



**Fondo de Titulización  
Hipotecaria, Hipotebansa  
VII**

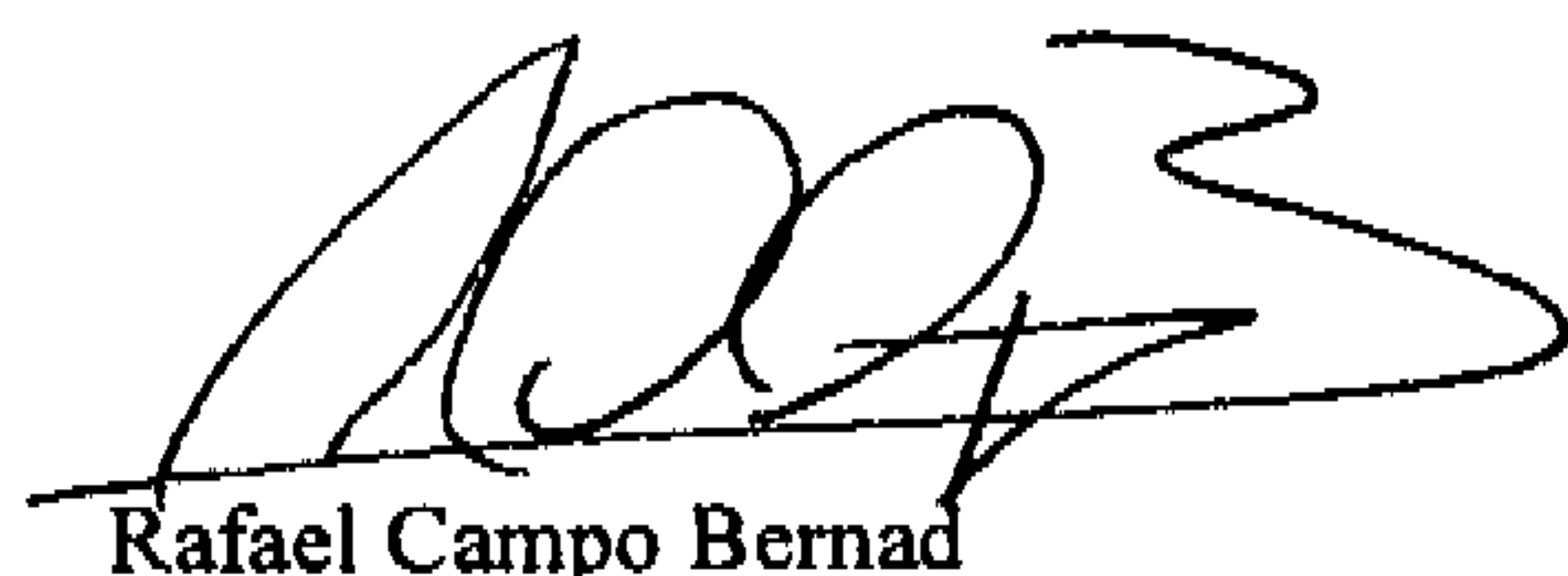
Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2006, junto con el  
Informe de Auditoría

## 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 2006 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 2006, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere, exclusivamente, a las cuentas anuales del ejercicio 2006. Con fecha 3 de abril de 2006 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2005, en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2006 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 2006 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 2006 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 2006. 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. Nº S0692



Rafael Campo Bernad

25 de abril de 2007

INSTITUTO DE  
CENSORES JURADOS  
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:  
DELOITTE, S.L.

Año 2007 Nº 01/07/04154  
COPIA GRATUITA

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

## FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, HIPOTEBANSA VII

### BALANCES DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y 2005 (NOTAS 1, 2 Y 3)

(Miles de Euros)

ACTIVO	2006	2005 (*)	PASIVO	2006	2005 (*)
<b>INMOVILIZACIONES FINANCIERAS:</b> Participaciones hipotecarias (Nota 4)	59.007	76.169	<b>PRÉSTAMO SUBORDINADO (Nota 7)</b>	1.893	2.197
<b>OTROS CRÉDITOS (Nota 5)</b>	208	192	<b>EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES:</b> Bonos de titulización hipotecaria (Nota 8)	59.683	76.928
<b>TESORERÍA (Nota 6)</b>	2.547	3.016	<b>HACIENDA PÚBLICA (Nota 13)</b>	20	17
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>61.762</b>	<b>79.377</b>	<b>OTRAS DEUDAS (Nota 9)</b>	166	235
			<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>61.762</b>	<b>79.377</b>

(\*) 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 2006.

## FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, HIPOTEBANSA VII

### CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

#### CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y 2005 (NOTAS 1, 2 Y 3) (Miles de Euros)

	Ejercicio 2006	Ejercicio 2005 (*)	HABER	Ejercicio 2006	Ejercicio 2005 (*)
<b>DEBE</b>					
<b>GASTOS FINANCIEROS:</b>			<b>INGRESOS FINANCIEROS:</b>		
Intereses de bonos de titulación hipotecaria (Nota 8)	2.164	2.091	Intereses de participaciones hipotecarias (Nota 4)	2.355	2.796
Intereses del préstamo subordinado (Nota 7)	57	63	Intereses de demora	1	1
Intereses de contratos de permuta financiera de intereses (Nota 10)	2.020	2.348	Ingresos financieros	180	140
	4.241	4.502	Intereses de contratos de permuta financiera de intereses (Nota 10)	2.164	2.092
<b>FALLIDOS (Nota 4)</b>	<b>1</b>	<b>19</b>		<b>4.700</b>	<b>5.029</b>
<b>GASTOS GENERALES (Nota 11)</b>	<b>16</b>	<b>15</b>			
<b>COMISIONES DEVENGADAS</b>					
Comisión variable	299	328			
Comisión de administración y otras	143	165			
	442	493			
<b>TOTAL DEBE</b>	<b>4.700</b>	<b>5.029</b>	<b>TOTAL HABER</b>	<b>4.700</b>	<b>5.029</b>

(\*) 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 2006.

## Fondo de Titulización Hipotecaria, Hipotebansa VII

Memoria correspondiente al  
ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2006

### 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, modificado posteriormente por la Ley 35/2006, de 28 de noviembre. La normativa fiscal vigente excluye explícitamente a los Fondos de Titulización de la obligación de que les sea practicada alguna retención legal sobre los intereses devengados por las participaciones hipotecarias.

### 2. Bases de presentación de las cuentas anuales

#### **a) Imagen fiel**

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables que del Fondo mantiene su Sociedad Gestora y se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad adaptado a la operativa del Fondo, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Fondo. Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2006 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 2005 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**

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

Dado que en el ejercicio 2006 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 2006 se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Saldo a 31 de diciembre de 2005	76.169
Amortización de principal de préstamos hipotecarios cobrada	(9.463)
Amortización de principal de préstamos hipotecarios vencida y no cobrada y otros	(2)
Amortizaciones anticipadas y otros	(7.697)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2006</b>	<b>59.007</b>

Las amortizaciones de principal de los préstamos hipotecarios previstas para el ejercicio 2007 ascienden a 13.337 miles de euros, aproximadamente.

El tipo de interés medio anual devengado por las participaciones hipotecarias durante el ejercicio 2006 ha sido del 3,58%.

El saldo de este epígrafe incluye principales de préstamos hipotecarios en situación contenciosa por importe de 15 miles 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 1 miles euros.

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 31.733 miles de euros, equivalente al 10% del activo inicial del Fondo. De acuerdo con el calendario de amortizaciones indicado anteriormente, los administradores de la Sociedad Gestora estiman que no se procederá a la liquidación anticipada del Fondo en el ejercicio 2007.

#### **5. Otros créditos**

Su composición es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no vencidos de cuenta corriente	6
Intereses devengados no vencidos de participaciones hipotecarias	198
Permuta financiera de intereses (Nota 10)	8
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	5
	32
Intereses vencidos:	
Con antigüedad superior a tres meses	(36)
	<b>208</b>

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 importe de 2.547 miles de euros a 31 de diciembre de 2006, incluyéndose los fondos de reserva constituidos por el Fondo (véase Nota 7).

En virtud de un contrato de reinversión a tipo variable garantizado, Banco Santander 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. A cierre de cuentas los depósitos en ABN Amor Bank han sido traspasados a Banco Santander Central Hispano.

La rentabilidad media de las cuentas corrientes en el ejercicio 2006 ha sido del 2,78%.

## 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. Al 31 de diciembre de 2006 el importe correspondiente a los fondos de reserva asciende a 740 y 1.103 miles de euros para el Fondo Principal y Secundario respectivamente.

Este préstamo devenga un interés nominal anual equivalente al tipo de interés que resulte de disminuir en un 0,65 % 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 2006, del importe total devengado (57 miles euros) se encontraban pendiente de pago 3 miles 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 2006 el Fondo ha amortizado 304 miles euros.

## **8. Bonos de titulización hipotecaria**

Su saldo recoge el importe pendiente de amortizar de 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 2006 es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Serie A	Serie B	Total
Saldo a 1 de enero de 2006	69.934	6.994	76.928
Amortización de 20 de marzo de 2006	(4.449)	(445)	(4.894)
Amortización de 19 de junio de 2006	(4.180)	(418)	(4.598)
Amortización de 18 de septiembre de 2006	(3.328)	(333)	(3.661)
Amortización de 18 de diciembre de 2006	(3.720)	(372)	(4.092)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2006</b>	<b>54.257</b>	<b>5.426</b>	<b>59.683</b>

El interés medio de los bonos en el ejercicio 2006 ha ascendido al 3,06 % para la serie A y al 3,44 % para la serie B.

## 9. Otras deudas

La composición de su saldo es la siguiente:

	Miles de Euros
<b>Intereses devengados no pagados de:</b>	
Bonos de titulización hipotecaria (Nota 8)	90
Préstamo subordinado (Nota 7)	3
	93
<b>Cuentas a pagar:</b>	
Comisión variable (Nota 1)	64
Comisión de administración (Nota 1)	2
Otros acreedores	7
	73
	<b>166</b>

## 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 2006 ha sido un ingreso neto para el Fondo de 144 miles euros. A 31 de diciembre de 2006 se encontraban pendientes de cobro 8 miles 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 4 miles 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. En opinión de los Administradores de la Sociedad Gestora la posibilidad de que se materialicen pasivos fiscales de los ejercicios sujetos a inspección es remota y, en cualquier caso la deuda tributaria que de ellos pudiese derivarse no afectaría significativamente a las cuentas anuales.

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 2006 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 2006 y 2005:

	Miles de Euros	
	2006	2005 (*)
<b>ORÍGENES:</b>		
Amortización de participaciones hipotecarias (Nota 4)	17.162	19.758
Tesorería	469	1.084
Hacienda Pública	3	-
Otros créditos	-	67
<b>Total orígenes</b>	<b>17.634</b>	<b>20.909</b>
<b>APLICACIONES:</b>		
Amortización del préstamo subordinado (Nota 7)	304	358
Amortización de bonos de titulización hipotecaria (Nota 8)	17.245	20.335
Otros créditos	16	-
Otras deudas	69	212
Hacienda Pública	-	4
<b>Total aplicaciones</b>	<b>17.634</b>	<b>20.909</b>

(\*) 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 2006

#### 1.- PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS (PH'S)

PRESTAMOS HIPOTECARIOS	A LA EMISIÓN	SITUACIÓN ACTUAL
Número de Préstamos:	5.555	2.220
Saldo Pendiente de Amortizar PH's:	317.334.470,71 €	56.047.013,97 €
Importes Unitarios Préstamos Vivos:	57.125,92 €	26.597,75 €
Tipo de Interés:	5,82%	4,16 %

TASAS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA	SITUACIÓN ACTUAL
Tasa mensual actual anualizada:	11,35 %
Tasa últimos 12 meses anualizada:	12,63 %
Tasa anualizada desde Constitución del Fondo:	11,05 %

MOROSIDAD ACTUAL	Hasta 1 mes	De 1 a 6 meses	Mayor de 6 meses
Deuda Vencida (Principal + Intereses):	12.398,80 €	11.741,23 €	1.214,50 €
Deuda Pendiente Vencimiento:			56.026.148,74 €
Deuda Total:	12.398,80 €	11.741,23 €	56.027.363,24 €

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 2006 (el saldo incluye tanto los importes pendientes de vencer, como las amortizaciones vencidas):



Intervalo	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
1/01/2007 - 30/06/2007	291,69	0,49	124	0,58
1/07/2007 - 31/12/2007	932,49	1,57	216	9,72
1/01/2008 - 30/06/2008	115,33	0,19	16	0,72
1/07/2008 - 31/12/2008	111,75	0,18	13	0,58
1/01/2009 - 30/06/2009	1.488,75	2,52	103	4,63
1/07/2009 - 31/12/2009	1.983,57	3,35	154	6,93
1/01/2010 - 30/06/2010	317,80	0,53	17	0,76
1/07/2010 - 31/12/2010	394,03	0,66	24	1,08
1/01/2011 - 30/06/2011	516,33	0,87	22	0,99
1/07/2011 - 31/12/2011	471,97	0,79	21	0,94
1/01/2012 - 30/06/2012	6.499,97	11,00	269	12,11
1/07/2012 - 31/12/2012	12.008,00	20,33	489	22,02
1/01/2013 - 30/06/2013	387,47	0,65	12	0,54
1/07/2013 - 31/12/2013	224,73	0,38	8	0,36
1/01/2014 - 30/06/2014	196,15	0,33	7	0,31
1/07/2014 - 31/12/2014	421,13	0,71	11	0,49
1/01/2015 - 30/06/2015	769,34	1,30	19	0,85
1/07/2015 - 31/12/2015	525,65	0,89	17	0,76
1/01/2016 - 30/06/2016	390,09	0,66	8	0,36
1/07/2016 - 31/12/2016	404,48	0,68	9	0,40
1/01/2017 - 30/06/2017	5.133,42	8,69	128	5,76
1/07/2017 - 31/12/2017	11.428,95	19,35	287	12,92
1/01/2018 - 30/06/2018	0,00	0,00	0	0,00
1/07/2018 - 31/12/2018	262,05	0,44	4	0,18
1/01/2019 - 30/06/2019	370,79	0,62	7	0,31
1/07/2019 - 31/12/2019	386,03	0,65	8	0,36
1/01/2020 - 30/06/2020	189,50	0,32	4	0,18
1/07/2020 - 31/12/2020	192,86	0,32	4	0,18
1/01/2021 - 30/06/2021	32,87	0,05	1	0,04
1/07/2021 - 31/12/2021	0,00	0,00	0	0,00
1/01/2022 - 30/06/2022	2.414,35	4,08	45	2,02
1/07/2022 - 31/12/2022	4.942,75	8,37	90	4,05
1/01/2023 - 30/06/2023	114,84	0,19	24	0,09
1/07/2023 - 31/12/2023	0,00	0,00	0	0,00
1/01/2024 - 30/06/2024	137,39	0,23	3	0,13
1/07/2024 - 31/12/2024	152,54	0,25	2	0,09
1/01/2025 - 30/06/2025	150,33	0,25	1	0,04
1/07/2025 - 31/12/2025	98,70	0,16	1	0,04
1/01/2026 - 30/06/2026	306,70	0,51	2	0,09
1/07/2026 - 31/12/2026	70,20	0,11	1	0,04
1/01/2027 - 30/06/2027	1.783,69	3,02	34	1,53
1/07/2027 - 31/12/2027	2.236,02	3,78	36	1,62
1/01/2028 - 30/06/2028	0,00	0	0	0
1/07/2028 - 31/12/2028	0,00	0	0	0
1/01/2029 - 30/06/2029	0,00	0	0	0
1/07/2029 - 31/12/2029	0,00	0	0	0
1/01/2030 - 30/06/2030	0,00	0	0	0
1/07/2030 - 31/12/2030	0,00	0	0	0
1/01/2031 - 30/06/2031	0,00	0	0	0
1/07/2031 - 31/12/2031	0,00	0	0	0



1/01/2032 - 30/06/2032	0,00	0	0	0
1/07/2032 - 31/12/2032	0,00	0	0	0
1/01/2033 - 30/06/2033	0,00	0	0	0
1/07/2033 - 31/12/2033	0,00	0	0	0
1/01/2034 - 30/06/2034	0,00	0	0	0
1/07/2034 - 31/12/2034	0,00	0	0	0
1/01/2035 - 01/02/2035	192,11	0,32	1	0,04
<b>Totales:</b>	<b>59.047.013,97</b>	<b>100,00</b>	<b>2.220</b>	<b>100,00</b>

**Fecha vencimiento máxima:** 1/02/2035  
**Fecha vencimiento mínima:** 1/01/2007

LISTADO ESTADÍSTICO DE TIPO DE INTERÉS ACTUAL				
Intervalo (%)	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
1,32-3,99	25.939,60	43,93	849	39,24
4,00-4,49	22.954,72	38,87	844	38,01
4,50-4,99	6.157,75	10,42	279	12,56
5,00-5,49	1.602,40	2,71	77	3,46
5,50-5,99	172,21	0,29	8	0,36
6,00-6,49	327,96	0,55	21	0,94
6,50-6,99	300,26	0,50	11	0,49
7,00-7,49	1.122,28	1,90	83	3,73
7,50-7,99	467,48	0,79	47	2,11
8,00-8,00	2,31	0,00	1	0,04
<b>Totales:</b>	<b>59.047.013,97</b>	<b>100,00</b>	<b>2.220</b>	<b>100,00</b>

Tipo interés máximo: 8,00  
 Tipo interés mínimo: 1,32  
 Tipo interés ponderado: 4,16

LISTADO ESTADÍSTICO DE SALDOS VIVOS				
Intervalo (euros)	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
27,28-29.999,99	21.288,16	36,05	1.507	67,88
30.000,00-59.999,99	22.540,47	38,17	544	24,50
60.000,00-89.999,99	7.083,36	11,99	97	4,36
90.000,00-119.999,99	5.809,17	9,83	56	2,52
120.000,00-149.999,99	1.287,70	2,18	10	0,45
150.000,00-179.999,99	641,13	1,08	4	0,18
180.000,00-204.870,40	396,98	0,67	2	0,09
<b>Totales:</b>	<b>59.047.013,97</b>	<b>100,00</b>	<b>2.521</b>	<b>100,00</b>

Saldo vivo máximo: 204.870,40 euros  
 Saldo vivo mínimo: 27,28 euros  
 Saldo vivo medio: 26.597,75 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.

<b>Pago de Fecha 21 de marzo</b>		<b>Pago de Fecha 19 de junio</b>	
<b>Principal:</b>		<b>Principal:</b>	
Saldo anterior:	76.928.252,06 €	Saldo anterior:	72.034.471,88 €
Amortización BTH's A:	4.448.890,05 €	Amortización BTH's A:	4.179.808,35 €
Amortización BTH's B:	444.890,13 €	Amortización BTH's B:	417.981,00 €
Saldo Actual:	72.034.471,88 €	Saldo Actual:	67.436.682,53 €
% sobre Saldo Inicial:	22,70 %	% sobre Saldo Inicial:	21,25 %
Amortización devengada no pagada:	0	Amortización devengada no pagada:	0
<b>Intereses:</b>		<b>Intereses:</b>	
Intereses pagados BTH's Serie A:	469.197,60 €	Intereses pagados BTH's Serie A:	467.409,75 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	53.624,46 €	Intereses pagados BTH's Serie B:	52.880,61 €
Intereses devengados no pagados:	0	Intereses devengados no pagados:	0
<b>Pago de Fecha 18 de septiembre</b>		<b>Pago de Fecha 18 de diciembre</b>	
<b>Principal:</b>		<b>Principal:</b>	
Saldo anterior:	67.436.682,53 €	Saldo anterior:	63.776.096,93 €
Amortización BTH's A:	3.327.805,35 €	Amortización BTH's A:	3.720.967,95 €
Amortización BTH's B:	332.780,25 €	Amortización BTH's B:	372.096,57 €
Saldo Actual:	63.776.096,93 €	Saldo Actual:	59.683.032,41 €
% sobre Saldo Inicial:	20,10 %	% sobre Saldo Inicial:	18,81 %
Amortización devengada no pagada:	0	Amortización devengada no pagada:	0
<b>Intereses:</b>		<b>Intereses:</b>	
Intereses pagados BTH's Serie A:	483.685,35 €	Intereses pagados BTH's Serie A:	510.523,65 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	54.180,78 €	Intereses pagados BTH's Serie B:	56.548,56 €
Intereses devengados no pagados:	0	Intereses devengados no pagados:	0

La vida media de los Bonos de la Serie A es de 2,04 años y la de los Bonos de la Serie B de 2,06 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
18/12/05-21/03/06	2,6618%	2,6884%	3,0421%	3,0769%
21/03/06-19/06/06	2,8947%	2,9264%	3,2749%	3,3155%
19/06/06-18/09/06	3,1646%	3,2024%	3,5448%	3,5922%
18/09/06-18/12/06	3,5319%	3,5790%	3,9121%	3,9699%
18/12/06-19/03/07	3,8819%	3,9388%	4,2621%	4,3308%

### 3.- ESTADO DE FLUJOS DE CAJA

#### INFORME DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS

##### (CAJA)

Periodo: 1 de enero a 31 de diciembre de 2006

<b>A.- ORIGEN:</b>	<b>20.548.558,86 €</b>
Saldo anterior a 1 de enero de 2006	852.302,30 €
a) PRINCIPAL COBRADO:	
1. AMORTIZACIÓN DE PH'S:	17.099.356,20 €
b) INTERESES COBRADOS:	
1. INTERESES DE PH'S:	2.425.204,30 €
2. INTERESES DE REINVERSION:	132.583,86 €
c) PRÉSTAMOS CONTENCIOSOS:	39.112,20 €
<b>B.- APLICACIÓN:</b>	<b>20.548.558,86 €</b>
1. GASTOS CORRIENTES:	98.005,76 €
2. INTERESES NETOS SWAPS SERIE A:	(102.770,91) €
3. INTERESES DE BTH'S SERIE A:	1.930.816,35 €

4. AMORTIZACIÓN DE BTH'S A:	15.677.471,70 €
AMORTIZACIÓN DE BTH'S B:	1.567.747,95 €
5. INTERESES NETOS SWAPS SERIE B:	(34.427,11) €
6. INTERESES DE BTH'S SERIE B:	217.234,41 €
7. INTERÉS PRESTAMO SUBORDINADO:	56.829,81 €
8. AMORTIZACIÓN DEL PRESTAMO SUBORDINADO:	303.516,01 €
9. COMISIONES A FAVOR DE SCH:	453.646,62 €
10. DISPOSICIONES DE FONDOS DE RESERVA PRINCIPAL Y SECUNDARIO:	(303.515,99) €
11. REMANENTE EN TESORERIA:	684.004,26 €

**C.- ESTADO DE LA CUENTA DE TESORERÍA:**

**a) EN CONCEPTO DE FONDO DE RESERVA PRINCIPAL:**

1. SALDO ANTERIOR:	953.910,44 €
2. UTILIZACIÓN DEL PERIODO:	(213.840,81) €
3. SALDO ACTUAL:	740.069,63 €

**b) EN CONCEPTO DE FONDO DE RESERVA SECUNDARIO:**

1. SALDO ANTERIOR:	1.193.362,94 €
2. RETENCIÓN DEL PERIODO:	(89.675,18) €
3. SALDO ACTUAL:	1.103.687,76 €

**c) REMANENTE EN TESORERIA:** 684.004,26 €

**d) RETENCIÓN:** 19.636,02 €

**TOTAL (a + b + c + d)** 2.547.397,67 €

Las CUENTAS ANUALES anteriormente transcritas, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2006 (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 30 de marzo de 2007, 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<sup>a</sup> 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. Emilio Osuna Heredia

D. Fermín Colomé Graell

D. Eduardo García Arroyo

D. Francisco Pérez-Mansilla Flores

D. José Antonio Soler Ramos