiera de las situaciones descritas en los apartados c) y d) del artículo 66 del Real Decreto 685/1982 y, en consecuencia, la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, se subrogase en la posición del Cedente en el procedimiento iniciado por éste, o iniciase un procedimiento de ejecución hipotecaria, la Sociedad Gestora procederá a la venta de los inmuebles adjudicados en el plazo más breve posible en condiciones de mercado. El Cedente dispondrá de un derecho de tanteo para la adquisición de aquellos inmuebles que se hubieren hipotecado en garantía de los Préstamos Hipotecarios que administre, y que se adjudiquen al Fondo, durante un plazo de diez (10) Días Hábiles desde la fecha en que la Sociedad Gestora le comunique fehacientemente la intención de transmitir el inmueble. El derecho de tanteo implicará que el Cedente podrá adquirir los inmuebles en las mismas condiciones que le hayan ofrecido a la Sociedad Gestora.

Todas las actuaciones señaladas en el presente apartado en relación con los Certificados, se realizarán en los términos previstos en el Título IV del Libro III de la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil y en el Real Decreto 685/1982.

3.7.1.2.3. Actuaciones contra el Cedente

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, tendrá acción ejecutiva contra el Cedente para la efectividad de los vencimientos de los Préstamos Hipotecarios 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 Hipotecarios.

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

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

3.7.1.2.4. Subcontratación

El Cedente, respecto de los Préstamos Hipotecarios que administre, estará facultado, siempre que ello esté permitido por la normativa vigente, para subcontratar o delegar, en terceras personas de reconocida solvencia y capacidad, la realización de las funciones señaladas en el apartado 3.7.1. del presente Módulo Adicional siempre que (i) sea legalmente posible, (ii) previamente se comunique a la CNMV y, en su caso, se hayan obtenido las autorizaciones pertinentes, (iii) medie el consentimiento previo por escrito de la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, (iv) el subcontratista o delegado posea, en su caso, una calificación por la que no se perjudique la calificación de los Bonos por la Agencia de Calificación y siempre que (v) dicho subcontratista o delegado haya renunciado a ejercitar cualquier acción en demanda de responsabilidad contra el Fondo, así como para extinguir dichos subcontratos y/o delegaciones.

En cualquier caso ni la Sociedad Gestora, ni el Fondo, asumirán responsabilidad adicional alguna distinta a la asumida en virtud de lo aquí descrito, con respecto a costes o gastos pagaderos o incurridos con motivo de la subcontratación o delegación o que se deriven de la terminación de cualquier contrato al respecto.

No obstante cualquier subcontrato o delegación, el Cedente no quedará exonerado ni liberado mediante tal subcontrato o delegación de ninguna de las responsabilidades asumidas en virtud de la Escritura de Constitución y del presente Folleto.

3.7.1.2.5. Sustitución del Cedente como administrador de los Préstamos Hipotecarios

En caso de que la Sociedad Gestora constate el incumplimiento, por parte del Cedente, como administrador de los Préstamos Hipotecarios, de las obligaciones establecidas en este apartado, o el acaecimiento de hechos que, a juicio de la Sociedad Gestora, 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, siempre que esté permitido por la normativa vigente, (i) sustituir al Cedente como administrador de los Préstamos Hipotecarios o (ii) requerir al Cedente para que subcontrate o delegue la realización de dichas obligaciones a la persona que, a juicio de la Sociedad Gestora, tenga la capacidad técnica adecuada para la realización de dichas funciones. La Sociedad Gestora tendrá en cuenta las propuestas que el Cedente le haga sobre la designación de su sustituto. El Cedente estará obligado a efectuar dicha subcontratación o delegación.

Asimismo, si se adoptara una decisión corporativa, normativa o judicial para la liquidación, disolución o intervención del Cedente o éste solicitara ser declarado en situación legal de concurso, o se admitiera a trámite la solicitud presentada por un tercero, la Sociedad Gestora sustituirá al Cedente como administrador de los Préstamos Hipotecarios, siempre que ello esté permitido al amparo de la legislación aplicable.

En caso de concurso, o de intervención por el Banco de España, de liquidación o de sustitución del Cedente o porque la Sociedad Gestora lo estime razonablemente

justificado, ésta podrá requerir al Cedente para que notifique a los Deudores (y, en su caso, a los terceros garantes y a las compañías aseguradoras con las que los Deudores pudieran haber suscrito, en su caso, los contratos de seguro de daños aparejados a los Préstamos subyacentes a los Certificados) la transmisión al Fondo de los Préstamos pendientes de reembolso, así como que los pagos derivados de los mismos sólo tendrán carácter liberatorio si se efectúan en la cuenta abierta a nombre del Fondo que se le indique. No obstante, tanto en caso de que el Administrador no hubiese cumplido la notificación a los Deudores Hipotecarios y, en su caso, a los terceros garantes y a las compañías aseguradoras, dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a la recepción del requerimiento como en caso de concurso o liquidación del Cedente como administrador de los Préstamos Hipotecarios, será la propia Sociedad Gestora, directamente o, en su caso, a través de un nuevo administrador que hubiere designado, la que efectúe la notificación a los Deudores Hipotecarios y, en su caso, a los terceros garantes y a las compañías aseguradoras.

En el supuesto de que la legislación aplicable así lo permita, el nuevo administrador de los Préstamos Hipotecarios será, en su caso, designado por la Sociedad Gestora, una vez consultadas las autoridades administrativas competentes, de forma que no se perjudique la calificación otorgada a los Bonos por la Agencia de Calificación, siendo dicha designación comunicada a ésta y a la CNMV. La Sociedad Gestora podrá acordar con el nuevo administrador la cuantía a percibir, con cargo al Fondo, que estime oportuna. Dicho importe tendrá la consideración de Gasto Extraordinario y se abonará conforme al Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.6.2. del Módulo Adicional.

En caso de que la legislación aplicable así lo permita, el Cedente podrá solicitar la sustitución en la administración de los Préstamos Hipotecarios, siendo de cuenta de éste la totalidad de los gastos que dicha sustitución conlleve. La Sociedad Gestora autorizará dicha sustitución siempre y cuando el Cedente haya encontrado una entidad que la sustituya en la función de administración y no se vea perjudicada la calificación otorgada a los Bonos por la Agencia de Calificación, siendo dicha sustitución comunicada a ésta y a la CNMV.

En caso de sustitución, el Cedente pondrá a disposición del nuevo administrador los documentos necesarios para que éste desarrolle las actividades que le correspondan.

3.7.1.2.6. Modificaciones en los Préstamos Hipotecarios

De acuerdo con lo previsto en el artículo 25 del Real Decreto 685/1982, el Cedente, respecto de los Préstamos Hipotecarios que administre, no podrá, sin el consentimiento de la Sociedad Gestora, cancelar voluntariamente las hipotecas objeto de los Préstamos Hipotecarios por causa distinta del pago de los Préstamos Hipotecarios, renunciar o transigir sobre ellas, novar los Préstamos Hipotecarios, condonarlos en todo o en parte o prorrogarlos ni, en general realizar cualquier acto que disminuya el rango, la eficacia jurídica o el valor económico de las hipotecas o de los Préstamos Hipotecarios, excepto por las modificaciones autorizadas mencionadas en los párrafos siguientes.

El Cedente, como administrador de los Préstamos Hipotecarios, quedará, desde la Fecha de Constitución del Fondo, autorizado, respecto a dichos Préstamos Hipotecarios, siempre que no se perjudique en forma alguna la calificación otorgada a los Bonos, no afecte negativamente a los pagos a realizar al Fondo y se comunique a la Sociedad Gestora y por ésta a la Agencia de Calificación, para:

- (i) Permitir subrogaciones en los contratos de los Préstamos Hipotecarios, exclusivamente en los supuestos en que las características del nuevo deudor sean similares a las del antiguo deudor y las mismas se ajusten a los criterios contenidos en el “Memorándum Interno sobre Concesión de Préstamos Hipotecarios” del Cedente. En su caso, el Cedente emitirá un nuevo título múltiple en el que se recoja la subrogación efectuada.
- (ii) Acordar con los Deudores Hipotecarios modificaciones en los tipos de interés y vencimiento final de los Préstamos Hipotecarios, en la forma establecida en los puntos siguientes.

3.7.1.2.7. Modificaciones de los tipos de interés:

De acuerdo con lo previsto tanto en la Escritura de Constitución como en el presente Folleto, en el supuesto de que el Cedente acordara la modificación del tipo de interés de algún Préstamo Hipotecario y, en consecuencia del Certificado correspondiente, seguirán correspondiendo al Fondo la totalidad de los intereses ordinarios devengados por el Préstamo Hipotecario.

La Sociedad Gestora en representación del Fondo, podrá, en cualquier momento, a lo largo de la vida del Fondo, cancelar o dejar en suspenso la habilitación para la modificación del tipo de interés por parte del Cedente.

3.7.1.2.8. Modificaciones del vencimiento final de los Préstamos Hipotecarios

De acuerdo con lo previsto en la Escritura de Constitución y en el presente Folleto, el Cedente podrá modificar la fecha final de vencimiento de los Préstamos Hipotecarios, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- (a) Que, en todo caso, se mantenga la frecuencia de las cuotas de amortización del principal del Préstamo Hipotecario, manteniendo el mismo sistema de amortización.
- (b) Que la nueva fecha de vencimiento final del préstamo sea como máximo el 30 de septiembre de 2047.
- (c) Que el Préstamo Hipotecario cuyo plazo se está modificando no haya tenido retraso en el pago en las cuotas vencidas durante los últimos seis (6) meses anteriores al momento de la modificación del plazo, y el Préstamo Hipotecario se encuentre al corriente de pago.

- (d) Que se otorgue, la correspondiente escritura de modificación del Préstamo Hipotecario y se inscriba en el Registro de la Propiedad, manteniendo el rango de la hipoteca.
- (e) Que los gastos que se deriven de la modificación de los Préstamos Hipotecarios sean a cargo del Cedente o del deudor y, en ningún caso, sean asumidos por el Fondo.
- (f) Que el importe a que ascienda la suma de saldo inicial de los Préstamos Hipotecarios sobre las que se produzca una extensión del plazo de vencimiento no podrá superar el 10% del saldo inicial de los Préstamos Hipotecarios agrupados en el Fondo.
- (g) En ningún caso el Cedente, como administrador de los Préstamos Hipotecarios podrá decidir, sin que medie solicitud del Deudor Hipotecario, la modificación del plazo de vencimiento de un Préstamo Hipotecario. El administrador deberá actuar en relación con dicha modificación teniendo siempre presentes los intereses del Fondo.

La Sociedad Gestora, en representación del Fondo, podrá en cualquier momento, a lo largo de la vida del Fondo, cancelar o dejar en suspenso la habilitación para la modificación del plazo de vencimiento por parte del Cedente.

En los supuestos anteriores, la modificación del Préstamo Hipotecario no provocará que éste no se ajuste a las declaraciones y garantías recogidas en el apartado 2.2.8. del presente Módulo Adicional.

En caso de llegar a producirse la renegociación del tipo de interés de algún Préstamo Hipotecario, o de su vencimiento final, se procederá por parte del Cedente, actuando como administrador de los Préstamos Hipotecarios, a la comunicación inmediata a la Sociedad Gestora de las condiciones resultantes de dicha renegociación.

3.7.1.2.9. Depósito de los Certificados

El Título Múltiple representativo de los Certificados emitidos por el Cedente quedará depositado en el Agente de Pagos, que actuará como depositario del mismo.

3.7.2. Descripción de las funciones y responsabilidades asumidas por la Sociedad Gestora en la gestión y representación legal del Fondo y en la de los titulares de los Bonos.

3.7.2.2.1. Funciones y responsabilidades de la Sociedad Gestora

El Fondo será constituido por Titulización de Activos, SGFT, S.A. como Sociedad Gestora facultada al efecto, y en consecuencia, para ejercer la administración y representación legal del Fondo al amparo de lo previsto en el Real Decreto 926/1998.

A la Sociedad Gestora, en calidad de gestora de negocios ajenos, le corresponderá la representación y defensa de los intereses de los titulares de los Bonos.

Los titulares de los Bonos no tendrán acción contra la Sociedad Gestora sino por incumplimiento de sus funciones o inobservancia de lo dispuesto en la Escritura de Constitución, en este Folleto y en la normativa vigente.

Con carácter meramente enunciativo, y sin perjuicio de otras actuaciones previstas en la Escritura de Constitución y en el presente Folleto, le corresponderán a la Sociedad Gestora las siguientes funciones:

- (i) En cada Fecha de Cálculo, comprobar que el importe de los ingresos que efectivamente reciba el Fondo se corresponda con los ingresos que debió haber recibido el Fondo, de acuerdo con lo previsto en los distintos contratos de los que se deriven dichos ingresos. En el supuesto de que sea necesario, deberá ejercitar las acciones judiciales o extrajudiciales que sean necesarias o convenientes para la protección de los derechos del Fondo y de los titulares de los Bonos.
- (ii) Aplicar los ingresos del Fondo al pago de las obligaciones del Fondo, de acuerdo con lo previsto en la Escritura de Constitución del Fondo y en este Folleto.
- (iii) Prorrogar o modificar los contratos que haya suscrito en nombre del Fondo para permitir la operativa del Fondo en los términos previstos en la Escritura de Constitución y en este Folleto, y en la normativa vigente en cada momento.
- (iv) Sustituir a cada uno de los prestadores de servicios al Fondo, en los términos previstos en la Escritura de Constitución del Fondo y en este Folleto, siempre que ello esté permitido por la legislación vigente en cada momento, se obtenga la autorización de las autoridades competentes, en caso de ser necesario, se notifique a la Agencia de Calificación y no se perjudiquen los intereses de los titulares de los Bonos. En particular, en caso de incumplimiento por el Cedente de sus obligaciones como administrador de los Préstamos Hipotecarios, la Sociedad Gestora tomará las medidas necesarias para obtener una adecuada administración de los Préstamos Hipotecarios.
- (v) Cursar las instrucciones oportunas al Agente de Pagos en relación con la Cuenta de Tesorería, al Cedente, en relación con la Cuenta de Reinversión.
- (vi) Cursar las instrucciones oportunas al Agente de Pagos en relación con los pagos a efectuar a los titulares de los Bonos y en su caso a las demás entidades a las que corresponda realizar pagos.
- (vii) Determinar y efectuar los pagos en concepto de principal e intereses del Préstamo Subordinado.

- (viii) Determinar y efectuar los pagos del Fondo en virtud del Contrato de Permuta de Intereses.
- (ix) Designar y sustituir, en su caso, al auditor, con la aprobación previa de la CNMV en caso de que sea necesaria.
- (x) Preparar y someter a los órganos competentes todos los documentos e informaciones que deban someterse, según lo establecido en la normativa vigente a la CNMV, así como preparar y dar a conocer a los titulares de los Bonos la información que sea legalmente requerida.
- (xi) Adoptar las decisiones oportunas en relación con la liquidación del Fondo, incluyendo la decisión de liquidar anticipadamente el Fondo, de acuerdo con lo recogido en la Escritura de Constitución y en este Folleto.
- (xii) Determinar el tipo de interés aplicable a cada Serie de Bonos en cada Período de Devengo de Intereses.
- (xiii) La Sociedad Gestora deberá tener disponible para el público toda la documentación e información necesaria de acuerdo con la Escritura de Constitución y con el presente Folleto.

3.7.2.2. Renuncia y sustitución de la Sociedad Gestora

La renuncia y sustitución de la Sociedad Gestora se regulará por lo previsto en el Real Decreto 926/1998 o por la normativa vigente en cada momento. En cualquier caso, la sustitución de la Sociedad Gestora se realizará de acuerdo con el procedimiento que se detalla a continuación, siempre que no sea contrario a las disposiciones reglamentarias establecidas al efecto:

1. La Sociedad Gestora podrá renunciar a su función cuando así lo estime pertinente y solicitar voluntariamente su sustitución, mediante escrito presentado a la CNMV. 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 se declare dispuesta a aceptar tal función y solicite 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 se hayan cumplido todos los requisitos y trámites para que su sustituta pueda asumir plenamente sus funciones en relación con el Fondo. Tampoco podrá la Sociedad Gestora renunciar a sus funciones si, por razón de la referida sustitución, las calificaciones otorgadas por la Agencia de Calificación a los Bonos emitidos por el Fondo disminuyese. Todos los gastos que se generen como consecuencia de dicha sustitución serán soportados por la propia Sociedad Gestora o, en su defecto, por la nueva Sociedad Gestora.

2. 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 y a la Agencia de Calificación. En este supuesto, la Sociedad Gestora estará obligada al cumplimiento de lo previsto en el apartado 1 precedente con anterioridad a su disolución.
3. En el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en situación concursal o fuera revocada su autorización, deberá proceder a nombrar una sociedad gestora que la sustituya. La sustitución tendrá que hacerse efectiva antes de que transcurran cuatro (4) meses desde la fecha en que se produjo el evento determinante de la sustitución. Si la Sociedad Gestora no encontrara otra sociedad gestora dispuesta a hacerse cargo de la administración y representación del Fondo o la CNMV no considerara idónea la propuesta y se de lugar a un descenso de la calificación de los Bonos, se procederá a la liquidación anticipada del Fondo y a la amortización de los Bonos, a los cuatro (4) meses de que hubiese ocurrido el evento determinante de la sustitución forzosa.
4. 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 aceptada por la Agencia de Calificación, así como publicada en el Boletín Diario 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. La sociedad gestora sustituta deberá quedar subrogada en los derechos y obligaciones que, en relación con el presente Folleto y la Escritura de Constitución, 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.

3.7.2.3. Remuneración a favor de la Sociedad Gestora por el desempeño de sus funciones.

La Sociedad Gestora percibirá, por su gestión, en cada Fecha de Pago una comisión de gestión que se devengará trimestralmente, igual, a una cuarta parte de un porcentaje sobre el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Certificados en la Fecha de Pago inmediatamente anterior y que tendrá un importe mínimo. Dicha comisión se entenderá bruta, en el sentido de incluir cualquier impuesto directo o indirecto o retención que pudiera gravar la misma. El importe mínimo de la comisión de gestión de la Sociedad Gestora será actualizado al comienzo de cada año natural (comenzando en enero de 2009) de acuerdo con el Índice General de Precios al Consumo publicado por el Instituto Nacional de Estadística, u organismo que lo sustituya.

Excepcionalmente, en la primera Fecha de Pago, la remuneración de la Sociedad Gestora será un porcentaje sobre el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Certificados en la Fecha de Constitución. La comisión de la Sociedad Gestora en la primera Fecha de Pago se calculará por el número de días transcurridos desde la Fecha de Constitución hasta la primera Fecha de Pago.

3.8 Nombre, dirección y breve descripción de cualquier contrapartida por operaciones de permuta, de crédito, de liquidez o de cuentas.

UNICAJA, actúa como (i) el Agente de Pagos del Fondo; (ii) la entidad contraparte del Contrato de Permuta de Intereses; (iii) el prestamista en el Préstamo Subordinado, (iv) la entidad donde el Fondo tendrá dispuesta la Cuenta de Reinversión y la Cuenta de Tesorería a la que se hace referencia en los apartados 3.4.4.1. y 3.4.4.2 del presente Módulo Adicional y (v) el depositario del Título Múltiple.

Un detalle completo, dirección y breve descripción de las anteriores entidades se incluye en el apartado 5.2. del Documento de Registro.

4 INFORMACIÓN POSTEMISIÓN

4.1 Indicación de si se propone proporcionar información post-emisión relativa a los valores que deben admitirse a cotización y sobre el rendimiento de la garantía subyacente. En los casos en que el emisor haya indicado que se propone facilitar esa información, especificación de la misma, donde puede obtenerse y la frecuencia con la que se facilitará.

A continuación se describe la información que se propone proporcionar tras la realización de la emisión.

4.1.1. Formulación, verificación y aprobación de cuentas anuales y demás documentación contable del Fondo

Dentro de los cuatro (4) meses siguientes al final del período contable, y junto con las cuentas anuales auditadas del Fondo, la Sociedad Gestora emitirá un informe que recogerá:

- i. Un inventario de la cartera de Certificados agrupados en el Fondo y, adicionalmente,
- ii. Un informe de gestión que contendrá:
 - a) El Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento y Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Certificados.
 - b) El porcentaje de los Certificados que ha sido amortizado anticipadamente.
 - c) Los cambios producidos en la tasa de amortización anticipada.

- d) El importe de los Certificados que hayan sido declarados Fallidos y el porcentaje que representan sobre el total.
- e) La vida media de la cartera de Certificados.
- f) El tipo medio de la cartera de Certificados.
- g) El Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento y Saldo Nominal Pendiente de Cobro de Bonos.
- h) El porcentaje de Bonos pendiente de vencimiento.
- i) En su caso, importes de intereses correspondientes a los Bonos devengados y no pagados.
- j) El saldo de la Cuenta de Tesorería y el de la Cuenta de Reinversión.
- k) El saldo pendiente de reembolso del Préstamo Subordinado.
- l) Un análisis detallado de los resultados del Fondo y de los factores que han afectado a dichos resultados.
- m) El importe y las variaciones de los gastos y comisiones de gestión producidos durante el período contable.

4.1.2. Obligaciones y plazos previstos para la puesta a disposición del público y remisión a la CNMV de la información periódica de la situación económico-financiera del Fondo

Cada tres meses, dentro de los siete (7) Días Hábiles siguientes a cada Fecha de Pago, la Sociedad Gestora remitirá a la CNMV y a AIAF un informe que contendrá:

- (i) Con relación a cada una de las Series de Bonos y referida a cada Fecha de Pago:
 1. Importe del saldo nominal inicial
 2. Importe del saldo nominal vencido
 3. Importe del Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento
 4. Importe del Saldo Nominal Pendiente de Cobro
 5. Importe del saldo nominal vencido y efectivamente satisfecho a los titulares de los Bonos
 6. Intereses totales devengados por los Bonos desde la anterior Fecha de Pago
 7. Intereses devengados desde la Fecha de Desembolso y que, debiendo haber sido abonados en anteriores Fechas de Pago, no hayan sido satisfechos (no devengarán intereses adicionales).

(ii) Con relación a los Certificados y referida a cada Fecha de Pago:

1. Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento y Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Certificados.
2. Importe de los Certificados que ha sido amortizado regular y anticipadamente.
3. Tasas de amortización anticipada.
4. Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de los Préstamos Hipotecarios que hayan sido declarados Fallidos y porcentajes de impago sobre el total de los Certificados.

(iii) Con relación a la situación económico-financiera del Fondo y referida a cada Fecha de Pago:

1. Saldo de la Cuenta de Tesorería, de la Cuenta de Reinversión y los intereses generados por ésta última.
2. Gastos e importe del Fondo de Reserva.

4.1.3. Otras obligaciones de comunicación ordinarias, extraordinarias y de hechos relevantes

4.1.3.1. Notificaciones ordinarias periódicas

Trimestralmente, en la Fecha de Determinación, procederá a comunicar a los tenedores de los Bonos, el Tipo de Interés Nominal aplicable a cada una de las Series de Bonos para el Periodo de Devengo de Intereses siguiente.

Trimestralmente, en cada Fecha de Notificación, procederá a comunicar a los tenedores de los Bonos la siguiente información:

-Los intereses y el reembolso de principal de los Bonos de cada una de las Series a abonar a los tenedores de los Bonos.

-Asimismo, y si procediera, las cantidades de intereses y de amortización devengadas por los mismos y no satisfechas, por insuficiencia de Recursos Disponibles, de conformidad con las reglas del Orden de Prelación de Pagos del Fondo.

-Los Saldos Nominales Pendientes de Cobro de los Bonos de cada Serie, después de la amortización a liquidar en cada Fecha de Pago, y los porcentajes que dichos saldos representan sobre el importe nominal inicial de cada Bono.

Las anteriores notificaciones serán efectuadas según lo dispuesto en el apartado 4.1.3.3. siguiente, y serán, asimismo, puestas en conocimiento del Agente de Pagos, de AIAF y de Iberclear, en cada Fecha de Notificación.

4.1.3.2. Notificaciones extraordinarias

Serán objeto de notificación extraordinaria:

- a) Cualquier modificación de la Escritura de Constitución.
- b) Todo hecho relevante que pueda producirse en relación con los Préstamos Hipotecarios, con los Bonos, con el Fondo y con la propia Sociedad Gestora, que pueda influir de modo sensible en la negociación de los Bonos y, en general, de cualquier modificación relevante en el activo o pasivo del Fondo o en caso de resolución de la constitución del Fondo o de una eventual decisión de liquidación anticipada del Fondo y Amortización Anticipada de la Emisión de Bonos por cualquiera de las causas previstas en el presente Folleto, siéndole remitido, en este supuesto, a la CNMV y a la Agencia de Calificación, el acta notarial de extinción del Fondo y el procedimiento de liquidación seguido a que hace referencia el apartado 4.4. del Documento de Registro.

4.1.3.3. Procedimiento de notificación a los tenedores de los Bonos

Las notificaciones a los tenedores de los Bonos que, a tenor de lo anterior, haya de efectuar la Sociedad Gestora sobre el Fondo se realizarán de la forma siguiente:

(i) Notificaciones ordinarias

Las notificaciones ordinarias serán efectuadas mediante publicación de un anuncio, bien en el boletín diario de AIAF Mercado de Renta Fija, o cualquier otro que lo sustituya o de similares características, o bien mediante publicación de un anuncio en un diario de amplia difusión en España, ya sea de carácter económico-financiero o general. Adicionalmente, la Sociedad Gestora o el Agente de Pagos podrán difundir tales informaciones u otras en interés de los titulares de los Bonos a través de los canales y sistemas de difusión propios de los mercados financieros tales como Reuters, Bridge Telerate, Bloomberg o cualquier otro de similares características.

(ii) Notificaciones extraordinarias

Las notificaciones extraordinarias serán efectuadas mediante publicación de un anuncio bien en el boletín diario de AIAF Mercado de Renta Fija, o cualquier otro que lo sustituya o de similares características, o bien mediante publicación de un anuncio en un diario de amplia difusión en España, ya sea de carácter económico-financiero o general, considerándose esas notificaciones realizadas en la fecha de dicha publicación de un anuncio, siendo aptos para las mismas cualquier día del calendario, bien sea Hábil o inhábil (según lo establecido en el presente Folleto).

Excepcionalmente la liquidación del Fondo habrá de ser efectuada mediante publicación de un anuncio en un diario de amplia difusión en España, ya sea de carácter económico-financiero o general considerándose esas notificaciones

realizadas en la fecha de dicha publicación de un anuncio, siendo aptos para las mismas cualquier día del calendario, bien sea Hábil o inhábil (según lo establecido en el presente Folleto).

(iii) Notificaciones y otras informaciones

La Sociedad Gestora podrá poner a disposición de los titulares de los Bonos las notificaciones y otras informaciones en interés de los mismos a través de sus propias páginas en Internet u otros medios de teletransmisión de similares características.

Este Folleto está visado en todas sus páginas y firmado en Madrid, en representación del emisor.

D. Ramón Pérez Hernández
Director General

GLOSARIO DE TÉRMINOS

TÉRMINOS

“**Administrador**”, significa la entidad encargada de la administración de los Préstamos Hipotecarios cedidos al Fondo mediante la emisión de los Certificados. UNICAJA actuará como administrador de los Préstamos Hipotecarios, sin perjuicio de su posible sustitución según lo establecido en el apartado 3.7.1. del Módulo Adicional.

“**Agencia de Calificación**”, significa Fitch Ratings España S.A.

“**Agente de Pagos**”, significa la entidad que de acuerdo con el Contrato de Servicios Financieros, prestará los servicios de mantenimiento de la Cuenta de Tesorería, depósito del Título Múltiple y agencia de pagos en la emisión de los Bonos. El Agente de Pagos será UNICAJA, o la entidad que pueda sustituirle en dichas funciones.

“**AIAF**”, significa Mercado AIAF de Renta Fija.

“**Bonos**”, significan los Bonos de la Serie A, los Bonos de la Serie B, los Bonos de la Serie C y los Bonos de la Serie D, emitidos con cargo al Fondo.

“**Bonos de la Serie A**”, significan los Bonos de la Serie A emitidos con cargo al Fondo por importe nominal total de TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES OCHOCIENTOS MIL (350.800.000 €) euros integrada por TRES MIL QUINIENTOS OCHO (3.508) Bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario.

“**Bonos de la Serie B**”, significan los Bonos de la Serie B emitidos con cargo al Fondo por importe nominal total de TREINTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS MIL (31.200.000 €) euros integrada por TRESCIENTOS DOCE (312) Bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario.

“**Bonos de la Serie C**”, significan los Bonos de la Serie C emitidos con cargo al Fondo por importe nominal total de DIECIOCHO MILLONES (18.000.000 €) de euros integrada por CIENTO OCHENTA (180) Bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario.

“**Bonos de la Serie D**”, significan los Bonos de la Serie D emitidos con cargo al Fondo por importe nominal total de DIECINUEVE MILLONES SEISCIENTOS MIL (19.600.000 €) euros integrada por CIENTO NOVENTA Y SEIS (196) Bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario.

“**Certificados de Transmisión de Hipoteca**” o “**Certificados**”, significan los certificados de transmisión de hipoteca emitidos por UNICAJA y suscritos por el Fondo.

“**Cedente**”, significa UNICAJA.

TÉRMINOS

“**CET**”, significa “Central European Time”.

“**CMOF**”, significa el modelo del Contrato Marco de Operaciones Financieras preparado por la Asociación Española de Banca.

“**CNMV**”, significa Comisión Nacional del Mercado de Valores.

“**Contrato de Depósito a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Reinversión)**”, significa el contrato de depósito a tipo de interés garantizado (Cuenta de Reinversión) celebrado entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y UNICAJA.

“**Contrato de Dirección y Suscripción de la Emisión de Bonos**”, significa el contrato de dirección y suscripción de la Emisión de Bonos celebrado entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, con UNICAJA.

“**Contrato de Permuta de Intereses**”, significa el contrato de permuta de intereses, celebrado entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y UNICAJA.

“**Contrato de Préstamo Subordinado**”, significa el contrato que regula el Préstamo Subordinado, celebrado entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y UNICAJA.

“**Contrato de Servicios Financieros**”, significa el Contrato de Servicios Financieros suscrito, en nombre del Fondo, por la Sociedad Gestora y por el Agente de Pagos regulando el depósito del Título Múltiple, la Cuenta de Tesorería y la agencia de pagos del Fondo.

“**Cuenta de Tesorería**”, significa la cuenta financiera en euros abierta en el Agente de Pagos a nombre del Fondo, de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Servicios Financieros, a través de la cual se realizan todos los pagos del Fondo.

“**Cuenta de Reinversión**”, significa la cuenta abierta a nombre del Fondo en UNICAJA, a través de la cual se realizarán en cada Fecha de Cobro, todos los ingresos que el Fondo debe recibir del Cedente.

“**Cuentas del Fondo**”, significará la Cuenta de Tesorería y la Cuenta de Reinversión.

“**Deudores Hipotecarios**”, significará los titulares de los Préstamos Hipotecarios transferidos al Fondo mediante la emisión de los Certificados.

“**Día Hábil**” significa todo el que no sea sábado, domingo, festivo en Madrid capital o inhábil del calendario TARGET (Trans European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer System).

“**Documento de Registro**” significará el documento de registro de valores de titulización que formará parte del Folleto y que estará elaborado conforme al anexo VII del Reglamento 809/2004.

TÉRMINOS

“**Emisión**” significa la emisión de Bonos.

“**Emisor**” significa el Fondo.

“**Entidad Cedente**”, significa UNICAJA.

“**Entidad Suscriptora**”, significa UNICAJA.

“**Entidad Directora**”, significa UNICAJA.

“**Escritura de Constitución**”, significa la escritura pública de constitución del Fondo, emisión y suscripción de los Certificados de Transmisión de Hipoteca y Emisión de Bonos.

“**Euribor**”, significa el Euro Interbank Offered Rate que es el tipo de oferta de depósitos interbancarios a plazo en euros calculado como la media diaria de las cotizaciones suministradas para quince plazos de vencimiento por un panel compuesto por 57 Bancos, entre los más activos de la zona Euro. El tipo es cotizado en base al cómputo de los días reales al vencimiento y año compuesto por 360 días, y es fijado a las 11:00 horas de la mañana (hora CET), expresado con tres cifras decimales.

“**Factores de Riesgo**”, significa el apartado del Folleto en el que se describen los principales riesgos ligados (i) al Emisor, (ii) a los valores y (iii) a los activos que respaldan la Emisión.

“**Fecha de Cálculo**”, significa cada una de las fechas en las que la Sociedad Gestora calculará que la cantidad recaudada por el Cedente en cada Periodo de Cálculo que se corresponde con lo ingresado por el Cedente en la Cuenta de Reinversión. Las Fechas de Cálculo serán los días 20 de cada mes, o en caso de no ser éste Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente anterior. La primera Fecha de Cálculo será el 20 de junio de 2008.

“**Fecha de Cobro**”, será cada una de las fechas en las que el Cedente, como administrador de los Préstamos Hipotecarios, realizará los abonos en la Cuenta de Reinversión, por las cantidades recibidas de dichos Préstamos Hipotecarios durante el Periodo de Cobro inmediatamente anterior. El Cedente realizará sus ingresos semanalmente, cada martes o, en caso de no ser Día Hábil, los ingresos se realizarán el Día Hábil inmediatamente anterior. Las transferencias se realizarán como máximo cada dos (2) Días Hábiles en los supuestos establecidos en el apartado 3.4.5. del Módulo Adicional.

“**Fecha de Constitución**”, significa la fecha de constitución del Fondo, es decir el 9 mayo de 2008.

“**Fecha de Desembolso**”, significa el 14 mayo de 2008 día en que se deberá desembolsar el importe efectivo por la suscripción de los Bonos y abonarse el valor nominal de los Certificados de Transmisión de Hipoteca suscritos.

TÉRMINOS

“**Fecha de Determinación**”, será el segundo (2º) Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago, y significa la fecha en la que la Sociedad Gestora determinará el Tipo de Interés Nominal aplicable a cada una de las Series de Bonos para el Periodo de Devengo de Intereses siguiente.

“**Fecha de Notificación**”, significará la fecha en la que se notificarán los importes a pagar en concepto de principal e intereses a los titulares de los Bonos, es decir, el segundo Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago.

“**Fecha de Pago**”, significa los días 25 de febrero, 25 de mayo, 25 de agosto y 25 de noviembre cada año o, en caso de que alguno de estos días no fuera un Día Hábil, el siguiente Día Hábil. La primera Fecha de Pago tendrá lugar 25 de agosto de 2008.

“**Fecha de Suscripción**”, significa la fecha en la que se suscribirán los Bonos, es decir el 12 mayo de 2008.

“**Folleto**”, significa conjuntamente, el Documento de Registro, Nota de Valores y Módulo Adicional a la Nota de Valores.

“**Fecha de Vencimiento Legal del Fondo**”, significa la fecha de amortización definitiva de los Bonos, es decir, el 25 de noviembre de 2050 o, si este día no fuera Día Hábil, el siguiente Día Hábil.

“**Fondo**”, significa TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS.

“**Fondo de Reserva**”, significará el fondo de reserva constituido en la Fecha de Desembolso con cargo a la emisión de los Bonos de la Serie D, conforme a lo establecido en el apartado 3.4.2.1 del Módulo Adicional.

“**IBERCLEAR**”, significa la entidad Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U.

“**Informe de Auditoría**”, significa el informe de auditoría realizado por PwC para la Sociedad Gestora sobre los Préstamos Hipotecarios que se cederán al Fondo mediante la emisión de los Certificados y que se agruparán en el Fondo, con el objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 5 del Real Decreto 926/1998.

“**IVA**”, significa el Impuesto sobre el Valor Añadido.

“**Ley Concursal**”, significará la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal.

“**Ley de Enjuiciamiento Civil**”, significa la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

“**Ley del IVA**”, significará la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

TÉRMINOS

“**Ley del Mercado de Valores**”, significa la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en su redacción actual.

“**Ley del Mercado Hipotecario**”, significa la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

“**Ley 2/1994**”, significa la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.

“**Ley 3/1994**”, significa la Ley 3/1994, de 14 de abril, por la que se adapta la legislación española en materia de entidades de crédito a la Segunda Directiva de Coordinación Bancaria y se introducen otras modificaciones relativas al sistema financiero.

“**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 41/2007**”, significa la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria.

“**Ley 44/2002**”, significa la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del sistema Financiero.

“**Nivel Requerido del Fondo de Reserva**”, significa el nivel requerido del Fondo de Reserva en cada Fecha de Pago, de conformidad con lo establecido en el apartado 3.4.2.2. del Módulo Adicional.

“**Orden de Prelación de Pagos**”, significa el orden en el que se aplicarán los Recursos Disponibles del Fondo, para atender las obligaciones de pago o retención del mismo descrito en el apartado 3.4.6.2.2. del Módulo Adicional.

“**Orden de Prelación de Pagos de Liquidación**”, significa el orden de prelación de las obligaciones de pago o de retención del Fondo para la aplicación de los Recursos Disponibles en la Fecha de Pago en la que tuviera lugar la liquidación del Fondo descrito en el apartado 3.4.6.3. del Módulo Adicional.

“**Certificados Fallidos**”, significa los Certificados cuyos Préstamos Hipotecarios subyacentes se encuentren a una fecha (i) en impago por un período igual o mayor a doce (12) meses de débitos vencidos (para el cálculo del impago se considerarán períodos enteros, es decir, un mes de impago corresponde con el retraso en los débitos vencidos de hasta treinta (30) días, y así correlativamente para los meses sucesivos), (ii) en ejecución de la garantía hipotecaria o, (iii) hayan sido declarados o clasificados como fallidos por el Cedente y comunicado a la Sociedad Gestora.

TÉRMINOS

“Período de Cálculo”, significará cada período que coincide con el mes natural. Sobre estos periodos se realizarán las liquidaciones del Fondo de los importes cobrados a los prestatarios. Excepcionalmente el primer Periodo de Cálculo será el comprendido entre la Fecha de Constitución y el último día del mes de mayo de 2008.

“Período de Cobro”, significará los días comprendidos entre dos Fechas de Cobro consecutivas, incluyendo la primera y excluyendo la última.

“Periodo de Devengo de Intereses”, significa los días efectivos transcurridos entre cada dos Fechas de Pago consecutivas, incluyendo la Fecha de Pago inicial, y excluyendo la Fecha de Pago final. El primer Periodo de Devengo de Intereses comenzará en la Fecha de Desembolso, incluida, y finalizará en la primera Fecha de Pago, excluida.

“Préstamos Hipotecarios”, significa los préstamos hipotecarios transferidos por el Cedente al Fondo mediante la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.

“Préstamos Hipotecarios Fallidos”, significa los Préstamos Hipotecarios que se encuentren a una fecha (i) en impago por un período igual o mayor a doce (12) meses de débitos vencidos (para el cálculo del impago se considerarán períodos enteros, es decir, un mes de impago corresponde con el retraso en los débitos vencidos de hasta treinta (30) días, y así correlativamente para los meses sucesivos), (ii) en ejecución de la garantía hipotecaria o, (iii) hayan sido declarados o clasificados como fallidos por el Cedente y comunicado a la Sociedad Gestora.

“Préstamos Hipotecarios No Fallidos”, significa los Préstamos Hipotecarios que a una fecha no se encuentren considerados como Préstamos Hipotecarios Fallidos.

“Préstamo Subordinado”, significa el préstamo otorgado por UNICAJA al Fondo, de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Préstamo Subordinado.

“PwC”, significa **PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.**, auditor de las cuentas del Fondo y auditor de una serie de atributos de la selección de préstamos hipotecarios titularidad del Cedente de los que se extraerán los Préstamos Hipotecarios para la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca que serán suscritos por el Fondo en su constitución.

“Real Decreto 116/1992”, significa el Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero, sobre representación de valores por medio de anotaciones en cuenta y compensación y liquidación de operaciones bursátiles.

“Real Decreto 1310/2005”, significa el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos.

TÉRMINOS

“**Real Decreto 685/1982**”, significa el 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, y el Real Decreto 1289/1991, de 2 de agosto, por el que se modifican determinados artículos del anterior.

“**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 Ley 5/2005**”, significa el Real Decreto-Ley 5/2005, de 11 de marzo, de reformas urgentes para el impulso a la productividad y para la mejora de la contratación pública.

“**Recursos Disponibles**”, significan en cada Fecha de Pago la suma de i) cualquier cantidad que, en concepto de intereses ordinarios y reembolso de principal, corresponda a los Préstamos Hipotecarios agrupados en el Fondo (correspondientes a los tres (3) Periodos de Cálculo inmediatamente anteriores a esa Fecha de Pago); ii) las cantidades que compongan en cada momento el Fondo de Reserva; iii) los rendimientos producidos por dichos importes en la Cuenta de Reinversión; iv) en su caso, la Cantidad Neta percibida en virtud del Contrato de Permuta de Intereses; v) en su caso, cualesquiera otras cantidades que hubiera percibido el Fondo correspondientes a los Préstamos Hipotecarios agrupados en el mismo (correspondientes a los tres (3) Periodos de Cálculo inmediatamente anteriores a esa Fecha de Pago).

“**Reglamento 809/2004**” significa el Reglamento (CE) nº 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004.

“**Saldo Inicial de los Certificados**”, significa la suma del principal pendiente de vencimiento a la Fecha de Constitución del Fondo, de los Certificados.

“**Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Bonos**”, significa la suma del principal pendiente de vencimiento más el principal vencido y no pagado a una fecha de todos los Bonos que integran cada una de las Series.

“**Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Certificados**”, significa la suma del principal pendiente de vencimiento más el principal vencido y no pagado a una fecha de todos los Certificados.

“**Saldo Nominal Pendiente de Cobro Acumulado de los Certificados Fallidos**”, significará el saldo nominal pendiente de cobro de los Certificados Fallidos acumulado desde la Fecha de Constitución del Fondo, sin deducción de las posibles recuperaciones de esos Certificados Fallidos.

“**Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de los Bonos**”, significa la suma del principal no vencido de los Bonos de cada una de las Series.

“**Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de los Certificados**”, significa el importe de principal no vencido de los Certificados.

TÉRMINOS

“**Serie A**”, significa los Bonos de la Serie A emitidos con cargo al Fondo.

“**Serie B**”, significa los Bonos de la Serie B emitidos con cargo al Fondo.

“**Serie C**”, significa los Bonos de la Serie C emitidos con cargo al Fondo.

“**Serie D**”, significa los Bonos de la Serie D emitidos con cargo al Fondo.

“**Sociedad Gestora**”, significa TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, S.G.F.T, S.A.

“**Tipo de Interés Nominal**”, significa el tipo de interés nominal, variable trimestralmente y con pago trimestral, aplicable a cada una de las Series y determinado para cada Periodo de Devengo de Intereses que será el que resulte de sumar (i) el Tipo de Interés de Referencia, y (ii) un margen para cada una de las Series según el detalle del apartado 4.8 de la Nota de Valores.

“**Tipo de Interés de Referencia**”, significa el tipo de interés de referencia de los Bonos, conforme se establece en el apartado 4.8. de la Nota de Valores.

“**TIR**”, significa la tasa interna de rentabilidad.

“**Título Múltiple**”, significa el título múltiple emitido por el Cedente, nominativo, representativo de la totalidad de los Certificados.

“**UNICAJA**” significa MONTES DE PIEDAD Y CAJA DE AHORROS DE RONDA, CÁDIZ, ALMERÍA, MÁLAGA Y ANTEQUERA.