



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 DICIEMBRE DE 2008**

BONOS TITULIZACIÓN DE ACTIVOS. PRINCIPAL	
Saldo anterior	1.442.345.226,00 €
Amortizaciones	22.863.487,00 €
Saldo actual	1.419.481.739,00 €
% sobre saldo inicial	78,00%
Amort. devengada no pagada	- €

BONOS TITULIZACIÓN DE ACTIVOS. INTERESES	
Intereses pagados Bonos Serie A1	666.500,00 €
Intereses pagados Bonos Serie A2	16.108.886,44 €
Intereses pagados Bonos Serie B	956.959,20 €
Intereses pagados Bonos Serie C	576.412,20 €
Intereses pagados Bonos Serie D	163.981,80 €
Intereses pagados Bonos Serie E	- €
Intereses devengados no pagados	363.262,68 €

DATOS		
Fecha de determinación		9-dic-2008
Fecha de Pago de Cupón Actual		16-dic-2008
Fecha de Pago de Cupón Anterior		16-sep-2008
Número de días (Act/360)		91
3 Meses Euribor(%)		3,282%
Próxima Fecha de Pago		16-mar-2009

VIDA RESIDUAL (AÑOS)		
	24-oct-2006	16-dic-2008
Serie A1	0,70	0,25
Serie A2	4,71	6,94
Serie B	6,29	9,95
Serie C	6,29	9,95
Serie D	6,29	9,95
Serie E	6,53	12,96



FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
UCI 16

INFORME TRIMESTRAL DERECHOS DE CRÉDITO
16 DE DICIEMBRE DE 2008

DERECHOS DE CREDITO. PRINCIPAL		HIPOTECARIOS	
Saldo anterior	1.426.347.461,70 €		1.354.318.473,43 €
Amortizaciones	20.694.331,37 €		19.643.374,25 €
Saldo actual	1.405.653.130,33 €		1.334.675.099,18 €
Número de préstamos	13.746		10.489
LTV			64,32%

DERECHOS DE CRÉDITO. INTERESES	
Intereses cobrados en trimestre	19.885.512,71 €
Intereses devengados trimestre	19.962.389,13 €

FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
UCI 16

INFORME TRIMESTRAL DERECHOS DE CRÉDITO
16 DE DICIEMBRE 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	8.648,81 €	19.104,30 €	21.725,54 €	47.513,69 €	89.027,48 €
Intereses	1.790.698,85 €	1.200.737,15 €	875.073,78 €	1.558.129,28 €	2.251.203,81 €
Saldo de los Préstamos	106.476.969,90 €	70.769.835,24 €	45.666.413,44 €	75.766.402,30 €	83.137.293,98 €
Número de Préstamos	1.068	635	415	712	838
% sobre saldo DC's	7,57%	5,03%	3,25%	5,39%	5,91%

PRÉSTAMOS FALLIDOS (18 MESES)	
1.- Saldo 16 septiembre 2008	3.802.249,47 €
2.- Entradas y salidas del período	2.169.156,53 €
3.- Saldo 16 diciembre de 2008	5.971.406,00 €

PÉRDIDA DE LA CARTERA	Importe
1.- Saldo a 08 09 08	- €
2.- Diferencia	88.096,88 €
3.- Saldo a 09 12 08	88.096,88 €

ADJUDICADOS	Importe	Número
1.- Saldo a 08 09 08	- €	0
2.- Diferencia	2.163.463,63 €	18
3.- Saldo a 09 12 08	2.163.463,63 €	18

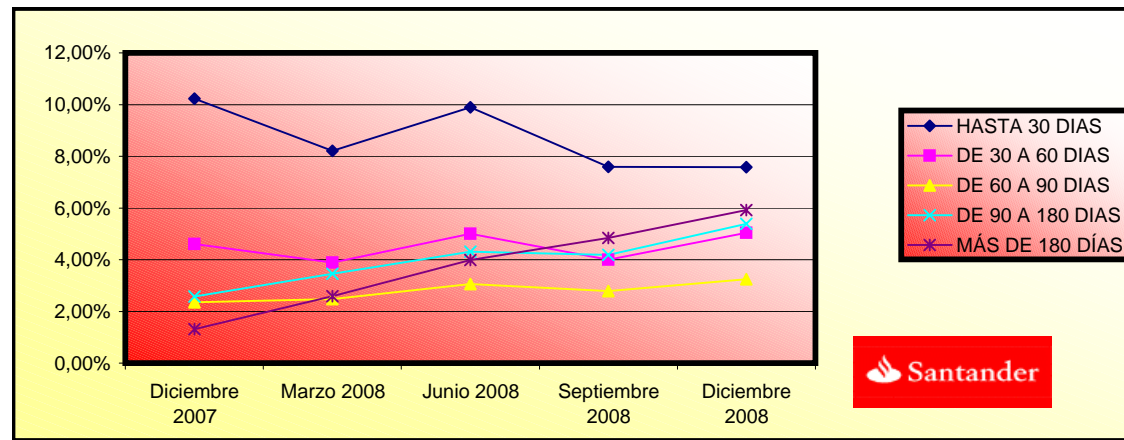
ESTADÍSTICO DE VALORES DE TASACIÓN SOBRE SALDOS VIVOS				
INTERVALO	SALDO	% SALDOS VIVOS	Nº PRÉSTAMOS	% Nº PRÉSTAMOS
0,60 - 39,99	167.082,29 €	12,51	2117	20,18
40,00 - 44,99	60.653,88 €	4,54	451	4,29
45,00 - 49,99	65.615,67 €	4,91	450	4,29
50,00 - 54,99	71.182,97 €	5,33	474	4,51
55,00 - 59,99	73.895,60 €	5,53	449	4,28
60,00 - 64,99	75.380,91 €	5,64	463	4,41
65,00 - 69,99	94.610,52 €	7,08	570	5,43
70,00 - 74,99	100.135,06 €	7,5	668	6,36
75,00 - 79,99	559.907,31 €	41,95	4387	41,82
80,00 - 100,00	66.210,83 €	4,96	460	4,38
	1.334.675.099,18 €	100,00	10.489	100,00



FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
UCI 16

INFORME DE MOROSIDAD
16 DE DICIEMBRE DE 2008

MOROSIDAD HISTÓRICA					
	Diciembre 2007	Marzo 2008	Junio 2008	Septiembre 2008	Diciembre 2008
HASTA 30 DIAS	10,23%	8,206%	9,889%	7,587%	7,575%
DE 30 A 60 DIAS	4,61%	3,887%	5,003%	3,996%	5,035%
DE 60 A 90 DIAS	2,35%	2,481%	3,061%	2,782%	3,249%
DE 90 A 180 DIAS	2,58%	3,454%	4,311%	4,180%	5,390%
MÁS DE 180 DIAS	1,31%	2,594%	3,988%	4,844%	5,914%





FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
UCI 16

ESTADO ORIGEN Y APLICACIÓN FONDOS Y CUENTA DE TESORERÍA
16 DE DICIEMBRE DE 2008

ORIGEN	38.823.035,75 €
a) PRINCIPAL COBRADO	
Amortización DC's	15.773.421,47 €
b) INTERESES COBRADOS	
Intereses de DC's	19.885.512,71 €
Intereses de Reinversión	451.071,57 €
c) INGRESOS VENTA ADJUDICADOS	1.833.000,00 €
d) INGRESOS IMPORTES ASEGURADOS	880.030,00 €

ESTADO DE LA CUENTA DE TESORERÍA	20.602.868,22 €
a) FONDO DE RESERVA	
1. Saldo anterior	19.800.000,00 €
2. Utilizado en el período	2.565.654,89 €
3. Saldo actual	17.234.345,11 €
b) RETENCIÓN GASTOS DE EMISIÓN	43.432,28 €
c) RETENCIÓN A CUENTA DEL IS	3.325.090,83 €

APLICACIÓN	38.823.035,75 €
1. Gastos corrientes	52.464,00 €
2. Intereses Serie A1	666.500,00 €
3. Intereses Serie A2	16.108.886,44 €
4. Intereses Serie B	956.959,20 €
5. Intereses Serie C	576.412,20 €
6. Intereses Serie D	163.981,80 €
7. Amortización Bonos Serie A1	22.863.487,00 €
8. Intereses Serie E	- €
9. Intereses Préstamo Subordinado	- €
10. Amortización Préstamo Subordinado	- €
11. Comisión Fija	- €
12. Comisión Variable	- €
13. Disposición Fondo de Reserva	- 2.565.654,89 €



FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
UCI 16

MEJORA CREDITICIA Y PRÉSTAMO SUBORDINADO
16 DE DICIEMBRE DE 2008

MEJORA DE CRÉDITO		
CONCEPTOS	24-oct-2006	16-dic-2008
Emisión Subordinada	6,80%	8,71%
Fondo de Reserva Principal	19.800.000€ (1,10%)	17.234.345,11 (1,23%)

PRÉSTAMO SUBORDINADO		
CONCEPTOS	24-oct-2006	16-dic-2008
Saldo Vivo	1.900.000,00 €	650.182,54 €
Tipo de interés	5,90%	5,582%

**FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
UCI 16**

**INFORMACIÓN RELATIVA A LOS TRIGGERS DEL FONDO
16 DE DICIEMBRE 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		164.875.102,28 €
1.b) 2% SALDO VIVO DERECHOS DE CREDITO		28.113.062,61 €

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		1.405.653.130,33 €
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		6,38%
2.b) TIPO DE INTERÉS MEDIO PONDERADO DE LOS BONOS + 0,40%		5,57%

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 BOONOS	
MOROSIDAD ACTUAL ENTRE 0,75% Y 1,25%	MAYOR DE	
	2,2% SALDO DERECHOS DE CRÉDITO	NA
	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 DICIEMBRE 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	1.277.281.739,00 €
1.b) SALDO VIVO DC's - MORA >18 MESES + REMANENTE	
FONDOS DISPONIBLES	1.440.565.524,22 €
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	1.349.281.739,00 €
2.b) SALDO VIVO DC's - MORA >18 MESES + REMANENTE	
REMANENTE FONDOS DISPONIBLES	1.439.989.112,02 €
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	1.390.681.739,00 €
3.b) SALDO VIVO DC's - MORA >18 MESES + REMANENTE	
REMANENTE FONDOS DISPONIBLES	1.439.825.130,22 €

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 16/09/08 - 16/12/08

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	BBB / A-
		Emisión C	BBB / BBB	BB+ / BB+
		Emisión D	BB / BB +	B / 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	6.902,73 29.681.739,00	6,90%
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 diciembre de 2008			Fecha Próximo Cupón 16 de marzo de 2009		
	Amortización de los Bonos	Intereses Brutos Bonos	Tipo de Interés	Importe Bruto Próximo Cupón	Importe Neto Próximo Cupón
Amortización Serie A1	5.317,09 €	155,00 €	3,342%	57,67 €	47,29 €
Amortización Serie A2	0,00 €	1.291,19 €	3,432%	858,00 €	703,56 €
Amortización Serie B	0,00 €	1.329,11 €	3,582%	895,50 €	734,31 €
Amortización Serie C	0,00 €	1.392,30 €	3,832%	958,00 €	785,56 €
Amortización Serie D	0,00 €	1.822,02 €	5,532%	1.383,00 €	1.134,06 €
Amortización Serie E	0,00 €	0,00 €	5,582%	1.395,50 €	1.144,31 €
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	13.746
Saldo Pendiente de Amortizar DC'S	1.800.000.051,25 €	1.405.653.130,33 €
Importes Unitarios DC'S Vivas	111.145,42 €	102.259,07 €
Tipo de Interés	4,24%	6,38%

TASAS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA	SITUACIÓN ACTUAL
Tasa mensual actual anualizada:	7,20%
Tasa últimos 12 meses anualizada:	5,90%
Tasa anualizada desde Constitución del Fondo	9,42%

MOROSIDAD ACTUAL	Hasta 1 mes	De 1 a 6 meses	Mayor de 6 mes.
Deuda Vencida(Principal+Intereses)	1.799.347,66 €	3.722.283,74 €	2.340.231,29 €
Deuda Pendiente de vencimiento			1.405.467.110,51 €
Deuda Total	1.799.347,66 €	3.722.283,74 €	1.407.807.341,80 €

F.T.A. UCI 16

Date	Real outstanding	0,82% Prepayment vector	Remaining at the end of the month	Average Single monthly mortality	CPR	Monthly Single monthly mortality	CPR
	1.800.000.000,00		100,00%		10,89%		5,90%
01-11-06	1.797.536.963,07	1.777.699.259,42	99,18%	98,90%	1,10%	12,47%	1,10%
01-12-06	1.795.065.685,52	1.757.039.469,70	98,36%	97,88%	1,06%	12,06%	1,03%
01-01-07	1.792.585.676,60	1.732.965.597,00	97,56%	96,67%	1,12%	12,65%	1,23%
01-02-07	1.790.096.905,48	1.714.233.119,07	96,76%	95,76%	1,08%	12,18%	0,94%
01-03-07	1.787.599.341,18	1.693.175.506,25	95,96%	94,72%	1,08%	12,21%	1,09%
01-04-07	1.785.092.952,65	1.669.557.506,70	95,17%	93,53%	1,11%	12,53%	1,26%
01-05-07	1.782.577.708,70	1.644.647.424,39	94,39%	92,26%	1,14%	12,90%	1,35%
01-06-07	1.780.053.578,06	1.619.770.876,00	93,62%	91,00%	1,17%	13,20%	1,37%
01-07-07	1.777.520.529,31	1.597.030.852,52	92,85%	89,85%	1,18%	13,30%	1,26%
01-08-07	1.774.978.530,95	1.573.264.177,93	92,09%	88,64%	1,20%	13,48%	1,35%
01-09-07	1.772.427.551,37	1.557.247.781,41	91,33%	87,86%	1,17%	13,17%	0,88%
01-10-07	1.769.867.558,82	1.542.130.741,40	90,58%	87,13%	1,14%	12,87%	0,83%
01-11-07	1.767.298.521,48	1.526.259.522,92	89,84%	86,36%	1,12%	12,66%	0,89%
01-12-07	1.764.720.407,36	1.513.748.046,10	89,10%	85,78%	1,09%	12,32%	0,67%
01-01-08	1.762.133.184,42	1.500.412.336,34	88,37%	85,15%	1,07%	12,07%	0,74%
01-02-08	1.759.536.820,47	1.490.635.006,66	87,64%	84,72%	1,03%	11,70%	0,51%
01-03-08	1.756.931.283,21	1.479.372.093,27	86,92%	84,20%	1,01%	11,43%	0,61%
01-04-08	1.754.316.540,22	1.467.484.114,61	86,21%	83,65%	0,99%	11,22%	0,66%
01-05-08	1.751.692.558,99	1.457.076.346,68	85,50%	83,18%	0,96%	10,98%	0,56%
01-06-08	1.749.059.306,88	1.444.195.638,00	84,80%	82,57%	0,95%	10,86%	0,73%
01-07-08	1.746.416.751,13	1.437.175.797,87	84,10%	82,29%	0,92%	10,54%	0,34%
01-08-08	1.743.764.858,86	1.428.177.167,06	83,41%	81,90%	0,90%	10,32%	0,48%
01-09-08	1.741.103.597,09	1.422.246.882,23	82,73%	81,69%	0,88%	10,02%	0,26%
01-10-08	1.738.432.932,73	1.416.945.713,59	82,05%	81,51%	0,85%	9,72%	0,22%
01-11-08	1.735.752.832,53	1.409.587.568,59	81,37%	81,21%	0,83%	9,51%	0,37%
01-12-08	1.733.063.263,18	1.398.661.902,48	80,70%	80,70%	0,82%	9,42%	0,62%

