

**FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA UCI 12
PAGO DE CUPON PROXIMO 15 DE DICIEMBRE
INFORMACION TRIMESTRAL/NUEVO TIPO DE INTERES**

En cumplimiento de lo previsto en el Folleto Informativo de la citada emisión, verificada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores el día 26 de mayo de 2005, y formalizada mediante escritura pública otorgada el día 30 de mayo, se pone en conocimiento de los tenedores de los Bonos de la misma, la siguiente información:

CONCEPTO	Serie A	Serie B	Serie C
	ES0338147004	ES0338147012	ES0338147020
1. Intereses resultantes por Bonos entre el 15 de septiembre de 2009 (incluido) y el 15 de diciembre de 2009 (excluido)			
* Intereses Brutos:	104,91 €	263,65 €	347,06 €
* Retención Fiscal (18%):	18,88 €	47,46 €	62,47 €
* Intereses Netos:	86,03 €	216,19 €	284,59 €
2. Amortización resultante por Bono entre el 15 de septiembre de 2009 (Fecha de Pago anterior) y el 15 de diciembre de 2009 (Fecha de Pago próxima):	1.115,37 €	0,00 €	0,00 €
3. Tasa de prepago real de los Préstamos subyacentes a los Derechos de Crédito a la fecha de determinación:	13,83%		
4. Vida residual media de los Bonos, calculada con la hipótesis de mantenimiento de dicha tasa real (3º punto anterior) y de amortización anticipada (cuando quede pendiente de amortizar menos del 10% de saldo inicial de la cartera de Derechos de Crédito:	4,46	4,09	4,09
5. Saldo Pendiente de Pago por Bono después de la amortización mencionada en el 2º punto anterior:	43.851,10 €	100.000,00 €	100.000,00 €
6. Porcentaje que el Saldo Pendiente de Pago (5º punto anterior) representan sobre el importe nominal inicial de los Bonos de cada Serie (100.000.- €):	43,85110%	100,00%	100,00%
7. Principal Devengado por Bono en concepto de amortización y no satisfecho por insuficiencia de Fondos de acuerdo con el orden de prelación de pagos:	----	----	----
8. El tipo de interés aplicable a los Bonos, según los criterios contenidos en el mencionado Folleto Informativo, durante el siguiente Periodo de Devengo de Interés, que será el comprendido entre el 15 de diciembre de 2009 (incluido) y el 15 de marzo de 2010 (excluido), es el:	0,864%	0,984%	1,314%

V- 84359926
Madrid, 11 de diciembre de 2009
El Director General
Santander de Titulización,
S.G.F.T., .S.A.