



UCI 18

JUAN MANUEL GARCIA ABARQUERO

ANALISTA

SANTANDER DE TITULIZACION, S.G.F.T, S.A.

CIUDAD GRUPO SANTANDER

28660 BOADILLA DEL MONTE

jumgarcia@gruposantander.com

Tel: 912893847



DENOMINACION DEL FONDO:

UCI 18

INFORMACIÓN

CORRESPONDIENTE AL:

TRIMESTRE/SEMESTRE:

16/09/2009 - 16/12/2009

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	27 febrero 2008	Agencia de pago de Bonos	SANTANDER	
Fecha de Desembolso BT's	29 febrero 2008	Negociación Mercado	A.I.A.F.	
Fecha Final Amortización	16 diciembre 2050	Agencias de calificación	STANDARD & POORS	
Sociedad Gestora	SANTANDER DE TITULIZACION, S.G.F.T, S.A.	Calificación	Inicial	Actual
Originador Derechos Crédito	UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS	SERIE A	AAA	AAA
		SERIE B	A	A
		SERIE C	BBB	BBB
		SERIE D	CCC-	CCC-

II. VALORES EMITIDOS POR EL FONDO: BONOS DE TITULIZACION

SERIES PRELACIÓN CÓDIGO ISIN	Nº BONOS	NOMINAL EN CIRCULACIÓN			
			Inicial	Actual	%Act/In
SERIE A ES0337986006	16.405	Nominal Unitario	10.000,00	86.327,51	
		Nominal Total	1.640.500.000,00	1.416.202.801,55	86,33 %
SERIE B ES0337986014	383	Nominal Unitario	10.000,00	100.000,00	
		Nominal Total	38.300.000,00	38.300.000,00	100,00 %
SERIE C ES0337986022	212	Nominal Unitario	10.000,00	100.000,00	
		Nominal Total	21.200.000,00	21.200.000,00	100,00 %
SERIE D ES0337986030	230	Nominal Unitario	10.000,00	100.000,00	
		Nominal Total	23.000.000,00	23.000.000,00	100,00 %

AMORTIZACION E INTERESES BONOS					
Actual			Próximo		
Fecha Amortización Periodo Actual 16 diciembre 2009			Fecha Próximo Cupón 16 marzo 2010		
	Amortización de los Bonos	Intereses Brutos Bonos	Tipo de Interés	Importe Bruto Próximo Cupón	Importe Neto Próximo Cupón
SERIE A	1.655,96 €	242,64 €	1,0350 %	223,37 €	183,16 €
SERIE B	0,00 €	346,56 €	1,3150 %	328,75 €	269,58 €
SERIE C	0,00 €	498,23 €	1,9150 %	478,75 €	392,58 €
SERIE D	0,00 €	700,45 €	2,7150 %	678,75 €	556,58 €
Amortización devengada no pagada	0,00 €				
Amortización Calendario	NO				

III. ACTIVOS ADQUIRIDOS POR EL FONDO: DERECHOS DE CRÉDITO

DERECHOS DE CRÉDITO	A LA EMISIÓN	SITUACIÓN ACTUAL
Número de Derechos de Crédito	9.111	8.195
Saldo Pendiente de Amortizar Derechos	1.700.000.358,58	1.477.395.330,08
Importes Unitarios Derechos Vivos	186.587,68	180.280,08
Tipos de Interés	5,66 %	3,47 %

TASAS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA	SITUACIÓN ACTUAL
Tasa mensual actual anualizada:	6,40 %
Tasa últimos 12 meses anualizada:	6,60 %
Tasa anualizada desde Constitución del Fondo	6,21 %

MOROSIDAD ACTUAL	Hasta 1 mes	De 1 a 6 meses	Mayor de 6 meses
Deuda Vencida(Principal+Intereses)	831.677,27	2.026.277,04	1.769.869,91
Deuda Pendiente de vencimiento	0,00	0,00	1.477.204.841,90
Deuda Total	831.677,27	2.026.277,04	1.478.974.711,81

UCI 18**INFORME TRIMESTRAL BONOS DE TITULIZACIÓN**

16 de diciembre de 2009

BONOS TITULIZACIÓN DE ACTIVOS. PRINCIPAL

Saldo anterior	1.525.868.825,35 €
Amortizaciones	27.166.023,80 €
Saldo actual	1.498.702.801,55 €
% sobre saldo inicial	86,98%
Amortización devengada no pagada	- €

DATOS

Fecha de determinación	9-dic-09
Fecha de Pago de Cupón Actual	16-dic-09
Fecha de Pago de Cupón Anterior	16-sep-09
Número de días	91
Tipo de referencia (%)	0,715%
Próxima Fecha de Pago	16-mar-10

BONOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS. INTERESES

Intereses pagados Serie A	3.980.509,20 €
Intereses pagados Serie B	132.732,48 €
Intereses pagados Serie C	105.624,76 €
Intereses pagados Serie D	161.103,50 €
Intereses devengados no pagados	- €

VIDA RESIDUAL (AÑOS)

	INICIAL	16-dic-09
SERIE A	5,06	9,78
SERIE B	8,44	14,91
SERIE C	8,46	14,95
SERIE D	8,55	15,07

UCI 18

INFORME TRIMESTRAL DERECHOS DE CREDITO

16 de diciembre de 2009

DERECHOS DE CRÉDITO. PRINCIPAL

Saldo anterior	1.503.046.324,62 €
Amortizaciones	25.650.994,54 €
Saldo actual	1.477.395.330,08 €
Número de derechos de crédito	8.195
Saldo actual Préstamos Hipotecarios	1.477.395.330,08 €
LTV	62,37%

DERECHOS DE CRÉDITO. INTERESES

Intereses cobrados en el trimestre	14.366.968,41 €
Intereses devengados en el trimestre	12.808.781,51 €

DERECHOS DE CRÉDITO EN MOROSIDAD

	HASTA 30 DIAS	30 A 60 DIAS	60 A 90 DIAS	90 A 180 DIAS	MÁS DE 180 DIAS
Principal	34.735,37 €	73.043,29 €	62.105,34 €	20.604,18 €	0,00 €
Intereses	796.941,90 €	497.736,75 €	389.068,74 €	983.718,74 €	1.769.869,91 €
Saldo de los derechos de crédito	127.197.800,96 €	50.348.037,26 €	25.301.817,27 €	36.158.948,60 €	70.734.210,52 €
Número de derechos de crédito	735	267	128	176	333
% sobre saldo de los derechos de crédito	8,61%	3,41%	1,71%	2,45%	4,79%

PRÉSTAMOS EN WRITE OFF

Write Off acumulado Fecha Pago anterior	177.505,69 €
Write Off trimestre	1.515.090,60 €
Write Off acumulados actuales	1.692.596,29 €

UCI 18**INFORME TRIMESTRAL DERECHOS DE CREDITO**

16 de diciembre de 2009

CONTENCIOSOS / JUDICIALES

Saldo anterior	0,00 €
Diferencia	0,00 €
Saldo actual	0,00 €

ADJUDICADOS

Saldo anterior	2.996.886,93 €
Diferencia	886.599,74 €
Saldo actual	3.883.486,67 €

PERDIDAS DE LA CARTERA

Saldo anterior	78.572,47 €
Diferencia	16.720,48 €
Saldo actual	95.292,95 €

UCI 18

ESTADO DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS Y CUENTA DE TESORERÍA

16 de diciembre de 2009

ORIGEN	39.245.950,46 €
PRINCIPAL COBRADO	
Amortización derechos de crédito	24.654.674,32 €
INTERESES COBRADOS	
Intereses de derechos de crédito	14.366.968,41 €
Intereses de reinversión	89.220,81 €
CONTENCIOSOS / JUDICIALES	0,00 €
INGRESOS/GASTOS DE ADJUDICADOS	93.872,78 €
FONDO DE RESERVA	0,00 €
OTROS	41.214,14 €

ESTADO CUENTA DE TESORERÍA	23.000.000,00 €
FONDO DE RESERVA	
Saldo anterior	23.000.000,00 €
Utilizado en el período	0,00 €
Saldo actual	23.000.000,00 €
RETENCIÓN A CUENTA DEL IRPF	0,00 €
GASTOS EMISIÓN RETENIDOS	0,00 €
OTROS	0,00 €

APLICACIÓN	39.245.950,46 €
GASTOS ORDINARIOS	174,00 €
COMISION DE GESTION	37.500,00 €
COBRO SWAP	(2.907.004,64) €
PAGO SWAP	5.416.803,14 €
INTERESES SERIE A	3.980.509,20 €
INTERESES SERIE B	132.732,48 €
INTERESES SERIE C	105.624,76 €
AMORTIZ BONOS A	27.166.023,80 €
AMORTIZ BONOS B	0,00 €
AMORTIZ BONOS C	0,00 €
INTS SERIE B POSTERGADOS	0,00 €
INTERESES POSTERGADOS SERIE C	0,00 €
INTERESES SERIE D	161.103,50 €
AMORTIZ SERIE D	0,00 €
RESOLUC CONTRATO SWAP	0,00 €
INTS PTMO SUBORDINADO	5.582,69 €
INTS PTMO SUBORDINADO UCB	5.582,69 €
AMORTIZ PTMO SUB.GTOS CONSTI B. SANTANDER	104.309,70 €
AMORTIZ PTMO SUB. GTOS CONSTIT. UCB	104.309,70 €
COMISION FIJA	6.000,00 €
COMISION VARIABLE/INT.EXTR.SERIE D	4.926.699,43 €
USO DEL FONDO DE RESERVA	0,00 €

UCI 18**MEJORA CREDITICIA Y PRÉSTAMO SUBORDINADO**

16 de diciembre de 2009

MEJORA DE CRÉDITO

CONCEPTOS	INICIAL	16-dic-09
EMISIÓN SUBORDINADA	3,50%	4,03%
FONDO DE RESERVA	23.000.000,00 € (1,35%)	23.000.000,00 (1,56%)

PRÉSTAMOS SUBORDINADOS

CONCEPTOS	INICIAL	16-dic-09
PRESTAMO SUBORDINADO SANTANDER		
Saldo vivo	1.250.000,00 €	692.708,61 €
Tipo de interés	6,730%	2,715%
PRESTAMO SUBORDINADO UCB		
Saldo vivo	1.250.000,00 €	692.708,61 €
Tipo de interés	6,730%	2,715%

UCI 18

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS TRIGGERS

16 de diciembre de 2009

TRIGGERS FONDO DE RESERVA

1. REGLA GENERAL	
1.a) MOROSIDAD DC's > 90 DÍAS < 1,25% SALDO VIVO DC's SI 1.a.1) y 1.a.2) EL F.R. SERÁ 2,70% SALDO VIVO DE LOS ACTIVOS, CON UN NIVEL MÍNIMO DE 6.800.000€	NO
1.a.1) F.R. ≥ 2,70% SALDO VIVO ACTIVOS	(1,56%) NO
1.a.2) FECHA DE PAGO ≥ 16.06.2011	NO
2. REGLA ESPECIAL	
2.a) MOROSIDAD DC's > 90 DÍAS ENTRE 0,75% Y 1,25% SALDO VIVO DC's	7,35% (NO)
F.R. SERÁ EL MENOR DE:	23.000.000,00 €
F.R. INICIAL	23.000.000,00 €
EL MAYOR DE:	
2.a.1) 2,70% SALDO VIVO DC's	39.889.673,91 €
2.a.2) 0,70% SALDO INICIAL BONOS A, B y C	11.900.000,00 €
2.b) MOROSIDAD DC's > 90 DÍAS > 1,75% SALDO VIVO DC's	SÍ
F.R. SERÁ EL MAYOR DE:	39.889.673,91 €
2.b.1) 2,70% SALDO VIVO DC's	39.889.673,91 €
2.b.2) 0,80% SALDO INICIAL BONOS A, B y C	13.600.000,00 €
3. PARA QUE DISMINUYA EL F.R., TANTO PARA 1 COMO PARA 2, NO SE DEBE DAR NI 3.a), 3.b) NI 3.c)	
3.a) DEFICIT AMORTIZACIÓN >0	NO
3.b) SALDO VIVO DC's <10% SALDO INICIAL ACTIVOS	NO
3.c) TIMP ¹ DC's < TIMP1 SERIES A, B, C y D + 0,20%	NO

¹ TIMP: TIPO DE INTERÉS MEDIO PONDERADO

SÍ SE HAN ALCANZADO ALGUNOS NIVELES DEL TRIGGER DEL FONDO DE RESERVA, POR TANTO EL FONDO DE RESERVA CONTINUARÁ EN EL NIVEL INICIAL.

TRIGGERS BONOS

1. LAS SERIES A, B, C y D SE AMORTIZAN A PRORRATA SI	
SERIE B: BONOS SERIE B ≥ 4,50% s/BONOS SERIE A, B, y C	2,55%
SERIE C: BONOS SERIE C ≥ 2,50% s/BONOS SERIE A, B, y C	1,41%
2. LAS SERIES A, B, y C SE AMORTIZAN A PRORRATA SI NINGUNO DE LOS SUPUESTOS SE CUMPLE:	
2.1.- DC MOROSIDAD >90 DÍAS EN FECHA DE DETERMINACIÓN ≥ 2,50% SALDO VIVO ACTIVOS	(7,35%) SÍ
2.2.- DÉFICIT DE AMORTIZACIÓN > 100% BONOS SERIE D	NO
2.3.- FR DISPONIBLE < FR REQUERIDO	NO
2.4.- SALDO VIVO DC NO FALLIDOS < 10% DC INICIALES	NO

NO SE HAN ALCANZADO LOS NIVELES DE LOS TRIGGER, POR TANTO LAS SERIES B, C y D NO SE AMORTIZARÁN

UCI 18

CUADRO DE VALORES DE TASACION SOBRE SALDOS VIVOS

16 de diciembre de 2009

LISTADO ESTADÍSTICO DE VALORES DE TASACIÓN SOBRE SALDOS VIVOS				
Intervalo	Ppal Pendiente	%	Num prést	%
0,00% - 10,00%	1.684,97 €	0,11%	81	0,99%
10,01% - 20,00%	16.201,95 €	1,10%	314	3,83%
20,01% - 30,00%	44.066,19 €	2,98%	528	6,44%
30,01% - 40,00%	122.348,44 €	8,28%	964	11,76%
40,01% - 50,00%	170.003,69 €	11,51%	1.050	12,81%
50,01% - 60,00%	237.551,13 €	16,08%	1.271	15,51%
60,01% - 70,00%	289.246,26 €	19,58%	1.335	16,29%
70,01% - 80,00%	401.857,64 €	27,20%	1.880	22,94%
80,01% - 90,00%	186.019,02 €	12,59%	745	9,09%
90,01% - 100,00%	8.415,99 €	0,57%	27	0,33%
resto de préstamos	0,05 €	0,00%	0	0,00%
	1.477.395.330,08 €	100,00%	8.195	100,00%
Máximo	92,30%			
Mínimo	0,22%			
Media	62,37%			

UCI 18

DEFINICIONES

16 de diciembre de 2009

FECHA DE DETERMINACIÓN Será la fecha en que la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, realizará los cálculos necesarios para distribuir los fondos disponibles existentes a dicha fecha, de acuerdo con el orden de prelación de pagos descrito en el Folleto Informativo.
Todos los datos de los Activos Titulizados (Saldo Vivo DC's, tablas de morosidad, propiedades transitorias, datos estadísticos, etc.) están referidos a dicha fecha.

WRITE OFF Préstamos con cuotas pendientes con antigüedad igual o superior a 12 ó 18 meses (según Folleto Informativo).

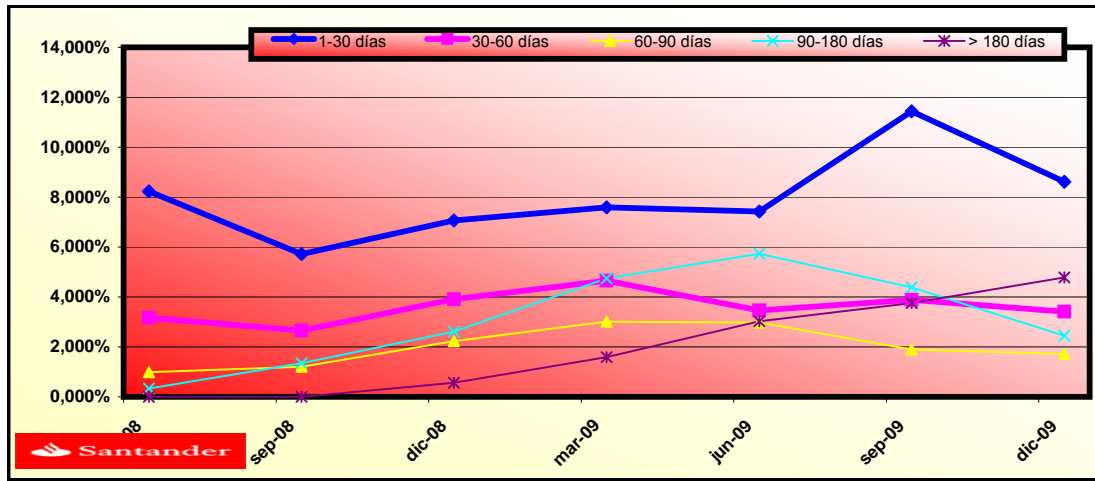
PÉRDIDAS DE LA CARTERA Aquellos préstamos cuya deuda el Cedente considera que no va a recuperar (neto de recuperaciones).

CONTENCIOSO / JUDICIAL Préstamos sobre los que el Cedente va a iniciar acciones judiciales. Esta cantidad está incluida en el cuadro de morosidad.

ADJUDICADOS Bienes en el activo del Fondo como consecuencia de un proceso judicial o extrajudicial.

FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS UCI 18
INFORME TRIMESTRAL DEL ACTIVO TITULIZADO
 16 de diciembre de 2009

Fecha	dic-08	mar-09	jun-09	sep-09	dic-09
15-30 días	7,059%	7,594%	7,426%	11,433%	8,610%
30-60 días	3,907%	4,656%	3,466%	3,884%	3,408%
60-90 días	2,234%	3,007%	2,979%	1,896%	1,713%
90-180 días	2,612%	4,743%	5,725%	4,379%	2,447%
> 180 días	0,570%	1,585%	3,024%	3,758%	4,788%



UCI 18 FTA

Serie A	1.640.500.000 € EURIBOR 3M + 0,32%
Serie B	38.300.000 € EURIBOR 3M + 0,60%
Serie C	21.200.000 € EURIBOR 3M + 1,20%
Serie D	23.000.000 € EURIBOR 3M + 2,00%

Tasa mensual actual anualizada:	6,40%
Tasa últimos 12 meses anualizada:	6,60%
Tasa anualizada desde Constitución del Fondo	6,21%
TASA MENSUAL	0,53%

Fecha	Pendiente Constitución	Pendiente a fecha	Vector Prepago TACP	DATO Fin mes	Caída mensual media	CPR	Caída mensual	CPR	Ppal Pte después del pago
								6,11%	
0	21-02-08	1.700.000.358,58	100,00%	100,00%					1.700.000.000,00
1	marzo-08	1.699.534.202,79	1.692.359.441,80	99,47%	99,58%	0,42%	4,95%	4,95%	1.690.473.059,90
2	abril-08	1.697.729.238,59	1.678.364.447,50	98,94%	98,86%	0,57%	6,65%	8,32%	1.679.674.457,89
3	mayo-08	1.695.916.152,05	1.666.419.627,18	98,41%	98,26%	0,58%	6,78%	7,03%	1.668.934.956,91
4	junio-08	1.694.094.906,63	1.652.143.016,79	97,88%	97,52%	0,62%	7,25%	8,64%	1.658.254.240,54
5	julio-08	1.692.265.465,60	1.639.840.406,75	97,36%	96,90%	0,63%	7,27%	7,39%	1.647.631.994,06
6	agosto-08	1.690.427.792,08	1.631.473.101,44	96,84%	96,51%	0,59%	6,85%	4,72%	1.637.067.904,45
7	septiembre-08	1.688.581.849,03	1.628.207.882,97	96,33%	96,42%	0,52%	6,05%	1,09%	1.626.561.660,32
8	octubre-08	1.686.727.599,25	1.622.211.056,99	95,81%	96,18%	0,49%	5,68%	3,06%	1.616.112.951,97
9	noviembre-08	1.684.865.005,33	1.615.728.933,78	95,30%	95,90%	0,46%	5,43%	3,42%	1.605.721.471,34
10	diciembre-08	1.682.994.029,74	1.612.537.318,98	94,79%	95,81%	0,43%	5,00%	1,03%	1.595.386.912,03
11	enero-09	1.681.114.634,77	1.607.615.093,31	94,29%	95,63%	0,41%	4,76%	2,30%	1.585.108.969,24
12	febrero-09	1.679.226.782,51	1.603.487.091,84	93,79%	95,49%	0,38%	4,51%	1,72%	1.574.887.339,84
13	marzo-09	1.677.330.434,93	1.595.826.525,35	93,29%	95,14%	0,38%	4,49%	4,30%	1.564.721.722,29
14	abril-09	1.675.425.553,77	1.566.575.792,66	92,79%	93,50%	0,48%	5,60%	18,81%	1.554.611.816,65
15	mayo-09	1.673.512.100,65	1.552.064.831,19	92,29%	92,74%	0,50%	5,85%	9,33%	1.544.557.324,61
16	junio-09	1.671.590.037,00	1.544.750.348,61	91,80%	92,41%	0,49%	5,75%	4,20%	1.534.557.949,43
17	julio-09	1.669.659.324,05	1.524.296.267,20	91,31%	91,29%	0,53%	6,23%	13,59%	1.524.613.395,97
18	agosto-09	1.667.719.922,90	1.507.817.949,81	90,83%	90,41%	0,56%	6,50%	11,00%	1.514.723.370,64
19	septiembre-09	1.665.771.794,44	1.503.046.324,62	90,34%	90,23%	0,54%	6,29%	2,37%	1.504.887.581,43
20	octubre-09	1.663.814.899,41	1.489.099.849,73	89,86%	89,50%	0,55%	6,44%	9,31%	1.495.105.737,90
21	noviembre-09	1.661.849.198,34	1.481.630.443,34	89,38%	89,16%	0,55%	6,35%	4,51%	1.485.377.551,14
22	diciembre-09	1.659.874.651,63	1.475.702.733,79	88,90%	88,90%	0,53%	6,21%	3,33%	1.475.702.733,79