

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 22 de junio 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 22.06.2009:
 - 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 22.06.2009:
 - 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 31.05.2009.

- Estado de origen y aplicación de los fondos disponibles correspondiente a la Fecha de Pago 22.06.2009.

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 : 22.06.2009

											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				150.812.566,17	0,00	7.425,36	609.696.309,60	7,43%				609.696.309,60	609.696.309,60	0,00
21.09.2009	1,535%	359,202461	294,546018											
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 : 22.06.2009

											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				2.837.874,22	0,00	0,00	0,00	0,00%				609.696.309,60	609.696.309,60	0,00	
21.09.2009	1,935%	489,125000	401,082500												
22.06.2009	2,302%	581,894444	477,153444	791.376,44	0,00	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	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 : 22.06.2009

											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				3.544.508,50	0,00	0,00	0,00	0,00%				609.696.309,60	609.696.309,60	0,00	
21.09.2009	2,335%	590,236111	483,993611												
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: 22/06/2009												
VIDA MEDIA Y AMORTIZACIÓN FINAL (EN AÑOS) ESTIMADAS SEGÚN DIFERENTES HIPÓTESIS DE % TASA DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA												
% MENSUAL CONSTANTE			TASA AMORTIZACIÓN ANTICIPADA									
% ANUAL EQUIVALENTE												
			0,82%									
			9,31%									
BONOS SERIE A												
Sin amort. opcional (1)	Vida media	años	6,41									
	Amortización Final	fecha	11/15/2015									
		años	48,03									
Con amort. opcional (1)	Vida media	años	5,90									
	Amortización Final	fecha	5/18/2015									
		años	14,01									
		fecha	6/21/2023									
BONOS SERIE B												
Sin amort. opcional (1)	Vida media	años	10,35									
	Amortización Final	fecha	10/22/2019									
		años	48,03									
Con amort. opcional (1)	Vida media	años	9,38									
	Amortización Final	fecha	6/21/2057									
		años	11/05/2018									
		fecha	14,01									
		fecha	6/21/2023									
BONOS SERIE C												
Sin amort. opcional (1)	Vida media	años	10,35									
	Amortización Final	fecha	10/22/2019									
		años	48,03									
Con amort. opcional (1)	Vida media	años	9,38									
	Amortización Final	fecha	6/21/2057									
		años	11/05/2018									
		fecha	14,01									
		fecha	6/21/2023									

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.
- Fallos 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: 22/06/2009

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	85.289	100,00	7.863.587.436,81	100,00	2.239	100,00	850.046,06	100,00	85.284	100,00	7.862.737.390,75	100,00	3,934%			
EURIBOR/MIBOR a 1 año (M. Hipotecario) 1-year EURIBOR/MIBOR (Mortgage Market)	83.859	98,32	7.762.089.989,09	98,71	2.188	97,72	832.944,85	97,99	83.854	98,32	7.761.257.044,24	98,71	3,914%	0,711	0,200	3,000
M. Hipotecario Bancos Mortgage Market: Banks	303	0,36	16.766.642,74	0,21	11	0,49	2.528,83	0,30	303	0,36	16.764.113,91	0,21	5,172%	0,074	0,000	1,500
M. Hipotecario Conjunto de Entidades Mortgage Market: All Institutions	1.127	1,32	84.730.804,98	1,08	40	1,79	14.572,38	1,71	1.127	1,32	84.716.232,60	1,08	5,487%	0,454	0,000	2,000
Total :	85.289	100,00	7.863.587.436,81	100,00	2.239	100,00	850.046,06	100,00	85.284	100,00	7.862.737.390,75	100,00				
Media Ponderada / Weighted Average :													3,934%			
Media Simple / Average :			92.199,32				379,65				92.194,75		3,965%			
Mínimo / Minimum :			48,36				0,01				48,36		2,044%			
Máximo / Maximum :			2.613.577,86				98.421,54				2.613.577,86		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: 22/06/2009

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	1.470	331.690,94	410.256,71	0,00	741.947,65	36,55	167.445.948,79	66,48	0,00	167.777.639,73	66,38	168.187.896,44	385.023.431,55	43,5760	43,6825	
De > 1 a ≤ 2 Meses from > 1 to ≤ 2 months	481	323.115,62	369.434,42	0,00	692.550,04	34,12	55.842.177,59	22,17	0,00	56.165.293,21	22,22	56.534.727,63	120.161.952,50	46,7413	47,0488	
De > 2 a ≤ 3 Meses from > 2 to ≤ 3 months	188	140.973,76	250.878,36	0,00	391.852,12	19,30	21.770.599,47	8,64	0,00	21.911.573,23	8,67	22.162.451,59	52.421.209,01	41,7991	42,2776	
De > 3 a ≤ 6 Meses from > 3 to ≤ 6 months	43	41.304,90	104.004,41	4.234,33	149.543,64	7,37	5.626.642,50	2,23	0,00	5.667.947,40	2,24	5.776.186,14	10.658.041,48	53,1800	54,1956	
De > 6 a < 12 Meses from > 6 to < 12 months	11	12.959,77	37.539,92	3.440,15	53.939,84	2,66	1.206.361,51	0,48	0,00	1.219.321,28	0,48	1.260.301,35	2.235.370,14	54,5467	56,3800	
Subtotal :	2.193	850.044,99	1.172.113,82	7.674,48	2.029.833,29	100,00	251.891.729,86	100,00	0,00	252.741.774,85	100,00	253.921.563,15	570.500.004,68	44,3018	44,5086	
Dudosos (subjettivos) / 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 :	2.193	850.044,99	1.172.113,82	7.674,48	2.029.833,29		251.891.729,86		0,00	252.741.774,85		253.921.563,15	570.500.004,68	44,3018	44,5086	

BBVA RMBS 7 Fondo de Titulización de Activos

Cartera de Activos Titulizados / Portfolio of Securitised Assets

Tasa de Amortización Anticipada / Prepayment Rate

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

Fecha / Date: 31/05/2009

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 securitised 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
31/05/2009	8,20	9,31	9,81		9,56
30/04/2009	8,81	9,64	9,78		9,78
31/03/2009	10,88	10,11			9,97
28/02/2009	9,22	10,31			9,75
31/01/2009	10,22	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 : 22.06.2009

			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:	22.06.2009	515.161.804,11	515.161.804,11
Principales cobrados Préstamos Loans Principals collected			268.838.381,08	
Intereses cobrados Préstamos Loans interests collected			96.201.141,36	
Fondo de Reserva Reserve Fund	incluido en Cuenta Tesorería Included on Treasury Account		148.750.000,00	
Rendimientos Cuentas Accounts Interest			1.372.281,67	
Fondos Disponibles (Otros) Available Funds (Another)			0,00	
Permuta Financiera (neto cobrado) Financial Swap (net receipt)			0,00	0,00
Cobros Collections			47.317.466,53	
Pagos Payments			96.121.415,72	
Remanente Fondos Disponibles Amortización Series A, B y C			369,61	369,61
Remaining Available Funds Amortisation Series A, B y C				
Total Fondos Disponibles Total Available Funds			515.162.173,72	515.162.173,72
				0,00
B.1 APLICACIÓN Application				
			Devengado	Aplicado
			Accrued	Applied
1º Impuestos y gastos ordinarios y extraordinarios Taxes & ordinary and extraordinary expenses			94.057,70	94.057,70
2º Comisión administración Préstamos Loans servicing fee			202.288,91	202.288,91
3º Permuta Financiera (neto pagado)* Financial Swap (net paid)*			48.803.949,19	48.803.949,19
4º Intereses Bonos Serie A Series A Bond Interest			37.838.329,50	37.838.329,50
5º Intereses Bonos Serie B* Series B Bond Interest *			791.376,44	791.376,44
6º Intereses Bonos Serie C* Series C Bond Interest *			1.044.998,50	1.044.998,50
7º Retención para Amortización Series A, B y C Withholding for Amortisation Series			268.838.750,69	268.838.750,69
(+) Principal Pendiente Series A, B y C Outstanding Principal Series		8.159.141.683,60		
(-) Saldo Vivo Préstamos Outstanding Balance Loans		7.890.302.932,91		
(+) Saldo Vivo Préstamos Dudosos Outstanding Balance Doubtful Loans		0,00		
8º Intereses Bonos Serie B** Series B Bond Interest **			0,00	0,00
9º Intereses Bonos Serie C** Series C Bond Interest **			0,00	0,00
10º Dotación Fondo de Reserva Requerido Amount for Required Cash Reserve			148.750.000,00	148.750.000,00
11º Permuta Financiera (pago liquidativo)*** Swap liquidation Fund ***			0,00	0,00
12º Intereses Préstamo Subordinado Interest on Subordinated Loan			1.354.377,01	1.354.377,01
13º Reembolso principal Préstamo Subordinado Subordinated Loan principal repayment			0,00	0,00
14º Intereses Préstamo Gastos Iniciales Interest on Start-Up Loan			2.821,64	2.821,64
15º Reembolso principal Préstamo Gastos Iniciales Start-Up Loan principal repayment			28.172,57	28.172,57
16º Margen Intermediación Financiera Financial Intermediation Margin			8.451.342,64	7.413.051,57
Remanente Fondos Disponibles Remaining Available Funds			0,00	0,00
Total aplicado Total applied			516.200.464,79	515.162.173,72

* 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>	
			268.838.750,69
1º Amortización Bonos Serie A <i>Series A Bond Amortisation</i>	268.837.993,20	268.837.993,20	757,49
2º Amortización Bonos Serie B <i>Series B Bond Amortisation</i>	0,00	0,00	757,49
3º Amortización Bonos Serie C <i>Series C Bond Amortisation</i>	0,00	0,00	757,49
Remanente Fondos Disponibles Amortización Series A, B y C. <i>Remaining Available Funds for Amortisation Series A, B and C</i>	757,49	757,49	0,00
Total aplicado <i>Total applied</i>	268.838.750,69	268.838.750,69	

C. ESTADO DESPUÉS DE APLICACIÓN *Statement after application*

Cuenta Tesorería <i>Treasury Account:</i>	Saldo final al * <i>Final balance at *</i>	22.06.2009	148.750.757,49
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 <i>Remaining Available Funds for Amortisation Series A, B and C</i>			757,49

* 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.*