



COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES
Madrid

Madrid, a 10 de noviembre de 2008.

**Ref.: Fondo de Titulización de Activos SANTANDER HIPOTECARIO
3 .- Hecho relevante.- Cambio de pronóstico de la calificación de los
Bonos.**

Estimado Sres.:

Hacemos referencia al F.T.A. SANTANDER HIPOTECARIO 3 (en adelante, el “**Fondo**”) constituido en virtud de escritura pública otorgada el 30 de marzo de 2007, cuyo folleto de constitución fue inscrito en los Registros Oficiales de la COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES (la “**CNMV**”) el 29 de marzo de 2007 (en adelante, el “**Folleto Informativo**”).

Por la presente comunicación, en virtud de lo establecido en el apartado 4.b) del Módulo Adicional del Folleto Informativo, SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. (en adelante, la “**Sociedad Gestora**”), en nombre y representación del Fondo, pone en conocimiento de la CNMV que con fecha 10 de noviembre de 2008, la agencia de calificación Standard & Poor’s ha revisado las calificaciones otorgadas a las ocho Series de Bonos de la emisión, pasando a vigilancia negativa el pronóstico otorgado a los Bonos de las Series B, C, D y E quedando de la siguiente manera:

Serie B: AA, *vigilancia negativa*

Serie C: A, *vigilancia negativa*

Serie D: BBB, *vigilancia negativa*

Serie E: BB, *vigilancia negativa*

Para el resto de las Series de Bonos A y F, Standard & Poor’s confirma las siguientes calificaciones:

Serie A: AAA

Serie F: CCC-

Atentamente,

Ignacio Ortega Gavara

Director General de Santander de Titulización, SGFT, SA