

Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 4

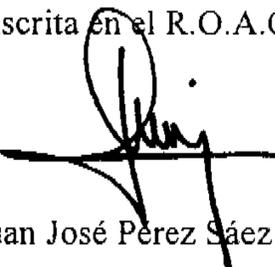
Cuentas Anuales e
Informe de Gestión correspondientes al
ejercicio 2007, junto con el
Informe de Auditoría

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Tenedores de Bonos de
Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 4,
por encargo de Santander de Titulización, Sociedad
Gestora de Fondos de Titulización, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 4, Fondo de Titulización de Activos, 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 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. De acuerdo con lo establecido en al escritura de constitución del Fondo, la Sociedad Gestora del mismo podrá proceder a su liquidación anticipada si el importe del saldo de los activos titulizables pendientes de amortización fuese inferior a 18.030 miles de euros (equivalente al 10% del activo inicial del Fondo). Al 31 de diciembre de 2007, el importe de los mencionados activos titulizables ascendía a 22.427 miles de euros, siendo las amortizaciones de principal previstas para el ejercicio 2008 de 4.991 miles de euros. A la fecha de emisión de este informe, los Administradores de la Sociedad Gestora no han adoptado decisión alguna en relación con dicho aspecto (véase Nota 4). En este sentido, y tal y como se menciona en la Nota 2, los Administradores de la Sociedad Gestora han preparado las cuentas anuales del Fondo correspondientes al ejercicio 2007 de acuerdo con el principio de "empresa en funcionamiento" ya que, dada la composición y naturaleza de los activos y pasivos del Fondo al 31 de diciembre de 2007, la posible liquidación no tendría un efecto significativo sobre las cuentas anuales tomadas en su conjunto.
4. 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 Hipotecaria, U.C.I. 4, 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.
5. 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° 01/08/04912
COPIA GRATUITA

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

Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 4

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

21

FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, U.C.I. 4

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 7)	1.013	1.121
Participaciones hipotecarias (Nota 4)	22.427	28.044	EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES:		
OTROS CRÉDITOS (Nota 5)	119	113	Bonos de titulación hipotecaria (Nota 8)	23.007	28.838
TESORERÍA (Nota 6)	1.704	2.026	OTRAS DEUDAS (Nota 9)	230	224
TOTAL ACTIVO	24.250	30.183	TOTAL PASIVO	24.250	30.183

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

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria forman parte integrante del balance de situación a 31 de diciembre de 2007.

FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, U.C.I. 4
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 8)	1.118	1.009	Intereses de participaciones hipotecarias (Nota 4)	1.379	1.338
Intereses del préstamo subordinado (Nota 7)	51	43	Ingresos financieros (Nota 6)	98	81
Intereses de contratos de permuta financiera de intereses (swap de intereses) (Nota 10)	1.265	1.201	Intereses de demora	1	1
	2.434	2.253	Intereses de contratos de permuta financiera de intereses (swap de intereses) (Nota 10)	1.118	1.009
				2.596	2.429
GASTOS GENERALES (Nota 11)	15	15			
COMISIONES DEVENGADAS:					
Comisión variable	65	73			
Comisión de administración y otras	82	88			
	147	161			
TOTAL DEBE	2.596	2.429	TOTAL HABER	2.596	2.429

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

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007.

Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 4

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

1. Reseña del Fondo

Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 4 (en adelante, "el Fondo") se constituyó mediante escritura pública el 25 de junio de 1998, al amparo de la Ley 19/1992, de 7 de julio, consistiendo su función en la adquisición de participaciones hipotecarias y en la emisión de dos series de bonos de titulización hipotecaria, por un importe total de 180,31 millones de euros (Nota 8). El desembolso de las participaciones hipotecarias, así como el de los bonos de titulización hipotecaria, se produjo el 30 de junio de 1998. En dicha fecha, comenzaron a devengarse los ingresos y gastos del Fondo, si bien las cantidades devengadas por la amortización de capital y por los intereses nominales ordinarios de los préstamos participados iniciaron su devengo a favor del Fondo a partir del 18 de junio de 1998, según se establece en el Folleto Informativo y en la Escritura de Constitución.

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 0,0675% del valor de los bonos de titulización hipotecaria pendientes de amortización en la fecha anterior a la de pago de dichos bonos.

La gestión y administración de los préstamos hipotecarios sobre los que se han instrumentado las participaciones hipotecarias corresponden a la sociedad emisora de las mismas, Unión de Créditos Inmobiliarios, Establecimiento Financiero de Crédito, S.A. (en adelante, UCI). UCI no asume ninguna responsabilidad por el impago de dichos préstamos, obteniendo por dicha gestión una contraprestación trimestral (pagadera los días 14 de febrero, 14 de mayo, 14 de agosto y 14 de noviembre de cada año) de 15.025,30 euros (Impuesto sobre el Valor Añadido incluido) y una cantidad variable, que se devengará el 31 de diciembre de cada año, igual a la diferencia entre los ingresos y gastos del Fondo de cada ejercicio.

La entidad depositaria de las participaciones hipotecarias es Banco Santander, S.A. UCI actuará como depositario de las escrituras de formalización de los préstamos hipotecarios.

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 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, 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) Principio de empresa en funcionamiento

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 18.030 miles de euros, equivalente al 10% de su importe inicial (véase Nota 4). Durante el ejercicio 2008 es previsible que se produzca dicha circunstancia, si bien a la fecha de formulación de estas cuentas anuales los Administradores de la Sociedad Gestora no han adoptado una decisión al respecto. Las cuentas anuales del Fondo correspondientes al ejercicio 2007 se han preparado de acuerdo con el principio de "empresa en funcionamiento" ya que, dada la composición y naturaleza de los activos y pasivos del Fondo al 31 de diciembre de 2007, la posible liquidación no tendría un efecto significativo sobre las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

d) 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 las participaciones hipotecarias vencidas con antigüedad superior a tres meses se reconocen como ingreso en el momento de su cobro.

b) Vencimiento de deudores y acreedores

Como se indica en la Nota 8, con objeto de que los flujos de principal e intereses del conjunto de las participaciones hipotecarias coincidan con los flujos de los bonos en circulación, en cada fecha de pago se aplicarán los fondos disponibles procedentes de los cobros de principal e intereses de las participaciones hipotecarias a la amortización de bonos.

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

c) 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.

d) 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. Participaciones hipotecarias

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, mediante escritura de constitución de fecha 25 de junio de 1998, adquirió participaciones hipotecarias por un importe inicial de 180.303.651,31 euros, representando cada una de ellas una participación en el 100% del principal y de los intereses devengados por los préstamos en los que tienen su origen. Todos los préstamos hipotecarios, base de las participaciones hipotecarias, están garantizados mediante primera hipoteca sobre viviendas en territorio español.

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

	Miles de Euros
Saldo a 1 de enero de 2007	28.044
Amortización de principal	(2.839)
Amortización de principal de préstamos hipotecarios vencida y no cobrada y otros movimientos	-
Amortizaciones anticipadas	(2.778)
Saldo a 31 de diciembre de 2007	22.427

Las amortizaciones de principal de los préstamos hipotecarios previstas para el ejercicio 2008 ascienden a 4.991 miles de euros, aproximadamente.

El tipo de interés medio anual devengado por las participaciones hipotecarias en el ejercicio 2007 ha sido del 5,25%.

5. Otros créditos

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

	Miles de Euros
Intereses devengados no vencidos de cuentas corrientes	6
Intereses devengados no vencidos de participaciones hipotecarias	101
Cuotas vencidas y no cobradas de préstamos hipotecarios sobre los que se han instrumentado las participaciones hipotecarias:	
Con antigüedad inferior a tres meses	10
Con antigüedad superior a tres meses	2
	12
	119

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.

6. Tesorería

Su saldo corresponde a una cuenta corriente ("cuentas de tesorería") abiertas a nombre del Fondo en Banco Santander, S.A., incluyéndose los fondos de reserva constituidos por el Fondo (véase Nota 7).

En virtud de un contrato de reinversión a tipo variable garantizado, Banco Santander, S.A. garantiza que el saldo de su cuenta tendrá una rentabilidad anual equivalente al tipo de interés que resulte de disminuir en un 0,60% el tipo de interés medio ponderado de los tipos de interés nominales de las participaciones hipotecarias de los últimos tres meses anteriores a la fecha de pago. Este contrato queda supeditado a que la calificación de Banco Santander, S.A. no descienda de la categoría A-1+ según la agencia calificadora S&P Rating Services, tal y como se establece en el Folleto Informativo y en la Escritura de Constitución del Fondo y de Emisión de los Bonos.

La rentabilidad media de la cuenta corriente en el ejercicio 2007 ha sido del 4,65%.

7. Préstamo subordinado

Banco Santander, S.A. y BNP Paribas concedieron al Fondo un préstamo subordinado de importe inicial 4.222.110,03 euros (2.111.055,02 euros cada uno), destinado a:

1. Financiar los gastos de constitución del Fondo y de emisión de los bonos de titulación hipotecaria.
2. Financiar parcialmente la suscripción de las participaciones hipotecarias.
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 del Fondo. Un Fondo de Reserva Principal, por importe de 2.253.795,39 euros, que puede decrecer trimestralmente de modo tal que su importe no sea inferior a la menor de las siguientes cantidades su importe inicial, o el 1,50% del saldo vivo de las participaciones hipotecarias, y, un Fondo de Reserva Secundario, por importe de 1.217.049,51 euros compuesto por: un componente constante y un componente decreciente, que decrecerá trimestralmente de modo tal que su importe sea igual al 0,35% del saldo vivo de las participaciones hipotecarias. Este último componente no decrecerá si el importe a que asciendan las participaciones hipotecarias con morosidad igual o superior a noventa días, es igual o superior al 7% del saldo vivo de las participaciones hipotecarias. Al 31 de diciembre de 2007 el importe correspondiente a los fondos de reserva es 345 y 667 miles de euros para el Fondo Principal y Secundario, respectivamente (véase Nota 6).

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 participaciones hipotecarios durante el trimestre 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 2007, del importe total devengado (51 miles de euros) se encontraban pendientes de pago 9 miles de euros (véase Nota 9).

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

La amortización del préstamo está supeditada a que el fondo tenga liquidez suficiente. En el ejercicio 2007, el Fondo ha amortizado 108 miles de euros.

8. Bonos de titulación hipotecaria

Su saldo a 31 de diciembre de 2007 recoge el importe pendiente de amortizar de la emisión de bonos de titulación hipotecaria realizada el 30 de junio de 1998, que está dividida en dos series: serie A, constituida por 1.174 bonos de 150.253,03 euros cada uno, y, serie B, constituida por 26 bonos de 150.253,03 euros cada uno. La serie B se encuentra postergada en el pago de intereses y de principal respecto a la serie A. Los bonos de ambas series tienen un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente (14 de febrero, 14 de mayo, 14 de agosto y 14 de noviembre), calculado como resultado de sumar un margen del 0,16% en la serie A y del 0,575% en la serie B al tipo Libor a tres meses en euros.

El Fondo terminará de amortizar dichos bonos el 14 de febrero del 2027. No obstante, la Sociedad Gestora podrá proceder a liquidar de forma anticipada el Fondo y, con ello, los bonos, en los siguientes supuestos:

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

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

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

1. Hasta la primera fecha de pago (excluida) posterior al 14 de agosto de 2004 en la que el saldo pendiente de pago de los bonos de la serie B sea igual o mayor al 10% del saldo pendiente de los bonos de la serie A, los fondos disponibles para amortización serán utilizados en su totalidad para la amortización de los bonos de la serie A.
2. En la fecha de pago posterior al 14 de agosto de 2004 en la que la relación anterior sea igual o mayor al 10%, los fondos disponibles para amortización se aplicarán a la amortización de ambas series A y B, proporcionalmente entre las mismas, de modo tal que dicha relación entre los saldos pendientes de pago de los bonos de las series B y A se mantenga en el 10%.
3. En el momento en el cual el saldo pendiente de pago de los bonos de la serie B alcance la cifra de 1.803.036,31 euros, de conformidad con el punto anterior, cesará la amortización de los bonos de la citada serie, destinándose la totalidad de los fondos disponibles por este concepto a la amortización de los bonos de la serie A, hasta su total amortización.
4. Una vez que haya tenido lugar la total amortización de los bonos de la serie A, dará comienzo nuevamente la correspondiente a los bonos de la serie B, y así, hasta su completa amortización.

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

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

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 hipotecaria en el ejercicio 2007 es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Serie A	Serie B	Total
Saldo al 1 de enero de 2007	26.215	2.623	28.838
Amortización del 14 de febrero de 2007	(1.419)	(142)	(1.561)
Amortización del 14 de mayo de 2007	(1.437)	(144)	(1.581)
Amortización del 14 de agosto de 2007	(1.292)	(129)	(1.421)
Amortización del 14 de noviembre de 2007	(1.152)	(116)	(1.268)
Saldo a 31 de diciembre de 2007	20.915	2.092	23.007

El interés medio de los bonos en el ejercicio 2007 ha ascendido al 4,19% para la serie A y al 4,61% para la serie B.

9. Otras deudas

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

	Miles de Euros
Intereses devengados no pagados de:	
Bonos de titulización hipotecaria	146
Permuta financiera de intereses (Nota 10)	16
Préstamo subordinado (Nota 7)	9
	171
Cuentas a pagar:	
Comisión variable (Nota 1)	41
Comisión de administración (Nota 1)	8
Otros acreedores	10
	59
	230

10. Permuta financiera de intereses

El Fondo formalizó dos contratos de permuta financiera de intereses, uno para cada serie de bonos (swap de intereses), con Banco Santander, S.A., en virtud de los cuales, dicho banco paga al Fondo un tipo de interés equivalente al de los bonos de titulización hipotecaria y el Fondo paga al banco un interés anual variable trimestralmente igual al de las participaciones hipotecarias, menos un margen del 0,60% (véase Nota 4). El principal sobre el que giran estos contratos está fijado en el saldo vivo de los bonos de titulización hipotecaria, según lo acordado en el Folleto Informativo y en la Escritura de Constitución del Fondo y de Emisión de los Bonos. El resultado neto de estos contratos en el ejercicio 2007 ha sido un gasto para el Fondo por importe de 147 miles de euros, de los cuales se encontraban pendientes de pago 16 miles de euros (véase Nota 9).

General Re garantiza el cumplimiento de las obligaciones asumidas por Banco Santander, S.A. en el contrato de permuta financiera de intereses de los bonos de la serie A si la calificación de Banco Santander, S.A. descendiera por debajo de A (según escala de calificación S&P Ratings Services).

11. Gastos generales

En el saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias se incluyen 4 miles de euros en concepto de servicios de auditoría de las cuentas anuales del Fondo.

12. Situación fiscal

El Fondo tiene sujetos a inspección por parte de las autoridades fiscales todos los impuestos que le son de aplicación de los últimos cuatro ejercicios. En opinión de los Administradores de la Sociedad Gestora la posibilidad de que se materialicen pasivos fiscales de los ejercicios sujetos 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-c, 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.

13. 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:		
Amortización de participaciones hipotecarias (Nota 4)	5.617	7.477
Otros créditos	-	6
Tesorería	322	545
Otras deudas	6	-
Total orígenes	5.945	8.028
APLICACIONES:		
Amortización del préstamo subordinado (Nota 7)	108	146
Amortización de bonos de titulización hipotecaria (Nota 8)	5.831	7.873
Otros créditos	6	-
Otras deudas	-	9
Total aplicaciones	5.945	8.028

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

14. 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.

31

Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 4

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

1.- PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS (PH'S)

PRESTAMOS HIPOTECARIOS	A LA EMISIÓN	SITUACIÓN ACTUAL
Número de Préstamos:	4.091	1.034
Saldo Pendiente de Amortizar PH's:	180.303.651,31 €	22.434.680,21 €
Importes Unitarios Préstamos Vivos:	44.073,25 €	21.696,98 €
Tipo de Interés:	6,51%	5,99%

TASAS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA	SITUACIÓN ACTUAL
Tasa mensual actual anualizada:	7,47 %
Tasa últimos 12 meses anualizada:	12,22 %
Tasa anualizada desde Constitución del Fondo:	13,89%

MOROSIDAD ACTUAL	Hasta 1 mes	De 1 a 6 meses	Mayor de 6 meses
Deuda Vencida (Principal + Intereses):	7.571,76 €	3.714,38 €	498,08 €
Deuda Pendiente Vencimiento:			22.427.067,75 €
Deuda Total:	7.571,76 €	3.714,38 €	22.427.565,83 €

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):

DISTRIBUCIÓN DEL PRINCIPAL PENDIENTE EN FUNCIÓN DE LA FECHA DE VENCIMIENTO DE LA ÚLTIMA CUOTA

Intervalo	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
1/01/2008 - 30/06/2008	28,32	0,33	3	0,29
1/07/2008 - 31/12/2008	72,1	0,44	19	1,83
1/01/2009 - 30/06/2009	71,56	0,4	13	1,25
1/07/2009 - 31/12/2009	383,59	2,06	6	0,58
1/01/2010 - 30/06/2010	633,57	3,45	49	4,73
1/07/2010 - 31/12/2010	643,22	3,28	70	6,76
1/01/2011 - 30/06/2011	966,36	4,57	54	5,22
1/07/2011 - 31/12/2011	857,02	3,95	71	6,86
1/01/2012 - 30/06/2012	87,54	0,52	64	6,18
1/07/2012 - 31/12/2012	35,94	0,21	7	0,67
1/01/2013 - 30/06/2013	117,12	0,48	3	0,29
1/07/2013 - 31/12/2013	21,42	0,08	7	0,67
1/01/2014 - 30/06/2014	136,04	0,54	2	0,19
1/07/2014 - 31/12/2014	1.029,45	4,53	6	0,58
1/01/2015 - 30/06/2015	1.824,86	8,07	48	4,64
1/07/2015 - 31/12/2015	1.119,86	5,06	79	7,64
1/01/2016 - 30/06/2016	2.936,83	12,51	47	4,54
1/07/2016 - 31/12/2016	2.251,98	9,88	118	11,41
1/01/2017 - 30/06/2017	55,09	0,24	90	8,7
1/07/2017 - 31/12/2017	0	0	1	0,09
1/01/2018 - 30/06/2018	99,96	0,39	0	0
1/07/2018 - 31/12/2018	45,93	0,18	4	0,38
1/01/2019 - 30/06/2019	20,6	0,07	3	0,29
1/07/2019 - 31/12/2019	417,43	1,91	1	0,09

1/01/2020 - 30/06/2020	856,2	3,33	18	1,74
1/07/2020 - 31/12/2020	401,4	1,51	28	2,7
1/01/2021 - 30/06/2021	1.043,22	3,94	15	1,45
1/07/2021 - 31/12/2021	1.614,37	6,85	29	2,8
1/01/2022 - 30/06/2022	39,93	0,2	49	4,73
1/07/2022 - 31/12/2022	0	0	1	0,09
1/01/2023 - 30/06/2023	23,84	0,08	0	0
1/07/2023 - 31/12/2023	38,03	0,14	1	0,09
1/01/2024 - 30/06/2024	0	0	1	0,09
1/07/2024 - 31/12/2024	551,97	2,43	0	0
1/01/2025 - 30/06/2025	816,87	3,79	15	1,45
1/07/2025 - 31/12/2025	605,49	2,41	27	2,61
1/01/2026 - 30/06/2026	573,72	3,41	21	2,03
1/07/2026 - 31/12/2026	1.974,53	8,19	15	1,45
1/01/2027 - 4/01/2027	38,84	0,14	51	4,93
Totales:	22.434.680,21 €	100,00	1.034	100,00

Fecha vencimiento máxima: 4/01/2027

Fecha vencimiento mínima: 01/01/2008

LISTADO ESTADÍSTICO DE TIPO DE INTERÉS ACTUAL

Intervalo (%)	SalDOS vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
4,61 - 4,99	336,01	1,49	11	1,06
5,00 - 5,49	2.191,65	9,76	81	7,83
5,50 - 5,99	5.570,37	24,82	252	24,37
6,00 - 6,49	10.177,85	45,36	480	46,42
6,50 - 6,99	3.984,43	17,76	199	19,24
7,00 - 7,12	174,06	0,77	11	1,06
Totales:	22.434.680,21 €	100,00	1.034	100,00

Tipo interés máximo: 7,12%

Tipo interés mínimo: 4,61%

Tipo interés ponderado: 5,99%

LISTADO ESTADÍSTICO DE SALDOS VIVOS

Intervalo (euros)	SalDOS vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
282,34-5.999,99	251,60	1,12	87	8,41
6.000-11.999,99	1.918,14	8,55	214	20,69
12.000-17.999,99	2.839,37	12,65	189	18,27
18.000-23.999,99	3.424,40	15,26	165	15,95
24.000-29.999,99	3.677,45	16,39	137	13,24
30.000-35.999,99	2.736,77	12,19	84	8,12

36.000-41.999,99	2.327,62	10,37	60	5,8
42.000-47.999,99	1.933,47	8,61	43	4,15
48.000-53.999,99	1.257,42	5,6	25	2,41
54.000-59.999,99	731,66	3,26	13	1,25
60.000-65.999,99	378,77	1,68	6	0,58
66.000-71.999,99	208,02	0,92	3	0,29
72.000-77.999,99	300,79	1,34	4	0,38
78.000-83.999,99	0,00	0	0	0
84.000-129.753,58	448,84	2	4	0,38
Totales:	22.434.680,21 €	100,00	1.034	100,00

Saldo vivo máximo:	129.753,58	euros
Saldo vivo mínimo:	282,34	euros
Saldo vivo medio:	21.696,70	euros

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

El importe de la emisión asciende a 180.303.631,32 euros y está constituida por 1.200 Bonos, de 150.253,03 euros de importe nominal cada uno, agrupados en dos Series: Serie A (1.174 Bonos e importe total de 176.397.052,64 euros), y Serie B (26 Bonos e importe total de 3.906.578,68 euros).

Las cantidades abonadas a los bonistas en cada una de las fechas de pago, los días 14 de febrero, 14 de mayo, 14 de agosto y 14 de noviembre de cada año, siempre y cuando sean días hábiles, se detallan a continuación:

Handwritten signature or mark

Pago de Fecha 14 de febrero

Principal:

Saldo anterior: 28.838.240,16 €
 Amortizaciones: 1.561.379,80 €
 Saldo Actual: 27.276.860,36 €
 % sobre Saldo Inicial: 15,13%

Amortización devengada no pagada: 0,00 €

Intereses:

Intereses pagados BTH's Serie A: 250.872,06 €
 Intereses pagados BTH's Serie B: 27.866,54 €
 Intereses devengados no pagados: 0,00 €

Pago de Fecha 14 de agosto

Principal:

Saldo anterior: 25.695.954,92 €
 Amortizaciones: 1.421.043,80 €
Saldo Actual:

% sobre Saldo Inicial: 13,46%

Amortización devengada no pagada: 0,00 €

Intereses:

Intereses pagados BTH's Serie A: 251.740,82 €
 Intereses pagados BTH's Serie B: 27.651,26 €
 Intereses devengados no pagados: 0,00 €

Pago de Fecha 14 de mayo

Principal:

Saldo anterior: 27.276.860,36 €
 Amortizaciones: 1.580.905,44 €
 Actual: 25.695.954,92€
 % sobre Saldo Inicial: 14,25%

Amortización devengada no pagada: 0,00 €

Intereses:

Intereses pagados BTH's Serie A: 243.370,20 €
 Intereses pagados BTH's Serie B: 26.881,14 €
 Intereses devengados no pagados: 0,00 €

Pago de Fecha 14 de noviembre

Principal:

Saldo anterior: 24.274.911,12 €
 Amortizaciones: 1.268.283,96 €
Saldo Actual
 24.274.911,12 €
 23.006.627,16 €

% sobre Saldo Inicial: 12,76%

Amortización devengada no pagada: 0,00 €

Intereses:

Intereses pagados BTH's Serie A: 260.193,62 €
 Intereses pagados BTH's Serie B: 28.360,28 €
 Intereses devengados no pagados: 0,00 €

La vida media de los Bonos de la Serie A es de 1,10 años, y de los Bonos de la Serie B de 1,16 años.

Los mencionados Bonos se encuentran sometidos a un tipo de interés variable trimestralmente, en base a LIBOR a tres meses en euros, más un margen del 0,16%, para los Bonos de la Serie A y del 0,575%, para los Bonos de la Serie B, todo ello de conformidad con lo previsto en el citado Folleto. Siendo de aplicación durante el ejercicio 2007 los siguientes tipos de interés:

PERIODOS	BONOS SERIE A		BONOS SERIE B	
	INTERÉS NOMINAL	TAE	INTERÉS NOMINAL	TAE
14/11/06-14/02/07	3,7964%	3,8506%	4,2171%	4,2841%
14/02/07-14/05/07	4,0250%	4,0867%	4,4458%	4,5211%
14/05/07-14/08/07	4,2754%	4,3442%	4,6962%	4,7793%
14/08/07-14/11/07	4,6778%	4,7603%	5,0986%	5,1966%
14/11/07-15/02/08	4,7989%	4,8857%	5,2196%	5,3224%

CX

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:	7.997.254,82 €
Saldo a 1 de enero de 2007	906.460,52 €
a) PRINCIPAL COBRADO:	
1. AMORTIZACIÓN DE PH'S:	5.616.663,80 €
b) INTERESES COBRADOS:	
1. INTERESES DE PH'S:	1.378.923,60 €
2. INTERESES DE REINVERSION:	95.206,90 €
3. INGRESOS EXTRAORDINARIOS:	0,00 €
 B.- APLICACIÓN:	 7.997.254,82 €
1. GASTOS CORRIENTES:	38.320,12 €
2. INTERESES NETOS SWAPS SERIE A:	140.968,22 €
3. INTERESES DE BTH'S SERIE A:	1.006.176,70 €
4. AMORTIZACIÓN DE BTH'S:	5.831.613,00 €
5. INTERESES NETOS SWAPS SERIE B:	4.581,79 €

6. INTERESES DE BTH'S SERIE B:	110.759,22 €
7. INTERESES PRÉSTAMOS SUBORDINADOS:	50.019,78 €
8. AMORTIZACIÓN DE LOS PRÉSTAMOS SUBORDINADOS:	107.884,70 €
9. COMISIONES A FAVOR DE UCI:	124.048,67 €
10. DISPOSICIONES DE FONDOS DE RESERVA PRINCIPAL Y SECUNDARIO:	(107.884,72) €
11. REMANENTE DE TESORERIA:	690.767,34 €

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

1. SALDO ANTERIOR:	432.573,57 €
2. RETENCIÓN DEL PERIODO:	(87.474,10) €
3. SALDO ACTUAL:	345.099,47 €

b) EN CONCEPTO DE FONDO DE RESERVA SECUNDARIO:

1. SALDO ANTERIOR:	686.920,63 €
2. RETENCIÓN DEL PERIODO:	(20.410,62) €
3. SALDO ACTUAL:	666.510,01 €

c) REMANENTE EN TESORERIA: 690.767,34 €

d) Retencion IRS: 1.544,00 €

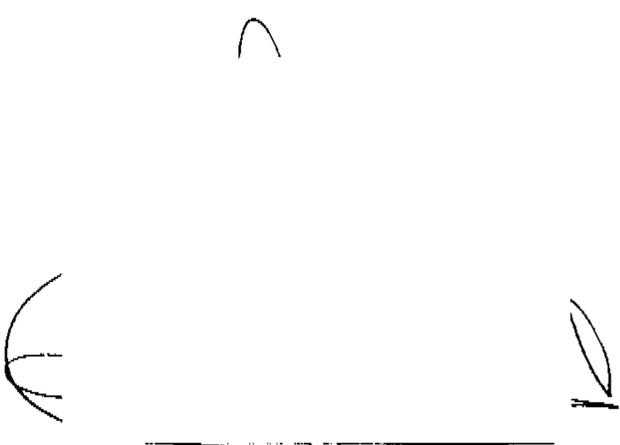
TOTAL (a + b + c) 1.703.920,82 €

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 20 (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

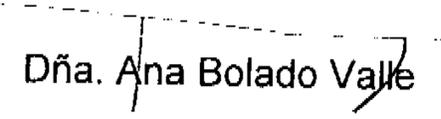
del Consejo de Administración

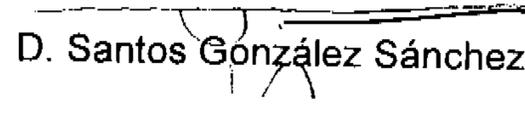
Dña. M^a José Olmedilla González


D. José Antonio Álvarez Álvarez

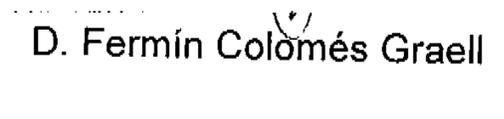

D. Marcelo Alejandro Castro

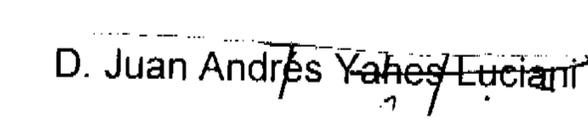

D. Ignacio Ortega Gavara


Dña. Ana Bolado Valle

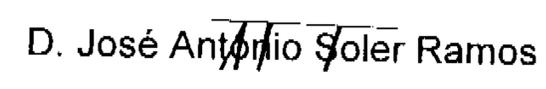

D. Santos González Sánchez


D. Jesús Cepeda Caro


D. Fermín Colomé Graell


D. Juan Andrés Yanes Luciani


D. Enrique Silva Bravo


D. José Antonio Soler Ramos