



FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, U.C.I. 2

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1996,
JUNTO CON EL INFORME DE AUDITORÍA

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Tenedores de Bonos de
Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 2,
por encargo de Santander de Titulización, Sociedad
Gestora de Fondos de Titulización, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, U.C.I. 2, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1996 y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de su Sociedad Gestora. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad Gestora presentan a efectos comparativos con cada una de las partidas del balance de situación y de la cuenta de pérdidas y ganancias, además de las cifras del ejercicio 1996, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere, exclusivamente, a las cuentas anuales del ejercicio 1996. Con fecha 1 de abril de 1996 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1995, en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan en todos los aspectos significativos la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 2 al 31 de diciembre de 1996 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.
4. El informe de gestión adjunto del ejercicio 1996 contiene las explicaciones que los Administradores de su Sociedad Gestora consideran oportunas sobre la situación del Fondo, la evolución de su negocio y sobre otros asuntos, y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 1996. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables del Fondo.

ARTHUR ANDERSEN



José Luis Palao

1 de abril de 1997



FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, UCI 2
BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996 Y 1995 (NOTAS 1, 2 Y 3)
(Miles de Pesetas)

ACTIVO	Ejercicio 1996	Ejercicio 1995 (*)	PASIVO	Ejercicio 1996	Ejercicio 1995 (*)
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5)	50.228	83.173	PRÉSTAMO SUBORDINADO (Nota 8)	377.114	448.500
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS: Participaciones hipotecarias (Nota 4)	17.153.017	19.315.642	EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES: Bonos de titulización hipotecaria (Nota 9)	17.801.341	19.671.611
OTROS CRÉDITOS (Nota 6)	175.046	229.437		17.801.341	19.671.611
TESORERÍA (Nota 7)	1.263.083	1.021.441	OTRAS DEUDAS (Nota 10)	462.919	529.582
TOTAL ACTIVO	18.641.374	20.649.693	TOTAL PASIVO	18.641.374	20.649.693

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

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 1996.

Plaza Manuel Gómez Moreno, 2
«Edificio Alfredo Mahou»
28020 MADRID
Teléfono (91) 342 26 00



FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, UCI 2

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 1996 Y 1995 (NOTAS 1, 2 Y 3)
(Miles de Pesetas)

DEBE	Ejercicio 1996	Ejercicio 1995 (*)	HABER	Ejercicio 1996	Ejercicio 1995 (*)
GASTOS FINANCIEROS:			INGRESOS FINANCIEROS:		
Intereses de bonos de titulación hipotecaria	1.520.735	933.415	Intereses de participaciones hipotecarias	1.742.779	937.909
Intereses de préstamo subordinado (Nota 8)	37.192	23.261	Intereses de demora	68.977	28.182
Intereses de contratos de permuta financiera de intereses (swap de intereses) (Nota 11)	165.370	-	Ingresos financieros por inversiones	3.468	450
	1.723.297	956.676	Ingresos de contratos de permuta financiera de intereses (swap de intereses) (Nota 11)	22.881	96.526
				1.838.105	1.063.067
DOTACIONES PARA AMORTIZACIONES DE GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5)	32.945	15.482			
GASTOS GENERALES	2.539	984			
COMISIONES DEVENGADAS	79.324	89.925			
TOTAL DEBE	1.838.105	1.063.067	TOTAL HABER	1.838.105	1.063.067

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

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1996.

Plaza Manuel Gómez Moreno, 2
«Edificio Alfredo Mahou»
28020 MADRID
Teléfono (91) 342 26 00



FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, U.C.I. 2

MEMORIA

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1996

(1) RESEÑA DEL FONDO

Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 2 (en adelante, "el Fondo") se constituyó el 10 de julio de 1995 al amparo de la Ley 19/1992, de 7 de julio, consistiendo su función en la adquisición de participaciones hipotecarias y en la emisión de dos series de bonos de titulización hipotecaria, por un importe total de 20.000 millones de pesetas (serie A, de 19.400 millones de pesetas y, serie B, de 600 millones de pesetas - véase Nota 9). El desembolso de las participaciones hipotecarias así como el de los bonos de titulización hipotecaria se produjo el 13 de julio de 1995, fecha en la que comenzaron a devengarse los ingresos y gastos del Fondo.

El Fondo carece de personalidad jurídica y es gestionado por Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. (en adelante, "la Sociedad Gestora").

La gestión y administración de los préstamos hipotecarios sobre los que se han instrumentado las participaciones hipotecarias corresponde a la sociedad emisora de las mismas, Unión de Créditos Inmobiliarios, Establecimiento Financiero de Crédito, S.A., antes Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., Entidad de Financiación (en adelante, UCI). UCI no asume ninguna responsabilidad por el impago de dichos préstamos, obteniendo por dicha gestión una contraprestación trimestral (pagadera los días 12 de enero, 12 de abril, 12 de julio y 12 de octubre de cada año) del 0,1% anual sobre el valor nominal de los bonos de titulización hipotecaria pendientes de amortizar y una cantidad variable que se devengará el 31 de diciembre de cada ejercicio igual a la diferencia entre los ingresos y gastos del Fondo de cada ejercicio.

La entidad depositaria de las participaciones hipotecarias es Banco Santander, S.A.

La Ley 19/1992, sobre Fondos de Titulización Hipotecaria, excluye explícitamente a éstos de la obligación de que les sea practicada ninguna retención legal sobre los intereses devengados por las participaciones hipotecarias.



(2) BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) *Imagen fiel-*

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

b) *Principios contables y criterios de valoración-*

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

(3) PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD Y CRITERIOS DE VALORACIÓN APLICADOS

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

a) *Principio del devengo-*

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

b) *Gastos de establecimiento-*

Los gastos de establecimiento del Fondo se amortizan en tres años a partir del 13 de julio de 1995. El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 1996 por amortización de los gastos de establecimiento ha ascendido a 32.945.148 pesetas (véase Nota 5).



c) *Vencimiento de deudores y acreedores-*

Como se indica en la Nota 9, con objeto de que los flujos de principal e intereses del conjunto de las participaciones hipotecarias coincidan con los flujos de los bonos en circulación, en cada fecha de pago se aplicarán los fondos disponibles procedentes de los cobros de principal e intereses de las participaciones hipotecarias a la amortización de bonos.

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

d) *Impuesto sobre Sociedades-*

Dado que en el ejercicio 1996 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades.

(4) PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, suscribió con fecha 10 de julio de 1995, un contrato de emisión, suscripción y administración de participaciones hipotecarias con UCI. En virtud del citado contrato, la Sociedad Gestora adquirió participaciones hipotecarias por un importe de 20.000.428.053 pesetas, que representaban cada una de ellas una participación en el 100% del principal y del tipo de interés aplicable en cada momento a cada préstamo en los que tienen su origen. Todos los préstamos hipotecarios, base de las participaciones hipotecarias, están garantizados mediante primera hipoteca sobre viviendas en territorio español.

El movimiento del saldo de este epígrafe del balance de situación adjunto se muestra a continuación:

	Miles de Pesetas
Saldo al 31 de diciembre de 1995	19.315.642
Amortizaciones de principal de préstamos hipotecarios cobradas	(1.085.553)
Amortizaciones de principal de préstamos hipotecarios vencidas y no cobradas	(2.330)
Amortizaciones anticipadas	(1.074.742)
Saldo al 31 de diciembre de 1996	17.153.017



Las amortizaciones de principal de los préstamos hipotecarios previstas para el ejercicio 1997 ascienden a 1.933 millones de pesetas, aproximadamente.

El tipo de interés medio anual devengado por las participaciones hipotecarias durante el ejercicio 1996 ha sido del 9,47%.

(5) GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

El movimiento que se ha producido en el saldo de este epígrafe del balance de situación adjunto durante el ejercicio 1996 se muestra a continuación:

	Miles de Pesetas
Saldo al 31 de diciembre de 1995	83.173
Amortizaciones	(32.945)
Saldo al 31 de diciembre de 1996	50.228

(6) OTROS CRÉDITOS

La composición del saldo de este epígrafe del balance de situación al 31 de diciembre de 1996 adjunto es la siguiente:

	Miles de Pesetas
Intereses devengados no vencidos de participaciones hipotecarias	166.153
Cuotas vencidas y no cobradas de préstamos hipotecarios sobre los que se han instrumentado las participaciones hipotecarias-	
Con antigüedad inferior a tres meses	8.060
Con antigüedad superior a tres meses	1.732
	9.792
Intereses vencidos-	
Con antigüedad superior a 3 meses	(899)
	175.046



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

(7) TESORERÍA

El saldo de este epígrafe del balance de situación corresponde a una cuenta corriente abierta a nombre del Fondo en Banco Santander, S.A.

En virtud de un contrato de reinversión a tipo variable garantizado, Banco Santander, S.A. garantiza que el saldo de esta cuenta tendrá una rentabilidad anual equivalente al tipo de interés que resulte de disminuir en un 0,5% el tipo de interés medio ponderado de los tipos de interés nominales fijos de las participaciones hipotecarias de los últimos tres meses anteriores a la fecha de pago. Este contrato queda supeditado a que el "rating" de Banco Santander, S.A. no descienda de la categoría A-1 según la agencia S&P Ratings Services, según lo acordado en el Folleto Informativo y en la Escritura de Constitución del Fondo y de Emisión de los Bonos.

La rentabilidad media de esta cuenta en el ejercicio 1996 ha sido del 8,97% anual.

(8) PRÉSTAMOS SUBORDINADOS

Banco Santander, S.A. y Compagnie Bancaire concedieron al Fondo un préstamo subordinado de 448.500.000 pesetas (224.250 000 pesetas cada uno), destinado a:

1. Financiar los gastos de constitución del Fondo y de emisión de los bonos de titulización hipotecaria.
2. Financiar parcialmente la suscripción de las participaciones hipotecarias.
3. Dotar dos "Fondos de Reserva", que se aplicarán en cada fecha de pago al cumplimiento de todas las obligaciones de pago del Fondo. Un fondo de reserva principal, por importe de 190 millones de pesetas, y, otro fondo de reserva secundario, por importe de 160 millones de pesetas.

Este préstamo devenga un interés nominal anual equivalente al tipo de interés que resulte de incrementar en un 0,50% el tipo de interés LIBOR a tres meses en pesetas aplicable a los bonos de la serie B. El pago de estos intereses está condicionado a que el Fondo disponga de liquidez suficiente. Al 31 de diciembre de 1996, del importe total devengado (37.192.242 pesetas) se encontraban pendientes de pago 6.613.327 pesetas (véase Nota 10).



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

La amortización del préstamo está supeditada a que el Fondo tenga liquidez suficiente. Durante el ejercicio 1996, el Fondo ha amortizado 71.386.000 pesetas.

(9) BONOS DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA

El saldo de este epígrafe del balance de situación recoge la emisión de bonos de titulización hipotecaria realizada el 13 de julio de 1995, que está dividida en dos series: serie A, constituida por 776 bonos de 25.000.000 de pesetas cada uno y, serie B, constituida por 24 bonos de 25.000.000 de pesetas cada uno. La serie B se encuentra postergada en el pago de intereses y de principal respecto a la serie A. Los bonos de ambas series tienen un interés nominal anual variable pagadero trimestralmente (12 de enero, 12 de abril, 12 de julio y 12 de octubre) calculado como resultado de sumar un margen del 0,2% en la serie A y del 0,65% en la serie B al tipo Libor a tres meses en pesetas.

El Fondo terminará de amortizar dichos bonos el 12 de octubre de 2009. No obstante, la Sociedad Gestora podrá proceder a liquidar de forma anticipada el Fondo y, con ello, los bonos en los siguientes supuestos:

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

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



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

1. Hasta la primera fecha de pago (excluida) posterior al 12 de julio de 1999 en la que el saldo pendiente de pago de los bonos de la serie B sea igual o mayor al 10% del saldo pendiente de los bonos de la serie A, los fondos disponibles para amortización serán utilizados en su totalidad para la amortización de los bonos de la serie A.
2. En la fecha de pago posterior al 12 de julio de 1999 en la que la relación anterior sea igual o mayor al 10%, los fondos disponibles para amortización se aplicarán a la amortización de ambas series A y B, proporcionalmente entre las mismas, de modo tal que dicha relación entre los saldos pendientes de pago de los bonos de las series B y A se mantenga en el 10%.
3. En el momento en el que el saldo pendiente de pago de los bonos de la serie B alcance la cifra de doscientos millones (200.000.000) de pesetas, de conformidad con el punto anterior, cesará la amortización de los bonos de la citada serie, destinándose la totalidad de los fondos disponibles por este concepto a la amortización de los bonos de la serie A, hasta su total amortización.
4. Una vez que haya tenido lugar la total amortización de los bonos de la serie A, dará comienzo nuevamente la correspondiente a los bonos de la serie B, y así, hasta su completa amortización.

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

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

La rentabilidad media de los bonos en el ejercicio 1996 ha ascendido al 8,12% para la serie A y al 8,57% para la serie B.

Plaza Manuel Gómez Moreno, 2
«Edificio Alfredo Mahou»
28020 MADRID
Teléfono (91) 342 26 00



(10) OTRAS DEUDAS

La composición del saldo de este epígrafe del balance de situación adjunto es la siguiente:

	Miles de Pesetas
Intereses devengados no pagados de:	
Bonos titulización hipotecaria	275.751
Préstamo subordinado (Nota 8)	6.613
Permuta financiera de intereses (Nota 11)	70.384
	352.748
Cuentas a pagar:	
Comisión variable (Nota 1)	104.223
Comisión de administración	3.853
Otros acreedores	2.095
	110.171
	462.919

La comisión de administración que se paga a la Sociedad Gestora se calcula como el 0,1% del valor de los bonos de titulización hipotecaria pendientes de amortización en la fecha anterior a la de pago de dichos bonos.

(11) PERMUTA FINANCIERA DE INTERESES (SWAP DE INTERESES)

El Fondo ha formalizado dos contratos de permuta financiera de intereses, uno para cada serie de bonos (swap de intereses) con Banco Santander, S.A., en virtud de los cuales, dicho banco paga al Fondo un tipo de interés equivalente al de los bonos de titulización hipotecaria y el Fondo paga al banco un interés anual variable trimestralmente igual al de las participaciones hipotecarias, menos un margen del 0,50% (véase Nota 4). El principal sobre el que giran estos contratos está fijado en el saldo vivo de los bonos de titulización hipotecaria, según lo acordado en el Folleto Informativo y en la Escritura de Constitución del Fondo y de Emisión de los Bonos. El resultado de este contrato para el ejercicio 1996 ha sido un gasto para el Fondo de 142.489.036 pesetas. Al 31 de diciembre de 1996, se encuentran devengadas y pendientes de pago 70.384.000 pesetas (véase Nota 10).



(12) SITUACIÓN FISCAL

El Fondo tiene sujetos a inspección fiscal todos los impuestos que le son de aplicación desde la fecha de su constitución.

Según indica en la Nota 3-d, en el ejercicio 1996 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, por lo que no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades.

(13) CUADRO DE FINANCIACIÓN:

Seguidamente se muestra el cuadro de financiación del Fondo correspondiente al ejercicio 1996 (primer ejercicio de actividad completo del Fondo):

Plaza Manuel Gómez Moreno, 2
«Edificio Alfredo Mahou»
28020 MADRID
Teléfono (91) 342 26 00



APLICACIONES	Miles de Pesetas	ORÍGENES	Miles de Pesetas
	1996		1996
Amortización de préstamo subordinado	71.386	Dotación para la amortización de gastos de constitución (Nota 5)	32.945
Amortización de bonos de titulación hipotecaria	1.870.270	Amortización de participaciones hipotecarias	2.162.625
TOTAL APLICACIONES	1.941.656	TOTAL ORÍGENES	2.195.570
EXCESO DE ORÍGENES SOBRE APLICACIONES (AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE)	253.914	EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORÍGENES (DISMINUCIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE)	-
TOTAL	2.195.570	TOTAL	2.195.570

VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	Miles de Pesetas	
	1996	
	Aumento	Disminución
Otros créditos	-	54.391
Tesorería	241.642	-
Otras deudas	66.663	-
TOTAL	308.305	54.391
VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	253.914	-

Plaza Manuel Gómez Moreno, 2
 «Edificio Alfredo Mahou»
 28020 MADRID
 Teléfono (91) 342 26 00



FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA
UCI 2

INFORME DE GESTIÓN

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 1996

1- PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS

PRESTAMOS HIPOTECARIOS	A LA EMISIÓN	SITUACIÓN ACTUAL
Número de Préstamos	3.018	2.893
Saldo Pendiente de Amortizar PH's	20.000.428.053	17.157.106.330
Importes Unitarios Préstamos Vivos	6.627.047	5.930.559
Tipo de Interés	9,48%	9,45%

TASAS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA	SITUACIÓN ACTUAL
Tasa mensual actual anualizada:	16,07%
Tasa últimos 12 meses anualizada:	6,67%
Tasa anualizada desde Constitución del Fondo:	5,66%

MOROSIDAD ACTUAL	Hasta 1 mes	De 1 a 6 meses	Mayor de 6 meses
Deuda Vencida (Principal + Intereses)	5.964.930	2.256.484	1.571.074
Deuda Pendiente Vencimiento			17.153.017.477
Deuda Total	5.964.930	2.256.484	17.154.588.551

A continuación se incluyen a efectos informativos los siguientes cuadros estadísticos de la cartera de préstamos hipotecarios en base a la cual tiene lugar esta emisión, a 31 de Diciembre de 1996 (el saldo incluye tanto los importes pendientes de vencer, como las amortizaciones vencidas):



DISTRIBUCIÓN DEL PRINCIPAL PENDIENTE EN FUNCIÓN DE LA FECHA DE VENCIMIENTO DE LA ÚLTIMA CUOTA					
Intervalo		Saldos Vivos		Préstamos	
		(miles)	%	nº	%
07-06-2000	31-12-2000	151.146	0,87	52	1,78
31-12-2000	30-06-2001	80.967	0,47	20	0,69
30-06-2001	31-12-2001	123.576	0,72	35	1,20
31-12-2001	30-06-2002	71.786	0,41	17	0,58
30-06-2002	31-12-2002	66.247	0,38	16	0,55
31-12-2002	30-06-2003	81.967	0,47	21	0,72
30-06-2003	31-12-2003	1.064.999	6,20	227	7,84
31-12-2003	30-06-2004	516.002	3,00	115	3,97
30-06-2004	31-12-2004	149.662	0,87	28	0,96
31-12-2004	30-06-2005	430.075	2,50	81	2,79
30-06-2005	31-12-2005	3.877.893	22,60	678	23,43
31-12-2005	30-06-2006	1.418.136	8,26	228	7,88
30-06-2006	31-12-2006	302.835	1,76	56	1,93
31-12-2006	30-06-2007	35.800	0,20	7	0,24
30-06-2007	31-12-2007	54.263	0,31	9	0,31
31-12-2007	30-06-2008	60.080	0,35	7	0,24
30-06-2008	31-12-2008	4.642.108	27,05	681	23,53
31-12-2008	30-06-2009	3.667.081	21,37	559	19,32
30-06-2009	20-09-2009	362.483	2,11	56	1,93
TOTALES		17.157.106	100,00	2.893	100,00

Fecha de Vencimiento máxima: 20-09-2009
 Fecha de Vencimiento mínima: 07-06-2000

LISTADO ESTADÍSTICO DE TIPO DE INTERÉS ACTUAL				
Intervalo	Saldos Vivos		Préstamos	
	(miles)	%	nº	%
8,750 - 9,500	13.103.671	76,30	2.142	74,00
9,500 - 10,000	1.873.612	10,90	330	11,40
10,000 - 10,500	1.624.413	9,40	305	10,50
10,500 - 11,000	278.995	1,60	57	1,90
11,000 - 11,500	100.570	0,50	21	0,70
11,500 - 12,000	66.220	0,30	12	0,40
12,000 - 12,500	36.526	0,20	7	0,20
12,500 - 13,000	10.594	0,00	2	0,00
13,000 - 13,250	62.505	0,30	17	0,50
TOTALES	17.157.106	100,00	2.893	100,00

Tipo de interés ponderado: 9,45%
 Tipo de interés máximo: 13,25%
 Tipo de interés mínimo: 8,75%

Plaza Manuel Gómez Moreno, 2
 «Edificio Alfredo Mahou»
 28020 MADRID
 Teléfono (91) 342 26 00



LISTADO ESTADÍSTICO DE SALDOS VIVOS					
Intervalo	Saldos Vivos		Préstamos		
	(miles)	%	nº	%	
36.692 - 2.500.000	340.233	1,98	201	6,94	
2.500.000 - 5.000.000	4.076.669	23,76	1.048	36,22	
5.000.000 - 7.500.000	5.922.796	34,52	973	33,63	
7.500.000 - 10.000.000	3.595.590	20,95	418	14,44	
10.000.000 - 12.500.000	1.759.178	10,25	160	5,53	
12.500.000 - 15.000.000	698.751	4,07	52	1,79	
15.000.000 - 17.500.000	336.441	1,96	21	0,72	
17.500.000 - 20.000.000	165.876	0,96	9	0,31	
20.000.000 - 22.500.000	102.285	0,59	5	0,17	
22.500.000 - 32.917.441	159.287	0,92	6	0,20	
TOTALES	17.157.106	100,00	2.893	100,00	

Saldo Vivo máximo: 32.917.441

Saldo Vivo mínimo: 36.692

Saldo Vivo medio: 5.930.558

2 - BONOS DE TITULIZACION HIPOTECARIA

Su importe es de 20.000 millones de pesetas y se encuentra constituido por 800 Bonos, de 25 millones de importe nominal cada uno, agrupados en dos Series: Serie A (776 Bonos e importe total de 19.400 millones de pesetas), y Serie B (24 Bonos e importe total de 600 millones de pesetas).

Las cantidades abonadas a los bonistas en cada una de las fechas de pago, los días 12 de enero, 12 de abril, 12 de julio y 12 de diciembre de cada año, siempre y cuando sean días hábiles, se detallan a continuación:

Plaza Manuel Gómez Moreno, 2
«Edificio Alfredo Mahou»
28020 MADRID
Teléfono (91) 342 26 00



Pago de Fecha 12 de Enero

Principal Serie A:

Saldo anterior:	19.671.610.768
Amortizaciones:	454.580.800
Saldo Actual:	19.217.029.968
% sobre Saldo Inicial:	96,0851

Amortización devengada no pagada:	0
-----------------------------------	---

Intereses:

Intereses pagados BTH's Serie A:	470.638.568
Intereses pagados BTH's Serie B:	15.488.904
Intereses devengados no pagados:	0

Pago de Fecha 12 de Abril

Principal Serie A:

Saldo anterior:	19.217.029.968
Amortizaciones:	414.991.608
Saldo Actual:	18.802.038.360
% sobre Saldo Inicial:	94,0102

Amortización devengada no pagada:	0
-----------------------------------	---

Intereses:

Intereses pagados BTH's Serie A:	433.683.896
Intereses pagados BTH's Serie B:	14.659.584
Intereses devengados no pagados:	0

Pago de Fecha 12 de Julio

Principal Serie A:

Saldo anterior:	18.802.038.360
Amortizaciones:	480.479.800
Saldo Actual:	18.321.558.560
% sobre Saldo Inicial:	91,6078

Amortización devengada no pagada:	0
-----------------------------------	---

Intereses:

Intereses pagados BTH's Serie A:	365.784.672
Intereses pagados BTH's Serie B:	12.740.040
Intereses devengados no pagados:	0

Pago de Fecha 14 de Octubre

Principal Serie A:

Saldo anterior:	18.321.558.560
Amortizaciones:	520.217.208
Saldo Actual:	17.801.341.352
% sobre Saldo Inicial:	89,0067

Amortización devengada no pagada:	0
-----------------------------------	---

Intereses:

Intereses pagados BTH's Serie A:	346.903.040
Intereses pagados BTH's Serie B:	12.450.192
Intereses devengados no pagados:	0

De acuerdo con la orden de prioridad de pagos del Fondo, no se ha destinado importe alguno durante el ejercicio 1.996 a la amortización de los Bonos de la Serie B, permaneciendo el saldo de estos Bonos en su importe inicial, 600 millones de pesetas.



Santander de Titulización

La vida media de los Bonos de la Serie A es de 4,6 años, y de los Bonos de la Serie B de 8,04 años.

Los mencionados Bonos se encuentran sometidos a un tipo de interés variable trimestralmente, en base a LIBOR tres meses en pesetas, más un margen del 0,20%, para los Bonos de la Serie A y del 0,65%, para los Bonos de la Serie B, todo ello de conformidad con lo previsto en el citado Folleto. Los tipos de interés vigentes en el año 1996 han sido los siguientes:

PERIODOS	BONOS SERIE A		PERIODOS	
	INTERES NOMINAL	TAE	INTERES NOMINAL	TAE
13/10/1995 - 12/01/1996	9,8981%	10,2716%	10,3543%	10,7634%
12/01/1996 - 12/04/1996	9,3436%	9,6761%	9,7999%	10,1659%
12/04/1996 - 12/07/1996	8,0604%	8,3073%	8,5167%	8,7925%
12/07/1996 - 14/10/1996	7,6010%	7,8204%	8,0573%	8,3040%
14/10/1996 - 13/01/1997	7,1416%	7,3351%	7,5978%	7,8171%

Plaza Manuel Gómez Moreno, 2
«Edificio Alfredo Mahou»
28020 MADRID
Teléfono (91) 342 26 00



3- ESTADO DE FLUJOS DE CAJA

**INFORME DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS
(CAJA)**

Periodo: 1 de enero a 31 de Diciembre de 1996

A.- ORIGEN:

	4.668.774.846 Pts
Saldo anterior al 1 de enero de 1996	676.120.138 Pts
a) PRINCIPAL COBRADO:	
1. AMORTIZACIÓN DE PH'S:	2.160.294.409 Pts
b) INTERESES COBRADOS:	
1. INTERESES DE PH'S:	1.763.359.780 Pts
2. INTERESES DE REINVERSION:	69.000.519 Pts

B.- APLICACION:

	4.668.774.846 Pts
1. GASTOS CORRIENTES:	27.448.712 Pts
2. INTERESES NETOS SWAPS SERIE A:	33.743.701 Pts.
3. INTERESES DE BTH'S SERIE A:	1.617.010.176 Pts
4. AMORTIZACION DE BTH'S:	1.870.269.416 Pts
5. INTERESES NETOS SWAPS SERIE B:	(1.223.804) Pts
6. INTERESES DE BTH'S SERIE B:	55.338.720 Pts
7. INTERES PRESTAMOS SUBORDINADOS:	48.255.022 Pts
8. AMORTIZACION DE LOS PRESTAMOS SUBORDINADOS:	71.386.546 Pts
9. COMISIONES A FAVOR DE UCI:	28.784.210 Pts
10. DISPOSICIONES DE FONDOS DE RESERVA PRINCIPAL Y SECUNDARIO:	(26.560.722) Pts
11. REMANENTE EN TESORERIA:	944.322.869 Pts

Plaza Manuel Gómez Moreno, 2
«Edificio Alfredo Mahou»
28020 MADRID
Teléfono (91) 342 26 00



C.- ESTADO DE LA CUENTA DE TESORERÍA:

a) EN CONCEPTO DE FONDO DE RESERVA PRINCIPAL:

1. SALDO ANTERIOR:	186.880.300 Pts
2. UTILIZACION DEL PERIODO:	(17.707.148) Pts
3. SALDO ACTUAL:	169.173.152 Pts

b) EN CONCEPTO DE FONDO DE RESERVA SECUNDARIO:

1. SALDO ANTERIOR:	158.440.150 Pts
2. RETENCION DEL PERIODO:	(8.853.574) Pts
3. SALDO ACTUAL:	149.586.576 Pts

c) REMANENTE EN TESORERIA

944.322.869 Pts

TOTAL (A+B+C)

1.263.082.597 Pts

Plaza Manuel Gómez Moreno, 2
«Edificio Alfredo Mahou»
28020 MADRID
Teléfono (91) 342 26 00



Las anteriormente transcritas CUENTAS ANUALES correspondientes al ejercicio cerrado al 31 de Diciembre de 1996 (Memoria, Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias), así como el INFORME DE GESTIÓN correspondiente contenidas en los precedentes folios numerados correlativamente de las páginas 1 a 20 (ambas inclusive), han sido aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad (Gestora del Fondo, Santander de Titulización) el día 31 de Marzo de 1997.

Dña. Reyes Artiaño Rodríguez de Torres

Dña. Ana Bolado Valle

D. José Ramón Ormazabal

D. Ignacio Ortega Gavara

D. Emilio Osuna Heredia

Dña. Paz Campos Vázquez