



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



**FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
UCI 16**

**INFORME TRIMESTRAL BONOS DE TITULIZACIÓN
16 DE MARZO DE 2009**

BONOS TITULIZACIÓN DE ACTIVOS. PRINCIPAL	
Saldo anterior	1.419.481.739,00 €
Amortizaciones	20.262.245,00 €
Saldo actual	1.399.219.494,00 €
% sobre saldo inicial	76,89%
Amortización devengada no pagada	- €

BONOS TITULIZACIÓN DE ACTIVOS. INTERESES	
Intereses pagados Bonos Serie A1	247.981,00 €
Intereses pagados Bonos Serie A2	10.704.408,00 €
Intereses pagados Bonos Serie B	644.760,00 €
Intereses pagados Bonos Serie C	396.612,00 €
Intereses pagados Bonos Serie D	124.470,00 €
Intereses pagados Bonos Serie E	0,00 €
Intereses devengados no pagados	990.605,88 €

DATOS	
Fecha de determinación	9-mar-2009
Fecha de Pago de Cupón Actual	16-mar-2009
Fecha de Pago de Cupón Anterior	16-dic-2008
Número de días (Act/360)	90
3 Meses Euribor(%)	1,650%
Próxima Fecha de Pago	16-jun-2009

VIDA RESIDUAL (AÑOS)		
	24-oct-2006	16-mar-2009
Serie A1	0,70	0,25
Serie A2	4,71	7,13
Serie B	6,29	10,28
Serie C	6,29	10,28
Serie D	6,29	10,28
Serie E	6,53	13,27



**FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
UCI 16**

**INFORME TRIMESTRAL DERECHOS DE CRÉDITO
16 DE MARZO DE 2009**

DERECHOS DE CRÉDITO. PRINCIPAL		HIPOTECARIOS
Saldo anterior	1.405.653.130,33 €	1.334.675.099,18 €
Amortizaciones	12.909.918,12 €	11.689.268,70 €
Saldo actual	1.392.743.212,21 €	1.322.985.830,48 €
Número de préstamos	13.616	10.410
LTV		64,33%

DERECHOS DE CRÉDITO. INTERESES	
Intereses cobrados en trimestre	18.482.428,70 €
Intereses devengados trimestre	19.619.390,97 €

**FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
UCI 16**

**INFORME TRIMESTRAL DERECHOS DE CRÉDITO
16 DE MARZO DE 2009**

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	131.585,31 €	451,00 €	1.474,99 €	49.558,38 €	149.304,29 €
Intereses	2.142.288,84 €	1.580.967,63 €	1.244.728,60 €	2.419.412,89 €	3.583.870,20 €
Saldo de los Préstamos	125.051.385,09 €	76.718.201,98 €	51.291.083,93 €	100.192.461,65 €	121.342.448,85 €
Número de Préstamos	1.240	739	475	940	1.191
% sobre saldo DC's	8,98%	5,51%	3,68%	7,19%	8,71%

PRÉSTAMOS FALLIDOS (18 MESES)	
1.-Saldo 16 de diciembre de 2008	5.971.406,00 €
2.-Entradas / salidas del periodo	7.352.319,05 €
3.-Saldo 16 de marzo de 2009	13.323.725,05 €

ADJUDICADOS	Importe	Número
1.- Saldo 16 de diciembre de 2008	2.163.463,63 €	18
2.-Entradas / salidas del periodo	401.976,15 €	0
3.-Saldo 16 de marzo de 2009	2.565.439,78 €	18

PÉRDIDA DE LA CARTERA	Importe
Saldo actual	93.896,88 €

INGRESOS POR VENTA ADJUDICADOS	Importe
Saldo actual	36.605,16 €

INGRESOS CANTIDADES ASEGURADAS	Importe
Saldo actual	12.030,78 €

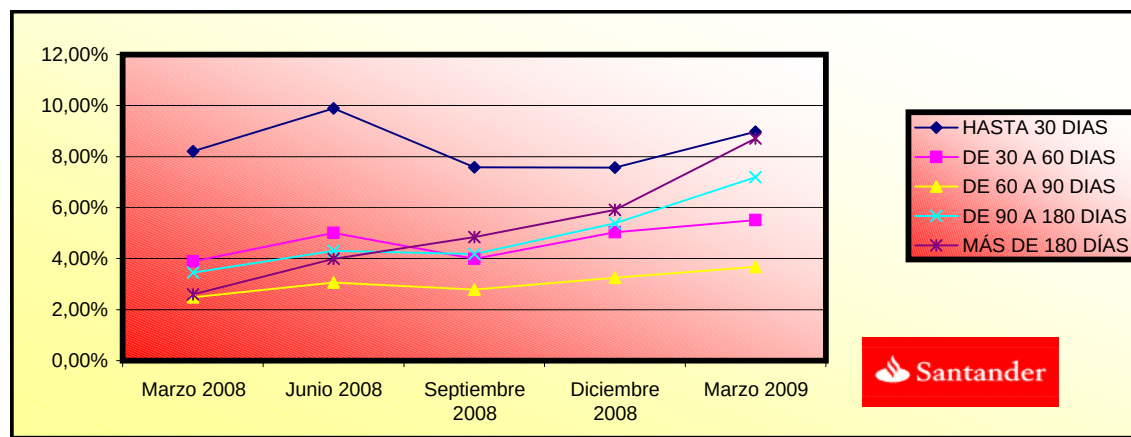
ESTADÍSTICO DE VALORES DE TASACIÓN SOBRE SALDOS VIVOS				
INTERVALO	SALDO	% SALDOS VIVOS	Nº PRÉSTAMOS	% Nº PRÉSTAMOS
0,28 - 39,99	165.860,92 €	12,53	2.096	20,13
40,00 - 44,99	60.339,91 €	4,56	450	4,32
45,00 - 49,99	66.012,87 €	4,98	450	4,32
50,00 - 54,99	69.353,30 €	5,24	466	4,47
55,00 - 59,99	72.009,05 €	5,44	437	4,19
60,00 - 64,99	75.958,28 €	5,74	470	4,51
65,00 - 69,99	92.429,56 €	6,98	555	5,33
70,00 - 74,99	100.909,13 €	7,62	684	6,57
75,00 - 79,99	551.317,04 €	41,67	4328	41,57
80,00 - 3100,00	68.795,71 €	5,20	474	4,55
	1.322.985.830,48 €	100,00	10.410	100,00



**FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
UCI 16**

**INFORME DE MOROSIDAD
16 DE MARZO DE 2009**

MOROSIDAD HISTÓRICA					
	Marzo 2008	Junio 2008	Septiembre 2008	Diciembre 2008	Marzo 2009
HASTA 30 DIAS	8,21%	9,889%	7,587%	7,575%	8,979%
DE 30 A 60 DIAS	3,89%	5,003%	3,996%	5,035%	5,508%
DE 60 A 90 DIAS	2,48%	3,061%	2,782%	3,249%	3,683%
DE 90 A 180 DIAS	3,45%	4,311%	4,180%	5,390%	7,194%
MÁS DE 180 DÍAS	2,59%	3,988%	4,844%	5,914%	8,712%





**FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
UCI 16**

**ESTADO ORIGEN Y APLICACIÓN FONDOS Y CUENTA DE TESORERÍA
16 DE MARZO DE 2009**

ORIGEN	31.781.335,43 €
a) PRINCIPAL COBRADO	
Amortización DC's	11.822.056,30 €
b) INTERESES COBRADOS	
Intereses de DC's	18.482.428,70 €
Intereses de Reinversión	262.682,15 €
c) INGRESOS VENTA ADJUDICADOS	80.000,00 €
d) INGRESOS IMPORTES ASEGURADOS	1.090.736,00 €
e) GASTOS DE EMISIÓN	43.432,28 €

ESTADO DE LA CUENTA DE TESORERÍA	18.778.416,36 €
a) FONDO DE RESERVA	
1. Saldo anterior	17.234.345,11 €
2. Utilizado en el período	637.207,75 €
3. Saldo actual	16.597.137,36 €
b) RETENCIÓN A CUENTA DEL IS	2.181.279,00 €

APLICACIÓN	31.781.335,43 €
1. Gastos corrientes	38.067,18 €
2. Intereses Serie A1	247.981,00 €
3. Intereses Serie A2	10.704.408,00 €
4. Intereses Serie B	644.760,00 €
5. Intereses Serie C	396.612,00 €
6. Intereses Serie D	124.470,00 €
7. Amortización Bonos Serie A1	20.262.245,00 €
8. Intereses Serie E	- €
9. Intereses Préstamo Subordinado	- €
10. Amortización Préstamo Subordinado	- €
11. Comisión Fija	- €
12. Comisión Variable	- €
13. Disposición Fondo de Reserva	- 637.207,75 €



FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
UCI 16

MEJORA CREDITICIA Y PRÉSTAMO SUBORDINADO
16 DE MARZO DE 2009

MEJORA DE CRÉDITO		
CONCEPTOS	24-oct-2006	16-mar-2009
Emisión Subordinada	6,80%	8,79%
Fondo de Reserva Principal	19.800.000€ (1,10%)	16.597.137,36 (1,19%)

PRÉSTAMO SUBORDINADO		
CONCEPTOS	24-oct-2006	16-mar-2009
Saldo Vivo	1.900.000,00 €	650.182,52 €
Tipo de interés	5,90%	3,950%



**FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
UCI 16**

**INFORMACIÓN RELATIVA A LOS TRIGGERS DEL FONDO
16 DE MARZO DE 2009**

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		234.858.635,55 €
1.b) 2% SALDO VIVO DERECHOS DE CREDITO		27.854.864,24 €

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		1.392.743.212,21 €
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		6,39%
2.b) TIPO DE INTERÉS MEDIO PONDERADO DE LOS BONOS + 0,40%		3,89%

NO SE HAN ALCANZADO LOS TRIGGERS.

NIVELES DEL FONDOS DE RESERVA SEGÚN LA MOROSIDAD

MOROSIDAD ACTUAL < 0,75%	MAYOR DE	
	2,2% SALDO DERECHOS DE CRÉDITO	NA
	0,40% DEL SALDO INICIAL BONOS	
MOROSIDAD ACTUAL ENTRE 0,75% Y 1,25%	MAYOR DE	
	2,2% SALDO DERECHOS DE CRÉDITO	NA
	0,70% DEL SALDO INICIAL BONOS	
MOROSIDAD ACTUAL > 1,25%	MAYOR DE	
	2,2% SALDO DERECHOS DE CRÉDITO	19.800.000,00 €
	0,80% DEL SALDO INICIAL BONOS	



**FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
UCI 16**

**INFORMACIÓN RELATIVA A LOS TRIGGERS DEL FONDO
16 DE MARZO DE 2009**

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	1.257.019.494,00 €
1.b) SALDO VIVO DC's - MORA >18 MESES + REMANENTE FONDOS DISPONIBLES	1.406.526.047,24 €
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	1.329.019.494,00 €
2.b) SALDO VIVO DC's - MORA >18 MESES + REMANENTE FONDOS DISPONIBLES	1.406.129.435,24 €
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	1.370.419.494,00 €
3.b) SALDO VIVO DC's - MORA >18 MESES + REMANENTE FONDOS DISPONIBLES	1.406.004.965,24 €

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



DENOMINACION DEL FONDO:

FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS: UCI 16

INFORMACION

CORRESPONDIENTE AL:

TRIMESTRE/SEMESTRE 16/12/08 - 16/03/09

AÑO: 2009

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 / AA-
		Emisión A2	AAA / AAA	AAA / AA-
		Emisión B	A - / A	BBB / BB+
		Emisión C	BBB / BBB	BB+ / B
		Emisión D	BB / BB +	B / CCC
		Emisión E	CCC - / CCC	CCC - / CC

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	2.190,58 9.419.494,00	2,19%
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 Periodo Actual 16 de marzo de 2009			Fecha Próximo Cupón 16 de junio de 2009		
	Amortización de los Bonos	Intereses Brutos Bonos	Tipo de Interés	Importe Bruto Próximo Cupón	Importe Neto Próximo Cupón
Amortización Serie A1	4.712,15 €	57,67 €	1,710%	9,57 €	7,85 €
Amortización Serie A2	0,00 €	858,00 €	1,800%	460,00 €	377,20 €
Amortización Serie B	0,00 €	895,50 €	1,950%	498,33 €	408,63 €
Amortización Serie C	0,00 €	958,00 €	2,200%	562,22 €	461,02 €
Amortización Serie D	0,00 €	1.383,00 €	3,900%	996,67 €	817,27 €
Amortización Serie E	0,00 €	0,00 €	3,950%	1.009,44 €	827,74 €
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	13.616
Saldo Pendiente de Amortizar DC'S	1.800.000.051,25 €	1.392.743.212,21 €
Importes Unitarios DC'S Vivas	111.145,42 €	102.287,25 €
Tipo de Interés	4,24%	6,39%

TASAS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA	SITUACIÓN ACTUAL
Tasa mensual actual anualizada:	2,77%
Tasa últimos 12 meses anualizada:	5,01%
Tasa anualizada desde Constitución del Fondo	8,83%

MOROSIDAD ACTUAL	Hasta 1 mes	De 1 a 6 meses	Mayor de 6 mes.
Deuda Vencida(Principal+Intereses)	2.273.874,15 €	5.296.593,49 €	3.733.174,49 €
Deuda Pendiente de vencimiento			1.392.410.838,24 €
Deuda Total	2.273.874,15 €	5.296.593,49 €	1.396.144.012,73 €

F.T.A. UCI 16

		Real	0,77%	Remaining	Average	CPR	Monthly	CPR
		outstanding	Prepayment	at the end	Single		Single	
			vector	of the month	monthly		monthly	
					mortality		mortality	
						10,89%		5,01%
Date								
1		1.800.000.000,00	100,00%	100,00%				
2	01-11-06	1.797.536.963,07	1.777.699.259,42	99,23%	98,90%	1,10%	12,47%	1,10%
3	01-12-06	1.795.065.685,52	1.757.039.469,70	98,47%	97,88%	1,06%	12,06%	1,03%
4	01-01-07	1.792.585.676,60	1.732.965.597,00	97,71%	96,67%	1,12%	12,65%	1,23%
5	01-02-07	1.790.096.905,48	1.714.233.119,07	96,96%	95,76%	1,08%	12,18%	0,94%
6	01-03-07	1.787.599.341,18	1.693.175.506,25	96,22%	94,72%	1,08%	12,21%	1,09%
7	01-04-07	1.785.092.952,65	1.669.557.506,70	95,48%	93,53%	1,11%	12,53%	1,26%
8	01-05-07	1.782.577.708,70	1.644.647.424,39	94,75%	92,26%	1,14%	12,90%	1,35%
9	01-06-07	1.780.053.578,06	1.619.770.876,00	94,02%	91,00%	1,17%	13,20%	1,37%
10	01-07-07	1.777.520.529,31	1.597.030.852,52	93,30%	89,85%	1,18%	13,30%	1,26%
11	01-08-07	1.774.978.530,95	1.573.264.177,93	92,58%	88,64%	1,20%	13,48%	1,35%
12	01-09-07	1.772.427.551,37	1.557.247.781,41	91,87%	87,86%	1,17%	13,17%	0,88%
13	01-10-07	1.769.867.558,82	1.542.130.741,40	91,17%	87,13%	1,14%	12,87%	0,83%
14	01-11-07	1.767.298.521,48	1.526.259.522,92	90,47%	86,36%	1,12%	12,66%	0,89%
15	01-12-07	1.764.720.407,36	1.513.748.046,10	89,77%	85,78%	1,09%	12,32%	0,67%
16	01-01-08	1.762.133.184,42	1.500.412.336,34	89,08%	85,15%	1,07%	12,07%	0,74%
17	01-02-08	1.759.536.820,47	1.490.635.006,66	88,40%	84,72%	1,03%	11,70%	0,51%
18	01-03-08	1.756.931.283,21	1.479.372.093,27	87,72%	84,20%	1,01%	11,43%	0,61%
19	01-04-08	1.754.316.540,22	1.467.484.114,61	87,05%	83,65%	0,99%	11,22%	0,66%
20	01-05-08	1.751.692.558,99	1.457.076.346,68	86,38%	83,18%	0,96%	10,98%	0,56%
21	01-06-08	1.749.059.306,88	1.444.195.638,00	85,71%	82,57%	0,95%	10,86%	0,73%
22	01-07-08	1.746.416.751,13	1.437.175.797,87	85,06%	82,29%	0,92%	10,54%	0,34%
23	01-08-08	1.743.764.858,86	1.428.177.167,06	84,40%	81,90%	0,90%	10,32%	0,48%
24	01-09-08	1.741.103.597,09	1.422.246.882,23	83,75%	81,69%	0,88%	10,02%	0,26%
25	01-10-08	1.738.432.932,73	1.416.945.713,59	83,11%	81,51%	0,85%	9,72%	0,22%
26	01-11-08	1.735.752.832,53	1.409.587.568,59	82,47%	81,21%	0,83%	9,51%	0,37%
27	01-12-08	1.733.063.263,18	1.398.661.902,48	81,84%	80,70%	0,82%	9,42%	0,62%
28	01-01-09	1.730.364.191,21	1.390.828.713,27	81,21%	80,38%	0,81%	9,25%	0,40%
29	01-02-09	1.727.655.583,05	1.384.826.013,16	80,59%	80,16%	0,79%	9,04%	0,28%
30	01-03-09	1.724.937.405,01	1.379.419.487,16	79,97%	79,97%	0,77%	8,83%	0,23%

[illegible]

09-03-09

16-mar-09

															0,25	7,13		10,28		10,28		10,28		13,27					
09-01-25	0	188.625.306,45	0	0,00	164.993.570,49	15.277.182,45	8.784.379,91	1.909.647,81	14.400.000,00	190.964.780,66	8,000000%	4,600000%	1,000000%	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	
09-02-25	0	186.307.438,46		0,00	164.993.570,49	15.277.182,45	8.784.379,91	1.909.647,81	14.400.000,00	190.964.780,66	8,000000%	4,600000%	1,000000%	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	
09-03-25	1	184.010.995,59	6.953.785	0,00	164.993.570,49	15.277.182,45	8.784.379,91	1.909.647,81	14.400.000,00	190.964.780,66	8,000000%	4,600000%	1,000000%	0,00	0	6.008.070,30	35.111.162.850	556.302,81	3.251.033.597	319.874,11	1.869.344.318	69.537,85	406.379,200	0,00	0	0,00	0	0,00	
09-04-25	0	181.735.798,21	0	0,00	158.985.500,19	14.720.879,65	8.464.505,80	1.840.109,96	14.400.000,00	184.010.995,59	8,000000%	4,600000%	1,000000%	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	
09-05-25	0	179.481.668,10	0	0,00	158.985.500,19	14.720.879,65	8.464.505,80	1.840.109,96	14.400.000,00	184.010.995,59	8,000000%	4,600000%	1,000000%	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	
09-06-25	1	177.248.428,51	6.762.567	0,00	158.985.500,19	14.720.879,65	8.464.505,80	1.840.109,96	14.400.000,00	184.010.995,59	8,000000%	4,600000%	1,000000%	0,00	0	5.842.857,96	34.683.204.842	541.005,37	3.211.407.856	311.078,09	1.846.559.517	67.625,67	401.425,982	0,00	0	0,00	0	0,00	
09-07-25	0	175.039.324,54	0	0,00	153.142.642,23	14.179.874,28	8.153.427,71	1.772.484,29	14.400.000,00	177.248.428,51	8,000000%	4,600000%	1,000000%	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	
09-08-25	0	172.850.721,26	0	0,00	153.142.642,23	14.179.874,28	8.153.427,71	1.772.484,29	14.400.000,00	177.248.428,51	8,000000%	4,600000%	1,000000%	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	
09-09-25	1	170.682.446,49	177.248,429	0,00	153.142.642,23	14.179.874,28	8.153.427,71	1.772.484,29	14.400.000,00	177.248.428,51	8,000000%	4,600000%	1,000000%	0,00	0	153.142.642,23	923.143.847.373	14.179.874,28	85.476.282.164	8.153.427,71	49.148.862.244	1.772.484,29	10.684.535.271	14.400.000,00	86.803.200.000	0	0,00	0	0,00