



Madrid, 11 de abril de 2008

Ref.: F.T.H. UCI 12

Estimados señores:

En relación al asunto de referencia, adjunto les remitimos la siguiente información periódica:

- Informe trimestral de los Bonos de Titulización Hipotecaria.
- Informe trimestral de las Participaciones Hipotecarias.
- Informe trimestral de origen y aplicación de fondos (caja).
- Tasas de Prepago históricas; y vida media residual de los Bonos de Titulización Hipotecaria.

Atentamente,

~~Ignacio Ortega Gavara~~
Director General



**FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
UCI 12**

Ana Obregón Mzo
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 TITULIZACION HIPOTECARIA: UO 12

INFORMACION

CORRESPONDIENTE AL:

TRIMESTRE/SEMESTRE 17/12/07 - 17/03/08

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	30 de mayo de 2005	Agencia de pago de Bonos	Santander Central Hispano
Fecha de Desembolso BT'S	3 de junio de 2005	Negociación Mercado	AIAF
Fecha Final Amortización Bonos	15 de diciembre de 2039	Agencias de Calificación	S&P
Sociedad Gestora	Santander de Titulización	Calificación	Inicial Actual
Originador Derechos Crédito	Unión de Créditos Inmobiliarios	Emisión A	AAA AAA
		Emisión B	A A
		Emisión C	BBB BBB

II. VALORES EMITIDOS POR EL FONDO: BONOS DE TITULIZACION HIPOTECARIA

SERIES PRELACION CODIGO ISIN	Nº BONOS	NOMINAL EN CIRCULACION			
			INICIAL	ACTUAL	%Act/In
Serie A (ISIN=ES0338147004)	8.672	Nominal Unitario	100.000,00	52.057,50	
		Nominal Total	867.200.000,00	451.442.640,00	52,06%
Serie B (ISIN=ES0338147012)	90	Nominal Unitario	100.000,00	100.000,00	
		Nominal Total	9.000.000,00	9.000.000,00	100,00%
Serie C (ISIN=ES0338147020)	238	Nominal Unitario	100.000,00	100.000,00	
		Nominal Total	23.800.000,00	23.800.000,00	100,00%

AMORTIZACION E INTERESES BONOS					
Actual			Próximo		
Fecha Próximo Cupón 17 de marzo de 2008			Fecha Próximo Cupón 16 de junio de 2008		
	Amortización de los Bonos	Intereses Brutos Bonos	Tipo de Interés	Importe Bruto Próximo Cupón	Importe Neto Próximo Cupón
Amortización Serie A	2.162,75 €	698,72 €	4,756%	625,84 €	513,19 €
Amortización Serie B	0,00 €	1.318,99 €	4,876%	1.232,54 €	1.010,69 €
Amortización Serie C	0,00 €	1.402,41 €	5,206%	1.315,96 €	1.079,09 €
Amortización devengada no pagada	0,00 €				
Amortización Calendario	NO				

III. VALORES ADQUIRIDOS POR EL FONDO: PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS
(Participaciones Hipotecarias)

PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS	A LA EMISION	SITUACION ACTUAL
Número de PH'S	7.886	4.793
Saldo Pendiente de Amortizar PH'S	900.000.006,57	485.517.327,45
Importes Unitarios PH'S Vivas	114.126,30	101.297,17
Tipo de Interés	3,93%	5,59%

TASAS DE AMORTIZACION ANTICIPADA	SITUACION ACTUAL
Tasa mensual actual anualizada:	13,00%
Tasa últimos 12 meses anualizada:	14,41%
Tasa anualizada desde Constitución del Fondo	18,33%

MOROSIDAD ACTUAL	Hasta 1 mes	De 1 a 6 meses	Mayor de 6 mes.
Deuda Vencida(Principal+Intereses)	403.481,73	543.230,44	212.249,83
Deuda Pendiente de vencimiento			485.251.449,69
Deuda Total	403.481,73	543.230,44	485.463.699,52



FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA
UCI 12

INFORME TRIMESTRAL BONOS DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA

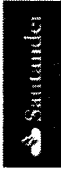
Fecha: 17 de marzo de 2008

BONOS DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA - PRINCIPAL	
SALDO ANTERIOR:	502.988.008,00 €
AMORTIZACIONES:	18.755.388,00 €
SALDO ACTUAL:	484.242.640,00 €
% SOBRE SALDO INICIAL:	53,80%
AMORTIZACIÓN DEVENGADA NO PAGADA:	0,00

DATOS	
Fecha de Determinación	10/03/2008
Fecha de Pago Actual	17/03/2008
Fecha de Pago Anterior	17/12/2007
Nro de Días (Act/360)	91
Euribor 3 Meses	4,606%
Próxima Fecha de Pago	16/06/2008

BONOS DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA - INTERESES	
INTERESES PAGADOS BONOS SERIE A	6.059.299,84 €
INTERESES PAGADOS BONOS SERIE B	118.709,10 €
INTERESES PAGADOS BONOS SERIE C	333.773,58 €
INTERESES DEVENGADOS NO PAGADOS:	0,00 €

VIDA RESIDUAL (AÑOS)	
Inicial	17-mar-2008
Serie A	4,8
Serie B	8,04
Serie C	8,04
	3,65
	3,93
	3,93



FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA
UCI 12

INFORME TRIMESTRAL PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS

Fecha: 17 de marzo de 2008

PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS - PRINCIPAL	
SALDO ANTERIOR:	503.692.435,65 €
AMORTIZACIONES:	18.175.108,20 €
SALDO ACTUAL:	485.517.327,45 €
NUMERO DE PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS:	4.783
LTV	58,91%

PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS - INTERESES	
INTERESES COBRADOS EN EL TRIMESTRE:	6.961.210,87
INTERESES DEVENGADOS EN EL TRIMESTRE:	6.728.054,79

PH'S EN MOROSIDAD	PH'S EN MOROSIDAD			
	HASTA 30 DIAS:	DE 30 A 60 DIAS:	DE 60 A 90 DIAS:	DE 90 A 180 DIAS:
PRINCIPAL:	83.367,68 €	49.144,30 €	29.649,50 €	49.649,48 €
INTERESES:	320.114,05 €	173.907,13 €	104.187,51 €	136.692,52 €
SALDO DE LAS PH'S:	29.951.607,79 €	14.710.569,42 €	10.719.543,61 €	9.678.076,81 €
NUMERO DE PH'S:	291	142	85	49
% SOBRE SALDO ACTUAL PH'S	6,17%	3,03%	2,21%	1,99%
				1,63%

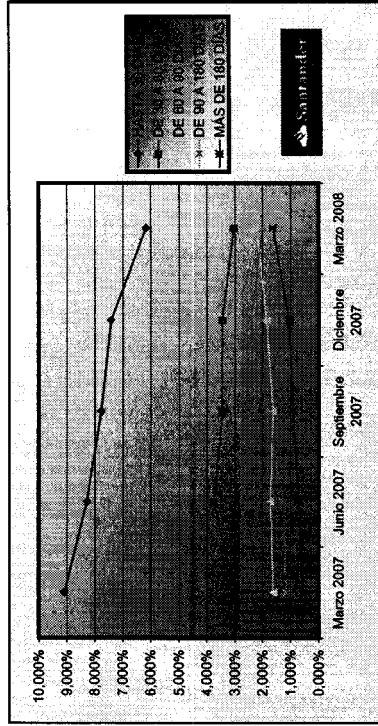
PRESTAMOS FALLIDOS (18 MESES)	
Préstamos Fallidos acumulados Fecha de Pago anterior	694.405,42 €
Préstamos Fallidos trimestre	580.318,12 €
Préstamos Fallidos acumulados actuales	1.274.723,54 €



FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA
UCI 12

INFORME HISTÓRICO DE MOROSIDAD

	MOROSIDAD HISTÓRICA				
	Marzo 2007	Junio 2007	Septiembre 2007	Diciembre 2007	Marzo 2008
HASTA 30 DIAS	9,086%	8,283%	7,788%	7,410%	6,189%
DE 30 A 60 DIAS	2,983%	3,748%	3,441%	3,450%	3,030%
DE 60 A 90 DIAS	1,607%	1,722%	1,835%	1,860%	2,208%
DE 90 A 180 DIAS	1,165%	1,272%	1,862%	2,410%	1,993%
MÁS DE 180 DIAS	0,564%	0,717%	0,911%	1,050%	1,633%





**FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA
UCI 12**

INFORME TRIMESTRAL DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS Y CUENTA DE TESORERÍA

Fecha: 17 de marzo de 2008

ORIGEN:		25.425.684,81 €
a) PRINCIPAL COBRADO		
1. AMORTIZACIÓN DE PHS:		18.175.108,20 €
b) INTERESES COBRADOS		
1. INTERESES DE PHS:	6.961.210,87 €	
2. INTERESES DE REINVERSIÓN:	289.345,74 €	
c) INGRESOS EXTRAORDINARIOS		
	0,00 €	

APLICACIÓN:		25.425.684,81 €
1. GASTOS CORRIENTES:		
2. INTERESES DE B.T.H. SERIE A:		28.726,52 €
3. INTERESES DE B.T.H. SERIE B:	6.059.299,84 €	
4. INTERESES DE B.T.H. SERIE C:	118.709,10 €	
5. AMORTIZACIÓN B.T.H. SERIE A:	333.773,58 €	
6. INTERESES PRÉSTAMO SUBORDINADO:	18.755.388,00 €	
7. AMORTIZACIÓN PRÉSTAMO SUBORDINADO	129.787,77 €	
8. COMISIONES A FAVOR U.C.I	0,00 €	
9. DISPOSICIONES DE FONDO DE RESERVA	0,00 €	

ESTADO DE LA CUENTA DE TESORERÍA:		11.560.280,84 €
a) EN CONCEPTO DE FONDO DE RESERVA		
1. SALDO ANTERIOR:	10.350.000,00 €	
2. UTILIZACIÓN DEL PERIODO:	0,00 €	
3. SALDO ACTUAL:	10.350.000,00 €	
b) RETENCIÓN A CUENTA DEL IRPF		
	1.172.113,80 €	
c) GASTOS EMISIÓN RETENIDOS		
	28.166,94 €	



FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA
UCI 12

MEJORA CREDITICIA Y PRÉSTAMO SUBORDINADO

Fecha: 17 de marzo de 2008

MEJORA CREDITICIA		03/06/2005	17/03/2008
CONCEPTOS		32.800.000	32.800.000 €(6,76%)
EMISIONES SUBORDINADAS		€(3,64%)	
FONDO RESERVA PRINCIPAL		10.350.000 €(10.350.000 €(2,13%)
		1,15%)	

PRÉSTAMO SUBORDINADO		03/06/2005	17/03/2008
CONCEPTOS		11.225.000,00 €	10.407.236,91 €
SALDO VIVO TOTAL			
TIPO DE INTERÉS		2,68%	5,166%



FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA
UCI 12

INFORME RELATIVO A LOS TRIGGERS DEL FONDO

Fecha: 17 de marzo de 2008

AMORTIZACIÓN BONOS SERIE B Y C	
SI (1) ES MAYOR QUE (2) NO SE AMORTIZAN LAS SERIES B Y C	18.882.242,87 €
1) PH'S EN MOROSIDAD > 90 DIAS	
2) 2% SALDO PH'S ACTUAL	9.770.346,55 €

MOROSIDAD ACTUAL (% SALDO DERECHOS DE CRÉDITO)	3,89%
--	-------

NO SE AMORTIZAN LAS SERIES B Y C

TRIGGERS FONDOS DE RESERVA	
SI (1) ES MAYOR QUE (2) NO SE AMORTIZA EL FONDO DE RESERVA	
1) TIPO MEDIO PONDERADO DE LOS BONOS + 0,40%	5,521%
2) TIPO MEDIO PONDERADO DE LAS PH'S	5,59%

SE PUEDE AMORTIZAR EL FONDO DE RESERVA, PERO ES FIJO HASTA MAYO 2008, POR LO QUE NO SE AMORTIZA

NIVELES DEL FONDOS DE RESERVA SEGÚN LA MOROSIDAD		
MOROSIDAD ACTUAL < 0,75%	MAYOR DE 2,3% SALDO DERECHOS DE CRÉDITO 0,40% DEL SALDO INICIAL BONOS	10.350.000 €
MOROSIDAD ACTUAL ENTRE 0,75% Y 1,25%	MAYOR DE 2,3% SALDO DERECHOS DE CRÉDITO 0,70% DEL SALDO INICIAL DERECHOS	10.350.000 €
MOROSIDAD ACTUAL > 1,25%	MAYOR DE 2,3% SALDO DERECHOS DE CRÉDITO 0,80% DEL SALDO INICIAL DERECHOS	10.350.000 €

POSTERGAMIENTO DE INTERESES DE LAS SERIES B Y C

POSTERGAMIENTO DE INTERESES DE LAS SERIES B Y C	
SI (1) ES MAYOR QUE (2)+(3) LOS INTS DE LA SERIE B SE POSTERGAN AL 6º LUGAR	
1) SALDO DE LA SERIE A	451.442.640,00 €
2) SALDO VIVO DERECHOS DE CRÉDITO NO FALLIDOS	484.242.603,91 €
3) REMANENTE F.DISPONIBLES DESPUÉS PAGO PUNTOS 1º - 3º	29.568.923,35 €
SI (1) ES MAYOR QUE (2)+(3) LOS INTS DE LA SERIE C SE POSTERGAN AL 7º LUGAR	
1) SALDOS DE LAS SERIES A Y B	460.442.640,00 €
2) SALDO VIVO DERECHOS DE CRÉDITO NO FALLIDOS	484.242.603,91 €
3) REMANENTE F.DISPONIBLES DESPUÉS PAGO PUNTOS 1º - 4º	29.235.155,77 €

NO SE POSTERGAN LOS INTERESES DE LA SERIE B

NO SE POSTERGAN LOS INTERESES DE LA SERIE C

UCI 12

	Date	Real outstanding	Prepayment vector	Remaining at the end of the month	Average Single monthly mortality	CPR	Monthly Single mortality	CPR
1		900,000,006.57	100,00%	100,00%				14,41%
2	01-07-05	898,420,072,18	98,33%	95,99%	4,01%	38,78%	4,01%	38,78%
3	01-08-05	896,834,963,50	96,68%	93,99%	3,05%	31,06%	2,09%	22,37%
4	01-09-05	895,244,663,59	95,06%	92,78%	2,47%	25,91%	1,29%	14,40%
5	01-10-05	893,649,155,45	93,47%	91,27%	2,26%	23,96%	1,62%	17,81%
6	01-11-05	892,048,422,02	91,91%	89,73%	2,14%	22,90%	1,69%	18,50%
7	01-12-05	890,442,446,19	90,37%	87,69%	2,17%	23,11%	2,28%	24,16%
8	01-01-06	888,831,210,78	88,86%	86,23%	2,09%	22,43%	1,66%	18,24%
9	01-02-06	887,214,698,58	87,37%	84,41%	2,10%	22,44%	2,10%	22,52%
10	01-03-06	885,592,892,31	85,91%	82,73%	2,09%	22,34%	2,00%	21,53%
11	01-04-06	883,965,774,61	84,47%	80,90%	2,10%	22,46%	2,21%	23,48%
12	01-05-06	882,333,328,11	83,06%	79,60%	2,05%	22,03%	1,61%	17,68%
13	01-06-06	880,695,535,35	81,67%	77,58%	2,09%	22,42%	2,53%	26,51%
14	01-07-06	879,053,328,73	80,30%	75,73%	2,12%	22,63%	2,38%	25,15%
15	01-08-06	877,405,743,88	78,96%	74,36%	2,09%	22,43%	1,81%	19,72%
16	01-09-06	875,752,763,19	77,64%	73,54%	2,03%	21,80%	1,10%	12,45%
17	01-10-06	874,094,368,99	76,34%	72,46%	1,99%	21,46%	1,47%	16,24%
18	01-11-06	872,430,543,55	75,06%	71,38%	1,96%	21,18%	1,49%	16,50%
19	01-12-06	870,761,269,08	73,81%	70,16%	1,95%	21,04%	1,71%	18,68%
20	01-01-07	869,086,527,74	72,57%	69,10%	1,93%	20,82%	1,51%	16,73%
21	01-02-07	867,406,301,62	71,36%	67,85%	1,92%	20,76%	1,81%	19,65%
22	01-03-07	865,720,572,76	70,16%	67,01%	1,89%	20,45%	1,24%	13,95%
23	01-04-07	864,029,323,14	68,99%	65,66%	1,89%	20,50%	2,01%	21,61%
24	01-05-07	862,332,534,67	67,84%	64,61%	1,88%	20,38%	1,60%	17,58%
25	01-06-07	860,630,189,23	66,70%	63,48%	1,88%	20,33%	1,75%	19,10%
26	01-07-07	858,922,773,27	65,58%	62,50%	1,86%	20,19%	1,54%	16,97%
27	01-08-07	857,209,765,52	64,49%	61,65%	1,84%	20,01%	1,36%	15,16%
28	01-09-07	855,491,147,67	63,41%	61,00%	1,81%	19,72%	1,05%	11,93%
29	01-10-07	853,766,901,35	62,35%	60,52%	1,78%	19,37%	0,80%	9,20%
30	01-11-07	852,037,008,13	61,30%	59,87%	1,75%	19,12%	1,06%	12,00%
31	01-12-07	850,301,449,50	60,28%	59,16%	1,73%	18,94%	1,20%	13,49%
32	01-01-08	848,560,206,92	59,27%	58,63%	1,71%	18,67%	0,89%	10,16%
33	01-02-08	846,813,261,76	58,28%	57,97%	1,69%	18,49%	1,12%	12,66%
34	01-03-08	845,060,595,37	57,30%	57,30%	1,67%	18,33%	1,15%	13,00%

FECHA	DC'S	SALDO DC'S	PRINCIPAL DISPONIBLE PARA AMORTIZAR	SERIE A	SERIE B	SERIE C	AMORTIZACION SERIE A	VIDA MEDIA A	AMORTIZACION SERIE B	VIDA MEDIA B	AMORTIZACION SERIE C	VIDA MEDIA C
08-09-15	1	83.383.862,22	-6,57	82.132.271	1.774.114	4.688.804	82.132.271,18	22504242302188,30%	1.774.114,33	488107326953,66%	4.688.803,65	1284732172787,53%
				3,65	3,93	3,93						