

**FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA,
HIPOTEBANSA II**


**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, Hipotebansa II,
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, HIPOTEBANSA II, 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, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, 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 del ejercicio 1996 expresan en todos los aspectos significativos la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Fondo de Titulización Hipotecaria, Hipotebansa II 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, HIPOTEBANSA II
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)	2.643	34.900	PRÉSTAMO SUBORDINADO (Nota 9)	324.245	355.003
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS:			EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES		
Participaciones hipotecarias (Nota 4)	7.331.363	9.950.159	NEGOCIABLES:		
	7.331.363	9.950.159	Bonos de titulización hipotecaria (Nota 10)	7.486.695	10.067.648
INMOVILIZACIONES MATERIALES (Nota 6)	17.007	7.237		7.486.695	10.067.648
OTROS CRÉDITOS (Nota 7)	71.874	116.816	HACIENDA PÚBLICA (Nota 13)	8.605	30.338
TESORERÍA (Nota 8)	470.801	438.667	OTRAS DEUDAS (Nota 11)	74.143	93.990
TOTAL ACTIVO	7.893.688	10.546.979	TOTAL PASIVO	7.893.688	10.546.979

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

Las Notas 1 a 14 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, HIPOTEBANSA II
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**

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

DEBE	Ejercicio 1996	Ejercicio 1995 (*)	HABER	Ejercicio 1996	Ejercicio 1995 (*)
GASTOS FINANCIEROS:			INGRESOS FINANCIEROS:		
Intereses de bonos de titulización hipotecaria	828.712	1.233.871	Intereses de participaciones hipotecarias	913.892	1.152.835
Intereses de préstamo subordinado (Nota 9)	32.856	42.528	Intereses de demora	2.807	4.243
Intereses de contratos de permuta financiera de intereses (swap de intereses) (Nota 12)	124.099	5.151	Ingresos financieros por inversiones	124.971	157.059
Otros gastos financieros	119	16	Ingresos de contratos de permuta financiera de intereses (swap de intereses) (Nota 12)	5.599	83.837
	985.786	1.281.566	Otros ingresos	1.644	-
				1.048.913	1.397.974
DOTACIONES PARA AMORTIZACIONES DE GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5)	30.757	32.216			
GASTOS GENERALES	1.703	772			
COMISIONES DEVENGADAS	30.667	83.420			
TOTAL DEBE	1.048.913	1.397.974	TOTAL HABER	1.048.913	1.397.974

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

Las Notas 1 a 14 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,

HIPOTEBANSA II

MEMORIA

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO

EL 31 DE DICIEMBRE DE 1996

(1) RESEÑA DEL FONDO

Fondo de Titulización Hipotecaria, Hipotebansa II (en adelante, "el Fondo") se constituyó el 31 de enero de 1994 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 una única serie de bonos de titulización hipotecaria, de 16.000 millones de pesetas (véase Nota 10). El desembolso de las participaciones hipotecarias así como de los bonos de titulización hipotecaria se produjo el 3 de febrero de 1994, 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, Hipotebansa Establecimiento Financiero de Crédito, S.A., antes Sociedad de Crédito Hipotecario Bansander, S.A. ("Hipotebansa"), entidad integrada en el Grupo Banco Santander. Hipotebansa no asume ninguna responsabilidad por el impago de dichos préstamos, obteniendo por dicha gestión una contraprestación de 1.500.000 pesetas semestral (Impuesto sobre el Valor Añadido incluido) a recibir en cada fecha de pago (los días 30 de junio y 31 de diciembre de cada año) y una cantidad variable (véase Nota 11), que se devengará el 31 de diciembre de cada año, igual a la diferencia entre los ingresos y gastos del Fondo en 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 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 1996 han sido formuladas por la Sociedad Gestora (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 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 constitución del Fondo se amortizan linealmente en un período de tres años. El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 1996 por amortización de los gastos de establecimiento ha ascendido a 30.757.490 pesetas (véase Nota 5).



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 este último fuese inferior. Dado que el destino de los inmuebles es su venta, no se calcula 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 monetarios 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 definitivo de vencimientos ni de las participaciones hipotecarias ni de los bonos de titulización hipotecaria.

e) *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 31 de enero de 1994 un Contrato de Emisión, Suscripción y Administración de Participaciones Hipotecarias con Hipotebansa. En virtud del citado contrato, la Sociedad Gestora adquirió participaciones hipotecarias por un importe de 16.000.166.929 pesetas, que representaban cada una de ellas una participación en el 100% del principal y una participación en los intereses calculada sobre la base del tipo de interés aplicable en cada momento a cada préstamo deducido el 0,125% de interés anual. Todos los préstamos hipotecarios en los que tienen su origen 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 durante el ejercicio 1996 se muestra a continuación:



	Miles de Pesetas
Saldo al 31 de diciembre de 1995	9.950.159
Amortizaciones del principal de los préstamos hipotecarios cobradas en el ejercicio	(1.459.022)
Amortizaciones del principal de los préstamos hipotecarios vencidas y no cobradas (Nota 7)	6.024
Amortizaciones anticipadas	(1.165.798)
Saldo al 31 de diciembre de 1996	7.331.363

Las amortizaciones de principal de los préstamos hipotecarios previstas para el ejercicio 1997 ascienden a 2.053 millones de pesetas, aproximadamente.

El tipo de interés medio anual devengado por las participaciones hipotecarias durante el ejercicio 1996 ha sido del 10,54%.

(5) GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

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

	Miles de Pesetas
Saldo al 31 de diciembre de 1995	34.900
Amortizaciones (Nota 3-b)	(30.757)
Otros movimientos	(1.500)
Saldo al 31 de diciembre de 1996	2.643



(6) INMOVILIZACIONES MATERIALES

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

	Miles de Pesetas
Saldo al 31 de diciembre de 1995	7.237
Adiciones	18.125
Retiros	(8.355)
Saldo al 31 de diciembre de 1996	17.007

(7) OTROS CRÉDITOS

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

	Miles de Pesetas
Intereses devengados no vencidos de participaciones hipotecarias	38.658
Cuotas vencidas y no cobradas de los préstamos hipotecarios sobre los que se han instrumentado las participaciones hipotecarias:	
Con antigüedad superior a 3 meses	4.560
Con antigüedad inferior a 3 meses	30.935
	35.495
Intereses vencidos:	
Con antigüedad superior a 3 meses	(2.279)
	71.874

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.

(8) 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

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



reversión a tipo variable garantizado, Banco Santander, S.A. garantiza que el saldo de esta cuenta obtendrá una rentabilidad anual, variable semestralmente, igual a la que resulte de incrementar en un 0,70% el tipo nominal de los bonos de titulización hipotecaria correspondiente en cada período de devengo de intereses. El tipo de interés medio anual de esta cuenta en el ejercicio 1996 ha ascendido al 9,54%, aproximadamente.

(9) PRÉSTAMO SUBORDINADO

Banco Santander, S.A. concedió al Fondo un préstamo subordinado por importe inicial de 416.750.000 pesetas, 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", que se aplicará en cada fecha de pago al cumplimiento de todas las obligaciones de pago del Fondo (véase nota 8).

Este préstamo devenga un tipo de interés anual, pagadero semestralmente, igual al tipo nominal de los bonos de titulización hipotecaria en cada período de devengo de interés incrementado en un 0,7% anual. El pago de estos intereses está condicionado a que el Fondo disponga de liquidez suficiente. Al 31 de diciembre de 1996, el importe total devengado en concepto de intereses (32.855.991 pesetas) había sido pagado casi en su totalidad (véase Nota 11).

El préstamo se amortiza según el siguiente esquema: la parte destinada a financiar los gastos de constitución del Fondo y de emisión de los bonos, semestralmente (a medida que se vayan amortizando dichos gastos y siempre que el Fondo tenga liquidez para ello) y, el resto, el 30 de junio del 2005 (fecha de vencimiento final de los bonos). Durante el ejercicio 1996, el Fondo ha amortizado 30.757.490 pesetas.

(10) BONOS DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA

El saldo de este epígrafe del balance de situación recoge la emisión de 640 bonos de titulización hipotecaria realizada el 3 de febrero de 1994, de 25.000.000 de pesetas de valor nominal cada uno, que devengan un tipo de interés anual, pagadero semestralmente (30 de junio y 31 de diciembre), obtenido como resultado de sumar un margen del 0,45% al tipo LIBOR a seis meses en pesetas.



El Fondo terminará de amortizar dichos bonos el 30 de junio de 2005. 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 (véase Nota 1) y la Escritura de Constitución del Fondo, 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 amortizarán, cuando exista liquidez para ello, bonos de titulización hipotecaria por un importe igual a las cantidades recibidas por principal de las participaciones hipotecarias en el período transcurrido entre 15 días naturales antes de la fecha de pago de los bonos precedente y 15 días naturales antes de la fecha de pago en curso.

El movimiento que se ha producido en los bonos de titulización hipotecaria durante el ejercicio 1996 es el siguiente:

	Miles de Pesetas
Saldo al 31 de diciembre de 1995	10.067.648
Amortización de 30 de junio de 1996	(1.315.008)
Amortización de 31 de diciembre de 1996	(1.265.945)
Saldo al 31 de diciembre de 1996	7.486.695

La rentabilidad media de los bonos de titulización hipotecaria durante el ejercicio 1996 ha ascendido al 8,72%.

Banco Santander, S.A. y Crédit Suisse (Sucursal en España) actuaron como entidades aseguradoras de la colocación de bonos de titulización hipotecaria, por lo que

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



percibieron una comisión del 0,5% sobre el valor de los bonos, 80.000.000 de pesetas. Este importe, minorado por las amortizaciones realizadas, se recoge en el epígrafe "Gastos de Establecimiento" del balance de situación (véanse Notas 3-b y 5).

(11) OTRAS DEUDAS

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

	Miles de Pesetas
Intereses devengados no pagados de:	
Bonos titulización hipotecaria	1.353
Préstamo subordinado	65
Permuta financiera de intereses (Nota 12)	5.262
	6.680
Cuentas a pagar:	
Comisión de administración	21
Comisión variable (Nota 1)	66.775
Otros acreedores	667
	67.463
	74.143

La comisión de administración que se paga a la Sociedad Gestora se calcula como el 0,10% del valor de los bonos de titulización hipotecaria pendientes de amortización en la fecha anterior a la de pago de dichos bonos.

(12) PERMUTA FINANCIERA DE INTERESES (SWAP DE INTERESES)

El Fondo ha formalizado un contrato de permuta financiera de intereses (swap de intereses) con Hipotebansa, en virtud del cual dicha sociedad paga al Fondo un tipo de interés anual variable semestralmente, igual al que resulte de incrementar en un 0,7% el tipo nominal de los bonos de titulización hipotecaria correspondiente en cada período de devengo de intereses y el Fondo paga a Hipotebansa un interés igual al de las participaciones hipotecarias (10,54% de interés anual medio para el ejercicio 1996 - véase Nota 4). El principal sobre el que gira este contrato está fijado en el saldo vivo de las participaciones hipotecarias que no se encuentren en situación de morosidad. El resultado neto de este contrato en el ejercicio de 1996 ha sido un gasto para el Fondo de



118.500.000 pesetas. Al 31 de diciembre de 1996, se encontraban pendientes de pago 5.261.611 pesetas (véase Nota 11).

(13) SITUACIÓN FISCAL

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

El saldo "Hacienda Pública" del pasivo del balance de situación adjunto recoge las retenciones a cuenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y Sociedades practicadas por el Fondo por los rendimientos de los bonos de titulización hipotecaria (véase Nota 10) satisfechos en el último trimestre.

Según indica en la Nota 3-e, 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.

(14) CUADRO DE FINANCIACIÓN

A continuación se muestra el cuadro de financiación del Fondo correspondiente a los ejercicios 1996 y 1995:



APLICACIONES	Miles de Pesetas		ORÍGENES	Miles de Pesetas	
	1996	1995 (*)		1996	1995 (*)
Amortización de inmovilizaciones materiales	18.125	7.237	Enajenación de inmovilizado material	8.355	-
Amortización de préstamo subordinado (Nota 9)	30.758	48.247	Dotación para la amortización de gastos de constitución (Nota 5)	30.757	32.216
Amortización de bonos de titulización hipotecaria (Nota 10)	2.580.953	2.651.668	Amortización de participaciones hipotecarias (Nota 4)	2.618.796	2.627.682
TOTAL APLICACIONES	2.629.836	2.707.152	TOTAL ORÍGENES	2.657.908	2.659.898
EXCESO DE ORÍGENES SOBRE APLICACIONES (AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE)	28.072	-	EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORÍGENES (DISMINUCIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE)	-	47.254
TOTAL	2.657.908	2.707.152	TOTAL	2.657.908	2.707.152

VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	Miles de Pesetas			
	1996		1995 (*)	
	Aumento	Disminución	Aumento	Disminución
Otros créditos	-	44.142	3.586	-
Tesorería	32.134	-	-	30.982
Hacienda Pública	21.733	-	744	-
Otras deudas	18.347	-	-	20.602
TOTAL	72.214	44.142	4.330	51.584
VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	28.072	-	-	47.254

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



**FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA
HIPOTEBANSA II**

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	4.352	2.891
Saldo Pendiente de Amortizar PH's	16.000.166.929	7.354.498.616
Importes Unitarios Préstamos Vivos	3.676.509	2.543.929
Tipo de Interés	13,56%	9,84%

TASAS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA	SITUACIÓN ACTUAL
Tasa mensual actual anualizada:	21,02%
Tasa últimos 12 meses anualizada:	14,46%
Tasa anualizada desde Constitución del Fondo:	13,52%

MOROSIDAD ACTUAL	Hasta 1 mes	De 1 a 6 meses	Mayor de 6 meses
Deuda Vencida (Principal + Intereses)	20.828.899	7.468.818	7.197.935
Deuda Pendiente Vencimiento			7.331.362.715
Deuda Total	20.828.899	7.468.818	7.338.560.650

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	%
30-06-1996	31-12-1996	470	0,00	6	0,20
31-12-1996	30-06-1997	36.003	0,48	147	5,08
30-06-1997	31-12-1997	130.458	1,77	216	7,47
31-12-1997	30-06-1998	177.195	2,40	182	6,29
30-06-1998	31-12-1998	166.732	2,26	136	4,70
31-12-1998	30-06-1999	190.440	2,58	129	4,46
30-06-1999	31-12-1999	323.245	4,39	160	5,53
31-12-1999	30-06-2000	363.146	4,93	151	5,22
30-06-2000	31-12-2000	428.895	5,83	171	5,91
31-12-2000	30-06-2001	301.073	4,09	114	3,94
30-06-2001	31-12-2001	289.550	3,93	106	3,66
31-12-2001	30-06-2002	552.145	7,50	225	7,78
30-06-2002	31-12-2002	812.545	11,04	303	10,48
31-12-2002	30-06-2003	393.736	5,35	125	4,32
30-06-2003	31-12-2003	482.627	6,56	165	5,70
31-12-2003	30-06-2004	381.443	5,18	108	3,73
30-06-2004	31-12-2004	502.517	6,83	133	4,60
31-12-2004	30-06-2005	286.402	3,89	61	2,10
30-06-2005	31-12-2005	207.328	2,81	46	1,59
31-12-2005	30-06-2006	158.171	2,15	28	0,96
30-06-2006	31-12-2006	55.303	0,75	9	0,31
31-12-2006	30-06-2007	272.122	3,70	41	1,41
30-06-2007	31-12-2007	459.311	6,24	68	2,35
31-12-2007	30-06-2008	41.009	0,55	6	0,20
30-06-2008	31-12-2008	26.817	0,36	5	0,17
31-12-2008	30-06-2009	13.825	0,18	2	0,06
30-06-2009	31-12-2009	31.706	0,43	4	0,13
31-12-2009	30-06-2010	10.991	0,14	2	0,06
30-06-2010	31-12-2010	48.328	0,65	5	0,17
31-12-2010	30-06-2011	8.071	0,10	3	0,10
30-06-2011	31-12-2011	5.901	0,08	1	0,03
31-12-2011	30-06-2012	58.634	0,79	11	0,38
30-06-2012	31-12-2012	115.508	1,57	19	0,62
31-12-2012	03-03-2013	22.852	0,31	3	0,10
TOTALES		7.354.499	100,00	2.891	100,00

Fecha de Vencimiento máxima: 03-03-2013

Fecha de Vencimiento mínima: 09-11-1995

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



LISTADO ESTADÍSTICO DE TIPO DE INTERÉS ACTUAL				
Intervalo	Saldos Vivos		Préstamos	
	(miles)	%	n°	%
7,000 - 9,000	1.050.983	14,20	289	9,90
9,000 - 9,500	2.134.648	29,00	777	26,80
9,500 - 10,000	558.163	7,50	204	7,00
10,000 - 10,500	1.553.637	21,10	639	22,10
10,500 - 11,000	830.311	11,20	364	12,50
11,000 - 11,500	504.962	6,80	203	7,00
11,500 - 12,000	553.740	7,50	302	10,40
12,000 - 12,500	32.325	0,40	24	0,80
12,500 - 13,000	54.755	0,70	44	1,50
13,000 - 15,930	80.975	1,10	45	1,50
TOTALES	7.354.499	100,00	2.891	100,00

Tipo de interés ponderado: 9,96%

Tipo de interés máximo: 15,93%

Tipo de interés mínimo: 7,00%

LISTADO ESTADÍSTICO DE SALDOS VIVOS					
Intervalo		Saldos Vivos		Préstamos	
		(miles)	%	n°	%
5.265	2.500.000	2.153.563	29,28	1.811	62,64
2.500.000	5.000.000	2.504.143	34,04	728	25,18
5.000.000	7.500.000	1.343.967	18,27	223	7,71
7.500.000	10.000.000	647.469	8,80	75	2,59
10.000.000	12.500.000	311.677	4,23	28	0,96
12.500.000	15.000.000	174.584	2,37	13	0,44
15.000.000	17.500.000	142.928	1,94	9	0,31
17.500.000	20.000.000	54.653	0,74	3	0,10
20.000.000	21.515.796	21.515	0,29	1	0,03
TOTALES		7.354.499	100,00	2.891	100,00

Saldo Vivo máximo: 21.515.796

Saldo Vivo mínimo: 5.265

Saldo Vivo medio: 2.543.928

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



2 - BONOS DE TITULIZACION HIPOTECARIA

El importe de la emisión es de 16.000 millones de pesetas, dividido en 640 bonos, de una única Serie, de 25 millones de importe nominal cada no, y sometidos a un tipo de interés variable semestralmente, en base a LIBOR a seis meses en pesetas, más un margen del 0,45%, y todo ello de conformidad con lo previsto en el citado folleto.

Las cantidades abonadas a los bonistas en cada una de las fechas de pago, 30 de junio y 31 de diciembre de cada año, se detallan a continuación:

<u>Pago de Fecha 30 de Junio</u>		<u>Pago de Fecha 31 de Diciembre</u>	
Principal:		Principal:	
Saldo anterior:	10.067.648.000	Saldo anterior:	8.752.640.000
Amortizaciones:	1.315.008.000	Amortizaciones:	1.265.944.960
Saldo Actual:	8.752.640.000	Saldo Actual:	7.486.695.040
% sobre Saldo Inicial:	54,7040	% sobre Saldo Inicial:	46,7918
Amortización devengada no pagada:	0	Amortización devengada no pagada:	0
Intereses:		Intereses:	
Intereses pagados:	485.838.720	Intereses pagados:	344.189.440
Intereses devengados no pagados:	0	Intereses devengados no pagados:	0

Por otra parte, dado que los Bonos emitidos están sometidos a un tipo de interés variable semestralmente, la sociedad Gestora, en nombre del Fondo, y en cumplimiento de lo dispuesto en el Folleto Informativo de la emisión de referencia, y, en concreto, de lo acordado en la Sección II.8.4. y II.8.6. del mismo, ha procedido a determinar el tipo de interés aplicable para cada siguiente Periodo de Devengo de Interés (o siguiente semestre natural), y a comunicarlo a los bonistas en debida forma, siendo de aplicación durante el ejercicio 1996 los siguientes tipos de interés:

PERIODOS	BONOS	
	INTERES NOMINAL	TAE
31/12/1995 - 30/06/1996	9,6780%	9,9121%
30/06/1996 - 31/12/1996	7,8007%	7,9528%
31/12/1996 - 30/06/1997	6,5967%	6,7055%

La vida media de los Bonos es 2,4 años.

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:	3.593.096.886 Pts
a) PRINCIPAL COBRADO:	
1. AMORTIZACIÓN DE PH'S:	2.624.820.549 Pts.
b) INTERESES COBRADOS:	
1. INTERESES DE PH'S:	954.816.438 Pts.
2. INTERESES NETOS SWAP:	(111.511.232) Pts.
3. INTERESES DE REINVERSION:	124.971.131 Pts.
B.- APLICACIÓN:	3.593.096.886 Pts
a) PRINCIPAL PAGADO:	
1. AMORTIZACIÓN DE BTH'S:	2.580.952.960 Pts.
b) INTERESES Y GASTOS:	
1. INTERESES DE BTH'S:	830.028.160 Pts.
2. GASTOS CORRIENTES:	1.760.964 Pts.
3. INTERÉS PRÉSTAMO SUBORDINADO:	32.892.080 Pts.
4. COMISIÓN A FAVOR SOCIEDAD GESTORA:	9.432.323 Pts.
5. AMORTIZACIÓN DEL PRÉSTAMO SUBORDINADO:	30.757.490 Pts.
6. COMISIONES A FAVOR DE HIPOTEBANSA:	45.280.130 Pts.
7. RETENCIONES EN LA CUENTA DE TESORERÍA:	43.867.589 Pts.
8. PROPIEDAD TRANSITORIA:	18.125.190 Pts.



C.- ESTADO DE LA CUENTA DE TESORERÍA:

a) EN CONCEPTO DE FONDO DE RESERVA:

1. SALDO ANTERIOR:	320.000.000 Pts.
2. RETENCIÓN DEL PERIODO:	0 Pts.
3. SALDO ACTUAL:	320.000.000 Pts.

b) EN CONCEPTO DE PRINCIPAL DE PH'S:

1. SALDO ANTERIOR:	88.328.835 Pts.
2. RETENCIÓN DEL PERIODO:	43.867.589 Pts.
3. SALDO ACTUAL:	132.196.424 Pts.

c) RETENCIÓN A CUENTA DEL IS: 8.604.736 Pts.

d) VENTA PROPIEDAD TRANSITORIA: 10.000.000 Pts.

TOTAL (A+B+C) 470.801.160 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 19 (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