

COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES
Madrid

Madrid, a 20 de abril de 2009.

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

Estimado Sres.:

Hacemos referencia al F.T.A. SANTANDER HIPOTECARIO 3 (en adelante, el "**Fondo**") 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 1 de abril de 2009, la agencia de calificación Standard & Poor's ha revisado las calificaciones otorgadas a los Bonos de la emisión, pasando a vigilancia negativa el pronóstico otorgado a los Bonos de las Series A1, A2 y A3 y descendiendo el otorgado a los Bonos de las Series B, C, D y E, quedando de la siguiente manera:

Serie A1: se mantiene la calificación AAA, pero pasa a *vigilancia Negativa*

Serie A2: se mantiene la calificación AAA, pero pasa a *vigilancia Negativa*

Serie A3: se mantiene la calificación AAA, pero pasa a *vigilancia Negativa*

Serie B: desciende desde AA con *vigilancia negativa* hasta BBB

Serie C: desciende desde A con *vigilancia negativa* hasta BB

Serie D: desciende desde BBB con *vigilancia negativa* hasta B y

Serie E: desciende desde BB con *vigilancia negativa* hasta B-

Atentamente,

Ignacio Ortega Gavara

Director General de Santander de Titulización, SGFT, SA