

Madrid, a 23 de diciembre de 2004.

ASUNTO: FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA HIPOTEBANSA VII

En cumplimiento de lo previsto en el Folleto Informativo de la emisión del Fondo de referencia [Sección II.10.1, d)] y en la Escritura de Constitución del mismo [Estipulación 12.3, d)], SANTANDER DE TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, S.A, Sociedad Gestora del mismo, y en su representación, ha procedido a determinar el tipo de interés nominal aplicable a ambas Series de Bonos durante el siguiente trimestre natural, según los criterios contenidos en ambos documentos y que son los siguientes:

CONCEPTO	Bonos de la Serie A	Bonos de la Serie B
1. Momento de Fijación de tipo:	16 de diciembre de 2004	
2. Aplicable al Periodo de Devengo de Interés siguiente:	del 20 de diciembre de 2004 (incluido) al 18 de marzo de 2004 (excluido)	
3. Tipo de referencia: LIBOR (<i>London Interbank Borrowing Offered Rate</i>), para operaciones de depósito a tres (3) meses, en euros que figura en el monitor de "REUTERS", en la página LIBOR01, a las 11:00 horas de la mañana (hora Londres) del citado Momento de Fijación de Tipo:	2,17250%	
4. Márgenes:	0,15%	0,525%
5. Subtotal:	2,322500%	2,697500%
6. Conversión en base a años naturales de 365 días (esto es multiplicado por 365 y dividido por 360):	2,354757%	2,734965%
TIPOS A APLICAR	2,3548%	2,7350%

En cumplimiento asimismo de lo previsto en el Folleto Informativo, Sección III.5.3, a) y d) y en la Escritura de Constitución apartado 12.13, a) y d), se ha procedido a efectuar la publicación relativa tanto a dicho tipo de interés resultante para ambas Series de Bonos, como a datos relativos al pago de cupón que ha tenido lugar en la **Fecha de Pago del 20 de diciembre de 2004**, adjuntándose la misma al presente escrito como Documento nº 1.

Se adjunta asimismo Declaración de Banco Santander Central Hispano, en su condición de Entidad Directora de la emisión, acreditando la bondad del tipo de referencia, como Documento nº 2, así como, en cumplimiento con lo previsto en el mencionado Folleto Informativo, en su Sección II.11.3.b),6), Certificado en el que se acredita, en relación a la citada **Fecha de Pago del 20 de diciembre de 2004** información relativa a Saldos Pendientes de Pago de los Bonos e inexistencia de importes de principal e intereses devengados y no pagados por insuficiencia de fondos adjuntándose como Documento nº 3.

Atentamente,

Ignacio  Ortega Gavara



D. JOSÉ ANTONIO ÁLVAREZ ÁLVAREZ, en nombre y representación de Banco Santander Central Hispano, S.A., con domicilio en Santander, Paseo de Pereda, números 9 y 12, debidamente facultado al efecto

MANIFIESTA

Que el tipo LIBOR (*London Interbank Borrowing Offered Rate*), para operaciones de depósito a tres (3) meses, en euros que figura en el monitor de "REUTERS", en la página BBA INTEREST SETTLEMENT RATES LIBOR01, a las 11:00 horas de la mañana (hora Londres) de la fecha transcrita a continuación, es el siguiente:

- Fecha: 16 de diciembre de 2004
- Tipo nominal: 2,17250%

Y para que conste a los efectos oportunos, expiden el presente documento en Madrid, a 20 de diciembre de 2004.

BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, SA
p.p.

BRITISH BANKERS ASSOC. INTEREST SETTLEMENT RATES
 12/16 11:49 GMT [BRITISH BANKERS ASSOCIATION LIBOR RATES]
 [16/12/04] RATES AT 11:00 LONDON TIME 16/12/2004

LIBOR01

16/12 11:29 GMT

BBA Guide <BBAMENU>

	USD	GBP	CAD	EUR	JPY	EUR 365
0/N	2.30875	5.20125	2.58833	2.09938	SN 0.03375	2.12854
1WK	2.32375	4.86125	2.60000	2.12000	0.03500	2.14944
2WK	2.42375	4.83375	2.60333	2.21250	0.03750	2.24323
1MO	2.41000	4.83438	2.62167	2.17238	0.03938	2.20255
2MO	2.45000	4.85313	2.63667	2.17225	0.04563	2.20242
3MO	2.51000	4.87000	2.65500	2.17250	0.05188	2.20267
4MO	2.57000	4.88000	2.66333	2.17875	0.05500	2.20901
5MO	2.64000	4.89250	2.66917	2.18513	0.06063	2.21548
6MO	2.72000	4.90875	2.67500	2.19619	0.06625	2.22669
7MO	2.77000	4.91125	2.68333	2.20263	0.07063	2.23322
8MO	2.82063	4.91875	2.69333	2.21275	0.07125	2.24348
9MO	2.87000	4.92125	2.70333	2.22288	0.07938	2.25375
10MO	2.91813	4.92625	2.72167	2.23413	0.08375	2.26516
11MO	2.95813	4.93125	2.74000	2.24900	0.08813	2.28024
12MO	3.00000	4.94000	2.76000	2.26388	0.09250	2.29532

<0#LIBORSUPERRICS> RICs for above <0#LIBORRICS> Contributor RICs

HBS VII

IGNACIO ORTEGA GAVARA, Director General de SANTANDER DE TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, S.A., en nombre y representación del FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA HIPOTEBANSA VII:

CERTIFICA

En cumplimiento de lo previsto tanto en el Folleto Informativo del Fondo de referencia como en la escritura pública de constitución del mismo, en relación a la Fecha de Pago que ha tenido lugar el día 20 de diciembre de 2004, lo siguiente:

<u>CONCEPTO</u>	<u>SERIE A (€ por Bono)</u>	<u>SERIE B (€ por Bono)</u>
1. Saldo Pendiente de Pago:	43.162,33.-€	150.253,03.-€
2. Principal devengado por Bono, en concepto de amortización y no satisfecho por insuficiencia de Fondos, de acuerdo con el orden de prelación de pagos:	0.-€	0.-€
3. Intereses devengados y no satisfechos por insuficiencia de Fondos:	0.-€	0.-€

Lo que Certifica a los efectos oportunos, en Madrid, a 20 de diciembre de 2004.