

Hecho Relevante de **BANCAJA 3 FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

En virtud de lo establecido en el apartado 5.2.d del Capítulo III del Folleto Informativo de **BANCAJA 3 Fondo de Titulización de Activos** (el “Fondo”) se comunica a la COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES el presente hecho relevante:

- De acuerdo con lo manifestado en los hechos relevantes de 16 de octubre de 2008, 8 de enero de 2009 y 4 de febrero de 2009, se han llevado a cabo las modificaciones del Contrato de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería) y del Contrato de Permuta Financiera de Intereses, celebrados por el Fondo.
- De conformidad con lo anterior, los siguientes apartados del Folleto Informativo del Fondo deberán leerse como sigue:

Apartado	Descripción
V.3.1	Contrato de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería). En el tercer párrafo de este apartado, relativo las medidas previstas para en caso del descenso de la calificación del tenedor de la Cuenta de Tesorería, se sustituye el literal “diez (10) Días Hábiles” por el literal “treinta (30) días”. Tal y como ya se había indicado en el hecho relevante de 4 de febrero de 2009, el día 3 de febrero de 2009, se procedió al traslado de la Cuenta de Tesorería del Fondo a Banco Popular Español S. A., subrogándose éste en el Contrato de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería) celebrado con Bancaja.
V.3.4	Contrato de Permuta Financiera de Intereses. El Contrato de Permuta Financiera de Intereses, celebrado conforme al modelo de Contrato Marco de Operaciones (CMOF) de la Asociación Española de Banca, está integrado por el Contrato Marco, los Anexos I, II y III (Acuerdo de Realización de Cesiones en Garantía) y la Confirmación. Las menciones a los términos generales del Contrato de Permuta Financiera de Intereses, recogidas a continuación del sub-apartado 5.1 de este apartado, se sustituyen por las siguientes: “6. Supuestos de incumplimientos particulares del Contrato de Permuta. Si en una Fecha de Pago el Fondo (Parte A) no dispusiera de liquidez suficiente para efectuar el pago de la totalidad de la cantidad neta que, en su caso, le correspondiera satisfacer a la Parte B, la parte de esta cantidad neta no satisfecha será liquidada en la siguiente Fecha de Pago siempre que el Fondo disponga de liquidez suficiente de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos. Si esta situación de impago se produjera en dos Fechas de Pago consecutivas, la Parte B podrá optar por resolver el Contrato de Permuta. En este caso, el Fondo (Parte A) asumirá la obligación del pago de la cantidad liquidativa prevista que le corresponda en los términos del Contrato de Permuta, y todo ello de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos. Si la cantidad liquidativa del Contrato de Permuta fuera obligación de pago de la Parte B y no del Fondo (Parte A), la Parte B asumirá la obligación del pago de la cantidad liquidativa prevista en el Contrato de Permuta. Sin perjuicio de lo anterior, salvo en una situación permanente de alteración del equilibrio financiero del Fondo, la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, tratará de contratar un nuevo contrato de permuta financiera en condiciones sustancialmente idénticas al Contrato de Permuta.

Apartado	Descripción
	7. Descenso de la calificación crediticia de la Parte B. (i) Criterios de Fitch. Conforme al informe “Counterparty Risk in Structured Finance Transactions: Hedge Criteria” de Fitch publicado el 1 de agosto de 2007 (los “Criterios de Fitch”), la Parte B asume los siguientes compromisos irrevocables bajo el Contrato de Permuta de Intereses: (1) En el supuesto de que, en cualquier momento de la vida de la Emisión de Bonos, la calificación de la deuda no garantizada y no subordinada de la Parte B deje de tener una calificación mínima a corto plazo de F1 y a largo plazo de A por Fitch (“Suceso Inicial en la Calificación de Fitch”), ambas las “Calificaciones Requeridas”, la Parte B deberá, en un plazo de treinta (30) días naturales desde el acaecimiento de dicho Suceso Inicial en la Calificación de Fitch, realizar cualquiera de las siguientes medidas: (A) ceder todos sus derechos y obligaciones derivados del Contrato de Permuta de Intereses a un Sustituto que cuente con las Calificaciones Requeridas por Fitch; (B) conseguir una garantía incondicional de una tercera entidad que cuente con las Calificaciones Requeridas por Fitch, que garantice sus obligaciones derivadas del Contrato de Permuta de Intereses; (C) constituir o ceder depósitos en efectivo o de valores a favor de la Parte A en una entidad con una calificación de su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada mínima de F1 por Fitch, de conformidad con los términos del Anexo III de Realización de Cesiones en Garantía según los Criterios de Fitch. En caso de que sean satisfechos en cualquier momento cualquiera de los apartados (1)(A) o (1)(B) anteriores, todo depósito en garantía (o su contravalor equivalente, según el caso) a favor de la Parte A, realizado por la Parte B de conformidad con lo previsto en el apartado (1)(C), será devuelto a la Parte B y la Parte B no será requerida a prestar ninguna garantía adicional. (2) Criterios de Fitch (continuación): En el supuesto de que, en cualquier momento de la vida de la Emisión de Bonos, la calificación de la deuda no garantizada y no subordinada de la Parte B deje de tener una calificación mínima a corto plazo de F2 o a largo plazo de BBB+ por Fitch (“Primer Suceso Posterior en la Calificación” de Fitch) las medidas previstas (1)(A) y (1)(B) anteriores serán las preferidas por Fitch. En caso de que la Parte B opte por la realización de la opción (1)(C) anterior, una tercera entidad independiente deberá calcular la cuantía del depósito en efectivo o de valores de conformidad con los términos del Anexo III de Realización de Cesiones en Garantía según los Criterios de Fitch. (3) Criterios de Fitch (continuación): En el supuesto de que, en cualquier momento de la vida de la Emisión de Bonos, la calificación de la deuda no garantizada y no subordinada de la Parte B deje de tener una calificación mínima a corto plazo de F3 o largo plazo de BBB- por Fitch (“Segundo Suceso Posterior en la Calificación” de Fitch), la Parte B deberá, dentro de los treinta (30) días naturales desde el acaecimiento de dicho Segundo Suceso Posterior en la Calificación de Fitch, realizar cualquiera de las siguientes medidas: (A) ceder todos sus derechos y obligaciones derivados del Contrato de Permuta de Intereses a un Sustituto que cuente con las Calificaciones Requeridas por Fitch; o (B) conseguir una garantía incondicional de una tercera entidad que cuente con las

Apartado	Descripción
	Calificaciones Requeridas por Fitch, que garantice sus obligaciones derivadas del Contrato de Permuta de Intereses. Mientras no se lleven a cabo las alternativas descritas anteriormente, la Parte B deberá, desde la ocurrencia del Segundo Suceso Posterior en la Calificación de Fitch, constituir o ceder depósitos en efectivo o de valores en garantía a favor de la Parte A en una entidad con una calificación de su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada mínima de F1 por Fitch, de conformidad con los términos del Anexo III de Realización de Cesiones en Garantía según los Criterios de Fitch. En caso de realizar la opción (B) para los apartados (1), (2) y (3) anteriores, tanto la citada garantía como la opinión legal aneja a ella serán revisadas por Fitch o sus asesores legales. La eficacia de la garantía quedará sujeta a la valoración de Fitch o de sus asesores legales en cuanto a su ejecutabilidad. Todos los costes, gastos e impuestos que se generen por el cumplimiento de las anteriores medidas y obligaciones serán por cuenta de la Parte B. Las medidas alternativas descritas en este apartado, así como los plazos y las calificaciones, según los vigentes Criterios de Fitch, podrán ser actualizados, modificados o reemplazados por Fitch. Cualquier reemplazo, sustitución, garantía, depósito o cesión se realizará en los términos que estimen pertinentes la Sociedad Gestora y Fitch para asegurar el mantenimiento de las calificaciones asignadas a cada una de las Series de Bonos por Fitch, según los Criterios de Fitch en vigor en ese momento. (ii) Criterios de Moody's. La Parte B asume los siguientes compromisos irrevocables bajo el Contrato de Permuta de Intereses: (1) Si, en cualquier momento a lo largo de la vida de la Emisión de los Bonos, ni la Parte B ni ninguno de sus Garantes cuenta con el Primer Nivel de Calificación Requerido ("Incumplimiento del Primer Nivel de Calificación"), la Parte B, llevará a cabo alguna de las siguientes medidas en el plazo de treinta (30) Días Hábiles desde la ocurrencia de dicha circunstancia: a) Obtener un Sustituto con el Primer Nivel de Calificación Requerido (o bien que el Sustituto cuente con un Garante con el Primer Nivel de Calificación Requerido). b) Obtener un Garante con el Primer Nivel de Calificación Requerido. c) Constituir o ceder depósitos en efectivo o de valores en garantía a favor de la Parte A en una entidad con una calificación de su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada igual a P-1 por Moody's, por el importe requerido por Incumplimiento del Primer Nivel de Calificación de conformidad con los términos del Anexo III de Realización de Cesiones en Garantía según los Criterios de Moody's. El importe del depósito a favor de la Parte A que hubiera sido realizado por la Parte B bajo esta sección (1) será devuelto a la Parte B cuando cesen las causas que motivaron el Incumplimiento del Primer Nivel de Calificación. (2) Si, en cualquier momento a lo largo de la vida de la Emisión de los Bonos, ni la Parte B ni alguno de sus Garantes cuenta con el Segundo Nivel de Calificación Requerido ("Incumplimiento del Segundo Nivel de Calificación"), la Parte B, actuando de forma diligente, procurará, en el plazo más breve posible, (A) obtener un Garante con al menos el Segundo Nivel de Calificación Requerido; u (B) obtener un Sustituto Apto con al menos el Segundo Nivel de Calificación Requerido

Apartado	Descripción
	(o bien que el Sustituto cuente con un Garante con Segundo Nivel de Calificación Requerido). Mientras no se lleven a cabo las alternativas descritas anteriormente, la Parte B deberá, en el plazo de treinta (30) Días Hábiles desde la ocurrencia del Incumplimiento del Segundo Nivel de Calificación, constituir o ceder depósitos en efectivo o de valores en garantía a favor de la Parte A, en una entidad con una calificación de su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada igual a P-1 por Moody's, por el importe requerido por Incumplimiento del Segundo Nivel de Calificación de conformidad con los términos del Anexo III de Realización de Cesiones en Garantía según los Criterios de Moody's. El importe del depósito a favor de la Parte A que hubiera sido realizado por la Parte B bajo esta sección (2) será devuelto a la Parte B: a) en su totalidad, cuando cesen las causas que motivarían el Incumplimiento del Primer Nivel de Calificación, o, b) parcialmente, cuando cesen las causas de Incumplimiento del Segundo Nivel de Calificación pero no las causas de Incumplimiento del Primer Nivel de Calificación, caso en el que el depósito deberá hacerse por el importe requerido por Incumplimiento del Primer Nivel de Calificación. Las obligaciones de la Parte B bajo los apartados (1) y (2) anteriores, así como las causas de Terminación Anticipada que se deriven de ellas, sólo estarán vigentes mientras se mantengan las causas que motivaron el Incumplimiento del Primer Nivel de Calificación o el Incumplimiento del Segundo Nivel de Calificación, respectivamente. Todos los costes, gastos e impuestos que se generen por el cumplimiento de las anteriores medidas y obligaciones serán por cuenta de la Parte B. A efectos de los Criterios de Moody's: "Garantía Apta" significa una garantía incondicional e irrevocable aportada por un Garante de forma solidaria (como deudor principal) que sea directamente ejecutable por la Parte A con respecto a la cual (A) una firma de abogados proporcione una opinión legal confirmando que ninguno de los pagos efectuados por dicha entidad a la Parte A bajo la Garantía está sujeto a deducciones o retenciones por o a cuenta de un tributo; o (B) dicha Garantía prevea que, en caso de que cualquiera de dichos pagos por parte del Garante a la Parte A estén sujetos a deducciones o a retenciones fiscales o a cuenta de cualquier impuesto, dicho Garante estará obligado a pagar dicha cantidad adicional de forma tal que la cantidad neta finalmente recibida por la Parte A (libre de cualquier impuesto) sea igual al importe total que la Parte A hubiera recibido de no tener lugar la citada deducción o retención o (C) en caso de que cualquier pago bajo la citada garantía se efectúe neto de deducciones o retenciones fiscales o a cuenta de cualquier impuesto, la Parte B deba efectuar un pago adicional de forma tal que se asegure que la cantidad neta recibida por la Parte A por parte del garante equivaldrá a la cantidad total que la Parte A hubiera recibido si dicha deducción o retención no hubiese tenido lugar. "Garante" significa aquella entidad que proporciona una garantía incondicional, irrevocable y a primer requerimiento con respecto a todas las obligaciones presentes y futuras de la Parte B respecto del Contrato de Permuta de Intereses (la "Garantía Apta"). "Entidad Relevante" o "Entidades Relevantes" significa la Parte B y cualquier garante bajo una Garantía Apta en relación con todas las obligaciones presentes y futuras de la Parte B bajo este Contrato. "Calificación a Corto Plazo de Moody's" significa una calificación crediticia asignada por

Apartado	Descripción
	Moody's bajo su escala de corto plazo con respecto a las deudas a corto plazo no garantizadas y no subordinadas de una entidad. "Sustituto" significa aquella entidad que se subroga en la posición contractual de la Parte B en el Contrato de Permuta de Intereses o que suscriba un nuevo contrato de permuta financiera de intereses con la Parte A, en términos sustancialmente idénticos al Contrato de Permuta de Intereses (lo cual será confirmado por la Parte A, actuando de forma diligente), y siempre que (A) una firma de abogados proporcione una opinión legal confirmando que ninguno de los pagos efectuados por dicha entidad a la Parte A está sujeto a deducciones o retenciones por o a cuenta de un tributo; o (B) si dicha deducción o retención existe, el pago efectuado por dicha entidad se verá incrementado en aquella cantidad necesaria para que el pago neto recibido por la Parte A sea igual a aquella cantidad que la Parte A hubiera recibido de no haber existido la deducción o retención. Dicha entidad, a todos los efectos, pasará a ser considerada la Parte B en el Contrato de Permuta de Intereses o en el nuevo contrato de protección que se suscriba. "Sustituto Apto" significa un Sustituto (A) con el Segundo Nivel de Calificación Requerido, o (B) cuyas obligaciones presentes y futuras debidas a la Parte A bajo este Contrato (o su sustituto según sea de aplicación) estén garantizadas conforme a una Garantía aportada por un Garante con el Segundo Nivel de Calificación Requerido. Una entidad contará con el "Primer Nivel de Calificación Requerido" (A) en el caso de que dicha entidad cuente con una Calificación a Corto Plazo de Moody's, si dicha calificación es P-1 y la calificación de Moody's para su deuda a largo plazo no subordinada y no garantizada es igual o superior a A2 y (B) en el caso de que dicha entidad no cuente con una Calificación a Corto Plazo de Moody's, cuando su deuda a largo plazo no subordinada y no garantizada (o sus obligaciones como contrapartida) está calificada como A1 o superior por Moody's. Una entidad contará con el "Segundo Nivel de Calificación Requerido" (A) en el caso de que dicha entidad cuente con una Calificación a Corto Plazo de Moody's, si dicha calificación es igual o superior a P-2 y la calificación de Moody's para su deuda a largo plazo no subordinada y no garantizada es igual o superior a A3, y (B) en el caso de que dicha entidad no cuente con una Calificación a Corto Plazo de Moody's, cuando su deuda a largo plazo no subordinada y no garantizada (o sus obligaciones como contrapartida), esté calificada como A3 o superior por Moody's."

Y a los efectos legales oportunos, en Madrid, 29 de mayo de 2009.

Mario Masiá Vicente
Director General