

FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA HIPOTEBANSA VII

PAGO DE CUPON PROXIMO 18 DE DICIEMBRE

INFORMACION TRIMESTRAL / NUEVO TIPO DE INTERES

En cumplimiento de lo previsto en el Folleto Informativo de la citada emisión, verificada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores el día 28 de abril de 1998, y formalizada mediante escritura pública otorgada el día 5 de mayo de 1998, se pone en conocimiento de los tenedores de los Bonos de la misma, la siguiente información:

CONCEPTO	Bonos de la Serie A	Bonos de la Serie B
1. Intereses resultantes por Bono entre el 18 de septiembre de 2008 (incluido), y el 18 de diciembre de 2008 (excluido):	ISIN ES0338659008	ISIN ES0338659016
* Intereses Brutos:	215,22.-€	832,80.-€
* Retención Fiscal (18%):	38,74.-€	149,90.-€
* Intereses Netos:	176,48.-€	682,90.-€
2. Amortización resultante por Bono entre el 18 de septiembre de 2008 (fecha de pago anterior), y el 18 de diciembre de 2008 (fecha de pago próxima):	1.049,00.-€	3.781,92.-€
3. Tasa de prepago real de los Préstamos Hipotecarios subyacentes a las Participaciones Hipotecarias a la Fecha de Determinación:	11,27 %	
4. Vida residual media de los Bonos, calculada con las hipótesis de mantenimiento de dicha tasa real (3 ^{er} punto anterior) y de amortización anticipada (cuando quede pendiente de amortizar menos del 10% del saldo inicial de la cartera de Participaciones Hipotecarias):	0,70 años	0,75 años
5. Saldo Pendiente de Pago por Bono después de la amortización mencionada en el 2º punto anterior:	15.592,51 -€	56.215,10 -€
6. Porcentaje que el Saldo Pendiente de Pago (5º punto anterior) representan sobre el importe nominal inicial de los Bonos de cada Serie (150.253,03.-euros):	10,377501 %	37,413622 %
7. 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.-€	
8. El tipo de interés aplicable a los Bonos, según los criterios contenidos en el mencionado Folleto Informativo, durante el siguiente Periodo de Devengo de Interés, que será el comprendido entre el 18 de diciembre de 2008 (incluido) y el 18 de marzo de 2009 (excluido), es el:	3,3991 %	3,7793 %

G-82026857
 Madrid, 16 de diciembre de 2008
 El Director General
 Santander de Titulización,
 S.G.F.T., S.A.