

INFORME DE AUDITORÍA

* * * *

**TDA 7,
FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2004**



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A Titulización de Activos, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización,
Sociedad Gestora de TDA 7, FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA

Hemos auditado las cuentas anuales de TDA 7, FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2004 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 la Sociedad Gestora del Fondo. 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.

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2004, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2004. Con fecha 29 de abril de 2004 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2003 en el que expresamos una opinión favorable.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2004 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de TDA 7, FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA al 31 de diciembre de 2004 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.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2004 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo consideran oportunas sobre la situación de TDA 7, FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, la evolución de sus negocios 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 2004. 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.

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2005 N° A1-004907
COPIA GRATUITA

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

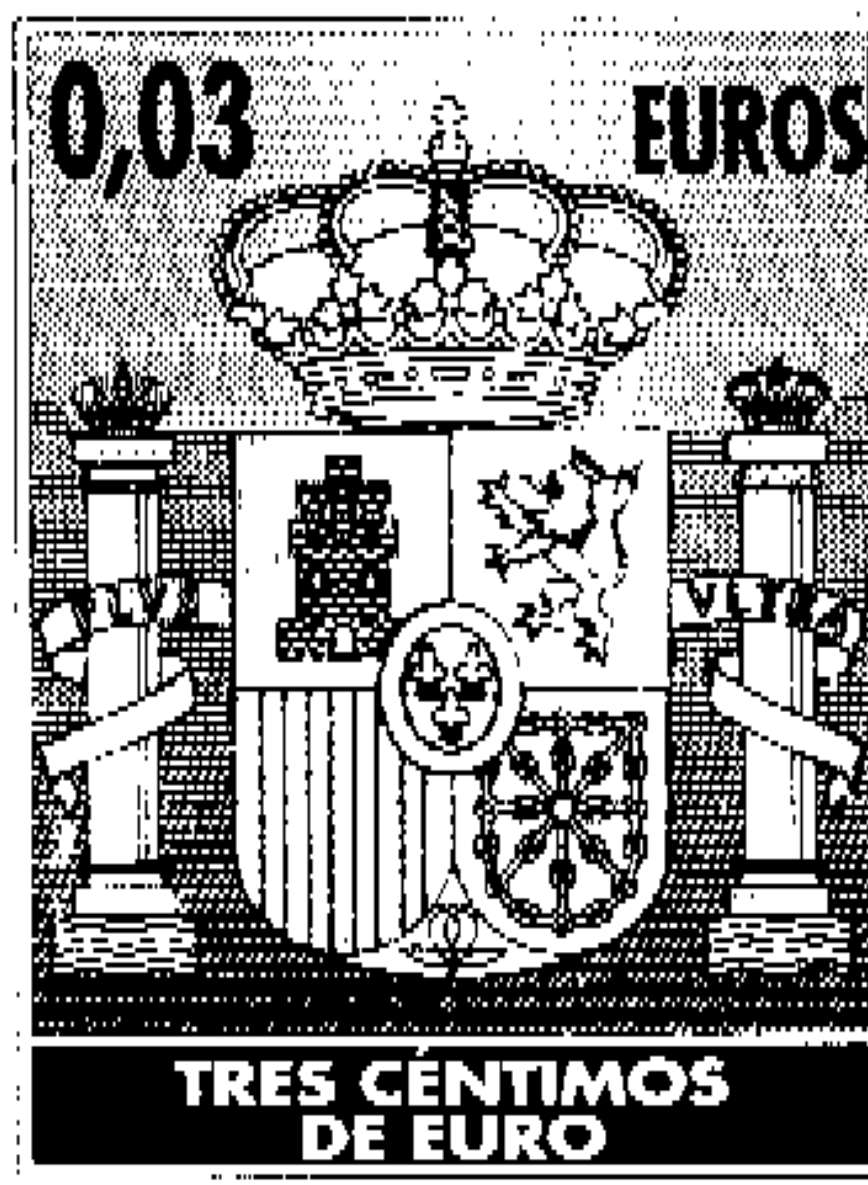
26 de abril de 2005

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de
Cuentas con el N° S0530)

José Carlos Hernández Barrasús



CLASE 8.^a
CLASE 8.^a



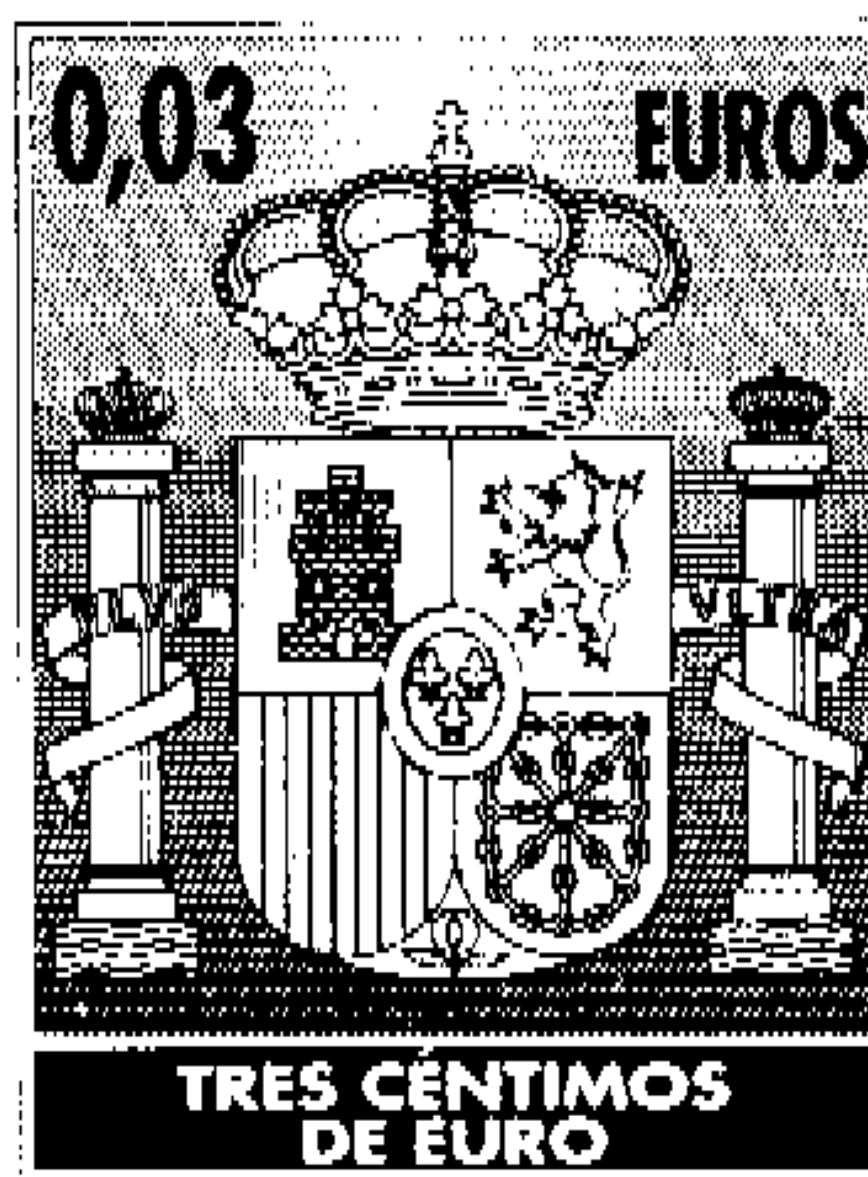
0H7376950

**TDA 7,
FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA**



CLASE 8.^a

2004



OH7376951

**TDA 7,
FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA**

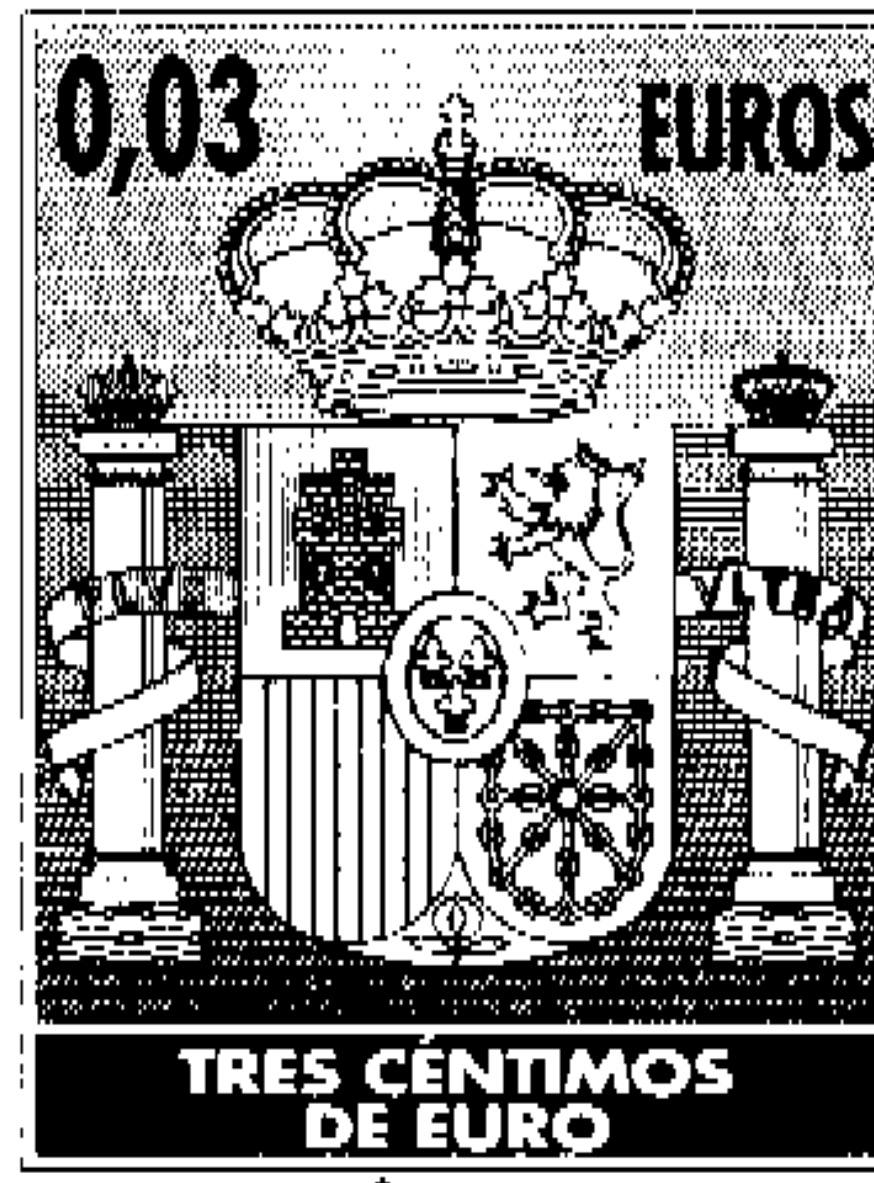
Ejercicio 2004

ÍNDICE

	<u>Páginas</u>
1. CUENTAS ANUALES	
1.1. Balances de situación	1
1.2. Cuentas de pérdidas y ganancias	2
1.3. Memoria	3 – 24
2. INFORME DE GESTIÓN	25 – 29
3. FORMULACIÓN	30



CLASE 8.^a
Cuenta Anual

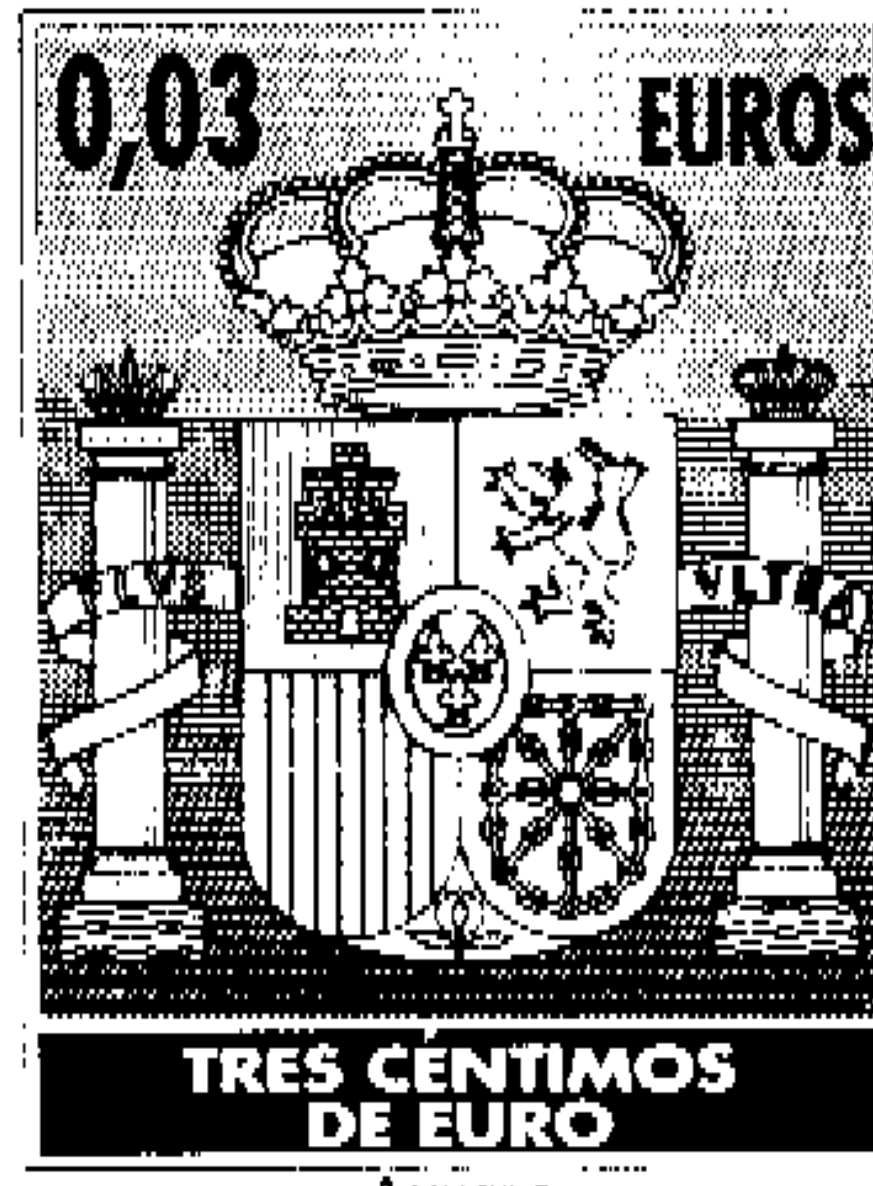


0H7376952

1. CUENTAS ANUALES

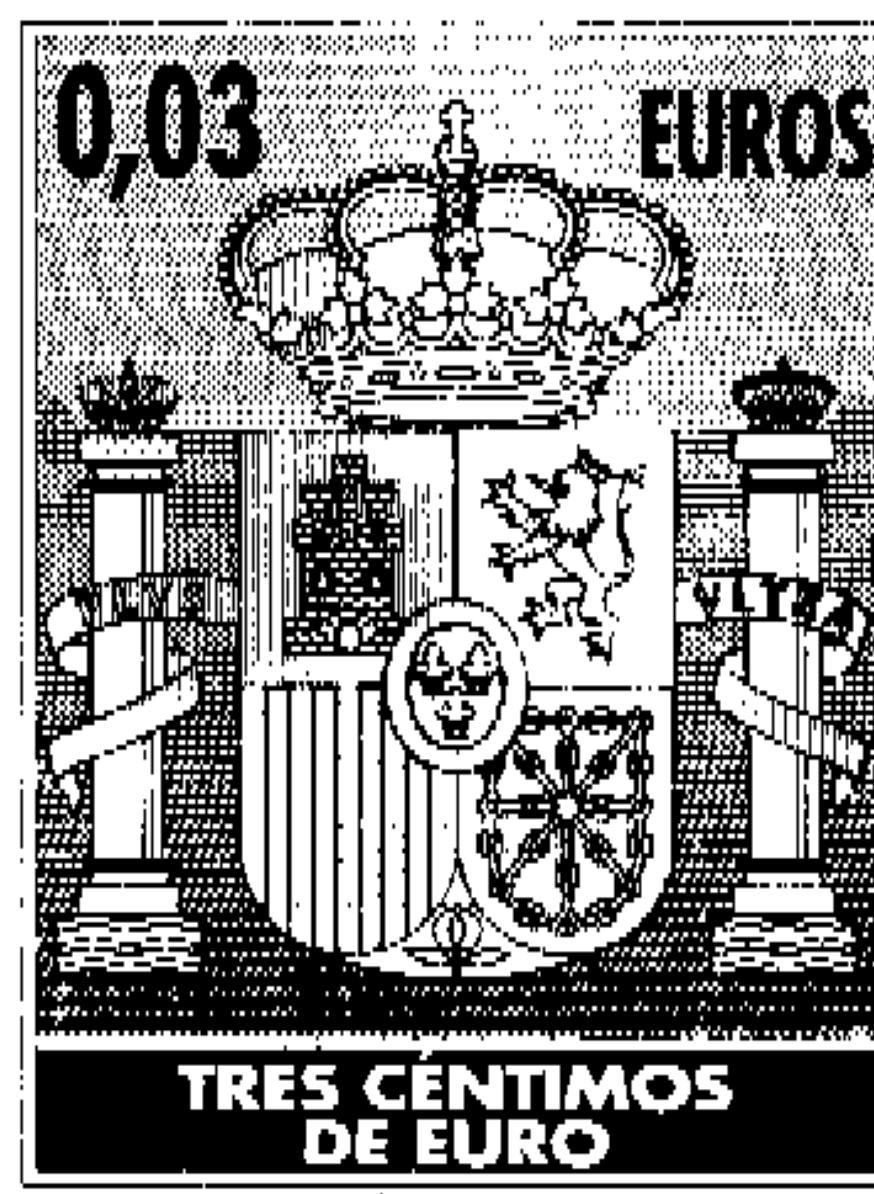


CLASE 8.^a
A. 8.02.03



0H7376953

1.1. BALANCES DE SITUACIÓN



OH7376954

CLASE 8.ª

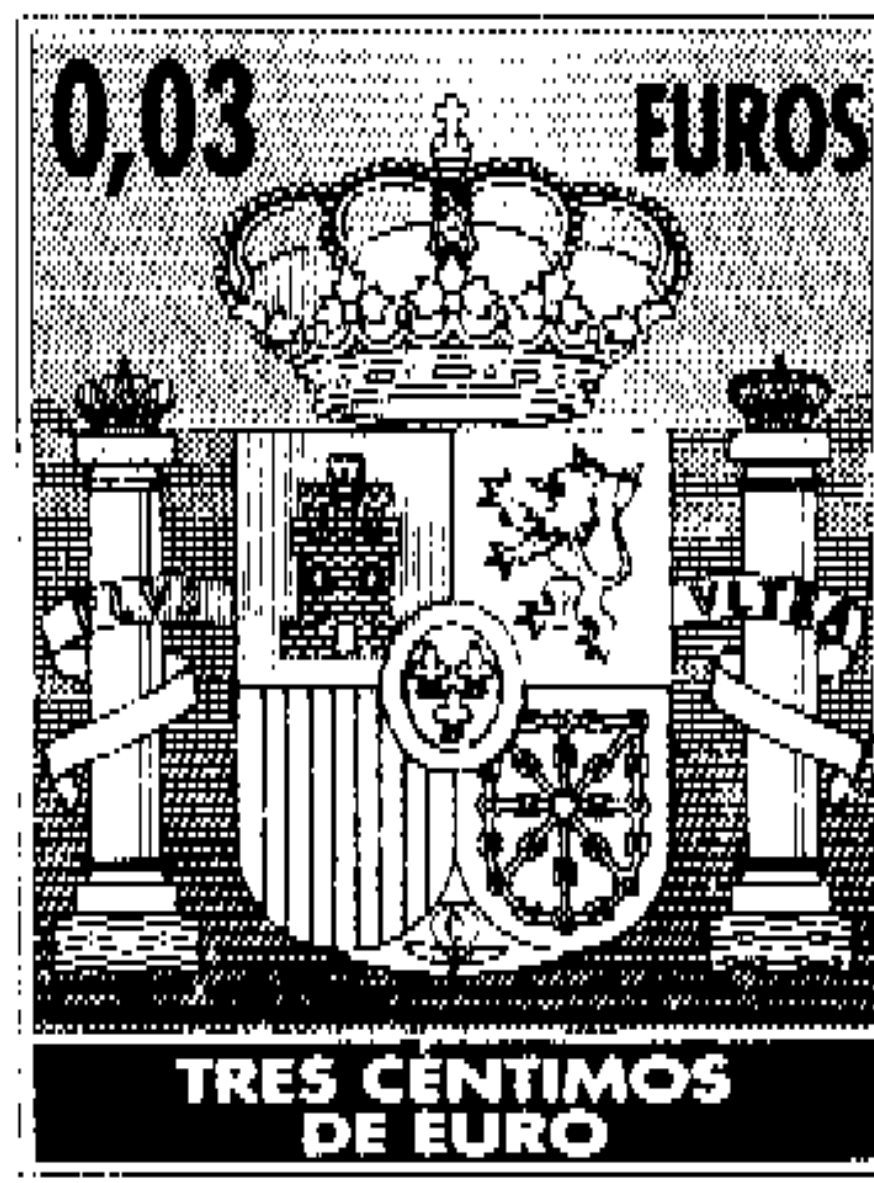
TDA 7, Fondo de Titulización Hipotecaria

Balances de Situación al 31 de diciembre

	Miles de euros	
	2004	2003
ACTIVO		
INMOVILIZADO		
Gastos de constitución	-	106
Inmovilizaciones financieras		
Participaciones Hipotecarias	405.518	497.053
Subtotal inmovilizado	405.518	497.159
ACTIVO CIRCULANTE		
Deudores por Participaciones Hipotecarias	11.073	13.780
Tesorería	37.841	46.358
Cuentas de periodificación	666	862
Subtotal activo circulante	49.580	61.000
TOTAL ACTIVO	455.098	558.159
PASIVO		
ACREEDORES A LARGO PLAZO		
Bonos de Titulización	410.727	503.790
Entidades de crédito. Préstamos Subordinados	19.827	24.217
Subtotal acreedores a largo plazo	430.554	528.007
ACREEDORES A CORTO PLAZO		
Bonos de Titulización	20.036	23.905
Cuentas de periodificación y acreedores por prestación de servicios	4.508	6.247
Subtotal acreedores a corto plazo	24.544	30.152
TOTAL PASIVO	455.097	558.159



CLASE 8.^a



0H7376955

1.2. CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

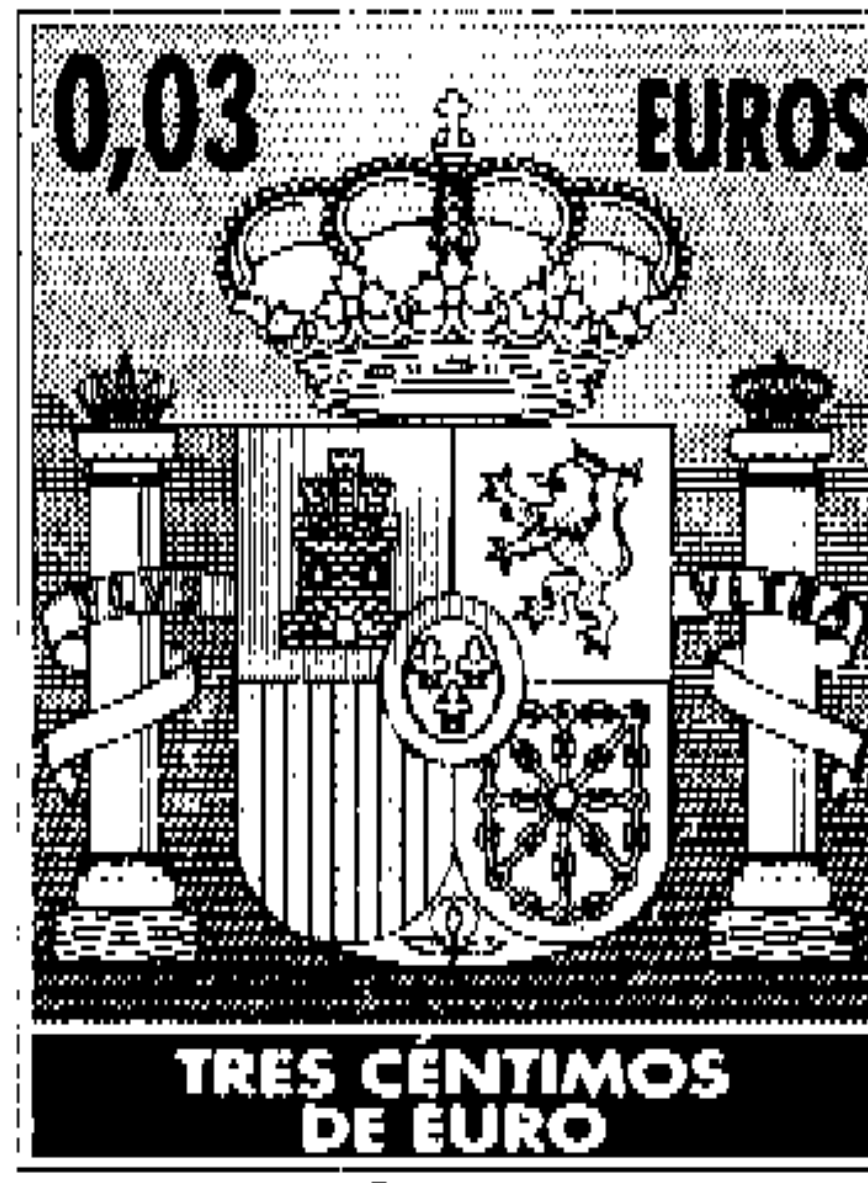
TDA 7, Fondo de Titulización Hipotecaria

Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre

	Miles de euros		Miles de euros	
	2004	2003	2004	2003
DEBE				
GASTOS FINANCIEROS				
Gastos financieros y gastos asimilados				
Por otras deudas				
Intereses de Bonos	11.526	16.327	16.143	23.801
Intereses del Préstamo Subordinado	462	638	724	1.019
	11.988	16.965	16.867	24.820
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	4.879	7.855	-	-
OTROS GASTOS				
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado				
Amortización de gastos de establecimiento	106	331		
Otros gastos de explotación				
Servicios de profesionales independientes	345	419		
Servicios bancarios y similares	4.428	7.105		
	4.773	7.524		
BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN	-	-	4.879	7.855
BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	-	-	-	-
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)	-	-	-	-
HABER				
INGRESOS FINANCIEROS				
Ingresos financieros				
Ingresos de Participaciones Hipotecarias				
Ingresos de cuentas de reinversión				
RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS				
PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN				
PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS				
RESULTADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDAS)				



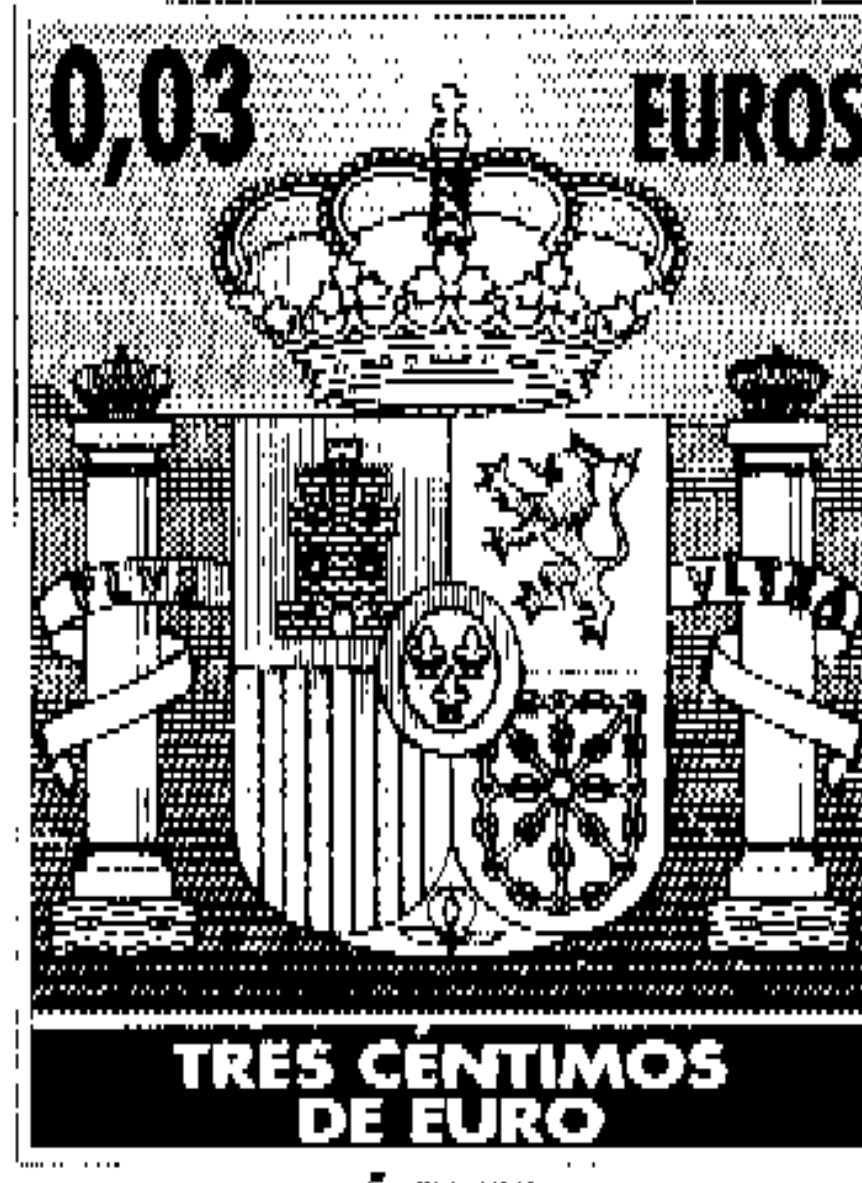
CLASE 8.^a



0H7376956

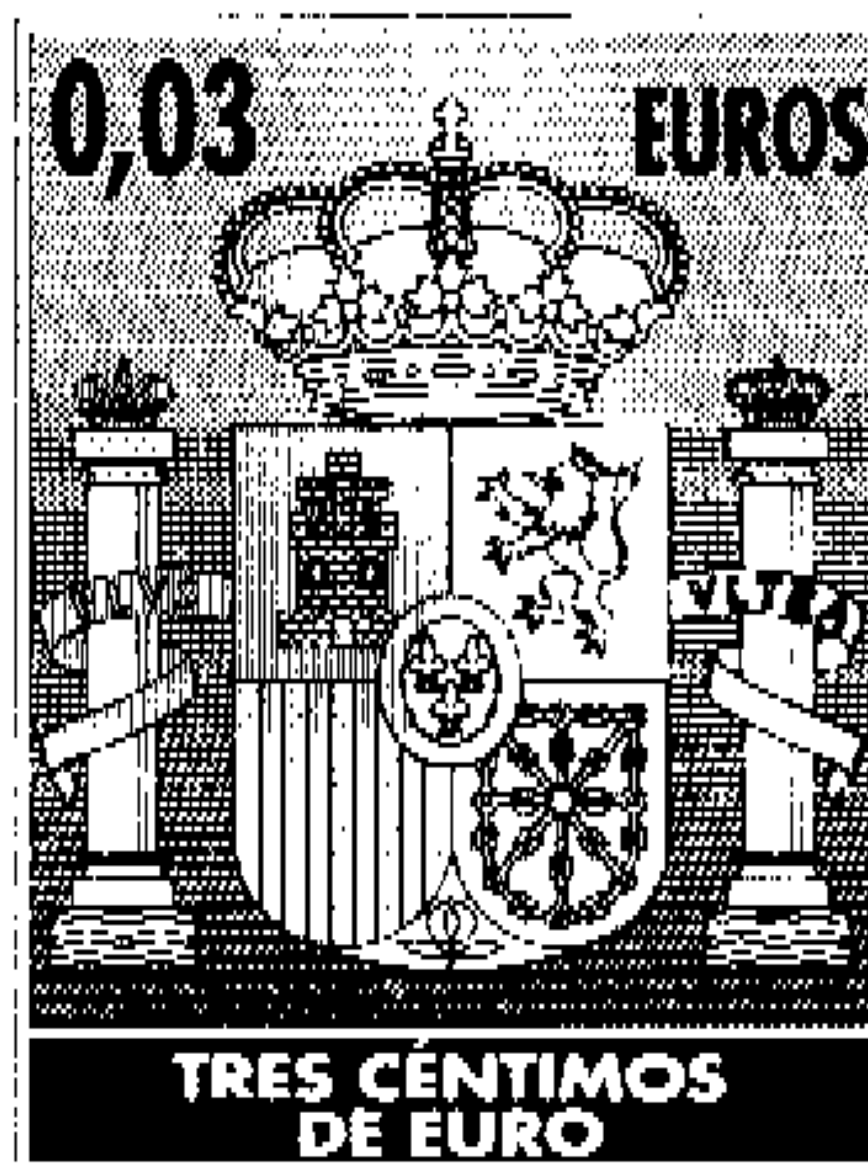


CLASE 8.^a
INTELLECTUAL



0H7376957

1.3. MEMORIA



0H7376958

CLASE 8.ª

TDA 7, Fondo de Titulización Hipotecaria

Memoria correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2004

1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD

a) Constitución y objeto social

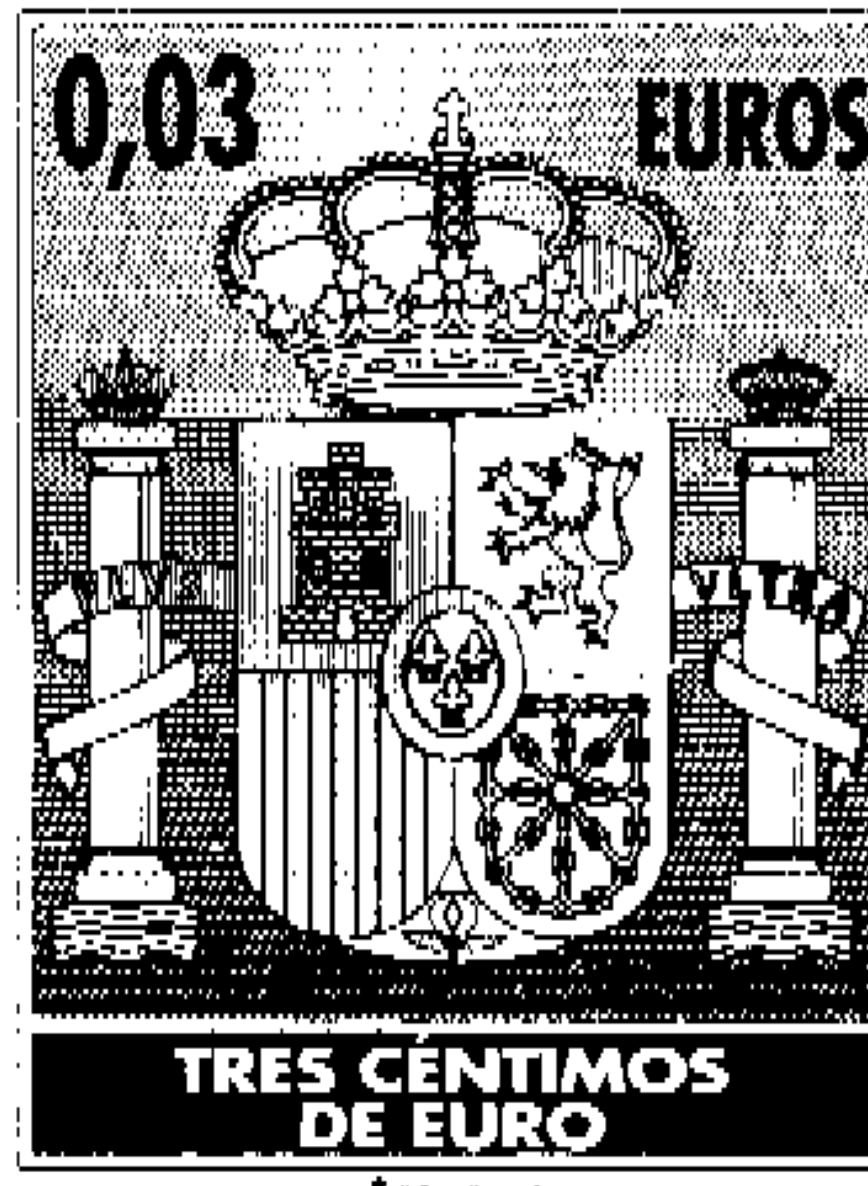
TDA 7, Fondo de Titulización Hipotecaria (en adelante el Fondo), se constituyó mediante escritura pública el 12 de marzo de 1999, agrupando un importe total de Participaciones Hipotecarias de 1.051.755.238 euros. La fecha de desembolso que marca el inicio del devengo de los derechos de sus activos y pasivos fue el 24 de marzo de 1999.

Con fecha 11 de marzo de 1999 la Comisión Nacional del Mercado de Valores verificó positivamente y registró la constitución del Fondo, su folleto de emisión, así como la emisión de Bonos de Titulización con cargo al mismo por importe de 1.051.700.000 euros (Nota 9).

El activo del Fondo TDA 7 está integrado por las Participaciones Hipotecarias emitidas por Caixa d'Estalvis del Penedès (Caixa Penedès), Caja España de Inversiones, Caja de Ahorros y Monte de Piedad (Caja España), Caja de Ahorros de Castilla – La Mancha (Caja Castilla La Mancha), Caja de Ahorros de Salamanca y Soria (Caja Duero), Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Las Baleares (Sa Nostra, Caixa de Balears), Caja de Ahorros de Santander y Cantabria (Caja Cantabria), Caja de Ahorros y Monte de Piedad del Círculo Católico de Obreros de Burgos (Caja del Círculo Católico de Burgos), Caixa de Crèdit del Enginyers, Caja de Crédito de los Ingenieros, Sociedad Cooperativa de Crédito (Caja Ingenieros) y Caja Rural Vasca, Sociedad Cooperativa de Crédito (Caja Rural Vasca).

El Fondo constituye un patrimonio separado y cerrado carente de personalidad jurídica, que está integrado en cuanto a su activo por las Participaciones Hipotecarias que agrupe y, en cuanto a su pasivo, por los Bonos de Titulización emitidos y los Préstamos Subordinados en cuantía y condiciones financieras tales que el valor patrimonial neto del Fondo sea nulo.

El único objeto del Fondo es la transformación de los conjuntos de Participaciones de Préstamos Hipotecarios que adquiera de entidades de crédito, en valores de renta fija homogéneos, estandarizados y consecuentemente, susceptibles de negociación en mercados organizados de valores.



0H7376959

CLASE 8.^a

b) Duración del Fondo

El Fondo se extingue en todo caso al amortizarse íntegramente las Participaciones Hipotecarias que agrupen. Así mismo, de acuerdo con determinados aspectos de liquidación anticipada contenidos en la Ley 19/1992 de 7 de julio y recogidos en la escritura de constitución el Fondo, puede liquidarse anticipadamente cuando el importe de las Participaciones Hipotecarias pendientes de amortización sea inferior al 10 por 100 del inicial, siempre y cuando la venta de las Participaciones Hipotecarias pendientes de amortizar, junto con el saldo que exista en la cuenta de reinversión, permita una total cancelación de las obligaciones pendientes de pago con cargo al Fondo y que se hayan obtenido las autorizaciones necesarias para ello por parte de las autoridades competentes.

Bajo hipótesis de amortizaciones anticipadas del 10%, el Fondo se extinguirá en julio de 2010.

c) Insolvencia del Fondo

En caso de insolvencia del Fondo se aplicará el régimen de prelación de pagos establecido a continuación; todo ello recogido en la escritura de constitución del Fondo:

1. Gastos e Impuestos

Gastos que sean a cargo del Fondo, incluyendo los extraordinarios que se originen como consecuencia de la defensa de los intereses del Fondo y de los titulares de los Bonos así como impuestos de los que el Fondo sea el sujeto pasivo.

2. Comisión de gestión a la Sociedad Gestora.

3. Pago de Intereses de los Bonos A1, A2 y A3.

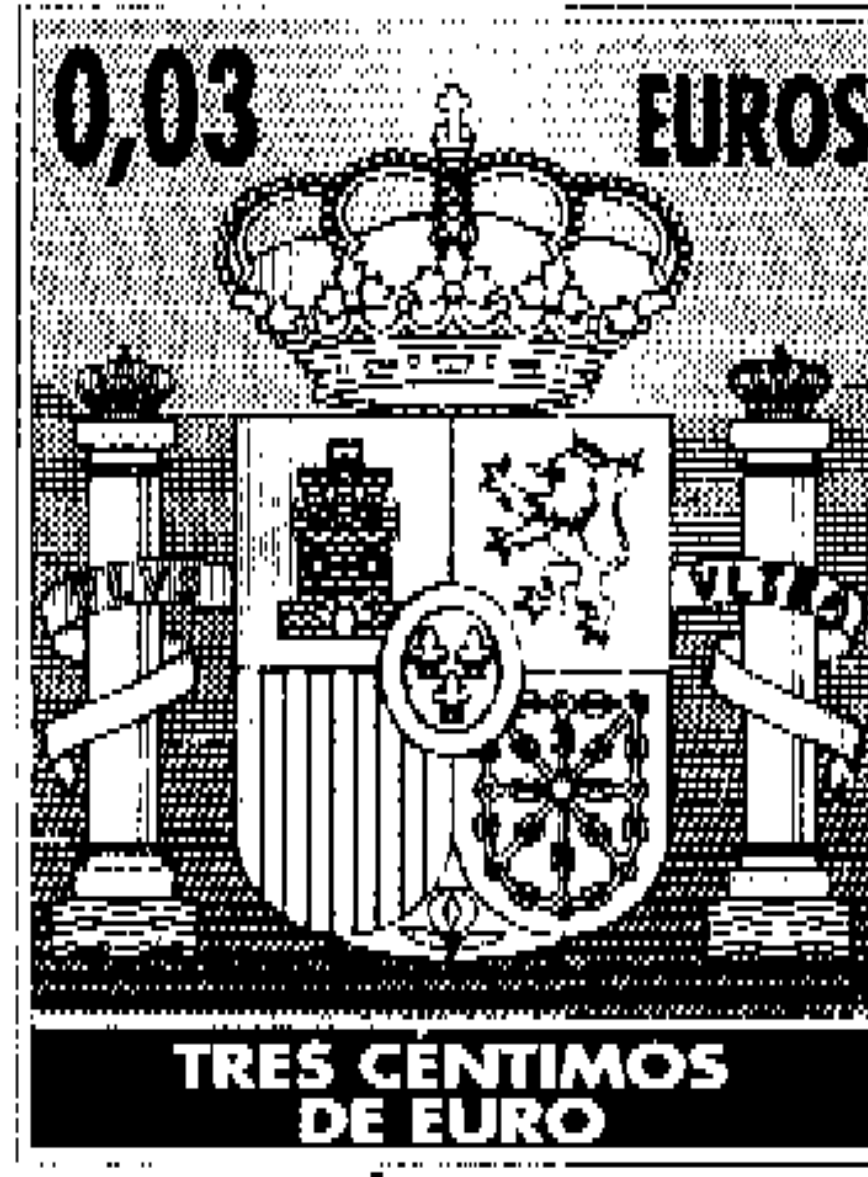
Intereses devengados correspondientes a los Bonos A. En caso de que los Recursos Disponibles del Fondo fueran insuficientes, el importe que resulte se distribuirá entre todos los Bonos proporcionalmente al Saldo Nominal Pendiente de los mismos.

4. Pago de Intereses de los Bonos B

Intereses devengados correspondientes a los Bonos B. En caso de que los Recursos Disponibles del Fondo fueran insuficientes, el importe que resulte se distribuirá entre todos los Bonos proporcionalmente al Saldo Nominal Pendiente de los mismos.



CLASE 8.ª

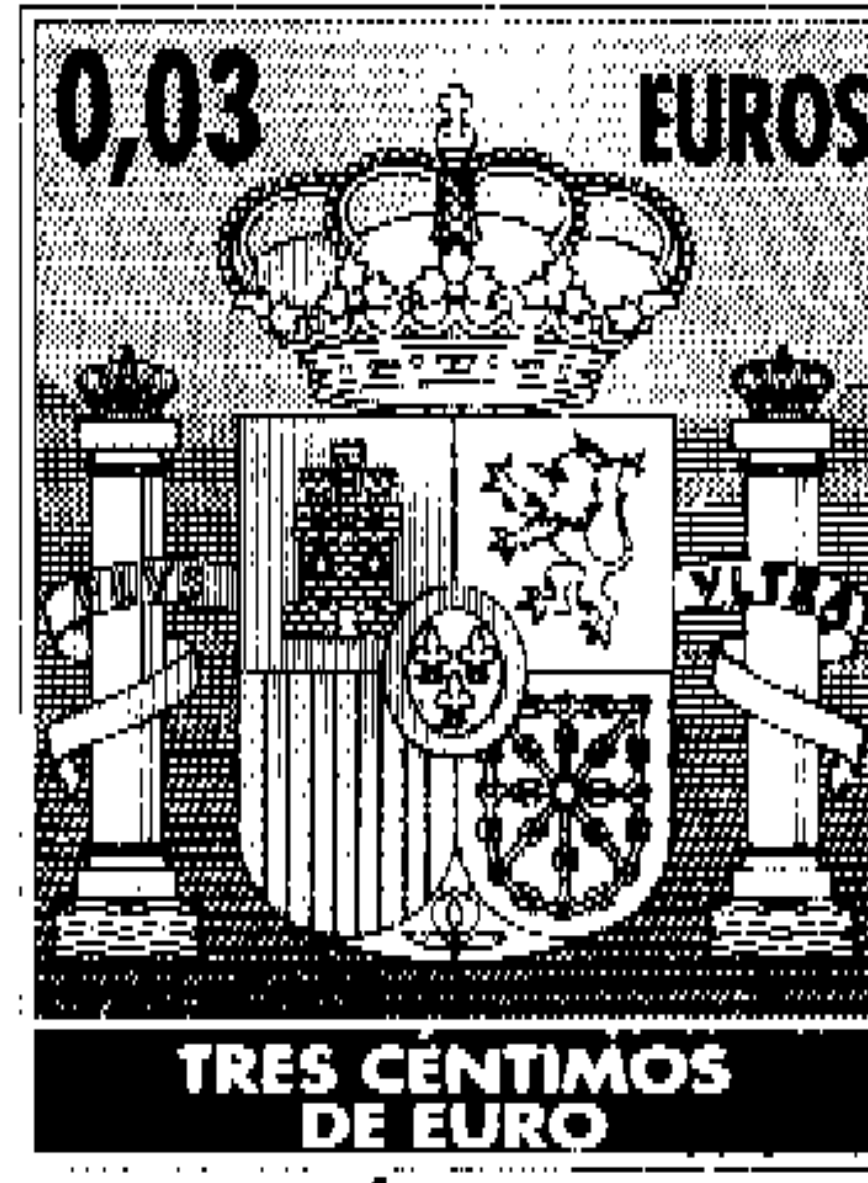


0H7376960

5. Amortización de los Bonos A1 y A2.
6. Dotación del Fondo de Reserva hasta que éste alcance al Nivel Mínimo del Fondo de Reserva.
7. Amortización de los Bonos A3.
8. Amortización de los Bonos B.
9. Intereses devengados por el Préstamo Subordinado A.
10. Intereses devengados por el Préstamo Subordinado B.
11. Intereses devengados por el Préstamo Subordinado C.
12. Amortización del Principal del Préstamo Subordinado A.
13. Amortización del Principal del Préstamo Subordinado B.
14. Amortización del Principal del Préstamo Subordinado C.
15. Margen de Intermediación Financiera (Comisión variable de las entidades emisoras)

Otras Reglas

- a) En el supuesto de que los Recursos Disponibles no fueran suficientes para abonar alguno de los importes mencionados en los apartados anteriores, se aplicarán las siguientes reglas:
 1. Los Recursos Disponibles del Fondo se aplicarán a los distintos conceptos mencionados en el apartado anterior, según el orden de prelación establecido y a prorrata del importe debido entre aquellos que tengan derecho a recibir el pago.
 2. Los importes que queden impagados se situarán, en la siguiente Fecha de Pago, en un orden de prelación inmediatamente anterior al del propio concepto del que se trate.
 3. Las cantidades debidas por el Fondo no satisfechas en sus respectivas Fechas de Pago no devengarán intereses adicionales.



0H7376961

CLASE 8.^a

- b) La prelación entre los pagos a realizar en concepto de principal de los Préstamos Subordinado, tendrá carácter individual para cada Emisor, procediéndose a dichos pagos según lo que resulte de las cuentas individualizadas de cada uno de ellos, según lo previsto en el Contrato de Gestión Interna Individualizada.

d) Gestión del Fondo

De acuerdo con la Ley 19/1992 de 7 de julio sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria, la gestión del Fondo esta encomendada de forma exclusiva a Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización, quienes a su vez tienen en este cometido su objeto social exclusivo.

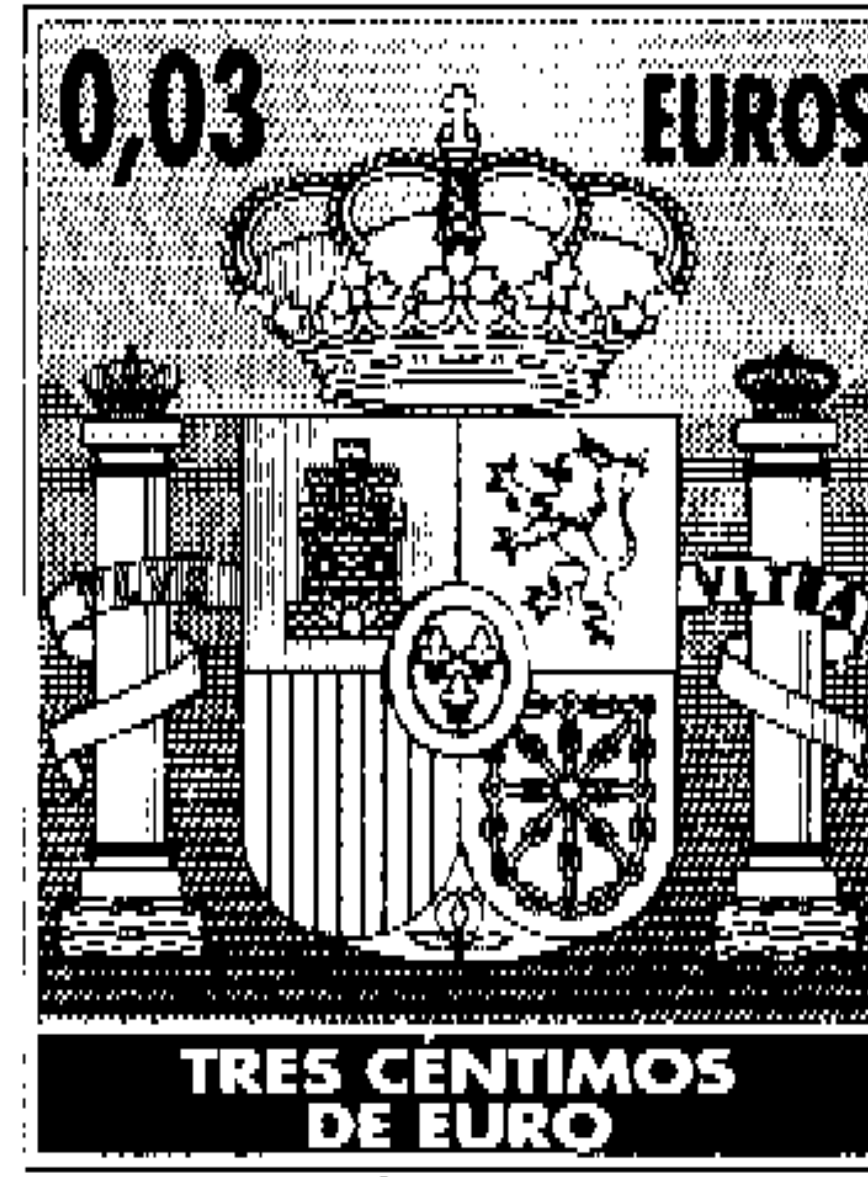
Titulización de Activos, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización es la gestora del Fondo, actividad por la que recibe una comisión trimestral igual a, como máximo, una cuarta parte del 0,0975% del Saldo Nominal Pendiente de las Participaciones Hipotecarias en la Fecha de Pago inmediatamente anterior.

e) Normativa legal

El Fondo está regulado por la Ley 19/1992 de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria y regulaciones posteriores de desarrollo y en concreto es de aplicación el Real Decreto 926/1998 de 14 de mayo por el que se regulan los fondos de titulización y las sociedades gestoras de fondos de titulización.

f) Régimen de tributación

El Fondo se encuentra sometido al tipo general del Impuesto sobre Sociedades. Se encuentra exento del concepto de operaciones societarias del Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados. La actividad se encuentra sujeta, pero exenta, del Impuesto sobre el Valor Añadido.



0H7376962

CLASE 8.^a

CLASE 8.^a

2. BASES DE PRESENTACIÓN

a) Imagen fiel

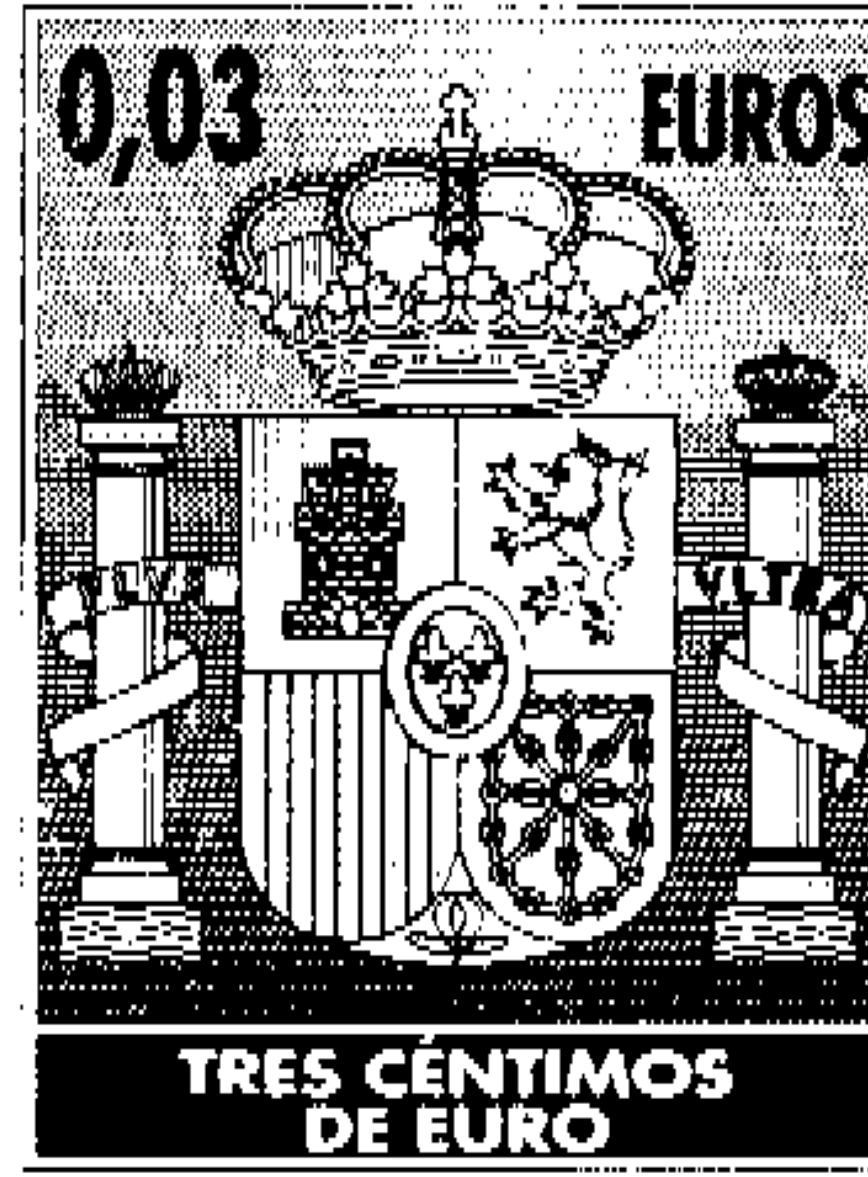
Las cuentas anuales adjuntas, han sido obtenidas de los registros contables del Fondo presentándose de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en España, de forma que muestren la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Fondo.

Por esta razón y de acuerdo con la posibilidad recogida en el artículo 16 del Código de Comercio que autoriza la modificación de las estructuras del balance o la cuenta de resultados, se ha modificado la estructura y la definición de las cuentas contables de los mismos, así como el modelo del estado de origen y aplicación de fondos al objeto de mostrar la imagen fiel del Fondo en base a su operativa.

Asimismo, dado que, por la propia actividad del Fondo, su duración está sujeta al comportamiento de cada Préstamo Hipotecario participado en cuanto a su amortización, constituyendo por ello tanto las Participaciones Hipotecarias como los Bonos de Titulización instrumentos con calendarios inciertos de amortización, no se expresan los importes de cada uno de ellos que vencen en el ejercicio 2005, indicándose únicamente el cuadro de vencimientos teóricos de las Participaciones Hipotecarias bajo la hipótesis de inexistencia de amortizaciones anticipadas.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2004 se emiten al objeto de cumplir las obligaciones de publicidad y verificación de la información contable contenida en la cláusula vigésimo sexta y vigésimo séptima de la escritura de constitución del Fondo.

Las cuentas anuales del ejercicio han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora y se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas de la misma, estimándose que serán aprobadas sin ningún cambio significativo.



0H7376963

CLASE 8.^a

CLASE 8.^a

3. PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACIÓN APLICADAS

Las cuentas anuales adjuntas han sido formuladas siguiendo los principios y normas de valoración contenidas en el Plan General de Contabilidad en vigor.

a) Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se reconocen por el Fondo siguiendo el criterio del devengo, es decir en función de la corriente real que los mismos representan, con independencia del momento en el que se produzca el cobro o pago de los mismos.

Los intereses correspondientes a las Participaciones Hipotecarias que se puedan encontrar en situación de impago son reconocidos en el activo, excepto para aquellos casos en los que la garantía real sea insuficiente para cubrir el principal de la Participación más los intereses impagados, situación en la que no se reconocen en el activo y tampoco se imputan a la cuenta de resultados.

b) Gastos de constitución y de emisión de Bonos de Titulización

Se corresponden con los gastos incurridos en la constitución del Fondo, registrándose por el importe real incurrido.

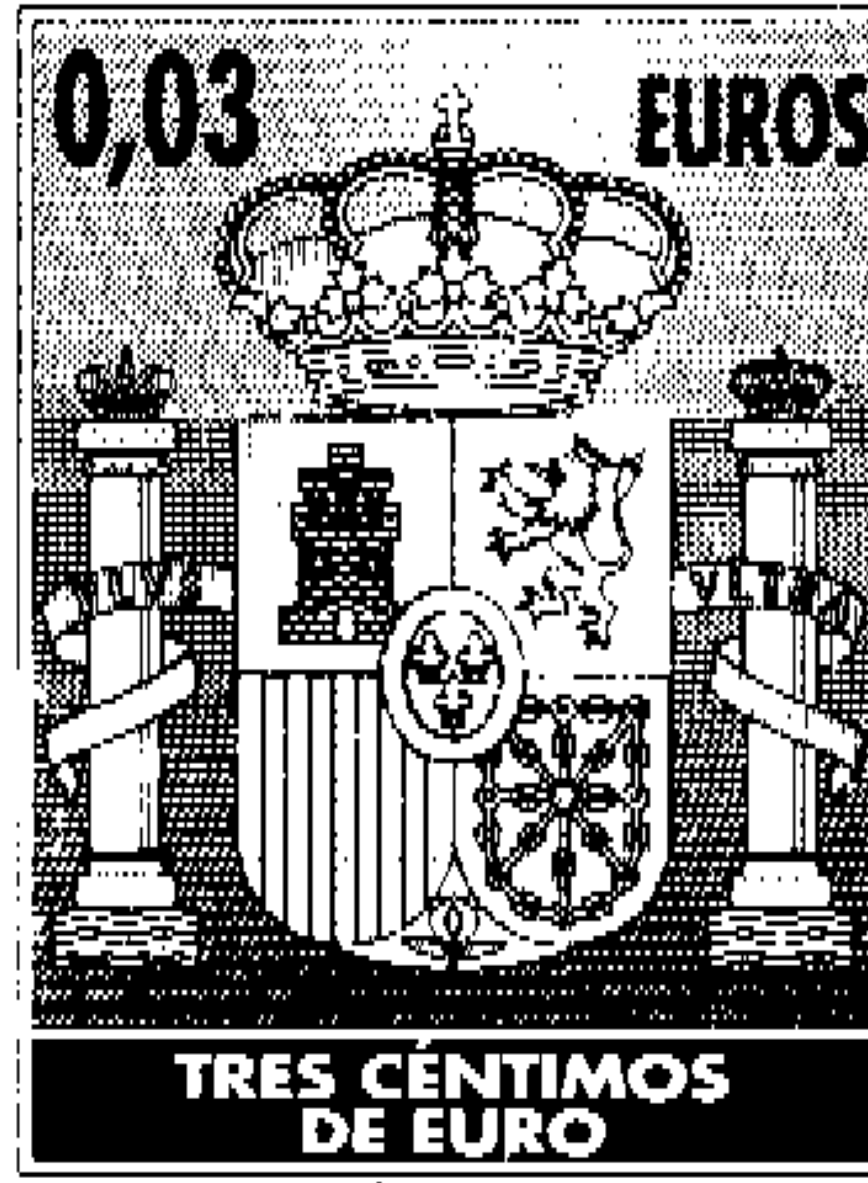
Se amortizan linealmente de acuerdo con la legislación en vigor en cinco períodos anuales a razón de 4 cuotas trimestrales en cada período, coincidiendo la última fecha de amortización con la fecha de la última cuota de pago del Préstamo Subordinado A.

c) Inmovilizado financiero

Cartera de Participaciones Hipotecarias

Se registran por el valor nominal de las Participaciones adquiridas a entidades de crédito que coincide con su valor de adquisición.

Las Participaciones Hipotecarias declaradas fallidas así como la de sus intereses acumulados se mantienen como activo hasta el momento en el que el bien hipotecado no garantiza la suma de ambos, fecha en la que dejan de devengarse intereses de dicha participación.



0H7376964

CLASE 8.^a
PASIVO

Las Participaciones Hipotecarias fallidas se definen como aquellas cuyo préstamo participado tiene un retraso en el pago igual o superior a doce meses, o por el cual se haya presentado demanda judicial o haya sido considerado fallido conforme a la Circular 4/1991 del Banco de España.

d) Cuentas de periodificación de activo

Se corresponden con la periodificación de la Tesorería y de las Participaciones Hipotecarias

e) Acreedores a largo plazo

Bonos de Titulización

Se corresponde con la emisión realizada y se encuentran registrados por el valor de reembolso.

Entidades de crédito. Préstamo Subordinado

Se corresponde con el importe de la financiación dispuesta al cierre del ejercicio.

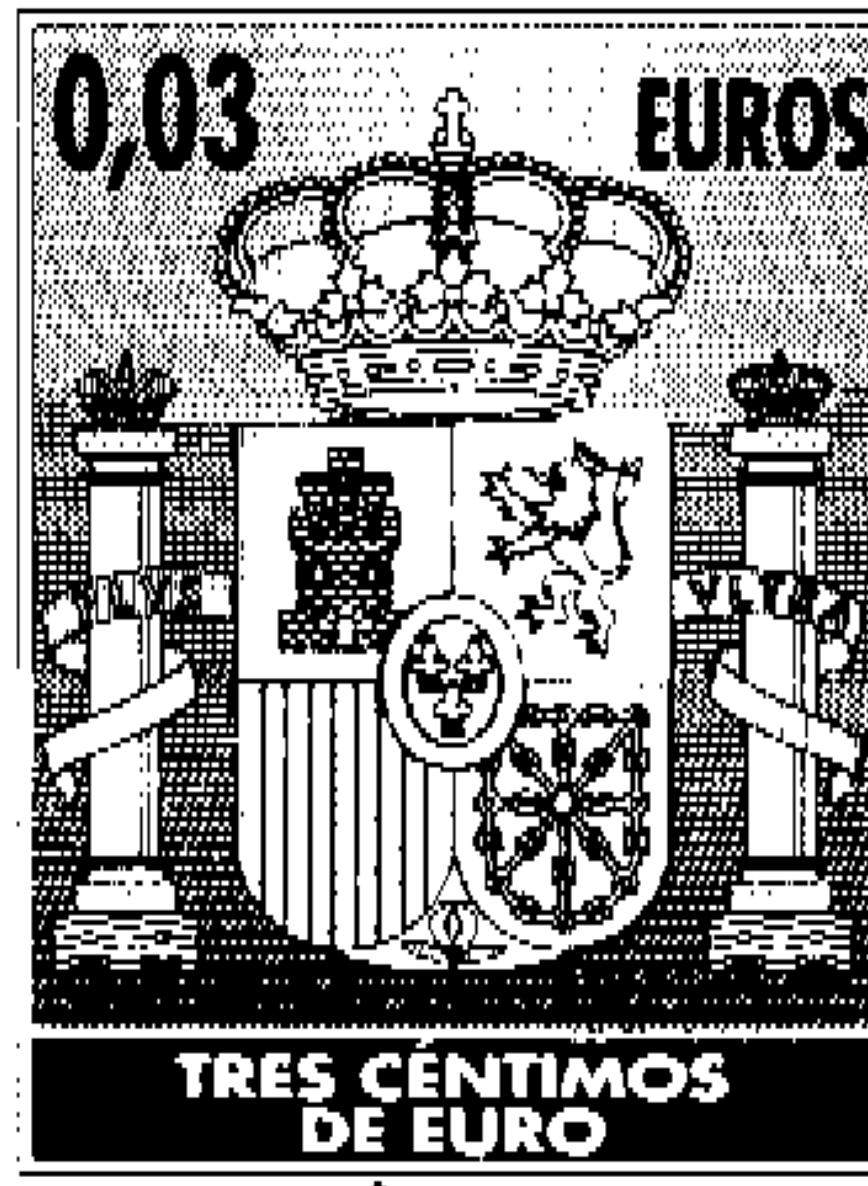
f) Acreedores a corto plazo

Cuentas de periodificación

Se corresponden con la periodificación realizada de las comisiones devengadas por terceros registrándose por su valor real en función de cada uno de los contratos suscritos, todos ellos en relación con la administración financiera y operativa del Fondo, y con la periodificación de costes financieros derivados de los Bonos de Titulización y posiciones pasivas con entidades financieras.

Bonos de Titulización

La Entidad reclasifica al epígrafe de "Acreedores a corto plazo" del pasivo del balance de situación los bonos a amortizar en el mes siguiente al cierre del ejercicio, dado que el importe de su liquidación es conocido.



OH7376965

CLASE 8.^a

L. 10/1990

g) Impuesto sobre Sociedades

El gasto, en su caso, por el Impuesto sobre Sociedades de cada ejercicio se calcula sobre el resultado económico, corregido por las diferencias permanentes que surjan de acuerdo con los criterios fiscales.

4. CONTRATO DE SERVICIOS FINANCIEROS

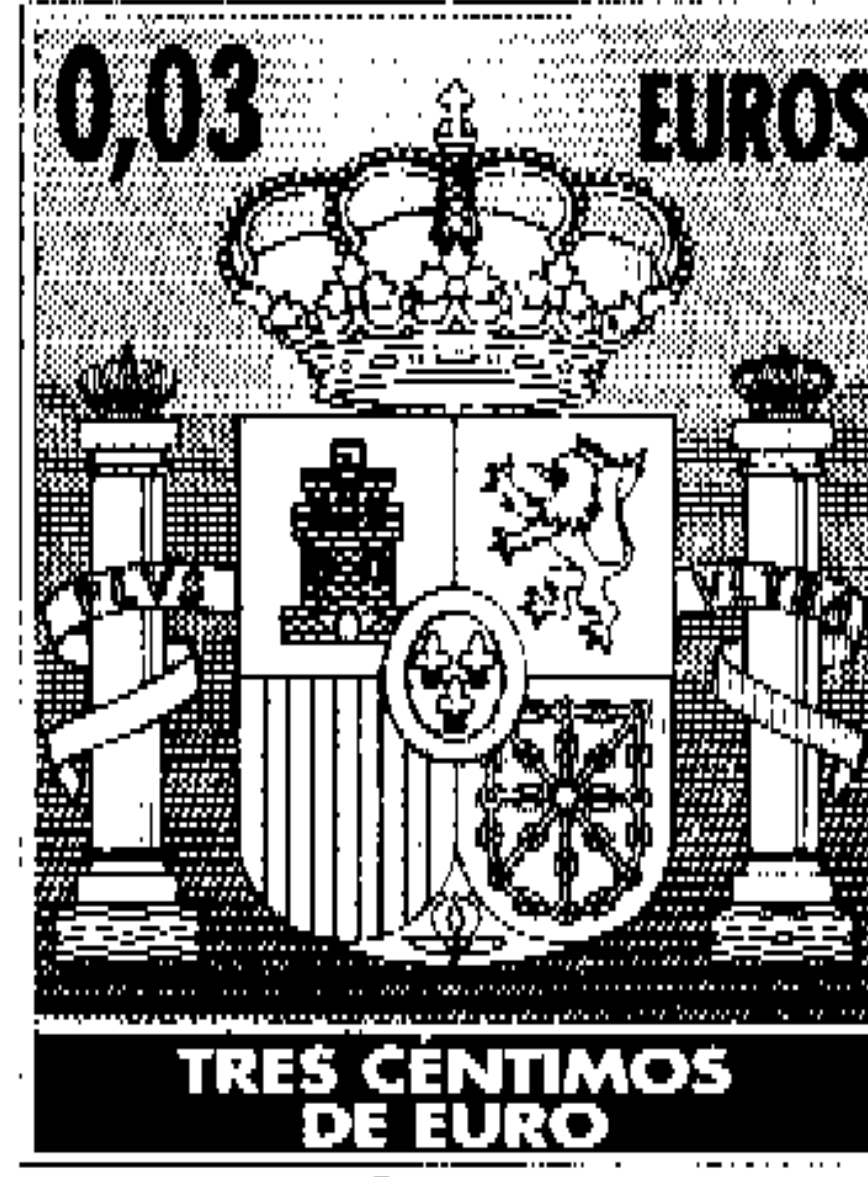
La Sociedad Gestora al objeto de centralizar la operativa financiera del Fondo ha realizado con el Instituto de Crédito Oficial, en adelante el I.C.O., un contrato de agencia financiera, que tiene las siguientes características principales:

- Agente financiero y garante de disponibilidad de fondos en cada Fecha de Pago.
- Agente de pagos de los intereses y amortizaciones de los Bonos de Titulización.
- El I.C.O. se compromete a no ejercer ninguna clase de acción en demanda de responsabilidad contra el Fondo.
- El contrato tiene vencimiento en la fecha en que se proceda a la liquidación del Fondo, no obstante, cabe la denuncia previa con una antelación mínima de dos meses.

5. GASTOS DE CONSTITUCIÓN Y DE EMISIÓN DE BONOS DE TITULIZACIÓN

El movimiento habido desde el cierre del ejercicio 2003 hasta el 31 de diciembre de 2004 ha sido el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2003	106
Amortizaciones	<u>(106)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2004	<u>-</u>



0H7376966

CLASE 8.^a

El saldo de este epígrafe, en el momento de la constitución del Fondo, correspondía a las comisiones de Entidades Aseguradoras de Bonos, que fueron un 0,145% del importe nominal de los Bonos A1, A2 y A3 y un 0,20% del importe nominal de los Bonos de la Serie B, y a la comisión de Dirección, que fue un 0,01% del importe nominal de los Bonos.

6. PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS

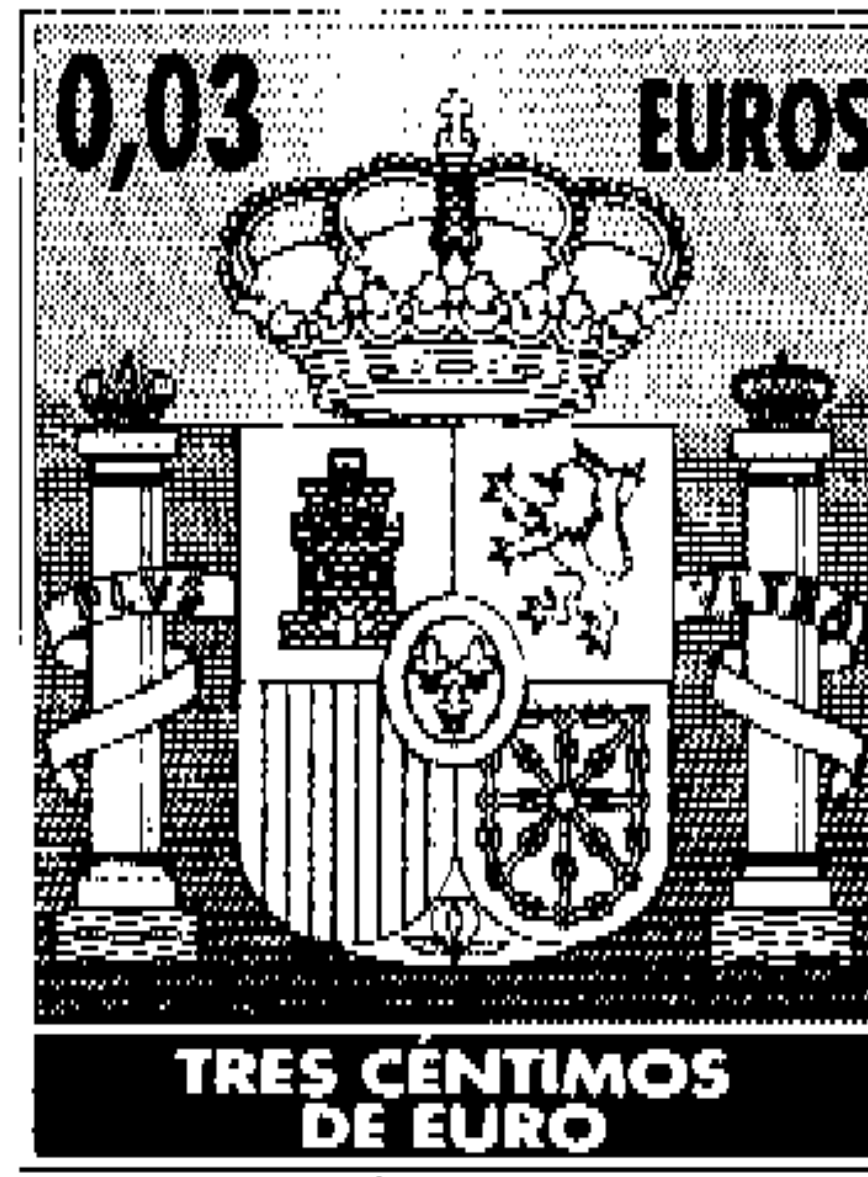
El movimiento de este epígrafe desde el 31 de diciembre de 2003 hasta el 31 de diciembre de 2004 ha sido el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2003	497.053
Amortizaciones	<u>(91.535)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2004	<u>405.518</u>

Las Participaciones vencidas y pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2004 ascienden a 9.769 miles de euros y están incluidas en el epígrafe de "Deudores por Participaciones Hipotecarias" junto con los intereses vencidos pendientes de cobro, por un importe total de 11.073 miles de euros.

Las Participaciones Hipotecarias tienen las siguientes características:

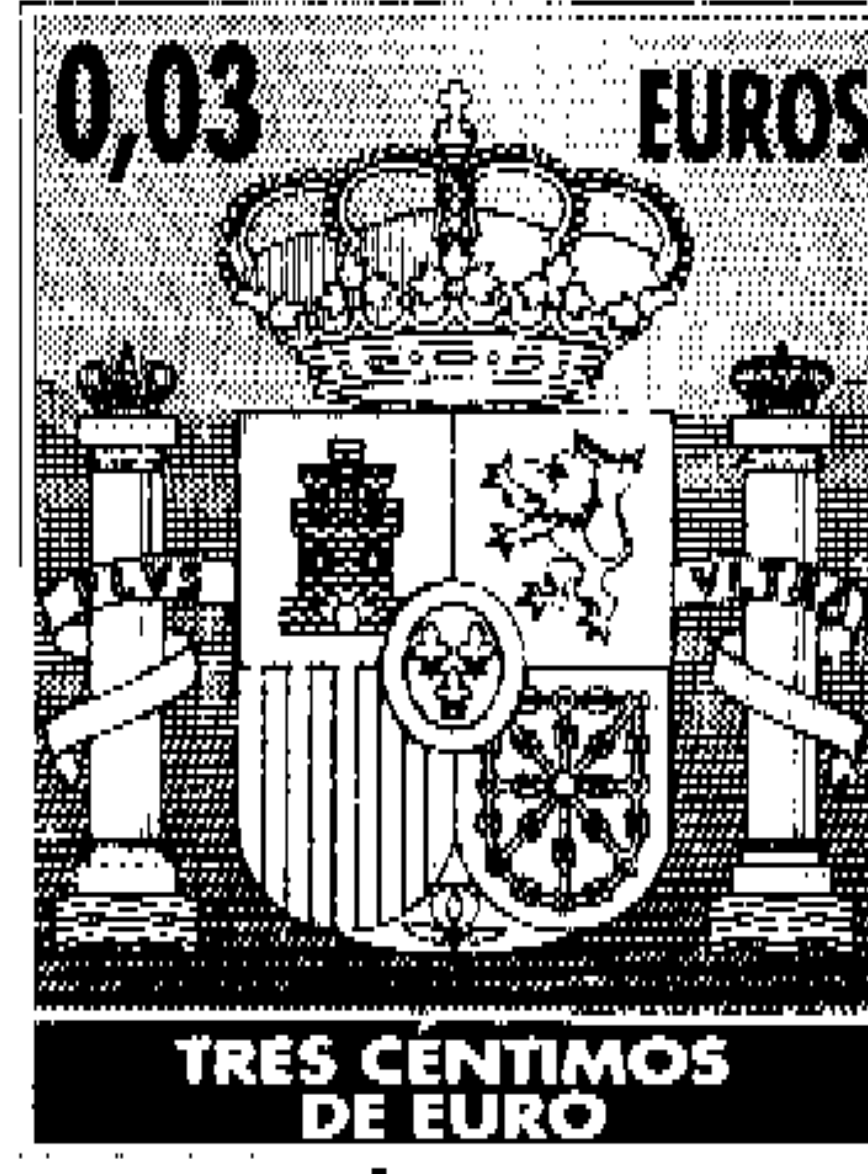
- El Fondo ostenta los derechos reconocidos en la normativa legal aplicable.
- Están representadas por un Título Múltiple representativo de las Participaciones.
- Participan de la totalidad del principal de Préstamos Hipotecarios que han servido de base para la titulización.
- El interés que devenga es el del tipo de interés nominal del Préstamo Hipotecario del que representa cada participación. El tipo medio de la cartera de Préstamos participados al 31 de diciembre de 2004 es del 3,523%.



0H7376967

CLASE 8.ª

- Se emiten por el plazo restante de vencimiento de los Préstamos Hipotecarios participados y dan derecho al titular de la Participación a percibir la totalidad de los pagos que, en concepto de principal, incluyendo amortizaciones anticipadas, reciba la entidad Emisora por los Préstamos Hipotecarios participados, así como la totalidad de los intereses que reciba la Entidad Emisora por dichos Préstamos.
- El cobro del Emisor de las Participaciones Hipotecarias en concepto de principal o intereses se realizará el 22 de cada mes, Fecha de Cobro. De acuerdo con la escritura de constitución todos los cobros y pagos se realizarán mediante una cuenta abierta a nombre del Fondo en el I.C.O. denominada "Cuenta de Tesorería" y en Caja Duero y en Caja España, denominadas "Cuentas de Reinversión".
- La Entidad Emisora no asume responsabilidad alguna por impago de los deudores hipotecarios ni garantiza directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorga garantías o avales ni se establece pactos de recompra de tales Participaciones.
- Las Participaciones Hipotecarias solo pueden ser transmitidas a inversores institucionales o profesionales, no pudiendo ser adquiridas por el público no especializado.
- Las Participaciones representadas en un Título Múltiple se encuentran depositadas en el I.C.O.
- Las características mínimas que deben cumplir los Préstamos Hipotecarios participados que se recogen en la escritura de constitución del Fondo han sido verificadas mediante la aplicación de procedimientos estadísticos por los auditores designados por la Sociedad Gestora, habiendo emitido éstos un informe al concluir dicha verificación. Los defectos o desviaciones que se pusieron de manifiesto en dicho informe fueron subsanados posteriormente por cada Emisor de Participaciones Hipotecarias. Las características comentadas son las siguientes:
 - Los Préstamos han de estar garantizados por hipotecas inmobiliarias.
 - Con rango de primera hipoteca sobre la totalidad de la finca o segunda siempre que el hipotecante sea la misma Entidad y se cumpla el siguiente punto.
 - El Préstamo no puede superar el 80% del valor de tasación de los bienes hipotecados.



0H7376968

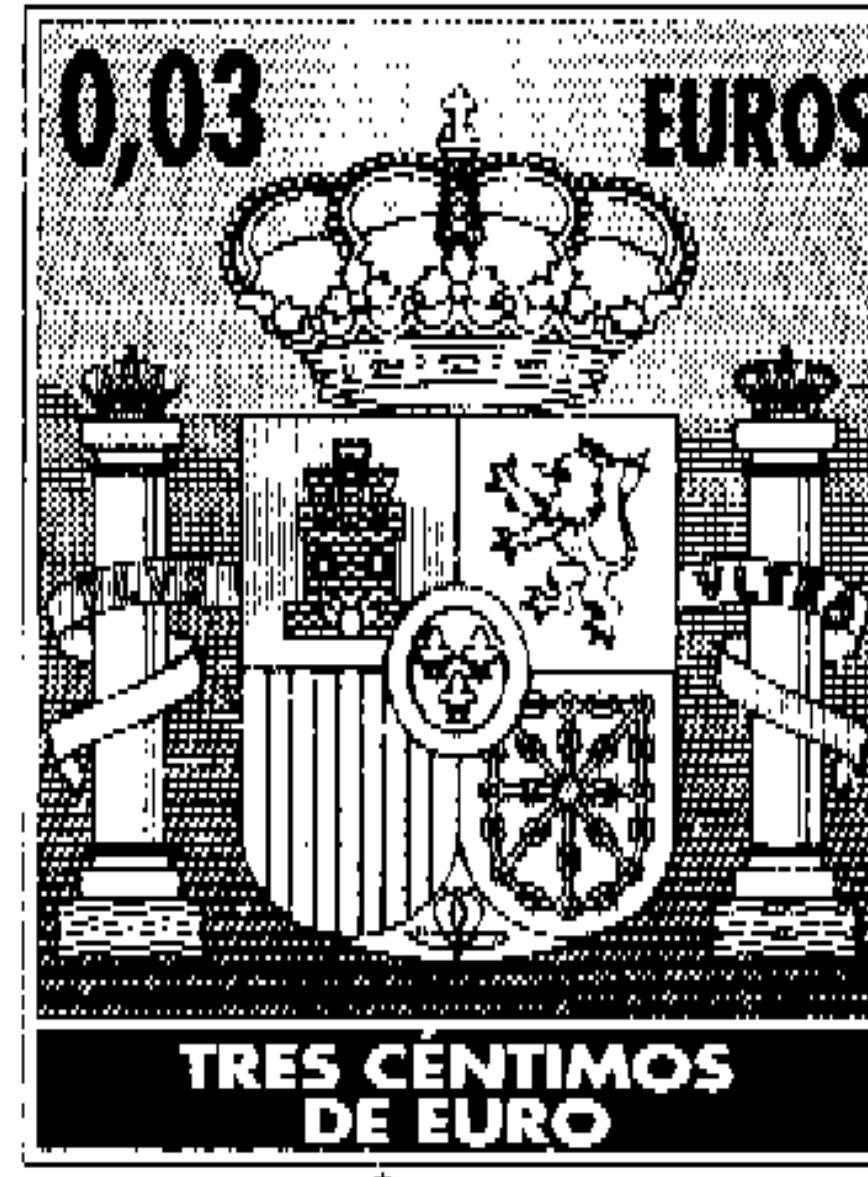
CLASE 8.^a

- Que el valor del bien hipotecado no baje del valor de tasación inicial en más de un 20% del mismo.
- Los bienes hipotecados han de estar asegurados contra daños por el valor de tasación, por el valor inicial del Préstamo o al menos por el saldo del Préstamo al 31 de diciembre de 1998.
- Las Participaciones Hipotecarias de acuerdo con la escritura de constitución del Fondo comenzaron a devengar intereses desde la fecha de desembolso que se produjo el 24 de marzo de 1999.
- En caso de liquidación anticipada del Fondo por aplicación del artículo 5.3 de la Ley 19/1992, el Emisor tendrá derecho de tanteo para recuperar las Participaciones Hipotecarias emitidas, correspondientes a Préstamos Hipotecarios no amortizados, en el momento de la liquidación, en las condiciones que establezca la Sociedad Gestora. Este derecho de tanteo no implica un pacto o declaración de recompra de las Participaciones Hipotecarias.
- Las Agencias de Calificación han sido Moody's Investors Service España, S.A. y Fitch IBCA España, S.A.
- Moody's Investor Service España, S.A. ha establecido un Nivel de calificación preliminar Aaa a los Bonos de la serie A1 A2, y A3 y de A2 a los Bonos de la serie B.
- Fitch IBCA España, S.A. ha establecido un nivel de calificación preliminar de AAA a los Bonos de la serie A1, A2 y A3 y de A+ a los Bonos de la serie B.

En el supuesto de que algún Emisor acordara la modificación del interés de algún Préstamo Hipotecario, seguirán correspondiendo al Fondo la totalidad de los intereses ordinarios devengados por éste. Adicionalmente, en dicho supuesto el correspondiente Emisor se compromete a abonar al Fondo, respecto a cada Préstamo Hipotecario cuyo interés haya sido modificado, mientras permanezca dicha modificación, y en cada Fecha de Cobro, la diferencia (en caso de que ésta fuera negativa) entre (a) los intereses devengados por el Préstamo Hipotecario desde la última Fecha de Cobro y (b) los intereses que hubiera devengado el Préstamo Hipotecario en el mismo período aplicando al principal del mismo un tipo de interés igual a la suma de (i) el Tipo de Interés de Referencia para los Bonos, más (ii) un diferencial de 0,40%.

Por otro lado, en cada Fecha de Pago, el Fondo abonará a cada Emisor la diferencia positiva de tipos de interés, que se denomina Margen de Intermediación Financiera.

Durante 2005, de acuerdo con los planes de amortización de cada Préstamo Hipotecario participado y bajo la hipótesis de inexistencia de amortizaciones anticipadas, vencerán Participaciones Hipotecarias por importe de 42.295 miles de euros.



0H7376969

CLASE 8.ª

Cuentas de Periodificación

Al 31 de diciembre de 2004 hay intereses devengados no vencidos de las Participaciones Hipotecarias por importe de 563 miles de euros (Nota 8) que, al estar pendientes de cobro, se han registrado en el epígrafe de "Cuentas de Periodificación" del activo del balance de situación a dicha fecha.

7. TESORERÍA

El saldo que figura en el balance de situación al 31 de diciembre de 2004 se corresponde con el efectivo depositado en tres entidades financieras como materialización de la Cuenta de Reinversión que será movilizado sólo en las Fechas de Pagos. La Cuenta de Tesorería devenga un tipo de interés referenciado al Euribor a tres meses menos 0,15 puntos porcentuales. Las Cuentas de Reinversión devengan un tipo de interés igual al Euribor y se liquidan el 26 de enero, 26 de abril, 26 de julio y 26 de octubre de cada año.

El movimiento de este epígrafe desde el 31 de diciembre de 2003 hasta el 31 de diciembre de 2004 ha sido el siguiente:

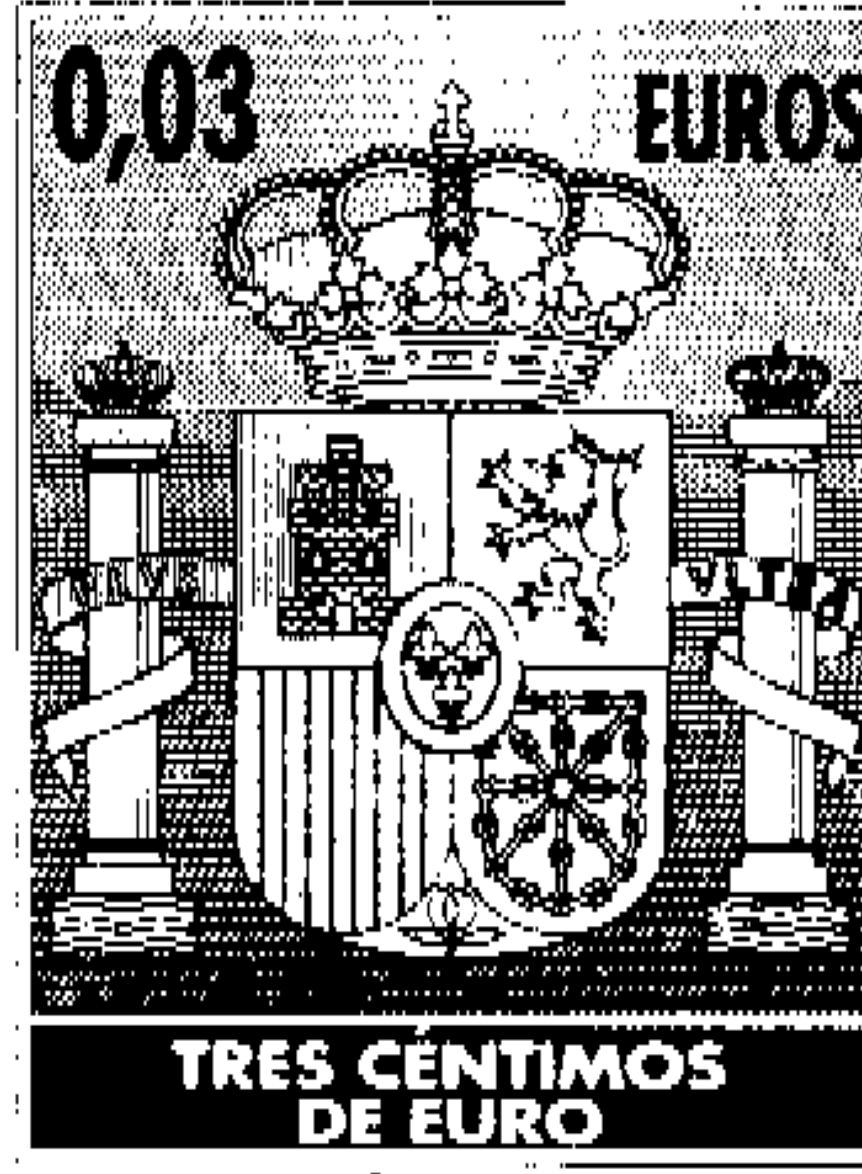
	<u>Miles de euros</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2003	46.358
Altas	143.470
Bajas	<u>(151.987)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2004	<u>37.841</u>

8. CUENTAS DE PERIODIFICACIÓN (ACTIVO)

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2004 es la siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Cuentas de periodificación de:	
Participaciones Hipotecarias (Nota 6)	563
Tesorería	<u>103</u>
	<u>666</u>

Corresponde a los intereses devengados no vencidos al cierre del ejercicio.



0H7376970

CLASE 8.^a

9. BONOS DE TITULIZACIÓN

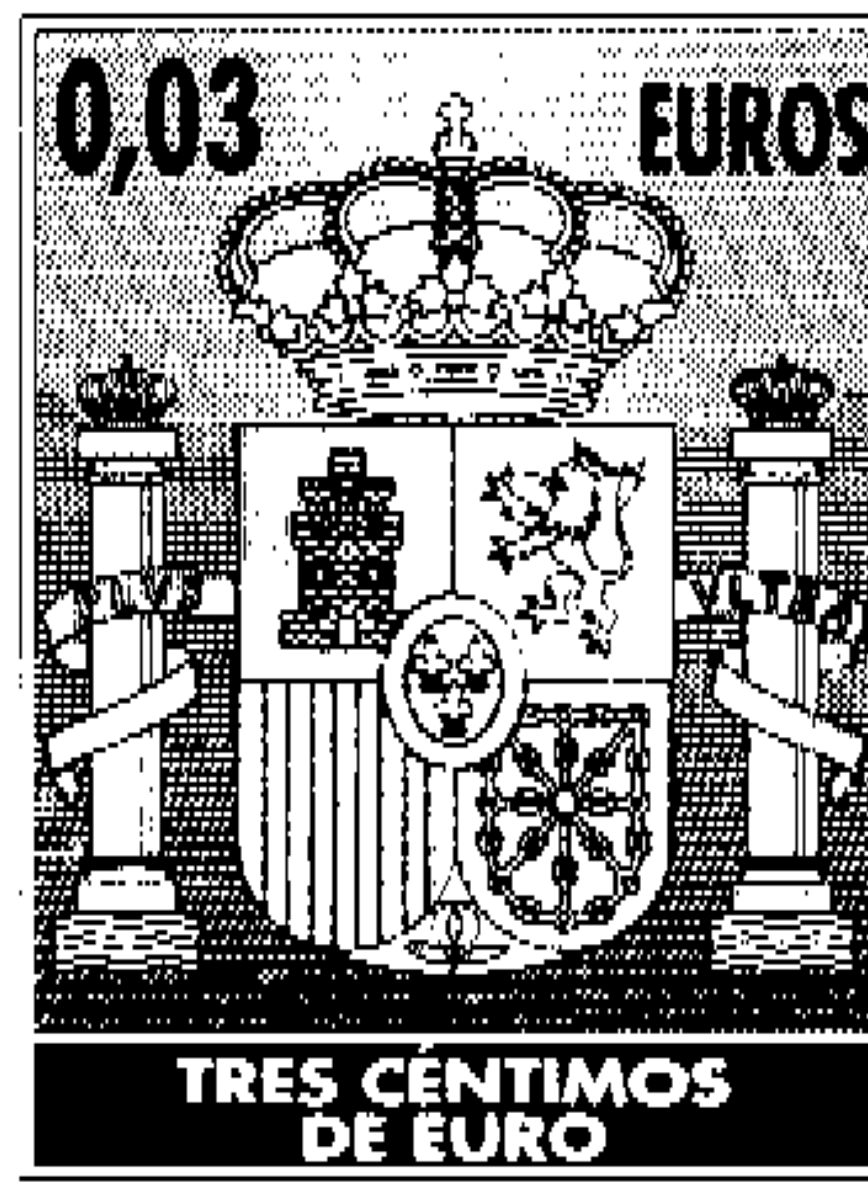
La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo y con cargo al mismo, procedió en la fecha de constitución del Fondo a la emisión de una única serie de Bonos de Titulización que tiene las siguientes características:

Importe nominal		1.051.700.000 euros
Número de Bonos		10.517: 1.052 Bonos Serie A1 1.367 Bonos Serie A2 7.710 Bonos Serie A3 388 Bonos Serie B
Importe nominal unitario		100.000 euros
Interés variable	Bonos Serie A1:	Euribor 3 meses + 0,05%
	Bonos Serie A2:	Euribor 3 meses + 0,18%
	Bonos Serie A3:	Euribor 3 meses + 0,28%
	Bonos Serie B:	Euribor 3 meses + 0,50%
Forma de pago		Trimestral.
Fechas de pago de intereses		26 de enero, 26 de abril, 26 de julio y 26 de octubre de cada año.
Fecha de inicio del devengo de intereses		24 de marzo de 1999.
Fecha del primer pago de intereses		26 de julio 1999.
Amortización		La amortización de los Bonos A1 se realizará a prorrata entre los Bonos A1 mediante la reducción del nominal de cada Bono, hasta completar el mismo, en seis cuotas iguales consecutivas, la primera de las cuales tendrá lugar en la primera Fecha de Pago, 26 de julio de 1999. Los Bonos A1 quedaron totalmente amortizados en el ejercicio 2000. La amortización de los Bonos A2 se realizará a prorrata ente los Bonos A2 mediante la reducción del nominal, hasta completar el mismo, en ocho cuotas iguales consecutivas, la primera de las cuales tendrá lugar en la séptima Fecha de Pago, 26 de enero del 2001. Los Bonos A2 han quedado totalmente amortizados en el ejercicio 2002.



CLASE 8.^a

CLASE 8.^a



0H7376971

La amortización de los Bonos A3 se realizará a prorrata entre los Bonos A3 mediante la reducción del importe nominal, hasta completar el mismo, en cada Fecha de Pago.

La amortización de los Bonos B comenzará sólo cuando hayan quedado totalmente amortizados los Bonos A.

El vencimiento de los Bonos se producirá en la Fecha en que estén totalmente amortizados o en la Fecha de Liquidación del Fondo.

La amortización de los Bonos se realizará, a prorrata entre los Bonos de la Clase que corresponda amortizar, mediante reducción del nominal, hasta completar el mismo, en cada Fecha de Pago por un importe igual a la menor de las siguientes cantidades:

- a) la diferencia en esa Fecha de Pago entre el Saldo Nominal Pendiente de los Bonos (previo a la amortización que se realice en esa Fecha de Pago) y el Saldo Nominal Pendiente de las Participaciones Hipotecarias no Fallidas; y
- b) los Recursos Disponibles en esa Fecha de Pago, deducidos los pagos correspondientes a los siguiente conceptos:
 - Gastos e Impuestos.
 - Comisión a la Gestora.
 - Pago de intereses a los Bonos A1, A2 y A3.
 - Pago de intereses a los Bonos B.

Fecha de vencimiento final bajo la hipótesis de inexistencia de amortizaciones anticipadas

Abril de 2014.

Acumulación de Amortizaciones

Las amortizaciones no satisfechas a los bonistas en una Fecha de Pago se acumularán a la siguiente sin devengo de intereses, y de acuerdo con la prelación de pagos a realizar por el Fondo (Nota 1).



0H7376972

CLASE 8.^a

El movimiento habido en la cuenta Bonos de Titulización desde el 31 de diciembre de 2003 hasta el 31 de diciembre de 2004 ha sido el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2003	503.790
Amortizaciones	<u>(73.027)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2004	<u>430.763</u>

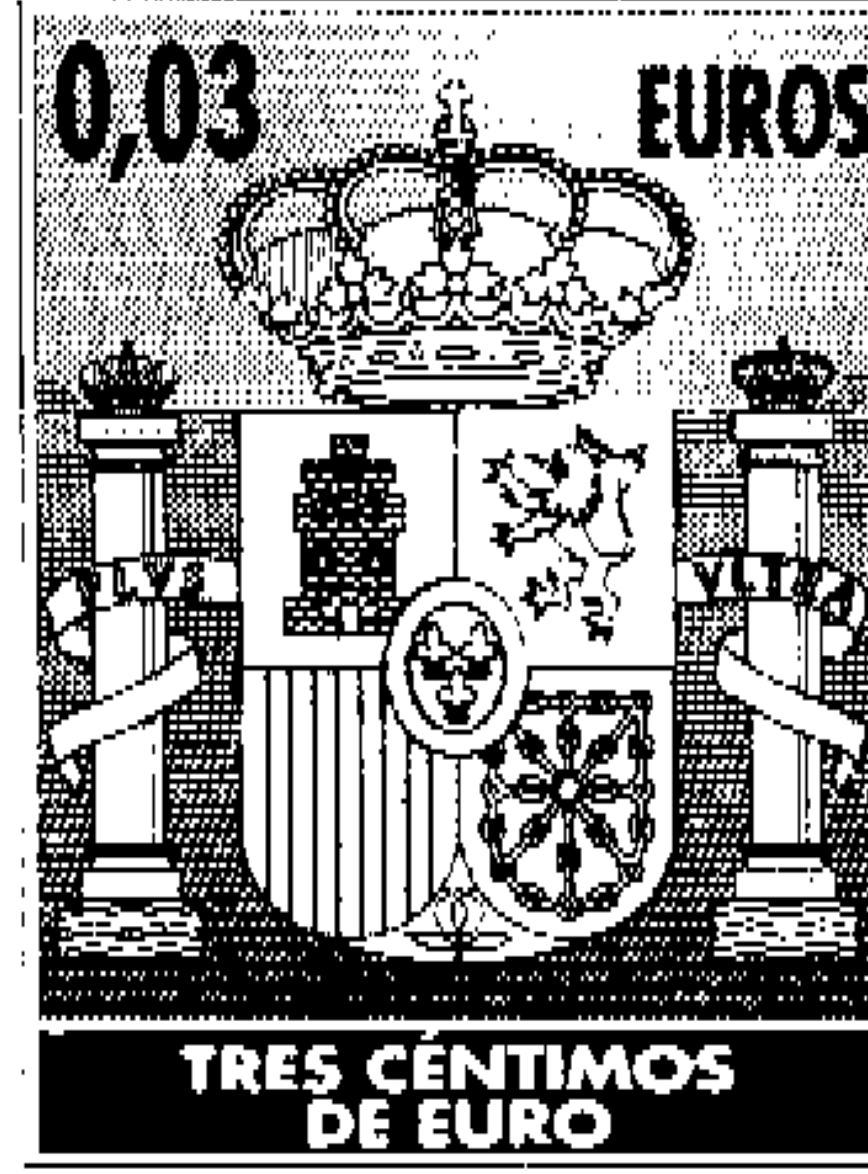
Los Bonos de Titulización se han clasificado entre corto y largo plazo en función de su fecha de vencimiento, según el siguiente detalle:

	<u>Miles de euros</u>
A corto plazo	20.036
A largo plazo	<u>410.727</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2004	<u>430.763</u>

La emisión de los Bonos está en soporte de anotaciones en cuenta y está dada de alta en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear), antiguo Servicio de Compensación y Liquidación de Valores (S.C.L.V.).

Asimismo, los Bonos se encuentran admitidos a cotización en el mercado de A.I.A.F. (Asociación de Intermediarios de Activos Financieros).

Al 31 de diciembre de 2004 hay intereses devengados no vencidos de Bonos de Titulización por importe de 1.930 miles de euros que, al estar pendientes de pago, se han registrado en el capítulo de "Acreedores a corto plazo" (Nota 11).



0H7376973

CLASE 8.^a

10. ENTIDADES DE CRÉDITO. PRÉSTAMOS SUBORDINADOS

En la Fecha de Desembolso, 24 de marzo de 1.999, el Fondo recibió 3 Préstamos Subordinados de las entidades Emisoras de Participaciones Hipotecarias, por importe total de 30.444 miles euros que tienen las siguientes características:

PRÉSTAMO SUBORDINADO A

Importe total facilitado por:

	<u>Euros</u>
- Caixa Penedés	467.143
- Caja España	283.114
- Caja Castilla La Mancha	235.927
- Caja Duero	198.180
- SA Nostra, Caixa de Baleares	94.371
- Caja Cantabria	94.371
- Caja del Círculo Católico de Burgos	94.369
- Caja Ingenieros	94.351
- Caja Rural Vasca	89.685
Saldo Inicial	<u>1.651.511</u>

Saldo al 31 de diciembre de 2004

Completamente amortizado

Tipo de interés anual:

Variable, e igual al que devenguen los Bonos para el mismo período.

Vencimiento final:

26 de abril de 2004.

Finalidad:

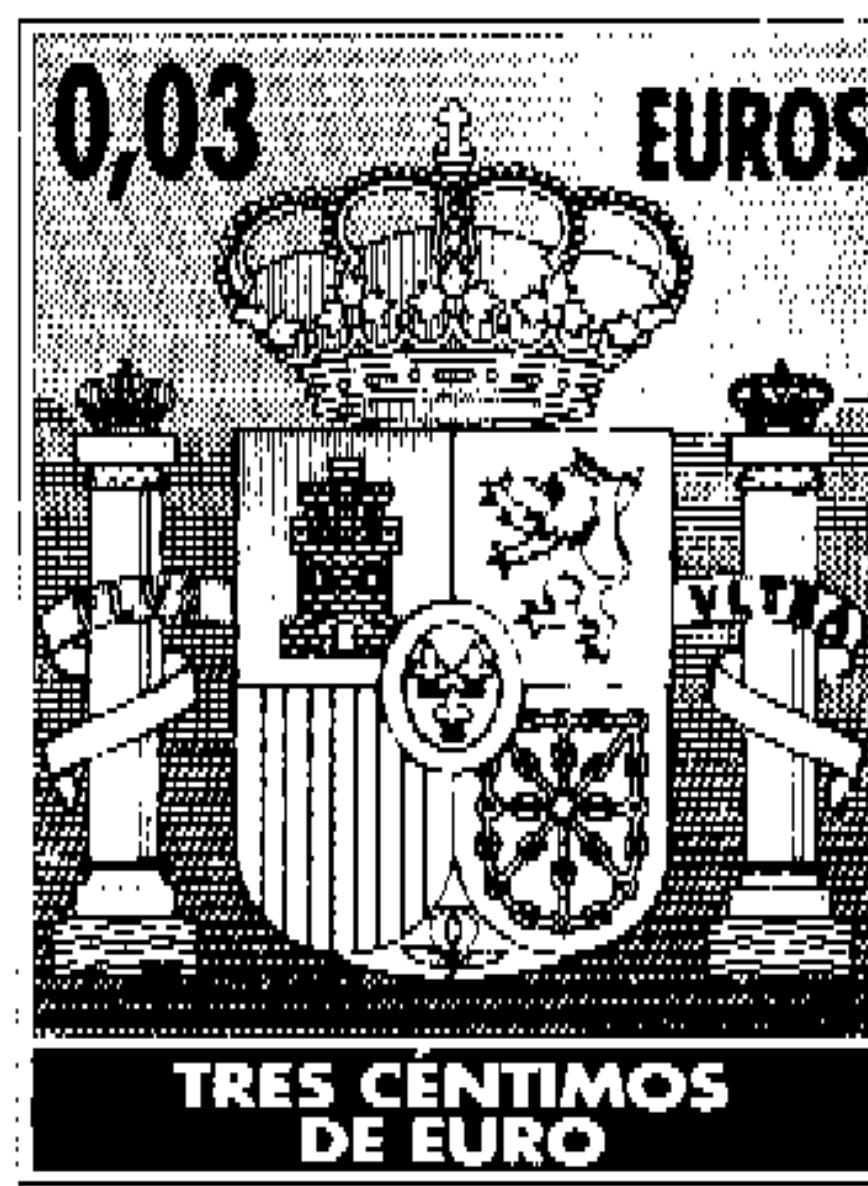
1. Al pago de las Comisiones de Aseguramiento.
2. Al pago de la Comisión de Dirección.

Amortización:

20 cuotas trimestrales desde el 26 de julio de 1999, coincidiendo con las Fechas de Pago del Fondo.



CLASE 8.^a
SUBORDINADO



0H7376974

PRÉSTAMO SUBORDINADO B

Importe total facilitado por:

	<u>Euros</u>
- Caixa Penedés	6.843.086
- Caja España	4.616.109
- Caja Castilla La Mancha	4.132.232
- Caja Duero	3.155.546
- SA Nostra, Caixa de Balears	1.562.745
- Caja Cantabria	1.628.848
- Caja del Círculo Católico de Burgos	1.484.572
- Caja Ingenieros	1.436.213
- Caja Rural Vasca	1.433.149
Saldo Inicial	<u>26.292.500</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2004	<u>18.817.069</u>

Tipo de interés anual:

Variable, e igual al que devenguen los Bonos para el mismo período.

Finalidad:

Dotación inicial del Fondo de Reserva.

Amortización:

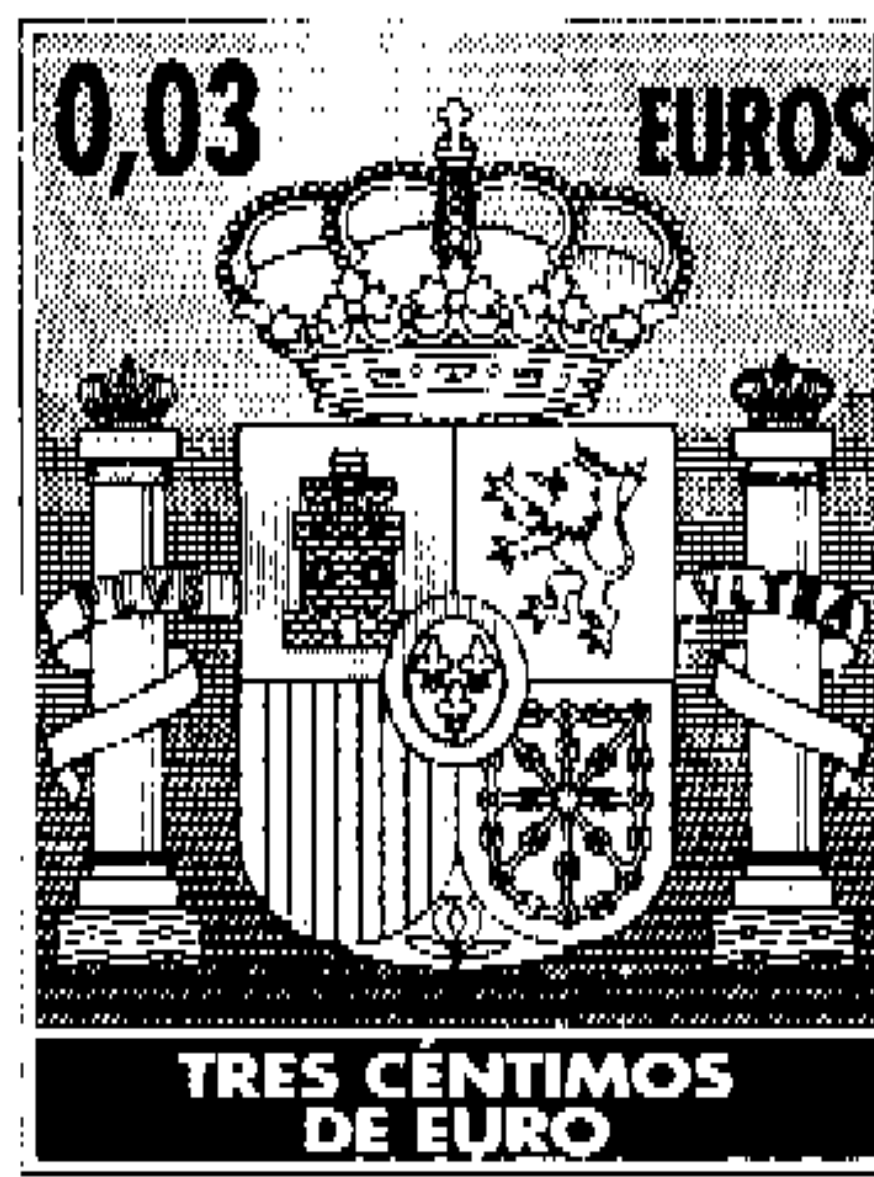
La amortización del Préstamo B se realizará en cada Fecha de Pago por un importe igual al importe en que cada Fecha de Pago se reduzca al Nivel Mínimo del Fondo de Reserva.

No obstante, no se procederá a la amortización del Préstamo B en el importe que corresponda al Emisor cuando se produzca una de las siguientes situaciones:

- a) que el saldo Nominal Pendiente de las Participaciones Hipotecarias por él emitidas sea superior o igual al Saldo Nominal Pendiente de los Bonos atribuibles a dicho Emisor.
- b) que el Nivel de Impagado correspondiente al Emisor sea superior al 3%.



CLASE 8.^a



0H7376975

- c) que el Saldo Nominal Pendiente de las Participaciones Hipotecarias Fallidas emitidas por el Emisor sea superior al 0,025% del Valor Nominal Inicial de las Participaciones Hipotecarias emitidas por él, multiplicado por el número de Fechas de Pago transcurrido desde la Fecha de Desembolso.
- d) que el tipo de interés medio ponderado de los Bonos del Período de Devengo de Intereses posterior sea superior al tipo de interés medio ponderado de las Participaciones Hipotecarias, en la correspondiente Fecha de Pago, emitidas por el correspondiente Emisor menos un diferencial del 0,33%.

PRÉSTAMO SUBORDINADO C

Importe total facilitado por:

	<u>Euros</u>
- Caixa Penedés	707.160
- Caja España	428.578
- Caja Castilla La Mancha	357.146
- Caja Duero	300.005
- SA Nostra, Caixa de Balears	142.859
- Caja Cantabria	142.858
- Caja del Círculo Católico de Burgos	142.856
- Caja Ingenieros	142.828
- Caja Rural Vasca	<u>135.710</u>
Saldo inicial	<u>2.500.000</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2004	<u>1.010.405</u>

Tipo de interés anual:

Variable, e igual al que devenguen los Bonos para el mismo período.

Vencimiento final:

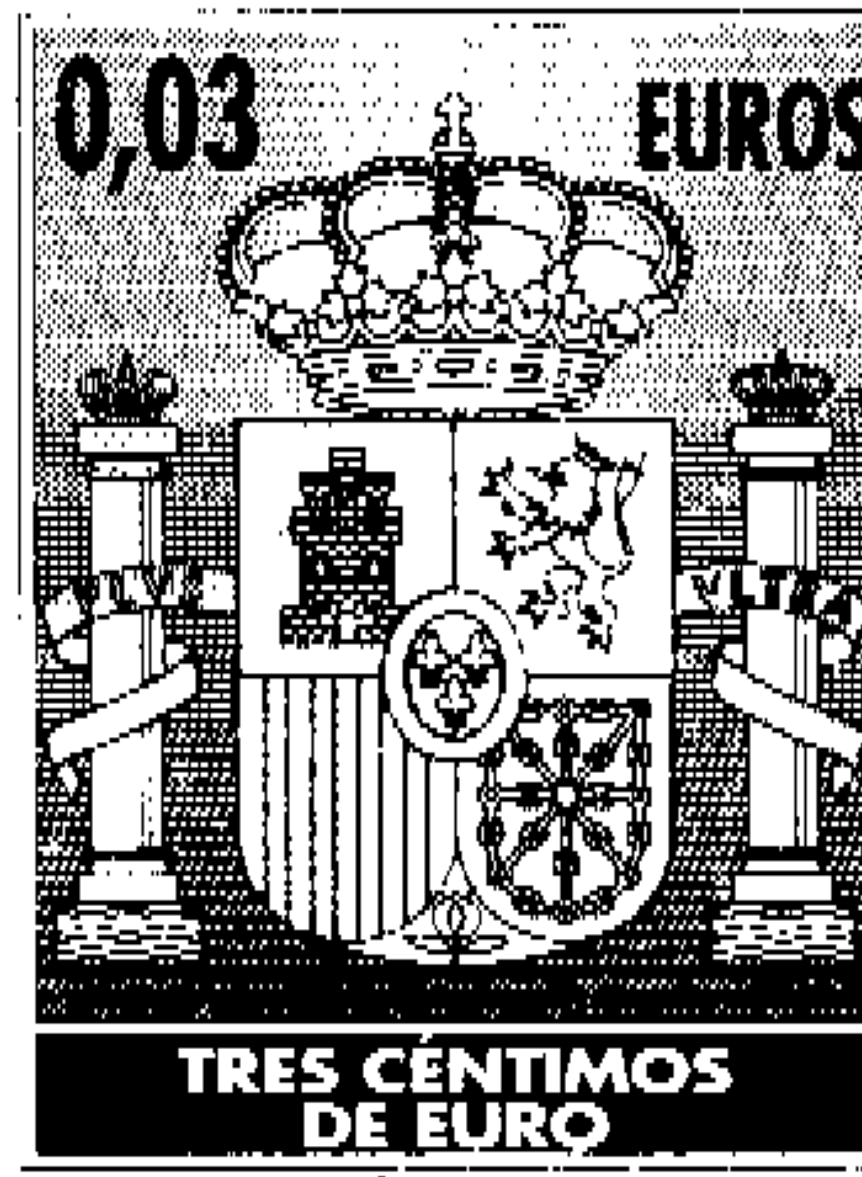
Fecha de liquidación del Fondo.

Finalidad:

Cubrir el desfase correspondiente en la primera Fecha de Pago del Fondo entre el devengo y el cobro de intereses de las Participaciones Hipotecarias.



CLASE 8.^a



0H7376976

Amortización:

Se realizará en cada Fecha de Pago, reduciendo el principal nominal pendiente en la misma proporción en que reduzca el Saldo Nominal Pendiente de las Participaciones Hipotecarias.

Cláusula de Subordinación:

La totalidad de las cantidades que deban abonarse al Emisor, tanto en concepto de intereses devengados, como en concepto de amortización de principal, tendrá carácter de subordinado respecto a los demás pagos a efectuar por el Fondo y en consecuencia sólo le serán abonados en el supuesto que:

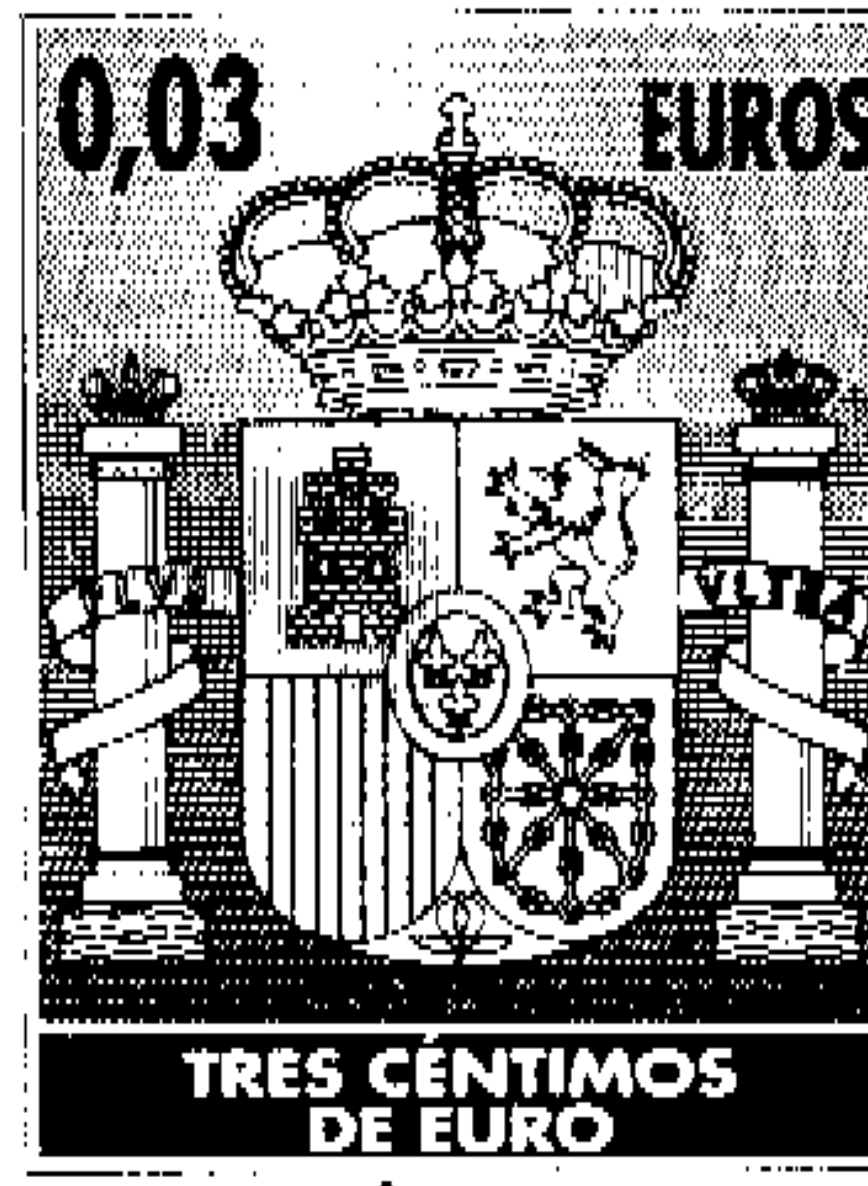
- los Recursos Disponibles del Fondo en cada Fecha de Pago, sean suficientes para atender las obligaciones del Fondo enumeradas en la Nota 1.c) apartados 1 a 8.

Al 31 de diciembre de 2004 hay intereses devengados no vencidos de Préstamos Subordinados por importe de 77 miles de euros que se han registrado en el capítulo de "Acreedores a corto plazo" (Nota 11).

11. ACREEDORES A CORTO PLAZO

La composición de este capítulo del balance de situación al 31 de diciembre de 2004 es la siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Cuentas de periodificación	
Intereses	
Entidades de Crédito (Nota 10)	77
Bonos de Titulización (Nota 9)	<u>1.930</u>
	2.007
Comisiones	
De gestión	57
Comisión variable	2.192
Acreeedores por avance técnico	<u>252</u>
	<u>4.508</u>



0H7376977

CLASE 8.ª

12. SITUACIÓN FISCAL

El resultado económico del ejercicio es cero y coincide con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, todo ello de acuerdo con el propio funcionamiento del Fondo, que debe carecer de valor patrimonial.

Según las disposiciones legales vigentes las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

El Fondo desde su constitución no ha recibido inspección alguna por parte de las autoridades fiscales para ninguno de los impuestos que le son de aplicación. En opinión del Consejo de Administración de la Sociedad Gestora del Fondo, no se estima que se devenguen pasivos significativos para el mismo, como consecuencia de la inspección, si hubiere, en relación a los ejercicios abiertos a inspección.

13. REMUNERACIÓN DE AUDITORES

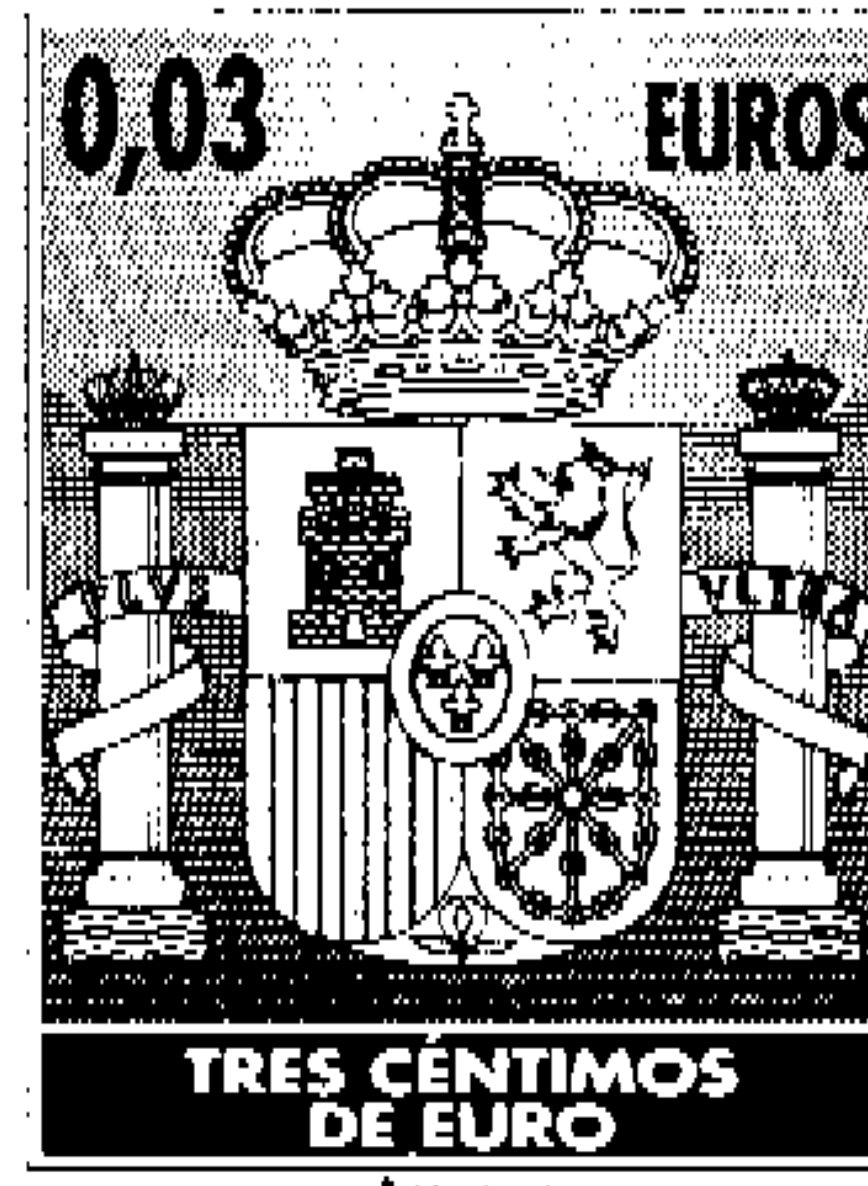
Los honorarios correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2004 han ascendido a 4 miles de euros, que son abonados por la Sociedad Gestora.

14. ACTUACIONES EMPRESARIALES CON INCIDENCIAS EN EL MEDIO AMBIENTE

Dada la actividad a la que se dedica el Fondo, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.



CLASE 8.^a



0H7376978

15. CUADRO DE FINANCIACIÓN

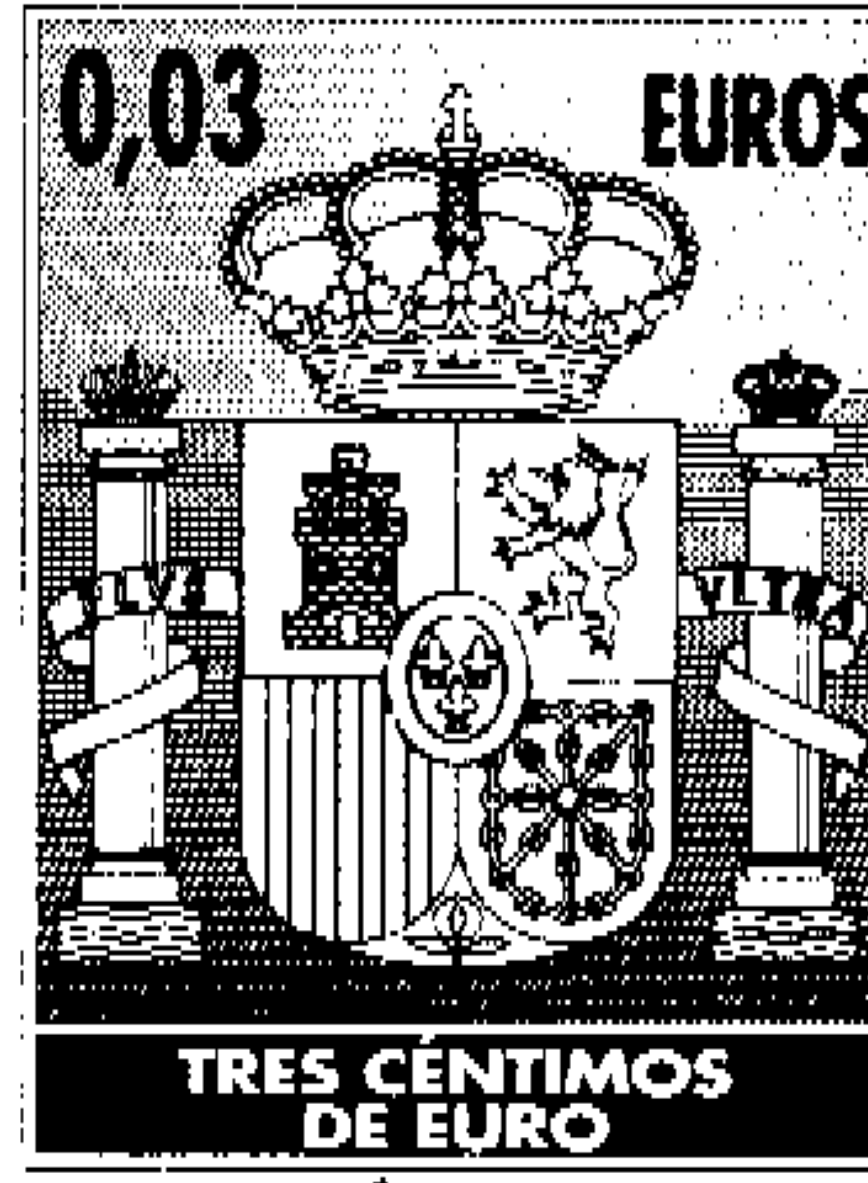
El cuadro de financiación correspondiente a los ejercicios 2004 y 2003 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2004	2003
<u>APLICACIONES</u>		
Bonos de Titulización	93.063	104.470
Entidades de crédito. Préstamo subordinado	4.390	1.898
TOTAL APLICACIONES	97.453	106.368
<u>ORÍGENES</u>		
Recursos generados en las operaciones	106	331
Participaciones Hipotecarias	91.535	104.433
TOTAL ORÍGENES	91.641	104.764
EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORÍGENES (DISMINUCIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE)	(5.812)	(1.604)
<u>VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE</u>		
Deudores	(2.707)	(864)
Tesorería	(8.517)	(2.106)
Cuentas de periodificación	(196)	(462)
Acreedores a corto plazo	5.608	1.828
	(5.812)	(1.604)
<u>CONCILIACIÓN DEL RESULTADO CONTABLE</u>		
Resultado contable	-	-
Amortización	106	331
Recursos generados en las operaciones	106	331



CLASE 8.^a

W. H. H. H. H.



0H7376979

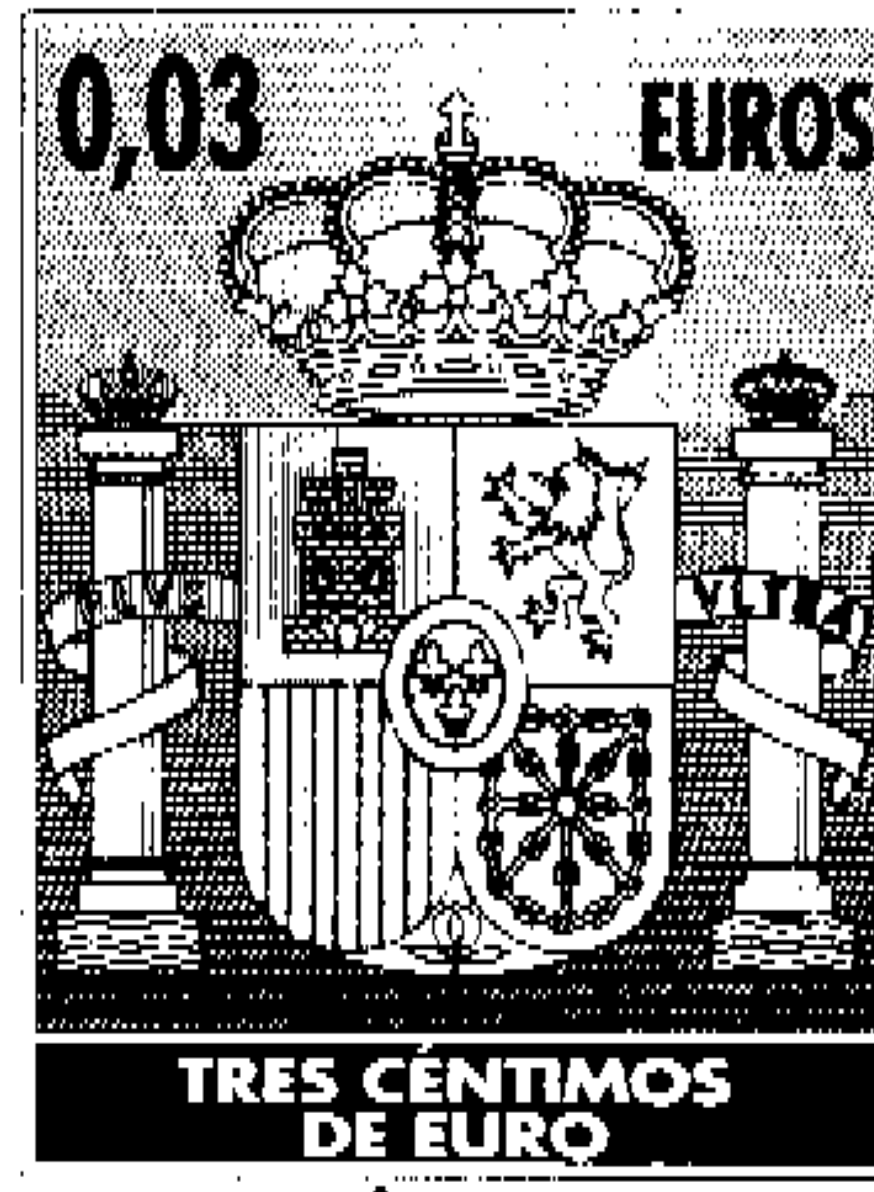
16. HECHOS POSTERIORES

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales no ha ocurrido ningún hecho digno de mención que afecte o modifique la información contenida en las citadas cuentas anuales.



CLASE 8.^a

1977-1978

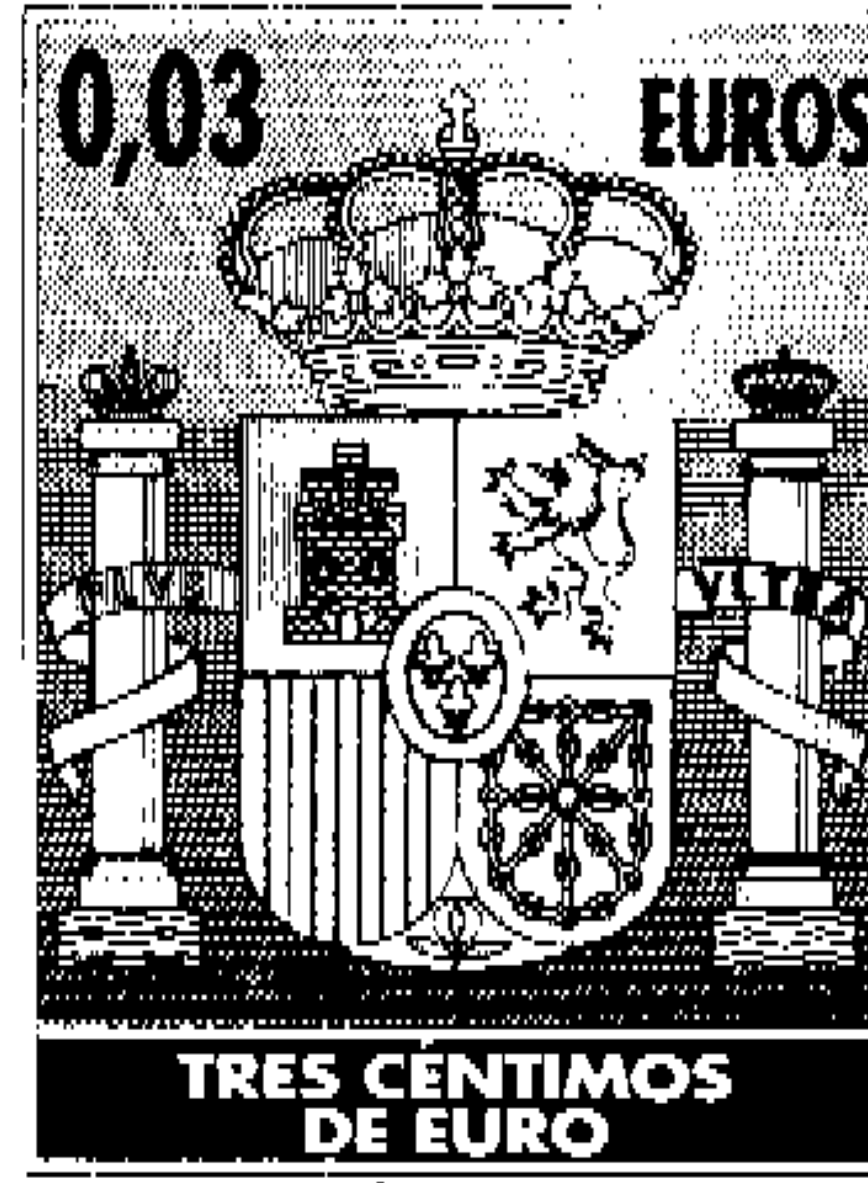


0H7376980

2. INFORME DE GESTIÓN



CLASE 8.^a
ESTADO FINANCIERO



0H7376981

TDA 7, Fondo de Titulización Hipotecaria

Informe de Gestión
Ejercicio 2004

TDA 7, Fondo de Titulización Hipotecaria, fue constituido por Titulización de Activos SGFT, el 12 de marzo de 1999, comenzando el devengo de los derechos de sus activos y obligaciones de sus pasivos en la Fecha de Desembolso (24 de marzo de 1999). Actúa como Agente Financiero del Fondo el Instituto de Crédito Oficial (I.C.O.), con funciones de depositaria de los activos del Fondo y Agente de Pagos de sus obligaciones.

El Fondo emitió 10.517 Bonos de Titulización Hipotecaria en dos Clases. La Clase A está constituida por 3 Series de Bonos:

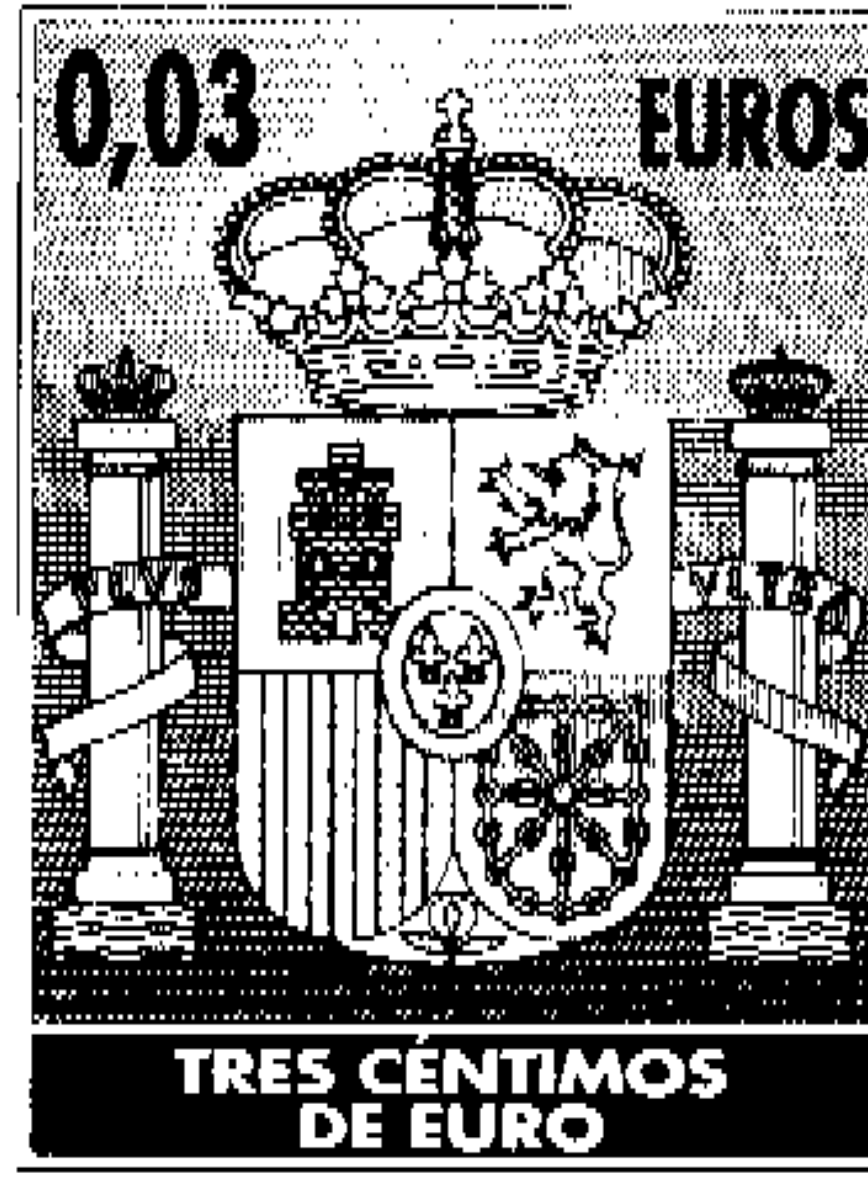
- La Serie A1, integrada por 1.052 Bonos que devengan un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 0,05%. Esta Serie quedó totalmente amortizada el 26 de octubre de 2000.
- La Serie A2, integrada por 1.367 Bonos que devengan un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 0,18%. Esta Serie quedó totalmente amortizada el 28 de octubre de 2002.
- La Serie A3, integrada por 7.710 Bonos que devengan un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 0,28%.

La Clase B está constituida por una sola Serie, de 388 Bonos, que devengan un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 0,50%.

Cada Bono tiene un valor nominal de 100.000 euros, que totalizan un importe de 1.051.700.000 euros. Las entidades aseguradoras hicieron efectivo al Fondo en la Fecha de Desembolso la totalidad del importe de la emisión.



CLASE 8.^a



0H7376982

El Fondo dispone de un Fondo de Reserva, dotado con el Préstamo Subordinado B por las Entidades Emisoras, destinado a atender determinadas obligaciones del Fondo en caso de insuficiencia de Recursos Disponibles. En cada momento, el Importe Mínimo del Fondo de Reserva será la menor de las siguientes cantidades: (i) 26.292.500.- euros, ó (ii) el 5% del saldo nominal pendiente de las Participaciones Hipotecarias emitidas por cada Emisor.

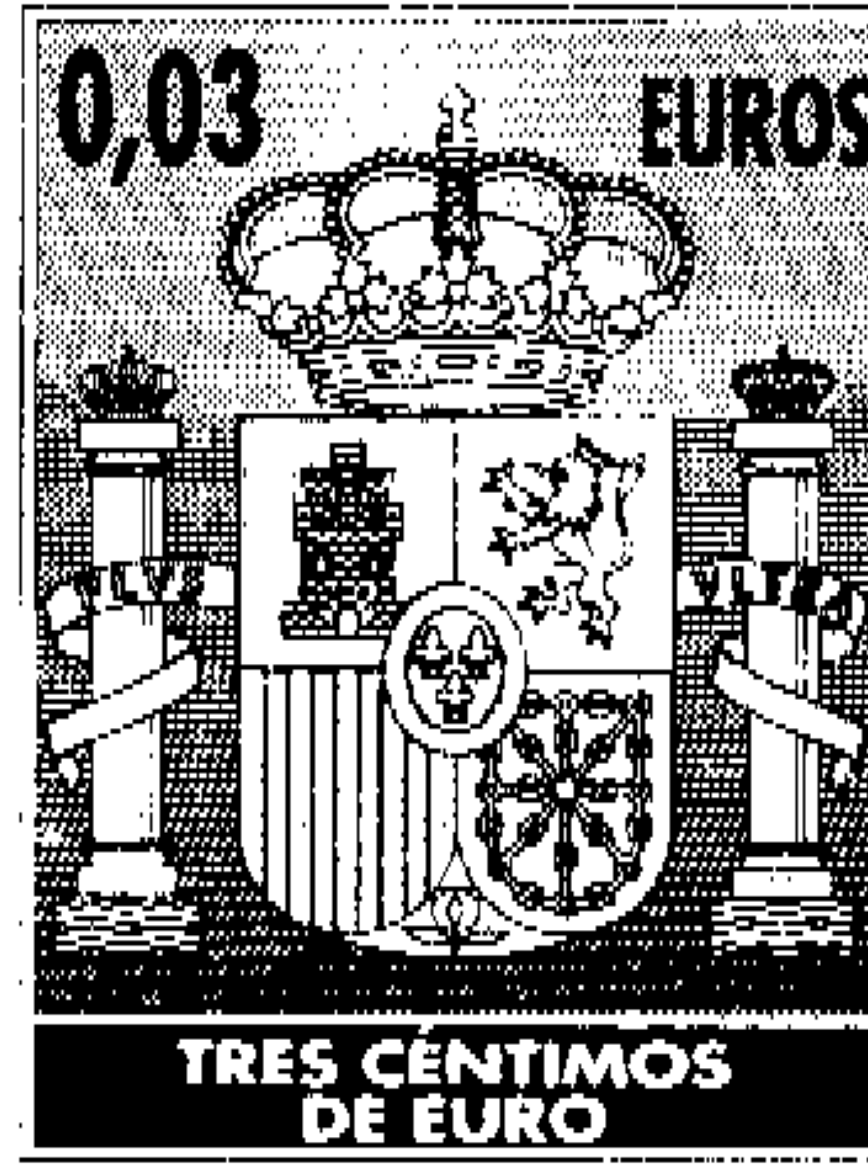
El Fondo liquida con las Entidades Emisoras de las Participaciones Hipotecarias con carácter mensual el día 22 de cada mes y tiene fijadas como Fechas de Pago a los bonistas los días 26 de enero, 26 abril, 26 de julio, y 26 de octubre de cada año.

Los flujos de ingresos y pagos del Fondo durante el ejercicio han transcurrido dentro de los parámetros previstos. Durante el ejercicio el Fondo ha abonado los importes correspondientes en concepto de comisiones a terceros, descritos y fijados conforme a los Contratos y a la Escritura de Constitución que rigen el funcionamiento del Fondo. Teniendo en cuenta la evolución de los flujos del Fondo y bajo un supuesto de Tasa de Amortización Anticipada del 10%, se prevé que la Sociedad Gestora proceda a la Liquidación Anticipada del Fondo con fecha 26/7/2010 conforme a la Escritura de Constitución del Fondo y al Folleto de Emisión.

Se adjunta a este informe de gestión los cuadros de flujos de caja del Fondo correspondiente a los períodos de liquidación del ejercicio de 2004.

Puede obtenerse información más completa y actualizada sobre el Fondo en las páginas de Titulización de Activos SGFT en Internet: <http://www.tda-sgft.com>.

Este documento amplía la información contenida en las cuentas anuales del presente ejercicio.



OH7376983

CLASE 8.^a

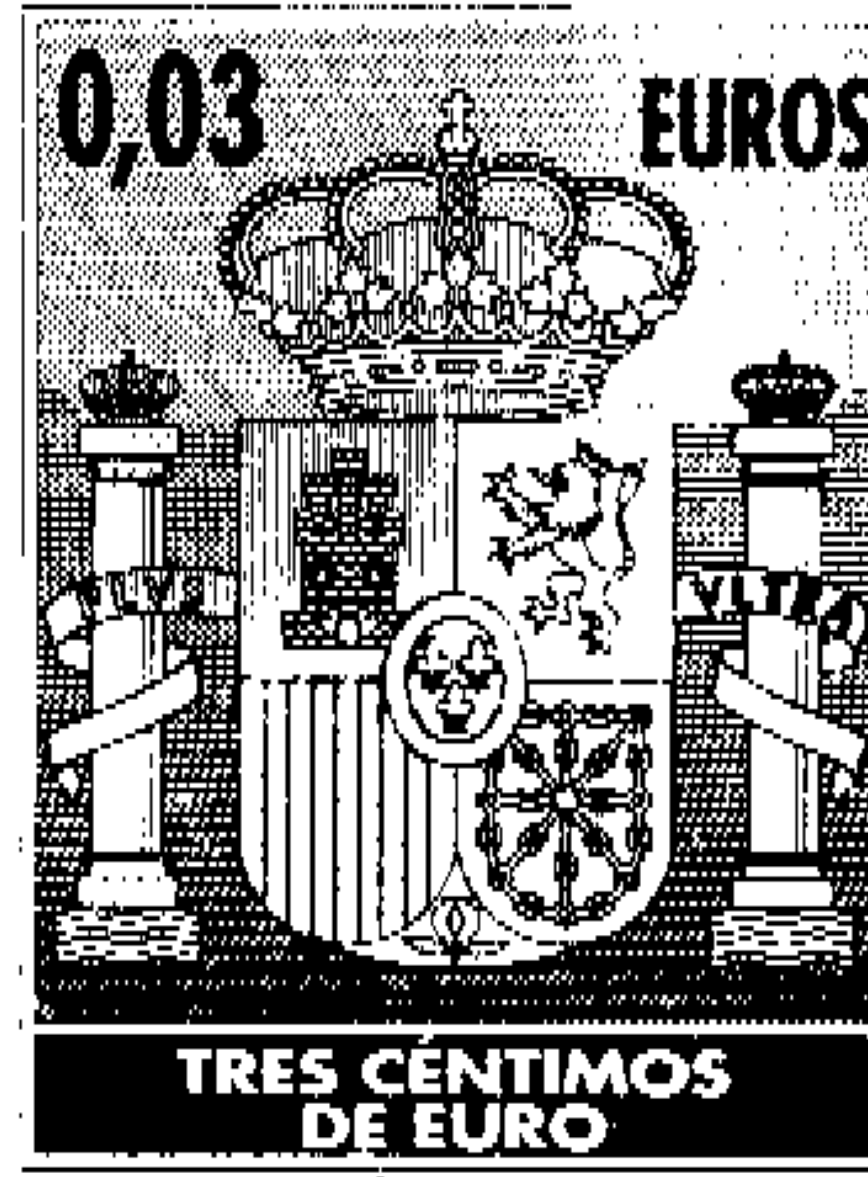
TDA 7, FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA
INFORMACION SOBRE EL FONDO
a 31 de diciembre de 2004

I. CARTERA DE PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS

1. Saldo vivo de Participaciones Hipotecarias (sin impagos, en euros):	404.603.096,32
2. Vida residual (meses):	124
3. Tasa de amortización anticipada (anualizada):	
Últimos 3 meses:	11,24%
Últimos 6 meses:	10,49%
Últimos 12 meses:	10,46%
Desde la fecha de desembolso:	10,58%
4. Porcentaje de impagado entre 3 y 6 meses:	0,36%
5. Porcentaje de impagado entre 7 y 11 meses:	0,03%
6. Porcentaje de fallidos ¹ :	0,19%
7. Nivel de Impagado ² :	0,20%
8. Saldo de fallidos (sin impago):	719.390,53
9. Tipo medio cartera:	3,56%

II. BONOS

1. Saldo vivo de Bonos por Serie (euros):	
a) Serie A1	0,00
b) Serie A2	0,00
c) Serie A3	391.962.522,00
d) Serie B	38.800.000,00
2. Saldo vivo unitario por Serie (euros):	
a) Serie A1	0,00
b) Serie A2	0,00
c) Serie A3	50.838,20
d) Serie B	100.000,00
3. Porcentaje pendiente de vencimiento por Serie:	
a) Serie A1	0,00%
b) Serie A2	0,00%
c) Serie A3	50,83%
d) Serie B	100,00%
4. Saldo vencido pendiente de amortizar (en euros):	0,00
5. Intereses devengados no pagados:	1.930,770,67



0H7376984

CLASE 8.^a**III. TIPOS DE INTERES**

Tipo Bonos por Serie (a 31 de diciembre de 2004):

a) Serie A1	n.a.
b) Serie A2	n.a.
c) Serie A3	2,42%
d) Serie B	2,64%

IV. LIQUIDEZ

Liquidez:

1. Saldo de la cuenta de Tesorería:	28.195.780,44
2. Saldo de la cuenta de Reinversión:	9.645.123,80

V. IMPORTE PENDIENTE DE REEMBOLSO DE PRÉSTAMOS

Importe pendiente de reembolso de préstamos:

1. Préstamo subordinado A (Comisiones):	0,00
2. Préstamo subordinado B (Fondo de Reserva):	18.817.068,93
3. Préstamo subordinado (Desfase):	1.010.400,99

VI. GASTOS Y COMISIONES DE GESTIÓN

a) Gastos producidos 2004	344.915,72
b) Variación 2004	-17,63%

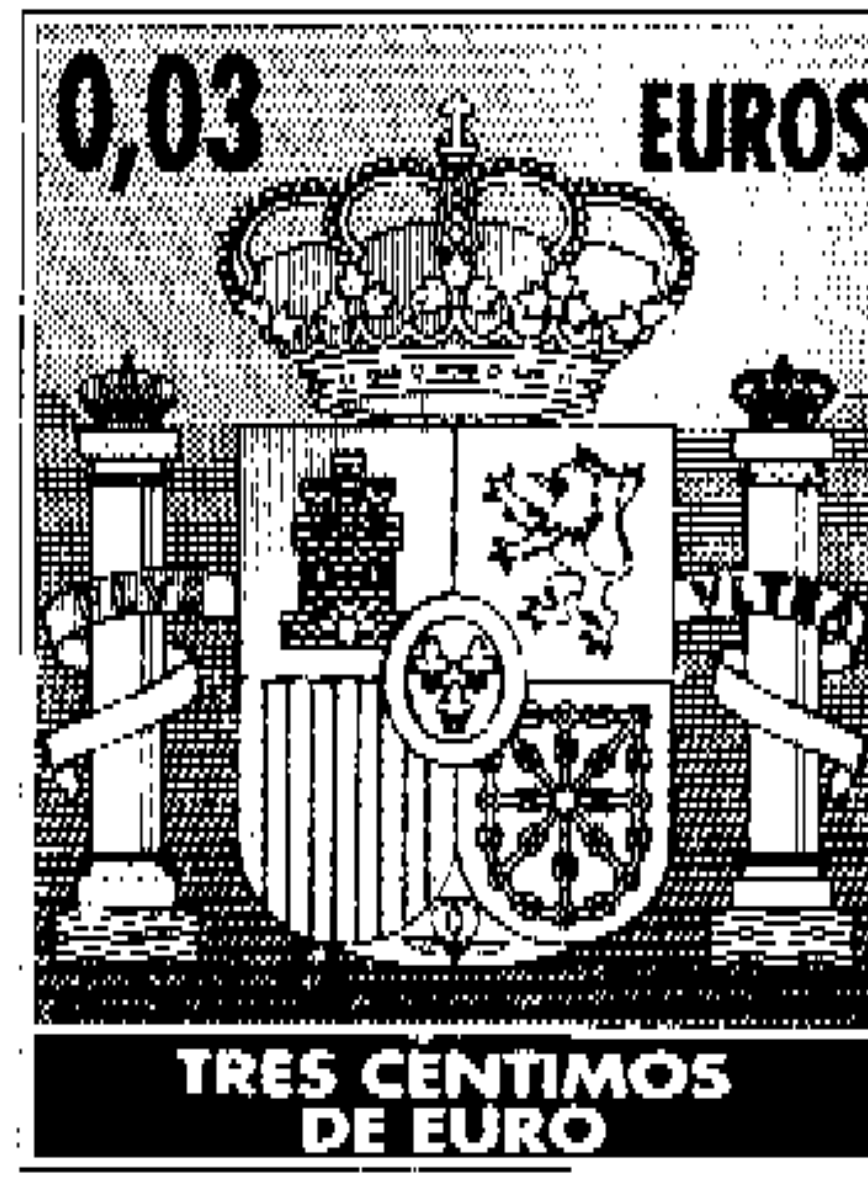
¹ Se considera Participación Hipotecaria Fallida aquella Participación cuyo préstamo tiene un retraso en el pago igual o superior a 12 meses, o que haya sido declarado fallido de acuerdo con el Administrador o por el cual se haya presentado demanda judicial o haya sido considerado fallido conforme a la definición de la Circular 4/1991 del Banco de España.

El porcentaje está calculado sobre el saldo pendiente de vencimiento más el saldo impagado a 31 de diciembre.

² Importe de principal de las Participaciones Hipotecarias con morosidad igual o superior a 90 días en la fecha de determinación anterior a la Fecha de Pago en curso.



CLASE 8.^a



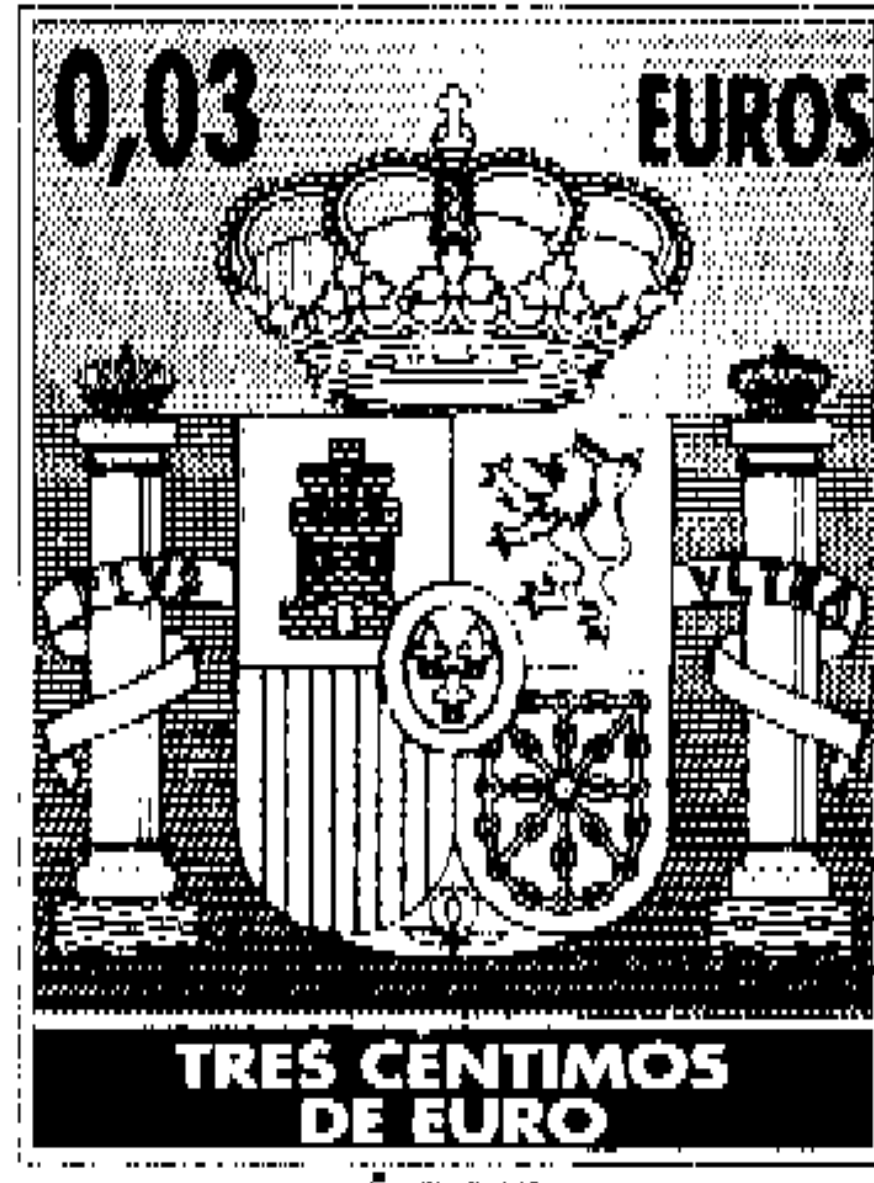
0H7376985

TDA 7, Fondo de Titulización Hipotecaria
FLUJOS DE CAJA DEL PERÍODO: 27/10/03 - 26/01/04

	22/12/03 - 22/03/04		22/03/04 - 22/06/04		22/06/04 - 22/09/04		22/09/04 - 22/12/04		22/12/03 - 22/12/04	
	Euros		Euros		Euros		Euros		Total Euros	
	Ingresos	Pagos	Ingresos	Pagos	Ingresos	Pagos	Ingresos	Pagos	Ingresos	Pagos
I. INVERSIONES/FINANCIACIONES										
Amortización Bonos Titulización Hip.	27.495.595,60	23.904.855,00	24.185.024,89	27.294.093,90	22.521.547,90	23.001.705,60	21.723.254,24	22.731.084,60	95.925.422,63	96.931.739,10
Amortización Participaciones Hip.		1.263.647,86		1.148.485,69		989.569,03		988.080,18		4.389.782,76
Amortización Ptmos. Subordinados										
II. INTERESES										
Intereses pagados a los BTH	5.110.312,63	3.262.950,68	4.560.592,97	3.020.593,40	4.170.772,68	2.838.843,18	3.877.360,02	2.803.241,18	17.719.038,30	11.925.628,44
Intereses recibidos de las PHs		131.614,05		120.394,83		113.488,99		112.774,03		478.271,90
Intereses Ptmos. Subordinado	196.856,81		199.259,02		173.968,63		175.091,11		745.175,57	
Intereses Inversiones Temporales	(74.936,56)		14.568,87		(20.305,47)		1.997,47		-78.675,69	
Avance Técnico Neto										
III. GASTOS										
Comisiones Periódicas:										
- Gestora		96.159,66		91.255,53		86.860,95		82.776,15		357.052,29
- Gastos Extraordinarios (Iberclear)								568,40		568,40
Excedente de Caja		1.793.624,44		1.452.420,22		1.226.639,49		999.871,18		5.472.555,33
Total Ingresos/Pagos	32.727.828,48	30.452.851,69	28.959.445,75	33.127.243,57	26.845.983,74	28.257.107,24	25.777.702,84	27.718.395,72	114.310.960,81	119.555.598,22
Saldo inicial	27.253.670,83		29.530.198,20		25.363.630,37		23.953.675,40		106.101.174,81	
A Inversiones Temporales	59.981.499,31	59.981.499,31	58.489.643,95	58.489.643,95	52.209.614,11	52.209.614,11	49.731.378,24	49.731.378,24	220.412.135,62	220.412.135,61
Total										
Retenciones practicadas	489.481,54		453.067,82		425.846,14		420.457,64		1.788.853,14	
A Inv. Temporales		489.481,54		453.067,82		425.846,14		420.457,64		1.788.853,14

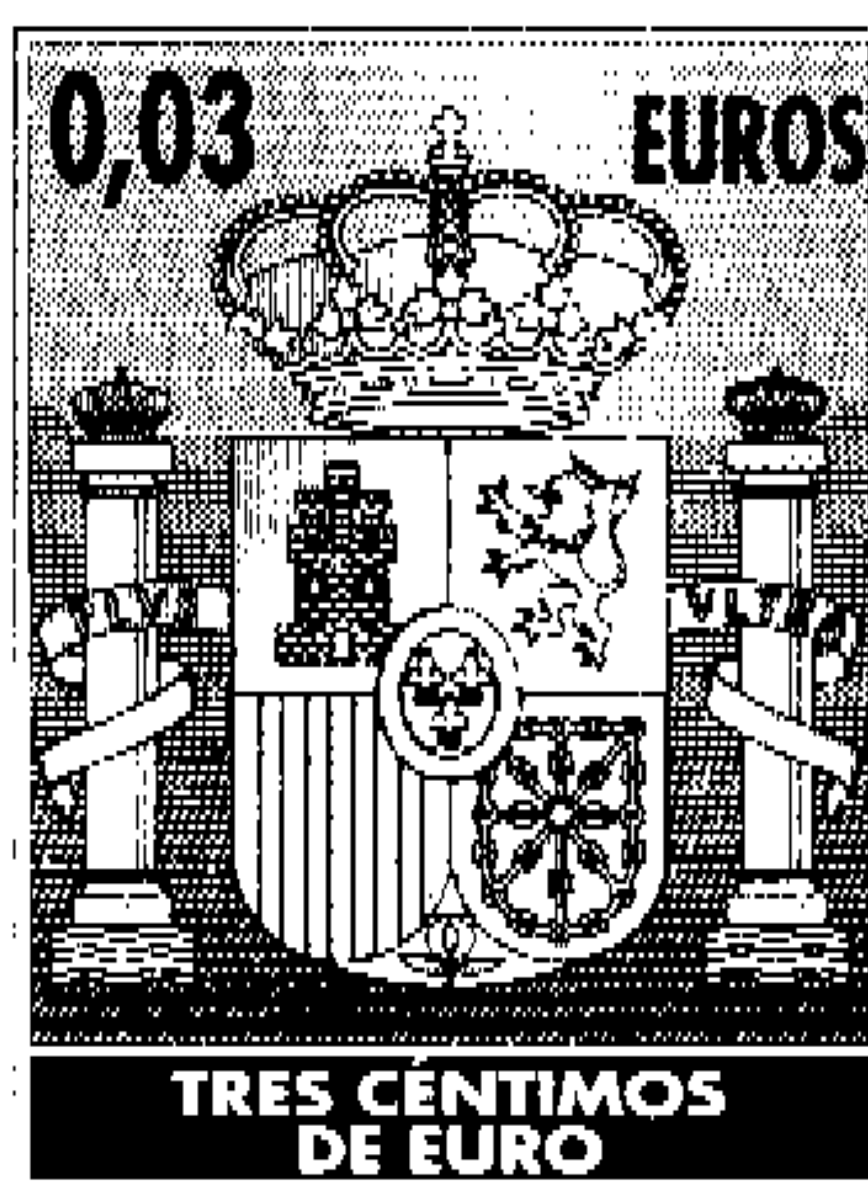


CLASE 8.^a



0H7376986

3. FORMULACIÓN



OH7376987

CLASE 8.^a

MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD GESTORA

D. Francisco Javier Soriano Arosa
Presidente

Caja de Ahorros del Mediterráneo
D. Eleuterio Jover Irles

D. Francisco Javier Saiz Alonso

D. Gumersindo Ruiz-Bravo de Mansilla

D. Víctor Iglesias Ruiz

Caja de Ahorros Municipal de Burgos
D. Horacio Mesonero Morales

D. José Carlos Contreras Gómez

Bear Stearns Spanish Securitization Corporation
Dña. Alicia Reyes Revuelta

Diligencia que levanta el Secretario, D. Luis Vereterra Gutiérrez-Maturana, para hacer constar que tras la aprobación de las cuentas anuales y el informe de gestión de TDA 7, Fondo de Titulización Hipotecaria, correspondientes al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2004, por los miembros del Consejo de Administración de Titulización de Activos, S.A., S.G.F.T., en la sesión de 25 de abril de 2005, sus miembros han procedido a suscribir el presente Documento que se compone de 30 hojas de papel timbrado encuadernadas y numeradas correlativamente del OH7376950 al OH7376987, ambos inclusive, estampando su firma los miembros reunidos, cuyos nombres y apellidos constan en esta última hoja del presente, de lo que doy fe.

Madrid, 25 de abril de 2005

D. Luis Vereterra Gutiérrez-Maturana
Secretario del Consejo