

Madrid, 11 de abril de 2008

Ref.: F.T.A. UCI 16

Estimados señores:

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

- Informe trimestral de los Bonos de Titulización de Activos.
- Informe trimestral de los Derechos de Crédito.
- Informe trimestral de origen y aplicación de fondos (caja).
- Tasas de Prepago históricas; y vida media residual de los Bonos de Titulización de Activos.

Atentamente,


Ignacio Ortega Gavara
Director General



**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 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	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 / BBB
		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	100.000,00	25.435,37	25,44%
		Nominal Total	430.000.000,00	109.372.091,00	
Serie A2 (ISIN=ES0338186010)	12.476	Nominal Unitario	100.000,00	100.000,00	100,00%
		Nominal Total	1.247.600.000,00	1.247.600.000,00	
Serie B (ISIN=ES0338186028)	720	Nominal Unitario	100.000,00	100.000,00	100,00%
		Nominal Total	72.000.000,00	72.000.000,00	
Serie C (ISIN=ES0338186036)	414	Nominal Unitario	100.000,00	100.000,00	100,00%
		Nominal Total	41.400.000,00	41.400.000,00	
Serie D (ISIN=ES0338186044)	90	Nominal Unitario	100.000,00	100.000,00	100,00%
		Nominal Total	9.000.000,00	9.000.000,00	
Serie E (ISIN=ES0338186051)	198	Nominal Unitario	100.000,00	100.000,00	100,00%
		Nominal Total	19.800.000,00	19.800.000,00	

AMORTIZACIÓN E INTERESES BONOS					
Actual			Próximo		
Fecha Amortización Período Actual 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 A1	7.994,41 €	423,19 €	4,666%	300,00 €	246,00 €
Amortización Serie A2	0,00 €	1.288,66 €	4,756%	1.202,21 €	985,81 €
Amortización Serie B	0,00 €	1.326,58 €	4,906%	1.240,13 €	1.016,90 €
Amortización Serie C	0,00 €	1.389,77 €	5,156%	1.303,32 €	1.068,72 €
Amortización Serie D	0,00 €	1.819,49 €	6,856%	1.733,04 €	1.421,10 €
Amortización Serie E	0,00 €	1.832,13 €	6,906%	1.745,68 €	1.431,46 €
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	14.320
Saldo Pendiente de Amortizar DC'S	1.800.000.051,25 €	1.479.372.093,27 €
Importes Unitarios DC'S Vivas	111.145,42 €	103.308,11 €
Tipo de Interés	4,24%	5,92%

TASAS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA	SITUACIÓN ACTUAL
Tasa mensual actual anualizada:	7,06%
Tasa últimos 12 meses anualizada:	11,04%
Tasa anualizada desde Constitución del Fondo	11,43%

MOROSIDAD ACTUAL	Hasta 1 mes	De 1 a 6 meses	Mayor de 6 mes.
Deuda Vencida(Principal+Intereses)	1.413.149,06 €	2.246.443,44 €	639.813,56 €
Deuda Pendiente de vencimiento			1.479.187.231,37 €
Deuda Total	1.413.149,06 €	2.246.443,44 €	1.479.827.044,93 €



FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
UCI 16

INFORME TRIMESTRAL BONOS DE TITULIZACIÓN
17 DE MARZO DE 2008

BONOS TITULIZACIÓN DE ACTIVOS. PRINCIPAL	
Saldo anterior	1.533.548.054,00 €
Amortizaciones	34.375.963,00 €
Saldo actual	1.499.172.091,00 €
% sobre saldo inicial	82,38%
Amort. devengada no pagada	- €

DATOS	
Fecha de determinación	10-mar-2008
Fecha de Pago de Cupón Actual	17-mar-2008
Fecha de Pago de Cupón Anterior	17-dic-2007
Número de días (Act/360)	91
3 Meses Euribor(%)	4,606%
Próxima Fecha de Pago	16-jun-2008

BONOS TITULIZACIÓN DE ACTIVOS. INTERESES	
Intereses pagados Bonos Serie A1	1.819.717,00 €
Intereses pagados Bonos Serie A2	16.077.322,16 €
Intereses pagados Bonos Serie B	955.137,60 €
Intereses pagados Bonos Serie C	575.364,78 €
Intereses pagados Bonos Serie D	163.754,10 €
Intereses pagados Bonos Serie E	362.761,74 €
Intereses devengados no pagados	- €

VIDA RESIDUAL (ANOS)		
	24-oct-2006	17-mar-2008
Serie A1	0,70	0,41
Serie A2	4,71	6,41
Serie B	6,29	9,04
Serie C	6,29	9,04
Serie D	6,29	9,04
Serie E	6,53	11,83



FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
UCI 16

INFORME TRIMESTRAL DERECHOS DE CRÉDITO
17 DE MARZO DE 2008

	DERECHOS DE CREDITO. PRINCIPAL	HIPOTECARIOS	PERSONALES
Saldo anterior	1.513.748.046,10 €	1.439.545.623,79 €	74.202.422,31 €
Amortizaciones	34.375.952,83 €	33.670.869,34 €	705.083,49 €
Saldo actual	1.479.372.093,27 €	1.405.874.754,45 €	73.497.338,82 €
Número de préstamos	14.320	10.948	3.372
LTV		64,44%	-

DERECHOS DE CREDITO. INTERESES	
Intereses cobrados en trimestre	21.682.209,38 €
Intereses devengados trimestre	20.858.034,28 €



FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
UCI 16

INFORME TRIMESTRAL DERECHOS DE CRÉDITO
17 DE MARZO DE 2008

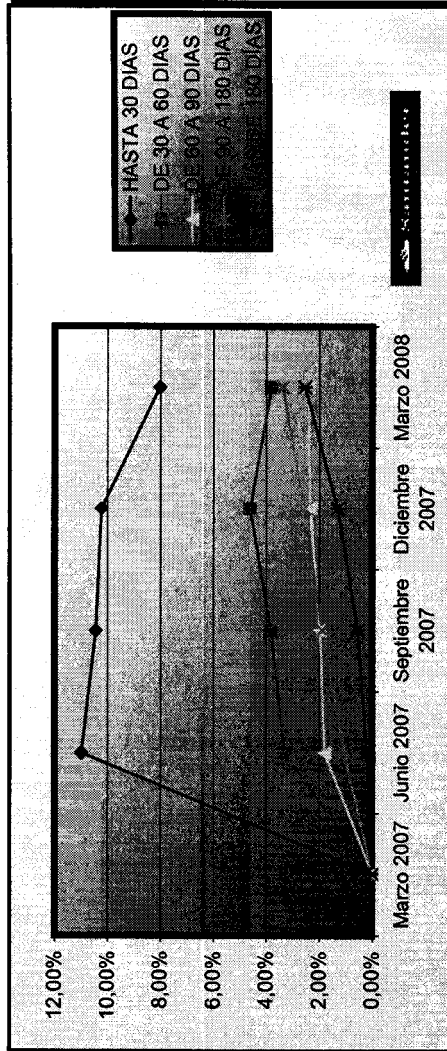
DC'S MOROSIDAD	DERECHOS DE CREDITO EN MOROSIDAD					
	HASTA 30 DÍAS	DE 30 A 60 DÍAS	DE 60 A 90 DÍAS	DE 90 A 180 DÍAS	MÁS DE 180 DÍAS	
Principal	32.426,39 €	37.398,22 €	29.780,84 €	43.068,24 €	42.188,21 €	
Intereses	1.380.722,67 €	776.657,65 €	530.611,15 €	828.927,34 €	597.625,35 €	
Saldo de los Préstamos	118.772.751,02 €	56.262.260,70 €	35.910.343,92 €	49.986.097,10 €	37.548.277,31 €	
Número de Préstamos	1.180	544	349	475	310	
% sobre saldo DC's	8,03%	3,80%	2,43%	3,38%	2,54%	

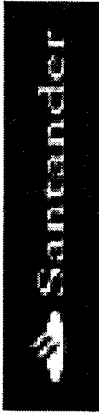


FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
UCI 16

INFORME DE MOROSIDAD
17 DE MARZO DE 2008

MOROSIDAD HISTORICA						
	Marzo 2007	Junio 2007	Septiembre 2007	Diciembre 2007	Marzo 2008	
HASTA 30 DIAS	ND	10,990%	10,450%	10,230%	8,029%	
DE 30 A 60 DIAS	ND	3,300%	3,830%	4,610%	3,803%	
DE 60 A 90 DIAS	ND	1,810%	1,980%	2,350%	2,427%	
DE 90 A 180 DIAS	ND	1,060%	1,890%	2,580%	3,379%	
MAS DE 180 DIAS	ND	0,220%	0,560%	1,310%	2,538%	





FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
UCI 16

ESTADO ORIGEN Y APLICACIÓN FONDOS Y CUENTA DE TESORERÍA
17 DE MARZO DE 2008

ORIGEN	56.683.749,49 €
a) PRINCIPAL COBRADO	
Amortización DC's	34.375.952,83 €
b) INTERESES COBRADOS	
Intereses de DC's	21.682.209,38 €
Intereses de Reinversión	625.587,28 €

APLICACIÓN	56.683.749,49 €
1. Gastos corrientes	38.010,40 €
2. Intereses Serie A1	1.819.717,00 €
3. Intereses Serie A2	16.077.322,16 €
4. Intereses Serie B	955.137,60 €
5. Intereses Serie C	575.364,78 €
6. Intereses Serie D	163.754,10 €
7. Amortización Bonos Serie A1	34.375.963,00 €
8. Intereses Serie E	362.761,74 €
9. Intereses Préstamo Subordinado	16.199,46 €
10. Amortización Préstamo Subordinado	116.240,88 €
11. Comisión Fija	6.000,00 €
12. Comisión Variable	2.177.278,37 €
13. Disposición Fondo Reserva	- €

ESTADO DE LA CUENTA DE TESORERÍA		23.435.166,18 €
a) FONDO DE RESERVA		
1. Saldo anterior	19.800.000,00 €	
2. Utilizado en el período	- €	
3. Saldo actual	19.800.000,00 €	
b) GASTOS DE EMISIÓN	43.432,28 €	
c) RETENCIÓN A CUENTA DEL IS	3.591.733,90 €	



FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
UCI 16

MEJORA CREDITICIA Y PRÉSTAMO SUBORDINADO
17 DE MARZO DE 2008

MEJORA DE CREDITO		
CONCEPTOS	24-oct-2006	17-mar-2008
Emisión Subordinada	6,80%	8,27%
Fondo de Reserva Principal	19.800.000€ (1,10%)	19.800.000,00 (1,34%)

PRESTAMO SUBORDINADO		
CONCEPTOS	24-oct-2006	17-mar-2008
Saldo Vivo	1.900.000,00 €	767.700,88 €
Tipo de interés	5,90%	6,906%

FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
UCI 16

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS TRIGGERS DEL FONDO
17 DE MARZO 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	87.534.374,41 €
1.b) 2% SALDO VIVO DERECHOS DE CRÉDITO	29.587.441,87 €

NO SE AMORTIZAN LAS SERIES B, C y D AL NO ALCANZARSE LOS NIVELES EXIGIDOS.

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	1.479.372.093,27 €
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	5,92%
2.b) TIPO DE INTERÉS MEDIO PONDERADO DE LOS BONOS + 0,40%	5,55%

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

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

FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
UCI 16

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS TRIGGERS DEL FONDO
17 DE MARZO 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	1.356.972.091,00 €
1.b) SALDO VIVO DERECHOS DE CRÉDITO NO FALLIDOS + REMANENTE FONDOS DISPONIBLES	1.536.965.655,60 €
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	1.428.972.091,00 €
2.b) SALDO VIVO DERECHOS DE CRÉDITO NO FALLIDOS + REMANENTE FONDOS DISPONIBLES	1.536.390.290,82 €
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	1.470.372.091,00 €
3.b) SALDO VIVO DERECHOS DE CRÉDITO NO FALLIDOS + REMANENTE FONDOS DISPONIBLES	1.536.226.536,72 €

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	1,01% Prepayment vector	Remaining at the end of the month	Average Single monthly mortality	CPR	Monthly Single monthly mortality	CPR
1	1.800.000.000,00	100,00%	100,00%		12,79%		11,04%
2 01-11-06	1.797.536.963,07	98,99%	98,90%	1,10%	12,47%	1,10%	12,47%
3 01-12-06	1.795.065.685,52	98,00%	97,88%	1,06%	12,06%	1,03%	11,64%
4 01-01-07	1.792.585.676,60	97,01%	96,67%	1,12%	12,65%	1,23%	13,84%
5 01-02-07	1.790.096.905,48	96,03%	95,76%	1,08%	12,18%	0,94%	10,75%
6 01-03-07	1.787.599.341,18	95,07%	94,72%	1,08%	12,21%	1,09%	12,33%
7 01-04-07	1.785.092.952,65	94,11%	93,53%	1,11%	12,53%	1,26%	14,08%
8 01-05-07	1.782.577.708,70	93,16%	92,26%	1,14%	12,90%	1,35%	15,08%
9 01-06-07	1.780.053.578,06	92,23%	91,00%	1,17%	13,20%	1,37%	15,29%
10 01-07-07	1.777.520.529,31	91,30%	89,85%	1,18%	13,30%	1,26%	14,15%
11 01-08-07	1.774.978.530,95	90,38%	88,64%	1,20%	13,48%	1,35%	15,02%
12 01-09-07	1.772.427.551,37	89,47%	87,86%	1,17%	13,17%	0,88%	10,02%
13 01-10-07	1.769.867.558,82	88,57%	87,13%	1,14%	12,87%	0,83%	9,49%
14 01-11-07	1.767.298.521,48	87,68%	86,36%	1,12%	12,66%	0,89%	10,12%
15 01-12-07	1.764.720.407,36	86,80%	85,78%	1,09%	12,32%	0,67%	7,80%
16 01-01-08	1.762.133.184,42	85,92%	85,15%	1,07%	12,07%	0,74%	8,48%
17 01-02-08	1.759.536.820,47	85,06%	84,72%	1,03%	11,70%	0,51%	5,89%
18 01-03-08	1.756.931.283,21	84,20%	84,20%	1,01%	11,43%	0,61%	7,06%

