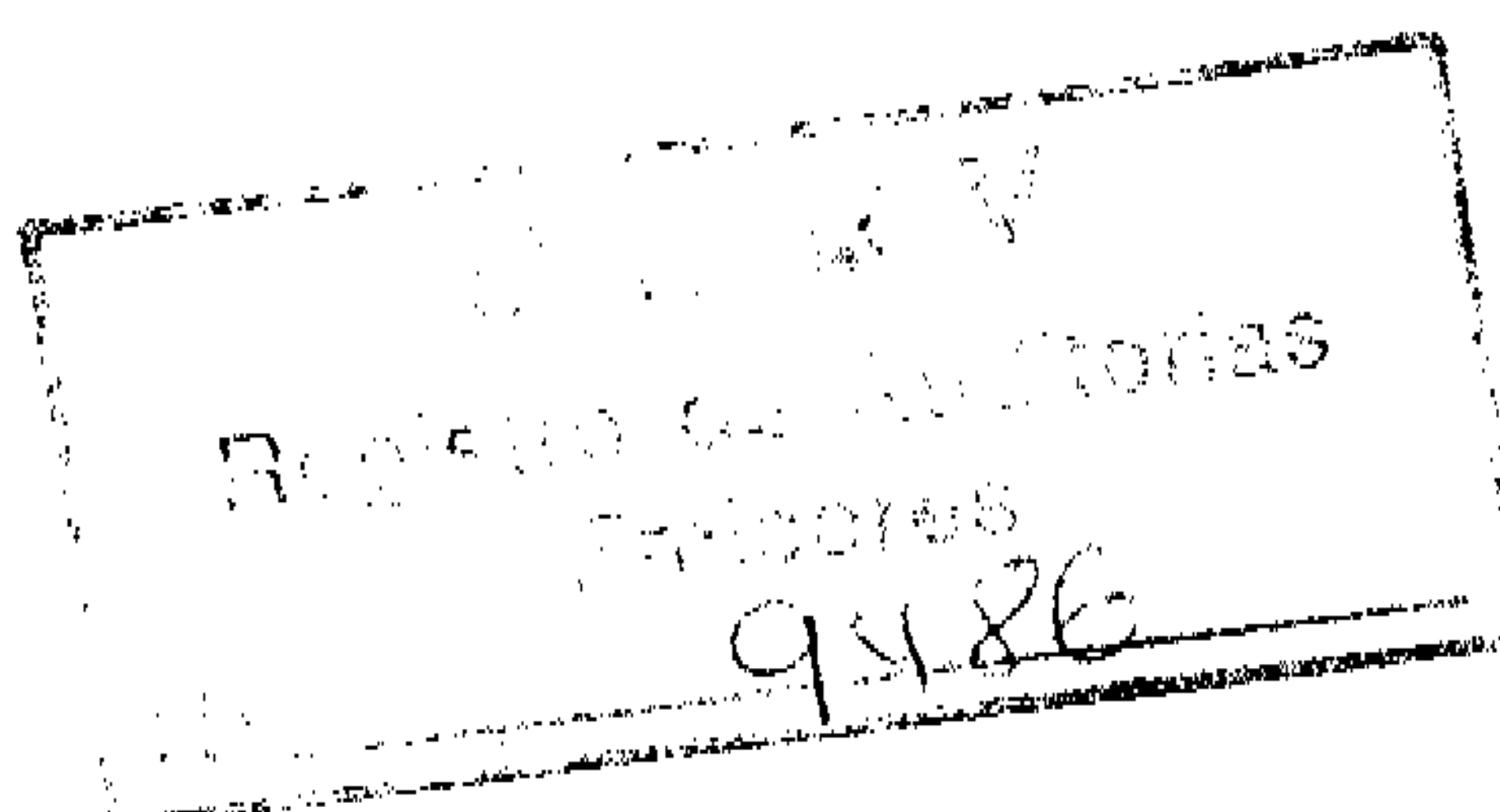


Fondo de Titulización Hipotecaria, Hipotebansa VII

Cuentas Anuales e
Informe de Gestión correspondientes al
ejercicio 2005, junto con el
Informe de Auditoría Independiente



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Tenedores de Bonos de
Fondo de Titulización Hipotecaria, Hipotebansa VII, por encargo de
Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Fondo de Titulización Hipotecaria, Hipotebansa VII, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2005 y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de su Sociedad Gestora. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de su Sociedad Gestora presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación del Fondo, además de las cifras del ejercicio 2005, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere, exclusivamente, a las cuentas anuales del ejercicio 2005. Con fecha 25 de abril de 2005 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2004, en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2005 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Fondo de Titulización Hipotecaria, Hipotebansa VII al 31 de diciembre de 2005 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha, y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.
4. El informe de gestión del ejercicio 2005 adjunto contiene las explicaciones que los Administradores de su 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 2005. 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
Inscrita en el R.O.A.C. Nº S0692

Germán de la Fuente

3 de abril de 2006

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
DELOITTE, S.L.

Año 2006 Nº A1-005823
COPIA GRATUITA

.....
Este informe está sujeto a la tasa
aplicable establecida en la
Ley 44/2002 de 27 de noviembre.
.....

FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, HIPOTEBANSA VII

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 Y 2004 (NOTAS 1, 2 Y 3)

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2005	Ejercicio 2004 (*)	HABER	Ejercicio 2005	Ejercicio 2004 (*)
DEBE					
GASTOS FINANCIEROS:			INGRESOS FINANCIEROS:		
Intereses de bonos de titulación hipotecaria (Nota 8)	2.091	2.671	Intereses de participaciones hipotecarias (Nota 4)	2.796	3.663
Intereses del préstamo subordinado (Nota 7)	63	77	Intereses de demora	1	2
Intereses de contratos de permuta financiera de intereses (Nota 10)	2.348	3.115	Ingresos financieros	140	206
	4.502	5.863	Intereses de contratos de permuta financiera de intereses (Nota 10)	2.092	2.663
FALLIDOS (Nota 4)	19	81	Beneficios en venta de inmuebles adjudicados	-	7
			Ingresos varios	-	13
GASTOS GENERALES (Nota 11)	15	17		5.029	6.554
COMISIONES DEVENGADAS					
Comisión variable	328	398			
Comisión de administración y otras	165	195			
	493	593			
TOTAL DEBE	5.029	6.554	TOTAL HABER	5.029	6.554

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

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2005.

FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, HIPOTEBANSA VII

BALANCES DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2005 Y 2004 (NOTAS 1, 2 Y 3) (Miles de Euros)

ACTIVO	2005	2004 (*)	PASIVO	2005	2004 (*)
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS : Participaciones hipotecarias (Nota 4)	76.169	95.927	PRÉSTAMO SUBORDINADO (Nota 7)	2.197	2.555
OTROS CRÉDITOS (Nota 5)	192	259	EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES: Bonos de titulación hipotecaria (Nota 8)	76.928	97.263
TESORERÍA (Nota 6)	3.016	4.100	HACIENDA PÚBLICA (Nota 13)	17	21
TOTAL ACTIVO	79.377	100.286	OTRAS DEUDAS (Nota 9)	235	447
			TOTAL PASIVO	79.377	100.286

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

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación a 31 de diciembre de 2005.

Fondo de Titulización Hipotecaria, Hipotebansa VII

Memoria correspondiente al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2005

1. Reseña del Fondo

Fondo de Titulización Hipotecaria, Hipotebansa VII (en adelante, "el Fondo") se constituyó, el 5 de mayo de 1998, al amparo de la Ley 19/1992, de 7 de julio, con carácter de fondo cerrado, consistiendo su función en la adquisición de participaciones hipotecarias y en la emisión de dos series de bonos de titulización hipotecaria, por un importe total de 317,33 millones de euros (véase Nota 8). El desembolso de las participaciones hipotecarias, así como el de los bonos de titulización hipotecaria, se produjo el 8 de mayo de 1998, 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") (Grupo Santander). La comisión de administración que se paga a la Sociedad Gestora se calcula como el 0,1% del valor de los bonos de titulización hipotecaria pendientes de amortización en la fecha anterior a la de pago de dichos bonos.

La gestión y administración de los préstamos hipotecarios sobre los que se han instrumentado las participaciones hipotecarias corresponden a la sociedad emisora de las mismas, Banco Santander Central Hispano S.A. ("el Banco"). El Banco no asume ninguna responsabilidad por el impago de dichos préstamos, obteniendo por dicha gestión una contraprestación de 15.025,30 euros trimestrales (Impuesto sobre el Valor Añadido incluido) a recibir en cada fecha de pago de intereses de los bonos. Asimismo, se pagará al Banco una cantidad variable, que se devengará el 31 de diciembre de cada ejercicio, igual a la diferencia entre los ingresos y gastos del Fondo de cada ejercicio.

La entidad depositaria de las participaciones hipotecarias y de las escrituras de formalización de los préstamos hipotecarios es Banco Santander Central Hispano, 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. La normativa fiscal vigente excluye explícitamente a los Fondos de Titulización de la obligación de que les sea practicada alguna retención legal sobre los intereses devengados por las participaciones hipotecarias.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables que del Fondo mantiene su Sociedad Gestora y se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad adaptado a la operativa del Fondo, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Fondo. Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2005 han sido formuladas por los Administradores de su Sociedad Gestora (véase Nota 1).

b) Principios contables y criterios de valoración

En la preparación de las cuentas anuales se han seguido los principios contables y criterios de valoración descritos en la Nota 3. No existe ningún principio contable o criterio de valoración de carácter obligatorio que, teniendo un efecto significativo en las cuentas anuales, se haya dejado de aplicar en su elaboración.

c) Comparación de la información

Los datos correspondientes al ejercicio 2004 que se incluyen en estas cuentas anuales se presentan, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

3. Principios de contabilidad y criterios de valoración aplicados

A continuación se describen los principios de contabilidad y los criterios de valoración más significativos aplicados en la preparación de las cuentas anuales:

a) Principio del devengo

Los ingresos y gastos se reconocen contablemente en función de su período de devengo. En el caso de que el período de liquidación de dichos ingresos y gastos sea superior a doce meses, el devengo se realiza según el método financiero. Siguiendo un criterio de prudencia, los intereses devengados por las participaciones hipotecarias vencidas con antigüedad superior a tres meses se reconocen como ingreso en el momento de su cobro.

b) Vencimiento de deudores y acreedores

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

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

c) Impuesto sobre Sociedades

Dado que en el ejercicio 2005 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades.

d) Permuta financiera de intereses

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

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

4. Participaciones hipotecarias

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, mediante escritura de fecha 5 de mayo de 1998 adquirió participaciones hipotecarias por un importe inicial de 317.334.470,71 euros, representando cada una de ellas una participación en el 100% del principal y de los intereses devengados por los préstamos en los que tienen su origen. Todos los préstamos hipotecarios, base de las participaciones hipotecarias, están garantizados mediante primera hipoteca sobre viviendas en territorio español.

Su movimiento durante el ejercicio 2005 se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Saldo a 31 de diciembre de 2004	95.927
Amortización de principal de préstamos hipotecarios cobrada	(15.912)
Amortización de principal de préstamos hipotecarios vencida y no cobrada y otros	(5)
Amortizaciones anticipadas y otros	(3.841)
Saldo a 31 de diciembre de 2005	76.169

Las amortizaciones de principal de los préstamos hipotecarios previstas para el ejercicio 2006 ascienden a 16.009 miles de euros, aproximadamente.

El tipo de interés medio anual devengado por las participaciones hipotecarias durante el ejercicio 2005 ha sido del 3,24%.

El saldo de este epígrafe incluye principales de préstamos hipotecarios en situación contenciosa por importe de 163 mil euros. 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 5). En las recuperaciones del ejercicio de préstamos vencidos superiores a un año y préstamos en situación contenciosa, se han producido fallidos por importe de 19 mil euros.

5. Otros créditos

Su composición es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no vencidos de cuenta corriente	5
Intereses devengados no vencidos de participaciones hipotecarias	204
Permuta financiera de intereses (Nota 10)	2
Cuotas vencidas y no cobradas de préstamos hipotecarios sobre los que se han instrumentado las participaciones hipotecarias:	
Con antigüedad inferior a tres meses	27
Con antigüedad superior a tres meses	4
	31
Intereses vencidos:	
Con antigüedad superior a tres meses	(50)
	192

Teniendo en cuenta la antigüedad de la deuda vencida y las características de los préstamos, no se considera necesaria la constitución de fondo alguno en concepto de provisión para insolvencias.

6. Tesorería

Su saldo corresponde a dos cuentas corrientes ("cuenta de tesorería" y "cuenta ABN") abiertas a nombre del Fondo en Banco Santander Central Hispano, S.A. y en ABN Amro Bank, por importes de 2.062 y 954 mil euros a 31 de diciembre de 2005, respectivamente, incluyéndose los fondos de reserva constituidos por el Fondo (Nota 7).

En virtud de un contrato de reinversión a tipo variable garantizado, Banco Santander Central Hispano, S.A. garantiza que el saldo de su cuenta tendrá una rentabilidad anual equivalente al tipo de interés que resulte de disminuir en un 0,65% el tipo de interés medio ponderado aplicable a la cartera de participaciones hipotecarias durante el trimestre inmediatamente anterior a cada fecha de pago. Este contrato queda supeditado a que la calificación de Banco Santander Central Hispano S.A. no descienda de la categoría A-1+ según la agencia calificadora S&P Ratings Services y P-1 según Moody's Investors Service Limited; según consta en el Folleto Informativo y en la Escritura de Constitución del Fondo y de Emisión de los Bonos.

Como consecuencia del descenso de la calificación de la deuda a corto plazo de Banco Santander Central Hispano S.A. asignada por la agencia S&P Ratings Services, la Sociedad Gestora trasladó el 23 de diciembre de 1998 el "Fondo de Reserva Principal", cuyo saldo equivale al 1,24% del saldo de las participaciones hipotecarias el día hábil anterior a cada fecha de determinación (véase nota 9), a ABN Amro Bank, entidad que cumple con los requisitos de calificación establecidos en el Folleto Informativo y en la Escritura de Constitución del Fondo y de Emisión de los Bonos. ABN Amro Bank garantiza para las cantidades depositadas en esta cuenta una rentabilidad anual igual a la que resulte de disminuir en un 0,16 %, el tipo Euribor a tres meses en euros para los periodos trimestrales que median entre cada una de las fechas de pago.

La rentabilidad media de las cuentas de tesorería en el ejercicio 2005 ha sido del 2,54%.

7. Préstamo subordinado

Banco Santander Central Hispano S.A. concedió al Fondo un préstamo subordinado por un importe inicial de 7.458.560,21 euros, destinado a:

1. Financiar los gastos de constitución del Fondo y de emisión de los bonos de titulización hipotecaria.
2. Financiar parcialmente la suscripción de las participaciones hipotecarias.

3. Dotar dos fondos de reserva (los "Fondos de Reserva"), que se aplicarán en cada fecha de pago al cumplimiento de todas las obligaciones de pago del Fondo: un Fondo de Reserva Principal, por importe inicial de 3.934.946,45 euros, y, otro Fondo de Reserva Secundario, por importe inicial de 2.443.474,81 euros (Nota 6). El Fondo de Reserva Principal irá decreciendo trimestralmente de modo tal que su importe sea igual al 1,24 % del saldo de las participaciones hipotecarias el día hábil anterior a cada fecha de determinación, el Fondo de Reserva Secundario estará compuesto por: un componente constante de 793.335,98 euros y un componente decreciente por importe inicial de 1.650.138,83 euros, que decrecerá trimestralmente de modo tal que su importe sea igual al 0,52% del saldo vivo de las participaciones hipotecarias.

Este préstamo devenga un interés nominal anual equivalente al tipo de interés que resulte de disminuir en un 0,65 % el tipo de interés medio ponderado de los tipos nominales de las participaciones hipotecarias de los últimos tres meses anteriores a cada fecha de pago. El pago de estos intereses está condicionado a que el Fondo disponga de liquidez suficiente. A 31 de diciembre de 2005, del importe total devengado (63 mil euros) se encontraban pendiente de pago 2 mil euros (véase Nota 9).

El préstamo se amortiza según el siguiente procedimiento: la parte destinada a financiar los gastos de constitución del Fondo, trimestralmente (a medida que se vayan amortizando dichos gastos); la destinada a financiar los gastos de emisión de bonos se amortiza siguiendo un método de cálculo financiero y, el resto, se amortizará en cada fecha de pago de los bonos en una cuantía igual a la diferencia existente entre los importes de los saldos requeridos en la fecha de vencimiento anterior y de los saldos requeridos a la fecha de vencimiento en curso de los Fondos de Reserva. Durante el ejercicio 2005 el Fondo ha amortizado 358 mil euros.

8. Bonos de titulización hipotecaria

Su saldo recoge la emisión de bonos de titulización hipotecaria realizada el 5 de mayo de 1998, que está dividida en dos series: serie A, constituida por 2.055 bonos de 150.253,03 euros de valor nominal cada uno, y, serie B, constituida por 57 bonos de 150.253,03 euros cada uno. La serie B se encuentra postergada en el pago de intereses y de principal respecto a la serie A. Los bonos de ambas series tienen un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente (18 de marzo, 18 de junio, 18 de septiembre y 18 de diciembre), calculado como resultado de sumar un margen del 0,15% en la serie A y del 0,525% en la serie B al tipo Libor a tres meses en euros.

El Fondo terminará de amortizar dichos bonos el 18 de diciembre de 2027. No obstante, la Sociedad Gestora podrá proceder a liquidar de forma anticipada el Fondo y, con ello, los bonos, en los siguientes supuestos:

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

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

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

1. Hasta la primera fecha de pago (excluida) posterior al 18 de marzo de 2004 en la que el saldo pendiente de pago de los bonos de la serie B sea igual o mayor al 10% del saldo pendiente de los bonos de la serie A, los fondos disponibles para amortización serán utilizados en su totalidad para la amortización de los bonos de la serie A.

2. En la fecha de pago posterior al 18 de marzo de 2004 en la que la relación anterior sea igual o mayor al 10%, los fondos disponibles para amortización se aplicarán a la amortización de ambas series A y B, proporcionalmente entre las mismas, de modo tal que dicha relación entre los saldos pendientes de pago de los bonos de las series B y A se mantenga en el 10%.
3. En el momento en el cual el saldo pendiente de los bonos de la serie B alcance la cifra de 3.173.343,91 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 dos circunstancias siguientes:

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

El movimiento que se ha producido en el saldo vivo de los bonos de titulización hipotecaria en el ejercicio 2005 es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Serie A	Serie B	Total
Saldo a 1 de enero de 2005	88.698	8.565	97.263
Amortización de 18 de marzo de 2005	(5.756)	(270)	(6.026)
Amortización de 20 de junio de 2005	(4.254)	(426)	(4.680)
Amortización de 19 de septiembre de 2005	(4.431)	(443)	(4.874)
Amortización de 19 de diciembre de 2005	(4.323)	(432)	(4.755)
Saldo a 31 de diciembre de 2005	69.934	6.994	76.928

El interés medio de los bonos en el ejercicio 2005 ha ascendido al 2,33% para la serie A y al 2,71% para la serie B.

9. Otras deudas

La composición de su saldo es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no pagados de:	
Bonos de titulización hipotecaria (Nota 8)	74
Préstamo subordinado (Nota 7)	2
	76
Cuentas a pagar:	
Comisión variable (Nota 1)	135
Comisión de administración (Nota 1)	14
Otros acreedores	10
	159
	235

10. Permuta financiera de intereses

El Fondo formalizó dos contratos de permuta financiera de intereses A y B, uno para cada serie de bonos, con Banco Santander Central Hispano, S.A., en virtud de los cuales, dicho banco paga al Fondo un tipo de interés equivalente al de los bonos de titulización hipotecaria y el Fondo paga al banco un interés anual variable trimestralmente igual al de las participaciones hipotecarias, menos un margen del 0,65% (véase Nota 4). El principal sobre el que giran estos contratos está fijado en el saldo de los bonos de titulización hipotecaria. El resultado neto de estos contratos en el ejercicio 2005 ha sido un gasto neto para el Fondo de 256 mil euros. A 31 de diciembre de 2005 se encontraban pendientes de cobro 2 mil euros correspondientes a la última liquidación (véase Nota 5).

General Re garantiza incondicional e irrevocablemente el cumplimiento de las obligaciones asumidas por Banco Santander Central Hispano, S.A. en el contrato de permuta financiera de intereses de los bonos de la serie A.

11. Gastos generales

En el saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias se incluyen 3 mil euros en concepto de servicios de auditoría de las cuentas anuales del Fondo.

12. Situación fiscal

El Fondo tiene sujetos a inspección fiscal todos los impuestos que le son de aplicación de los últimos cuatro ejercicios.

El saldo "Hacienda Pública" del balance de situación recoge las retenciones a cuenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y Sociedades practicadas por el Fondo sobre los rendimientos de los bonos de titulización hipotecaria (véase Nota 8) satisfechos en el último mes.

Según se indica en la Nota 3-c, en el ejercicio 2005 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, por lo que no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades.

13. Cuadros de financiación

A continuación se muestran los cuadros de financiación del Fondo correspondientes a los ejercicios 2005 y 2004:

	Miles de Euros	
	2005	2004 (*)
ORÍGENES:		
Enajenación de inmobilizaciones materiales	-	133
Amortización de participaciones hipotecarias (Nota 4)	19.758	31.073
Tesorería	1.084	376
Otros créditos	67	134
Total orígenes	20.909	31.716
APLICACIONES:		
Amortización del préstamo subordinado (Nota 7)	358	542
Amortización de bonos de titulación hipotecaria (Nota 8)	20.335	30.843
Otras deudas	212	323
Hacienda Pública	4	8
Total aplicaciones	20.909	31.716

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

FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA HIPOTEBANSA VII

INFORME DE GESTIÓN

correspondiente al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2005

1.- PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS (PH'S)

PRESTAMOS HIPOTECARIOS	A LA EMISIÓN	SITUACIÓN ACTUAL
Número de Préstamos:	5.555	2,521
Saldo Pendiente de Amortizar PH's:	317.334.470,71 €	76.027.442,36 €
Importes Unitarios Préstamos Vivos:	57.125,92 €	30.157,65 €
Tipo de Interés:	5,82%	3,23 %

TASAS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA	SITUACIÓN ACTUAL
Tasa mensual actual anualizada:	14,93 %
Tasa últimos 12 meses anualizada:	12,25 %
Tasa anualizada desde Constitución del Fondo:	10,87%

MOROSIDAD ACTUAL	Hasta 1 mes	De 1 a 6 meses	Mayor de 6 meses
Deuda Vencida (Principal + Intereses):	15.661,10 €	8.231,41€	6.339,83 €
Deuda Pendiente Vencimiento:			76.005.873,17 €
Deuda Total:	15.661,10 €	8.231,41€	76.012.213,00 €

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 2005 (el saldo incluye tanto los importes pendientes de vencer, como las amortizaciones vencidas):

DISTRIBUCIÓN DEL PRINCIPAL PENDIENTE EN FUNCIÓN DE LA FECHA DE VENCIMIENTO DE LA ÚLTIMA CUOTA				
Intervalo	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
1/01/2005 - 30/06/2005	18,50	0,02	12	0,47
1/07/2005 - 31/12/2005	133,69	0,17	30	1,19
1/01/2006 - 30/06/2006	1.187,60	1,56	146	5,79
1/07/2006 - 31/12/2006	2.389,08	3,14	241	9,55
1/01/2007 - 30/06/2007	211,05	0,27	15	0,59
1/07/2007 - 31/12/2007	256,68	0,33	21	0,83
1/01/2008 - 30/06/2008	2.221,62	2,92	115	4,56
1/07/2008 - 31/12/2008	2.900,58	3,81	167	6,62
1/01/2009 - 30/06/2009	386,55	0,5	16	0,63
1/07/2009 - 31/12/2009	563,63	0,74	26	1,03
1/01/2010 - 30/06/2010	618,08	0,81	22	0,87
1/07/2010 - 31/12/2010	603,80	0,79	22	0,87
1/01/2011 - 30/06/2011	8.414,15	11,06	309	12,25
1/07/2011 - 31/12/2011	15.063,61	19,81	526	20,86
1/01/2012 - 30/06/2012	461,51	0,6	15	0,59
1/07/2012 - 31/12/2012	317,30	0,41	11	0,43
1/01/2013 - 30/06/2013	276,99	0,36	9	0,35
1/07/2013 - 31/12/2013	597,16	0,78	16	0,63
1/01/2014 - 30/06/2014	872,58	1,14	21	0,83
1/07/2014 - 31/12/2014	676,64	0,88	20	0,79
1/01/2015 - 30/06/2015	430,78	0,56	8	0,31
1/07/2015 - 31/12/2015	490,16	0,64	9	0,35
1/01/2016 - 30/06/2016	6.104,98	8,02	141	5,59
1/07/2016 - 31/12/2016	14.025,02	18,44	326	12,93
1/01/2017 - 30/06/2017	71,33	0,09	2	0,07
1/07/2017 - 31/12/2017	183,72	0,24	3	0,11
1/01/2018 - 30/06/2018	479,32	0,63	8	0,31
1/07/2018 - 31/12/2018	490,36	0,64	8	0,31
1/01/2019 - 30/06/2019	208,11	0,27	4	0,15
1/07/2019 - 31/12/2019	195,96	0,25	3	0,11
1/01/2020 - 30/06/2020	198,36	0,26	2	0,07
1/07/2020 - 31/12/2020	37,85	0,04	1	0,03
1/01/2021 - 30/06/2021	3.044,90	4	51	2,02
1/07/2021 - 31/12/2021	5.916,28	7,78	104	4,12
1/01/2022 - 30/06/2022	86,49	0,11	1	0,03
1/07/2022 - 31/12/2022	34,04	0,04	1	0,03
1/01/2023 - 30/06/2023	176,44	0,23	4	0,15
1/07/2023 - 31/12/2023	174,38	0,22	3	0,11
1/01/2024 - 30/06/2024	156,12	0,2	1	0,03
1/07/2024 - 31/12/2024	102,44	0,13	1	0,03
1/01/2025 - 30/06/2025	391,19	0,51	3	0,11
1/07/2025 - 31/12/2025	72,72	0,09	1	0,03
1/01/2026 - 30/06/2026	2.097,63	2,75	36	1,42
1/07/2026 - 31/12/2026	2.491,58	3,27	39	1,54
1/01/2027 - 30/06/2027	0,00	0	0	0
1/07/2027 - 31/12/2027	0,00	0	0	0
1/07/2028 - 31/12/2027	0,00	0	0	0
1/01/2028 - 30/06/2028	0,00	0	0	0
1/07/2029 - 31/12/2029	0,00	0	0	0
1/01/2029 - 30/06/2029	0,00	0	0	0



1/07/2030 - 31/12/2030	0,00	0	0	0
1/01/2030 - 30/06/2030	0,00	0	0	0
1/07/2031 - 31/12/2031	0,00	0	0	0
1/01/2031 - 30/06/2031	0,00	0	0	0
1/07/2032 - 31/12/2032	0,00	0	0	0
1/01/2032 - 30/06/2032	0,00	0	0	0
1/07/2033 - 31/12/2033	0,00	0	0	0
1/01/2033 - 30/06/2033	0,00	0	0	0
1/07/2034 - 31/12/2034	196,27	0,25	1	0,03
1/01/2034 - 30/06/2034	18,50	0,02	12	0,47
1/07/2035 - 01/02/2035	133,69	0,17	30	1,19
Totales:	76.027.442,36	100,00	2.521	100,00

Fecha vencimiento máxima: 1/12/2035
Fecha vencimiento mínima: 1/01/2006

LISTADO ESTADÍSTICO DE TIPO DE INTERÉS ACTUAL				
Intervalo (%)	SalDOS vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
1,32-1,99	269,36	0,35	4	0,15
2,00-2,99	31.737,92	41,74	845	33,51
3,00-3,99	39.743,51	52,27	1.441	57,15
4,00-4,99	858,13	1,12	37	1,46
5,00-5,99	330,34	0,43	11	0,43
6,00-6,99	814,25	1,07	37	1,46
7,00-7,99	2.269,24	2,98	145	5,75
8,00-8,00	4,65	0	1	0,03
Totales:	76.027.442,36	100,00	2.521	100,00

Tipo interés máximo: 8,00
 Tipo interés mínimo: 1,32
 Tipo interés ponderado: 3,23

LISTADO ESTADÍSTICO DE SALDOS VIVOS				
Intervalo (euros)	SalDOS vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
7,75-11.999,99	4.134,42	5,43	579	22,96
12.000-23.999,99	12.236,26	16,09	678	26,89
24.000-35.999,99	15.832,31	20,82	539	21,38
36.000-47.999,99	12.672,95	16,66	304	12,05
48.000-59.999,99	8.859,63	11,65	167	6,62
60.000-71.999,99	6.556,61	8,62	101	4
72.000-83.999,99	2.971,28	3,9	38	1,5
84.000-95.999,99	2.936,49	3,86	33	1,3
96.000-107.999,99	3.054,02	4,01	30	1,19
108.000-119.999,99	2.652,11	3,48	23	0,91
120.000-131.999,99	1.504,63	1,97	12	0,47
132.000-143.999,99	1.382,53	1,81	10	0,39
144.000-155.999,99	148,45	0,19	1	0,03
156.000-167.999,99	317,60	0,41	2	0,07
168.000-179.999,99	168,00	0,22	1	0,03
180.000-191.999,99	185,24	0,24	1	0,03
192.000-203.999,99	196,27	0,25	1	0,03
204.000-215.999,99	0,00	0	0	0
216.000-218.559,35	218,55	0,28	1	0,03
Totales:	76.027.442,36	100,00	2.521	100,00

Saldo vivo máximo: 218.559,35 euros
 Saldo vivo mínimo: 7,75 euros
 Saldo vivo medio: 30.157,65 euros

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

El importe de la emisión asciende a 317.334.391,12 euros y está constituida por 2.112 Bonos, de 150.253,03 euros de importe nominal cada uno, agrupados en dos Series: Serie A (2.055 Bonos e importe total de 308.769.968,63 euros) y Serie B (57 Bonos e importe total de 8.564.422,49 euros).

Las cantidades abonadas a los bonistas en cada una de las fechas de pago, los días 18 de marzo, 18 de junio, 18 de septiembre y 18 de diciembre de cada año, siempre y cuando sean días hábiles, se detallan a continuación.

Pago de Fecha 18 de marzo		Pago de Fecha 20 de junio	
Principal:		Principal:	
Saldo anterior:	97.263.010,86 €	Saldo anterior:	91.236.867,60 €
Amortizaciones:	6.026.143,26 €	Amortizaciones:	4.679.337,90 €
Saldo Actual:	91.236.867,60 €	Saldo Actual:	86.557.529,96 €
% sobre Saldo Inicial:	22,34 %	% sobre Saldo Inicial:	20,87 %
Amortización devengada no pagada:	0	Amortización devengada no pagada:	0
Intereses:		Intereses:	
Intereses pagados BTH's Serie A:	503.577,75 €	Intereses pagados BTH's Serie A:	493.939,80 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	56.473,32 €	Intereses pagados BTH's Serie B:	57.566,58 €
Intereses devengados no pagados:	0	Intereses devengados no pagados:	0
Pago de Fecha 19 de septiembre		Pago de Fecha 19 de diciembre	
Principal:		Principal:	
Saldo anterior:	86.557.529,96 €	Saldo anterior:	81.683.551,64 €
Amortizaciones:	4.873.978,32 €	Amortizaciones:	4.755.299,58 €
Saldo Actual:	81.683.551,64 €	Saldo Actual:	76.928.252,06 €
% sobre Saldo Inicial:	19,33 %	% sobre Saldo Inicial:	17,83 %
Amortización devengada no pagada:	0	Amortización devengada no pagada:	0
Intereses:		Intereses:	
Intereses pagados BTH's Serie A:	450.435,45 €	Intereses pagados BTH's Serie A:	429.392,25 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	52.502,70 €	Intereses pagados BTH's Serie B:	49.977,60 €
Intereses devengados no pagados:	0	Intereses devengados no pagados:	0

La vida media de los Bonos de la Serie A es de 2,64 años y la de los Bonos de la Serie B de 2,67 años.

Los mencionados Bonos se encuentran sometidos a un tipo de interés variable trimestralmente, en base a LIBOR a tres meses en euros, más un margen del 0,15% para los Bonos de la Serie A y del 0,525% para los Bonos de la Serie B, todo ello de conformidad con lo previsto en el Folleto Informativo. Los tipos de interés vigentes en el año 2005 han sido los siguientes:

PERIODOS	BONOS SERIE A		BONOS SERIE B	
	INTERÉS NOMINAL	TAE	INTERÉS NOMINAL	TAE
18/12/04-18/03/05	2,3548%	2,3759%	2,7350%	2,7635%
18/03/05-18/06/05	2,3148%	2,3348%	2,6950%	2,7221%
18/06/05-18/09/05	2,2960%	2,3159%	2,6762%	2,7032%
18/09/05-18/12/05	2,3193%	2,3396%	2,6995%	2,7270%
18/12/05-18/03/06	2,6618%	2,6884%	3,0421%	3,0769%

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

Periodo: 1 de enero a 31 de diciembre de 2005

A.- ORIGEN:	24.321.078,49 €
Saldo anterior a 1 de enero de 2005	1.573.629,72 €
a) PRINCIPAL COBRADO:	
1. AMORTIZACIÓN DE PH'S:	19.571.959,97 €
b) INTERESES COBRADOS:	
1. INTERESES DE PH'S:	2.845.122,91 €
2. INTERESES DE REINVERSION:	141.559,36 €
c) PRÉSTAMOS CONTENCIOSOS:	188.806,53 €
 B.- APLICACIÓN:	 24.321.088,49 €
1. GASTOS CORRIENTES:	120.157,83 €
2. INTERESES NETOS SWAPS SERIE A:	270.519,84 €
3. INTERESES DE BTH'S SERIE A:	1.877.345,25 €
4. AMORTIZACIÓN DE BTH'S:	20.334.759,12 €
5. INTERESES NETOS SWAPS SERIE B:	(3.641,22) €
6. INTERESES DE BTH'S SERIE B:	216.520,20 €
7. INTERÉS PRESTAMO SUBORDINADO:	63.062,63 €
8. AMORTIZACIÓN DEL PRESTAMO SUBORDINADO:	357.891,58 €
9. COMISIONES A FAVOR DE SCH:	590.062,53 €
10. DISPOSICIONES DE FONDOS DE RESERVA PRINCIPAL Y SECUNDARIO:	(357.891,57)
11. REMANENTE EN TESORERIA:	852.302,30 €

C.- ESTADO DE LA CUENTA DE TESORERÍA:

a) EN CONCEPTO DE FONDO DE RESERVA PRINCIPAL:

1. SALDO ANTERIOR:	1.206.061,32 €
2. UTILIZACIÓN DEL PERIODO:	(252.150,88) €
3. SALDO ACTUAL:	953.910,44 €

b) EN CONCEPTO DE FONDO DE RESERVA SECUNDARIO:

1. SALDO ANTERIOR:	1.299.103,63 €
2. RETENCIÓN DEL PERIODO:	(105.740,69) €
3. SALDO ACTUAL:	1.193.362,94 €

c) REMANENTE EN TESORERIA: 852.302,30 €

d) RETENCIÓN A CUENTA DEL IMPUESTO DE SOCIEDADES: 16.704,22 €

TOTAL (a + b + c + d) 3.016.279,90 €

Las CUENTAS ANUALES anteriormente transcritas, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2005 (Memoria, Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias), así como el INFORME DE GESTION correspondiente, contenidas en los precedentes folios numerados correlativamente de la página 1 a 19 (ambas inclusive), han sido aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A. el día 30 de marzo de 2006, 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.

A