

COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES
Dirección de Mercados Primarios

Paseo de la Castellana, 19
28046 MADRID

Asunto: BBVA RMBS 7 Fondo de Titulización de Activos

En relación con el Fondo de la referencia, les adjuntamos la siguiente información periódica correspondiente al 21 de septiembre de 2009, fecha de pago de intereses y de reembolso por amortización de principal de los Bonos Series A, B y C emitidos con cargo al Fondo.

- Estados de los Bonos de Titulización al 21.09.2009:
 - Emisión de Bonos de la Serie A (ISIN: ES0310005006)
 - Emisión de Bonos de la Serie B (ISIN: ES0310005014)
 - Emisión de Bonos de la Serie C (ISIN: ES0310005022)
 - Vida media y amortización final de los Bonos calculadas con la hipótesis de mantenimiento de la tasa de amortización anticipada real experimentada por los Préstamos Titulizados durante el último periodo.

- Estados de la cartera de Préstamos Titulizados al 21.09.2009:
 - Clasificación por índices de referencia del tipo de interés.
 - Situación de impagados: clasificación por tramos de antigüedad de la primera cuota vencida y no pagada de cada préstamo en morosidad.

- Tasa de amortización anticipada real de los Préstamos Titulizados al 31.08.2009.

- Estado de origen y aplicación de los fondos disponibles correspondiente a la Fecha de Pago 21.09.2009.

Atentamente,

Mario Masiá Vicente
Director General

Anexo : documentación que se cita (8 estados, 1 ejemplar).

BBVA RMBS 7 Fondo de Titulización de Activos



Emisión / Issue : Bonos Serie A / Series A Bonds
Código / Code ISIN : ES0310005006
Número / Number : 82.110 Bonos / Bonds
Divisa / Currency : EUR
Fecha / Date : 21.09.2009

											Amortización Bonos Series A, B y C			
											Series A, B y C Bond Amortisation			
Fecha de Pago Payment Date	% Tipo Interés % Interest Rate	Cupón Coupon		Intereses Serie Series Interest		Principal Amortizado Principal Repaid			Saldo Principal Pendiente Outstanding Principal Balance			Principal Devengado Principal Due	Principal Amortizado Principal Repaid	Déficit Amortización Amortisation Deficiency
		Bruto Gross	Neto Net	Pagados Paid	Impagados Unpaid	Bono Bond	Serie Series	%	Bono Bond	Serie Series	%			
TOTALES Totals				180.306.680,24	0,00	10.305,37	846.173.930,70	10,31%				846.173.930,70	846.173.930,70	0,00
21.12.2009	1,066%	241,692147	198,187561											
21.09.2009	1,535%	359,202461	294,546018	29.494.114,07	0,00	2.880,01	236.477.621,10	2,88%	89.694,63	7.364.826.069,30	89,69%	236.477.621,10	236.477.621,10	0,00
22.06.2009	1,902%	460,824863	377,876388	37.838.329,50	0,00	3.274,12	268.837.993,20	3,27%	92.574,64	7.601.303.690,40	92,57%	268.837.993,20	268.837.993,20	0,00
23.03.2009	4,270%	1.375,888889	1.128,228889	112.974.236,67	0,00	4.151,24	340.858.316,40	4,15%	95.848,76	7.870.141.683,60	95,85%	340.858.316,40	340.858.316,40	0,00
27.11.2008									100.000,00	8.211.000.000,00	100,00%			

BBVA RMBS 7 Fondo de Titulización de Activos



Emisión / Issue : Bonos Serie B / Series B Bonds
Código / Code ISIN : ES0310005014
Número / Number : 1.360 Bonos / Bonds
Divisa / Currency : EUR
Fecha / Date : 21.09.2009

											Amortización Bonos Series A, B y C				
											Series A, B y C Bond Amortisation				
Fecha de Pago Payment Date	% Tipo Interés % Interest Rate	Cupón Coupon		Intereses Serie Series Interest		Principal Amortizado Principal Repaid			Saldo Principal Pendiente Outstanding Principal Balance			Principal Devengado Principal Due	Principal Amortizado Principal Repaid	Déficit de Amortización Amortisation Deficiency	
		Bruto Gross	Neto Net	Pagados Paid	Impagados Unpaid	Bono Bond	Serie Series	%	Bono Bond	Serie Series	%				
TOTALES Totals				3.503.084,22	0,00	0,00	0,00	0,00%				846.173.930,70	846.173.930,70	0,00	
21.12.2009	1,466%	370.572222	303,869222												
21.09.2009	1,935%	489.125000	401,082500	665.210,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	136.000.000,00	100,00%	236.477.621,10	236.477.621,10	0,00		
22.06.2009	2,302%	581,894444	477,153444	791.376,44	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	136.000.000,00	100,00%	268.837.993,20	268.837.993,20	0,00		
23.03.2009	4,670%	1.504,777778	1.233,917778	2.046.497,78	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	136.000.000,00	100,00%	340.858.316,40	340.858.316,40	0,00		
27.11.2008								100.000,00	136.000.000,00	100,00%					

BBVA RMBS 7 Fondo de Titulización de Activos



Emisión / Issue : Bonos Serie C / Series C Bonds
Código / Code ISIN : ES0310005022
Número / Number : 1.530 Bonos / Bonds
Divisa / Currency : EUR
Fecha / Date : 21.09.2009

											Amortización Bonos Series A, B y C				
											Series A, B y C Bond Amortisation				
Fecha de Pago Payment Date	% Tipo Interés % Interest Rate	Cupón Coupon		Intereses Serie Series Interest		Principal Amortizado Principal Repaid			Saldo Principal Pendiente Outstanding Principal Balance			Principal Devengado Principal Due	Principal Amortizado Principal Repaid	Déficit de Amortización Amortisation Deficiency	
		Bruto Gross	Neto Net	Pagados Paid	Impagados Unpaid	Bono Bond	Serie Series	%	Bono Bond	Serie Series	%				
TOTALES Totals				4.447.569,75	0,00	0,00	0,00	0,00%				846.173.930,70	846.173.930,70	0,00	
21.12.2009	1,866%	471,683333	386,780333												
21.09.2009	2,335%	590,236111	483,993611	903,061,25	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	153.000.000,00	100,00%	236.477.621,10	236.477.621,10	0,00	
22.06.2009	2,702%	683,005556	560,064556	1.044.998,50	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	153.000.000,00	100,00%	268.837.993,20	268.837.993,20	0,00	
23.03.2009	5,070%	1.633,666667	1.339,606667	2.499.510,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	153.000.000,00	100,00%	340.858.316,40	340.858.316,40	0,00	
27.11.2008									100.000,00	153.000.000,00	100,00%				

BBVA RMBS 7 Fondo de Titulización de Activos												
Vida Media y amortización final estimadas para cada Serie de Bonos según diferentes hipótesis de tasas constantes de amortización anticipada de los Préstamos Titulizados												
Bonos de Titulización de Activos al día:		21/09/2009										
VIDA MEDIA Y AMORTIZACIÓN FINAL (EN AÑOS) ESTIMADAS SEGÚN DIFERENTES HIPÓTESIS DE % TASA DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA												
TASA AMORTIZACIÓN ANTICIPADA												
% MENSUAL CONSTANTE		0,74%										
% ANUAL EQUIVALENTE		8,56%										
BONOS SERIE A												
Sin amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	6,60									
		fecha	24/04/2016									
	Amortización Final	años	39,78									
		fecha	21/06/2049									
Con amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	6,07									
		fecha	16/10/2015									
	Amortización Final	años	14,26									
		fecha	21/12/2023									
BONOS SERIE B												
Sin amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	10,45									
		fecha	02/03/2020									
	Amortización Final	años	39,78									
		fecha	21/06/2049									
Con amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	9,48									
		fecha	13/03/2019									
	Amortización Final	años	14,26									
		fecha	21/12/2023									
BONOS SERIE C												
Sin amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	10,45									
		fecha	02/03/2020									
	Amortización Final	años	39,78									
		fecha	21/06/2049									
Con amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	9,48									
		fecha	13/03/2019									
	Amortización Final	años	14,26									
		fecha	21/12/2023									

Hipótesis de cálculo:

- Ejercicio de amortización anticipada opcional (1) cuando el Saldo Vivo de los Préstamos Titulizados sea inferior al 10% del Saldo Vivo inicial.
- Fallidos de la cartera de Préstamos titulizados no recuperados: 0%
- Mantenimiento constante de la tasa de amortización anticipada de los Préstamos titulizados.

BBVA RMBS 7 Fondo de Titulización de Activos

Cartera de Activos Titulizados / Portfolio of Securitised Assets

Distribución por Indices de Referencia / Distribution by Reference Indexes

Activos / Assets: Préstamos hipotecarios vivienda (CTHs) / Residential mortgage loans

Fecha / Date: 21/09/2009

Divisa / Currency: EUR

Indices de Referencia Reference Indexes	Saldo Vivo de Principal Outstanding Principal Balance				Principal Vencido Impagado Overdue Principal				Principal Pendiente Vencimiento Outstanding Principal				Tipo Int. Int. Rate	Margen s/Indice Margin o/Index		
	Num.	%	Importe / Amount	%	Num.	%	Importe / Amount	%	Num.	%	Importe / Amount	%	Med.Pond. W. Avg.	M.Pond. W. Avg.	Min.	Max.
Interés Variable Floating Interest	83.876	100,00	7.637.580.910,28	100,00	2.351	100,00	922.237,65	100,00	83.873	100,00	7.636.658.672,63	100,00	3,286%			
EURIBOR/MIBOR a 1 año (M. Hipotecario) 1-year EURIBOR/MIBOR (Mortgage Market)	82.479	98,33	7.540.911.930,96	98,73	2.298	97,75	902.429,81	97,85	82.476	98,33	7.540.009.501,15	98,73	3,265%	0,711	0,000	3,000
M. Hipotecario Bancos Mortgage Market: Banks	297	0,35	16.150.333,54	0,21	9	0,38	2.730,80	0,30	297	0,35	16.147.602,74	0,21	4,259%	0,077	0,000	1,100
M. Hipotecario Conjunto de Entidades Mortgage Market: All Institutions	1.100	1,31	80.518.645,78	1,05	44	1,87	17.077,04	1,85	1.100	1,31	80.501.568,74	1,05	5,061%	0,449	0,000	2,000
Total :	83.876	100,00	7.637.580.910,28	100,00	2.351	100,00	922.237,65	100,00	83.873	100,00	7.636.658.672,63	100,00				
Media Ponderada / Weighted Average :													3,286%			
Media Simple / Average :			91.058,00				392,27				91.050,26		3,299%			
Mínimo / Minimum :			53,48				0,01				53,48		1,712%			
Máximo / Maximum :			2.597.888,47				12.394,73				2.597.888,47		8,265%			

BBVA RMBS 7 Fondo de Titulización de Activos

Cartera de Activos Titulizados / Portfolio of Securitised Assets

Situación de impagados: Clasificación por Primera Cuota Vencida y no Pagada / Current delinquency: Classification by First Overdue Instalment

Activos / Assets: Préstamos hipotecarios vivienda (CTHS) / Residential mortgage loans

Fecha / Date: 21/09/2009

Divisa / Currency: EUR

Antigüedad Aging	Deuda Vencida Overdue Debt						Deuda Pendiente de Vencer Outstanding Debt			Deuda total Total Debt			Garantía Security	% Deuda/Tasación % Loan to Value		
	Num.	Principal	Intereses Interest	Otros Other	Total	%	Principal	%	Otros Other	Principal	%	Deuda total Total Debt	V. Tasación Value	s/Principal o/Principal	s/Total o/Total	
Impagados / Delinquencies																
De > 0 a ≤ 1 Mes Up to 1 month	1.263	300.230,79	270.138,68	12,76	570.382,23	27,44	141.027.321,72	58,55	0,00	141.327.552,51	58,45	141.597.703,95	319.435.504,14	44,2429	44,3275	
De > 1 a ≤ 2 Meses from > 1 to ≤ 2 months	493	289.709,28	326.094,84	0,00	615.804,12	29,63	60.560.682,22	25,14	0,00	60.850.391,50	25,17	61.176.486,34	144.528.262,29	42,1028	42,3284	
De > 2 a ≤ 3 Meses from > 2 to ≤ 3 months	223	185.027,38	238.363,11	240,67	423.631,16	20,38	25.741.810,01	10,69	0,00	25.926.837,39	10,72	26.165.441,17	54.157.245,02	47,8733	48,3138	
De > 3 a ≤ 6 Meses from > 3 to ≤ 6 months	77	71.573,70	112.046,38	5.310,98	188.931,06	9,09	7.521.889,48	3,12	0,00	7.593.463,18	3,14	7.710.820,54	16.793.503,41	45,2167	45,9155	
De > 6 a < 12 Meses from > 6 to < 12 months	46	75.693,14	179.897,01	24.067,28	279.657,43	13,46	6.002.454,96	2,49	0,00	6.078.148,10	2,51	6.282.112,39	10.669.942,34	56,9651	58,8767	
Subtotal :	2.102	922.234,29	1.126.540,02	29.631,69	2.078.406,00	100,00	240.854.158,39	100,00	0,00	241.776.392,68	100,00	242.932.564,39	545.584.457,20	44,3151	44,5270	
Dudosos (subjectivos) / Doubt debts (subjectives)																
	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0000	0,0000	
Subtotal :	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0000	0,0000	
Total :	2.102	922.234,29	1.126.540,02	29.631,69	2.078.406,00		240.854.158,39		0,00	241.776.392,68		242.932.564,39	545.584.457,20	44,3151	44,5270	

BBVA RMBS 7 Fondo de Titulización de Activos

Cartera de Activos Titulizados / Portfolio of Securitized Assets

Tasa de Amortización Anticipada / Prepayment Rate

Activos / Assets: Préstamos hipotecarios vivienda (CTHs) / Residential mortgage loans

Fecha / Date: 31/08/2009

Divisa / Currency: EUR

Esta serie histórica calculada a esta fecha puede diferir de las series históricas calculadas con anterioridad a consecuencia de cobros de los activos titulizados comunicados o modificados por el Administrador correspondiente con posterioridad a sus fechas de efectividad / This historical series calculated as at today's date may differ from previously calculated historical series following collections of the securitized assets communicated or modified by the relevant Servicer after their effective dates

Fecha Date	% Tasa Anual Equivalente % Annual Percentage Rate				
	Mensual Monthly	Trimestral Quarterly	Semestral Semiannualy	Anual Annual	Acumulada Cumulative
31/08/2009	5,90	8,56	8,98		9,29
31/07/2009	9,55	9,39	9,52		9,66
30/06/2009	10,16	9,15	9,63		9,67
31/05/2009	8,45	9,40	9,85		9,60
30/04/2009	8,82	9,65	9,79		9,79
31/03/2009	10,90	10,12			9,98
28/02/2009	9,22	10,31			9,75
31/01/2009	10,23	9,92			9,92
31/12/2008	11,46				9,77
30/11/2008	8,05				8,05
24/11/2008					

Aplicación de Fondos Disponibles Available Funds Application

Divisa / Currency : EUR
 Fecha Pago / Payment Date : 21.09.2009

			Fondos Disponibles			
			Amortización Series A, B y C			
			Fondos Disponibles	Available Funds for Amortisation		
		Available Funds	Series A, B y C			
		Saldo Balance	Saldo Balance			
A. FONDOS DISPONIBLES Available Funds						
Cuenta Tesorería Treasury Account.	Saldo de inicio al Initial balance at:	21.09.2009	457.185.920,12	457.185.920,12		
Principales cobrados Préstamos Loans Principals collected			236.477.298,15			
Intereses cobrados Préstamos Loans interests collected			71.011.930,81			
Fondo de Reserva Reserve Fund	incluido en Cuenta Tesorería Included on Treasury Account		148.750.000,00			
Rendimientos Cuentas Accounts Interest			946.691,16			
Fondos Disponibles (Otros) Available Funds (Another)			0,00			
Permuta Financiera (neto cobrado) Financial Swap (net receipt)			0,00	0,00		
Cobros Collections			38.567.413,60			
Pagos Payments			70.950.687,73			
Remanente Fondos Disponibles Amortización Series A, B y C			757,49	757,49		
Remaining Available Funds Amortisation Series A, B y C						
Total Fondos Disponibles Total Available Funds			457.186.677,61	457.186.677,61		
				0,00		
B.1 APLICACIÓN Application						
			Devengado	Aplicado		
			Accrued	Applied		
1º Impuestos y gastos ordinarios y extraordinarios Taxes & ordinary and extraordinary expenses			97.000,00	97.000,00	457.089.677,61	0,00
2º Comisión administración Préstamos Loans servicing fee			193.619,76	193.619,76	456.896.057,85	0,00
3º Permuta Financiera (neto pagado)* Financial Swap (net paid)*			32.383.274,13	32.383.274,13	424.512.783,72	0,00
4º Intereses Bonos Serie A Series A Bond Interest			29.494.114,07	29.494.114,07	395.018.669,65	0,00
5º Intereses Bonos Serie B* Series B Bond Interest *			665.210,00	665.210,00	394.353.459,65	0,00
6º Intereses Bonos Serie C* Series C Bond Interest *			903.061,25	903.061,25	393.450.398,40	0,00
7º Retención para Amortización Series A, B y C Withholding for Amortisation Series			236.478.055,64	236.478.055,64	156.972.342,76	236.478.055,64
(+) Principal Pendiente Series A, B y C Outstanding Principal Series		7.890.303.690,40				
(-) Saldo Vivo Préstamos Outstanding Balance Loans		7.653.825.634,76				
(+) Saldo Vivo Préstamos Dudosos Outstanding Balance Doubtful Loans		0,00				
8º Intereses Bonos Serie B** Series B Bond Interest **			0,00	0,00	156.972.342,76	236.478.055,64
9º Intereses Bonos Serie C** Series C Bond Interest **			0,00	0,00	156.972.342,76	236.478.055,64
10º Dotación Fondo de Reserva Requerido Amount for Required Cash Reserve			148.750.000,00	148.750.000,00	8.222.342,76	236.478.055,64
11º Permuta Financiera (pago liquidativo)*** Swap liquidation Fund ***			0,00	0,00	8.222.342,76	236.478.055,64
12º Intereses Préstamo Subordinado Interest on Subordinated Loan			1.216.382,47	1.216.382,47	7.005.960,29	236.478.055,64
13º Reembolso principal Préstamo Subordinado Subordinated Loan principal repayment			0,00	0,00	7.005.960,29	236.478.055,64
14º Intereses Préstamo Gastos Iniciales Interest on Start-Up Loan			2.303,77	2.303,77	7.003.656,52	236.478.055,64
15º Reembolso principal Préstamo Gastos Iniciales Start-Up Loan principal repayment			28.172,57	28.172,57	6.975.483,95	236.478.055,64
16º Margen Intermediación Financiera Financial Intermediation Margin			7.923.366,23	6.975.483,95	0,00	236.478.055,64
Remanente Fondos Disponibles Remaining Available Funds			0,00	0,00	0,00	236.478.055,64
Total aplicado Total applied			458.134.559,89	457.186.677,61		236.478.055,64

* Será postergado o antepuesto, según el caso, en determinadas circunstancias Shall be moved under certain circumstances.

** En caso de postergamiento o de anteposición In case of moving.

*** En determinadas circunstancias Under certain circumstances.

Aplicación de Fondos Disponibles *Available Funds Application*

Divisa / Currency : **EUR**

B.2. APLICACIÓN FONDOS DISPONIBLES PARA AMORTIZACION SERIES A, B y C

Available Funds for Amortisation Application Series A, B and C

Fondos Disponibles
Amortización Series

	Devengado <i>Accrued</i>	Aplicado <i>Applied</i>	236.478.055,64
1º Amortización Bonos Serie A <i>Series A Bond Amortisation</i>	236.477.621,10	236.477.621,10	434,54
2º Amortización Bonos Serie B <i>Series B Bond Amortisation</i>	0,00	0,00	434,54
3º Amortización Bonos Serie C <i>Series C Bond Amortisation</i>	0,00	0,00	434,54
Remanente Fondos Disponibles Amortización Series A, B y C.	434,54	434,54	0,00
<i>Remaining Available Funds for Amortisation Series A, B and C</i>			
Total aplicado <i>Total applied</i>	236.478.055,64	236.478.055,64	

C. ESTADO DESPUÉS DE APLICACIÓN *Statement after application*

Cuenta Tesorería <i>Treasury Account:</i>	Saldo final al * <i>Final balance at *</i>	21.09.2009	148.750.434,54
Fondo de Reserva <i>Reserve Fund</i>	incluido en Cuenta Tesorería <i>Included on Treasury Account</i>		148.750.000,00
Remanente Fondos Disponibles Amortización Series A,B y C			434,54
<i>Remaining Available Funds for Amortisation Series A, B and C</i>			

* Incrementado, si fuera el caso, en el importe i) de las retenciones a cuenta sobre los intereses de los Bonos y ii) de los ingresos percibidos de los Préstamos entre la Fecha de Determinación precedente, excluida, y la Fecha de Pago, incluida. *Added, if any, in the following amounts, i) the withholding tax amounts on Bond interest and ii) the Loans Income received from the Determination Date, excluded, preceding the Payment Date, included.*