



Fondo de Titulización de Activos, Hipotebansa 11

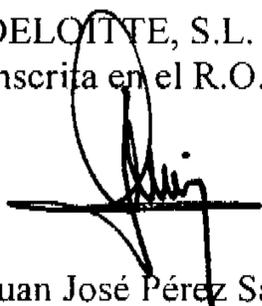
Cuentas Anuales e
Informe de Gestión correspondientes al
ejercicio 2007, junto con el
Informe de Auditoría

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Tenedores de Bonos de
Fondo de Titulización de Activos, Hipotebansa 11,
por encargo de Santander de 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 2007 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 (Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.). 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 2007, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere, exclusivamente, a las cuentas anuales del ejercicio 2007. Con fecha de 25 de abril de 2007, emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2006 en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2007 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 2007 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 2007 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 2007. 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, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. N° S0692



Juan José Pérez Sáez

2 de abril de 2008

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
DELOITTE, S.L.

Año 2008 N° 01/08/01747
COPIA GRATUITA

.....
Este informe está sujeto a la tasa
aplicable establecida en la
Ley 44/2002 de 22 de noviembre.
.....

Fondo de Titulización de Activos, Hipotebansa 11

Cuentas Anuales e
Informe de Gestión correspondientes al
ejercicio 2007, junto con el
Informe de Auditoría

FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, HIPOTEBANSA 11

BALANCES DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006 (NOTAS 1, 2 Y 3)

(Miles de Euros)

ACTIVO	2007	2006 (*)	PASIVO	2007	2006 (*)
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS :			PRÉSTAMO SUBORDINADO (Nota 8)	8.316	9.696
Derechos de crédito derivados de préstamos hipotecarios (Nota 4)	440.433	515.212	EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES:		
INMOVILIZACIONES MATERIALES (Nota 5)	259	168	Bonos de tituización (Nota 9)	452.741	529.464
OTROS CRÉDITOS (Nota 6)	1.467	1.865			
TESORERÍA (Nota 7)	23.630	26.334	OTRAS DEUDAS (Nota 10)	4.732	4.419
TOTAL ACTIVO	465.789	543.579	TOTAL PASIVO	465.789	543.579

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación a 31 de diciembre de 2007.

FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, HIPOTEBANSA 11
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006 (NOTAS 1, 2 Y 3)
 (Miles de Euros)

	Ejercicio 2007	Ejercicio 2006 (*)	HABER	Ejercicio 2007	Ejercicio 2006 (*)
DEBE					
GASTOS FINANCIEROS:			INGRESOS FINANCIEROS:		
Intereses de bonos de titulación hipotecaria (Nota 9)	21.488	18.431	Intereses de derechos de crédito (Nota 4)	20.513	18.971
Intereses de préstamo subordinado (Nota 8)	328	285	Intereses de demora	7	31
Intereses de contratos de permuta financiera de intereses (Nota 11)	18.221	16.214	Ingresos financieros (Nota 7)	759	869
	40.037	34.930	Intereses de contratos de permuta financiera de intereses (Nota 11)	21.488	18.406
			Ingresos Varios (Nota 4)	277	-
				43.044	38.277
PÉRDIDAS EN VENTA DE INMUEBLES ADJUDICADOS (Nota 5)	3	-			
FALLIDOS (NOTA 4)	-	183			
GASTOS GENERALES (Nota 12)	25	31			
COMISIONES DEVENGADAS:					
Comisión variable	2.807	2.935			
Comisión de administración y otras	172	198			
	2.979	3.133			
TOTAL DEBE	43.044	38.277	TOTAL HABER	43.044	38.277

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 15 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 2007.

Fondo de Titulización de Activos, Hipotebansa 11

Memoria correspondiente al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2007

1. Reseña del Fondo

Fondo de Titulización de Activos, Hipotebansa 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 (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 de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. (en adelante, "la Sociedad Gestora", entidad integrada en el Grupo Santander). 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, S.A., que no asume ninguna responsabilidad por el impago de dichos préstamos, obteniendo por dicha gestión una contraprestación de 6.000 euros trimestrales 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 periodo.

La entidad depositaria de los Derechos de Crédito y de las escrituras de formalización de los préstamos es Banco Santander, S.A.

El Fondo tributa en el régimen general del Impuesto sobre Sociedades de acuerdo con lo dispuesto por el Real Decreto Legislativo de 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, modificado posteriormente por la Ley 35/2006, de 28 de noviembre. La normativa fiscal vigente 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 adaptado a la operativa del Fondo, 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 2007 han sido formuladas por los Administradores de su 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.

c) Comparación de la información

Los datos correspondientes al ejercicio 2006 que se incluyen en estas cuentas anuales se presentan, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

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) Inmovilizaciones materiales

Las inmovilizaciones materiales recogen los inmuebles adjudicados al Fondo 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 es su venta, no se registra amortización sobre los mismos.

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 vencimiento de los bonos de titulización.

d) Impuesto sobre Sociedades

El Fondo tributa en el régimen general del Impuesto sobre Sociedades de acuerdo con lo dispuesto por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Impuesto de Sociedades, modificado posteriormente por la Ley 35/2006, de 28 de noviembre. La Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes del Impuesto sobre Sociedades, sobre la Renta de los no residentes y sobre el Patrimonio, establece entre otros aspectos, la reducción a lo largo de dos años del tipo de gravamen general del Impuesto sobre Sociedades que hasta el 31 de diciembre de 2007 se situaba en el 32,5% de forma que dicho tipo queda establecido en el 30% para los períodos impositivos que se inicien a partir del 1 de enero de 2008.

Dado que en el ejercicio 2007 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades.

e) Permuta financiera de intereses

El Fondo utiliza estos instrumentos en operaciones de cobertura de sus posiciones patrimoniales, con el fin de cubrir, básicamente, el riesgo de tipo de interés.

El Fondo registra estas operaciones en función del resultado neto de cada liquidación efectuada. Los resultados netos, negativos o positivos, de cada liquidación se cargan o se abonan, en el epígrafe "Intereses de contratos de permuta financiera de intereses" del capítulo "Gastos Financieros" o "Ingresos Financieros", respectivamente, de la cuenta de pérdidas y ganancias, registrándose el importe neto pendiente de cobro o pago, según su signo, en el epígrafe "Otros Créditos" u "Otras Deudas" del balance de situación.

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 inicial de 1.062.001 miles de 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 de su saldo durante el ejercicio 2007 se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Saldo a 1 de enero de 2007	515.212
Amortización de principal de Derechos de Crédito cobrada	(24.568)
Amortización de principal de Derechos de Crédito vencida y no cobrada y otros movimientos	57
Amortizaciones anticipadas y otros movimientos	(50.268)
Saldo a 31 de diciembre de 2007	440.433

Las amortizaciones de principal de los préstamos hipotecarios previstas para el ejercicio 2008 ascienden a 74.861 miles euros, aproximadamente.

El tipo de interés medio anual devengado por los Derechos de Crédito durante el ejercicio 2007 ha sido del 4,34%.

El saldo de este epígrafe incluye principales de préstamos en situación contenciosa por importe de 682 miles de euros. Durante el ejercicio 2007, los saldos recuperados de préstamos en situación contenciosa han ascendido a 277 miles de euros, que se recogen en el epígrafe "Ingresos varios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, no habiéndose producido fallidos durante el periodo. Las cuotas vencidas y no cobradas de los préstamos con principales vencidos superiores a un año se registran en el saldo del epígrafe "Otros créditos" del balance de situación (véase Nota 6).

De acuerdo con lo establecido en la escritura de constitución del Fondo, la Sociedad Gestora podrá liquidar de forma anticipada el Fondo en el caso de que el importe del saldo de las participaciones hipotecarias pendientes de amortización sea inferior a 106.200 miles de euros, equivalente al 10% del activo inicial del Fondo. De acuerdo con la estimación de amortizaciones previstas indicadas anteriormente, los administradores de la Sociedad Gestora estiman que no se procederá a la liquidación anticipada del Fondo en el ejercicio 2008.

5. Inmovilizaciones materiales

El movimiento de su saldo durante el ejercicio 2007 se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Saldo a 1 de enero de 2007	168
Adiciones	101
Retiros (*)	(10)
Saldo a 31 de diciembre de 2007	259

(*) Las pérdidas en venta de inmuebles adjudicados durante el ejercicio 2007 ascendieron a 3 miles de euros y se incluyen en los epígrafes "Pérdidas en venta de inmuebles adjudicados" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta,

6. Otros créditos

Su composición es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no vencidos de Derechos de Crédito	893
Permuta financiera de intereses (Nota 11)	447
Cuotas vencidas y no cobradas de préstamos hipotecarios sobre los que se han instrumentado los Derechos de Crédito:	
Con antigüedad inferior a tres meses	128
Con antigüedad superior a tres meses	2
	130
Intereses vencidos y no cobrados	(3)
	1.467

Teniendo en cuenta la antigüedad de la deuda vencida, las características y garantías de los préstamos, así como la cobertura existente con el fondo de reserva constituido, los administradores de la Sociedad Gestora no consideran necesaria la constitución de un fondo adicional en concepto de provisiones para insolvencias.

7. Tesorería

Su saldo corresponde a una cuenta corriente abierta a nombre del Fondo en Banco Santander, S.A., incluyéndose el fondo de reserva constituido por el Fondo (véase Nota 8).

En virtud de un contrato de reinversión a tipo variable garantizado, Banco Santander, S.A. garantiza que el saldo de esta cuenta tendrá una rentabilidad anual equivalente al tipo de interés que resulte de disminuir en un 0,60% 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 Serviced Limited respectivamente; según consta en el Folleto Informativo y en la Escritura de Constitución del Fondo y de Emisión de los Bonos.

Al 31 de diciembre de 2007, la calificación crediticia de dicha entidad cumple lo indicado anteriormente.

La rentabilidad media de esta cuenta en el ejercicio 2007 ha sido del 3,48% anual.

8. Préstamo subordinado

Su saldo a 31 de diciembre de 2007 corresponde a un préstamo subordinado contratado con Banco Santander, S.A. por importe de 8.316 miles euros (préstamo subordinado A).

El préstamo subordinado A se concedió al Fondo por un importe inicial de 17.045.178 euros con objeto de:

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 (Nota 7). El Fondo de Reserva Principal irá decreciendo trimestralmente de modo tal que su importe sea igual al 1% del saldo de los derechos de crédito el día hábil anterior a cada fecha de determinación, el Fondo de Reserva Secundario estará compuesto por: un componente constante de 2.665.000 euros y un componente decreciente por importe inicial de 2.665.000 euros, que decrecerá trimestralmente de modo tal que su importe sea igual al 0,25% del saldo vivo de los derechos de crédito. A 31 de diciembre de 2007 el importe correspondiente a los fondos de reserva ascendía a 4.527 y 3.787 miles de euros para el Fondo Principal y Secundario, respectivamente.

Este préstamo devenga 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 este interés está condicionado a que el Fondo disponga de liquidez suficiente. A 31 de diciembre de 2007, del importe total devengado del préstamo A (328 miles de euros) se encontraban pendientes de pago un total de 44 miles euros (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.

Durante el ejercicio 2007, el Fondo ha amortizado 1.380 miles euros del préstamo subordinado.

9. Bonos de titulización

Su saldo recoge el importe pendiente de amortizar de 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 aquellos 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.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, los bonos de titulización mantienen la calificación crediticia otorgada en la fecha de constitución del Fondo, por parte de la Agencia de Calificación.

El movimiento que se ha producido en el saldo vivo de los bonos de titulización en el ejercicio 2007 es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Serie A	Serie B	Total
Saldo a 1 de enero de 2007	508.264	21.200	529.464
Amortización de 15 de febrero de 2007	(24.321)	-	(24.321)
Amortización de 16 de mayo de 2007	(19.559)	-	(19.559)
Amortización de 16 de agosto de 2007	(19.726)	-	(19.726)
Amortización de 15 de noviembre de 2007	(13.117)	-	(13.117)
Saldo a 31 de diciembre de 2007	431.541	21.200	452.741

La rentabilidad media de los bonos en el ejercicio 2007 ha ascendido al 4,24% para la serie A y al 4,44% para la serie B.

10. Otras deudas

Su composición es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no pagados de:	
Bonos de titulización	2.852
Préstamo subordinado (Nota 8)	44
	2.896
Cuentas a pagar:	
Comisión variable (Nota 1)	1.800
Comisión de administración (Nota 1)	3
Otros acreedores	33
	1.836
	4.732

11. Permuta financiera de intereses (swap de intereses)

El Fondo formalizó dos contratos de permuta financiera de intereses A y B, uno para cada serie de bonos, con Banco Santander, S.A., en virtud de los cuales, dicho banco paga al Fondo un tipo de interés equivalente al de los bonos de titulización 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 en el ejercicio 2007 ha sido un ingreso para el Fondo de 3.267 miles euros. A 31 de diciembre de 2007, de este importe se encontraban pendientes de cobro 447 miles euros (véase Nota 5).

12. Gastos generales

En el saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias se incluyen 4 miles 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 correspondientes a los últimos cuatro ejercicios. En opinión de los administradores de la Sociedad Gestora la posibilidad de que se materialicen pasivos fiscales de los ejercicios a inspección es remota y, en cualquier caso la deuda tributaria que de ellos pudiese derivarse no afectaría significativamente a las cuentas anuales.

Según se indica en la Nota 3-d, en el ejercicio 2007 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 muestran los cuadros de financiación del Fondo correspondientes a los ejercicios 2007 y 2006:

	Miles de Euros	
	2007	2006 (*)
ORÍGENES:		
Bajas de inmovilizaciones materiales (Nota 5)	10	-
Amortización de derechos de crédito (Nota 4)	74.779	103.836
Otros créditos	398	-
Otras deudas	313	489
Tesorería	2.704	6.986
Total orígenes	78.204	111.311
APLICACIONES:		
Altas de inmovilizaciones materiales (Nota 5)	101	56
Amortización de préstamos subordinados (Nota 8)	1.380	1.810
Amortización de bonos de titulización (Nota 9)	76.723	108.778
Otros créditos	-	667
Total aplicaciones	78.204	111.311

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

15. Acontecimientos posteriores al cierre

Con fecha 20 de noviembre de 2007 se publicó el R.D. 1514/2007, por el que se aprueba el nuevo Plan General de Contabilidad que ha entrado en vigor el día 1 de enero de 2008 y cuya aplicación es obligatoria para los ejercicios iniciados a partir de su entrada en vigor.

El mencionado Real Decreto establece que las primeras cuentas anuales que se elaboren conforme a los criterios contenidos en el mismo se considerarán cuentas anuales iniciales y, por lo tanto, no recogerán cifras comparativas del ejercicio anterior, si bien se permite presentar información comparativa del ejercicio inmediato anterior siempre que la misma se adapte al nuevo Plan. Adicionalmente, el Plan contiene diversas disposiciones transitorias en las cuales se permiten distintas opciones en la aplicación, por primera vez, de la nueva norma contable, así como la adopción voluntaria de determinadas excepciones en dicho proceso de aplicación inicial.

La Sociedad Gestora del Fondo está llevando a cabo un plan de transición para su adaptación a la nueva normativa contable que incluye, entre otros aspectos, el análisis de las potenciales diferencias de criterios y normas contables, la determinación de si presentará o no información comparativa adaptada a la nueva normativa y por tanto, de la fecha del balance de apertura, la selección de los criterios y normas contables a aplicar en la transición y la evaluación de las necesarias modificaciones en los procedimientos y sistemas de información.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales el plan mencionado anteriormente se encuentra en fase de ejecución sin que sea posible estimar en la actualidad de forma íntegra, fiable y con toda la información relevante los potenciales impactos de la transición.

Asimismo, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales no se ha producido ningún hecho significativo adicional digno de mención.

Fondo de Titulización de Activos, Hipotebansa 11

Informe de Gestión del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2007

1.- PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS (PH'S)

<i>PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS</i>	A LA EMISIÓN	SITUACIÓN ACTUAL
Número de préstamos:	13.082	7.275
Saldo pendiente de amortizar PH's:	1.062.000.934,18 €	439.845.326,69 €
Importes unitarios préstamos vivos:	81.180,32 €	60.459,84 €
Tipo de interés:	4,46%	4,68%

<i>TASAS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA</i>	SITUACIÓN ACTUAL
Tasa mensual actual anualizada:	9,74%
Tasa últimos 12 meses anualizada:	10,52%
Tasa anualizada desde constitución del Fondo:	12,32%

MOROSIDAD ACTUAL	Hasta 1 mes	De 1 a 6 meses	Mayor de 6 meses
Deuda vencida (principal + intereses):	30.587,93 €	39.047,16 €	0 €
Deuda pendiente vencimiento:			439.806.270,16 €
Deuda total:	30.587,93 €	39.047,16 €	439.806.270,16 €

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 2007 (el saldo incluye tanto los importes pendientes de vencer, como las amortizaciones vencidas):

LISTADO ESTADÍSTICO DE TIPO DE INTERÉS ACTUAL						
Intervalo		Saldos vivos			Préstamos	
(%)		(miles de euros)	%	nº	%	
2,88	2,99	16.929,04	3,84	431	5,92	
3	3,49	2.590,36	0,58	80	1,09	
3,50	3,99	38,95	0	1	0,01	
4	4,49	54.094,89	12,29	670	9,2	
4,5	4,99	269.189,66	61,2	4162	57,2	
5	5,49	87.351,51	19,85	1688	23,2	
5,5	5,99	7.003,76	1,59	165	2,26	
6	6,49	1.965,46	0,44	55	0,75	
6,5	6,99	640,26	0,14	22	0,3	
7	7	41,39	0	1	0,01	
Totales:		439.845.326,69	100,00	7.275	100,00	
Tipo interés máximo:			7,00			
Tipo interés mínimo:			2,88			
Tipo interés ponderado:			4,68			

LISTADO ESTADÍSTICO DE SALDOS VIVOS					
Intervalo		Saldos vivos		Préstamos	
(euros)		(miles de euros)	%	nº	%
0,68	29.999,99	30.174,41	6,86	1633	22,44
30.000,00	59.999,99	115.775,32	26,32	2630	36,15
60.000,00	89.999,99	122.036,42	27,74	1677	23,05
90.000,00	119.999,99	75.714,25	17,21	741	10,18
120.000,00	149.999,99	43.208,17	9,82	324	4,45
150.000,00	179.999,99	22.332,93	5,07	137	1,88
180.000,00	209.999,99	12.139,10	2,75	63	0,86
210.000,00	239.999,99	7.572,80	1,72	34	0,46
240.000,00	269.999,99	2.312,27	0,52	9	0,12
270.000,00	299.999,99	3.649,27	0,82	13	0,17
300.000,00	329.999,99	1.529,74	0,34	5	0,06
330.000,00	359.999,99	690,90	0,15	2	0,02
360.000,00	389.999,99	1.476,02	0,33	4	0,05
390.000,00	419.999,99	792,02	0,18	2	0,02
420.000,00	441.634,78	441,63	0,1	1	0,01
Totales:		439.845.326,69	100,00	7.275	100,00

Saldo vivo máximo: 441.634,78 euros

Saldo vivo mínimo: 0,68 euros

Saldo vivo medio: 60.459,83 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) de 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 16 de mayo	
Principal:		Principal:	
Saldo anterior:	529.463.750,70 €	Saldo anterior:	505.142.648,54 €
Amortizaciones:	24.321.102,16 €	Amortizaciones:	19.559.338,08 €
Saldo Actual:	505.142.648,54 €	Saldo Actual:	485.583.310,46 €
% sobre Saldo Inicial:	47,57%	% sobre Saldo Inicial:	45,72%
Amortización devengada no pagada:	0	Amortización devengada no pagada:	0
Intereses:		Intereses:	
Intereses pagados BTA's Serie A:	4.970.860,80 €	Intereses pagados BTA's Serie A:	4.904.770,00 €
Intereses pagados BTA's Serie B:	218.716,16 €	Intereses pagados BTA's Serie B:	225.992,00 €
Intereses devengados no pagados:	0	Intereses devengados no pagados:	0
Pago de Fecha 16 de agosto		Pago de Fecha 15 de noviembre	
Principal:		Principal:	
Saldo anterior:	485.583.310,46€	Saldo anterior:	465.857.236,22 €
Amortizaciones:	19.726.074,24 €	Amortizaciones:	13.116.161,60 €

Saldo Actual:	465.857.236,22 €	Saldo Actual:	452.741.074,62 €
% sobre Saldo Inicial:	43,87%	% sobre Saldo Inicial:	42,63%
Amortización devengada no pagada:	0	Amortización devengada no pagada:	0
Intereses:		Intereses:	
Intereses pagados BTA's Serie A:	5.106.581,12 €	Intereses pagados BTA's Serie A:	5.349.087,52 €
Intereses pagados BTA's Serie B:	244.503,84 €	Intereses pagados BTA's Serie B:	266.282,60 €
Intereses devengados no pagados:	0	Intereses devengados no pagados:	0

La vida media de los Bonos de la Serie A es de 4,07 años y la de los Bonos de la Serie B de 4,89 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 2005 han sido los siguientes:

PERIODOS	BONOS SERIE A		BONOS SERIE B	
	INTERÉS NOMINAL	TAE	INTERÉS NOMINAL	TAE
15/11/06-15/02/07	3,8270%	3,8819%	4,0370%	4,0981%
15/02/07-16/05/07	4,0540%	4,1160%	4,2640%	4,3327%
16/05/07-16/08/07	4,3030%	4,3729%	4,5130%	4,5900%
16/08/07-15/11/07	4,7590%	4,8446%	4,9690%	5,0624%
15/11/07-15/02/08	4,8150%	4,9026%	5,0250%	5,1205%

3.- ESTADO DE FLUJOS DE CAJA
INFORME DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS
(CAJA)

Periodo: 1 de enero a 31 de diciembre de 2007

A.- ORIGEN:	113.494.418,82 €
SALDO ANTERIOR A 1 DE ENERO DE 2007	17.060.311,15 €
a) PRINCIPAL COBRADO:	
1. AMORTIZACIÓN DE DC'S:	73.795.520,44 €
b) INTERESES COBRADOS:	
1. INTERESES DE DC'S:	20.678.820,16 €
2. INTERESES DE REINVERSIÓN	811.423,00 €
c) PRÉSTAMOS CONTENCIOSOS:	1.148.344,07 €
 B.- APLICACIÓN:	 113.494.418,82 €
1. GASTOS CORRIENTES:	166.302,55 €
2. INTERESES NETOS SWAP SERIE A:	- 3.250.038,56 €
3. INTERESES DE BTA'S SERIE A:	20.331.299,44 €
4. AMORTIZACIÓN DE BTA'S SERIE A:	76.722.676,08 €
5. INTERESES NETOS SWAP SERIE B:	- 189.038,32 €

6. INTERESES DE BTA'S SERIE B	955.494,60 €
7. INTERESES DEL PRÉSTAMO SUBORDINADO A	321.359,59 €
8. INTERESES DEL PRÉSTAMO SUBORDINADO B	0 €
9. AMORTIZACIÓN PRÉSTAMO SUBORDINADO A	1.379.854,35 €
10. AMORTIZACIÓN PRÉSTAMO SUBORDINADO B	0 €
11. COMISIONES A FAVOR DE SCH	2.700.129,06 €
12. DISPOSICIONES DE FONDO DE RESERVA PRINCIPAL Y SECUNDARIO	(959.032,63) €
13. REMANENTE EN LA CUENTA DE TESORERÍA	15.315.412,66 €

mi
X

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

1. SALDO INICIAL:	5.294.637,37 €
2. UTILIZACIÓN DEL PERIODO:	767.226,11 €
3. SALDO ACTUAL:	4.527.411,26 €

b) EN CONCEPTO DE FONDO DE RESERVA SECUNDARIO:

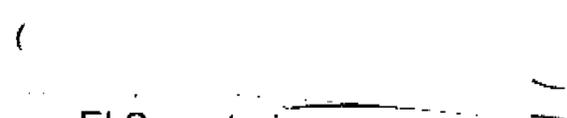
1. SALDO INICIAL:	3.978.659,34 €
2. RETENCIÓN DEL PERIODO:	191.806,52 €
3. SALDO ACTUAL:	3.819.642,99 €

c) REMANENTE EN TESORERIA: 15.315.412,66 €

TOTAL (a + b + c) 23.629.676,74 €

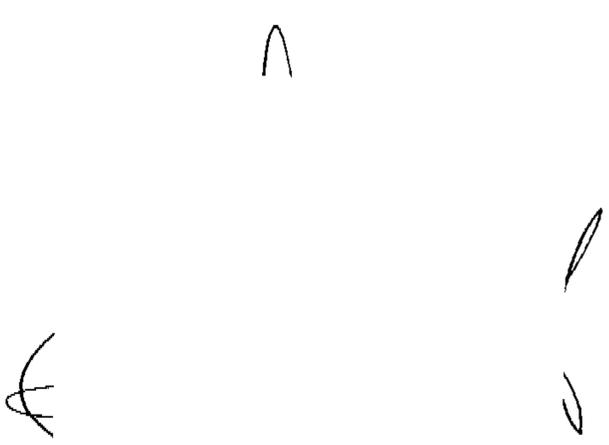
32/

Las CUENTAS ANUALES anteriormente transcritas, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2007 (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 19 (ambas inclusive), han sido aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A. el día 31 de marzo de 2008, 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

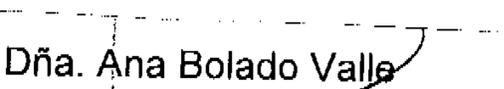
del Consejo de Administración

Dña. M^a José Olmedilla González

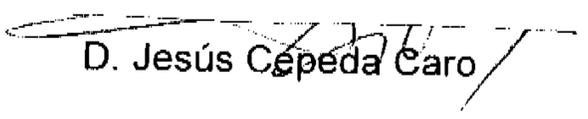

D. José Antonio Álvarez Álvarez


D. Marcelo Alejandro Castro

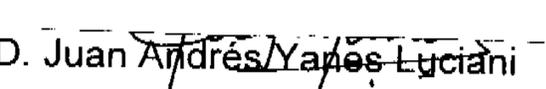

D. Ignacio Ortega Gavara


Dña. Ana Bolado Valle

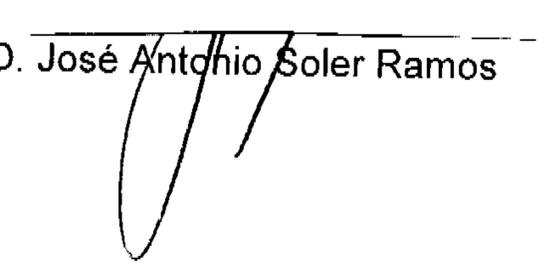

D. Santos González Sánchez


D. Jesús Céspedes Caro


D. Fermín Colomé Graell


D. Juan Andrés Yanes Luciani


D. Enrique Silva Bravo


D. José Antonio Soler Ramos