

C N M V
Registro de Auditorias
Emisores
Nº <u>7760</u>

Fondo de Titulización de Activos, Hipotebansa 11

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
Correspondientes al Período Comprendido
entre el 26 de Noviembre de 2002 (Fecha
de Constitución del Fondo)
y el 31 de Diciembre de 2002,
junto con el Informe de Auditoría

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Tenedores de Bonos de Fondo de Titulización de Activos, Hipotebansa 11, 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 de Activos, Hipotebansa 11, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2002 y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al periodo comprendido entre el 26 de noviembre de 2002 (fecha de constitución del Fondo) y el 31 de diciembre de 2002, 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. 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 de Activos, Hipotebansa 11, al 31 de diciembre de 2002 y de los resultados de sus operaciones durante el periodo comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2002 y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados.
3. El informe de gestión adjunto 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 correspondientes al periodo comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 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 de Activos,
Hipotebansa 11**

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión
Correspondientes al período comprendido
entre el 26 de noviembre de 2002
(Fecha de Constitución del Fondo)
y el 31 de diciembre de 2002**

FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, HIPOTEBANSA 11

BALANCE DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2002 (NOTAS 1. 2 Y 3)

ACTIVO	Miles de Euros	PASIVO	Miles de Euros
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5)	1.083	PRÉSTAMOS SUBORDINADOS (Nota 8)	18.866
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS : Derechos de Crédito derivados de Préstamos Hipotecarios (Nota 4)	1.050.407	EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES: Bonos de titulación (Nota 9)	1.062.000
	1.050.407		1.062.000
OTROS CRÉDITOS (Nota 6)	2.328	HACIENDA PÚBLICA (Nota 13)	1
TESORERÍA (Nota 7)	31.629	OTRAS DEUDAS (Nota 10)	4.580
TOTAL ACTIVO	1.085.447	TOTAL PASIVO	1.085.447

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria forman parte integrante del balance de situación a 31 de diciembre de 2002.



TITULIZACIÓN

Santander Central Hispano

FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, HIPOTEBANSA 11

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

**CORRESPONDIENTE AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 26 DE NOVIEMBRE DE 2002
(FECHA DE CONSTITUCIÓN DEL FONDO) Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 (NOTAS 1, 2 Y 3)**

DEBE	Miles de Euros	HABER	Miles de Euros
GASTOS FINANCIEROS:		INGRESOS FINANCIEROS:	
Intereses de bonos de titulización	3.211	Intereses de inmovilizaciones financieras	4.245
Intereses de préstamos subordinados (Nota 8)	66	Intereses de demora	1
Intereses de contratos de permuta financiera de intereses (Nota 11)	547	Ingresos financieros	85
	3.824	Intereses de contratos de permuta financiera de intereses (Nota 11)	-
			4.331
DOTACIÓN A LA AMORTIZACIÓN DE GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5)	30		
GASTOS GENERALES (Nota 12)	3		
COMISIONES DEVENGADAS	474	TOTAL HABER	4.331
TOTAL DEBE	4.331		

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de esta cuenta de pérdidas y ganancias.

Fondo de Titulización de Activos, Hipotecansa 11

Memoria
correspondiente al período comprendido
entre el 26 de noviembre de 2002 (fecha de constitución del Fondo)
y el 31 de diciembre de 2002

1. Reseña del Fondo

El Fondo de Titulización de Activos, Hipotecansa 11 (en adelante, "el Fondo") se constituyó mediante Escritura Pública de fecha 26 de noviembre de 2002, con carácter de fondo cerrado, al amparo de lo previsto en el Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan los Fondos de Titulización de Activos y las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización y, en lo no contemplado en el mismo, por las reglas contenidas en la Ley 19/1992, de 7 de julio. La función del Fondo consiste en la adquisición de derechos de crédito derivados de préstamos hipotecarios, instrumentados en participaciones hipotecarias y certificados de transmisión de hipotecas- véase Nota 4- (en adelante, "los Derechos de Crédito") y en la emisión de dos series de bonos de titulización, por un importe total de 1.062.000.000 euros (serie A, de 1.040.800.000 euros y, serie B, de 21.200.000 euros - véase Nota 9). El desembolso de los Derechos de Crédito, así como el de los bonos de titulización, se produjo el 29 de noviembre de 2002, 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 0,030% anual del valor de los bonos de titulización pendientes de amortización en la fecha anterior a la de pago de dichos bonos.

La gestión y administración de los Derechos de Crédito corresponden a la sociedad emisora de los mismos, Banco Santander Central Hispano, S.A. Banco Santander Central Hispano, S.A. no asume ninguna responsabilidad por el impago de dichos préstamos, obteniendo por dicha gestión una contraprestación de 6.000 euros a recibir en cada fecha de pago de intereses de los bonos y una cantidad variable, que se devengará trimestralmente en cada fecha de pago, igual a la diferencia entre los ingresos y gastos del Fondo para cada período.

La entidad depositaria de los Derechos de Crédito es Banco Santander Central Hispano, S.A.

El Fondo tributa en el régimen general del Impuesto sobre Sociedades de acuerdo con lo dispuesto por la Ley 43/1995, de 27 de noviembre. Además, 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 los Derechos de Crédito.

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 período comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 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 los Derechos de Crédito con cuotas vencidas y no pagadas 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 29 de noviembre de 2002. El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al período comprendido entre el 29 de noviembre y el 31 de diciembre de 2002 en concepto de amortización de los gastos de establecimiento ha ascendido a 30 miles de euros (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 de los Derechos de Crédito 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 los Derechos de Crédito a la amortización de bonos.

Dada la posibilidad de amortización anticipada de los Derechos de Crédito por parte de los titulares de los préstamos en que tienen su origen, no es posible establecer un calendario de los bonos de titulización.

d) Impuesto sobre Sociedades

Dado que en el período comprendido entre el 26 de noviembre y 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. Inmovilizaciones Financieras

Los Derechos de Crédito que la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, adquirió en virtud de la escritura de fecha 26 de noviembre de 2002, integran derechos de crédito derivados de préstamos hipotecarios por un importe de 1.062.001 miles euros, instrumentados mediante participaciones hipotecarias y certificados de transmisión de hipotecas (según correspondan a préstamos hipotecarios que cumplan o no con los requisitos establecidos en la Sección II de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, sobre Mercado Hipotecario, de acuerdo con lo previsto en el artículo 18 de la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero) suscritos por el Fondo, 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 de este epígrafe del balance de situación se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Saldo al 26 de noviembre de 2002	1.062.001
Amortización de principal de Derechos de Crédito cobrada	(9.418)
Amortización de principal de Derechos de Crédito vencida y no cobrada	(123)
Amortizaciones anticipadas	(2.053)
Saldo a 31 de diciembre de 2002	1.050.407

Las amortizaciones de principal de los préstamos hipotecarios previstas para el ejercicio 2003 ascienden a 92.044 miles de euros, aproximadamente.

El tipo de interés medio anual devengado por los Derechos de Crédito durante el período comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2002 ha sido del 4,46%.

El saldo de este epígrafe incluye principales de préstamos en situación contenciosa por importe de 29 miles de euros, respectivamente. Las cuotas vencidas y no cobradas de dichos préstamos se registran en el saldo del epígrafe "Otros créditos" del balance de situación (véase Nota 6).

5. Gastos de establecimiento

El movimiento que se ha producido en el saldo de este epígrafe del balance de situación durante el período comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2002 se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Adiciones	1.113 (*)
Amortizaciones	(30)
Saldo a 31 de diciembre de 2002	1.083

(*) Incluyen 12 miles de euros correspondientes a honorarios facturados por los auditores por servicios prestados.

6. 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	78
Intereses devengados no vencidos de Derechos de Crédito	1.991
Cuotas vencidas y no cobradas de préstamos hipotecarios sobre los que se han instrumentado los Derechos de Crédito—	
Con antigüedad inferior a tres meses	259
	259
	2.328

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.

7. Tesorería

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

En virtud de un contrato de reinversión a tipo variable garantizado, Banco Santander Central Hispano, S.A. garantiza que el saldo de esta cuenta tendrá una rentabilidad anual equivalente al tipo de interés que resulte de disminuir en un 0,60% el tipo de interés medio ponderado aplicable a la cartera de Derechos de Crédito durante el trimestre inmediatamente anterior a cada fecha de pago. Este contrato queda supeditado a que la calificación de la deuda a corto plazo del banco no descienda en ningún momento de A-1 y P-1 según escalas de S&P Ratings Group y Moody's Investors Services Limited respectivamente; según consta 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 período comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2002 ha sido del 3,86% anual.

8. Préstamos subordinados

El saldo de este epígrafe del balance de situación corresponde a dos préstamos subordinados contratados con Banco Santander Central Hispano, S.A. por importes de 17.045.178 euros (préstamo subordinado A) y 1.820.821 euros (préstamo subordinado B).

El préstamo subordinado A está destinado a:

1. Financiar los gastos de constitución del Fondo y de emisión de los bonos de titulización.
2. Financiar parcialmente la adquisición de los Derechos de Crédito.
3. Dotar dos fondos de reserva (los "Fondos de Reserva"), que se aplicarán en cada fecha de pago al cumplimiento de todas las obligaciones de pago o de retención del Fondo. Los importes iniciales de los Fondos de Reserva, Principal y Secundario, eran de 10.620.000 y 5.310.000 euros, respectivamente.

El préstamo subordinado B está destinado a cubrir el desfase temporal existente entre el cobro de intereses de los Derechos de Crédito y el pago de intereses de los bonos.

Estos préstamos devengan un interés nominal anual equivalente al tipo de interés que resulte de disminuir en un 0,60% el tipo de interés medio ponderado aplicable a la cartera de Derechos de Crédito durante el trimestre inmediatamente anterior a cada fecha de pago. El pago de estos intereses está condicionado a que el Fondo disponga de liquidez suficiente. A 31 de diciembre de 2002, se encontraban pendientes de pago el total de los importes devengados de los préstamos subordinados A y B, por importe de 60 y 6 miles de euros, respectivamente (véase Nota 10).

El préstamo subordinado A se amortiza según el siguiente procedimiento: la parte destinada a financiar los gastos de constitución del Fondo y de emisión de los bonos, trimestralmente (a medida que se vayan amortizando dichos gastos); la parte del préstamo destinada a financiar parcialmente la suscripción de los Derechos de Crédito, se amortizará en la fecha de vencimiento final de dichos Derechos de Crédito (15 de febrero de 2035), o en su caso, en la fecha de amortización anticipada de los mismos; 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 la suma de los Fondos de Reserva Principal y Secundario. El préstamo subordinado B se amortiza en cada fecha de pago en una cuantía igual a 140.063,15 euros, durante los tres primeros años (esto es, hasta el 15 de febrero de 2006) y siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente.

En el período transcurrido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2002 no se ha efectuado amortización alguna de los mencionados préstamos.

9. Bonos de titulización

El saldo de este epígrafe del balance de situación recoge la emisión de bonos de titulización realizada el 29 de noviembre de 2002, que está dividida en dos series: serie A, constituida por 10.408 bonos de 100.000 euros de valor nominal cada uno, y, serie B, constituida por 212 bonos de 100.000 euros de valor nominal 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 0,24% en la serie A y del 0,45% en la serie B al tipo Euribor a tres meses.

El Fondo terminará de amortizar dichos bonos el 15 de febrero de 2035. 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 saldo nominal pendiente de los Derechos de Crédito sea inferior al 10% del saldo 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 liquidación, suspensión de pagos o quiebra o su autorización fuera revocada y el depositario de los Derechos de Crédito 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 los Derechos de Crédito coincidan con aquéllos de los bonos emitidos por el Fondo, en cada fecha de pago se aplicarán los fondos disponibles para 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 6% 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 en la que la relación anterior sea igual o mayor al 6%, 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 6%.
3. En el momento en el cual el saldo pendiente de los bonos de la serie B alcance la cifra de 7.965.000 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, 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 tres circunstancias siguientes:

1. Que el importe a que ascienda los Derechos de Crédito 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 4% de saldo vivo de dichos Derechos de Crédito 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.
3. Que el importe que tiene que alcanzar el Fondo de Reserva Secundario, no sea el requerido.

Durante el período comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2002, no se ha producido amortización alguna.

La rentabilidad media de los bonos en el período comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2002 ha ascendido al 3,29% para la serie A y al 3,50% para la serie B.

La entidad aseguradora del tramo nacional de la emisión ha sido Banco Santander Central Hispano, S.A. y, las del tramo internacional, Banco Santander Central Hispano, S.A. y Morgan Stanley & Co. Intl. Ltd. Dichas entidades han percibido una comisión de aseguramiento del 0,050% y del 0,10%, para las series A y B, respectivamente, sobre el valor nominal de los bonos, 541.600 euros, que se recoge, neta de su amortización acumulada, en el epígrafe "Gastos de Establecimiento" del balance de situación. Adicionalmente, la Sociedad Gestora devengó una comisión de estructuración de 150.000 euros que fueron registrados, netos de su amortización acumulada, en el mismo epígrafe del balance de situación (véanse Notas 3-b y 5).

10. Otras deudas

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

	Miles de Euros
Intereses devengados no pagados de:	
Bonos de titulización	3.211
Permuta financiera de intereses (Nota 11)	547
Préstamos subordinados (Nota 8)	66
	3.824
Cuentas a pagar:	
Comisión variable (Nota 1)	442
Comisión de administración (Nota 1)	29
Otros acreedores	285
	756
	4.580

Dentro del epígrafe "Otros acreedores" se incluyen 265 miles de euros correspondientes a cuentas por pagar de gastos de emisión del Fondo.

11. Permuta financiera de intereses (swap de intereses)

El Fondo ha formalizado dos contratos de permuta financiera de intereses (swap de intereses) A y B, uno para cada serie de bonos, con Banco Santander Central Hispano, S.A., en virtud de los cuales, dicho banco paga al Fondo un tipo de interés equivalente al de los bonos de titulización y el Fondo paga al banco un interés anual variable trimestralmente igual al medio ponderado de los Derechos de Crédito, menos un margen del 0,60% (véase Nota 4). El principal sobre el que giran estos contratos está fijado en el saldo de los bonos de titulización de cada una de las series. El resultado neto de estos contratos durante el período comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2002 ha sido un gasto para el Fondo de 547 miles de euros, importe que figura como pendiente de pago a 31 de diciembre de 2002 (véase Nota 10).

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.

El saldo "Hacienda Pública" del balance de situación 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 (véase Nota 9) satisfechos en el último mes.

Según se indica en la Nota 3-d, en el período comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2002 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, por lo que no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades.

**Fondo de Titulización de Activos,
 Hipotebansa 11**

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:	13.082	12.993
Saldo pendiente de amortizar PH's:	1.062.000.934,18 €	1.050.530.630,53 €
Importes unitarios préstamos vivos:	81.180,32 €	80.853,59 €
Tipo de interés:	4,46%	4,44%

TASAS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA	SITUACIÓN ACTUAL
Tasa mensual actual anualizada:	8,84%
Tasa últimos 12 meses anualizada:	5,48%
Tasa anualizada desde constitución del Fondo:	5,52%

MOROSIDAD ACTUAL	Hasta 1 mes	De 1 a 6 meses	Mayor de 6 meses
Deuda vencida (principal + intereses):	253.345,79 €	5.271,96 €	0,00 €
Deuda pendiente vencimiento:			1.050.407.770,34€
Deuda total:	253.345,79 €	5.271,98 €	1.050.407.770,34€

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	Salidos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
1/06/2003 - 30/06/2003	0,88	0,00	1	0,00
1/07/2003 - 31/12/2003	8,09	0,00	2	0,01
1/01/2004 - 30/06/2004	39,79	0,00	3	0,02
1/07/2004 - 31/12/2004	98,86	0,00	3	0,02
1/01/2005 - 30/06/2005	93,40	0,00	5	0,03
1/07/2005 - 31/12/2005	115,78	0,01	6	0,04
1/01/2006 - 30/06/2006	355,25	0,03	17	0,13
1/07/2006 - 31/12/2006	208,67	0,01	6	0,04
1/01/2007 - 30/06/2007	2.825,32	0,26	81	0,62
1/07/2007 - 31/12/2007	215,95	0,02	7	0,05
1/01/2008 - 30/06/2008	1.292,63	0,12	35	0,26
1/07/2008 - 31/12/2008	356,20	0,03	9	0,06
1/01/2009 - 30/06/2009	2.559,10	0,24	53	0,40
1/07/2009 - 31/12/2009	610,39	0,05	14	0,10
1/01/2010 - 30/06/2010	5.448,21	0,51	127	0,97
1/07/2010 - 31/12/2010	537,29	0,05	10	0,07
1/01/2011 - 30/06/2011	1.696,05	0,16	30	0,23
1/07/2011 - 31/12/2011	1.220,85	0,11	20	0,15
1/01/2012 - 30/06/2012	39.991,93	3,80	756	5,81
1/07/2012 - 31/12/2012	1.111,13	0,10	17	0,13
1/01/2013 - 30/06/2013	2.502,42	0,23	30	0,23
1/07/2013 - 31/12/2013	1.206,78	0,11	19	0,14
1/01/2014 - 30/06/2014	29.145,69	2,77	470	3,61
1/07/2014 - 31/12/2014	972,54	0,09	20	0,15
1/01/2015 - 30/06/2015	3.367,68	0,32	48	0,36
1/07/2015 - 31/12/2015	1.014,71	0,09	11	0,08
1/01/2016 - 30/06/2016	2.843,43	0,27	40	0,30
1/07/2016 - 31/12/2016	1.766,13	0,16	27	0,20
1/01/2017 - 30/06/2017	120.166,56	11,43	1.799	13,84
1/07/2017 - 31/12/2017	1.602,03	0,15	28	0,21
1/01/2018 - 30/06/2018	3.388,74	0,32	41	0,31
1/07/2018 - 31/12/2018	1.072,49	0,10	14	0,10
1/01/2019 - 30/06/2019	3.614,13	0,34	48	0,36
1/07/2019 - 31/12/2019	961,88	0,09	13	0,10
1/01/2020 - 30/06/2020	6.631,12	0,63	89	0,68
1/07/2020 - 31/12/2020	1.806,01	0,17	24	0,18
1/01/2021 - 30/06/2021	3.039,53	0,28	36	0,27
1/07/2021 - 31/12/2021	3.241,16	0,30	65	0,50
1/01/2022 - 30/06/2022	200.405,36	19,07	2.721	20,94
1/07/2022 - 31/12/2022	1.652,82	0,15	17	0,13
1/01/2023 - 30/06/2023	2.898,46	0,27	24	0,18
1/07/2023 - 31/12/2023	1.383,67	0,13	14	0,10
1/01/2024 - 30/06/2024	4.955,36	0,47	58	0,43
1/07/2024 - 31/12/2024	1.516,65	0,14	19	0,14
1/01/2025 - 30/06/2025	3.371,49	0,32	30	0,23
1/07/2025 - 31/12/2025	1.669,02	0,15	18	0,13
1/01/2026 - 30/06/2026	4.412,89	0,42	41	0,31
1/07/2026 - 31/12/2026	2.346,28	0,22	27	0,20
1/01/2027 - 30/06/2027	238.096,55	22,66	2.712	20,87
1/07/2027 - 31/12/2027	2.661,18	0,25	25	0,19
1/01/2028 - 30/06/2028	2.316,96	0,22	21	0,16
1/07/2028 - 31/12/2028	1.396,32	0,13	12	0,09
1/01/2029 - 30/06/2029	1.462,79	0,13	17	0,13
1/07/2029 - 31/12/2029	881,54	0,08	7	0,05
1/01/2030 - 30/06/2030	2.084,84	0,19	21	0,16
1/07/2030 - 31/12/2030	1.644,76	0,15	12	0,09
1/01/2031 - 30/06/2031	1.819,40	0,17	18	0,13
1/07/2031 - 31/12/2031	4.208,86	0,40	38	0,29
1/01/2032 - 30/06/2032	321.498,17	30,60	3.115	23,97
1/07/2032 - 11/07/2032	718,16	0,06	4	0,03
Totales:	1.050.530.630,53	100,00	12.993	100,00

Fecha vencimiento máxima: 11/07/2032
 Fecha vencimiento mínima: 1/06/2003

LISTADO ESTADÍSTICO DE TIPO DE INTERÉS ACTUAL

Intervalo (%)	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
2,25 - 3,99	73.187,29	6,96	931	7,16
4,00 - 4,49	417.707,33	39,76	4.286	32,98
4,50 - 4,99	459.017,03	43,69	6.085	46,83
5,00 - 5,49	74.330,25	7,07	1.188	9,14
5,50 - 5,99	15.604,45	1,48	290	2,23
6,00 - 6,49	7.403,05	0,70	139	1,06
6,50 - 6,99	2.908,45	0,27	61	0,46
7,00 - 7,49	284,06	0,02	9	0,06
7,50 - 7,99	78,62	0,00	3	0,02
8,00 - 8,00	10,05	0,00	1	0,00
Totales:	1.050.530.630,53	100,00	12.993	100,00

Tipo interés ponderado: 4,44%
Tipo interés máximo: 8,00%
Tipo interés mínimo: 2,25%

LISTADO ESTADÍSTICO DE SALDOS VIVOS

Intervalo (euros)	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
880,74 - 15.025,29	1.484,43	0,14	144	1,10
15.025,30 - 30.050,59	23.508,81	2,23	956	7,35
30.050,60 - 45.075,89	66.590,45	6,33	1.729	13,30
45.075,90 - 60.101,19	123.936,29	11,79	2.333	17,95
60.101,20 - 75.126,49	129.714,19	12,34	1.913	14,72
75.126,50 - 90.151,79	152.448,24	14,51	1.839	14,15
90.151,80 - 105.177,09	108.250,58	10,30	1.113	8,56
105.177,10 - 120.202,39	131.070,59	12,47	1.158	8,91
120.202,40 - 135.227,69	52.386,10	4,98	410	3,15
135.227,70 - 150.252,99	60.362,10	5,74	421	3,24
150.253,00 - 165.278,29	36.882,29	3,51	234	1,80
165.278,30 - 180.303,59	43.634,59	4,15	252	1,93
180.303,60 - 195.328,89	21.128,22	2,01	113	0,86
195.328,90 - 210.354,19	18.845,25	1,79	93	0,71
210.354,20 - 225.379,49	11.794,75	1,12	54	0,41
225.379,50 - 240.404,79	12.600,68	1,19	54	0,41
240.404,84 - 755.777,04	55.892,99	5,32	177	1,36
Totales:	1.050.530.630,53	100,00	12.993	100,00

Saldo Vivo Máximo: 755.777,04 Euros
Saldo Vivo Mínimo: 880,74 Euros
Saldo Vivo Medio: 80.853,58 Euros

2.- BONOS DE TITULIZACION DE ACTIVOS (BTA'S)

El importe de la emisión asciende a mil sesenta y dos millones (1.062.000.000 Euros) y está constituida por 10.620 Bonos, de cien mil (100.000) Euros de importe nominal cada uno, agrupados en dos Series: Serie A (10.408) Bonos e importe total de mil cuarenta millones ochocientos mil (1.040.800.000 Euros) y Serie B (212) Bonos e importe total de veintiún millones doscientos mil (21.200.000 Euros).

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

Pago de Fecha 15 de febrero		Pago de Fecha 15 de mayo	
Principal:		Principal:	
Saldo anterior:	0,00 €	Saldo anterior:	0,00 €
Amortizaciones:	0,00 €	Amortizaciones:	0,00 €
Saldo Actual:	0,00€	Saldo Actual:	0,00 €
% sobre Saldo Inicial:	0%	% sobre Saldo Inicial:	0%
Amortización devengada no pagada:	0	Amortización devengada no pagada:	0
Intereses:		Intereses:	
Intereses pagados BTH's Serie A:	0,00 €	Intereses pagados BTH's Serie A:	0,00 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	0,00 €	Intereses pagados BTH's Serie B:	0,00 €
Intereses devengados no pagados:	0	Intereses devengados no pagados:	0
Pago de Fecha 15 de agosto		Pago de Fecha 15 de noviembre	
Principal:		Principal:	
Saldo anterior:	0,00 €	Saldo anterior:	0,00 €
Amortizaciones:	0,00 €	Amortizaciones:	0,00 €
Saldo Actual:	0,00 €	Saldo Actual:	0,00 €
% sobre Saldo Inicial:	0%	% sobre Saldo Inicial:	0,00%
Amortización devengada no pagada:	0	Amortización devengada no pagada:	0
Intereses:		Intereses:	
Intereses pagados BTH's Serie A:	0,00 €	Intereses pagados BTH's Serie A:	0,00 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	0,00 €	Intereses pagados BTH's Serie B:	0,00 €
Intereses devengados no pagados:	0	Intereses devengados no pagados:	0

La vida media de los Bonos de la Serie A es de 7,84 años y la de los Bonos de la Serie B de 14,92 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 0,24% para los Bonos de la Serie A y del 0,45% 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 2002 han sido los siguientes:

PERIODOS	BONOS SERIE A		BONOS SERIE B	
	INTERÉS NOMINAL	TAE	INTERÉS NOMINAL	TAE
29/11/02-17/03/03	3,2940%	3,3349%	3,5040%	3,5503%

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 4/89, Folio 75, Sección 8, Hoja M-78658. Inscrita en el Registro Especial de la CNMV, con el n.º T. C.I.F. A-80061419

3.- ESTADO DE FLUJOS DE CAJA

INFORME DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS

(CAJA)

Periodo: 29 de noviembre (fecha de desembolso) a 31 de diciembre de 2002

A.- ORIGEN:	15.418.839,27 €
a) PRINCIPAL COBRADO:	
1. AMORTIZACIÓN DE DC'S:	11.470.303,65 €
b) INTERESES COBRADOS:	
1. INTERESES DE DC'S:	2.120.287,85 €
2. INTERESES DE REINVERSIÓN	7.426,77 €
D) PRÉSTAMO SUBORDINADO B:	1.820.821,00 €
B.- APLICACIÓN:	15.418.839,27 €
1. GASTOS CORRIENTES:	0,00 €
2. INTERESES NETOS SWAP SERIE A:	0,00 €
3. INTERESES DE B.T.A. SERIE A:	0,00 €
4. AMORTIZACIÓN DE B.T.A SERIE A:	0,00 €
5. INTERESES NETOS SWAP SERIE B:	0,00 €
6. INTERESES DE B.T.A SERIE B	0,00 €
7. INTERESES DEL PRÉSTAMO SUBORDINADO A	0,00 €
8. INTERESES DEL PRÉSTAMO SUBORDINADO B	0,00 €
9. AMORTIZACIÓN PRÉSTAMO SUBORDINADO A	0,00 €
10. AMORTIZACIÓN PRÉSTAMO SUBORDINADO B	0,00 €
11. COMISIONES A FAVOR DE SCH	0,00 €
12. DISPOSICIONES DE FONDO DE RESERVA PRINCIPAL Y SECUNDARIO	0,00 €
15. RETENCIÓN COMISIONES A FAVOR DE SCH	0,00 €
16. REMANENTE EN LA CUENTA DE TESORERÍA	15.418.839,27 €

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

1. SALDO INICIAL:	10.620.000,00 €
2. UTILIZACIÓN DEL PERIODO:	(0,00) €
3. SALDO ACTUAL:	10.620.000,00 €

b) EN CONCEPTO DE FONDO DE RESERVA SECUNDARIO:

1. SALDO INICIAL:	5.310.000,00 €
2. RETENCIÓN DEL PERIODO:	(0,00) €
3. SALDO ACTUAL:	5.310.000,00 €

c) REMANENTE EN TESORERIA: 15.418.839,27 €

d) GASTOS DE EMISIÓN RETENIDOS: 279.485,81 €

e) RETENCIÓN IS: 914,66 €

TOTAL (a + b + c + d + e) 31.629.239,74 €

TITULIZACIÓN

 Santander Central Hispano

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~~

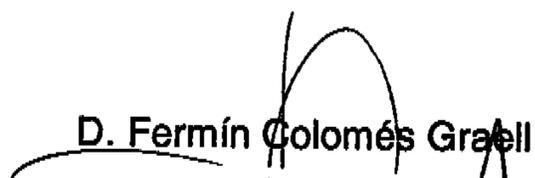

~~D. Javier Pazos Aceves~~


~~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~~



Inscrito en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 4789, Folio 8, Sección 8, Hoja 78658. Inscrito en el Registro Mercantil de la Comunidad Valenciana, Tomo 1, Hoja 8048.