

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 “UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS”

el texto del Folleto de Emisión registrado con fecha 18 de junio de 2009, 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 19 de junio de 2009.

D. Ramón Pérez Hernández
Director General

UNICAJA TDA VPO
Fondo de Titulización de Activos
FOLLETO DE EMISIÓN

188.800.000 Euros

Serie A

188.800.000 euros

Moody's
Aaa

respaldados por participaciones hipotecarias y 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 18 de junio de 2009

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.	4
3.4 Concentración por localización geográfica de la garantía	5
3.5 Diferimiento excepcional en el pago de las cuotas de los Préstamos Hipotecarios VPO	5
3.6 Principal pendiente de las subsidiaciones de los Préstamos Hipotecarios VPO.	6
DOCUMENTO DE REGISTRO DE VALORES DE TITULIZACIÓN	7
(ANEXO VII DEL REGLAMENTO 809/2004)	7
1 PERSONAS RESPONSABLES	7
1.1 Personas responsables de la información que figura en el Documento de Registro	7
1.2 Declaraciones de las personas responsables de la información que figura en el Documento de Registro	7
2 AUDITORES DEL FONDO	7
2.1 Auditores del Fondo	7
2.2 Criterios contables utilizados por el Fondo	8
3 FACTORES DE RIESGO LIGADOS AL EMISOR	8
4 INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR	8
4.1 Declaración de que el emisor se ha constituido como fondo de titulización.	8
4.2 Nombre legal y profesional del emisor	8
4.3 Lugar del registro del Fondo y número de registro	8
4.4 Fecha de Constitución y período de actividad del emisor.	9
4.5 Domicilio, personalidad jurídica y legislación aplicable al emisor.	13
4.6 Régimen fiscal del Fondo.	14
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.	15
5 DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA	16
5.1 Breve descripción de las actividades principales del emisor	16
5.2 Descripción general de las partes del programa de titulización.	16
6 ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN	18
6.1 Gestión, administración y representación del emisor	18
6.2 Auditoría de cuentas de la Sociedad Gestora	18
6.3 Actividades principales	18
6.4 Existencia o no de participaciones en otras sociedades	19
6.5 Prestamistas de la Sociedad Gestora en más del 10%	19
6.6 Litigios de la Sociedad Gestora	19
6.7 Órganos administrativos, de gestión y de supervisión	19
6.8 Fondos Gestionados	21
6.9 Capital Social y Recursos Propios	23
6.10 Principales operaciones con partes vinculadas y conflictos de intereses	23
7 ACCIONISTAS PRINCIPALES	23
8 INFORMACIÓN FINANCIERA REFERENTE A LOS ACTIVOS Y A LAS RESPONSABILIDADES DEL EMISOR, POSICIÓN FINANCIERA Y BENEFICIOS Y PÉRDIDAS.	24

8.1	Declaración sobre inicio de operaciones y estados financieros del emisor anteriores a la fecha del Documento de Registro	24
8.2	Información financiera histórica	24
8.3	Procedimientos judiciales y de arbitraje	24
8.4	Cambio adverso importante en la posición financiera del emisor	24
9	INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS	24
9.1	Declaraciones o informes atribuidos a una persona en calidad de experto.	24
9.2	Información procedente de terceros.	24
10	DOCUMENTOS PARA CONSULTA	25
	NOTA DE VALORES	26
	(ANEXO XIII DEL REGLAMENTO 809/2004)	26
1	PERSONAS RESPONSABLES	26
1.1	Personas responsables de la información que figura en la Nota de Valores	26
1.2	Declaraciones de las personas responsables de la información que figura en la Nota de Valores	26
2	FACTORES DE RIESGO DE LOS VALORES	26
3	INFORMACIÓN FUNDAMENTAL	26
3.1	Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la oferta	26
3.2	Descripción de cualquier interés, incluidos los conflictivos, que sea importante para la emisión, detallando las personas implicadas y la naturaleza del interés.	27
4	INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A OFERTARSE Y ADMITIRSE A COTIZACIÓN	27
4.1	Importe total de los valores	27
4.2	Descripción del tipo y la clase de los valores	27
4.3	Legislación según la cual se crean los valores	28
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	29
4.6	Clasificación de los valores según la subordinación	29
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	36
4.11	Representación de los tenedores de los valores	40
4.12	Resoluciones, autorizaciones y aprobaciones para la emisión de los valores	40
4.13	Fecha de emisión de los valores	41
4.14	Restricciones a la libre transmisibilidad de los valores	41
5	ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN	41
5.1	Mercado en el que se negociarán los valores	41
5.2	Agente de Pagos y entidades depositarias	42
6	GASTOS DE LA OFERTA Y DE LA ADMISIÓN A COTIZACIÓN	44
7	INFORMACIÓN ADICIONAL	44
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	44
7.2	Otra información de la Nota de Valores que haya sido auditada o revisada por auditores	44
7.3	Declaraciones o informes atribuidos a una persona en calidad de experto	45
7.4	Informaciones procedentes de terceros	45
7.5	Calificaciones de solvencia asignadas por la Agencia de Calificación	45
	MÓDULO ADICIONAL A LA NOTA DE VALORES	47
	(ANEXO VIII DEL REGLAMENTO 809/2004)	47
1	VALORES	47
1.1	Denominación mínima de la emisión	47
1.2	Confirmación de que la información relativa a una empresa o deudor que no participen en la emisión se ha reproducido exactamente.	47
2	ACTIVOS SUBYACENTES	47

2.1	Confirmación sobre la capacidad de los activos titulizados de producir los fondos pagaderos a los valores.	47
2.2	Activos que respaldan la emisión	48
2.3	Activos activamente gestionados que respaldan la Emisión	99
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.	99
3 ESTRUCTURA Y TESORERÍA		99
3.1	Descripción de la estructura de la operación	99
3.2	Descripción de las entidades que participan en la emisión y descripción de las funciones que deben ejercer	99
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.	100
3.4	Explicación del Flujo de Fondos.	104
3.5	Nombre, dirección, y actividades económicas significativas de los creadores de los activos titulizados.	122
3.6	Rendimiento y/o reembolso de los valores con otros que no son activos del emisor.	123
3.7	Administrador, agente de cálculo o equivalente.	123
3.8	Nombre, dirección y breve descripción de cualquier contrapartida por operaciones de permuta, de crédito, de liquidez o de cuentas.	135
4 INFORMACIÓN POSTEMISIÓN		135
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.	135
GLOSARIO DE TÉRMINOS		140

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 el artículo 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 las Participaciones Hipotecarias (en adelante, las “**Participaciones**”) y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca (en adelante, los “**Certificados**”) y, conjuntamente, con las Participaciones, las “**Participaciones y los Certificados**”) sólo podrán ser rescindidos o impugnados 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 los títulos múltiples representativos de las Participaciones y de los Certificados, 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 las Participaciones y de los Certificados 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 apartado 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.

2.4 Duración de los Bonos.

El cálculo de la vida media y de la duración de los Bonos 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 las Participaciones y 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 las Participaciones y de los Certificados. Todo ello sin perjuicio de las responsabilidades del Cedente relativas a la sustitución de las Participaciones y 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 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.

Las Participaciones y 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 (87,86%) y Castilla La Mancha (10,43%).

3.5 Diferimiento excepcional en el pago de las cuotas de los Préstamos Hipotecarios VPO

Según prevén el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 1998-2001 (en adelante, el “**Real Decreto 1186/1999**”); el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005 (en adelante, el “**Real Decreto 1/2002**”); y el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda (en adelante, el “**Real Decreto 801/2005**”), que regulan los planes estatales de vivienda 1998-2001, 2002-2005 y 2005-2008, respectivamente, los Préstamos Hipotecarios cuyos titulares se encuentren acogidos al sistema de primer acceso a la vivienda en propiedad, no perderán su condición de cualificados ni entrarán en situación de morosidad en el caso de diferimiento del pago de las cuotas excepcionalmente hasta un máximo de dos años, por acuerdo entre el Cedente y el Deudor, por interrupciones temporales de pagos debidas a situaciones de desempleo. Se procederá a dicho diferimiento bajo consentimiento del Cedente. La primera interrupción no podrá tener lugar antes de la amortización de las tres primeras anualidades completamente satisfechas.

Los titulares que difieran excepcionalmente el pago de las cuotas no tendrán derecho al abono del subsidio durante dicho periodo, durante el cual éste no se devengará. Una vez se reinicie la amortización del préstamo hipotecario, se reiniciará el devengo y abono del subsidio. En cualquier caso, tales situaciones (interrupción del abono de las cuotas y su reanudación) serán comunicadas por escrito por el Cedente al Ministerio de la Vivienda.

Los planes estatales de vivienda 1992-1995 y 1996-1999, regulados por el Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda del Plan 1992-1995 (en adelante, el “**Real Decreto 1932/1991**”) y el Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles para el período 1996-1999 en materia de vivienda y suelo (en adelante, el “**Real Decreto 2190/1995**”), respectivamente, que representan el 2,93% de la cartera de Préstamos Hipotecarios VPO no contemplan la posibilidad de diferimiento excepcional en el pago de las cuotas.

En el caso de que se autorizaran y produjeran diferimientos en los términos referidos en este apartado, éstos podrían afectar a la vida media y a la duración de los Bonos.

Ninguno de los Préstamos Hipotecarios VPO de la cartera auditada se encuentran a 21 de mayo de 2009 en situación de diferimiento excepcional en el pago de las cuotas.

3.6 Principal pendiente de las subsidiaciones de los Préstamos Hipotecarios VPO.

La parte del principal o capital subsidiado de los Préstamos Hipotecarios VPO formará parte del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de cada Préstamo Hipotecario VPO hasta su abono por el Ministerio de la Vivienda al Cedente y su correspondiente cobro por parte del Fondo.

Según la experiencia del Cedente, el abono de dichas subsidiaciones por parte del Ministerio de Vivienda tiene un retraso medio de un mes y máximo de tres. Dichos retrasos podrían afectar a la vida media y la duración de los Bonos.

3.7 Riesgo de Morosidad

A continuación se detallan los datos recogidos en el apartado 3.5 del Módulo Adicional correspondientes al índice de morosidad hipotecaria y al ratio de cobertura de la misma de MONTES DE PIEDAD Y CAJA DE AHORROS DE RONDA, CÁDIZ, ALMERÍA, MÁLAGA Y ANTEQUERA (“UNICAJA”) apreciándose un aumento de la morosidad y una reducción del ratio de cobertura.

	31/03/2008	31/12/2008	31/03/2009
Índice de morosidad hipotecaria	0,76%	1,98%	2,79%
Ratio de cobertura de morosidad	300%	151%	112%

Sin embargo, la Sociedad Gestora manifiesta que las informaciones de los cuadros expuestos en el apartado 4.10 de la Nota de Valores 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 tasas de tipo de interés, morosidad, fallido y amortización de los préstamos constantes a lo largo de la vida del Fondo, sujetos, en realidad, a continuo cambio.

Teniendo en cuenta las hipótesis de morosidad descritas en el apartado 4.10 de la Nota de Valores el Fondo de Reserva no se reduciría a lo largo de la vida del Fondo.

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 15 de septiembre de 2008, modificados por el acuerdo del Consejo de Administración de 12 de mayo de 2009, 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 **UNICAJA TDA VPO, 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 15 de septiembre de 2008 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

Los ingresos y gastos se reconocerán por el Fondo siguiendo los principios contables vigentes de conformidad con la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estatutos reservados de información estadística de los Fondos de Titulización (en adelante, la “Circular 2/2009”) o en la norma que sea aplicable en cada momento.

El ejercicio económico del Fondo coincidirá con el año natural. Sin embargo y por excepción, el primer ejercicio económico se iniciará en la Fecha de Constitución y finalizará el 31 de diciembre de 2009, y el último ejercicio económico finalizará en la fecha en que tenga lugar la extinción del Fondo.

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 “UNICAJA TDA VPO, 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 18 de junio de 2009, 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 las Participaciones y de los Certificados 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. 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 19 de junio de 2009 (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, el 28 de abril de 2051 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 las Participaciones y los Certificados sea inferior al 10% del Saldo Inicial de las Participaciones y los Certificados en la Fecha de Constitución, siempre y cuando la liquidación de las Participaciones y 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 entenderá por “**Saldo Nominal Pendiente de Cobro de las Participaciones y los Certificados**” la suma del principal pendiente de vencimiento más el principal vencido y no pagado (incluidos los importes correspondientes a las subsidiaciones de principal de los Préstamos Hipotecarios VPO vencidos y no transferidos efectivamente al Fondo) a una fecha de todas las Participaciones y los Certificados.

Se entenderá por “**Saldo Inicial de las Participaciones y los Certificados**” la suma del principal pendiente de vencimiento a la Fecha de Constitución del Fondo, de las Participaciones y los Certificados.

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.

“**Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Bonos**” se define como la suma del principal pendiente de vencimiento más el principal vencido y no pagado a una fecha de todos los Bonos.

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 las Participaciones y los Certificados En el supuesto de que hayan vencido todas las Participaciones y los Certificados y existan importes pendientes de cobro de las Participaciones y 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 22 de junio de 2009 (en adelante, la “**Fecha de Suscripción**”), la calificación provisional otorgada a los Bonos por la Agencia de Calificación.

En este caso se considerarán asimismo resueltos: la emisión y suscripción de las Participaciones y los Certificados, el Préstamo Subordinado, el Préstamo Participativo, 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 las Participaciones y los Certificados no será inferior a la suma del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de las Participaciones y 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 las Participaciones Hipotecarias y 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 las Participaciones y los Certificados otorgados por el Cedente. Para el ejercicio de dicho derecho de tanteo, el Cedente dispondrá de un plazo de diez (10) Días Hábiles desde la fecha en que la Sociedad Gestora le comunique las condiciones en que se procederá a la enajenación de las Participaciones y 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 Participaciones y 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, de carácter cerrado 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, de 10 de noviembre, por la que se desarrolla el artículo 27.4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, 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 o declaración 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, así como las demás disposiciones que se citan a continuación y las restantes normas aplicables, pudiendo resumirse algunas de sus características 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%, y a las normas comunes sobre deducciones en la cuota, compensación de pérdidas y demás elementos sustanciales de la configuración del impuesto.

La entrada en vigor de la Circular 2/2009 en su norma 13ª determina que los fondos de titulización deben dotar provisiones por deterioro de valor de los activos financieros. A la fecha de registro del presente Folleto, pueden existir diferencias entre la norma contable y el régimen general de provisiones a efectos de lo que podría considerarse como gasto deducible en la determinación de la base imponible del impuesto de sociedades.

- 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 las Participaciones y los Certificados 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 del Fondo así como las operaciones realizadas por el mismo sujetas a la modalidad de “operaciones societarias” del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados están exentas del concepto 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 en el artículo 45.I.B) del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (TR ITP y AJD), aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 25 de septiembre.

- 4º) La emisión y suscripción de las Participaciones y los Certificados 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. de la Ley del IVA y no está sujeta a otros impuestos indirectos en España.
- 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.18º 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).
- 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 en 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, las Participaciones y los Certificados 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 la Serie A, por el importe determinado en el apartado 4.2.1. de la Nota de Valores. 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 las Participaciones y 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 los 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 las Participaciones y los Certificados que serán íntegramente suscritos por el Fondo en su constitución, (ii) el Administrador de los Préstamos Hipotecarios, (iii) la entidad otorgante del Préstamo Subordinado y del Préstamo Participativo, (iv) el agente de pagos en la Emisión de Bonos y el depositario de los Títulos Múltiples representativos de las Participaciones y de los Certificados (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.

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 y Moody's, en enero de 2009 y abril de 2009, respectivamente, son las siguientes:

	Fitch	Moody's
Corto plazo	F-1	P-1
Largo plazo	A+	Aa3

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

J&A GARRIGUES, S.L.P. 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 las Participaciones y los Certificados 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.

MOODY'S INVESTOR SERVICE ESPAÑA, S.A. (en adelante, "**Moody's**") es la Agencia de Calificación de la Emisión de los Bonos.

MOODY'S INVESTOR SERVICE ESPAÑA, S.A. es una sociedad anónima española, con domicilio en la calle Bárbara de Braganza número 2, Madrid y con CIF número A-80448475.

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 las Participaciones y 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 aquella 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 2006, 2007 y 2008, estando depositadas en la CNMV. Las cuentas de los ejercicios 2006 y 2007 se encuentran depositadas en el Registro Mercantil y las del ejercicio 2008 se encuentran pendientes de depositar a la fecha del presente Folleto.

Los informes de auditoría de las cuentas anuales correspondientes a los ejercicios 2006, 2007 y 2008 no presentan salvedades. El auditor de las cuentas de la Sociedad Gestora es Ernst & Young, S.L.

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, S.G.F.T., 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 31 de mayo de 2009, administra un total de 113 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:

- Presidente: D. Francisco Javier Soriano Arosa
- Consejeros:
 - Caja de Ahorros Municipal de Burgos, representada por D. Vicente Palacios Martínez
 - D. Francisco Javier Sáiz Alonso
 - Dña. Raquel Martínez Cabañero
 - Caja de Ahorros del Mediterráneo, representado por D. Juan Luis Sabater Navarro
 - D. Gumersindo Ruiz Bravo de Mansilla
 - D. José Carlos Contreras Gómez
 - Bear Stearns Spanish Securitization Corporation, representado por D. Arturo Miranda Martín

- Secretario no Consejero: D. Luis Vereterra Gutiérrez-Maturana

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 Caja de Ahorros de Castilla La Mancha
Dña. Raquel Martínez	Directora de Mercado de Capitales de Ibercaja.

Nombre	Cargo en sociedades cotizadas y/o relevantes
Cabañero	Consejera de la SICAV, Oportunidad Bursátil de Grupo Inversis.
D. Juan Luis Sabater Navarro	Director de Financiación y Gestión de Liquidez de Caja de Ahorros del Mediterráneo
D. Gumersindo Ruiz Bravo de Mansilla	<p>Consejero Delegado y Director General de Unicorp Corporación Financiera, S.A.</p> <p>Vicepresidente de Unicorp Vida, Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A.</p> <p>Presidente de Unigest, S.G.I.I.C., S.A.</p> <p>Co-presidente de Segurándalus Mediación, S.A.</p> <p>Presidente de Unicorp Patrimonio, S.A.</p> <p>Presidente de Unicorp Mercados, S.A.</p> <p>Vicepresidente de Compañía Andaluza de Rentas e Inversiones, S.A.</p>
D. José Carlos Contreras Gómez	<p>Subdirector General, Director de Finanzas Corporativas de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid.</p> <p>Vocal del Consejo de Banco Inversis Net, S.A.</p> <p>Vocal del Consejo de Corporación Interamericana de Financiamiento de Infraestructuras.</p>
D. Arturo Miranda Martín	<p>Executive Director de J.P. Morgan</p> <p>Responsable de Titulización de J.P.Morgan para el Sur de Europa y Jefe de Mercado de Capitales para España y Portugal.</p>

6.8 Fondos Gestionados

A 31 de mayo de 2009, la Sociedad Gestora gestiona los siguientes fondos de titulización:

Fondo	Fecha Constitución	Emitido	Saldo Bonos 31 de mayo de 2009
Fondos de Titulización Hipotecaria			
TDA 4 - F.T.H.	22-abr-98	150.253.027€	0,00€
TDA 5 - F.T.H.	20-ene-99	351.500.000€	38.740.201.88€
TDA 7 - F.T.H.	12-mar-99	1.051.700.000€	159.753.092.20€
TDA 8 - F.T.H.	9-abr-99	150.200.000€	29.327.562.88€
TDA 9 - F.T.H.	12-may-99	332.400.000€	54.407.851.00€
TDA 10 - F.T.H.	21-jul-99	240.500.000€	30.086.745.33€
TDA 11 - F.T.H.	24-ene-00	660.600.000€	120.242.372.80€
TDA 12 - F.T.H.	26-jun-00	513.900.000€	104.406.319.52€
Fondos de Titulización de Activos			
TDA 13-MIXTO - F.T.A.	5-dic-00	389.500.000€	92.759.511.23€
TDA 14-MIXTO - F.T.A.	20-mar-01	607.100.000€	171.957.332.02€
TDA 15-MIXTO - F.T.A.	4-nov-02	450.900.000€	172.892.408.38€
TDA 16-MIXTO - F.T.A.	26-may-03	532.000.000€	167.669.763.26€
TDA 17-MIXTO - F.T.A.	24-oct-03	455.000.000€	161.625.089.76€
TDA 18-MIXTO - F.T.A.	14-nov-03	421.000.000€	162.859.048.97€
TDA 19-MIXTO - F.T.A.	27-feb-04	600.000.000€	265.287.154.38€
TDA 20-MIXTO - F.T.A.	25-jun-04	421.000.000€	206.551.056.52€
TDA 21-MIXTO - F.T.A.	23-jul-04	775.000.000€	303.254.094.81€
TDA 22-MIXTO - F.T.A.	1-dic-04	530.000.000€	244.626.800.80€
TDA 23 - F.T.A.	17-mar-05	860.000.000€	453.679.640.56€
TDA 24 - F.T.A.	28-nov-05	485.000.000€	306.790.329.32€
TDA 25 - F.T.A.	29-jul-06	265.000.000€	187.647.112.79€
TDA 26-MIXTO - F.T.A.	5-jul-06	908.100.000€	603.364.939.11€
TDA 27 - F.T.A.	20-dic-06	930.600.000€	707.634.372.57€
TDA 28 - F.T.A.	18-jul-07	451.350.000€	392.853.290.40€
TDA 29 - F.T.A.	25-jul-07	814.900.000€	673.723.282.36€
TDA 30 - F.T.A.	12-mar-08	388.200.000€	357.969.705.54€
TDA 31 - F.T.A.	19-nov-08	300.000.000€	294.879.002.35€
TDA PASTOR 1 - F.T.A.	25-feb-03	494.600.000€	171.808.940.22€
TDA CAM 1 - F.T.A.	13-mar-03	1.000.000.000€	390.903.051.10€
TDA CAM 2 - F.T.A.	27-jun-03	1.100.000.000€	423.252.549.20€
TDA CAM 3 - F.T.A.	16-ene-04	1.200.000.000€	496.163.612.16€
TDA CAM 4 - F.T.A.	9-mar-05	2.000.000.000€	1.090.327.008.00€
TDA CAM 5 - F.T.A.	5-oct-05	2.000.000.000€	1.301.449.066.40€
TDA CAM 6 - F.T.A.	29-mar-06	1.300.000.000€	904.480.526.30€
TDA CAM 7 - F.T.A.	13-oct-06	1.750.000.000€	1.319.596.677.75€
TDA CAM 8 - F.T.A.	7-mar-07	1.712.800.000€	1.344.849.900.90€
TDA CAM 9 - F.T.A.	3-jul-07	1.515.000.000€	1.259.056.322.60€
TDA CAM 10 - F.T.A.	5-dic-07	1.423.500.000€	1.261.472.906.16€
TDA CAM 11 - F.T.A.	12-nov-08	1.716.000.000€	1.684.922.424.36€
TDA CAM 12 - F.T.A.	6-feb-09	1.976.000.000€	1.976.000.000.00€
TDA IBERCAJA 1 - F.T.A.	8-oct-03	600.000.000€	270.235.059.84€
TDA IBERCAJA 2 - F.T.A.	13-oct-05	904.500.000€	581.366.051.91€
TDA IBERCAJA 3 - F.T.A.	12-may-06	1.007.000.000€	716.746.880.00€
TDA IBERCAJA 4 - F.T.A.	18-oct-06	1.410.500.000€	1.044.486.536.48€
TDA IBERCAJA 5 - F.T.A.	11-may-07	1.207.000.000€	981.613.058.20€
TDA IBERCAJA 6 - F.T.A.	20-jun-08	1.521.000.000€	1.423.935.360.00€
TDA CAJAMAR 2 - F.T.A.	18-may-05	1.000.000.000€	562.058.477.50€
TDA TARRAGONA 1 - F.T.A.	30-nov-07	397.400.000€	363.762.618.53€
CAIXA PENEDES 1 TDA - F.T.A.	18-oct-06	1.000.000.000€	766.130.900.00€
CAIXA PENEDES 2 TDA - F.T.A.	26-sep-07	750.000.000€	646.401.584.82€
TDA UNICAJA 1 - F.T.A.	9-may-08	419.600.000€	393.049.316.12€
MADRID RMBS I - F.T.A.	15-nov-06	2.000.000.000€	1.457.979.002.00€
MADRID RMBS II - F.T.A.	12-dic-06	1.800.000.000€	1.307.702.298.80€
MADRID RMBS III - F.T.A.	11-jul-07	3.000.000.000€	2.399.771.149.80€
MADRID RMBS IV - F.T.A.	19-dic-07	2.400.000.000€	1.999.185.977.28€
TDA CREDIFIMO 1 - F.T.A.	1-ago-08	317.300.000€	290.992.606.85€
MADRID RESIDENCIAL I - F.T.A.	26-dic-08	607.700.000€	576.119.289.48€
MADRID ICO-FTVPOI - F.T.A.	19-dic-08	260.300.000€	247.139.127.88€
SOL-LION - F.T.A.	18-may-09	4.500.000.000€	4.500.000.000.00€
TDA PASTOR CONSUMO 1 - F.T.A.	26-abr-07	300.000.000€	220.263.024.50€
TDA CCM CONSUMO 1 - F.T.A.	28-may-08	375.000.000€	259.231.309.20€
MADRID CONSUMO I - F.T.A.	17-dic-08	1.238.700.000€	1.018.209.991.26€
CAMGE CONSUMO TDA CAM 1 - F.T.A.	22-abr-09	830.000.000€	830.000.000.00€
FTPYME TDA 4 - F.T.A.	10-oct-03	250.000.000€	42.770.408.30€
FTPYME TDA 5 - F.T.A.	29-dic-04	200.000.000€	45.428.273.38€
FTPYME TDA 6 - F.T.A.	24-nov-05	150.000.000€	63.256.311.60€
FTPYME TDA 7 - F.T.A.	21-dic-07	290.400.000€	230.865.722.75€
FTPYME TDA SABADELL 1 - F.T.A.	3-jun-02	600.000.000€	78.670.377.15€
FTPYME TDA SABADELL 2 - F.T.A.	12-nov-03	500.000.000€	151.991.893.45€
FTPYME TDA CAM 1 - F.T.A.	17-jun-02	600.000.000€	68.556.780.96€
FTPYME TDA CAM 2 - F.T.A.	17-nov-04	750.000.000€	229.489.289.47€
FTPYME TDA CAM 4 - F.T.A.	13-dic-06	1.529.300.000€	847.549.643.60€
OIBELES III FTPYME - F.T.A.	18-dic-03	500.000.000€	145.312.172.80€
FTPYME TDA BANCA MARCH - F.T.A.	25-oct-04	200.000.000€	49.735.059.16€
CM BANCAJA 1 - F.T.A.	28-sep-05	556.200.000€	233.050.616.10€
EMPRESAS HIPOTECARIO TDA CAM 3 - F.T.A.	7-jul-06	750.000.000€	461.647.025.63€
EMPRESAS HIPOTECARIO TDA CAM 5 - F.T.A.	17-oct-07	1.430.800.000€	1.087.996.800.00€
EMPRESAS TDA CAM 6 - F.T.A.	26-mar-08	1.000.000.000€	700.237.264.50€
CAIXA PENEDES PYMES 1 - F.T.A.	22-jun-07	790.000.000€	584.742.085.60€
TDA EMPRESAS PASTOR 5 - F.T.A.	17-dic-07	568.700.000€	355.351.029.68€
MADRID EMPRESAS 1 - F.T.A.	22-dic-07	780.000.000€	518.124.260.16€
FTPYME TDA CAM 7 - F.T.A.	1-ago-08	1.000.000.000€	909.151.403.30€
CAIXA PENEDES FTGENCAT 1 TDA - F.T.A.	5-ago-08	570.000.000€	514.766.536.65€
TDA SA NOSTRA EMPRESAS 1 - F.T.A.	5-ago-08	250.000.000€	173.122.858.48€
TDA SA NOSTRA EMPRESAS 2 - F.T.A.	27-mar-09	355.000.000€	355.000.000.00€
TDA CCM EMPRESAS 1 - F.T.A.	19-dic-08	400.000.000€	363.254.464.00€
CEDULAS TDA 1 - F.T.A.	12-jun-03	1.750.000.000€	1.750.000.000.00€
CEDULAS TDA 2 - F.T.A.	13-nov-03	2.000.000.000€	2.000.000.000.00€
CEDULAS TDA 3 - F.T.A.	25-feb-04	2.000.000.000€	2.000.000.000.00€
CEDULAS TDA 4 - F.T.A.	10-jun-04	1.500.000.000€	1.500.000.000.00€
CEDULAS TDA 5 - F.T.A.	24-nov-04	1.500.000.000€	1.500.000.000.00€
CEDULAS TDA 6 - F.T.A.	18-may-05	3.000.000.000€	3.000.000.000.00€
CEDULAS TDA 7 - F.T.A.	10-jun-05	2.000.000.000€	2.000.000.000.00€
CEDULAS TDA 9 - F.T.A.	28-nov-07	4.000.000.000€	3.150.000.000.00€
CEDULAS TDA 10 - F.T.A.	5-mar-08	4.750.000.000€	4.750.000.000.00€
CEDULAS TDA 11 - F.T.A.	27-mar-08	5.000.000.000€	5.000.000.000.00€
CEDULAS TDA 12 - F.T.A.	25-jun-08	2.200.000.000€	2.150.000.180.00€
CEDULAS TDA 13 - F.T.A.	3-dic-08	2.260.000.000€	2.140.000.328.00€
CEDULAS TDA 14 - F.T.A.	20-abr-09	2.200.000.000€	2.200.000.000.00€
CEDULAS TDA 15 - F.T.A.	28-may-09	2.190.000.000€	2.190.000.000.00€
PROGRAMA CEDULAS TDA - F.T.A.	2-mar-06	Máximo 30.000.000.000€	10.160.000.000.00€
GLOBALDRIVE DEALER FLOORPLAN (SPAIN) TDA - F.T.A.	5-abr-04	Máximo 3.000.000.000€	-
AUTO ABS 2009 -	17-abr-09	1.180.000.000€	1.180.000.000€
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€	-
SOFINLOC ESPAÑA TDA Nº 1 - F.T.A.	3-feb-09	Máximo 234.000.000€	-
CAP-TDA 1 - F.T.A.	25-jun-03	300.000.000€	300.000.000.00€
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.	17-feb-05	116.400.000€	-
FONDO DE TITULIZACION 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	Máximo 450.000.000€	-

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 son los que se relacionan en el siguiente cuadro (datos auditados):

Recursos Propios (miles de euros)	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2008
Capital	903,00	903,00	903,00
Reservas			
Reserva Legal	180,60	180,60	180,60
Otras Reservas	2.461,71	3.142,06	4.215,00
Perdidas y Ganancias			
Beneficio ejercicio	1.825,34	2.979,14	3.972,00
TOTAL	5.370,65	7.204,80	9.270,60

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 las Participaciones y los Certificados que serán agrupados en el Fondo.
6. Carta de calificación provisional y carta de calificación definitiva, asignada a la Serie A 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 15 de septiembre de 2008, y modificados por acuerdos del Consejo de Administración de 12 de mayo de 2009, 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 UNICAJA TDA VPO, 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 y del Préstamo Participativo, (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 de los Títulos Múltiples representativos de las Participaciones y de los Certificados, (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.P.** 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 las Participaciones y los Certificados que serán suscritos por el Fondo en su constitución. Asimismo PwC interviene como auditor de las cuentas del Fondo.
5. **MOODY'S INVESTOR SERVICE 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 las Participaciones y 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.

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 CIENTO OCHENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS MIL EUROS (188.800.00), de valor nominal, y estará constituida por MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO (1.888) 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 es de CIENTO OCHENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS MIL EUROS (188.800.000) euros compuesta por una única serie integrada por MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO (1.888) 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**” o los “**Bonos**”).

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 la calificación provisional otorgada 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) las 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

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.

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

El pago de principal de los Bonos de las Serie A ocupa el 4º 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.

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 establecido para dichos Bonos, 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, 28 de octubre de 2009 (excluyendo ésta).

El Tipo de Interés Nominal anual que devengarán los 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 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, 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 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 S.A. (Sucursal en Londres)
- Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A. (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 cuatro (4) meses y el tipo EURIBOR a cinco (5) 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:

$$R = E4 + ((d-t1)/t2) * (E5 - E4)$$

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.

E4 = Tipo EURIBOR a 4 meses de vencimiento.

E5= Tipo EURIBOR a 5 meses de vencimiento.

t1 = Número de días reales comprendidos en el período correspondiente a E4.

t2 = Número de días reales comprendidos entre el período correspondiente a E4 y el correspondiente a E5.

El tipo EURIBOR a cuatro (4) y cinco (5) 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 Periodo de Devengo de Intereses la Fecha de Determinación será el 22 de junio de 2009.

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 el tipo de interés aplicable al siguiente Período de Devengo de Intereses.

Margen a aplicar al Tipo de Interés de Referencia:

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 en cada Período de Devengo de Intereses, será del 0,35%.

Fórmula para el cálculo de los intereses de los Bonos: El cálculo de los intereses devengados por los Bonos de la Serie A, 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 se pagarán por trimestres vencidos, los días 28 de enero, 28 de abril, 28 de julio y 28 de octubre 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 (salvo para la primera Fecha de Pago, que serán los correspondientes al tiempo transcurrido entre la Fecha de Desembolso y la primera Fecha de Pago) serán pagados el siguiente Día Hábil (cada una de ellas, una “**Fecha de Pago**”). La primera Fecha de Pago tendrá lugar el 28 de octubre de 2009.

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
- inhábil del calendario TARGET 2 (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 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 procedimiento de pago ordinario de los Bonos 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

La amortización del principal de los Bonos se realizará mediante amortizaciones parciales en cada una de las Fechas de Pago desde que comience su amortización hasta completar su importe nominal total, por el importe de la Cantidad Disponible para Amortización aplicada en cada Fecha de Pago , que será distribuido a prorrata entre los Bonos de la propia Serie A mediante la reducción del nominal de cada Bono de la Serie A.

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

4.9.2.2 Cantidad Disponible para Amortización.

En cada Fecha de Pago, la cantidad que se destinará a la amortización de los Bonos de la Serie A 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 (i) el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Bonos de la Serie A (previo a la amortización que se realice en esa Fecha de Pago); y (ii) el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de las Participaciones y 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 (1º) a (3º) del Orden de Prelación de Pagos Pagos descrito en el apartado 3.4.6.2.2. del Módulo Adicional.

Se entenderá como “**Participaciones y Certificados Fallidos**” aquellas Participaciones y 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. El desfase en el cobro de las subsidiaciones de los Préstamos Hipotecarios VPO al que se hace referencia en el apartado 2.2. del Modulo Adicional no tendrá la consideración de retraso en el pago de débitos vencidos de los correspondientes Participaciones y Certificados.

En consecuencia, las Participaciones y los Certificados Fallidos, darán lugar a la amortización de los Bonos de la Serie A, por un importe igual a su Saldo Nominal Pendiente de Cobro correspondiente al último día del mes natural anterior a la Fecha de Pago en curso. 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 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 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 agosto de 2009.

“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 julio de 2009.

“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 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 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. Se ha tenido en cuenta el calendario y sistema de amortización de los Préstamos Hipotecarios de la cartera establecidos en los contratos correspondientes.
2. el Tipo de Interés Nominal anual aplicable a los Bonos, variable trimestralmente, teniendo en cuenta el Euribor 3 meses de fecha del día 15 de junio de 2009, es decir, 1,260%, y el margen aplicable a la

Serie A es el 0,35% se mantienen constantes a lo largo de toda la vida del empréstito en el siguiente tipo: 1,610%.

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 4 meses y el tipo EURIBOR a 5 meses, de conformidad con lo establecido en el apartado 4.8 de la presente Nota de Valores, y siendo los tipos EURIBOR a 4 y 5 meses del día 15 de junio de 2009, iguales a 1,340% y 1,413%, respectivamente y, por tanto, el EURIBOR interpolado igual a 1,345% el Tipo de Interés Nominal aplicable a los Bonos en la primera Fecha de Pago sería el siguiente: 1,695%.

3. El tipo de interés medio ponderado de una cartera de Participaciones y Certificados, extraída de la cartera auditada, con un saldo aproximado 188.800.000 €de: 4,94%.
4. La morosidad superior a noventa (90) días de la cartera de Participaciones y Certificados: 2,79% anual, con recuperación del 85% a los nueve (9) meses; con una tasa de fallidos del 0,42%.
5. Las tasas de amortización anticipada: 2%, 5% y 8%.
6. La Fecha de Desembolso de los Bonos será el 24 de junio de 2009;
7. Los Gastos Ordinarios anuales estimados del Fondo: 80.000 euros.
8. No se produce diferimiento de cuotas en los Préstamos Hipotecarios VPO por interrupciones temporales de pagos debidas a situaciones de desempleo.
9. El Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Préstamos Hipotecarios VPO subsidiados representa el 78,35% del total de la cartera auditada con fecha 21 de mayo de 2009, y se considera que el desfase entre la presentación para el abono por el Ministerio de Vivienda y el cobro de dichas subsidiaciones es de un mes. Asimismo, la subsidiación de los préstamos subsidiados finalizará cinco años después de la concesión de dichos préstamos.

Teniendo en cuenta las hipótesis anteriores, no se reduciría el Fondo de Reserva durante toda la vida del Fondo.

La tasa de morosidad es la tasa de morosidad hipotecaria del balance del Cedente a 31 de marzo de 2009 y las tasas de recuperación y de 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 las Participaciones y los Certificados sea inferior al 10% del Saldo Inicial de las Participaciones y los Certificados, la vida media,

rentabilidad (TIR), duración y vencimiento final de los Bonos a diferentes TAA, serían las siguientes:

% TAA:	2%	5%	8%
	Bonos Serie A		
Vida media (años)	8,13	6,85	5,81
TIR	1,65%	1,65%	1,65%
Duración (años)	7,34	6,24	5,35
Fecha de Liquidación Anticipada del Fondo al 10%	28-ene-25	30-oct-23	28-abr-22
Fallidos Acumulados en la Fecha de Liquidación Anticipada del Fondo al 10%	2,919%	2,391%	1,966%

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.

BONOS SERIE A
Flujos por cada 100.000,00 EUR sin retención para el tomador
(Tasa de amortización anticipada de 2%)

Fecha Pago	Amortización	Interés Bruto	Total	% Saldo Inicial	% Saldo Vivo	Saldo Vivo
24/06/2009			-100.000,00			100.000,00
28/10/2009	1.689,92	593,25	2.283,17	1,69%	98,31%	98.310,08
28/01/2010	1.617,19	404,49	2.021,68	1,62%	96,69%	96.692,89
28/04/2010	1.603,36	389,19	1.992,55	1,60%	95,09%	95.089,53
28/07/2010	1.587,43	386,99	1.974,42	1,59%	93,50%	93.502,10
28/10/2010	1.726,64	384,71	2.111,35	1,73%	91,77%	91.775,46
28/01/2011	1.715,10	377,61	2.092,71	1,72%	90,06%	90.060,36
28/04/2011	1.712,98	362,49	2.075,47	1,71%	88,35%	88.347,38
28/07/2011	1.701,76	359,55	2.061,31	1,70%	86,65%	86.645,62
28/10/2011	1.699,34	356,50	2.055,84	1,70%	84,95%	84.946,28
30/01/2012	1.687,99	357,10	2.045,09	1,69%	83,26%	83.258,29
30/04/2012	1.685,66	338,84	2.024,50	1,69%	81,57%	81.572,63
30/07/2012	1.674,39	331,98	2.006,37	1,67%	79,90%	79.898,24
29/10/2012	1.671,87	325,16	1.997,03	1,67%	78,23%	78.226,37
28/01/2013	1.660,62	318,36	1.978,98	1,66%	76,57%	76.565,75
29/04/2013	1.658,11	311,60	1.969,71	1,66%	74,91%	74.907,64
29/07/2013	1.646,82	304,85	1.951,67	1,65%	73,26%	73.260,82
28/10/2013	1.644,16	298,15	1.942,31	1,64%	71,62%	71.616,66
28/01/2014	1.632,95	294,66	1.927,61	1,63%	69,98%	69.983,71
28/04/2014	1.630,17	281,68	1.911,85	1,63%	68,35%	68.353,54
28/07/2014	1.618,74	278,18	1.896,92	1,62%	66,73%	66.734,80
28/10/2014	1.615,86	274,58	1.890,44	1,62%	65,12%	65.118,94
28/01/2015	1.604,58	267,93	1.872,51	1,60%	63,51%	63.514,36
28/04/2015	1.601,43	255,65	1.857,08	1,60%	61,91%	61.912,93
28/07/2015	1.589,33	251,97	1.841,30	1,59%	60,32%	60.323,60
28/10/2015	1.586,12	248,20	1.834,32	1,59%	58,74%	58.737,48
28/01/2016	1.574,62	241,67	1.816,29	1,57%	57,16%	57.162,86
28/04/2016	1.570,94	232,64	1.803,58	1,57%	55,59%	55.591,92
28/07/2016	1.558,64	226,24	1.784,88	1,56%	54,03%	54.033,28
28/10/2016	1.554,93	222,32	1.777,25	1,55%	52,48%	52.478,35
30/01/2017	1.543,00	220,61	1.763,61	1,54%	50,94%	50.935,35
28/04/2017	1.538,57	200,46	1.739,03	1,54%	49,40%	49.396,78
28/07/2017	1.525,28	201,03	1.726,31	1,53%	47,87%	47.871,50
30/10/2017	1.520,41	201,25	1.721,66	1,52%	46,35%	46.351,09
29/01/2018	1.507,63	188,64	1.696,27	1,51%	44,84%	44.843,46
30/04/2018	1.502,08	182,50	1.684,58	1,50%	43,34%	43.341,38
30/07/2018	1.486,73	176,39	1.663,12	1,49%	41,85%	41.854,65
29/10/2018	1.480,97	170,34	1.651,31	1,48%	40,37%	40.373,68
28/01/2019	1.463,73	164,31	1.628,04	1,46%	38,91%	38.909,95
29/04/2019	1.452,47	158,35	1.610,82	1,45%	37,46%	37.457,48
29/07/2019	1.435,94	152,44	1.588,38	1,44%	36,02%	36.021,54
28/10/2019	1.427,78	146,60	1.574,38	1,43%	34,59%	34.593,76
28/01/2020	1.408,37	142,33	1.550,70	1,41%	33,19%	33.185,39
28/04/2020	1.393,14	135,06	1.528,20	1,39%	31,79%	31.792,25
28/07/2020	1.368,97	129,39	1.498,36	1,37%	30,42%	30.423,28
28/10/2020	1.350,70	125,17	1.475,87	1,35%	29,07%	29.072,58
28/01/2021	1.326,11	119,62	1.445,73	1,33%	27,75%	27.746,47
28/04/2021	1.295,65	111,68	1.407,33	1,30%	26,45%	26.450,82
28/07/2021	1.273,49	107,65	1.381,14	1,27%	25,18%	25.177,33
28/10/2021	1.251,59	103,59	1.355,18	1,25%	23,93%	23.925,74
28/01/2022	1.223,45	98,44	1.321,89	1,22%	22,70%	22.702,29
28/04/2022	1.192,33	91,38	1.283,71	1,19%	21,51%	21.509,96
28/07/2022	1.158,02	87,54	1.245,56	1,16%	20,35%	20.351,94
28/10/2022	1.136,27	83,74	1.220,01	1,14%	19,22%	19.215,67
30/01/2023	1.103,53	80,78	1.184,31	1,10%	18,11%	18.112,14
28/04/2023	1.081,86	71,28	1.153,14	1,08%	17,03%	17.030,28
28/07/2023	1.066,77	69,31	1.136,08	1,07%	15,96%	15.963,51
30/10/2023	1.047,34	67,11	1.114,45	1,05%	14,92%	14.916,17
29/01/2024	1.025,27	60,70	1.085,97	1,03%	13,89%	13.890,90
29/04/2024	1.004,51	56,53	1.061,04	1,00%	12,89%	12.886,39
29/07/2024	973,78	52,44	1.026,22	0,97%	11,91%	11.912,61
28/10/2024	903,34	48,48	951,82	0,90%	11,01%	11.009,27
28/01/2025	11.009,27	45,30	11.054,57	0,01%	0,00%	0,00
28/04/2025	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00
100.000,00	13.326,98	113.326,98	100,00%			

BONOS SERIE A
Flujos por cada 100.000,00 EUR sin retención para el tomador
(Tasa de amortización anticipada de 5%)

Fecha Pago	Amortización	Interés Bruto	Total	% Saldo Inicial	% Saldo Vivo	Saldo Vivo
24/06/2009			-100.000			100.000,00
28/10/2009	2.452,99	593,25	3.046,24	2,45%	97,55%	97.547,01
28/01/2010	2.349,47	401,35	2.750,82	2,35%	95,20%	95.197,54
28/04/2010	2.308,06	383,17	2.691,23	2,31%	92,89%	92.889,48
28/07/2010	2.260,63	378,03	2.638,66	2,26%	90,63%	90.628,85
28/10/2010	2.368,26	372,89	2.741,15	2,37%	88,26%	88.260,59
28/01/2011	2.324,41	363,14	2.687,55	2,32%	85,94%	85.936,18
28/04/2011	2.292,89	345,89	2.638,78	2,29%	83,64%	83.643,29
28/07/2011	2.249,78	340,40	2.590,18	2,25%	81,39%	81.393,51
28/10/2011	2.219,62	334,89	2.554,51	2,22%	79,17%	79.173,89
30/01/2012	2.178,16	332,84	2.511,00	2,18%	77,00%	77.000,52
30/04/2012	2.148,01	313,35	2.461,36	2,15%	74,85%	74.847,72
30/07/2012	2.107,05	304,61	2.411,66	2,11%	72,74%	72.740,67
29/10/2012	2.078,34	296,03	2.374,37	2,08%	70,66%	70.662,33
28/01/2013	2.039,12	287,58	2.326,70	2,04%	68,62%	68.623,21
29/04/2013	2.010,34	279,28	2.289,62	2,01%	66,61%	66.612,87
29/07/2013	1.971,47	271,10	2.242,57	1,97%	64,64%	64.641,40
28/10/2013	1.944,11	263,07	2.207,18	1,94%	62,70%	62.697,29
28/01/2014	1.906,96	257,96	2.164,92	1,91%	60,79%	60.790,33
28/04/2014	1.879,41	244,68	2.124,09	1,88%	58,91%	58.910,92
28/07/2014	1.842,43	239,75	2.082,18	1,84%	57,07%	57.068,49
28/10/2014	1.816,30	234,81	2.051,11	1,82%	55,25%	55.252,19
28/01/2015	1.781,04	227,33	2.008,37	1,78%	53,47%	53.471,15
28/04/2015	1.754,59	215,22	1.969,81	1,75%	51,72%	51.716,56
28/07/2015	1.718,98	210,47	1.929,45	1,72%	50,00%	49.997,58
28/10/2015	1.693,96	205,71	1.899,67	1,69%	48,30%	48.303,62
28/01/2016	1.660,38	198,74	1.859,12	1,66%	46,64%	46.643,24
28/04/2016	1.634,88	189,83	1.824,71	1,63%	45,01%	45.008,36
28/07/2016	1.600,98	183,17	1.784,15	1,60%	43,41%	43.407,38
28/10/2016	1.576,89	178,60	1.755,49	1,58%	41,83%	41.830,49
30/01/2017	1.544,76	175,85	1.720,61	1,54%	40,29%	40.285,73
28/04/2017	1.520,02	158,55	1.678,57	1,52%	38,77%	38.765,71
28/07/2017	1.487,15	157,77	1.644,92	1,49%	37,28%	37.278,56
30/10/2017	1.463,46	156,71	1.620,17	1,46%	35,82%	35.815,10
29/01/2018	1.432,43	145,76	1.578,19	1,43%	34,38%	34.382,67
30/04/2018	1.408,17	139,93	1.548,10	1,41%	32,97%	32.974,50
30/07/2018	1.375,51	134,20	1.509,71	1,38%	31,60%	31.598,99
29/10/2018	1.352,47	128,60	1.481,07	1,35%	30,25%	30.246,52
28/01/2019	1.319,79	123,09	1.442,88	1,32%	28,93%	28.926,73
29/04/2019	1.292,97	117,72	1.410,69	1,29%	27,63%	27.633,76
29/07/2019	1.261,49	112,46	1.373,95	1,26%	26,37%	26.372,27
28/10/2019	1.238,05	107,33	1.345,38	1,24%	25,13%	25.134,22
28/01/2020	1.205,76	103,41	1.309,17	1,21%	23,93%	23.928,46
28/04/2020	1.177,56	97,38	1.274,94	1,18%	22,75%	22.750,90
28/07/2020	1.142,64	92,59	1.235,23	1,14%	21,61%	21.608,26
28/10/2020	1.113,63	88,91	1.202,54	1,11%	20,49%	20.494,63
28/01/2021	1.080,28	84,32	1.164,60	1,08%	19,41%	19.414,35
28/04/2021	1.043,93	78,14	1.122,07	1,04%	18,37%	18.370,42
28/07/2021	1.013,22	74,76	1.087,98	1,01%	17,36%	17.357,20
28/10/2021	983,94	71,42	1.055,36	0,98%	16,37%	16.373,26
28/01/2022	950,75	67,37	1.018,12	0,95%	15,42%	15.422,51
28/04/2022	915,90	62,08	977,98	0,92%	14,51%	14.506,61
28/07/2022	880,24	59,04	939,28	0,88%	13,63%	13.626,72
28/10/2022	853,65	56,06	909,71	0,85%	12,77%	12.772,72
30/01/2023	820,24	53,70	873,94	0,82%	11,95%	11.952,48
28/04/2023	794,43	47,04	841,47	0,79%	11,16%	11.158,05
28/07/2023	773,08	45,41	818,49	0,77%	10,38%	10.384,97
30/10/2023	10.384,97	43,66	10.428,63	0,38%	0,00%	0,00
29/01/2024	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00
29/04/2024	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00
29/07/2024	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00
28/10/2024	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00
28/01/2025	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00
28/04/2025	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00
100.000,00	11.230,40	111.230,40	100,00%			

BONOS SERIE A
Flujos por cada 100.000,00 EUR sin retención para el tomador
(Tasa de amortización anticipada de 8%)

Fecha Pago	Amortización	Interés Bruto	Total	% Saldo Inicial	% Saldo Vivo	Saldo Vivo
24/06/2009			-100.000			100.000,00
28/10/2009	3.234,34	593,25	3.827,59	3,23%	96,77%	96.765,66
28/01/2010	3.087,25	398,14	3.485,39	3,09%	93,68%	93.678,41
28/04/2010	3.006,31	377,06	3.383,			

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 participaciones hipotecarias y de certificados de transmisión de hipoteca:

La Comisión Ejecutiva de UNICAJA, en su reunión del 27 de junio de 2008, acordó autorizar la cesión de préstamos con garantía hipotecaria de su titularidad mediante la emisión de participaciones hipotecarias y 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 reuniones celebradas el día 15 de septiembre de 2008 y el día 12 de mayo de 2009, acordó, entre otros, (i) la constitución del Fondo, (ii) la suscripción de los Participaciones y 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 18 de junio de 2009.

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 las Participaciones y los Certificados 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 concordará 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 24 de junio de 2009 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 CET), 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 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 la Serie A para cada Periodo de Devengo de Intereses correspondiente.

Asimismo, el Agente de Pagos asumirá las funciones de entidad depositaria de los Títulos Múltiples 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 Cobro de las Participaciones y 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 la calificación provisional otorgada a los Bonos por la Agencia de Calificación conllevará la resolución del Contrato de Servicios Financieros.

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 P-1, según la escala de Moody's, 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 máximo de treinta (30) Días Hábiles desde la fecha en que tenga lugar el descenso de la calificación, para mantener la calificación asignada a la Serie A 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 de los Títulos Múltiples y mantenimiento de la Cuenta de Tesorería:

- (a) Obtener un aval incondicional, irrevocable y a primer requerimiento de una entidad o entidades de crédito con calificación a corto plazo no inferior a P-1, según la escala de Moody's, que garantice los compromisos asumidos por el Agente de Pagos;
- (b) Sustituir al Agente de Pagos por una entidad con calificación no inferior a P-1, según la escala de Moody's, 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 definidas serán a cargo de la contrapartida inelegible.

Asimismo, el Agente de Pagos podrá dar por terminado el Contrato de Servicios Financieros previa notificación a la Sociedad Gestora con una antelación mínima de dos (2) meses siempre que (i) otra entidad de características financieras similares al Agente de Pagos y con una calificación crediticia a corto plazo al menos igual a P-1, según la escala de Moody's, u otra equivalente reconocida explícitamente por la Agencia de Calificación, aceptada por la Sociedad Gestora, sustituya a éste y acepte las funciones asumidas en virtud del Contrato de Servicios Financieros, (ii) se comunique a la CNMV y a la Agencia de Calificación y (iii) no se perjudique la calificación otorgada a los Bonos, sin perjuicio de que la terminación no podrá producirse, salvo autorización de la Sociedad Gestora, hasta los dos (2) Días Hábiles siguientes a la Fecha de Pago siguiente a la notificación de terminación.

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.

En caso de incumplimiento de sus obligaciones contractuales o si se adoptara una decisión corporativa, normativa o judicial para la liquidación, disolución o intervención de cualquiera de los participantes en la presente operación de titulización, o cualquiera de ellos solicitara ser declarado en situación concursal, o se admitiera a trámite la solicitud presentada por un tercero, la Sociedad Gestora podrá resolver los correspondientes contratos que les ligan al Fondo siempre que dicha resolución sea permitida al amparo de la legislación aplicable. Producida la terminación del Contrato de Servicios Financieros y en el supuesto de que la legislación aplicable así lo permita, un nuevo participante 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.

Serán por cuenta del Agente Financiero todos los gastos en que incurra con motivo del desarrollo de los servicios encomendados en virtud del Contrato de Servicios Financieros.

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	26.432,00
Supervisión del proceso de admisión a cotización por la CNMV	5.664,00
Tarifa de admisión a cotización en AIAF Mercado de Renta Fija	10.950,40
Inclusión de la emisión en el registro de anotaciones en cuenta, IBERCLEAR	1.160,00
Subtotal (gastos de admisión a cotización)	44.206,40
Aranceles notariales, honorarios de auditoría, calificación, publicidad de la emisión, y otros.	385.793,60
Total gastos	430.000.000

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.P., 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 las Participaciones y los Certificados 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, de las Participaciones y de los Certificados 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 hiciese 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 16 de junio de 2009, la calificación provisional de “Aaa” por la Agencia de Calificación.

La Serie calificada tiene una perspectiva estable.

La calificación asignada a la Serie A por Moody’s mide la pérdida esperada antes de la Fecha de Vencimiento Legal. En la opinión de Moody’s la estructura permite el pago puntual de los intereses y el pago de principal durante la vida de la operación y, en cualquier caso, antes de la Fecha de Vencimiento Legal del Fondo.

La calificación de Moody’s tiene en cuenta la estructura de la emisión de los Bonos, los aspectos legales de la misma, las características del Fondo, la naturaleza y las características de los Préstamos Hipotecarios y la regularidad y continuidad de los flujos en la operación.

La calificación de Moody’s no constituye una evaluación de la probabilidad de que los Deudores Hipotecarios realicen pagos anticipados de principal, ni de en qué medida dichos pagos difieran de lo previsto originalmente. La calificación no supone en modo alguno una calificación del nivel de rendimiento actuarial.

La calificación asignada por Moody's en la creación del Fondo puede ser objeto de revisión, suspensión o ser retirada en cualquier momento, en función de cualquier información que llegue a su conocimiento. La calificación inicial, así como toda revisión o suspensión de la misma:

- Es formulada por Moody's sobre la base de numerosas informaciones que recibe, y de las cuales Moody's no garantiza ni la exactitud ni que sean completas, de manera que Moody's no podría en forma alguna ser considerada responsable de las mismas.
- No constituye, y por tanto no podría en modo alguno, interpretarse como una invitación, recomendación o incitación a los titulares de los Bonos a proceder a cualquier tipo de operación sobre los Bonos, y en particular, a adquirir, conservar, gravar o vender dichos Bonos.
- Tampoco refleja las condiciones de mercado ni las posibles necesidades de ningún inversor en particular.
- La calificación asignada por Moody's, se basa en los documentos e información proporcionados por la Sociedad Gestora, y sus expertos y agentes, y está sujeta a la recepción de los documentos finales. Moody's no audita, verifica ni comprueba la veracidad, precisión o exactitud de la citada información.

Esta calificación crediticia no constituye una recomendación para comprar, vender o ser titular de valores

La mencionada calificación crediticia es sólo una estimación y no tiene por qué evitar a los potenciales inversores la necesidad de efectuar sus propios análisis de los valores a adquirir.

Las calificaciones de Moody's sólo miden los riesgos de crédito inherentes a la operación; otro tipo de riesgos, que pueden tener un efecto significativo en el rendimiento de los inversores, no son medidos.

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 y estará a disposición de cualquier interesado en el domicilio social del Fondo y en la sede de 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 no confirmación, en la Fecha de Suscripción, de la calificación provisional otorgada a los Bonos por la Agencia de Calificación conllevará la resolución de la emisión y suscripción de las Participaciones y los Certificados, del Préstamo Subordinado, el Préstamo Participativo, así como del resto de los contratos del Fondo, de la constitución del Fondo y de 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

Las Participaciones y los Certificados que integrarán el activo del Fondo en el momento de su constitución tendrán un importe de principal que será igual o ligeramente inferior a CIENTO OCHENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS MIL EUROS (188.800.000) 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.

Las Participaciones y los Certificados 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.

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.

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 las participaciones y 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 la calificación provisional otorgada 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, con garantía de hipoteca inmobiliaria de primer rango (pudiendo tener garantías adicionales distintas de las hipotecarias), y cuyo otorgamiento se sometió a la legislación española (los “**Préstamos Hipotecarios**”).

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

En la Fecha de Constitución, las Participaciones y los Certificados que se cederán al Fondo se extraerán de los Préstamos Hipotecarios de la cartera auditada a 21 de mayo de 2009, que está compuesta por 4.330 Préstamos Hipotecarios con un Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de 218.168.285,95 euros, que se distribuye entre préstamos hipotecarios susceptibles de respaldar la emisión de participaciones hipotecarias y préstamos hipotecarios susceptibles de respaldar la emisión de certificados de transmisión de hipoteca conforme al siguiente cuadro:

Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de los préstamos hipotecarios de la cartera auditada (euros)				
Importe de las Participaciones Hipotecarias	%	Importe de los Certificados de Transmisión de Hipoteca	%	Totales
185.669.340,96	85,10%	32.498.944,99	14,90%	218.168.285,95
Número de Participaciones Hipotecarias		Número de Certificados de Transmisión de Hipoteca		Totales
3.723		607		4.330

La Sociedad Gestora hará sus mejores esfuerzos para que la cartera seleccionada en la Fecha de Constitución, en la medida de lo posible, mantenga la distribución porcentual aproximada total entre Participaciones y Certificados existentes en la cartera auditada a 21 de mayo de 2009.

Entre los Préstamos Hipotecarios, hay préstamos concedidos a particulares cuya garantía es una Vivienda Protegida o Vivienda de Protección Oficial (VPO), según este término se define en el Real Decreto-Ley 31/1978 y el Real Decreto 3148/1978 según se declara en el apartado 2.2.1. del Módulo Adicional (en adelante, los “**Préstamos Hipotecarios VPO**”).

En el siguiente cuadro se muestra la distribución de la cartera seleccionada en función del régimen de la vivienda que garantiza el Préstamo Hipotecario:

Cartera de Préstamos Hipotecarios a día 21 de mayo de 2009				
Clasificación en función del régimen de vivienda				
Régimen de Vivienda	Préstamos Hipotecarios		Principal pendiente	
	Nº	%	Euros	%
Vivienda libre	213	4,92	26.836.722,37	12,30
Vivienda protegida o de protección oficial	4.117	95,08	191.331.563,58	87,70
Total	4.330	100,00	218.168.285,95	100

El detalle de los Préstamos Hipotecarios VPO seleccionados que gozan de financiación cualificada para la financiación de actuaciones protegidas de los distintos programas de los Planes de Vivienda 1992-1995, 1996-1999, 1998-2001, 2002-2005 y 2005-2008, regulados mediante el Real Decreto 1932/1991, el Real Decreto 2190/1995, el Real Decreto 1186/1998, el Real Decreto 1/2002 y el Real Decreto 801/2005, respectivamente, (en adelante, los “**Reales Decretos**”), se muestra a continuación:

CARTERA AUDITADA DERECHOS DE CRÉDITO, EMISIÓN UNICAJA TDA VPO (División por PLAN VPO)									
PLAN VPO	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 (%)	
Sin plan	17	1.058.055,13	0,55	296,63	240,62	5,20	3,050	6,718	
1992-1995	37	776.772,38	0,41	235,09	119,09	4,10	4,102	4,102	
1996-1999	180	4.823.133,62	2,52	299,80	179,76	4,09	2,979	4,908	
1998-2001	822	27.880.331,52	14,57	239,88	160,82	4,56	4,554	5,750	
2002-2005	2.812	139.599.527,32	72,96	239,79	198,99	5,01	5,013	5,013	
2005-2008	249	17.193.743,61	8,99	300,01	279,36	4,97	4,975	4,975	
TOTALES	4.117	191.331.563,58	100,00	246,60	200,07	4,92	2,979	6,718	

Todos los Préstamos Hipotecarios VPO acogidos a los Planes Estatales son cualificados (según la nomenclatura del Real Decreto 1992/1991, del Real Decreto 2190/1995, del Real Decreto 1186/1998 y del Real Decreto 1/2002) o convenidos (según la nomenclatura del Real Decreto 801/2005). Los préstamos convenidos o cualificados son concedidos por entidades de crédito que hayan suscrito convenios bien con el Ministerio de Vivienda o bien con el Ministerio de Fomento, según corresponda.

Los préstamos cualificados o convenidos son préstamos que cuentan con una serie de ayudas públicas (subsidiados de cuota, subvenciones u otras ayudas económicas directas) y tienen que cumplir unas características concretas, tal y como se establece en el apartado 2.2.1. siguiente. Entre estas características se encuentran la de que dichos préstamos hipotecarios convenidos o cualificados tienen un tipo de interés efectivo anual inicial acordado por el Consejo de Ministros, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, que se revisa según los criterios que para ello se establecen en cada uno de los Reales Decretos.

Asimismo, dentro de los préstamos hipotecarios VPO seleccionados, el 89,34% del Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de los mismos se corresponde con préstamos subsidiados y el 79,37% del Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de los mismos se corresponde con préstamos que han contado con ayudas directas en la entrada. Estas cantidades correspondientes a ayudas directas a la entrada ya fueron satisfechas, en su momento, por la entidad de crédito a los correspondientes beneficiarios y, a su vez, recibidas del Ministerio de Vivienda (o del organismo que correspondiera en su momento), por lo que no existen derechos de crédito que se cedan al Fondo derivados de dichas ayudas directas a la entrada.

Los cuadros que se incluyen a continuación recogen la información sobre los Préstamos Hipotecarios VPO según reciban ayudas directas, ayudas en la cuota y según el tipo de subsidiación:

CARTERA AUDITADA DERECHOS DE CRÉDITO, EMISIÓN UNICAJA TDA VPO
(División por ayuda directa)

AYUDA DIRECTA	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 (%)
Sin ayuda directa	1.082	39.478.844,55	20,63	249,04	174,42	4,64	2,979	6,718
Con ayuda directa	3.035	151.552.719,03	79,37	245,89	206,74	4,93	4,554	5,750
TOTALES	4.117	191.331.563,58	100,00	246,60	200,07	4,92	2,98	6,72

CARTERA AUDITADA DERECHOS DE CRÉDITO, EMISIÓN UNICAJA TDA VPO
(División por ayuda en cuota)

AYUDA EN LA CUOTA	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 (%)
Sin ayuda en cuota	465	20.399.006,90	10,66	244,51	181,44	4,79	2,979	6,718
Con ayuda en cuota	3.652	170.932.556,68	89,34	246,87	202,29	4,93	2,979	5,013
TOTALES	4.117	191.331.563,58	100,00	246,60	200,07	4,92	2,98	6,72

CARTERA AUDITADA DERECHOS DE CRÉDITO, EMISIÓN UNICAJA TDA VPO
(División por tipo de subsidiación)

TIPO DE SUBSIDIACIÓN	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 (%)
Sin ayuda	465	20.399.006,90	10,66	244,51	181,44	4,79	2,979	6,718
CUANTIA FIJA	243	16.749.660,38	8,75	300,01	279,30	4,97	4,975	4,975
PORCENTAJE	3.409	154.182.896,30	80,58	241,71	193,93	4,93	2,979	5,013
TOTALES	4.117	191.331.563,58	100,00	246,60	200,07	4,92	2,98	6,72

Los Préstamos Hipotecarios VPO que cuentan con subsidiación se clasifican según el porcentaje de subsidiación como se señala en el siguiente cuadro:

CARTERA AUDITADA DERECHOS DE CRÉDITO, EMISIÓN UNICAJA TDA VPO
(División por porcentaje subsidiado)

PORCENTAJE SUBSIDIADO	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 (%)
1	212	5.465.989,51	3,55	289,41	171,19	4,10	2,979	4,908
5	34	1.482.790,01	0,96	239,80	175,96	4,79	4,554	5,013
10	126	5.761.261,48	3,74	239,73	183,77	4,84	4,554	5,013
15	937	38.470.602,85	24,95	239,61	184,24	4,83	4,554	5,013
20	1.661	79.434.707,34	51,52	239,73	201,09	5,01	5,013	5,013
25	35	1.676.940,98	1,09	239,58	200,89	5,01	5,013	5,013
30	95	5.210.333,86	3,38	240,19	193,24	5,01	5,013	5,013
35	3	180.485,90	0,12	240,00	196,50	5,01	5,013	5,013
40	304	16.399.166,07	10,64	239,91	194,19	5,01	5,013	5,013
45	2	100.618,30	0,07	251,43	195,92	5,01	5,013	5,013
TOTALES	3.409	154.182.896,30	100,00	241,71	193,93	4,93	2,98	5,01

Las cantidades subsidiadas por el Ministerio de Vivienda son aplicadas directamente a intereses y únicamente se aplican a la amortización del capital del préstamo hipotecario en el caso de que dichas cantidades fuesen superiores a los intereses a pagar por los Deudores.

La subsidiación de préstamos se concede por un período inicial de cinco años, salvo lo dispuesto en los Reales Decretos y conforme a lo expuesto en el apartado 2.2.1 siguiente.

La liquidación de subsidios es presentada por el Cedente mensualmente al Ministerio de la Vivienda para su abono por éste, siendo el desfase medio en el cobro de dichas

subsidiaciones de, aproximadamente, un (1) mes. Según la experiencia del Cedente el mencionado desfase entre la presentación al cobro de las subsidiaciones y el abono de las mismas por el Ministerio de la Vivienda se sitúa, como máximo, en tres (3) meses.

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 las Participaciones y los 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, acreditación de vivienda protegida, fecha de formalización, fecha de vencimiento, tipo de interés de referencia, tipo de interés, diferencial del tipo de interés, importe inicial, saldo actual, retrasos en los pagos, valor de tasación, relación entre el saldo vivo del préstamo y el 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 4.330 préstamos hipotecarios con un saldo a fecha 21 de mayo de 2009 de 218.168.285,95 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”). De acuerdo con lo establecido en el propio informe de auditoría (una copia del cual puede ser consultada en la CNMV, tal y como se indica en el apartado 10 del Documento de Registro), de la muestra seleccionada se han distinguido los préstamos hipotecarios susceptibles de respaldar participaciones hipotecarias y los préstamos hipotecarios susceptibles de respaldar certificados de transmisión de hipoteca y, adicionalmente, se ha realizado una ampliación de la muestra con préstamos hipotecarios susceptibles de respaldar Participaciones Hipotecarias para verificar los atributos "relación entre el saldo vivo del préstamo y valor de tasación" y "seguro de daños". 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 las Participaciones y los Certificados sobre los Préstamos Hipotecarios se realizará conforme al Derecho español.

Régimen legal de las Viviendas Protegidas

Dado que, la mayoría de los Préstamos Hipotecarios (el 87,70% del saldo nominal pendiente de la cartera seleccionada a 21 de mayo de 2009) tendrá garantía hipotecaria de viviendas protegidas, a continuación se analizará el régimen jurídico que les es de aplicación. Dicho análisis es con carácter general para las viviendas protegidas o de protección oficial, sin perjuicio de las

especialidades aplicables debido a que cada Comunidad Autónoma tenga su propia regulación.

Normativa aplicable a las viviendas protegidas o de protección oficial así como a los Préstamos Hipotecarios destinados a adquirirlas.

La normativa aplicable a esta materia se puede clasificar, de forma resumida, en los siguientes bloques:

(a) Normativa estatal básica:

Todas las comunidades autónomas, así como las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla, han asumido las competencias en materia de vivienda con carácter exclusivo. Sin embargo, y a pesar de esta competencia exclusiva, el Estado ostenta competencias, también exclusivas, bien sean plenas o básicas, que inciden de forma directa en materia de vivienda.

Está constituida con carácter general para todo el Estado por los Reales Decretos que aprueban los distintos Planes Estatales de Vivienda aplicables a diferentes períodos.

Esta normativa ha sido desarrollada por las Comunidades Autónomas que han adecuado la normativa estatal a las peculiaridades autonómicas.

En concreto, los préstamos hipotecarios seleccionados para ser agrupados en el activo del Fondo que tienen como garantía viviendas protegidas o de protección oficial, se han otorgado amparados en los Reales Decretos.

Dichos Planes Estatales de Vivienda tienen como objetivo prioritario la mejor satisfacción de las necesidades de los ciudadanos que no puedan acceder, mediante esfuerzos razonables, a los mercados de vivienda libre.

Adicionalmente, son aplicables las siguientes normas estatales:

- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación.
- Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo.
- Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas.
- Real Decreto 2028/1995, de 22 de diciembre, que regula las condiciones de acceso a la financiación cualificada estatal de viviendas de protección oficial promovidas por cooperativas de viviendas y comunidades de propietarios.

- Ley 26/1984, de 19 de julio, general para la defensa de los consumidores y usuarios.
- Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, que regula específicamente la protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas.
- Ley 38/2003, de 17 de diciembre, general de subvenciones.
- Orden del Ministerio de la Vivienda, de 24 de noviembre de 1976, por la que se revisan determinadas normas de diseño y calidad de las viviendas sociales.
- Orden del Ministerio de la Vivienda, de 20 de mayo de 1969, de adaptación de las ordenanzas técnicas y normas constructivas, aprobadas por la Orden Ministerial de 12 de julio de 1955, al texto refundido y revisado de la legislación de viviendas de protección oficial y su reglamento.

Dado que la mayor parte de la cartera de Préstamos Hipotecarios VPO de la cartera (el 96,52% del saldo vivo de la cartera de préstamos hipotecarios VPO seleccionada) se encuentran incluidos en los Planes Estatales 1998-2001, 2002-2005 y 2005-2008, prestaremos mayor atención a la regulación contenida en dichos planes.

(b) Normativa autonómica:

De forma paralela, las comunidades autónomas pueden establecer planes y normas propias de protección a la vivienda con fondos económicos autonómicos, de modo que no resulta aplicable a estas categorías de vivienda ni la normativa genérica ni la normativa estatal que regula el destino de las viviendas financiadas con cargo a fondos públicos estatales. Estas normas autonómicas no se encuentran limitadas por el contenido de los Reales Decretos, por lo que pueden establecer políticas de financiación de la vivienda distintas a las estatales.

Dado que el 89,35% de la cartera total de Préstamos Hipotecarios pertenecen a la Comunidad Autónoma de Andalucía y un 10,43% a la Comunidad Autónoma de Castilla La Mancha prestaremos mayor atención a la regulación de estas comunidades, mencionando, en su caso, la principal especialidad con respecto a la regulación de los Reales Decretos, que se comenta en el apartado f) siguiente relativo al derecho de tanteo y retracto.

En relación al régimen jurídico de las viviendas protegidas de Andalucía, éste se encuentra regulado fundamentalmente en la Ley 13/2005 de medidas para la vivienda protegida y el suelo (en adelante, la “**L Andalucía 13/2005**”) y el Reglamento de viviendas protegidas (en adelante, el “**D Andalucía 149/2006**”).

Por otro lado, el régimen jurídico de las viviendas protegidas en Castilla La Mancha está contenido en la Ley 2/2002 por la que se establecen y regulan las diversas modalidades de viviendas de protección pública en Castilla La Mancha (en adelante, la “**L Castilla-La Mancha 2/2002**”) y en el D Castilla-La Mancha 3/2004 de régimen jurídico de las viviendas con protección pública.

(c) Normativa estatal supletoria:

Como tercer grupo normativo, también resulta aplicable la normativa estatal que se encontraba vigente en el momento en que las comunidades autónomas asumieron las competencias exclusivas y que se consideran normas supletorias, siendo, por tanto, aplicables cuando no lo son las normas estatales básicas ni las autonómicas.

Esta normativa supletoria está constituida básicamente por el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre sobre Política de Viviendas de Protección Oficial sobre Política de Viviendas de Protección Oficial (el “**Real Decreto-Ley 31/1978**”), por el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real-Decreto Ley 31/1978, (el “**Real Decreto 3148/1978**”) que en muchas materias, especialmente en cuestión de sanciones, deja vigente la normativa del anterior Decreto 2114/1968, de 24 de julio (el “**Reglamento de VPO**”), por el Texto refundido de la legislación de viviendas de protección oficial. Real Decreto 2960/1976, de 12 de noviembre y por el Reglamento de viviendas de protección oficial Decreto 2114/1968, de 24 de julio.

Reconocida la competencia exclusiva de las Comunidades Autónomas en materia de vivienda, esta normativa tiene un carácter supletorio con respecto a la normativa autonómica. Este bloque normativo regula, fundamentalmente, el procedimiento administrativo para la calificación de las VPO (calificaciones provisional y definitiva) y el régimen básico de estas viviendas (superficie máxima, destino, duración del régimen legal...). Las Comunidades Autónomas salvo contadas excepciones, no han desplazado la aplicación de esta normativa.

- (d) Ordenanzas técnicas municipales y estatales respecto a calidad, a diseño, normas sobre revisiones para minusválidos, normas de incidencia en proyectos o construcción y cualesquiera otras que puedan aplicar a esta materia.
- (e) Disposiciones estatales sobre financiación de viviendas de promoción privada y cualesquiera otras que puedan aplicar a esta materia
- (f) Disposiciones estatales sobre cesión de viviendas y cualesquiera otras que puedan aplicar a esta materia.
- (g) Disposiciones estatales y autonómicas sobre viviendas de protección oficial de promoción pública y cualesquiera otras que puedan aplicar a esta materia.

Los Reales Decretos contemplan y regulan el acceso a las distintas modalidades de ayudas financieras o financiación cualificada, siendo éstas las siguientes:

a) Préstamos convenidos o cualificados concedidos por las entidades de crédito públicas y privadas en el ámbito de los convenios de colaboración suscritos con el Ministerio de la Vivienda o el Ministerio de Fomento, según sea el caso. Todos los Préstamos Hipotecarios VPO acogidos a planes estatales de vivienda (los cuales representan el 99,45% de la cartera de Préstamos Hipotecarios VPO) son préstamos convenidos o cualificados.

b) Ayudas económicas directas:

a. Subsidios de los préstamos convenidos o cualificados. De conformidad con la tabla recogida en el apartado 2.2. del presente Módulo Adicional, el 89,34% del saldo nominal pendiente de vencimiento de los Préstamos Hipotecarios VPO de la cartera auditada son préstamos subsidiados;

b. Subvenciones;

c. Otras ayudas económicas directas destinadas a facilitar el pago de la entrada para el primer acceso a la vivienda en propiedad (“AEDE”). De conformidad con la tabla recogida en el apartado 2.2. del presente Módulo Adicional, el 79,37% del saldo nominal pendiente de vencimiento de los Préstamos Hipotecarios VPO de la cartera auditada han recibido AEDE; y, en algunos casos,

d. Otras subvenciones destinadas a fomentar la oferta de viviendas libres en arrendamiento y a facilitar el pago de la renta a los inquilinos.

Características de los préstamos cualificados o convenidos:

- Los préstamos cualificados o convenidos son concedidos por entidades de crédito que hayan suscrito con el Ministerio de Vivienda (o con la Administración Pública que corresponda) los convenios señalados en los Reales Decretos, y dentro del ámbito y condiciones que se estipulen en dichos convenios.
- Son préstamos con un tipo de interés efectivo inicial anual fijado por el Consejo de Ministros y que es actualizado periódicamente por el mismo órgano. Adicionalmente, el Real Decreto 1/2002 señala que las entidades concedentes de los préstamos cualificados no podrán aplicar comisión alguna por ningún concepto en relación con dichos préstamos cualificados.
- Las cuotas a pagar por el Ministerio de Vivienda (o la Administración Pública que corresponda) a la entidad de crédito serán constantes a lo largo de la vida del préstamo, dentro de cada

uno de los períodos de amortización a los que corresponda un mismo tipo de interés en el caso del Real Decreto 801/2005 y el Real Decreto 1/2002. No obstante, en el caso de los demás Reales Decretos, las cuotas a pagar a la entidad de crédito serán crecientes a lo largo de la vida del préstamo en un 1% anual en el caso del Real Decreto 1186/1998 (con la excepción de los préstamos cualificados para actuaciones protegidas en materia de suelo o de rehabilitación) y de un 3% anual en el caso de los Reales Decretos 2190/1995 y 1932/1991.

- Los préstamos cualificados o convenidos estarán garantizados con hipoteca, si bien en el caso de los préstamos cualificados o convenidos sujetos a los Reales Decretos 801/2005 y 1/2002 no será preceptiva dicha garantía cuando los préstamos recaigan sobre actuaciones protegidas en materia de suelo o de rehabilitación cumpliendo ciertos requisitos.

Características de los subsidios:

- El sistema de subsidiación es compatible con la obtención de ayuda estatal directa a la entrada, con excepción del Plan Estatal 1998-2001, pues, de conformidad con el Real Decreto 1186/1998, el reconocimiento de AEDE es excluyente de la subsidiación, a excepción de las actuaciones en régimen especial en las que, además de AEDE gozarán del quince por ciento (15%) de subsidiación durante los cinco (5) primeros años del préstamo.
- La subsidiación de los préstamos se concederá por un periodo de cinco (5) primeros años, salvo que en los Reales Decretos se disponga otra cosa.

No obstante lo anterior, en el Real Decreto 1932/1991, el Real Decreto 2190/1995 y el Real Decreto 1186/1998 se establece que la subsidiación podrá ser ampliada, en su caso, por períodos de la misma duración máxima (cinco (5) años), sin que, en ningún caso, la suma de períodos subsidiados exceda del plazo de amortización del préstamo. La ampliación del período de subsidiación exigirá que el beneficiario de esta ayuda la solicite, dentro del quinto (5º) año de cada período, acreditando que sigue reuniendo las condiciones que le hacen acreedor a una subsidiación. La no ampliación de la subsidiación al período siguiente determinará la interrupción de aquélla para el resto de la vigencia del préstamo.

Asimismo, en el Real Decreto 1/2002 se permite que los beneficiarios de la subvención con unos ingresos familiares que no superen una determinada proporción del salario mínimo interprofesional (SMI), puedan ampliar el periodo de la misma de inicialmente cinco (5) años, a otro periodo de de la misma duración máxima. Para poder optar a la ampliación del plazo de subsidiación, se exigirá que el beneficiario de la ayuda solicite dicha ampliación y acredite, dentro

del quinto (5º) año del primer periodo, que sigue reuniendo las condiciones que le dan derecho a la subsidiación. Además, en caso de tratarse de una familia numerosa, el porcentaje de la subsidiación se incrementará adicionalmente en cinco (5) puntos porcentuales durante los cinco (5) años del periodo de amortización del préstamo cualificado.

Por otro lado, el Real Decreto 801/2005 establece que la subsidiación de préstamos se concederá por un período de cinco (5) años salvo en el caso de subsidiación correspondiente a los prestatarios con ingresos familiares no superiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples. En este caso la subsidiación se concederá por un período de cinco años y podrá ser ampliada por el mismo importe inicialmente concedido, por otro período de la misma duración máxima. La ampliación del período de subsidiación exigirá que el beneficiario de esta ayuda solicite la ampliación y acredite, dentro del quinto (5º) año del primer período, que sigue reuniendo las condiciones que le hacen acreedor a la subsidiación que le fue concedida.

- Los niveles de subsidiación dependerán de varios factores, como son: (i) los ingresos familiares que tengan los adquirentes, adjudicatarios, promotores para uso propio o arrendamiento de las viviendas de VPO; (ii) el hecho de que el préstamo se conceda para el primer acceso a la vivienda (en cuyo caso cuenta con un sistema específico de financiación cualificada); (iii) el hecho de que el beneficiario de la subsidiación haya o no constituido una cuenta vivienda en las condiciones que establecen los propios Reales Decretos; (iv) que los beneficiarios formen parte de una familia numerosa; o (v) para el Plan Estatal 1998-2001, que cumplan alguna de las otras circunstancias previstas en el Real Decreto 1186/1998 (como son: el número de miembros de la unidad familiar, la existencia de personas con minusvalías en la unidad familiar, o que la edad máxima del adquirente y del resto de miembros de la unidad familiar no supere los 35 años).
- Los requisitos anteriores pueden resumirse en las siguientes tablas que contienen los niveles de subsidiación según el plan estatal de vivienda de que se trate (se incluyen los Planes Estatales más relevantes en la cartera de Préstamos Hipotecarios):

Plan Estatal 1998-2001:

Nivel Ingresos (millones pesetas)	Adquirentes / Adjudicatarios	Subsidiación		Subsidiación Reforzada									
				Primer Acceso				No Primer Acceso		Primer Acceso y Otras Condiciones			
		Estandar		Con Cuenta Vivienda		Sin Cuenta Vivienda		Si otras condiciones		Con Cuenta Vivienda		Sin Cuenta Vivienda	
		%	Años	%	Años	%	Años	%	Años	%	Años	%	Años
< 2,5M	Nueva Construcción Protección Pública	15	15	30	3	30	2	30	1	30	4	30	3
	Nueva Construcción Protección Pública norma autonómica	10	10	20	3	20	2	20	1	20	4	20	3
	Vivienda ya construida	10	10	20	3	20	2	20	1	20	4	20	3
< 3,5M	Nueva Construcción Protección Pública	10	10	20	2	20	1	20	1	20	3	20	2
	Nueva Construcción Protección Pública norma autonómica	5	5	10	2	10	1	10	1	10	3	10	2
	Vivienda ya construida	5	5	10	2	10	1	10	1	10	3	10	2
< 4,5M	Nueva Construcción Protección Pública	5	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Nueva Construcción Protección Pública norma autonómica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Vivienda ya construida	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

* El nivel de ingresos está expresado en pesetas, y no en euros, por ser la unidad de cálculo establecida en el RD 1186/1998.

Plan Estatal 2002-2005:

Nivel Ingresos (millones pesetas)	Adquirentes / Adjudicatarios	Opción	Subsidiación			
			Familia Numerosa		Familia No Numerosa	
			%	Años	%	Años
< 1,5 veces SMI	Adquirentes / Adjudicatarios viviendas nuevas y ya existentes	Con AEDE	25% - 20%	5 - 5	20%	10
		Sin AEDE	45% - 40%	5 - 5	40%	10
Con AEDE		20% - 15%	5 - 5	15%	10	
Sin AEDE		35% - 30%	5 - 5	30%	10	
Con AEDE		15%	5	10%	5	
Sin AEDE		20% - 15%	5 - 5	15%	10	
> 1,5 e <= 2,5 veces SMI		Sin AEDE	10%	5	5%	5
> 2,5 e <= 3,5 veces SMI						
> 3,5 e <= 4,5 veces SMI						
> 4,5 e <= 5,5 veces SMI						

* La opción sin AEDE es elección del beneficiario, que puede renunciar a esta ayuda directa para obtener más nivel de subsidiación.

Plan Estatal 2005-2008:

Nivel de ingresos	Adquirentes/ adjudicatarios	Subsidiación							
		Primer acceso				Viviendas usadas			
		Familia Numerosa		Familia no numerosa		Familia Numerosa		Familia no numerosa	
	Adquirentes/ adjudicatarios de viviendas.	Importe	Años	Importe	Años	Importe	Años	Importe	Años
Menos de 2,5 veces IPREM *		132 euros año / 10.000 euros	5 primeros años (a partir de entonces 82 euros al año por cada 10.000 euros)	82 euros año / 10.000 euros	5 años (ampliable a 10)	119 euros año / 10.000 euros	5 primeros años (a partir de entonces, 69 euros año / 10.000 euros)	69 euros año / 10.000 euros	10 años
Más de 2,5 veces IPREM y menos de 3,5 veces IPREM		78 euros año / 10.000 euros	5 primeros años (a partir de entonces 48 euros al año por cada 10.000 euros)	48 euros año / 10.000 euros	5 años	70 euros año / 10.000 euros	5 años	40 euros año / 10.000 euros	5 años
Más de 3,5 veces IPREM		-	-	-	-	-	-	-	-

* IPREM: Índice Público de Renta de Efectos Múltiples

Según prevén el Real Decreto 1186/1998, el Real Decreto 1/2002 y el Real Decreto 801/2005, los Préstamos Hipotecarios cuyos titulares se encuentren acogidos al sistema de primer acceso a la vivienda en propiedad, no perderán su condición de cualificados ni entrarán en situación de morosidad en el caso de diferimiento de pago de las cuotas (principal e intereses) excepcionalmente, hasta un máximo de dos años, por acuerdo entre el Cedente y el Deudor, por interrupciones temporales de pagos debidas a situaciones de desempleo que, a juicio de dicha entidad financiera, afecten significativamente a la capacidad de pago del prestatario. La primera interrupción no podrá tener lugar antes de la amortización de las tres primeras anualidades completamente satisfechas. En el caso de que se autorizaran y produjeran diferimientos en el pago de los Préstamos Hipotecarios VPO, éstos podrían afectar a la vida media y a la duración de los Bonos. Actualmente no existe ningún Préstamo Hipotecario VPO en la cartera auditada en situación de diferimiento.

Los titulares que difieran excepcionalmente el pago de las cuotas, no tendrán derecho al abono del subsidio durante dicho periodo, durante el cual éste no se devengará. Una vez se reinicie el la amortización

del préstamo, se reiniciará el devengo y abono del subsidio. En cualquier caso, tales situaciones (interrupción del abono de las cuotas y su reanudación) serán comunicadas por escrito por el Cedente al Ministerio de la Vivienda.

Por otro lado, los convenios de colaboración suscritos entre el Ministerio de Fomento o el Ministerio de la Vivienda y las entidades de crédito, por cada Plan Estatal de Vivienda (los “**Convenios de Colaboración**”) regulan los compromisos de ambas partes en materia de concesión de los préstamos convenidos o cualificados, las condiciones operativas de las concesiones de dichos préstamos así como el abono de las AEDE y las condiciones operativas en la gestión de préstamos y reintegro de las AEDE.

Por último, señalar que es competencia de las Comunidades Autónomas y de las ciudades de Ceuta y Melilla el trámite y resolución de expedientes de solicitud de ayudas económicas directas así como de la gestión del abono de las subvenciones, de conformidad con los convenios de colaboración suscritos entre el Ministerio de Vivienda o el Ministerio de Fomento y las Comunidades Autónomas y Ceuta y Melilla.

Características esenciales de las viviendas protegidas o de protección oficial (VPO)

a) Prohibición de disponer

Los Reales Decretos impiden a los adquirentes de viviendas que hayan recibido préstamos convenidos o cualificados de las mismas ceder su uso, por ningún título, durante el plazo de los diez (10) años siguientes a la formalización de dicho préstamo (Real Decreto 1/2002 y Real Decreto 801/2005) o de cinco (5) años (Real Decreto 1932/1991, en el Real Decreto 2190/1995 y en el Real Decreto 1186/1998). El incumplimiento de dicha prohibición de disponer, salvo que sea dejada sin efecto en los términos siguientes, será causa de resolución de los contratos de préstamo y puede llevar aparejado sanciones administrativas. Las prohibiciones de disponer constan de las escrituras públicas de compraventa de las viviendas y se inscriben en el Registro de la Propiedad correspondiente, luego cierran el acceso al Registro de la Propiedad de cualquier acto de disposición (el control de la administración se produce de manera indirecta a través de notarios y registradores).

No obstante lo anterior, conforme señalan los artículos 12, 10 y 13 del Real Decreto 1186/1998, Real Decreto 1/2002 y Real Decreto 801/2005, respectivamente, esa prohibición de disponer se puede dejar sin efecto en determinados supuestos, distintos según los Reales Decretos que sean de aplicación (mediante autorización de la Comunidad Autónoma competente, en caso de subasta judicial, cambio de localidad de residencia del titular de la vivienda u otro motivo justificado). Además, esa autorización de venta exige, según lo señalado en los Reales Decretos, cancelar el préstamo

hipotecario cualificado y devolver al Estado las ayudas económicas directas percibidas incrementadas por los intereses legales desde el momento de su percepción. Adicionalmente, el Real Decreto 801/2005 establece que la prohibición de transmitir o de ceder el uso de las viviendas podrá dejarse sin efecto en determinados supuestos excepcionales (familias numerosas que necesiten adquirir una vivienda de mayor superficie por determinadas cuestiones, personas mayores de 65, personas con discapacidad y víctimas de violencia de género y terrorismo o aquellas que por circunstancias personales justificadas necesiten trasladar su domicilio habitual). En estos supuestos, si se hubieran obtenido ayudas financieras, sólo se requerirá la previa cancelación del préstamo.

Una vez transcurridos diez (10) años (Reales Decretos 1/2002 y 801/2005) (o cinco años, en los Reales Decretos 1932/1991, 2190/1995 y 1186/1998) desde la formalización del préstamo cualificado, la transmisión o la cesión del uso, por cualquier título, de las viviendas de protección oficial supone la interrupción del subsidio y la pérdida de la condición de cualificado del préstamo, pudiendo la entidad de crédito determinar su resolución. Pero, transcurridos los diez (10) años (o cinco (5) años en los Reales Decretos mencionados), ya no existe prohibición de disponer y la vivienda puede ser transmitida sin requerir autorización previa, ni devolución de ayuda alguna, si bien dicha transmisión supondrá la pérdida de la condición de cualificado del préstamo.

b) Condiciones generales para acceder a la adquisición de viviendas protegidas y a las ayudas financieras a la vivienda

El comprador de una vivienda, durante la vigencia del régimen de protección oficial de la misma, debería cumplir las condiciones exigidas por la legislación aplicable en el Real Decreto correspondiente para poder acceder a la adquisición de una vivienda protegida (ingresos familiares máximos, no ser titulares de otra vivienda salvo en determinados supuestos, etc.) y disfrutar de la financiación cualificada aparejada a la vivienda de protección oficial en cuestión.

Una de las condiciones para obtener la financiación cualificada, de acuerdo con el Real Decreto 1/2002 y el Real Decreto 801/2005 es que el comprador de la vivienda no haya obtenido previamente financiación cualificada, al amparo de los planes estatales de vivienda, durante los diez (10) años anteriores a la solicitud de la misma, con las excepciones previstas en los Reales Decretos (cambio de lugar de residencia, incremento de los miembros de la unidad familiar, discapacidad sobrevenida, etcétera).

c) Precio tasado

El precio de la compraventa (o de la transmisión voluntaria por otro título) durante la vigencia del régimen de protección oficial de la misma, no debería superar el precio máximo legalmente tasado para dichas viviendas.

En el caso de los Préstamos Hipotecarios VPO cuyo inmueble garantizado se encuentra en la Comunidad de Andalucía, el valor máximo legal de venta de la vivienda VPO será el que conste en el correspondiente certificado de la Delegación Provincial correspondiente de la Junta de Andalucía. Dicho precio se calcula conforme a la legislación aplicable en materia de VPO, multiplicando el precio básico nacional (calculado en función de una serie de indicadores, entre otros, la superficie útil de la vivienda) por unos coeficientes determinados en función del ámbito territorial en el que se encuentre dicha vivienda.

No obstante lo anterior, el incumplimiento de esta obligación así como de la obligación que consiste en que el adquirente cumpla las condiciones legalmente exigidas (punto b) anterior), conforme ha señalado el Tribunal Supremo en reiterada jurisprudencia, solamente tiene efectos administrativos (sancionadores), no civiles, pues no son causa de nulidad de la compraventa de la vivienda realizada sin cumplir tales requisitos. El Estado, en esos casos de incumplimiento, se dirigirá contra aquél que haya cometido la infracción administrativa (esto es, contra el vendedor que haya percibido un precio superior al tasado o contra el comprador que haya adquirido sin cumplir las condiciones requeridas por la legislación aplicable).

d) Descalificación voluntaria y pérdida de la condición de viviendas como VPO

Los Reales Decretos impiden solicitar la descalificación voluntaria de las viviendas de protección oficial durante un periodo de quince (15) años (ó treinta (30) años según el Real Decreto 801/2005) siguientes a la fecha de calificación o declaración definitiva de las mismas. Además, la descalificación anticipada de la vivienda exige el reintegro de la financiación concedida. Los Reales Decretos 2190/1995 y 1932/1991 no establecen ningún límite temporal para el ejercicio de la descalificación voluntaria aunque, con carácter general sólo se puede otorgar si no conlleva perjuicios para terceros.

El régimen legal relativo al uso, conservación y aprovechamiento de las viviendas de protección oficial durará treinta (30) años, a partir de su calificación, de conformidad con el artículo 1 del Real Decreto-ley 31/1978.

e) Supuestos de devolución de ayudas

En principio, y con carácter general, la obligación de reintegro de la financiación otorgada por el Estado solamente existe cuando el propietario de la vivienda protegida, voluntariamente, (i) la transmite a un tercero infringiendo una prohibición de disponer o las condiciones de venta impuestas legalmente o (ii) pide su descalificación anticipada. Por consiguiente, y dado que es voluntad exclusiva del propietario dejar de cumplir las condiciones a las que está sujeta la financiación cualificada, la obligación de devolución de los subsidios y las ayudas directas pesa sobre el prestatario y adquirente de la vivienda de protección oficial, pues es él el que las ha disfrutado y ha decidido renunciar a ellas.

No obstante lo anterior, Convenios de Colaboración referidos a los Planes Estatales 2002-2005 y 2005-2008 entre el Cedente y el Ministerio de Fomento o Ministerio de Vivienda, según corresponda, establecen que, en caso de resolución del contrato de préstamo por denegación de la calificación definitiva como viviendas de protección oficial, el prestatario (no la entidad de crédito) estaría obligado a devolver las ayudas directas recibidas del Estado, incrementadas con los intereses de demora desde su percepción. Del mismo modo, que en caso de ejecución judicial del préstamo, las cantidades recuperadas correspondientes a las ayudas recibidas, más los intereses legales producidos desde el momento de la percepción, serán devueltos por el Cedente al Estado.

En términos similares, en los Convenios de Colaboración referidos a los Planes Estatales 1996-1999 y 1998-2001 establecen que, en caso de resolución del contrato de préstamo por denegación de la calificación definitiva, el prestatario está obligado a devolver al Ministerio de Fomento las cantidades abonadas por éste en concepto de subsidiación, las cuales serán devueltas por el Cedente al Ministerio de Fomento si las recuperase en la ejecución hipotecaria.

Las ayudas económicas directas, a excepción de los subsidios en los términos establecidos en el párrafo anterior, no son cantidades cuyo pago esté garantizado por la hipoteca. Consecuentemente, aún cuando el acreedor hipotecario decidiera reclamar en el procedimiento de ejecución hipotecaria la devolución de esas cantidades, para entregárselas después al Estado, estas ayudas solamente serían satisfechas con cargo al dinero obtenido por la enajenación forzosa de la vivienda si existiere sobrante, una vez abonadas las cantidades que, por principal, intereses, gastos y costas, estuvieren cubiertas por la garantía hipotecaria.

El Estado no está legitimado para iniciar el procedimiento de ejecución hipotecaria porque no es titular de una garantía real.

El Cedente se comprometerá en la escritura de constitución del Fondo a devolver, en nombre del Fondo, las ayudas económicas que el Fondo se viera obligado a abonar a la Administración concedente, en el caso que se reclamasen y no hubiera sido previamente recibidas del prestatario por el Fondo, sin perjuicio de que con carácter posterior el Cedente podrá reclamar a quien considere oportuno cualquier ayuda económica al Estado en concepto de devoluciones, excepto el Fondo.

f) Derecho de tanteo y retracto

Los Reales Decretos que rigen los Préstamos titulizados no conceden al Estado ningún derecho de tanteo o retracto (es decir, derechos de adquisición preferente de carácter anterior y posterior, respectivamente, a la transmisión del bien) sobre las viviendas protegidas o de protección oficial (VPO) subyacentes a dichos préstamos.

No obstante lo anterior, tanto la L Andalucía 13/2005 y la D Andalucía 149/2005, en la Comunidad de Andalucía como D Castilla-La Mancha 38/2006, en la Comunidad de Castilla La Mancha, reconocen un derecho de tanteo y retracto a favor de la Empresa Pública de Suelo Andalucía y la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, respectivamente, y el precio en ambos casos tendrá como límite el valor máximo de venta.

Este derecho de tanteo consiste, básicamente en el derecho de adquisición preferente por la Administración pública de una vivienda que iba a ser transmitida a otro particular. A estos efectos, el transmitente se encuentra obligado a comunicar a la Administración titular del derecho de tanteo la intención de transmitir la vivienda y determinadas condiciones de la transmisión, pudiendo ejercer la Administración este derecho de adquisición durante un periodo limitado a partir de la fecha de comunicación.

La normativa autonómica suele contemplar el ejercicio del derecho de retracto como mecanismo de garantía del ejercicio de derecho de tanteo, de forma que surge el derecho a ejercer el retracto sobre la vivienda ya transmitida si (i) no se comunicó convenientemente la intención de transmitir la vivienda a efectos del ejercicio del derecho de tanteo por parte de la Administración; o (ii) se ha comunicado la intención de transmitir, pero las condiciones de la transmisión comunicadas no han sido, finalmente, las reales. Dicho derecho de retracto resulta de aplicación tanto en supuestos de transmisión voluntaria como en supuestos de transmisión forzosa en el marco de procedimientos de ejecución hipotecaria.

Tanto el ejercicio del derecho de tanteo como el ejercicio del derecho de retracto conllevan la sustitución del potencial adquirente (en el supuesto de tanteo) o del adquirente efectivo (en el supuesto de retracto) por la Administración.

Por lo tanto, salvo por la necesidad de comunicar a la Administración correspondiente el inicio del procedimiento de ejecución hipotecaria de los Préstamos Hipotecarios VPO (cumpliendo los plazos y otros requisitos previstos en cada caso por la normativa autonómica), el procedimiento de ejecución hipotecaria de dichos préstamos no será significativamente más lento ni sustancialmente más costoso que un procedimiento de ejecución hipotecaria ordinario.

g) La ejecución forzosa de viviendas protegidas o de protección oficial (VPO)

La ejecución de la hipoteca constituida sobre una vivienda de protección oficial se tramita, al igual que la ejecución de cualquier hipoteca sobre bienes inmuebles, por los trámites del procedimiento de ejecución dineraria regulado en la Ley de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades previstas en los artículos 681 y siguientes de dicho texto legal.

Sin embargo, en ocasiones puede ser preciso realizar algunos trámites adicionales en estos supuestos de ejecución de una hipoteca que grava una

vivienda de protección oficial. Entre otros, la petición de autorización a la Comunidad Autónoma competente para dejar sin efecto una prohibición de disponer que pese sobre la vivienda hipotecada, o la comunicación del proceso a la Administración si ésta tuviera derecho de adquisición preferente (derecho que no está contemplado en los Reales Decretos, pero sí en la normativa autonómica tal y como se ha señalado en el apartado f) anterior). Estos trámites podrían dilatar algo más la duración ordinaria del proceso de ejecución hipotecaria.

Por otra parte, en la celebración de la subasta judicial en una vivienda de protección oficial deberían, en principio, respetarse los precios máximos tasados de las viviendas de protección oficial y las condiciones que debe reunir el postor facultado para participar en la misma. El anuncio de la subasta judicial debería ofrecer a los posibles postores toda esta información sobre las condiciones de la subasta y los requisitos para pujar en la misma.

Sin embargo, no existe una práctica unánime en todos los juzgados españoles relativa a esta cuestión. Algunos juzgados exigen el cumplimiento de estas limitaciones y otros no.

Finalmente, los costes de la ejecución serían similares a los de cualquier proceso de ejecución hipotecaria, pues las costas procesales se calculan en función del importe impagado del préstamo por el cual se pide el despacho de ejecución y esa cifra no depende de la protección o no de la vivienda que grava la hipoteca ejecutada.

2.2.2 Características generales de los deudores.

Todos los Deudores Hipotecarios de los Préstamos Hipotecarios, son personas físicas residentes en España (de ellos, un 97,38% del saldo nominal pendiente de vencimiento de la cartera auditada son de nacionalidad española).

El detalle de las características más significativas de los préstamos hipotecarios seleccionados se describe a lo largo del apartado 2 del presente Módulo Adicional.

La periodicidad en el pago de las cuotas por los Deudores Hipotecarios es normalmente mensual (con la excepción de un 0,23% del saldo nominal pendiente de vencimiento de la cartera auditada que es semestral).

Los sistemas de amortización de los Préstamos Hipotecarios de la cartera auditada son los siguientes:

- Para el 84,11% del saldo nominal pendiente de vencimiento de la cartera auditada, el método de amortización es francés.
- Para el 15,89% del saldo nominal pendiente de vencimiento de la cartera auditada, el método de amortización es creciente.

No hay Préstamos Hipotecarios dentro de la cartera auditada con tipos de interés máximos. Si bien, algunos Préstamos Hipotecarios de la cartera auditada, con un saldo nominal pendiente de vencimiento del 7,75%. tiene establecido un tipo mínimo.

Se encuentran en periodo de carencia de principal un porcentaje de préstamos que representan el 0,32% del saldo nominal pendiente de vencimiento de la cartera auditada. La fecha máxima en que termina el último de los periodos de carencia de los referidos préstamos es el 7 de febrero de 2010.

El 0,25% del saldo nominal pendiente de vencimiento de la cartera auditada se corresponde con préstamos hipotecarios otorgados para la adquisición de segundas residencias (todos ellos para vivienda libre).

Las tablas siguientes muestran la distribución de los préstamos hipotecarios que componen la cartera auditada según fecha de formalización, vencimiento residual, saldo actual, tipo de interés actual, tipo de referencia y margen, morosidad, localización geográfica, tipo de bien hipotecado (si es vivienda protegida o libre) y concentración por deudor. Dichas tablas han sido elaboradas con información a 21 de mayo de 2009. Los intervalos de las tablas que carecen de sentido se han omitido.

Elaborado con datos a 21/05/2009

CARTERA AUDITADA DERECHOS DE CRÉDITO, EMISIÓN UNICAJA TDA VPO
(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 (%)
1995	1	49.328,49	0,02	288,00	125,00	5,35	5,350	5,350
1997	42	1.280.835,26	0,59	314,38	178,92	4,68	2,979	4,908
1998	33	849.469,69	0,39	300,00	171,93	3,10	2,979	4,908
1999	117	3.331.243,65	1,53	289,27	175,10	4,27	3,500	6,718
2000	65	1.958.935,78	0,90	259,77	157,59	4,66	4,102	5,798
2001	210	6.583.890,29	3,02	245,10	149,97	4,56	3,322	6,294
2002	282	11.383.870,20	5,22	246,73	165,67	4,60	2,559	7,015
2003	244	9.667.664,84	4,43	249,24	178,75	4,78	3,872	6,634
2004	611	29.814.958,66	13,67	247,22	189,66	5,02	3,222	6,643
2005	1.057	50.841.719,23	23,30	251,21	206,76	5,04	3,050	6,498
2006	856	48.169.580,99	22,08	258,98	224,96	4,95	2,659	6,244
2007	742	48.009.140,44	22,01	271,48	249,45	4,99	3,122	6,643
2008	70	6.227.648,43	2,85	330,47	315,65	5,34	4,975	6,311
TOTALES	4.330	218.168.285,95	100	259,21	214,60	4,94	2,559	7,015

* Antigüedad media ponderada es 46,19 meses

CARTERA AUDITADA DERECHOS DE CRÉDITO, EMISIÓN UNICAJA TDA VPO
(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 (%)
60,00 - 75,00	1	19.378,22	0,01	144,00	69,00	4,95	4,952	4,952
90,00 - 105,00	1	33.463,03	0,02	181,00	96,00	2,66	2,659	2,659
105,00 - 120,00	24	504.412,63	0,23	239,92	117,00	4,10	4,102	4,102
120,00 - 135,00	23	889.523,09	0,41	236,33	126,27	4,90	4,102	6,244
135,00 - 150,00	204	6.039.448,71	2,77	239,54	141,56	4,57	4,452	6,248
150,00 - 165,00	413	14.903.204,52	6,83	244,15	158,95	4,63	2,979	6,098
165,00 - 180,00	310	13.105.133,65	6,01	243,69	173,61	4,72	2,979	6,611
180,00 - 195,00	971	41.428.710,74	18,99	243,84	186,49	4,93	3,622	6,718
195,00 - 210,00	1.275	61.979.414,83	28,41	240,00	199,99	5,01	3,322	6,611
210,00 - 225,00	663	37.219.576,21	17,06	241,57	214,15	5,01	2,659	7,015
225,00 - 240,00	14	990.696,32	0,45	285,84	231,67	5,16	3,222	6,634
240,00 - 255,00	10	1.108.698,68	0,51	303,22	244,72	5,31	3,150	6,361
255,00 - 270,00	40	2.779.106,85	1,27	305,27	264,85	4,51	2,659	6,000
270,00 - 285,00	203	15.165.958,68	6,95	300,99	280,00	4,95	2,885	6,298
285,00 - 300,00	34	2.645.739,08	1,21	309,65	286,55	5,16	4,975	6,043
300,00 - 315,00	37	4.541.731,85	2,08	359,21	308,47	5,14	2,559	6,643
315,00 - 330,00	29	4.234.486,89	1,94	361,64	321,74	4,99	3,050	6,498
330,00 - 345,00	23	3.118.501,02	1,43	362,38	339,19	4,89	2,659	6,311
345,00 - 360,00	3	362.606,77	0,17	403,29	346,54	5,90	5,798	5,961
360,00 - 375,00	2	366.907,55	0,17	384,00	368,65	5,65	5,444	5,761
375,00 - 390,00	13	1.608.498,57	0,74	419,83	384,04	5,01	2,885	6,498
390,00 - 405,00	22	2.976.165,97	1,36	424,30	396,52	5,44	3,500	6,643
405,00 - 420,00	5	784.339,80	0,36	420,00	405,00	5,93	5,861	6,111
420,00 - 435,00	2	262.452,02	0,12	444,00	425,86	4,64	3,372	6,111
435,00 - 450,00	1	136.124,99	0,06	456,00	436,00	3,62	3,622	3,622
450,00 - 465,00	6	841.966,01	0,39	481,93	457,49	5,18	3,372	5,998
465,00 - 480,00	1	122.039,27	0,06	480,00	465,00	6,11	6,111	6,111
TOTALES	4.330	218.168.285,95	100	259,21	214,60	4,94	2,559	7,015

Elaborado con datos a 21/05/2009

CARTERA AUDITADA DERECHOS DE CRÉDITO, EMISIÓN UNICAJA TDA VPO
(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 - 15.000,00	6	14.278,77	0,01	281,72	134,00	4,55	2.379,80	4,554	5,450
15.000,00 - 30.000,00	646	17.185.596,75	7,88	255,26	162,74	4,43	26.603,09	2,979	6,718
30.000,00 - 45.000,00	1.420	57.719.867,82	26,46	240,32	190,31	4,93	40.647,79	2,659	5,750
45.000,00 - 60.000,00	1.427	72.803.114,56	33,37	242,43	198,03	4,97	51.018,30	3,135	6,611
60.000,00 - 75.000,00	499	33.191.436,29	15,21	256,50	224,81	5,00	66.515,90	2,659	6,634
75.000,00 - 90.000,00	154	12.369.304,44	5,67	280,67	254,10	5,01	80.320,16	2,885	7,015
90.000,00 - 105.000,00	25	2.378.811,84	1,09	319,67	283,25	4,98	95.152,47	3,050	6,311
105.000,00 - 120.000,00	18	2.038.624,89	0,93	356,03	315,29	4,91	113.256,94	2,659	6,498
120.000,00 - 135.000,00	56	7.122.510,76	3,26	365,70	328,40	5,08	127.187,69	2,750	6,643
135.000,00 - 150.000,00	45	6.301.833,08	2,89	365,46	330,19	4,96	140.040,74	2,559	6,643
150.000,00 - 165.000,00	7	1.093.870,03	0,50	377,12	353,61	5,58	156.267,15	3,500	6,311
165.000,00 - 180.000,00	9	1.561.418,46	0,72	343,56	308,67	5,56	173.490,94	3,050	6,323
180.000,00 - 195.000,00	5	936.183,95	0,43	374,33	343,59	5,38	187.236,79	4,850	5,798
195.000,00 - 210.000,00	2	391.236,02	0,18	360,00	330,00	4,87	195.618,01	3,500	6,234
225.000,00 - 240.000,00	1	238.939,45	0,11	384,00	369,00	5,76	238.939,45	5,761	5,761
240.000,00 - 255.000,00	2	501.048,18	0,23	364,95	330,95	3,80	250.524,09	3,500	4,102
255.000,00 - 270.000,00	4	1.038.936,24	0,48	364,41	331,20	5,77	259.734,06	5,090	6,143
285.000,00 - 300.000,00	1	295.649,60	0,14	360,00	325,00	5,32	295.649,60	5,320	5,320
300.000,00 - 315.000,00	1	305.477,23	0,14	239,00	125,00	5,57	305.477,23	5,572	5,572
330.000,00 - 345.000,00	1	333.040,54	0,15	360,00	318,00	6,03	333.040,54	6,034	6,034
345.000,00 - 360.000,00	1	347.107,05	0,16	360,00	344,00	5,76	347.107,05	5,761	5,761
TOTALES	4.330	218.168.285,95	100	259,21	214,60	4,94	50.385,29	2,559	7,015

Elaborado con datos a 21/05/2009

CARTERA AUDITADA DERECHOS DE CRÉDITO, EMISIÓN UNICAJA TDA VPO
(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	42	1.834.261,70	0,84	313,85	233,58	2,85	2,559	2,979
3,00 - 3,50	18	2.016.258,41	0,92	359,55	321,06	3,23	3,050	3,422
3,50 - 4,00	34	3.989.720,12	1,83	350,34	312,31	3,61	3,500	3,952
4,00 - 4,50	152	4.591.890,12	2,1	301,02	207,71	4,13	4,000	4,452
4,50 - 5,00	1.128	47.890.378,48	21,95	263,36	208,42	4,72	4,554	4,983
5,00 - 5,50	2.841	143.194.962,69	65,64	242,78	202,11	5,02	5,000	5,494
5,50 - 6,00	58	7.790.125,91	3,57	361,15	325,98	5,79	5,500	5,998
6,00 - 6,50	47	5.944.822,79	2,72	348,61	309,12	6,20	6,000	6,498
6,50 - 7,00	9	834.406,66	0,38	321,23	270,55	6,62	6,573	6,718
7,00 - 7,50	1	81.459,07	0,04	300,00	221,00	7,02	7,015	7,015
TOTALES	4.330	218.168.285,95	100	259,21	214,60	4,94	2,559	7,015

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

TIPO REFERENCIA	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 (%)
MARGEN (%)									
TOTALES EURIBOR UN AÑO	218	27.117.802,35	12,43	354,94	317,47	5,10	0,820	2,559	6,643
0,00 - 0,50	7	1.339.016,58	4,94	365,57	349,03	5,36	0,410	3,500	5,793
0,50 - 1,00	136	17.834.592,85	65,77	361,26	325,97	4,99	0,690	2,559	6,311
1,00 - 1,50	71	7.697.405,84	28,39	339,21	293,38	5,32	1,150	3,135	6,643
1,50 - 2,00	3	196.306,88	0,72	350,70	279,81	5,06	1,610	4,952	5,202
2,00 - 2,50	1	50.480,20	0,19	373,00	299,00	5,75	2,000	5,750	5,750
TOTALES IRPH ENTIDADES	13	827.455,35	0,38	318,74	241,57	5,64	0,260	4,321	7,015
0,00 - 0,50	9	614.402,01	74,25	322,74	248,81	5,43	0,150	4,574	6,258
0,50 - 1,00	4	213.053,34	25,75	307,36	220,70	6,24	0,600	4,321	7,015
TOTALES FOMENTO 02	2.812	139.599.527,32	63,99	239,79	198,99	5,01	0,000	5,013	5,013
TOTALES FOMENTO 05	249	17.193.743,61	7,88	300,01	279,36	4,97	0,000	4,975	4,975
TOTALES FOMENTO 95	37	776.772,38	0,36	235,09	119,09	4,10	0,000	4,102	4,102
TOTALES FOMENTO 96	41	1.147.770,25	0,53	300,00	163,02	4,91	0,000	4,908	4,908
TOTALES FOMENTO 97	33	854.556,15	0,39	300,00	171,74	2,98	0,000	2,979	2,979
TOTALES FOMENTO 98	927	30.650.658,54	14,05	244,94	163,18	4,51	0,000	4,102	4,554
TOTALES	4.330	218.168.285,95	100	259,21	214,60	4,94	0,000	2,559	7,015

FOMENTO 02: Pacto "Intereses ordinarios": Sin perjuicio de los tipos de interés nominales anuales que resulten por aplicación de lo establecido en la cláusula siguiente "Tipo de interés variable", el capital prestado devengará intereses a favor de UNICAJA durante el período de amortización de capital del 3,115 por ciento nominal anual, que se liquidará y pagará con periodicidad mensual.

Pacto "Tipo de interés variable": Los tipos de interés nominales anuales pactados, variarán conforme a la modificación que se produzca del tipo de interés efectivo de los préstamos cualificados para financiación de actuaciones protegibles en vivienda y suelo por Acuerdo del Consejo de Ministros a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para asuntos económicos.

La revisión y modificación del tipo de interés efectivo indicado se realizará en la forma y condiciones establecidas en el artículo 5 del Real Decreto 1/2002, de 11 de Enero.

En caso de que, por cualquier circunstancia, no se produjese la revisión del tipo de interés efectivo mencionado, se prorrogará durante el período de amortización que corresponda, la vigencia de los respectivos tipos de interés nominales anuales aplicables hasta ese momento.

FOMENTO 05: Pacto "Intereses ordinarios": Sin perjuicio del tipo de interés nominal anual que resulte por aplicación de lo establecido en la cláusula siguiente "Tipo de interés variable", el capital prestado devengará, a favor de UNICAJA, intereses al tipo del 4,266 por ciento nominal anual, que se liquidará y pagará con periodicidad mensual.

Pacto "Tipo de interés variable": El tipo de interés nominal anual pactado, variará conforme a la modificación que se produzca del tipo de interés efectivo de los préstamos convenidos para financiación de actuaciones protegibles en vivienda y suelo por Acuerdo del Consejo de Ministros a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para asuntos económicos.

La revisión y modificación del tipo de interés efectivo indicado se realizará en la forma y condiciones establecidas en el artículo 9 del Real Decreto 801/2005, de 1 de Julio.

En caso de que, por cualquier circunstancia, no se produjese la revisión del tipo de interés efectivo mencionado, se prorrogará durante el período de amortización que corresponda, la vigencia de los respectivos tipos de interés nominales anuales aplicables hasta ese momento.

FOMENTO 95: Pacto "Intereses ordinarios": Durante los tres primeros años del período de amortización, el capital prestado devengará, a favor de Unicaja, intereses al tipo del 10,481 % nominal anual, que se liquidarán mensualmente; finalizado este período inicial, el tipo de interés nominal anual variará conforme se determina en la siguiente cláusula "tipo de interés variable". De este tipo de interés nominal resulta un tipo de interés efectivo del 11%, calculado conforme a la circular 8/1.990 del Banco de España, que se corresponde con lo acordado por el Consejo de Ministros con fecha 20 de Enero de 1.995 y publicado en el Boletín Oficial del Estado con fecha 18 de febrero de 1.995.

Pacto "Tipo de interés variable": Finalizado el período inicial del período de amortización señalado en la cláusula anterior, el tipo de interés nominal anual aplicable se revisará cada tres años, a partir del primer trimestre de 1.998, hasta su total amortización, conforme a la revisión que se produzca del tipo efectivo por Acuerdo del Consejo de Ministros a propuesta de la Comisión delegada del Gobierno para asuntos económicos.

Para la revisión del tipo efectivo, conforme al Acuerdo del Consejo de Ministros de 20 de Enero de 1.995, publicado por Resolución de 8 de Febrero de 1.995 de la secretaria de Estado de Medio Ambiente y Vivienda en el Boletín Oficial del Estado de 18 de Febrero de 1.995, se calculará un tipo medio de referenc obtenido como promedio de los seis últimos meses con información disponible publicada, del tipo de referencia de los préstamos hipotecarios del conjunto de las entidades financieras elaborado por el Banco de España según la metodología establecida por la Dirección General del tesoro y política financiera en la resolución de 4 Febrero de 1.991, ponderando el doble el valor correspondiente a los dos últimos de entre dichos meses.

El tipo de interés efectivo de convenio revisado será en cada caso, el 90 por ciento del valor del tipo medio de referencia descrito en el párrafo anterior. El nuevo tipo se aplicará si la diferencia respecto al vigente en el momento de la revisión supera un punto porcentual.

En caso de que, por cualquier circunstancia no se produjese la revisión del tipo efectivo antes indicado en las fechas que corresponda conforme a lo antes establecido, se prorrogará la vigencia del tipo nominal anual aplicable hasta ese momento.

Si posteriormente fuese revisado y publicado el citado tipo efectivo, se producirá la revisión del tipo nominal anual, en función del tipo efectivo a partir de la fecha de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.

FOMENTO 96: Pacto "Intereses ordinarios": Sin perjuicio de los tipos de interés nominales anuales que resulten por aplicación de lo establecido en la cláusula siguiente "Tipo de interés variable", el capital prestado devengará intereses a favor de UNICAJA durante el período de amortización de capital del 8,649 por ciento nominal anual, que se liquidará y pagará con periodicidad mensual.

Pacto "Tipo de interés variable": Los tipos de interés nominales anuales pactados en la cláusula anterior, variarán conforme a la modificación que se produzca del tipo de interés efectivo de los préstamos cualificados para financiación de actuaciones protegibles en vivienda y suelo por Acuerdo del Consejo de Ministros a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para asuntos económicos.

La revisión y modificación del tipo de interés efectivo indicado se realizará según lo previsto en el artículo 11 b) del Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre, en la forma y condiciones establecidas por Acuerdo del Consejo de Ministros.

El nuevo tipo de interés nominal revisado se fijará en función de la periodicidad establecida en la cláusula anterior para las liquidaciones de intereses y se aplicarán durante el período de amortización que corresponda, desde la fecha que en el Acuerdo del Consejo de Ministros se prevea, o en su defecto desde el día siguiente a la terminación del vencimiento de intereses en curso y hasta que se publique un nuevo Acuerdo.

En caso de que, por cualquier circunstancia, no se produjese la revisión del tipo de interés efectivo mencionado, en la forma y condiciones establecidas en el Acuerdo del Consejo de Ministros, se prorrogará la vigencia de los respectivos tipos de interés nominales anuales aplicables hasta ese momento.

FOMENTO 97: Pacto "Intereses ordinarios": Sin perjuicio de los tipos de interés nominales anuales que resulten por aplicación de lo establecido en la cláusula siguiente "Tipo de interés variable", el capital prestado devengará intereses a favor de UNICAJA durante el período de amortización de capital del 5,414 por ciento nominal anual, que se liquidará y pagará con periodicidad mensual.

Pacto "Tipo de interés variable": Los tipos de interés nominales anuales pactados en la cláusula anterior, variarán conforme a la modificación que se produzca del tipo de interés efectivo de los préstamos cualificados para financiación de actuaciones protegibles en vivienda y suelo por Acuerdo del Consejo de Ministros a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para asuntos económicos.

La revisión y modificación del tipo de interés efectivo indicado se realizará según lo previsto en el artículo 11 b) del Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre, en la forma y condiciones establecidas por Acuerdo del Consejo de Ministros.

El nuevo tipo de interés nominal revisado se fijará en función de la periodicidad establecida en la cláusula anterior para las liquidaciones de intereses y se aplicarán durante el período de amortización que corresponda, desde la fecha que en el Acuerdo del Consejo de Ministros se prevea, o en su defecto desde el día siguiente a la terminación del vencimiento de intereses en curso y hasta que se publique un nuevo Acuerdo.

En caso de que, por cualquier circunstancia, no se produjese la revisión del tipo de interés efectivo mencionado, en la forma y condiciones establecidas en el Acuerdo del Consejo de Ministros, se prorrogará la vigencia de los respectivos tipos de interés nominales anuales aplicables hasta ese momento.

FOMENTO 98: Pacto "Intereses ordinarios": Sin perjuicio de los tipos de interés nominales anuales que resulten por aplicación de lo establecido en la cláusula siguiente "Tipo de interés variable", el capital prestado devengará intereses a favor de UNICAJA durante el período de amortización de capital del 4,650 por ciento nominal anual, que se liquidará y pagará con periodicidad mensual.

Pacto "Tipo de interés variable": Los tipos de interés nominales anuales pactados, variarán conforme a la modificación que se produzca del tipo de interés efectivo de los préstamos cualificados para financiación de actuaciones protegibles en vivienda y suelo por Acuerdo del Consejo de Ministros a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para asuntos económicos.

La revisión y modificación del tipo de interés efectivo indicado se realizará en la forma y condiciones establecidas en el artículo 5 del Real Decreto 1186/1998, de 12 de Junio.

En caso de que, por cualquier circunstancia, no se produjese la revisión del tipo de interés efectivo mencionado, se prorrogará durante el período de amortización que corresponda, la vigencia de los respectivos tipos de interés nominales anuales aplicables hasta ese momento.

Elaborado con datos a 21/05/2009

CARTERA AUDITADA DERECHOS DE CRÉDITO, EMISIÓN UNICAJA TDA VPO
(División por Meses de impago)

MESES DE IMPAGO	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 (%)
Sin impago	4.103	206.208.449,30	94,52	258,45	213,60	4,95	2,559	7,015
1	209	10.913.884,50	5,00	270,39	231,13	4,92	3,372	5,944
2	15	922.979,21	0,42	301,57	245,20	4,39	3,050	5,013
3	3	122.972,94	0,06	238,80	193,86	4,90	4,554	5,013
TOTALES	4.330	218.168.285,95	100	259,21	214,60	4,94	2,559	7,015

Elaborado con datos a 21/05/2009

CARTERA AUDITADA DERECHOS DE CRÉDITO, EMISIÓN UNICAJA TDA VPO
(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 (%)
ALMERIA	277	15.981.105,15	7,33	274,34	233,96	4,99	2,659	7,015
CADIZ	1.289	51.548.617,49	23,63	247,99	192,08	4,85	3,372	6,718
CIUDAD REAL	335	22.669.001,46	10,39	276,15	249,33	4,98	2,659	6,643
CORDOBA	259	13.274.650,42	6,08	248,15	198,43	4,91	3,372	5,013
GRANADA	219	13.136.451,28	6,02	257,85	220,85	4,99	3,350	6,573
HUELVA	169	8.598.401,65	3,94	258,80	219,05	5,10	4,402	6,311
JAEN	218	12.466.178,34	5,71	274,23	235,29	4,94	3,150	6,111
MADRID	4	471.495,82	0,22	329,09	276,65	4,88	2,659	5,090
MALAGA	969	52.053.562,86	23,86	262,89	218,21	4,96	2,659	6,643
MELILLA	60	3.256.606,73	1,49	264,59	191,81	4,56	2,559	5,823
SEVILLA	530	24.624.406,82	11,29	248,98	204,86	5,01	2,885	6,498
TOLEDO	1	87.807,93	0,04	264,00	180,00	5,24	5,240	5,240
TOTALES	4.330	218.168.285,95	100	259,21	214,60	4,94	2,559	7,015

Elaborado con datos a 21/05/2009

CARTERA AUDITADA DERECHOS DE CRÉDITO, EMISIÓN UNICAJA TDA VPO
(División por VIVIENDA PROTEGIDA/VIVIENDA LIBRE)

VIVIENDA PROTEGIDA/ VIVIENDA LIBRE	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 (%)
VIVIENDA LIBRE	213	26.836.722,37	12,30	356,17	318,20	5,11	2,559	7,015
VIVIENDA PROTEGIDA	4.117	191.331.563,58	87,70	246,60	200,07	4,92	2,979	6,718
TOTALES	4.330	218.168.285,95	100,00	259,21	214,60	4,94	2,559	7,015

Elaborado con datos a 21/05/2009

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

DEUDOR	NUM	SALDO ACTUAL EUROS	SALDO ACTUAL %
1	1	347.107,05	0,16%
2	1	333.040,54	0,15%
3	1	305.477,23	0,14%
4	1	295.649,60	0,14%
5	1	264.013,21	0,12%
6	1	262.122,21	0,12%
7	1	256.843,27	0,12%
8	1	255.957,55	0,12%
9	1	252.549,55	0,12%
10	1	248.498,63	0,11%
Resto	4.320	215.347.027,11	98,71%
TOTALES	4.330	218.168.285,95	100,00%

2.2.3 Naturaleza legal de los activos

Como se ha indicado anteriormente, la totalidad de los activos serán Préstamos Hipotecarios que serán transferidos al Fondo por el Cedente mediante la emisión de Participaciones y Certificados. De la cartera auditada un 85,10% del Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento son préstamos hipotecarios susceptibles de respaldar la emisión de participaciones hipotecarias y un 14,90% del Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento son préstamos hipotecarios susceptibles de respaldar la emisión de certificados de transmisión de hipoteca.

Los Préstamos Hipotecarios, por sus características, se clasifican en dos categorías:

- Préstamos Hipotecarios que cumplen los requisitos establecidos en la Sección Segunda de la Ley del Mercado Hipotecario y que cumplen todos los requisitos para ser elegibles a efectos de servir de cobertura de participaciones hipotecarias de conformidad con el Real Decreto 716/2009 y que se transmiten al Fondo mediante la emisión de las Participaciones Hipotecarias.
- Préstamos Hipotecarios que no cumplen todos los requisitos de la Sección Segunda de la Ley del Mercado Hipotecario y que no cumplen todos los requisitos para ser elegibles a efectos de servir de cobertura de participaciones hipotecarias de conformidad con el Real Decreto 716/2009 y que se transmiten al Fondo mediante la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca. Los préstamos hipotecarios susceptibles de respaldar certificados de transmisión de hipoteca no cumplen los requisitos de tener un seguro de daños en el que el capital asegurado no sea inferior al valor de tasación, excluidos los elementos no asegurables por naturaleza y/o de tener un Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento inferior al 80% del valor de tasación de las fincas hipotecadas en garantía del correspondiente préstamo hipotecario.

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 26 de febrero de 2048.

2.2.5 Importe de los activos

En la Fecha de Constitución, el importe de las Participaciones y los Certificados será igual o ligeramente inferior a CIENTO OCHENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS MIL EUROS (188.800.000).

2.2.6 Ratio del principal del préstamo o nivel de garantía

Elaborado con datos a 21/05/2009

CARTERA AUDITADA DERECHOS DE CRÉDITO, EMISIÓN UNICAJA TDA VPO
(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 - 30,00	20	552.833,20	0,25	282,21	185,18	4,82	26,07	2,979	5,750
30,00 - 40,00	44	1.884.283,63	0,86	250,32	193,28	4,70	36,29	2,885	5,013
40,00 - 50,00	85	3.628.523,03	1,66	247,68	190,94	4,95	46,07	2,659	6,643
50,00 - 60,00	716	27.443.006,55	12,58	248,11	174,24	4,75	56,38	2,979	6,248
60,00 - 70,00	1.967	87.608.957,10	40,16	244,97	192,54	4,90	65,88	2,750	7,015
70,00 - 80,00	1.474	94.068.648,62	43,12	274,60	244,63	5,02	74,19	2,559	6,634
80,00 - 90,00	15	1.928.355,39	0,88	355,82	317,52	5,43	84,41	3,050	6,611
90,00 - 100,00	9	1.053.678,43	0,48	398,62	364,87	5,10	92,05	3,500	6,643
TOTALES	4.330	218.168.285,95	100	259,21	214,60	4,94	67,87	2,559	7,015

2.2.7. Método de creación de activos.

2.2.7.1. Criterios de concesión

a) **Órganos de decisión**

Los órganos de decisión en materia de riesgos disponibles en la Entidad son los siguientes:

- Consejo de Administración
- Comisión Ejecutiva
- Comité de Créditos
- Comisión de Créditos de la Dirección Corporativa de Inversiones Crediticias
- Comisión de Créditos de la Dirección Corporativa de Banca Corporativa
- Comisión de Créditos de la Dirección de Internacional
- Comisión de Créditos de Dirección Territorial
- Comisión de Seguimiento de Dirección Territorial (1)
- Comisión de Mora y Litigio de la Dirección Territorial (2)
- Comisión de Créditos de Área de la Dirección Territorial
- Comisión de Créditos de Sucursal
- Comisión de Créditos de Financiación Punto de Venta (3)

(1) Comisión constituida para el seguimiento de riesgo crediticio

(2) Comisión constituida para la recuperación de operaciones crediticias

(3) Exclusivamente, para operaciones hipotecarias

El marco de atribuciones para la concesión de operaciones de riesgo por parte de las Comisiones de Crédito de Oficinas, las Comisiones de Créditos de Área de las Direcciones Territoriales y de la Dirección de Internacional contempla distintos límites cuantitativos en función, entre otros, de la naturaleza y actividad económica de sus titulares, de la modalidad de la operación y del plazo de la misma.

En el caso de Oficinas, este marco establece límites cuantitativos sobre el riesgo asumido del cliente o grupo de clientes y de la modalidad crediticia solicitada, en función de la naturaleza del solicitante (particulares o empresas/empresarios).

Estas atribuciones podrán utilizarse siempre que la operación no sea competencia de ninguna comisión de rango superior, bien por sus características o por la naturaleza del solicitante.

El marco de Atribuciones en las Comisiones de Créditos de Sucursal, las Comisiones de Créditos de Área de las Direcciones Territoriales y Dirección de Internacional establece tres tipos de limitaciones:

- Limitaciones sobre el Riesgo Asumido del Cliente o Grupo de Clientes y sobre el Riesgo Asumido del Cliente o Grupo de Clientes en la modalidad crediticia solicitada.
- Limitación sobre el plazo de la operación
- Limitación sobre el porcentaje de financiación hipotecaria.

En el caso de que se excedan algunas de estas limitaciones se procederá según lo indicado a continuación:

- Limitaciones sobre Riesgo Asumido: En el caso de que el riesgo asumido del cliente o grupo de clientes sea mayor que el límite global establecido para la unidad, o bien, el riesgo asumido del cliente o grupo de clientes en la modalidad crediticia sea mayor que el establecido en la unidad, deberá someterse, como mínimo, a la consideración de la comisión de rango inmediato superior.
- Limitaciones sobre el Plazo y/o Porcentaje de Financiación Hipotecaria: Si se superan el plazo máximo de la operación y/o porcentaje máximo de financiación hipotecaria, la operación deberá ser sometida, como mínimo, a la consideración de la Dirección Territorial correspondiente (o a la Comisión de Créditos de la Dirección de Inversiones, en el caso de la Red de Internacional).

b) Procedimiento para la toma de decisiones.

A grandes rasgos, en la tramitación de préstamos hipotecarios se pueden considerar los siguientes pasos:

1. Registro de la solicitud
2. Análisis de la operación. Se instrumenta mediante el Informe de la Operación. (modalidad, importe, plazos, destino, condiciones financieras...).
3. Análisis del cliente y su grupo. Se instrumenta mediante el Informe del Cliente. (datos identificativos, grupo de riesgo, posiciones, rentabilidad, CIRBE, Fuentes Externas...).
4. Determinar el 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.

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.

La herramienta institucional que permite la elaboración de las actas que confeccionan las distintas comisiones de crédito se denomina ACTAS.

Esta aplicación, operativa para toda la red comercial unifica y normaliza esta operatoria, facilitando todo lo relativo a la confección y seguimiento de las actas de las comisiones de crédito.

c) Fuentes de información utilizadas

Las fuentes de información utilizadas en la toma de decisiones son las siguientes:

1. Fuentes Externas de incidencias: Las siguientes fuentes externas se podrán consultar de forma automática:
 - RAI
 - IMPAGADOS (datos facilitados por Experian y Asnef-Equifax)
 - INCIDENCIAS JUDICIALES (datos facilitados por Experian y Asnef-Equifax)
2. CIRBE: La Central de Información de Riesgos del Banco de España (CIRBE), facilita información actualizada cada mes sobre 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.
4. Otras fuentes externas:
 - Tasaciones: Información automática procedente de TINSA o TASA
 - Notas Registrales: ATG

d) Requisitos de documentación.

El expediente debe contener la siguiente documentación a solicitar al cliente:

- Solicitud de riesgo.

- Acreditación del destino de los fondos.
- 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.
- Seguro multirriesgo hogar

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 tres últimos ejercicios tanto del acreditado como garante.
- Información económico-financiera de los tres últimos años (empresarios).

En caso de Viviendas Protegidas:

- Promotores de viviendas protegidas:
 - 2 copias auténticas de calificación, o declaración, provisional o definitiva y, en el caso de promotores individuales, dos resoluciones de la Comunidad Autónoma reconociendo el derecho a la financiación convenida o cualificada.
- Compradores y Adjudicadores de viviendas protegidas, directos o por subrogación:
 - 2 copias auténticas de calificación, o declaración definitiva, en los supuestos de préstamo directo.
 - 2 copias auténtica de resolución reconociendo el derecho a financiación convenida o cualificada.
 - En el caso de subrogaciones, copia de la división del crédito hipotecario.
- Viviendas usadas:
 - 2 copias auténticas de resolución reconociendo el derecho a financiación convenida.

- En su caso, 2 resoluciones acreditativas de haber sido reconocida la subsidiación y/o la Ayuda Estatal Directa a la Entrada.
- Rehabilitación:
 - 2 copias auténticas de calificación o declaración provisional.
 - En su caso, resoluciones reconociendo el derecho a la financiación convenida.

2.2.7.2. Criterios básicos de administración del riesgo

El marco inicial que sirvió de base para conceder y asumir el riesgo con frecuencia es rápidamente cambiante. La vigilancia del signo del cambio constituye el factor primordial de la gestión del riesgo.

Por ello es imprescindible mantener la permanente vigilancia de las condiciones de solvencia del deudor, con la finalidad de detectar básicamente tres tipos de problemas:

Dudas en cuanto a la recuperabilidad de los principales.

Falta de capacidad del deudor para atender el pago de los intereses.

Falta de capacidad del deudor para atender a sus compromisos en los plazos que estén estipulados.

La gestión de seguimiento de un riesgo exige la permanente actualización del expediente de riesgos y descansa en:

El periódico y permanente análisis financiero de la evolución de las cifras del acreditado.

La relación comercial y financiera de Unicaja con el cliente, ya que en esta se producen una serie de indicadores que podrían, estar anunciando una próxima situación conflictiva. Estos indicadores son las señales de alerta.

La identificación y valoración de una gama de hechos que se refieren al mercado y al entorno socio-económico en el que el cliente se desenvuelve, que pueden representar indicios de problemas potenciales.

2.2.7.3. Procedimientos de administración y seguimiento del riesgo

En la actualidad, la función de Seguimiento del Riesgo de Crédito se realiza de forma centralizada, y se orienta hacia el seguimiento de determinados clientes (seguimiento sistemático) y el seguimiento de alertas externas.

El seguimiento preventivo debe iniciarse tras la concesión del riesgo y tiene como objeto principal que la evolución de los mismos sea correcta, identificando lo más rápidamente posible aquellas operaciones con “problemas”, o que requieren un seguimiento continuado. Esto facilitará la ejecución de acciones que eviten la entrada en situación irregular.

a) Seguimiento sistemático

El Seguimiento Sistemático se efectuará atendiendo a los siguientes criterios:

Por el importe de la exposición al riesgo del cliente. En función de que el volumen de riesgo del cliente supere o no los 3 millones de euros, será competencia, respectivamente, del Comité de Créditos / Comisión de créditos de Inversiones Crediticias o de las Comisiones de créditos de las respectivas Direcciones Territoriales. A su vez estos órganos realizarán el seguimiento de los clientes de su competencia dando prioridad a los que mayor exposición al riesgo tengan con Unicaja.

Clientes que muestren algún tipo de problema, evidenciado por el Sistema de Alertas.

Clientes de peor rating (cuando se disponga de él)

El Seguimiento Sistemático comporta, básicamente, la realización de las siguientes tareas:

Elaboración de informe de seguimiento

- Análisis de las posiciones de riesgo mantenidas en la Entidad
- Análisis del conjunto de posiciones en el Sistema Financiero.
- Chequeo de Bases de Datos de Información
- Análisis de la Información Financiera.
- Análisis de los cambios económicos, societarios, jurídicos y financieros.
- Valoración y propuesta de política de riesgo.

Toma de decisión: La Comisión de Crédito correspondiente adoptará una decisión sobre la política de riesgo del cliente

Seguimiento de la decisión

b) Seguimiento de clientes con alertas procedentes de fuentes externas de incidencias

Este procedimiento nos alertará de los impagos de nuestros clientes fuera de la entidad, lo que nos llevará a tomar unas medidas preventivas.

Con periodicidad semanal las distintas unidades de negocio reciben un correo electrónico, informando de la actualización de los clientes de su competencia que presenten determinadas alertas sobre RAI, el fichero de impagados BADEXCUG, Incidencias Judiciales y Reclamaciones de Organismos Públicos.

La información, facilitada por Experian, se refiere a las siguientes fuentes:

- RAI (Registro de Aceptaciones Impagadas): se declararán los impagos de letras de cambio y recibos aceptados, así como los de pagarés siempre que hayan sido emitidos por importe igual y superior a 300 €. Igualmente se declaran los impagos de cheques y pagarés de cuentas corrientes emitidos por personas jurídicas por importe nominal mayor o igual a 300 €
- BADEXCUG: fichero integrado en el Bureau de Crédito de Experian sobre solvencia patrimonial y crédito relativo a incumplimientos de obligaciones dinerarias de personas físicas o jurídicas declaradas por Bancos, Cajas de Ahorro, Cooperativas de Crédito, Establecimientos Financieros de Crédito y Empresas de Telecomunicación.
- Incidencias Judiciales y Reclamaciones de Organismos Públicos: este fichero contiene información de incidencias judiciales y deudas con Organismos Públicos procedentes, originalmente, de fuentes de acceso público (boletines oficiales autonómicos, provinciales, BORME, BOE y prensa). Las alertas se referirán, exclusivamente, a personas jurídicas.

En función de las alertas detectadas que sea significativo su volumen en relación a la actividad del cliente, será necesario efectuar el correspondiente estudio y la toma de decisión de un posible cambio en la política de riesgo con el cliente.

Los órganos competentes para mantener o modificar la política de riesgos de estos clientes son:

1.- Comité de Créditos / Comisión de Créditos de Inversiones Crediticias:

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Cuando se trate de clientes competencia exclusiva del Comité de Créditos.- Cuando en el grupo de riesgo del cliente algún integrante del mismo sea competencia exclusiva del Comité de Créditos.- Cuando el volumen de riesgo del cliente sea superior al límite máximo de atribuciones en las Comisiones de Créditos de Direcciones Territoriales (actualmente, 3 millones de euros). |
|--|

2.- Comisión de Créditos de Dirección Territorial:

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">- Cuando el volumen de riesgo del cliente sea igual o inferior a 3 millones de euros y siempre que el cliente no sea competencia del Comité de Créditos o que, en el grupo de riesgo del cliente, ningún integrante sea competencia exclusiva del Comité de Créditos. |
|---|

El análisis del cliente y la toma de decisión sobre la política a aplicar al cliente se efectuará, respectivamente, en Inversiones Crediticias o la Dirección Territorial. En el caso de los clientes indicados en 1), no será necesario que la Dirección Territorial tramite una propuesta de seguimiento.

El seguimiento de los clientes alertados que sean competencia de la correspondiente comisión de créditos se efectuará atendiendo a los siguientes pasos:

1. Exclusión de clientes: No se incluirá en este seguimiento los clientes en proceso recuperatorio.
2. Priorización de clientes: Se ordenarán los clientes alertados atendiendo a los siguientes criterios:
 - En primer lugar, se tomarán medidas, en coordinación con el Área de Gestión de Activos, sobre las altas de clientes en situación concursal.
 - En segundo lugar, se atenderá a los clientes que hayan sido dados de alta en alguna de las fuentes durante esa semana con mayor importe (en los listados consultados en la Intranet aparecerá una columna con las altas de esa semana y otra columna con los acumulados).
 - Finalmente se actuará sobre aquellos clientes que presenten anotaciones acumuladas históricamente. De igual manera que en el punto anterior, según importe acumulado.
3. Análisis de la posición interna del cliente: Estudio de las posiciones del cliente a través del proceso SEGUIR. En aquellos casos que se considere necesario se podrá añadir información mediante otros procesos (CE, TARJUNI, PRESTAM...) Dicha documentación deberá acompañar al expediente de seguimiento de alertas externas.
4. Contacto con el cliente: En aquellos casos que se considere oportuno, la sucursal contactará con el cliente para aclarar el motivo de la alerta.
5. Resolución de la Comisión de Créditos: La correspondiente Comisión de Créditos adoptará una decisión sobre la política de riesgo del cliente que se formalizará en su correspondiente acta.
6. Comunicación de la decisión: Mediante correo electrónico se efectuará el envío de una copia del acta del acuerdo tomado teniendo en cuenta lo siguiente:
 - Si la decisión es tomada en Comité de Créditos o Comisión de Créditos de Inversiones Crediticias, se remitirá la decisión adoptada, mediante correo electrónico, al buzón de sucursal donde esté asociado al cliente y copia al Director Territorial, Jefe de Inversiones y Director de Área correspondiente.
 - Si la decisión corresponde a la Dirección Territorial, se remitirá la decisión adoptada, mediante correo electrónico, al buzón de sucursal donde esté asociado al cliente y copia del mismo al Director de Área correspondiente y al buzón de seguimiento de riesgo de crédito de Inversiones Crediticias (“Seguimiento de Inversiones” seguimiento.inversiones@unicaja.es).
7. Ejecución de las decisiones adoptadas: En el comunicado a la sucursal correspondiente, se encargará a la misma que ejecute las medidas de actuación que emanen del acta de la correspondiente comisión de créditos salvo las que, por su naturaleza, deban ser desarrolladas por la unidad que adopta la decisión. En el caso de que sea necesaria la intervención de algún unidad de apoyo al negocio, la misma sucursal se encargará de su tramitación.

8. Resultado de las actuaciones: Una vez se hayan ejecutado las medidas acordadas, la sucursal informará, mediante correo electrónico su Dirección de Área, Dirección Territorial y la Dirección Corporativa de Inversiones Crediticias (en el buzón indicado en 6 y siempre que la decisión fuera adoptada en Inversiones Crediticias).

9. Archivo de decisiones y ejecución de actuaciones: La Dirección Territorial archivará tanto las decisiones adoptadas sobre los clientes alertados (acta más documentación) , como las comunicaciones emitidas / recibidas sobre dichas decisiones y ejecución de las actuaciones acordadas. Dicho archivo deberá agruparse por dirección de área y nombre /razón social del cliente.

Asimismo, se recomienda archivar tanto las decisiones recibidas del Comité de Créditos / Comisión de Créditos de Inversiones Crediticias como las comunicaciones recibidas sobre actuaciones referidas a dichos acuerdos teniendo en cuenta las consideraciones recogidas en el párrafo anterior.

10. Seguimiento de la decisión adoptada: La decisión adoptada tendrá una vigencia de un año excepto que se dé algunas de las siguientes circunstancias:

- Desaparición de la alerta.
- Liquidación, debidamente justificada, de la deuda que originó la alerta.
- Con carácter excepcional, las alertas detectadas no se corresponden a la situación de insolvencia del cliente (pendiente resolución judicial, desacuerdo con proveedores, etc.).

Una vez cumplido el plazo de vigencia o bien se den alguna de las circunstancias anteriores, se revisará nuevamente la política de riesgo del cliente que podrá suponer su mantenimiento o modificación y la adopción de nuevas actuaciones.

2.2.7.4. Política actual de recuperación de impagos

Como consecuencia de las nuevas circunstancias concurrentes en el mercado, se justifica una revisión de la actual situación de la función de Gestión de Activos en Unicaja, fundamentalmente en dos vías:

- Organización de puestos
- Refuerzo de medios, especialmente en la función de recobro (premora y mora).

En este sentido, este documento establece una estructura estándar de gestión y relaciona un grupo de personas que se van a incorporar a esta función.

Se contemplan tres principios básicos:

1. El refuerzo no supone incremento de plantilla.

2. Toda la estructura y todas las personas que se incorporan dependen de las unidades de gestión de activos de las Direcciones Territoriales independientemente de donde se ubiquen.
3. En la medida de lo posible hay que ubicar físicamente a las personas lo más agrupadas posible a las unidades matrices.

Estructura

Se establecen los siguientes tres grandes bloques de funciones en los cuales debe quedar encuadrado todo el personal de gestión de activos:

- **Cobro de operaciones impagadas (recobro amistoso en situación de mora y premora).** Gestiona directamente el cobro de determinadas operaciones con los clientes. Debe ocuparse también de realizar un seguimiento continuo de las operaciones en situación de dudoso o premora de modo que se procure llegue el mínimo de operaciones posible a la situación de dudoso y en el caso de que el riesgo llegue a clasificarse como tal, que se tome una decisión sobre el mismo lo antes posible. Es importante también que realice seguimiento de operaciones susceptibles de refinanciación, para conseguir que en caso de refinanciación esta se produzca con la suficiente celeridad como para que el nuevo riesgo no se clasifique a dudoso. Tiene que dar cuenta semanalmente de sus actuaciones ante el Responsable de Gestión de Activos.
- **Tramitación.** Deben realizar la preparación de los expedientes para las diferentes propuestas obteniendo y custodiando la documentación necesaria (certificados, actas, etc.). Las propuestas habituales son:
 - Litigio. Preparar toda la documentación necesaria para poder entregar un expediente a un abogado.
 - No gestionable.
 - Quitas.
 - Calendarios de pago.
 - Decisión de postura de Unicaja para una subasta.
 - Aunque no sea una propuesta como tal, es necesario dedicar recursos para elaborar las liquidaciones judiciales.
 - Preparación de la documentación necesaria en los concursos de acreedores.
- **Administración.** Realizar toda la operatoria relacionada con la contabilidad. Con la nueva operativa de Empresas Externas (la circular se emitirá en breve), deben realizar también el control de las operaciones cedidas a cobro externo.

Dado el momento actual, se pretende darla máxima prioridad a la función de Cobro de Operaciones Impagadas.

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 las Participaciones y los Certificados que emite y respecto a los Préstamos Hipotecarios de los que participan las Participaciones y los Certificados por él emitidos, a la Fecha de Constitución del Fondo:

2.2.8.1 Manifestaciones del Cedente en relación a sí mismo

- 1) 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.
- 2) 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.
- 3) 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 las Participaciones y 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.
- 4) Que dispone de cuentas auditadas, individuales y consolidadas, de los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2006, a 31 de diciembre de 2007, y a 31 de diciembre de 2008, con opinión favorable, sin salvedades, de los auditores en, al menos, el emitido respecto del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2008, y que ha depositado las cuentas anuales de los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2006, 2007 y 2008 en la CNMV.
- 5) Que cumple la legislación vigente sobre protección de datos.
- 6) Que el Cedente se compromete a devolver, en nombre del Fondo, las ayudas económicas que el Fondo, por cualquier motivo, se viera obligado a abonar al Ministerio de la Vivienda o al Ministerio correspondiente y no hubieran sido previamente recibidas del prestatario por el Fondo. Sin perjuicio de que, con carácter posterior, el Cedente podrá reclamar a quien considere oportuno cualquier ayuda económica al Ministerio de la Vivienda o al Ministerio correspondiente en concepto de devoluciones, excepto al Fondo.

2.2.8.2 En cuanto a las Participaciones y los Certificados

- 1) Que las Participaciones Hipotecarias y los Certificados son emitidos de acuerdo con la Ley del Mercado Hipotecario, el Real Decreto 716/2009 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 participaciones hipotecarias y certificados de transmisión de hipoteca; y, en particular, que la emisión satisface lo dispuesto en la Ley del Mercado Hipotecario en la redacción dada por la Ley 41/2007 y en el Real Decreto 716/2009. Las Participaciones Hipotecarias se emiten con la cobertura de los Préstamos Hipotecarios que cumplen todos los requisitos establecidos en la Sección 2ª de la Ley del Mercado Hipotecario y que resultan elegibles a efectos de servir de cobertura a las emisiones de participaciones hipotecarias de acuerdo con el artículo 3 del Real Decreto 716/2009, y los Certificados de Transmisión de Hipoteca se emiten con la cobertura de los Préstamos Hipotecarios que no cumplen todos los requisitos establecidos en la Sección 2ª de la Ley del Mercado Hipotecario y no resultan elegibles de acuerdo con el artículo 3 del Real Decreto 716/2009.
- 2) Que el órgano social del Cedente ha adoptado válidamente todos los acuerdos necesarios para la emisión de las Participaciones y los Certificados.

2.2.8.3 En cuanto a los Préstamos Hipotecarios movilizados a través de la cartera de Participaciones y 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 las Participaciones y 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 los Títulos Múltiples, 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.
- 5) Que los Préstamos Hipotecarios han sido concedidos a personas físicas residentes en España con el objeto de financiar la adquisición, construcción o rehabilitación de viviendas terminadas situadas en territorio español.
- 6) Que todos los Préstamos Hipotecarios están garantizados por hipoteca inmobiliaria con rango de primera hipoteca constituida sobre el pleno dominio de todas y cada una de las fincas en cuestión, sobre (i) vivienda protegida o de protección oficial, según se califique o declare por la normativa estatal o autonómica que les fuese de aplicación o (ii) vivienda libre, sin que los inmuebles hipotecados se encuentren afectos a prohibiciones de disponer (sin perjuicio de las condiciones de disposición legalmente establecidas para viviendas de protección oficial), condiciones resolutorias o cualquier otra limitación de dominio.
- 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 los Títulos Múltiples. 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 4 del Real Decreto 716/2009, 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 el Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de cada una de las Participaciones Hipotecarias no excederá del 80% del valor de tasación de las fincas hipotecadas en garantía del correspondiente Préstamo Hipotecario, a la fecha de la emisión de las mismas.
- 11) Que el Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de cada uno de los Certificados de Transmisión de Hipoteca no excederá del 100% del valor de tasación de las fincas hipotecadas en garantía del correspondiente Préstamo Hipotecario, a la fecha de la emisión de los mismos.
- 12) 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.
- 13) 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 valor de tasación, excluidos los elementos no asegurables por su naturaleza, para el caso de los préstamos que respaldan las Participaciones Hipotecarias, y al saldo del préstamo para el caso de los préstamos que respaldan los Certificados de Transmisión de Hipoteca.
- 14) 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.
- 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 11 del Real Decreto 716/2009 y los Préstamos Hipotecarios no reúnen ninguna de las características de los préstamos o créditos excluidos o restringidos por los apartados a), c), d), e) y f) del artículo 12 del Real Decreto 716/2009 para servir de cobertura a la emisión de participaciones hipotecarias o por los apartados a), c), d) y f) del artículo 12 del Real Decreto 716/2009 para servir de cobertura a la emisión de certificados de transmisión de hipoteca.
- 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 Hipotecarios 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. A la Fecha de Constitución, los Préstamos Hipotecarios con retrasos en los pagos no podrán suponer más de un 5% del Saldo Inicial de las Participaciones y los Certificados. A estos efectos, los retrasos entre la presentación al cobro de las subsidiaciones y el abono de las mismas por el Ministerio de la Vivienda no se considerarán retrasos en el pago.
- 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 las Participaciones y 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 las Participaciones y los Certificados de Transmisión, 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 las Participaciones y los Certificados, no estarán afectos a emisión alguna de cédulas hipotecarias, bonos hipotecarios, participaciones hipotecarias u otros certificados.
- 29) Que las Participaciones y 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 de la Participación o del Certificado a que corresponde.
- 31) Que la última fecha de amortización regular de los Préstamos Hipotecarios es el 26 de febrero de 2048.
- 32) Que la información sobre las Participaciones, 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 y de la posibilidad de diferimiento contemplada en el Real Decreto 1186/1998, el Real Decreto 1/2002 y el Real Decreto 801/2005.
- 34) Que las obligaciones de pago de todos los Préstamos Hipotecarios se realizan mediante domiciliación en una cuenta bancaria del Cedente, excepción hecha del pago de las subsidiaciones, siendo la periodicidad de las cuotas tanto de principal como de interés, mensual o semestral, si 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.
- 37) Que, en los Préstamos Hipotecarios VPO, los criterios utilizados son los usados habitualmente por el Cedente en el otorgamiento de operaciones de financiación de viviendas protegidas o de protección oficial (VPO), resumidos en el apartado 2.2.7 del presente Módulo Adicional y contenidos en anexo a la Escritura, y, desde el momento de su concesión, todos los Préstamos Hipotecarios han sido y están siendo administrados por el Cedente de acuerdo con los procedimientos habitualmente utilizados por éste en la administración de las operaciones de financiación de viviendas protegidas o de protección oficial (VPO).
- 38) Que todos los bienes inmuebles de los Préstamos Hipotecarios VPO tienen un valor máximo legal de venta, de conformidad con lo establecido en los Reales Decretos de regulación de las medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo que sean de aplicación en función de los Planes de Suelo según el periodo temporal de que se trate (que regulan un precio básico a nivel nacional), así como en la normativa autonómica que resulte de aplicación (que regulan la cuantía máxima de dichos precios de venta), mientras sigan cualificados como viviendas de protección oficial (VPO).
- 39) En el caso de los Préstamos Hipotecarios concedidos para la adquisición de viviendas de protección oficial, el valor de tasación considerado a efectos de todos los cálculos ha sido el de valor máximo legal de venta que figura en el certificado de tasación o en el certificado notificado por la Junta de Andalucía según la legislación vigente.

Las mencionadas características del Cedente, de las Participaciones y 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 alguna de las

Participaciones o 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 la correspondiente Participación o Certificado por otra/o de características financieras similares, en cuanto a importe, plazo residual, tipo de interés, características del deudor e inmueble hipotecado (VPO o vivienda libre), rango de las hipotecas y ratio saldo actual/valor de tasación, sistema de amortización y periodicidad de pago de intereses y principal, que sea aceptado por la Sociedad Gestora y comunicado a la Agencia de Calificación.

Las cantidades devengadas y no pagadas (incluidas las cantidades correspondientes a subsidios aún no abonados por el Ministerio de Vivienda), hasta la fecha de sustitución, de la Participación o 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 dicha Participación o Certificado.

En todo caso, al sustituir alguna Participación o algún Certificado, el Cedente deberá acreditar que dicha Participación o 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 de la Participación o del Certificado sustituyente.

El Cedente, tan pronto como tenga conocimiento de que alguno de las Participaciones o Certificados por él emitidos o que alguno de los Préstamos Hipotecarios sobre los que se han emitido aquéllos, no se ajustaba en la Fecha de Constitución a las mencionadas declaraciones, deberá ponerlo en conocimiento de la Sociedad Gestora y, en el plazo de cinco (5) días, indicarle los préstamos hipotecarios sobre los que propone emitir nuevas participaciones hipotecarias o certificados de transmisión de hipoteca para sustituir a los afectados. En caso de que se produzca la sustitución de alguna Participación o 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 las Participaciones o de los 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, (vi) rango de las hipotecas, (vii) ratio saldo actual/valor de tasación (viii) sistema de amortización o (ix) periodicidad de pago de principal e intereses, el Cedente se compromete a la amortización anticipada de la Participación o del Certificado

afectado, mediante la devolución, en efectivo, tanto del capital pendiente de la correspondiente Participación o Certificado y de los intereses devengados y no pagados hasta la fecha, como de cualquier otra cantidad que respecto a la Participación o al Certificado corresponda al Fondo, mediante su ingreso en la Cuenta de Reinversión. Los importes recibidos de las Participaciones o 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 las Participaciones Hipotecarias o de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, 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 valor de tasación, excluidos los elementos no asegurables por su naturaleza, para el caso de los préstamos que respaldan las Participaciones Hipotecarias, y al saldo del préstamo para el caso de los préstamos que respaldan los Certificados de Transmisión de Hipoteca.

UNICAJA formalizará en el mismo acto la cesión aparejada a la emisión de las Participaciones y los Certificados 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 las Participaciones y los Certificados, todas las cantidades que le hubiera correspondido percibir a UNICAJA por este concepto.

No se incluyen datos sobre concentración de las compañías aseguradoras porque la situación actual de las pólizas de seguro contratadas por los deudores hipotecarios y sus datos no se encuentra actualizada en los registros informáticos del Cedente, por lo que podría haber concentración en alguna o algunas compañías aseguradoras.

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.

El valor máximo legal de venta de los inmuebles calificados como vivienda protegida o vivienda de protección oficial (VPO) en garantía de los Préstamos Hipotecarios VPO seleccionados descritos en el apartado 2.2.3 del presente Módulo Adicional corresponden a los precios fijados de conformidad con lo establecido en los Reales Decretos de regulación de las medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo que sean de aplicación en función de los Planes de Vivienda según el periodo temporal de que se trate (que regulan un precio básico a nivel nacional), así como en la normativa autonómica que resulte de aplicación (que regulan la cuantía máxima de dichos precios de venta), a la fecha original de concesión de los Préstamos

Hipotecarios VPO, al efecto de la concesión y formalización de los Préstamos Hipotecarios VPO seleccionados.

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
Participaciones y Certificados*	188.800.000	Bonos de la Serie A	188.800.000
Fondo de Reserva	9.628.800	Préstamo Participativo	9.628.800
Tesorería***	430.000	Préstamo Subordinado (1ª disposición)**	430.000
TOTAL ACTIVO	198.858.800	TOTAL PASIVO	198.858.800
Recursos para el desfase	1.100.000	Préstamo Subordinado (2ª disposición)	1.100.000

* Para la realización del balance se ha considerado que el importe de las Participaciones y los Certificados es 188.800.000 euros, sin embargo, en la Fecha de Constitución, el importe de los Préstamos Hipotecarios cedidos al Fondo mediante la emisión de las Participaciones y los Certificados será igual o ligeramente inferior a 188.800.000 euros.

**La segunda disposición del Préstamo Subordinado se realizará el día 26 de octubre de 2009 en la Cuenta de Tesorería.

*** Importe destinado a los gastos iniciales.

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 las Participaciones y los Certificados.

Los Préstamos Hipotecarios se transferirán al Fondo a través de la emisión de las Participaciones y 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. Las Participaciones y los Certificados se emitirán por un valor nominal igual o ligeramente inferior a CIENTO OCHENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS MIL EUROS (188.800.000) refiriéndose cada Participación y 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 las Participaciones y 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. Las Participaciones y 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 avals, ni incurrirá en pactos de recompra de las Participaciones y 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 las Participaciones y de los Certificados.

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

El precio de las Participaciones y 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 las Participaciones y los Certificados (i) se extinguirá la obligación de pago de las Participaciones y 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 las Participaciones y los Certificados

3.3.3 Descripción de derechos conferidos al Fondo por la suscripción de las Participaciones y los Certificados sobre los Préstamos Hipotecarios.

El Fondo, en cuanto titular de las Participaciones y los Certificados, ostentará los derechos reconocidos en la normativa legal aplicable y en las Participaciones y 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 y de demora devengados, con las excepciones previstas en el presente apartado, 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 las Participaciones y los Certificados. Las Participaciones y los Certificados comenzarán a devengar intereses a favor del Fondo desde la Fecha de Constitución.

Adicionalmente, corresponderá al Fondo la totalidad de las cantidades devengadas por los eventuales subsidios de los préstamos que se abonen al Cedente, con cargo a los presupuestos del Ministerio de Fomento, y que corresponderán a un porcentaje de las cuotas de amortización de capital e intereses del correspondiente préstamo subsidiado o a unos importes fijos, de conformidad con lo establecido en los Reales Decretos.

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 de, comisiones por reclamación de recibos impagados, seguros hipotecarios, 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 (ordinarios y de demora) 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 las Participaciones y los Certificados y depósito de los Títulos Múltiples.

Las Participaciones y los Certificados que se agruparán en el Fondo se representarán mediante dos Títulos Múltiples nominativos, uno de ellos representativo de la totalidad de las Participaciones y el otro 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 las Participaciones y los Certificados, así como para cualquier otro supuesto que lo requiriera, el Cedente se compromete a fraccionar los Títulos Múltiples representativos de las Participaciones y de los Certificados en tantos títulos individuales o múltiples como fueren necesarios, o a sustituirlos o canjearlos, para la consecución de las anteriores finalidades.

Los Títulos Múltiples representativos de las Participaciones y 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 las Participaciones y los Certificados.

Conforme a lo que establece el Real Decreto 716/2009, las Participaciones y los Certificados 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 32 del Real Decreto 716/2009, estando su adquisición o tenencia limitada a inversores profesionales sin que puedan ser adquiridas por el público no especializado. 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.

3.3.7. Notificación a los Deudores Hipotecarios

El Cedente continuará administrando los Préstamos Hipotecarios, conforme a lo establecido en el apartado 3.7.1. del presente Módulo Adicional y en la Escritura de Constitución. La Sociedad Gestora y el Cedente acordarán no notificar en la Fecha de Constitución la cesión a los respectivos Deudores Hipotecarios ni al Ministerio de la Vivienda (en lo que se refiere a los eventuales subsidios que reciban los Préstamos Hipotecarios VPO).

Sin perjuicio de lo anterior, en caso de concurso, o de intervención por el Banco de España, de liquidación o de sustitución del Cedente (en los términos establecidos en el apartado 3.7.1.2.5. del presente Módulo Adicional) 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 Hipotecarios subyacentes a las Participaciones y los Certificados) y al Ministerio de la Vivienda (en el caso de préstamos subsidiados) 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, a las compañías aseguradoras, y al Ministerio de la Vivienda (en el caso de préstamos subsidiados), dentro de los diez (10) 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, a las compañías aseguradoras y al Ministerio de la Vivienda (en el caso de préstamos subsidiados).

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, el Cedente otorgará a la Sociedad Gestora en la Escritura de Constitución las más amplias facultades que en Derecho sean necesarias para que ésta pueda notificar la emisión de las Participaciones y los Certificados a los Deudores Hipotecarios correspondientes en el momento que la Sociedad Gestora lo estime oportuno.

Los gastos que originen las actuaciones para notificar a los Deudores Hipotecarios (y en su caso, de los terceros garantes), a las compañías de seguros y al Ministerio de la Vivienda (o, en su caso, del organismo que desarrolle sus funciones) serán soportados por el Cedente, sin poder repercutirse al Fondo.

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 las Participaciones y los Certificados emitidos, con el importe de principal recibido por la suscripción de los Bonos de la Serie A.
- b) En dicha Fecha de Desembolso, el Fondo recibirá igualmente la primera disposición del Préstamo Subordinado y disposición del Préstamo Participativo.
- c) Igualmente, en dicha Fecha de Desembolso se dotará el Fondo de Reserva, con cargo al Préstamo Participativo.
- 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 (ordinarios y de demora) hayan pagado los Deudores Hipotecarios de los Préstamos Hipotecarios o los subsidios recibidos del Ministerio de Vivienda. 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.

Para mitigar el riesgo de tipo de interés que tiene lugar por el hecho de encontrarse las Participaciones y los Certificados sometidos a tipos de interés variables con diferentes índices de referencia y diferentes períodos de revisión y

de liquidación al interés variable establecido para la Serie A que se emite con cargo al Fondo; y por otro lado, al riesgo de desfase entre el vencimiento de los intereses subsidiados de las Participaciones y los Certificados No Fallidos en los tres (3) Períodos de Cálculo anteriores a la Fecha de Pago en curso y el abono de los mismos por el Ministerio de la Vivienda, 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 la calificación provisional de solvencia de la Serie A que se recoge 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” que se depositará en la Cuenta de Reinversión.

El Fondo de Reserva se constituirá inicialmente en la Fecha de Desembolso, con cargo al Préstamo Participativo, por un importe de NUEVE MILLONES SEISCIENTOS VEINTIOCHO MIL OCHOCIENTOS EUROS (9.628.800) 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:

- El 5,10% del saldo inicial de los Bonos.
- El 10,20% del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de la emisión de los Bonos.

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

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

Nominal Pendiente de Cobro de las Participaciones y los Certificados No Fallidos.

3. Que el Saldo Nominal Pendiente de Cobro Acumulado de las Participaciones y los Certificados Fallidos sea superior a 2,5% del Saldo Inicial de las Participaciones y los Certificados.
4. 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 CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS CATORCE MIL CUATROCIENTOS (4.814.400) EUROS.

En adelante se entenderá como “**Saldo Nominal Pendiente de Cobro Acumulado de las Participaciones y de los Certificados Fallidos**” el saldo nominal pendiente de cobro de las Participaciones y de los Certificados Fallidos acumulado desde la Fecha de Constitución del Fondo, sin deducción de las posibles recuperaciones de las Participaciones y Certificados Fallidos.

En caso de descenso de la calificación crediticia del Cedente por debajo de Baa3 a largo plazo, según la escala de calificación de Moody's, el Cedente deberá poner en práctica, en un plazo máximo de 30 Días Hábiles, una de las siguientes opciones: (i) constituirá un depósito en efectivo a favor del Fondo en una entidad con calificación crediticia mínima de Baa3 su deuda a largo plazo, según la escala de calificación de Moody's, (ii) contratará una línea de crédito incondicional, irrevocable y a primer requerimiento de la Sociedad Gestora con una entidad con una calificación crediticia mínima de su deuda Baa3 a largo plazo, según la escala de calificación de Moody's, o bien (iii) obtendrá un aval incondicional, irrevocable y a primer requerimiento, de una entidad con una calificación crediticia mínima P-1 de su deuda a corto plazo, según la escala de calificación de Moody's.

El importe del depósito, límite máximo de la línea de crédito contratada, o importe del aval será un importe equivalente al importe estimado agregado de las cuotas de principal y de intereses que generarían los Préstamos Hipotecarios durante el mes de mayor cobro de cuotas de amortización y de intereses desde la fecha de pérdida de la calificación Baa3 a largo plazo, según la escala de calificación de Moody's, en el supuesto de que la tasa de morosidad de los Préstamos Hipotecarios fuese del 0% y a una tasa de amortización anticipada del 10%.

El Fondo únicamente podrá disponer de dicho depósito, línea de liquidez, o aval en el importe de las cantidades que dejase de percibir, en su caso, que correspondan al Fondo y que el Cedente reciba derivadas de los Préstamos Hipotecarios.

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 (en adelante, en esta condición, el “**Prestamista**”) 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 UN MILLÓN QUINIENTOS TREINTA MIL (1.530.000) euros, destinado al pago de gastos iniciales del Fondo y 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 las Participaciones y los Certificados anteriores a la primera Fecha de Pago.

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

- (i) La primera disposición, por un importe de CUATROCIENTOS TREINTA MIL (430.000) euros, tendrá lugar en la Fecha de Desembolso mediante su ingreso en la Cuenta de Tesorería.
- (ii) La segunda disposición, por un importe máximo de UN MILLÓN CIEN MIL (1.100.000) 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:

- (i) 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.
- (ii) 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. Dicho desfase no se refiere al existente entre el vencimiento de los intereses subsidiados y el abono de los mismos por el Ministerio de Vivienda.

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 por un importe igual a un determinado porcentaje de la diferencia positiva entre los Recursos Disponibles del Fondo y la aplicación de los conceptos (i) a (ix) del Orden de Prelación de Pagos. Excepcionalmente, en la fecha de liquidación del Fondo, la amortización del Préstamo Subordinado será un importe igual a la diferencia positiva entre los Recursos Disponibles del Fondo y la aplicación de los conceptos (i) a (viii) del Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

Todas las cantidades que deban abonarse al Prestamista, 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 Prestamista 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 Prestamista 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 la calificación provisional otorgada a los Bonos por la Agencia de Calificación constituirá un supuesto de resolución del Contrato de Préstamo Subordinado.

3.4.3.2. Préstamo Participativo

El Cedente otorgará, de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Préstamo Participativo, un préstamo subordinado al Fondo (en adelante, el “**Préstamo Participativo**”) destinado por la Sociedad Gestora a la dotación inicial del Fondo de Reserva. El importe total del Préstamo Participativo será de NUEVE MILLONES SEISCIENTOS VEINTIOCHO MIL OCHOCIENTOS (9.628.800) EUROS.

La entrega del importe del Préstamo Participativo se realizará en la Fecha de Desembolso mediante su ingreso en la Cuenta de Reinversión.

El vencimiento del Préstamo Participativo tendrá lugar en la fecha de liquidación del Fondo. No obstante lo anterior, la amortización del Préstamo

Participativo se realizará en cada Fecha de Pago por un importe igual al importe en que en cada Fecha de Pago se reduzca el Nivel Requerido del Fondo de Reserva, con sujeción 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.

Debido al carácter subordinado del Préstamo Participativo, en relación con el resto de las obligaciones del Fondo y a que su devolución depende del comportamiento de los Préstamos Hipotecarios, así como de la evolución de los tipos de interés pagados a los Bonos emitidos por el Fondo, la remuneración del Préstamo Participativo tendrá dos componentes, uno de carácter conocido y otro de carácter variable relacionado con la evolución de los riesgos del Fondo:

- “Remuneración fija del Préstamo Participativo”: el principal del Préstamo Participativo devengará 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 1%. La Remuneración fija se liquidará en cada una de las Fechas de Pago, y se calculará 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.
- “Remuneración variable del Préstamo Participativo”, que será igual a la diferencia positiva en cada Fecha de Pago entre los Recursos Disponibles y los pagos del (i) al (x) del Orden de Prelación de Pagos, o del (i) al (ix) del 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.

Todas las cantidades que deban abonarse al Cedente, en virtud de lo establecido en los párrafos anteriores 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.

Las cantidades que en concepto de remuneración fija y reembolso de principal, 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 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, y se abonarán con preferencia a las cantidades que correspondería abonar en relación con el Préstamo Participativo en dicha Fecha de Pago.

Las cantidades debidas al Cedente, en virtud de la remuneración fija y la amortización del principal del Préstamo Participativo, 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 la calificación provisional otorgada a los Bonos por la Agencia de Calificación constituirá un supuesto de resolución del Contrato de Préstamo Participativo.

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

P-1, según la escala de Moody`s, o dicha calificación fuera por cualquier motivo retirada por la Agencia de Calificación, el Cedente deberá, para mantener la calificación asignada a la Serie A por la Agencia de Calificación y previa comunicación a la misma:

(i) encontrar una entidad con calificación mínima para su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada no inferior a P-1, según la escala de Moody`s, que asuma, en las mismas condiciones, las funciones del Cedente en relación con la Cuenta de Reinversión, u

(ii) obtener un aval incondicional, irrevocable y a primer requerimiento de una entidad o entidades de crédito con calificación mínima para su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada no inferior a P-1, según la escala de Moody`s, 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 la calificación otorgada a los Bonos por la Agencia de Calificación.

Dichas actuaciones deberán llevarse a cabo en un plazo de treinta (30) Días Hábiles desde el descenso de la calificación de la deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada del Cedente por debajo de P-1 según la escala de Moody`s.

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 su calificación a corto plazo otorgada 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 P-1, según la escala de Moody's, 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 o por el Ministerio de la Vivienda, incluyendo los eventuales subsidios que se concedan a los Préstamos Hipotecarios de acuerdo con lo establecido en los Reales Decretos 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 las Participaciones y 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 o del Ministerio de la Vivienda.

La periodicidad semanal de dichos ingresos disminuirá 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 P-1 según la escala de Moody's a corto plazo o dicha calificación fuera por cualquier motivo retirada por la Agencia de Calificación. En estos casos, el Cedente, para mantener la calificación asignada 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 este 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.
- d) Importe del Préstamo Participativo.

2. Aplicación: a su vez el Fondo aplicará los fondos anteriormente descritos a los siguientes pagos:

- a) Pago del precio de suscripción de las Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.
- 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 de demora (incluyendo la eventual subsidiación de los intereses que les pudiera corresponder) y reembolso de principal (incluyendo la eventual subsidiación del principal que les pudiera corresponder), 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 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) 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 las Participaciones y los Certificados, las cuales estarán ingresadas en la Cuenta de Reinversión.

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 Reinversión.

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) Amortización de los Bonos de la Serie A por la Cantidad Disponible para Amortización conforme a las reglas de amortización establecidas en el apartado 4.9.2. de la Nota de Valores.
- (v) Dotación al Fondo de Reserva. Se dotará, en su caso, el Fondo de Reserva hasta que alcance el Nivel Requerido del Fondo de Reserva.
- (vi) Pago liquidativo del Contrato de Permuta de Intereses. En su caso, si se liquida el Contrato de Permuta de Intereses, se procederá al pago liquidativo que corresponda al Fondo por la resolución del citado contrato debido a causas distintas a la contemplada en el orden (ii) anterior.

- (vii) Remuneración fija del Préstamo Participativo.
- (viii) Amortización del Principal del Préstamo Participativo.
- (ix) Intereses devengados por el Préstamo Subordinado.
- (x) Amortización del principal del Préstamo Subordinado.
- (xi) Remuneración variable del Préstamo Participativo.

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 Prolación 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 Prolación 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 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.
- (vi) Remuneración fija del Préstamo Participativo.
- (vii) Amortización del Principal del Préstamo Participativo.
- (viii) Intereses devengados por el Préstamo Subordinado.

(ix) Amortización del principal del Préstamo Subordinado.

(x) Remuneración variable del Préstamo Participativo

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 22.000 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 las Participaciones y los Certificados 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 las Participaciones y los Certificados y otros activos remanentes del Fondo para la liquidación del mismo y los que se originen con motivo de la liquidación del 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 bajo el modelo CMOF cuyos términos más relevantes se describen a continuación.

La celebración del Contrato de Permuta de Intereses responde, por un lado, a la necesidad de mitigar el riesgo de tipo de interés que tiene lugar por el hecho de encontrarse las Participaciones y 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 la Serie A que se emiten con cargo al Fondo; y por otro lado, al riesgo de desfase entre el vencimiento de los intereses subsidiados de las Participaciones y los Certificados No Fallidos en los tres (3) Períodos de Cálculo anteriores a la Fecha de Pago en curso y el abono de los mismos por el Ministerio de la Vivienda.

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 28 de enero, 28 de abril, 28 de julio y 28 de octubre de cada año, o en caso de no ser éste Día Hábil, el inmediatamente siguiente Día Hábil. La primera Fecha de Liquidación será el 28 de octubre de 2009.

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 28 de octubre de 2009 (excluido).

Cantidad a Pagar por la Parte A: en cada Fecha de Liquidación, la Parte A abonará a la Parte B, la Cantidad a Pagar por la Parte A que será igual a la suma de todas las cantidades de interés ordinario (subsidiados y no subsidiados) de las Participaciones y los Certificados pagadas 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 ordinarios (subsidiados y no subsidiados) de las Participaciones y los Certificados desde la Fecha de Constitución del Fondo hasta el último día del mes natural anterior a la primera Fecha de Pago y que corresponderán a los que se hayan efectivamente transferido al Fondo.

Cantidad a Pagar por la Parte B: en cada Fecha de Liquidación del Contrato de Permuta de Intereses, en la Cuenta de Tesorería, la Parte B abonará a la Parte A la Cantidad a Pagar por la Parte B, que será igual a la suma de (i) el resultado de multiplicar el Importe Nocial de la Parte B por el Tipo de Interés de la Parte B; más (ii) 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. Para el cálculo de la Cantidad a Pagar por la Parte B se tomarán los días efectivamente transcurridos en cada Período de Liquidación del Contrato de Permuta de Intereses en base anual 360.

Importe Nocial de la Parte B: será el Saldo Nominal Pendiente de Cobro - el primer día del mes natural correspondiente al inicio del Periodo de Liquidación en curso- de las Participaciones y los Certificados No Fallidos con un retraso máximo en el pago de débitos vencidos inferior a noventa (90) días el último día del mes natural inmediatamente anterior a la finalización del Periodo de Liquidación en curso.

El desfase en el cobro de las subsidiaciones de los Préstamos Hipotecarios VPO al que se hace referencia en el apartado 2.2. del Modulo Adicional no tendrá la consideración de retraso en el pago de débitos vencidos de los correspondientes Participaciones y Certificados.

Tipo de Interés de la Parte B: será igual al Tipo de Interés de Referencia de los Bonos para el Período de Devengo de Intereses en curso más el margen de los Bonos 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 una Fecha de Pago la Parte A no dispusiera de liquidez suficiente para efectuar el pago de la totalidad de la cantidad que le correspondiera satisfacer a la Parte B, la parte de esa cantidad no satisfecha será liquidada en la siguiente Fecha de Pago, siempre que la Parte A disponga de liquidez suficiente de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos. Si esta circunstancia de impago se produjera en dos Fechas de Pago consecutivas, el Contrato de Permuta de Intereses podrá quedar resuelto a instancias de la Parte B. 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 en condiciones sustancialmente idénticas al que haya sido resuelto.

La cantidad liquidativa del Contrato de Permuta de Intereses será calculada por la Parte A, 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.

(i) Si, en cualquier momento a lo largo de la vida de la Emisión de los Bonos, ni la Parte B ni alguno de sus garantes cuenta con el Primer Nivel de Calificación Requerido ("**Incumplimiento del Primer Nivel de Calificación**"), la Parte B llevará a cabo alguna de las siguientes medidas en el plazo de treinta (30) Días Hábiles desde la ocurrencia de dicha circunstancia:

a. Obtener un Sustituto con el Primer Nivel de Calificación Requerido (o bien que el Sustituto cuente con un Garante con el Primer Nivel de Calificación

Requerido).

b. Obtener una Garantía Apta con un garante con el Primer Nivel de Calificación Requerido.

c. Constituir un depósito en efectivo o de valores a favor del Fondo en una entidad con una calificación de su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada igual a P-1 según la escala de calificación de Moody's, de conformidad con los términos del Anexo III, relativo al acuerdo de realización de cesiones en garantía, y de la estipulación adicional al Anexo III del Contrato de Permuta de Intereses, relativa a definiciones.

Las medidas referidas en los apartados a, b y c anteriores, se mantendrán mientras la Parte B no cuente con el Primer Nivel de Calificación Requerido.

(ii) Si, en cualquier momento a lo largo de la vida de la Emisión de los Bonos, ni la Parte B ni alguno de sus garantes cuenta con el Segundo Nivel de Calificación Requerido ("**Incumplimiento del Segundo Nivel de Calificación**"), la Parte B, a su propio coste, utilizará todos sus esfuerzos comercialmente razonables para, tan pronto como sea razonablemente posible, procurar o bien (A) obtener una Garantía Apta con respecto a todas las obligaciones presentes y futuras de la Parte B bajo este Contrato, por parte de un garante con el Segundo Nivel de Calificación Requerido; o (B) obtener un Sustituto Apto con el Segundo Nivel de Calificación Requerido (o bien que el Sustituto cuente con un Garante con el Segundo Nivel de Calificación Requerido) de acuerdo con lo dispuesto en este apartado.

Las medidas referidas en los apartados (A) y (B) anteriores se mantendrán mientras la Parte B no cuente con el Segundo Nivel de Calificación Requerido.

Mientras no se lleven a cabo las alternativas descritas anteriormente, la Parte B deberá, en el plazo de treinta (30) Días Hábiles desde la ocurrencia del Incumplimiento del Segundo Nivel de Calificación, constituir un depósito en efectivo o de valores a favor del Fondo en una entidad con una calificación de su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada igual a P-1 según la escala de calificación de Moody's, por un importe de conformidad con los términos del Anexo III y de la estipulación adicional del Anexo III del Contrato de Permuta de Intereses.

Las obligaciones de la Parte B bajo las secciones (i) y (ii) anteriores, así como las Causas de Vencimiento Anticipado que se deriven de ellas, sólo estarán en efecto mientras se mantengan las causas que motivaron el Incumplimiento del Primer Nivel de Calificación o el Incumplimiento del Segundo Nivel de Calificación, respectivamente. El importe del depósito que hubiera sido realizado por la Parte B bajo las secciones (i) y (ii) anteriores será devuelto a la Parte B cuando cesen las causas que motivaron el Incumplimiento del Primer Nivel de Calificación o el Incumplimiento del Segundo Nivel de Calificación, respectivamente.

"**Garante**" significa aquella entidad que proporcione una Garantía Apta con

respecto a todas las obligaciones presentes y futuras de la Parte B respecto del Contrato de Permuta de Intereses.

“**Garantía Apta**” significa una garantía incondicional e irrevocable aportada por un garante de forma solidaria (como deudor principal) que sea directamente ejecutable por la Parte A, con respecto a la cual (A) un despacho de abogados haya emitido opinión legal confirmando que ninguno de los pagos del garante a la Parte A bajo la citada garantía estará sujeto a deducción o retención por motivos fiscales, y dicha opinión haya sido comunicada a Moody’s, (B) dicha garantía prevea que, en caso de que cualquiera de dichos pagos por parte del garante a la Parte A estén sujetos a deducciones o a retenciones fiscales o a cuenta de cualquier Impuesto, dicho garante estará obligado a pagar dicha cantidad adicional de forma tal que la cantidad neta finalmente recibida por la Parte A (libre de cualquier Impuesto) sea igual al importe total que la Parte A hubiera recibido de no tener lugar la citada deducción o retención o (C) en caso de que cualquier pago bajo la citada garantía se efectúe neto de deducciones o retenciones fiscales o a cuenta de cualquier Impuesto, la Parte B deba efectuar un pago adicional de forma tal que se asegure que la cantidad neta recibida por la Parte A por parte del garante equivaldrá a la cantidad total que la Parte A hubiera recibido si dicha deducción o retención no hubiese tenido lugar.

“**Sustituto Apto**” significa una entidad que legalmente puede cumplir con las obligaciones debidas a la Parte A bajo este Contrato o su sustituto (según resulte de aplicación) (A) con el Segundo Nivel de Calificación Requerido, o (B) cuyas obligaciones presentes y futuras debidas a la Parte A bajo este Contrato (o su sustituto según sea de aplicación) estén garantizadas conforme a una Garantía Apta aportada por un garante con el Segundo Nivel de Calificación Requerido

Una entidad contará con el “**Primer Nivel de Calificación Requerido**” (A) en el caso de que dicha entidad cuente con una calificación de Moody’s para su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada, si dicha calificación es P-1 y la calificación de Moody’s para su deuda a largo plazo no subordinada y no garantizada es igual o superior a A2, y (B) en el caso de que dicha entidad no cuente con una calificación de Moody’s para su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada, si la calificación de Moody’s para su deuda a largo plazo no subordinada y no garantizada es igual o superior a A1.

Una entidad contará con el “**Segundo Nivel de Calificación Requerido**” (A) en el caso de que dicha entidad cuente con una calificación de Moody’s para su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada, si dicha calificación es igual o superior a P-2 y la calificación de Moody’s para su deuda a largo plazo no subordinada y no garantizada es igual o superior a A3, y (B) en el caso de que dicha entidad no cuente con una calificación de Moody’s para su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada, si la calificación de Moody’s para su deuda a largo plazo no subordinada y no garantizada es igual o superior a A3.

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.

La no confirmación en la Fecha de Suscripción de alguna de la calificación provisional otorgada a los Bonos por la Agencia de Calificación constituirá un supuesto de resolución del Contrato de Permuta de Intereses.

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 consolidada seleccionada de UNICAJA referida a 31 de marzo de 2008, a 31 de diciembre de 2008 y a 31 de marzo de 2009.

La información correspondiente a 31 de marzo de 2008 se ha preparado de acuerdo con la Circular 4/2004 del Banco de España en su redacción anterior (aunque la nomenclatura de las distintas partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias se ha unificado con la de la redacción actual) y la información correspondiente a 31 de diciembre de 2008 y a 31 de marzo de 2009 se ha preparado de acuerdo con la Circular 4/2004 de Banco de España en la redacción actual dada por la Circular 6/2008 del Banco de España.

	31/03/2008	31/12/2008	31/03/2009	Δ% (mar.09-mar.08)
BALANCE CONSOLIDADO (millones de euros)				
Activo total	32.476,36	32.155,65	32.206,71	-0,83%
Créditos sobre clientes	24.174,20	24.396,06	24.111,40	-0,26%
Total recursos gestionados de clientes	2.378,36	2.326,37	2.406,48	1,18%
Patrimonio neto	3.152,62	2.723,94	2.688,24	-14,73%
Fondos propios	2.533,31	2.657,89	2.752,38	8,65%
CUENTA DE RESULTADOS - DATOS CONSOLIDADOS (millones de euros)				
Margen de Intereses	160,56	659,98	173,52	8,07%
Margen Bruto	257,54	1.031,68	293,79	14,07%
Resultado de la Actividad de Explotación	110,71	286,14	113,00	2,06%
Beneficio antes de impuestos	127,96	337,80	132,12	3,25%
Resultado del Ejercicio procedente de operaciones continuadas	100,58	286,12	104,49	3,88%
Resultado del Ejercicio	100,58	286,12	104,49	3,88%
RATIOS RELEVANTES - DATOS CONSOLIDADOS (%)				
ROE (Bº atribuido/Fondos propios)	16,21%	11,08%	15,45%	-4,68%
ROA (Bº neto/Activos totales medios)	1,23%	0,88%	1,30%	5,43%
Índice de Morosidad	0,76%	2,19%	2,88%	278,95%
Índice de Morosidad Hipotecaria	0,76%	1,98%	2,79%	72,76%
Ratio de Eficiencia	41,88%	42,20%	37,65%	-10,10%
Coefficiente de Solvencia	12,58%	13,21%	13,69%	8,82%
Ratio de Cobertura de Morosidad	300%	151%	112%	-62,67%
INFORMACIÓN ADICIONAL - DATOS CONSOLIDADOS				
Número de oficinas (Individual)	911	918	916	0,55%
Número de empleados (Individual)	4.704	4.698	4.691	-0,28%

3.7.1. Administración y custodia de los Préstamos Hipotecarios y depósito de las Participaciones y los Certificados.

De conformidad con lo establecido en el artículo 26.3 del Real Decreto 716/2009, 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 las Participaciones y 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 las participaciones hipotecarias y de los certificados de transmisión de hipoteca en el 31 del Real Decreto 716/2009.

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, se comprometerá a enviar a la Sociedad Gestora, en los plazos en los que ésta le requiera, la información necesaria, correcta y completa, para dar cumplimiento a las obligaciones de información del Fondo que reglamentariamente estén establecidas o puedan establecerse en un futuro.

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 las Participaciones y 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, ejercitará 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 y resumidos en el apartado 2.2.7 del Módulo Adicional, siempre que dichas modificaciones no supongan un deterioro en la administración de los Préstamos Hipotecarios y se notifiquen a la Sociedad Gestora 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 o por el Ministerio de la Vivienda, 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 las Participaciones y 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 y resumidas en el apartado 2.2.7 del Módulo Adicional, 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, ejercerá 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 las Participaciones y 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 31 del Real Decreto 716/2009.

En el supuesto de situación de concurrencia que regula el apartado b) del artículo 31 del Real Decreto 716/2009, 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 31 del Real Decreto 716/2009 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 les 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 las Participaciones y 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 716/2009.

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 cualquier caso, para la sustitución del Cedente como administrador de los Préstamos Hipotecarios VPO se deberá obtener el consentimiento del Ministerio de la Vivienda (o, en su caso, del organismo que desarrolle sus funciones).

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 las Participaciones y los Certificados) y al Ministerio de la Vivienda (en el caso de préstamos subsidiados) 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, a las compañías aseguradoras, y al Ministerio de la Vivienda (en el caso de préstamos subsidiados), dentro de los diez (10) 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, a las compañías aseguradoras y al Ministerio de la Vivienda (en el caso de préstamos subsidiados).

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 3.4.6.2.2 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, se haya obtenido la autorización del Ministerio de la Vivienda (o, en su caso, del organismo que desarrolle sus funciones) 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 el supuesto de que la calificación del Cedente otorgada por la Agencia de Calificación para su riesgo a largo plazo, fuera rebajada a una calificación inferior a Baa3, según la escala de Moody's, o dicha calificación fuera, por cualquier motivo, retirada por la Agencia de Calificación, y si ésta lo considera necesario, el Cedente se compromete, siempre que esté permitido por la normativa aplicable, a buscar dentro los próximos sesenta (60) días naturales una tercera entidad con conocida experiencia en la administración de préstamos para formalizar un contrato de soporte de administración ("back-up servicer"), previa aceptación de la Sociedad Gestora, con el fin de que dicha entidad de soporte desarrolle las funciones de administración necesarias de los Préstamos Hipotecarios contempladas en la Escritura de Constitución con respecto a los Préstamos Hipotecarios administrados por el Cedente.

En cualquier caso, la Sociedad Gestora podrá llevar a cabo las actuaciones recogidas en el presente apartado para la sustitución del Cedente como administrador de los Préstamos Hipotecarios.

Si transcurrido el plazo de los sesenta (60) días naturales mencionados anteriormente, el Cedente aún no ha encontrado la entidad de soporte, previa aceptación de la Sociedad Gestora, el Cedente se compromete a comunicar a la Agencia de Calificación dicha situación.

Todos los costes derivados de cualquiera de las acciones que realice el Cedente para cumplir con la anterior obligación serán a cargo del Cedente.

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 4 del Real Decreto 716/2009, 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, condonar en todo o en parte los Préstamos Hipotecarios, ni, en general realizar cualquier acto que disminuya el rango, la eficacia jurídica o el valor económico de las 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 Vivienda Libre 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 y resumidos en el apartado 2.2.7 del Módulo Adicional. 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 Vivienda Libre y, en consecuencia de la Participación Hipotecaria o del Certificado de Transmisión de Hipoteca correspondiente, seguirán correspondiendo al Fondo la totalidad de los intereses ordinarios y de demora devengados por el Préstamo Hipotecario Vivienda Libre.

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 de los Préstamos Hipotecarios Vivienda Libre 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 26 de febrero de 2048.
- (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 comunicación a la Sociedad Gestora de la intención 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 las Participaciones y los Certificados

Los Títulos Múltiples representativos de las Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos por el Cedente quedarán depositados en el Agente de Pagos, que actuará como depositario de los mismos.

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.

3.7.2.1. 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.

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 y del Préstamo Participativo.
- (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 los 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.
- (xiv) La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, preparará y remitirá cualquier informe o documentación que el Fondo esté obligada a producir, de acuerdo con la legislación española o de la Unión Europea.

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, la calificación otorgada 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 un importe fijo que será actualizado al comienzo de cada año natural (comenzando en enero de 2010) de acuerdo con los incrementos del Índice General de Precios al Consumo publicado por el Instituto Nacional de Estadística, u organismo que lo sustituya. Dicha comisión se entenderá bruta, en el sentido de incluir cualquier impuesto directo o indirecto o retención que pudiera gravar la misma.

Excepcionalmente, 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 y del Préstamo Participativo, (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 de los Títulos Múltiples.

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 periodo 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 Participaciones y 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 las Participaciones y los Certificados.
 - b) El porcentaje de las Participaciones y los Certificados que ha sido amortizado anticipadamente.
 - c) Los cambios producidos en la tasa de amortización anticipada.
 - d) El importe de las Participaciones y los Certificados que hayan sido declarados Fallidos y el porcentaje que representan sobre el total.
 - e) La vida media de la cartera de las Participaciones y los Certificados.
 - f) El tipo medio de la cartera de las Participaciones y los 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 y del Préstamo Participativo.
 - 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 los 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 las Participaciones y los Certificados y referida a cada Fecha de Pago:
1. Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento y Saldo Nominal Pendiente de Cobro de las Participaciones y los Certificados.
 2. Importe de las Participaciones y 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 las Participaciones y 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.

La información con relación a las Participaciones y los Certificados y referida a cada Fecha de Pago y la información con relación a la situación económico-financiera del Fondo y referida a cada Fecha de Pago, será la señalada en los apartados (ii) y (iii) anteriores hasta el 31 de diciembre de 2009, fecha a partir de la cual dicha información se enviará de conformidad con lo señalado en la Circular 2/2009.

4.1.3. Otras obligaciones de comunicaciones 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 los Bonos de la Serie A 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 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, 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 permitida según la normativa vigente.
- 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 las Participaciones y 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 Modulo Adicional.

“**Agencia de Calificación**”, significa Moody’s Investor Services 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 de los Títulos Múltiples 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 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 188.800.000 euros integrada por 1.888 Bonos de 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.

“**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.

TÉRMINOS

“**Contrato de Préstamo Participativo**”, significa el contrato que regula el Préstamo Participativo, 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 de los Títulos Múltiples, la Cuenta de Tesorería y la agencia de pagos del Fondo.

“**Convenios de Colaboración**”, significa los convenios de colaboración suscritos entre el Ministerio de Fomento y las entidades de crédito, por cada Plan Estatal aprobado por el Gobierno, que regulan los compromisos de ambas partes en materia de concesión de los préstamos convenidos o cualificados.

“**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 las Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca. Algunos de dichos Deudores Hipotecarios son particulares a los que se les ha concedido un préstamo garantizado por viviendas protegidas o de protección oficial (VPO), bajo los Reales Decretos, y situadas dentro del territorio español.

“**Día Hábil**” significa todo el que no sea sábado, domingo, festivo en Madrid capital o inhábil del calendario TARGET 2 (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.

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

“**Emisor**” significa el Fondo.

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

TÉRMINOS

“Entidad Suscriptora”, significa UNICAJA.

“Entidad Directora”, significa UNICAJA.

“Escritura de Constitución”, significa la escritura pública de constitución del Fondo, emisión y suscripción de las Participaciones Hipotecarias y 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 43 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 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 agosto de 2009.

“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 19 de junio de 2009.

“Fecha de Desembolso”, significa el 24 de junio de 2009 día en que se deberá desembolsar el importe efectivo por la suscripción de los Bonos y abonarse el valor nominal de las Participaciones y los Certificado suscritos.

“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 los Bonos para el Periodo de Devengo de Intereses siguiente.

TÉRMINOS

“**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 28 de enero, 28 de abril, 28 de julio y 28 de octubre 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 el 28 de octubre de 2009.

“**Fecha de Suscripción**”, significa la fecha en la que se suscribirán los Bonos, es decir el 22 de junio de 2009.

“**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 28 de abril de 2051 o, si este día no fuera Día Hábil, el siguiente Día Hábil.

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

“**Fondo de Reserva**”, significará el fondo de reserva constituido en la Fecha de Desembolso con cargo al importe del Préstamo Participativo, 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 las Participaciones y 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.

“**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.

TÉRMINOS

“**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.

“**Participaciones Hipotecarias**” o “**Participaciones**”, significa las participaciones hipotecarias emitidas emitidos por UNICAJA y suscritos por el Fondo.

“**Participaciones y Certificados Fallidos**”, significa las Participaciones y 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. El desfase en el cobro de las subsidiaciones de los Préstamos Hipotecarios VPO al que se hace referencia en el apartado 2.2. del Modulo Adicional no tendrá la consideración de retraso en el pago de débitos vencidos de los correspondientes Participaciones y Certificados.

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 julio de 2009.

“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 las Participaciones Hipotecarias y 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. El desfase en el cobro de las subsidiaciones de los Préstamos Hipotecarios VPO al que se hace referencia en el apartado 2.2. del Modulo Adicional no tendrá la consideración de retraso en el pago de débitos vencidos de los correspondientes Préstamos Hipotecarios.

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

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

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

“Préstamos Hipotecarios Vivienda Libre”, significa los Préstamos Hipotecarios con garantía de vivienda libre, (y, en su caso, los anejos, garajes o trasteros).

“Préstamos Hipotecarios VPO”, significa los Préstamos Hipotecarios con garantía de vivienda protegida o de protección oficial (y, en su caso, los anejos, garajes o trasteros).

TÉRMINOS

“**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 las Participaciones Hipotecarias y 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.

“**Real Decreto 716/2009**”, significa el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero.

“**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.

“**Real Decreto 1932/1991**”, significa el Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda del Plan 1992-1995.

“**Real Decreto 2190/1995**”, significa el Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles para el período 1996-1999 en materia de vivienda y suelo.

“**Real Decreto 1186/1999**”, significa el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 1998-2001.

“**Real Decreto 1/2002**”, significa el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005.

“**Real Decreto 801/2005**”, significa el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda

“**Reales Decretos**”, significa el Real Decreto 1932/1991, el Real Decreto 2190/1995, el Real Decreto 1186/1998, el Real Decreto 1/2002 y el Real 801/2005.

TÉRMINOS

“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 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) 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 las Participaciones y los Certificados”, significa la suma del principal pendiente de vencimiento a la Fecha de Constitución del Fondo, de las Participaciones y 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.

“Saldo Nominal Pendiente de Cobro de las Participaciones y los Certificados”, significa la suma del principal pendiente de vencimiento más el principal vencido y no pagado (incluidos los importes correspondientes a las subsidiaciones de principal de los Préstamos Hipotecarios VPO vencidos y no transferidos efectivamente al Fondo) a una fecha de todas las Participaciones y los Certificados.

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

“Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de los Bonos”, significa la suma del principal no vencido de los Bonos.

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

“Serie A”, significa los Bonos de la Serie A 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 los Bonos 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) el margen para la Serie A según el detalle del apartado 4.8 de la Nota de Valores.

TÉRMINOS

“**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.

“**Títulos Múltiples**”, significa los dos (2) títulos múltiples emitidos por el Cedente, nominativos, representativos de la totalidad de las Participaciones y Certificados.

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

“**VPO**”, significa vivienda protegida o de protección oficial, conforme a lo definición incluida en los Reales Decretos.