



Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 5

**Cuentas Anuales
Correspondientes al Ejercicio Terminado
el 31 de Diciembre de 2002
e Informe de Gestión del Ejercicio 2002,
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. 5, por encargo de Santander Central Hispano Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 5, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2002 y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de su Sociedad Gestora. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad Gestora presentan a efectos comparativos con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2002, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere, exclusivamente, a las cuentas anuales del ejercicio 2002. Con fecha 8 de abril de 2002, emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2001, en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas del ejercicio 2002 expresan en todos los aspectos significativos la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 5 al 31 de diciembre de 2002 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 2002 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Gestora consideran oportunas sobre la situación del Fondo, la evolución de su negocio y sobre otros asuntos, y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2002. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables del Fondo.

DELOITTE & TOUCHE ESPAÑA, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Germán de la Fuente

2 de abril de 2003

**Fondo de Titulización Hipotecaria,
U.C.I. 5**

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión
Correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2002**



FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, U.C.I. 5

BALANCES DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2001 (NOTAS 1, 2 Y 3)

(Miles de Euros)

ACTIVO	2002	2001 (*)	PASIVO	2002	2001 (*)
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5)	-	117	PRÉSTAMOS SUBORDINADOS (Nota 9)	5.567	5.730
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS : Participaciones hipotecarias (Nota 4)	155.264	188.458	EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES: Bonos de titulación hipotecaria (Nota 10)	159.057	193.484
	155.264	188.458		159.057	193.484
INMOVILIZACIONES MATERIALES (Nota 6)	141	59			
OTROS CRÉDITOS (Nota 7)	713	1.015	OTRAS DEUDAS (Nota 11)	1.467	- 1.908
TESORERÍA (Nota 8)	9.973	11.473			
TOTAL ACTIVO	166.091	201.122	TOTAL PASIVO	166.091	201.122

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

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria forman parte integrante del balance de situación a 31 de diciembre de 2002.



FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, U.C.I. 5

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2001 (NOTAS 1.2 Y 3)

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2002	Ejercicio 2001 (*)	HABER	Ejercicio 2002	Ejercicio 2001 (*)
DEBE					
GASTOS FINANCIEROS:			INGRESOS FINANCIEROS:		
Intereses de bonos de titulación hipotecaria	6.417	10.054	Intereses de participaciones hipotecarias	8.915	12.586
Intereses del préstamo subordinado (Nota 9)	233	298	Intereses de demora	13	15
	6.650	10.352	Otros ingresos financieros	461	558
				9.389	13.159
DOTACIÓN A LA AMORTIZACIÓN DE GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5)	117	272			
GASTOS GENERALES (Nota 12)	21	11			
COMISIONES DEVENGADAS	2.601	2.524			
TOTAL DEBE	9.389	13.159	TOTAL HABER	9.389	13.159

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

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2002.

Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 5

Memoria
correspondiente al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2002

1. Reseña del Fondo

El Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 5 (en adelante, "el Fondo") se constituyó mediante escritura pública el 3 de junio de 1999, 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 265 millones de euros (serie A, de 253 millones de euros y, serie B, de 12 millones de euros – véase Nota 10). El desembolso de las participaciones hipotecarias, así como el de los bonos de titulización hipotecaria, se produjo el 8 de junio de 1999, fecha en la que comenzaron a devengarse los ingresos y gastos del Fondo.

El Fondo carece de personalidad jurídica y es gestionado por Santander Central Hispano Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. (en adelante, "la Sociedad Gestora"). La comisión de administración que se paga a la Sociedad Gestora se calcula como el 0,055 % del valor de los bonos de titulización hipotecaria pendientes de amortización en la fecha anterior a la de pago de dichos bonos.

La gestión y administración de los préstamos hipotecarios sobre los que se han instrumentado las participaciones hipotecarias corresponden a la sociedad emisora de las mismas, Unión de Créditos Inmobiliarios, Establecimiento Financiero de Crédito, S.A. (en adelante, UCI). UCI no asume ninguna responsabilidad por el impago de dichos préstamos, obteniendo por dicha gestión una contraprestación trimestral (pagadera los días 15 de febrero, 15 de mayo, 15 de agosto y 15 de noviembre de cada año) de 6.000 euros (Impuesto sobre el Valor Añadido incluido) y una cantidad variable que se devengará trimestralmente igual a la diferencia entre los ingresos y gastos del Fondo.

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

El Real Decreto 2717/1998, de 18 de diciembre, por el que se modifica el Capítulo II del Título IV del Reglamento del Impuesto de Sociedades (Real Decreto 537/1997, de 14 de abril), en su art. 57, letra k), excluye explícitamente a los Fondos de Titulización de la obligación de que les sea practicada alguna retención legal sobre los intereses devengados por las participaciones hipotecarias.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables que del Fondo mantiene su Sociedad Gestora y se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Fondo. Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2002 han sido formuladas por los Administradores de 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 los criterios de valoración más significativos aplicados en la preparación de las cuentas anuales:

a) Principio del devengo

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

b) Gastos de establecimiento

Los gastos de establecimiento del Fondo se amortizan linealmente en un período de tres años, a partir del 3 de junio de 1999 (véase Nota 5). Dichos gastos fueron totalmente amortizados durante el ejercicio 2001.

c) Inmovilizaciones materiales

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

d) Vencimiento de deudores y acreedores

Como se indica en la Nota 10, con objeto de que los flujos de principal e intereses del conjunto de las participaciones hipotecarias coincidan con los flujos de los bonos en circulación, en cada fecha de pago se aplicarán los fondos disponibles procedentes de los cobros de principal e intereses de las participaciones hipotecarias a la amortización de bonos.

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

e) Impuesto sobre Sociedades

Dado que en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2002 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, mediante escritura de fecha 3 de junio de 1999 adquirió participaciones hipotecarias emitidas por UCI por un importe de 265.000.190,1 euros, representando cada una de ellas una participación en el 100% del principal y de los intereses devengados por los préstamos en los que tienen su origen. Todos los préstamos hipotecarios, base de las participaciones hipotecarias, están garantizados mediante primera hipoteca sobre viviendas en territorio español.

El movimiento del saldo del epígrafe de participaciones hipotecarias del balance de situación durante el ejercicio 2002 se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Saldo a 31 de diciembre de 2001	188.458
Amortización de principal de préstamos hipotecarios cobrada	(6.628)
Amortización de principal de préstamos hipotecarios vencida y no cobrada	11
Amortizaciones anticipadas	(26.577)
Saldo a 31 de diciembre de 2002	155.264

Las amortizaciones de principal de los préstamos hipotecarios previstas para el ejercicio 2003 ascienden a 23.082 miles de euros, aproximadamente.

El tipo de interés medio anual devengado por las participaciones hipotecarias durante el ejercicio 2002 ha sido del 5,17%.

El saldo de este epígrafe incluye principales vencidos superiores a un año de préstamos hipotecarios por importe de 237 miles de euros. Las cuotas vencidas y no cobradas de dichos préstamos se registran en el saldo del epígrafe "Otros créditos" del balance de situación (véase Nota 7).

5. Gastos de establecimiento

El movimiento que se ha producido en el saldo de este epígrafe del balance de situación durante el ejercicio 2002 se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Saldo a 31 de diciembre de 2001	117
Amortizaciones	(117)
Saldo a 31 de diciembre de 2002	-

6. Inmovilizaciones materiales

El movimiento que se ha producido en el saldo de este epígrafe del balance de situación durante el ejercicio 2002 se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Saldo a 31 de diciembre de 2001	59
Adiciones	82
Saldo a 31 de diciembre de 2002	141

7. Otros créditos

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

	Miles de Euros
Intereses devengados no vencidos de cuenta corriente	18
Intereses devengados no vencidos de participaciones hipotecarias	562
Cuotas vencidas y no cobradas de préstamos hipotecarios sobre los que se han instrumentado las participaciones hipotecarias—	
Con antigüedad superior a tres meses	123
Con antigüedad inferior a tres meses	26
	149
Intereses vencidos:	
Con antigüedad superior a tres meses	(16)
	713

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

8. Tesorería

El saldo de este epígrafe del balance de situación corresponde a una cuenta financiera abierta a nombre del Fondo en Banco Santander Central Hispano, S.A., por importe de 9.973 miles de euros al 31 de diciembre de 2002.

En virtud de un contrato de reinversión a tipo variable garantizado, Banco Santander Central Hispano, S.A. garantiza que el saldo de su cuenta tendrá una rentabilidad anual equivalente al tipo de interés de referencia Euribor para depósitos a tres meses, excepto en el primer periodo de devengo de interés que fue de cinco meses.

La rentabilidad media de la cuenta de tesorería en el ejercicio 2002 ha sido del 3,39 % anual.

9. Préstamo subordinado

El saldo de este epígrafe del balance de situación corresponde a un préstamo subordinado concedido por Banco Santander Central Hispano, S.A. y Banque Paribas por importe total de 6.441.046,72 euros.

El préstamo subordinado fue 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 un fondo de reserva (el "Fondo de Reserva"), que se aplicará en cada fecha de pago, junto al resto de los fondos disponibles, al cumplimiento de todas las obligaciones de pago del Fondo. El importe inicial del Fondo de Reserva se estableció en 5.565.000 euros.

El tipo de interés nominal anual del préstamo subordinado es el tipo de interés que resulte de disminuir en un 1,10% el tipo de interés medio ponderado aplicable a la cartera de participaciones hipotecarias durante el trimestre anterior a cada fecha de pago y el tipo Euribor para depósitos a tres meses. El pago de estos intereses está condicionado a que el Fondo disponga de liquidez suficiente. A 31 de diciembre de 2002, de los importes totales devengados (233 miles de euros) se encontraban pendientes de pago 28 miles de euros (véase Nota 11).



El préstamo subordinado se amortiza según el siguiente procedimiento: la parte destinada a financiar los gastos de constitución del Fondo y los gastos de emisión de bonos, trimestralmente (a medida que se vayan amortizando dichos gastos); 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 del Fondo de Reserva.

En el ejercicio 2002 el Fondo ha amortizado 163 miles de euros.

10. Bonos de titulación hipotecaria

El saldo de este epígrafe del balance de situación recoge la emisión de bonos de titulación hipotecaria realizada el 8 de junio de 1999, que está dividida en dos series: serie A, constituida por 2.530 bonos de 100.000 euros cada uno, y, serie B, constituida por 120 bonos de 100.000 euros cada uno. La serie B se encuentra postergada en el pago de intereses y de principal respecto a la serie A. Los bonos de ambas series tienen un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente (15 de febrero, 15 de mayo, 15 de agosto y 15 de noviembre), calculado como resultado de sumar un margen del 0,23% en la serie A y del 0,625% en la serie B al tipo Euribor a tres meses.

El Fondo terminará de amortizar dichos bonos el 15 de febrero del 2029. No obstante, la Sociedad Gestora podrá proceder a liquidar de forma anticipada el Fondo y, con ello, los bonos, en los siguientes supuestos:

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

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

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

1. Hasta la primera fecha de pago (excluida) en la que el saldo pendiente de pago de los bonos de la serie B sea igual o mayor al 8 % del saldo pendiente de pago de los bonos de la serie A, los fondos disponibles para la amortización de los bonos serán utilizados en su totalidad para la amortización de los bonos de la serie A.
2. En la fecha de pago en que la relación anterior sea igual o mayor al 8%, los fondos disponibles para la amortización de los bonos 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 8%.
3. En el momento en el cual el saldo pendiente de pago de los bonos de la serie B alcance la cifra de 2.650.000 euros, de conformidad con el punto anterior, cesará la amortización de los bonos de la citada serie, destinándose la totalidad de los fondos disponibles por este concepto a la amortización de los bonos de la serie A, hasta su total amortización.
4. Una vez que haya tenido lugar la total amortización de los bonos de la serie A, dará comienzo nuevamente la correspondiente a los bonos de la serie B, y así, hasta su completa amortización.

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



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

El movimiento que se ha producido en el saldo vivo de los bonos de titulización hipotecaria en el ejercicio 2002 es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Serie A	Serie B	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2001	181.484	12.000	193.484
Amortización de 15 de febrero de 2002	(8.422)	-	(8.422)
Amortización de 15 de mayo de 2002	(10.143)	-	(10.143)
Amortización de 15 de agosto de 2002	(9.469)	-	(9.469)
Amortización de 15 de noviembre de 2002	(6.175)	(218)	(6.393)
Saldo a 31 de diciembre de 2002	147.275	11.782	159.057

La rentabilidad media de los bonos en el ejercicio 2002 ha ascendido al 3,63% para la serie A y al 4,03 % para la serie B.

11. Otras deudas

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

	Miles de Euros
Intereses devengados no pagados de:	
Bonos de titulización hipotecaria	706
Préstamo subordinado (Nota 9)	28
	734
Cuentas a pagar:	
Comisión variable (Nota 1)	715
Comisión de administración (Nota 1)	11
Otros acreedores	7
	733
	1.467

12. Gastos generales

En el saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias se incluyen 3 miles de euros en concepto de servicios de auditoría de las cuentas anuales del Fondo.

13. Situación fiscal

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

Según se indica en la Nota 3-e, en el ejercicio 2002 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, por lo que no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades.

14. Cuadros de financiación

A continuación se muestra los cuadros de financiación del Fondo correspondientes a los ejercicios 2002 y 2001:

	Miles de Euros	
	2002	2001 (*)
ORÍGENES:		
Dotación para la amortización de gastos de establecimiento (Nota 5)	117	272
Amortización de participaciones hipotecarias (Nota 4)	33.194	32.619
Otros créditos	302	173
Tesorería	1.500	-
Total orígenes	35.113	33.064
APLICACIONES:		
Altas de inmovilizaciones materiales (Nota 6)	82	59
Amortización de préstamos subordinados (Nota 9)	163	303
Amortización de bonos de titulación hipotecaria (Nota 10)	34.427	31.735
Otras deudas	441	238
Tesorería	-	729
Total aplicaciones	35.113	33.064

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

Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 5

INFORME DE GESTIÓN
 correspondiente al ejercicio anual terminado
 el 31 de diciembre de 2002

1.- PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS (PH'S)

PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS	A LA EMISIÓN	SITUACIÓN ACTUAL
Número de préstamos:	5.502	3.933
Saldo pendiente de amortizar PH's:	265.000.190,10 €	155.319.117,09 €
Importes unitarios préstamos vivos:	48.164,34 €	39.491,26 €
Tipo de interés:	5,10%	4,92%

TASAS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA	SITUACIÓN ACTUAL
Tasa mensual actual anualizada:	14,49%
Tasa últimos 12 meses anualizada:	11,77%
Tasa anualizada desde constitución del Fondo:	11,02%

MOROSIDAD ACTUAL	Hasta 1 mes	De 1 a 6 meses	Mayor de 6 meses
Deuda vencida (principal + intereses):	66.754,36 €	60.264,39 €	21.695,17 €
Deuda pendiente vencimiento:			155.264.174,01 €
Deuda total:	66.754,36 €	60.264,39 €	155.285.869,18 €

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 2002 (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 de euros)	%	nº	%
24/05/2002- 30/06/2002	1,90	0,00	2	0,05
1/07/2002- 31/12/2002	0,00	0,00	0	0,00
1/01/2003- 30/06/2003	3,85	0,00	2	0,05
1/07/2003- 31/12/2003	6,21	0,00	2	0,05
1/01/2004- 30/06/2004	43,91	0,02	5	0,12
1/07/2004- 31/12/2004	48,61	0,03	7	0,17
1/01/2005- 30/06/2005	130,98	0,08	13	0,33
1/07/2005- 31/12/2005	62,97	0,04	6	0,15
1/01/2006- 30/06/2006	158,88	0,10	11	0,27
1/07/2006- 31/12/2006	175,01	0,11	10	0,25
1/01/2007- 30/06/2007	358,59	0,23	27	0,68
1/07/2007- 31/12/2007	479,91	0,30	30	0,76
1/01/2008- 30/06/2008	399,27	0,25	25	0,63
1/07/2008- 31/12/2008	404,45	0,26	18	0,45
1/01/2009- 30/06/2009	728,63	0,46	28	0,71
1/07/2009- 31/12/2009	875,43	0,56	42	1,06
1/01/2010- 30/06/2010	1.242,16	0,79	46	1,16
1/07/2010- 31/12/2010	748,78	0,48	29	0,73
1/01/2011- 30/06/2011	1.092,06	0,70	32	0,81
1/07/2011- 31/12/2011	1.126,31	0,72	39	0,99
1/01/2012- 30/06/2012	4.523,26	2,91	147	3,73
1/07/2012- 31/12/2012	3.707,48	2,38	123	3,12
1/01/2013- 30/06/2013	3.537,39	2,27	114	2,89
1/07/2013- 31/12/2013	219,73	0,14	7	0,17
1/01/2014- 30/06/2014	304,98	0,19	9	0,22
1/07/2014- 31/12/2014	903,86	0,58	23	0,58
1/01/2015- 30/06/2015	2.042,36	1,31	55	1,39
1/07/2015- 31/12/2015	1.451,20	0,93	36	0,91
1/01/2016- 30/06/2016	2.133,76	1,37	54	1,37
1/07/2016- 31/12/2016	2.202,24	1,41	45	1,14
1/01/2017- 30/06/2017	11.125,08	7,16	306	7,78
1/07/2017- 31/12/2017	11.285,01	7,26	295	7,50
1/01/2018- 30/06/2018	10.176,09	6,55	270	6,86
1/07/2018- 31/12/2018	89,49	0,05	3	0,07
1/01/2019- 30/06/2019	280,24	0,18	8	0,20
1/07/2019- 31/12/2019	275,87	0,17	9	0,22
1/01/2020- 30/06/2020	642,09	0,41	18	0,45
1/07/2020- 31/12/2020	315,82	0,20	8	0,20
1/01/2021- 30/06/2021	524,00	0,33	11	0,27
1/07/2021- 31/12/2021	930,06	0,59	16	0,40
1/01/2022- 30/06/2022	10.149,98	6,53	234	5,94
1/07/2022- 31/12/2022	11.902,23	7,66	289	7,34
1/01/2023- 30/06/2023	11.895,48	7,65	282	7,17
1/07/2023- 31/12/2023	81,85	0,05	1	0,02
1/01/2024- 30/06/2024	121,97	0,07	3	0,07
1/07/2024- 31/12/2024	458,69	0,29	13	0,33
1/01/2025- 30/06/2025	673,61	0,43	18	0,45
1/07/2025- 31/12/2025	456,59	0,29	10	0,25
1/01/2026- 30/06/2026	1.329,01	0,85	26	0,66
1/07/2026- 31/12/2026	437,11	0,28	9	0,22
1/01/2027- 30/06/2027	18.408,30	9,10	309	7,85
1/07/2027- 31/12/2027	20.683,73	13,31	440	11,18
1/01/2028- 30/05/2028	18.222,07	11,73	368	9,35
Totales:	155.319.117,09	100,00	3.933	100,00

Fecha vencimiento máxima: 30/05/2028
Fecha vencimiento mínima: 24/05/2002

LISTADO ESTADÍSTICO DE TIPO DE INTERÉS ACTUAL

Intervalo (%)	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
3,77 - 3,99	136,17	0,08	3	0,07
4,00 - 4,49	9.193,81	5,91	215	5,46
4,50 - 4,99	57.931,47	37,29	1.435	36,48
5,00 - 5,49	72.354,63	46,58	1.827	46,45
5,50 - 5,99	14.873,78	9,57	423	10,75
6,00 - 6,49	829,34	0,53	26	0,66
6,50 - 6,75	4.268,29	0,00	4	0,10
Totales:	155.319.117,09	100,00	3.933	100,00

Tipo interés ponderado: 4,92%
Tipo interés máximo: 6,75%
Tipo interés mínimo: 3,77%

LISTADO ESTADÍSTICO DE SALDOS VIVOS

Intervalo (euros)	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
4.020,08 - 15.025,29	2.373,02	1,52	355	9,02
15.025,30 - 30.050,59	22.084,78	14,21	931	23,67
30.050,60 - 45.075,89	47.973,16	30,88	1.284	32,64
45.075,90 - 60.101,19	41.257,74	26,56	801	20,36
60.101,20 - 75.126,49	25.418,44	16,36	381	9,68
75.126,50 - 90.151,79	10.464,64	6,73	130	3,30
90.151,80 - 105.177,09	2.732,07	1,75	28	0,71
105.177,10 - 120.202,39	1.221,21	0,78	11	0,27
120.202,40 - 135.227,69	761,33	0,49	6	0,15
135.227,70 - 150.252,99	139,83	0,09	1	0,02
150.253,00 - 165.278,29	314,16	0,20	2	0,05
165.278,30 - 180.303,59	177,99	0,11	1	0,02
180.303,60 - 195.328,89	188,13	0,12	1	0,02
195.328,90 - 208.283,66	4.472,20	0,13	1	0,02
Totales:	155.319.117,09	100,00	3.933	100,00

Saldo Vivo Máximo: 208.283,66 Euros
Saldo Vivo Mínimo: 4.020,08 Euros
Saldo Vivo Medio: 39.490,17 Euros

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

Su importe de la emisión asciende a doscientos sesenta y cinco millones (265.000.000) de Euros, se encuentra constituida por 2.650 Bonos, de cien mil (100.000) Euros de importe nominal cada uno, agrupados en dos Series: Serie A (2.530 Bonos de importe total de 253.000.000 de Euros), y Serie B (120 Bonos e importe total de 12.000.000 de Euros).

Las cantidades abonadas a los bonistas en cada una de las fechas de pago, los días 15 de febrero, 15 de mayo, 15 de agosto y 15 de noviembre de cada año, siempre y cuando sean días hábiles, se detallan a continuación:

Pago de Fecha 15 de febrero

Principal:	
Saldo anterior:	193.484.009,30 €
Amortizaciones:	8.422.142,30 €
Saldo Actual:	185.061.867,00 €
% sobre Saldo Inicial:	69,8347 %
Amortización devengada no pagada:	0,00 €
Intereses:	
Intereses pagados BTH's Serie A:	1.660.818,50 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	121.929,60 €
Intereses devengados no pagados:	0,00 €

Pago de Fecha 16 de mayo

Principal:	
Saldo anterior	185.061.867,00 €
Amortizaciones:	10.142.618,20 €
Saldo Actual:	174.919.248,80 €
% sobre Saldo Inicial:	66,0073 %
Amortización devengada no pagada:	0,00 €
Intereses:	
Intereses pagados BTH's Serie A:	1.552.357,40 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	119.490,00 €
Intereses devengados no pagados:	0,00 €

Pago de Fecha 16 de agosto

Principal:	
Saldo anterior:	174.919.248,80 €
Amortizaciones:	9.468.626,20 €
Saldo Actual:	165.450.622,60 €
% sobre Saldo Inicial:	62,4342 %
Amortización devengada no pagada:	0,00 €
Intereses:	
Intereses pagados BTH's Serie A:	1.542.136,20 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	125.701,20 €
Intereses devengados no pagados:	0,00 €

Pago de Fecha 15 de noviembre

Principal:	
Saldo anterior	165.450.622,60 €
Amortizaciones:	6.393.027,00 €
Saldo Actual:	159.057.595,60 €
% sobre Saldo Inicial:	60,0217 %
Amortización devengada no pagada:	0,00 €
Intereses:	
Intereses pagados BTH's Serie A:	1.379.330,70 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	119.847,60 €
Intereses devengados no pagados:	0,00 €

La vida media de los Bonos de la Serie A es de 4,83 años, y de los Bonos de la Serie B de 5,00 años.

Los mencionados Bonos se encuentran sometidos a un tipo de interés variable trimestralmente, en base a EURIBOR a tres meses, más un margen del 0,23%, para los Bonos de la Serie A y del 0,625%, para los Bonos de la Serie B, todo ello de conformidad con lo previsto en el citado Folleto. Siendo de aplicación durante el ejercicio 2002 los siguientes tipos de interés:

PERIODOS	BONOS SERIE A		BONOS SERIE B	
	INTERÉS NOMINAL	TAE	INTERÉS NOMINAL	TAE
15/11/01-15/02/02	3,6307%	3,6803%	4,0312%	4,0924%
15/02/02-16/05/02	3,6378%	3,6880%	4,0383%	4,1002%
16/05/02-16/08/02	3,7554%	3,8085%	4,1559%	4,2209%
16/08/02-15/11/02	3,6054%	3,6545%	4,0059%	4,0665%
15/11/02-17/02/03	3,4198%	3,4635%	3,8203%	3,8748%

3.- ESTADO DE FLUJOS DE CAJA

INFORME DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS

(CAJA)

Periodo: 1 de enero a 31 de diciembre de 2002

A.- ORIGEN:	48.710.290,99 €
Saldo a 1 de enero de 2002:	5.907.773,27 €
b) RETENCION COMISION VARIABLE	7,38 €
c) PRINCIPAL COBRADO	
1. AMORTIZACIÓN DE PH'S:	33.122.961,84 €
b) INTERESES COBRADOS:	
1. INTERESES DE PH'S:	9.257.974,92 €
2. INTERESES DE REINVERSION:	394.898,22 €
d) INGRESOS EXTRAORDINARIOS:	26.675,36 €
 B.- APLICACIÓN:	 48.710.290,99 €
1. GASTOS CORRIENTES:	120.438,26 €
2. INTERESES B.T.H.'S SERIE A	6.134.642,80 €
3. INTERESES DE BTH'S SERIE B:	486.968,40 €
4. AMORTIZACIÓN DE B.T.H.'S:	34.426.413,70 €
5. INTERÉS PRESTAMOS SUBORDINADOS A:	241.267,32 €
6. AMORTIZACIÓN DE LOS PRESTAMOS SUBORDINADOS A:	163.077,66 €
7. COMISIONES A FAVOR DE UCI:	2.729.367,43 €
8. REMANENTE DE TESORERIA:	4.408.115,42 €

**C.- ESTADO DE LA CUENTA DE TESORERÍA:****a) EN CONCEPTO DE FONDO DE RESERVA PRINCIPAL:**

1. SALDO INICIAL:	5.565.000,00 €
2. RETENCIÓN DEL PERIODO:	0,00 €
3. SALDO ACTUAL:	5.565.000,00 €

b) REMANENTE EN TESORERÍA:

4.408.115,42 €

TOTAL (a + b) 9.973.115,42 €



Las CUENTAS ANUALES anteriormente transcritas, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2002 (Memoria, Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias), así como el INFORME DE GESTION correspondiente, contenidas en los precedentes folios numerados correlativamente de la página 1 a 17 (ambas inclusive), han sido aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, Santander Central Hispano Titulización, S.G.F.T., S.A. el día 28 de marzo de 2002, con vistas a su verificación por los auditores, firmando todos y cada uno de los señores consejeros, cuyos nombres y apellidos constan a continuación, la presente diligencia de la que doy fe cómo Secretario del Consejo.

El Secretario
del Consejo de Administración

Dña. ~~M^a José~~ Olmedilla González

~~D. José Antonio Álvarez Álvarez~~

~~D. Javier Pazos Aceves~~

~~D. Ignacio Ortega Gavara~~

~~D^a Ana Bolado Valle~~

~~D. Santos González Sánchez~~

~~D. Emilio Osuna Heredia~~

~~D. Fermín Colomé Graell~~

~~D. Eduardo García Arroyo~~

~~D. Francisco Pérez-Mansilla Flores~~