



FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS UCI 16

Ana Obregón Mazo
Analista
Santander de Titulización
Ciudad Grupo Santander
Ed. Encinar 28660 Boadilla del Monte
aobregon@gruposantander.com
Tel: +34 91 289 33 01



DENOMINACION DEL FONDO: FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS: UCI 16

INFORMACION
CORRESPONDIENTE AL: TRIMESTRE/SEMESTRE 16/06/08 - 16/09/08 AÑO: 2008

Personas que asumen la responsabilidad de esta información y cargos que ocupan:	Firma:
Ignacio Ortega Gavara-Director General	

I. DATOS GENERALES SOBRE EL FONDO

Fecha de Constitución del Fondo	18 de octubre de 2006	Agencia de Pago de Bonos	Banco Santander	
Fecha de Desembolso BTA'S	23 de octubre de 2006	Negociación Mercado	AIAF	
Fecha Final Amortización Bonos	16 de junio de 2049	Agencias de Calificación	S&P Fitch	
Sociedad Gestora	Santander de Titulización	Calificación	Inicial	Actual
Originador Derechos Crédito	Unión de Créditos Inmobiliarios	Emisión A1	AAA / AAA	AAA / AAA
		Emisión A2	AAA / AAA	AAA / AAA
		Emisión B	A - / A	A - / A-
		Emisión C	BBB / BBB	BBB / BB+
		Emisión D	BB / BB +	BB / BB -
		Emisión E	CCC - / CCC	CCC - / CCC

II. VALORES EMITIDOS POR EL FONDO: BONOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

SERIES PRELACION CODIGO ISIN	Nº BONOS	NOMINAL EN CIRCULACIÓN			
			INICIAL	ACTUAL	%Act/In
Serie A1 (ISIN=ES0338186002)	4.300	Nominal Unitario Nominal Total	100.000,00 430.000.000,00	12.219,82 52.545.226,00	12,22%
Serie A2 (ISIN=ES0338186010)	12.476	Nominal Unitario Nominal Total	100.000,00 1.247.600.000,00	100.000,00 1.247.600.000,00	100,00%
Serie B (ISIN=ES0338186028)	720	Nominal Unitario Nominal Total	100.000,00 72.000.000,00	100.000,00 72.000.000,00	100,00%
Serie C (ISIN=ES0338186036)	414	Nominal Unitario Nominal Total	100.000,00 41.400.000,00	100.000,00 41.400.000,00	100,00%
Serie D (ISIN=ES0338186044)	90	Nominal Unitario Nominal Total	100.000,00 9.000.000,00	100.000,00 9.000.000,00	100,00%
Serie E (ISIN=ES0338186051)	198	Nominal Unitario Nominal Total	100.000,00 19.800.000,00	100.000,00 19.800.000,00	100,00%

AMORTIZACIÓN E INTERESES BONOS					
Actual			Próximo		
Fecha Amortización Período Actual 16 de septiembre de 2008			Fecha Próximo Cupón 16 de diciembre de 2008		
	Amortización de los Bonos	Intereses Brutos Bonos	Tipo de Interés	Importe Bruto Próximo Cupón	Importe Neto Próximo Cupón
Amortización Serie A1	5.095,20 €	222,04 €	5,018%	155,00 €	127,10 €
Amortización Serie A2	0,00 €	1.305,38 €	5,108%	1.291,19 €	1.058,77 €
Amortización Serie B	0,00 €	1.343,71 €	5,258%	1.329,11 €	1.089,87 €
Amortización Serie C	0,00 €	1.407,60 €	5,508%	1.392,30 €	1.141,69 €
Amortización Serie D	0,00 €	1.842,04 €	7,208%	1.822,02 €	1.494,06 €
Amortización Serie E	0,00 €	162,19 €	7,258%	1.834,66 €	1.504,42 €
Amortización devengada no pagada	0,00 €				
Amortización Calendario	NO				

III. VALORES ADQUIRIDOS POR EL FONDO: DERECHOS DE CRÉDITO
(Derechos de Crédito)

DERECHOS DE CRÉDITO	A LA EMISIÓN	SITUACIÓN ACTUAL
Número de DC'S	16.195	13.931
Saldo Pendiente de Amortizar DC'S	1.800.000.051,25 €	1.426.347.461,70 €
Importes Unitarios DC'S Vivas	111.145,42 €	102.386,58 €
Tipo de Interés	4,24%	6,05%

TASAS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA	SITUACIÓN ACTUAL
Tasa mensual actual anualizada:	3,11%
Tasa últimos 12 meses anualizada:	7,00%
Tasa anualizada desde Constitución del Fondo	10,02%

MOROSIDAD ACTUAL	Hasta 1 mes	De 1 a 6 meses	Mayor de 6 mes.
Deuda Vencida(Principal+Intereses)	1.479.798,47 €	2.892.861,97 €	1.839.512,91 €
Deuda Pendiente de vencimiento			1.426.160.037,78 €
Deuda Total	1.479.798,47 €	2.892.861,97 €	1.427.999.550,69 €



**FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
UCI 16**

**INFORME TRIMESTRAL BONOS DE TITULIZACIÓN
16 DE SEPTIEMBRE DE 2008**

BONOS TITULIZACIÓN DE ACTIVOS. PRINCIPAL	
Saldo anterior	1.464.254.586,00 €
Amortizaciones	21.909.360,00 €
Saldo actual	1.442.345.226,00 €
% sobre saldo inicial	79,26%
Amort. devengada no pagada	- €

BONOS TITULIZACIÓN DE ACTIVOS. INTERESES	
Intereses pagados Bonos Serie A1	954.772,00 €
Intereses pagados Bonos Serie A2	16.285.920,88 €
Intereses pagados Bonos Serie B	967.471,20 €
Intereses pagados Bonos Serie C	582.746,40 €
Intereses pagados Bonos Serie D	165.783,60 €
Intereses pagados Bonos Serie E	32.113,62 €
Intereses devengados no pagados	335.140,74 €

DATOS	
Fecha de determinación	8-sep-2008
Fecha de Pago de Cupón Actual	16-sep-2008
Fecha de Pago de Cupón Anterior	16-jun-2008
Número de días (Act/360)	92
3 Meses Euribor(%)	4,958%
Próxima Fecha de Pago	16-dic-2008

VIDA RESIDUAL (AÑOS)		
	24-oct-2006	16-sep-2008
Serie A1	0,70	0,29
Serie A2	4,71	6,64
Serie B	6,29	9,45
Serie C	6,29	9,45
Serie D	6,29	9,45
Serie E	6,53	11,86



**FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
UCI 16**

**INFORME TRIMESTRAL DERECHOS DE CRÉDITO
16 DE SEPTIEMBRE DE 2008**

DERECHOS DE CRÉDITO. PRINCIPAL		HIPOTECARIOS
Saldo anterior	1.445.847.192,27 €	1.373.313.108,85 €
Amortizaciones	19.499.730,57 €	18.994.635,42 €
Saldo actual	1.426.347.461,70 €	1.354.318.473,43 €
Número de préstamos	13.931	10.621
LTV		66,09%

DERECHOS DE CRÉDITO. INTERESES	
Intereses cobrados en trimestre	20.917.155,94 €
Intereses devengados trimestre	20.152.606,36 €



FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
UCI 16

INFORME TRIMESTRAL DERECHOS DE CRÉDITO
16 DE SEPTIEMBRE DE 2008

DERECHOS DE CRÉDITO EN MOROSIDAD					
DC'S MOROSIDAD	HASTA 30 DÍAS	DE 30 A 60 DÍAS	DE 60 A 90 DÍAS	DE 90 A 180 DÍAS	MÁS DE 180 DÍAS
Principal	26.898,17 €	15.788,65 €	16.139,04 €	46.047,38 €	82.550,68 €
Intereses	1.452.900,30 €	926.677,95 €	663.794,21 €	1.224.414,74 €	1.756.962,23 €
Saldo de los Préstamos	108.220.328,07 €	57.003.765,24 €	39.679.967,48 €	59.616.437,59 €	69.087.516,00 €
Número de Préstamos	1.040	558	348	579	738
% sobre saldo DC's	7,59%	4,00%	2,78%	4,18%	4,84%

WRITE OFF	
1.- Saldo 16 junio 2008	1.392.606,17 €
2.- Entradas y salidas del período	2.409.643,30 €
3.- Saldo 16 septiembre de 2008	3.802.249,47 €

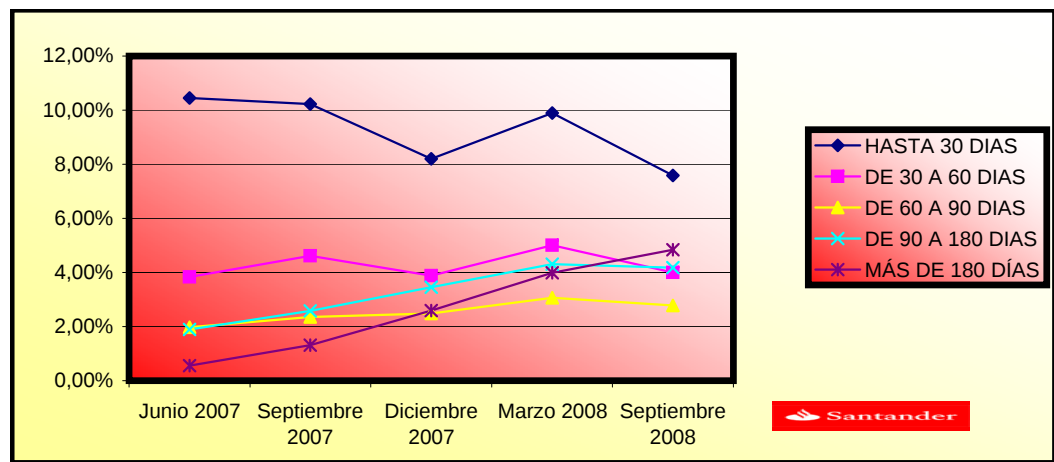
PROPIEDADES TRANSITORIAS	- €
--------------------------	-----



**FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
UCI 16**

**INFORME DE MOROSIDAD
16 DE SEPTIEMBRE DE 2008**

MOROSIDAD HISTORICA					
	Junio 2007	Septiembre 2007	Diciembre 2007	Marzo 2008	Septiembre 2008
HASTA 30 DIAS	10,45%	10,230%	8,206%	9,889%	7,587%
DE 30 A 60 DIAS	3,83%	4,610%	3,887%	5,003%	3,996%
DE 60 A 90 DIAS	1,98%	2,350%	2,481%	3,061%	2,782%
DE 90 A 180 DIAS	1,89%	2,580%	3,454%	4,311%	4,180%
MÁS DE 180 DIAS	0,56%	1,310%	2,594%	3,988%	4,844%





**FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
UCI 16**

**ESTADO ORIGEN Y APLICACIÓN FONDOS Y CUENTA DE TESORERÍA
16 DE SEPTIEMBRE DE 2008**

ORIGEN	40.935.871,30 €
a) PRINCIPAL COBRADO	
Amortización DC's	19.499.730,57 €
b) INTERESES COBRADOS	
Intereses de DC's	20.917.155,94 €
Intereses de Reinversión	518.257,11 €
b) REGULARIZACIÓN PROCESOS	727,68 €

ESTADO DE LA CUENTA DE TESORERÍA	23.321.741,38 €
a) FONDO DE RESERVA	
1. Saldo anterior	19.800.000,00 €
2. Utilizado en el período	- €
3. Saldo actual	19.800.000,00 €
b) RETENCIÓN GASTOS DE EMISIÓN	43.432,28 €
c) RETENCIÓN A CUENTA DEL IS	3.478.309,10 €

APLICACIÓN	40.935.871,30 €
1. Gastos corrientes	37.703,80 €
2. Intereses Serie A1	954.772,00 €
3. Intereses Serie A2	16.285.920,88 €
4. Intereses Serie B	967.471,20 €
5. Intereses Serie C	582.746,40 €
6. Intereses Serie D	165.783,60 €
7. Amortización Bonos Serie A1	21.909.360,00 €
8. Intereses Serie E	32.113,62 €
8.1 Redondeo	- 0,20 €
9. Intereses Préstamo Subordinado	- €
10. Amortización Préstamo Subordinado	- €
11. Comisión Fija	- €
12. Comisión Variable	- €



FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
UCI 16

MEJORA CREDITICIA Y PRÉSTAMO SUBORDINADO
16 DE SEPTIEMBRE DE 2008

MEJORA DE CRÉDITO			
CONCEPTOS		24-oct-2006	16-sep-2008
Emisión Subordinada		6,80%	8,58%
Fondo de Reserva Principal		19.800.000€ (1,10%)	19.800.000,00 (1,39%)

PRÉSTAMO SUBORDINADO		
CONCEPTOS	24-oct-2006	16-sep-2008
Saldo Vivo	1.900.000,00 €	650.182,54 €
Tipo de interés	5,90%	7,258%



FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
UCI 16

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS TRIGGERS DEL FONDO
16 DE SEPTIEMBRE DE 2008

TRIGGERS BONOS		
1. SI 1.a) ES MAYOR QUE 1.b) NO SE AMORTIZA LA SERIE B, C y D:		
1.a) MOROSIDAD SUPERIOR A 90 DÍAS		132.506.203,06 €
1.b) 2% SALDO VIVO DERECHOS DE CREDITO		28.526.949,23 €

NO SE AMORTIZAN LAS SERIES B, C y D.

TRIGGERS FONDO DE RESERVA		
1. SI 1.a) ES INFERIOR QUE 1.b) NO SE AMORTIZA EL FONDO DE RESERVA:		
1.a) SALDO VIVO DE LOS ACTIVOS		1.426.347.461,70 €
1.b) 10% SALDO INICIAL DE LOS ACTIVOS		180.000.005,13 €
2. SI 2.a) ES INFERIOR QUE 2.b) NO SE AMORTIZA EL FONDO DE RESERVA:		
2.a) TIPO DE INTERÉS MEDIO PONDERADO DE LOS ACTIVOS		6,05%
2.b) TIPO DE INTERÉS MEDIO PONDERADO DE LOS BONOS + 0,40%		5,56%

NO SE HAN ALCANZADO LOS TRIGGERS. NO OBSTANTE EL FONDO DE RESERVA PERMANECERÁ
CONSTANTE LOS TRES PRIMEROS AÑOS, ESTO ES HASTA DICIEMBRE DE 2009.

NIVELES DEL FONDOS DE RESERVA SEGÚN LA MOROSIDAD		
MOROSIDAD ACTUAL < 0,75%	MAYOR DE	
	2,2% SALDO DERECHOS DE CRÉDITO	19.800.000 €
	0,40% DEL SALDO INICIAL BOONOS	
MOROSIDAD ACTUAL ENTRE 0,75% Y 1,25%	MAYOR DE	
	2,2% SALDO DERECHOS DE CRÉDITO	19.800.000 €
	0,70% DEL SALDO INICIAL DERECHOS	
MOROSIDAD ACTUAL > 1,25%	MAYOR DE	
	2,2% SALDO DERECHOS DE CRÉDITO	19.800.000 €
	0,80% DEL SALDO INICIAL DERECHOS	



**FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
UCI 16**

**INFORMACIÓN RELATIVA A LOS TRIGGERS DEL FONDO
16 DE SEPTIEMBRE DE 2008**

POSTERGAMIENTO DE INTERESES DE LOS BONOS	
SI 1.a) ES MAYOR QUE 1.b) LOS INTERESES DE LA SERIE B SE POSTERGARÁN:	
1.a) SALDO DE LA SERIE A1 y A2	1.300.145.226,00 €
1.b) SALDO VIVO DC's - MORA >18 MESES + REMANENTE	
FONDOS DISPONIBLES	1.461.483.645,90 €
SI 2.a) ES MAYOR QUE 2.b) LOS INTERESES DE LA SERIE C SE POSTERGARÁN:	
2.a) SALDOS DE LAS SERIES A1, A2 y B	1.372.145.226,00 €
2.b) SALDO VIVO DC's - MORA >18 MESES + REMANENTE	
REMANENTE FONDOS DISPONIBLES	1.460.900.899,50 €
SI 3.a) ES MAYOR QUE 3.b) LOS INTERESES DE LA SERIE D SE POSTERGARÁN:	
3.a) SALDOS DE LAS SERIES A1, A2, B y C	1.413.545.226,00 €
3.b) SALDO VIVO DC's - MORA >18 MESES + REMANENTE	
REMANENTE FONDOS DISPONIBLES	1.460.735.115,90 €

NO SE POSTERGAN LOS INTERESES DE LA SERIE B

NO SE POSTERGAN LOS INTERESES DE LA SERIE C

NO SE POSTERGAN LOS INTERESES DE LA SERIE D

F.T.A. UCI 16

Date	Real outstanding	0,88% Prepayment vector	Remaining at the end of the month	Average Single monthly mortality	CPR	Monthly Single monthly mortality	CPR	Outstanding after prepayment
	1.800.000.000,00	100,00%	100,00%		11,28%		7,00%	1.800.000.000,00
01-11-06	1.797.536.963,07	1.777.699.259,42	99,12%	98,90%	1,10%	12,47%	1,10%	1.781.797.235,67
01-12-06	1.795.065.685,52	1.757.039.469,70	98,26%	97,88%	1,06%	12,06%	1,03%	1.763.767.140,98
01-01-07	1.792.585.676,60	1.732.965.597,00	97,40%	96,67%	1,12%	12,65%	1,23%	1.745.907.680,64
01-02-07	1.790.096.905,48	1.714.233.119,07	96,54%	95,76%	1,08%	12,18%	0,94%	1.728.217.293,49
01-03-07	1.787.599.341,18	1.693.175.506,25	95,70%	94,72%	1,08%	12,21%	1,09%	1.710.694.432,41
01-04-07	1.785.092.952,65	1.669.557.506,70	94,86%	93,53%	1,11%	12,53%	1,26%	1.693.337.564,16
01-05-07	1.782.577.708,70	1.644.647.424,39	94,03%	92,26%	1,14%	12,90%	1,35%	1.676.145.169,29
01-06-07	1.780.053.578,06	1.619.770.876,00	93,21%	91,00%	1,17%	13,20%	1,37%	1.659.115.741,98
01-07-07	1.777.520.529,31	1.597.030.852,52	92,39%	89,85%	1,18%	13,30%	1,26%	1.642.247.789,95
01-08-07	1.774.978.530,95	1.573.264.177,93	91,58%	88,64%	1,20%	13,48%	1,35%	1.625.539.834,35
01-09-07	1.772.427.551,37	1.557.247.781,41	90,78%	87,86%	1,17%	13,17%	0,88%	1.608.990.409,60
01-10-07	1.769.867.558,82	1.542.130.741,40	89,98%	87,13%	1,14%	12,87%	0,83%	1.592.598.063,28
01-11-07	1.767.298.521,48	1.526.259.522,92	89,20%	86,36%	1,12%	12,66%	0,89%	1.576.361.356,05
01-12-07	1.764.720.407,36	1.513.748.046,10	88,42%	85,78%	1,09%	12,32%	0,67%	1.560.278.861,51
01-01-08	1.762.133.184,42	1.500.412.336,34	87,64%	85,15%	1,07%	12,07%	0,74%	1.544.349.166,06
01-02-08	1.759.536.820,47	1.490.635.006,66	86,87%	84,72%	1,03%	11,70%	0,51%	1.528.570.868,84
01-03-08	1.756.931.283,21	1.479.372.093,27	86,11%	84,20%	1,01%	11,43%	0,61%	1.512.942.581,55
01-04-08	1.754.316.540,22	1.467.484.114,61	85,36%	83,65%	0,99%	11,22%	0,66%	1.497.462.928,41
01-05-08	1.751.692.558,99	1.457.076.346,68	84,61%	83,18%	0,96%	10,98%	0,56%	1.482.130.546,01
01-06-08	1.749.059.306,88	1.444.195.638,00	83,87%	82,57%	0,95%	10,86%	0,73%	1.466.944.083,17
01-07-08	1.746.416.751,13	1.437.175.797,87	83,14%	82,29%	0,92%	10,54%	0,34%	1.451.902.200,91
01-08-08	1.743.764.858,86	1.428.177.167,06	82,41%	81,90%	0,90%	10,32%	0,48%	1.437.003.572,27
01-09-08	1.741.103.597,09	1.422.246.882,23	81,69%	81,69%	0,88%	10,02%	0,26%	1.422.246.882,23

