

Fondo de Titulización de Activos, Hipotebansa 11

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2008, 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.:

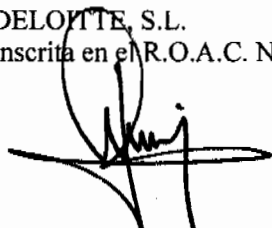
Hemos auditado las cuentas anuales de Fondo de Titulización de Activos, Hipotebansa 11 que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2008 y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria (véase Nota 2) correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad 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 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.

Las cuentas anuales adjuntas del ejercicio 2008 son las primeras que los Administradores de la Sociedad Gestora formulan aplicando la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. En este sentido, se ha considerado el contenido de la Norma Transitoria Segunda que contempla determinadas excepciones a la aplicación de la nueva normativa contable en la formulación de las citadas cuentas anuales del ejercicio 2008 (véase Nota 2-d), así como el hecho de que la Norma Transitoria Tercera de la citada Circular considere las citadas cuentas anuales del ejercicio 2008 como cuentas anuales iniciales, por lo que no se incluyen cifras comparativas con las del ejercicio anterior. En la Nota 2-e de la memoria adjunta "Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables" se presentan el balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2007, que fueron formuladas aplicando la normativa vigente en dicho ejercicio. Nuestra opinión se refiere, exclusivamente, a las cuentas anuales del ejercicio 2008. Con fecha 2 de abril de 2008, emitimos nuestro Informe de Auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2007, formuladas de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española vigentes en dicho ejercicio, en el que expresamos una opinión favorable.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2008 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 2008 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 en la normativa española que resultan de aplicación.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2008 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 2008. 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 2009



Fondo de Titulización de Activos, Hipotebansa 11

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado el 31
de diciembre de 2008

FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, HIPOTEBANSA 11

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 (NOTAS 1, 2 Y 3)

ACTIVO	Miles de Euros	PASIVO	Miles de Euros
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS : Derechos de crédito derivados de préstamos hipotecarios (Nota 4)	381.100	PRÉSTAMOS SUBORDINADOS (Nota 8)	7.515
INMOVILIZACIONES MATERIALES (Nota 5)	524	EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES: Bonos de titulización (Nota 9)	388.691
OTROS CRÉDITOS (Nota 6)	1.022	HACIENDA PÚBLICA (Nota 13)	1
TESORERÍA (Nota 7)	17.738	OTRAS DEUDAS (Nota 10)	4.177
TOTAL ACTIVO	400.384	TOTAL PASIVO	400.384

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de este balance de situación.

FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, HIPOTEBANSA 11

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 (NOTAS 1, 2 Y 3)

DEBE	Miles de Euros	HABER	Miles de Euros
GASTOS FINANCIEROS:		INGRESOS FINANCIEROS:	
Intereses de bonos de titulación hipotecaria (Nota 9)	20.783	Intereses de derechos de crédito derivados de préstamos hipotecarios (Nota 4)	20.845
Intereses de préstamos subordinados (Nota 8)	351	Intereses de demora (Nota 7)	7
Intereses de contrato de permuta financiera de intereses (Nota 11)	19.044	Ingresos financieros	919
	40.178	Intereses de contrato de permuta financiera de intereses (Nota 11)	20.783
			42.554
FALLIDOS (Nota 4)	111		
GASTOS GENERALES (Nota 12)	12		
COMISIONES DEVENGADAS:			
Comisión variable	2.103		
Comisión de administración y otras	150		
	2.253		
TOTAL DEBE	42.554	TOTAL HABER	42.554

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de esta cuenta de pérdidas y ganancias.

Fondo de Titulización de Activos, Hipotebansa 11

Memoria correspondiente al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2008

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., 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. En caso de que dicho margen de intermediación fuese negativo, se repercutiría de acuerdo a lo indicado en la Nota 3-f. Banco Santander, S.A., no asume ninguna responsabilidad por el impago de dichos préstamos.

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 los formatos y criterios de valoración establecidos en la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados del Fondo y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio. Tal y como establece la Norma Transitoria Tercera de dicha Circular, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2008 podrán ser presentadas con el mismo formato que el empleado en el ejercicio anterior, posibilidad por la que ha optado la Sociedad Gestora del Fondo.

Las cuentas anuales del Fondo, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Gestora, se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas de dicha Sociedad Gestora. No obstante, se estima que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin cambios.

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) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

d) Nueva normativa

Las cuentas anuales del Fondo correspondientes al ejercicio 2008 han sido formuladas de acuerdo con lo establecido en la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores que implica la aplicación de los criterios contenidos en la misma desde el 1 de enero de 2008 con las excepciones previstas en la Norma Transitoria Segunda e indicadas más adelante. Esta normativa supone, con respecto a la que se encontraba en vigor al tiempo de formularse las cuentas anuales del Fondo del ejercicio 2007 (Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad), cambios en políticas contables, criterios de valoración y forma de presentación de los estados financieros, así como la incorporación de dos nuevos estados financieros (estado de flujos de efectivo y el estado de ingresos y gastos reconocidos). No obstante lo anterior, tal y como establece la Norma Transitoria Segunda de la mencionada Circular, en relación con las normas que regulan el contenido de las cuentas anuales y las normas relativas a gastos de constitución, instrumentos financieros, deterioro de valor de los activos financieros, garantías financieras y coberturas contables, se aplicarán por primera vez en la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2009.

Los principales cambios se refieren al saneamiento de los gastos de constitución, al registro en el activo o en el pasivo, en su caso, del valor razonable de los derivados utilizados por el Fondo, a la valoración de los activos y pasivos financieros del Fondo, a excepción de los derivados, a su coste amortizado y al registro del deterioro que, en su caso, se desprenda de la valoración de los activos financieros del Fondo.

Las cuentas anuales del ejercicio 2008 han sido elaboradas conforme a los criterios de valoración y presentación establecidos en la normativa mencionada con anterioridad, y no difieren significativamente de los que se han venido utilizando en ejercicios anteriores. Por tanto, al no existir diferencias entre el balance de apertura y el anterior, las presentes cuentas anuales no incluyen conciliación entre dichos balances.

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 diferencias de criterios y normas contables 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.

e) Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables

A los efectos de la obligación establecida en el artículo 35.6 del Código de Comercio y a los efectos derivados del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, de acuerdo con lo dispuesto en la Norma Transitoria Tercera de la Circular 2/2009, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2008 se consideran cuentas anuales iniciales, por lo que no reflejan cifras comparativas con las del ejercicio 2007 en cada una de las partidas del balance de situación y de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Sin perjuicio de lo anterior, tal y como establece la Norma Transitoria Tercera de la Circular 2/2009, a continuación se incluyen el balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio 2007, que fueron elaboradas conforme a los principios y normas contables entonces vigentes (Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad) y que fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Gestora del Fondo:

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007

ACTIVO	Miles de Euros	PASIVO	Miles de Euros
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS : Derechos de crédito derivados de préstamos hipotecarios	440.433	PRÉSTAMOS SUBORDINADOS	8.318
INMOVILIZACIONES MATERIALES	259	EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES: Bonos de titulación	462.741
OTROS CRÉDITOS	1.467		
TESORERÍA	23.630	OTRAS DEUDAS	4.732
TOTAL ACTIVO	465.789	TOTAL PASIVO	465.789

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007**

DEBE	Miles de Euros	HABER	Miles de Euros
GASTOS FINANCIEROS:		INGRESOS FINANCIEROS:	
Intereses de bonos de titulación hipotecaria	21.488	Intereses de derechos de crédito derivados de préstamos hipotecarios	20.513
Intereses de préstamos subordinados	328	Intereses de demora	7
Intereses de contratos de permuta financiera de Intereses	18.221	Ingresos financieros	759
Pérdidas en venta de inmuebles adjudicados	3	Intereses de contratos de permuta financiera de Intereses	21.488
	40.040	Ingresos Varios	277
			43.044
FALLIDOS			
GASTOS GENERALES	25		
COMISIONES DEVENGADAS:			
Comisión variable	2.807		
Comisión de administración y otras	172		
	2.979		
TOTAL DEBE	43.044	TOTAL HABER	43.044

f) Corrección de errores

En la elaboración de estas cuentas anuales del ejercicio 2008 no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2007.

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, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las Leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, que establece el tipo de gravamen general del Impuesto sobre Sociedades en el 30%.

Dado que en el ejercicio 2008, se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades (véase Nota 13).

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.

f) Comisión variable

La retribución variable como consecuencia de la intermediación financiera se determina como la diferencia entre los ingresos y los gastos devengados, que incluyen, entre otros, cualquier rendimiento o retribución, distinto de esta comisión variable a percibir por el cedente, u otro beneficiario, de acuerdo con la documentación constitutiva del Fondo, devengada en el periodo. Se exceptúan de dicha diferencia la propia comisión variable y el gasto por impuesto sobre beneficios.

Cuando la diferencia obtenida conforme al párrafo anterior sea negativa, dicha diferencia se repercute a los pasivos emitidos por el Fondo a través de la cuenta correctora de pasivo "Ajustes a pasivo según orden de prelación de pagos" del pasivo del balance de situación, registrándose un ingreso en el epígrafe "Ingresos por ajustes a pasivo según el orden de prelación de pagos" de la cuenta de pérdidas y ganancias (véase Nota 1). Dicha repercusión se realiza comenzando por la cuenta de periodificación de la comisión variable, devengada y no liquidada en periodos anteriores, y continuando por el pasivo más subordinado, teniendo en cuenta el orden inverso de prelación de pagos establecido contractualmente para cada fecha de pago.

4. Inmovilizaciones financieras

Los Derechos de Crédito que la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, adquirió en virtud de la escritura de constitución 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 2008 se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Saldo a 1 de enero de 2008	440.433
Amortización de principal de Derechos de Crédito cobrada	(22.155)
Amortización de principal de Derechos de Crédito vencida y no cobrada y otros movimientos	(125)
Amortizaciones anticipadas y otros movimientos	(37.053)
Saldo a 31 de diciembre de 2008	381.100

Las amortizaciones de principal de los préstamos hipotecarios previstas para el ejercicio 2009 ascienden a 62.552 miles euros, aproximadamente.

El tipo de interés medio anual devengado por los Derechos de Crédito durante el ejercicio 2008 ha sido del 5,19%.

El saldo de este epígrafe incluye préstamos en situación contenciosa por importe de 653 miles de euros. Durante el ejercicio 2008, se han producido fallidos por importe de 111 miles de euros, que se encuentran recogidos en el epígrafe "Fallidos" de la cuenta de pérdidas y ganancias. 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 2009.

5. Inmovilizaciones materiales

El movimiento de su saldo durante el ejercicio 2008 se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Saldo a 1 de enero de 2008	259
Adiciones	265
Retiros	-
Saldo a 31 de diciembre de 2008	524

6. Otros créditos

Su composición es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no vencidos de cuentas corrientes	37
Intereses devengados no vencidos de Derechos de Crédito	807
Cuotas vencidas y no cobradas de préstamos hipotecarios sobre los que se han instrumentado los Derechos de Crédito:	
Con antigüedad inferior a tres meses	174
Con antigüedad superior a tres meses	10
	184
Intereses vencidos y no cobrados	(6)
	1.022

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 para cubrir posibles deterioros.

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 2008, la calificación crediticia de dicha entidad cumple lo indicado anteriormente.

La rentabilidad media de esta cuenta en el ejercicio 2008 ha sido del 4,46% anual.

8. Préstamo subordinado

Su saldo a 31 de diciembre de 2008 corresponde a un préstamo subordinado contratado con Banco Santander, S.A. por importe de 7.515 miles euros.

El préstamo subordinado 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 titulación.
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 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 2008 el importe correspondiente a los fondos de reserva ascendía a 3.887 y 3.627 miles de euros para el Fondo Principal y Secundario, respectivamente (Nota 7).

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 2008, del importe total devengado (351 miles de euros) se encontraban pendientes de pago 44 miles euros (véase Nota 10).

El préstamo subordinado 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 2008, el Fondo ha amortizado 801 miles euros del préstamo subordinado.

9. Bonos de titulación

Su saldo recoge el importe pendiente de amortizar de la emisión de bonos de titulación 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 Euríbor 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.

Durante el ejercicio 2008 y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, los bonos de titulización no han sufrido modificaciones en la calificación crediticia otorgada 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 2008 es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Serie A	Serie B	Total
Saldo a 1 de enero de 2008	431.541	21.200	452.741
Amortización de 15 de febrero de 2008	(19.876)	-	(19.876)
Amortización de 15 de mayo de 2008	(15.098)	-	(15.098)
Amortización de 15 de agosto de 2008	(17.872)	-	(17.872)
Amortización de 17 de noviembre de 2008	(11.204)	-	(11.204)
Saldo a 31 de diciembre de 2008	367.491	21.200	388.691

La rentabilidad media de los bonos en el ejercicio 2008 ha ascendido al 4,84% para la serie A y al 5,04% para la serie B.

10. Otras deudas

Su composición es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no pagados de:	
Bonos de titulización	2.184
Préstamo subordinado (Nota 8)	44
	2.228
Cuentas a pagar:	
Permuta financiera de intereses (Nota 11)	105
Comisión variable	1.817
Comisión de administración	3
Otros acreedores	24
	1.949
	4.177

11. Permuta financiera de intereses (swap de intereses)

El Fondo formalizó un contrato de permuta financiera de intereses para las dos Series de bonos A y B, con Banco Santander, S.A., en virtud del cual, 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 a la media ponderada de los Derechos de Crédito, menos un margen del 0,60% (véase Nota 4). El principal sobre el que gira este contrato está fijado en el saldo de los bonos de titulización de cada una de las series. El resultado neto de este contrato en el ejercicio 2008 ha sido un ingreso para el Fondo de 1.739 miles de euros. A 31 de diciembre de 2008, se encontraban pendientes de pago 105 miles de euros correspondientes a la última liquidación (véase Nota 10).

12. 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, único servicio prestado por dicho auditor.

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.

El saldo "Hacienda Pública" 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 (Nota 9) satisfechos en el último mes.

Según se indica en la Nota 3-d, en el ejercicio 2008 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, por lo que no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades.

14. Cuadro de financiación

A continuación se muestra el cuadro de financiación del Fondo correspondiente al ejercicio 2008:

	Miles de Euros
ORÍGENES:	
Amortización de Derechos de Crédito (Nota 4)	59.333
Hacienda Pública	1
Otros créditos	445
Tesorería	5.892
Total	65.671
APLICACIONES:	
Amortización de préstamo subordinado	801
Amortización de bonos de titulización (Nota 9)	64.050
Adquisiciones netas de inmovilizaciones materiales	265
Otras deudas	555
Total	65.671

15. Acontecimientos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, no se ha producido ningún hecho significativo.

C. X

Fondo de Titulización de Activos, Hipotebansa 11

Informe de Gestión del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2008

1.- PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS (PH'S)

PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS	A LA EMISIÓN	SITUACIÓN ACTUAL
Número de préstamos:	13.082	6.707
Saldo pendiente de amortizar PH's:	1.062.000.934,18 €	380.587.510,59 €
Importes unitarios préstamos vivos:	81.180,32 €	56.744,82 €
Tipo de interés:	4,46%	5,33%

TASAS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA	SITUACIÓN ACTUAL
Tasa mensual actual anualizada:	11,93%
Tasa últimos 12 meses anualizada:	9,02%
Tasa anualizada desde constitución del Fondo:	11,80%

MOROSIDAD ACTUAL	Hasta 1 mes	De 1 a 6 meses	Mayor de 6 meses
Deuda vencida (principal + intereses):	33.455,77 €	59.765,38 €	486,85 €
Deuda pendiente vencimiento:			380.537.375,38 €
Deuda total:	33.455,77 €	59.765,38 €	380.537.862,23 €

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 2008 (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	%
01/01/2009	30/06/2009	75,18	0,01	34	0,5
01/07/2009	31/12/2009	134,15	0,03	30	0,44
01/01/2010	30/06/2010	681,54	0,17	80	1,19
01/07/2010	31/12/2010	309,45	0,08	30	0,44
01/01/2011	30/06/2011	549,68	0,14	37	0,55
01/07/2011	31/12/2011	458,11	0,12	35	0,52
01/01/2012	30/06/2012	7.298,92	1,91	371	5,53
01/07/2012	31/12/2012	792,89	0,2	37	0,55
01/01/2013	30/06/2013	1.112,54	0,29	48	0,71
01/07/2013	31/12/2013	1.206,67	0,31	47	0,7
01/01/2014	30/06/2014	7.045,81	1,85	233	3,47
01/07/2014	31/12/2014	949,83	0,24	32	0,47
01/01/2015	30/06/2015	1.464,34	0,38	48	0,71
01/07/2015	31/12/2015	1.420,15	0,37	33	0,49
01/01/2016	30/06/2016	1.977,59	0,51	47	0,7
01/07/2016	31/12/2016	2.351,44	0,61	54	0,8
01/01/2017	30/06/2017	36.114,86	9,48	869	12,95
01/07/2017	31/12/2017	1.272,02	0,33	31	0,46
01/01/2018	30/06/2018	2.097,67	0,55	44	0,65
01/07/2018	31/12/2018	1.025,59	0,26	23	0,34
01/01/2019	30/06/2019	2.607,03	0,68	52	0,77
01/07/2019	31/12/2019	1.470,13	0,38	32	0,47
01/01/2020	30/06/2020	4.449,26	1,16	85	1,26
01/07/2020	31/12/2020	2.123,04	0,55	37	0,55
01/01/2021	30/06/2021	2.424,06	0,63	39	0,58
01/07/2021	31/12/2021	2.658,25	0,69	50	0,74
01/01/2022	30/06/2022	72.517,33	19,05	1433	21,36
01/07/2022	31/12/2022	1.705,69	0,44	27	0,4
01/01/2023	30/06/2023	3.159,31	0,83	36	0,53
01/07/2023	31/12/2023	1.697,40	0,44	25	0,37
01/01/2024	30/06/2024	3.764,83	0,98	53	0,79
01/07/2024	31/12/2024	1.858,65	0,48	27	0,4
01/01/2025	30/06/2025	2.835,87	0,74	35	0,52
01/07/2025	31/12/2025	2.811,57	0,73	33	0,49
01/01/2026	30/06/2026	2.744,42	0,72	36	0,53
01/07/2026	31/12/2026	1.683,26	0,44	27	0,4
01/01/2027	30/06/2027	79.046,17	20,76	1134	16,9
01/07/2027	31/12/2027	1.757,97	0,46	21	0,31
01/01/2028	30/06/2028	1.526,38	0,4	18	0,26
01/07/2028	31/12/2028	1.435,77	0,37	11	0,16
01/01/2029	30/06/2029	2.658,66	0,69	28	0,41
01/07/2029	31/12/2029	1.167,96	0,3	13	0,19
01/01/2030	30/06/2030	2.080,42	0,54	22	0,32
01/07/2030	31/12/2030	1.872,56	0,49	19	0,28
01/01/2031	30/06/2031	2.564,53	0,67	24	0,35
01/07/2031	31/12/2031	1.981,78	0,52	19	0,28
01/01/2032	30/06/2032	105.256,94	27,65	1206	17,98
01/07/2032	11/07/2032	353,75	0,09	1	0,01
Totales:		380.587.510,59	100,00	6.707	100,00

Fecha vencimiento máxima: 11/07/2032
 Fecha vencimiento mínima: 4/01/2009

LISTADO ESTADÍSTICO DE SALDOS VIVOS					
Intervalo (euros)		Saldos vivos		Préstamos	
		(miles de euros)	%	nº	%
44,11	9.999,99	2.110,52	0,55	353	5,26
10.000,00	19.999,99	9.263,98	2,43	608	9,06
20.000,00	29.999,99	19.596,68	5,14	784	11,68
30.000,00	39.999,99	33.993,69	8,93	968	14,43
40.000,00	49.999,99	36.807,81	9,67	820	12,22
50.000,00	59.999,99	38.735,82	10,17	701	10,45
60.000,00	69.999,99	38.751,09	10,18	598	8,91
70.000,00	79.999,99	33.091,40	8,69	443	6,6
80.000,00	89.999,99	32.111,63	8,43	378	5,63
90.000,00	99.999,99	25.094,12	6,59	264	3,93
100.000,00	432.151,04	111.030,73	29,17	790	11,77
Totales:		380.587.510,59	100,00	6.707	100,00

Saldo vivo máximo: 432.151,04 euros
 Saldo vivo mínimo: 44,11 euros
 Saldo vivo medio: 56.744,82 euros

LISTADO ESTADÍSTICO DE TIPO DE INTERÉS ACTUAL					
Intervalo (%)		Saldos vivos		Préstamos	
		(miles de euros)	%	nº	%
2,97	2,99	112,53	0,02	3	0,04
3	3,49	221,41	0,05	1	0,02
3,50	3,99	-	0	0	0
4	4,49	2.228,22	0,58	78	1,16
4,5	4,99	66.907,70	17,58	1074	16,02
5	5,49	178.408,34	46,87	2820	42,04
5,5	5,99	114.427,84	30,06	2312	34,47
6	6,49	16.607,10	4,36	361	5,38
6,5	6,99	1.611,80	0,42	52	0,77
		44,25	0,01	1	0,02
7,5	7,88	18,27	0	1	0,02
Totales:		380.587.510,59	100,00	6.707	100,00

Tipo interés máximo: 7,88
 Tipo interés mínimo: 2,97
 Tipo interés ponderado: 5,33

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:	452.741.074,62 €	Saldo anterior:	432.865.125,18 €
Amortizaciones:	19.875.949,444 €	Amortizaciones:	15.097.844,80 €
Saldo Actual:	432.865.125,18 €	Saldo Actual:	417.767.280,38 €
% sobre Saldo Inicial:	40,76%	% sobre Saldo Inicial:	39,34%
Amortización devengada no pagada:	0	Amortización devengada no pagada:	0
Intereses:		Intereses:	
Intereses pagados BTA's Serie A:	5.310.161,60 €	Intereses pagados BTA's Serie A:	4.765.938,65 €
Intereses pagados BTA's Serie B:	272.244,04 €	Intereses pagados BTA's Serie B:	256.691,72 €
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:	417.767.280,38 €	Saldo anterior:	399.894.870,94 €
Amortizaciones:	17.872.409,44 €	Amortizaciones:	11.204.003,84 €
Saldo Actual:	399.894.870,94 €	Saldo Actual:	388.690.867,10 €
% sobre Saldo Inicial:	37,65%	% sobre Saldo Inicial:	36,60%
Amortización devengada no pagada:	0	Amortización devengada no pagada:	0
Intereses:		Intereses:	
Intereses pagados BTA's Serie A:	5.279.874,32 €	Intereses pagados BTA's Serie A:	4.981.581,04 €
Intereses pagados BTA's Serie B:	293.882,88 €	Intereses pagados BTA's Serie B:	290.130,48 €
Intereses devengados no pagados:	0	Intereses devengados no pagados:	0

La vida media de los Bonos de la Serie A es de 3,92 años y la de los Bonos de la Serie B de 4,01 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 2008 han sido los siguientes:

PERIODOS	BONOS SERIE A		BONOS SERIE B	
	INTERÉS NOMINAL	TAE	INTERÉS NOMINAL	TAE
15/11/07-15/02/08	4,8150%	4,9026%	5,0250%	5,1205%
15/02/08-16/05/08	4,5800%	4,6593%	4,7900%	4,8767%
16/05/08-16/08/08	5,0990%	5,1973%	5,3090%	5,4156%
16/08/08-15/11/08	5,2040%	5,3064%	5,4140%	5,5249%
15/11/08-16/02/09	4,4850%	4,5610%	4,6950%	4,7783%

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

Periodo: 1 de enero a 31 de diciembre de 2008

A.- ORIGEN:	96.008.032,12 €
SALDO ANTERIOR A 1 DE ENERO DE 2008	15.282.631,73 €
a) PRINCIPAL COBRADO:	
1. AMORTIZACIÓN DE DC'S:	58.528.080,32 €
b) INTERESES COBRADOS:	
1. INTERESES DE DC'S:	20.911.846,00 €
2. INTERESES DE REINVERSIÓN	878.078,15 €
c) PRÉSTAMOS CONTENCIOSOS:	407.395,92 €
 B.- APLICACIÓN:	 96.008.032,12 €
1. GASTOS CORRIENTES:	146.043,11 €
2. INTERESES NETOS SWAP:	- 2.290.808,29 €
3. INTERESES DE BTA'S SERIE A:	20.337.555,61 €
4. AMORTIZACIÓN DE BTA'S SERIE A:	64.050.207,52 €
5. INTERESES DE BTA'S SERIE B	1.112.949,12 €
6. INTERESES DEL PRÉSTAMO SUBORDINADO A	350.817,58 €
7. INTERESES DEL PRÉSTAMO SUBORDINADO B	0 €
8. AMORTIZACIÓN PRÉSTAMO SUBORDINADO A	800.628,25 €
9. AMORTIZACIÓN PRÉSTAMO SUBORDINADO B	0 €
10. COMISIONES A FAVOR DE SCH	2.110.355,35 €
11. DISPOSICIONES DE FONDO DE RESERVA PRINCIPAL Y SECUNDARIO	- 833.418,42 €
12. REMANENTE EN LA CUENTA DE TESORERÍA	10.223.702,29 €

M.F.

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

1. SALDO INICIAL:	4.527.411,26 €
2. UTILIZACIÓN DEL PERIODO:	- 640.502,60 €
3. SALDO ACTUAL:	3.886.908,66 €

b) EN CONCEPTO DE FONDO DE RESERVA SECUNDARIO:

1. SALDO INICIAL:	3.819.642,99 €
2. RETENCIÓN DEL PERIODO:	- 192.915,82 €
3. SALDO ACTUAL:	3.626.727,17 €

c) REMANENTE EN TESORERIA: 10.223.702,29 €

d) RETENCIÓN: 1.005,12 €

TOTAL (a + b + c) 17.738.343,24 €

Mif

Las CUENTAS ANUALES del Fondo de Titulización de Activos, Hipotebansa 11, anteriormente transcritas, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2008 (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 18 (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 2009 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. Juan Andrés Yanes Luciani

D. Gabriel de Escalante Yanguela

D. Jesús Cepeda Caro

D. Enrique Silva Bravo

D. José Antonio Soler Ramos