



Madrid, 26 de septiembre de 2007

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,


Director General



DENOMINACION DEL FONDO:

FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA: UCI 12

INFORMACION

CORRESPONDIENTE AL:

TRIMESTRE/SEMESTRE 15/06/07 - 17/09/07 AÑO:

2007

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	56.398,36	
		Nominal Total	867.200.000,00	489.086.577,92	56,40%
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 Amortización Periodo Actual 17 de septiembre de 2007			Fecha Próximo Cupón 17 de diciembre de 2007		
	Amortización de los Bonos	Intereses Brutos Bonos	Tipo de Interés	Importe Bruto Próximo Cupón	Importe Neto Próximo Cupón
Amortización Serie A	2.819,02 €	664,11 €	4,880%	695,71 €	570,48 €
Amortización Serie B	0,00 €	1.152,81 €	5,000%	1.263,89 €	1.036,39 €
Amortización Serie C	0,00 €	1.238,97 €	5,330%	1.347,31 €	1.104,79 €
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	5.088
Saldo Pendiente de Amortizar PH'S	900.000.006,57	522.325.478,35
Importes Unitarios PH'S Vivas	114.126,30	102.658,31
Tipo de Interés	3,93%	5,15%

TASAS DE AMORTIZACION ANTICIPADA	SITUACION ACTUAL
Tasa mensual actual anualizada:	11,93%
Tasa últimos 12 meses anualizada:	17,01%
Tasa anualizada desde Constitución del Fondo	19,72%

MOROSIDAD ACTUAL	Hasta 1 mes	De 1 a 6 meses	Mayor de 6 mes.
Deuda Vencida(Principal+Intereses)	416.712,08	411.357,78	128.681,89
Deuda Pendiente de vencimiento			522.100.098,91
Deuda Total	416.712,08	411.357,78	522.228.780,80



FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA
UCI 12

INFORME TRIMESTRAL DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS
(CAJA)

Fecha: 17 de septiembre de 2007

A.- ORIGEN:	31.032.632,54 €
a) <i>PRINCIPAL COBRADO</i>	
1. AMORTIZACIÓN DE PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS:	24.099.770,33 €
b) <i>INTERESES COBRADOS</i>	
1. INTERESES DE PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS:	6.631.496,15 €
2. INTERESES DE REINVERSION:	301.366,06 €
B.- APLICACIÓN:	31.032.632,54 €
1. GASTOS CORRIENTES:	73.672,26 €
2. INTERESES DE B.T.H. SERIE A:	5.759.161,92 €
3. INTERESES DE B.T.H. SERIE B:	103.752,90 €
4. INTERESES DE B.T.H. SERIE C:	294.874,86 €
5. AMORTIZACIÓN B.T.H. SERIE A:	24.446.541,44 €
6. INTERESES PRÉSTAMO SUBORDINADO:	129.657,68 €
7. AMORTIZACIÓN PRÉSTAMO SUBORDINADO	56.615,14 €
8. COMISIONES A FAVOR U.C.I	168.356,34 €
9. DISPOSICIONES DE FONDO DE RESERVA	0,00 €
C.- ESTADO DE LA CUENTA DE TESORERIA:	
a) <i>EN CONCEPTO DE FONDO DE RESERVA</i>	
1. SALDO ANTERIOR:	10.350.000,00 €
2. UTILIZACION DEL PERIODO:	0,00 €
3. SALDO ACTUAL:	10.350.000,00 €
b) <i>RETENCION A CUENTA DEL IRPF</i>	1.108.396,65 €
c) <i>GASTOS EMISIÓN RETENIDOS</i>	28.166,94 €
TOTAL (A+B+C)	11.486.563,59 €

ACTIVO: PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS

CARACTERÍSTICAS GENERALES			
CONCEPTS	03-06-05	17-09-07	
Nº DE PRÉSTAMOS DE LA CARTERA	7.886	5.088	
SALDO VIVO	900.000.006,57 €	522.325.478,35 €	
TIPO DE INTERÉS DE LAS PH'S	3,93%	5,15%	
L.T.V.	63,46%	59,39%	

AMORTIZACIONES ANTICIPADAS
(% sobre saldo vivo)

MESES	TASA		TASA MEDIA	
	Mensual	Anualizada	Mensual	Anualizada
MARZO 2007	1,24	13,95	1,89	20,45
JUNIO 2007	1,75	19,10	1,88	20,33
SEPTIEMBRE 2007	1,05	11,93	1,81	19,72

MOROSIDAD DE LA CARTERA
A 17 DE SEPTIEMBRE DE 2007

CONCEPTOS	HASTA 30 DÍAS	MÁS DE 30 DÍAS
Nº DE RECIBOS EN MORA	762	1.074
IMPORTE	416.712,08 €	540.039,67 €

MEJORA CREDITICIA

CONCEPTOS	03-06-05	17-09-07
EMISIONES SUBORDINADAS	32.800.000 € (3,64%)	32.800.000 € (6,28%)
FONDO RESERVA PRINCIPAL	10.350.000 € (1,15%)	10.350.000 € (1,98%)

PASIVO: BONOS DE TITULIZACION HIPOTECARIA

EMISIÓN PRINCIPAL SERIE A			
CONCEPTOS	03-06-05	17-09-07	
Nº BONOS	8.672	8.672	
SALDO VIVO TOTAL	867.200.000,00 €	489.086.577,92 €	
SALDO VIVO UNITARIO	100.000,00 €	56.398,36 €	
TIPO DE INTERÉS APLICABLE	EURIBOR+0,15 pb	EURIBOR 3M+0,15 pb	
TIPO DE INTERÉS NOMINAL	2,282%	4,880%	
RATING (S&P)	AAA	AAA	
AMORTIZATION	PASS - THROUGH		
VIDA RESIDUAL (años)	4,80	3,49	

EMISIÓN SUBORDINADA SERIE B			
CONCEPTOS	03-06-05	17-09-07	
Nº BONOS	90	90	
SALDO VIVO TOTAL	9.000.000,00	9.000.000,00	
SALDO VIVO UNITARIO	100.000,00 €	100.000,00 €	
TIPO DE INTERÉS APLICABLE	EURIBOR 3M+ 0,27 pb	EURIBOR 3M+0,27 pb	
TIPO DE INTERÉS NOMINAL	2,402%	5,000%	
RATING (S&P)	A	A	
AMORTIZATION	SUBORDINADA		
VIDA RESIDUAL (años)	8,04	4,02	

EMISIÓN SUBORDINADA SERIE C			
CONCEPTOS	03-06-05	17-09-07	
Nº BONOS	238	238	
SALDO VIVO TOTAL	23.800.000,00	23.800.000,00	
SALDO VIVO UNITARIO	100.000,00 €	100.000,00 €	
TIPO DE INTERÉS APLICABLE	EURIBOR 3M+ 0,60 pb	EURIBOR 3M+0,60 pb	
TIPO DE INTERÉS NOMINAL	2,732%	5,330%	
RATING (S&P)	BBB	BBB	
AMORTIZATION	SUBORDINADA		
VIDA RESIDUAL (años)	8,04	4,01	

PRÉSTAMO SUBORDINADO			
CONCEPTOS	03-06-05	17-09-07	
SALDO VIVO TOTAL	11.225.000,00 €	10.519.771,44 €	
TIPO DE INTERÉS	2,682%	5,280%	



UCI 12

1.81%

Date	Real outstanding	Prepayment vector	Remaining at the end of the month	Average Single monthly mortality	CPR	Monthly Single monthly mortality	CPR
1	900.000.006,57	100.00%	100.00%				17,01%
2	898.420.072,18	98,19%	95,99%	4,01%	38,78%	4,01%	38,78%
3	896.834.963,50	96,41%	93,99%	3,05%	31,06%	2,09%	22,37%
4	895.244.663,59	94,66%	92,78%	2,47%	25,91%	1,29%	14,40%
5	893.649.155,45	92,94%	91,27%	2,26%	23,96%	1,62%	17,81%
6	892.048.422,02	91,25%	89,73%	2,14%	22,90%	1,69%	18,50%
7	890.442.446,19	89,60%	87,69%	2,17%	23,11%	2,28%	24,16%
8	888.831.210,78	87,97%	86,23%	2,09%	22,43%	1,66%	18,24%
9	887.214.698,58	86,38%	84,41%	2,10%	22,44%	2,10%	22,52%
10	885.592.892,31	84,81%	82,73%	2,09%	22,34%	2,00%	21,53%
11	883.985.774,61	83,27%	80,90%	2,10%	22,46%	2,21%	23,48%
12	882.333.328,11	81,76%	79,60%	2,05%	22,03%	1,61%	17,68%
13	880.695.535,35	80,28%	77,58%	2,09%	22,42%	2,53%	26,51%
14	879.053.328,73	78,82%	75,73%	2,12%	22,63%	2,38%	25,15%
15	877.405.743,88	77,39%	74,36%	2,09%	22,43%	1,81%	19,72%
16	875.752.763,19	75,99%	73,54%	2,03%	21,80%	1,10%	12,45%
17	874.094.368,99	74,61%	72,46%	1,99%	21,46%	1,47%	16,24%
18	872.430.543,55	73,26%	71,38%	1,96%	21,18%	1,49%	16,50%
19	870.761.269,08	71,93%	70,16%	1,95%	21,04%	1,71%	18,68%
20	869.086.527,74	70,62%	69,10%	1,93%	20,82%	1,51%	16,73%
21	867.406.301,62	69,34%	67,85%	1,92%	20,76%	1,81%	19,65%
22	865.720.572,76	68,09%	67,01%	1,89%	20,45%	1,24%	13,95%
23	864.029.323,14	66,85%	65,66%	1,89%	20,50%	2,01%	21,61%
24	862.332.534,67	65,64%	64,61%	1,88%	20,38%	1,60%	17,58%
25	860.630.189,23	64,45%	63,48%	1,88%	20,33%	1,75%	19,10%
26	858.922.773,27	63,28%	62,50%	1,86%	20,19%	1,54%	16,97%
27	857.209.765,52	62,13%	61,65%	1,84%	20,01%	1,36%	15,16%
28	855.491.147,67	61,00%	61,00%	1,81%	19,72%	1,05%	11,93%

08-06-10	1	265,280,204.08	265,280,197.51	16,885,075.24	261,672,898	5,652,529	14,938,846	15,746,054.20	158,900,384,144.4	340,122,65	898,898.39	902,493,982,18.46%
08-07-10	0	259,842,102.86	0.00	0.00	245,926,844	5,312,406	14,040,947	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
08-08-10	0	254,511,986.31	0.00	0.00	245,926,844	5,312,406	14,040,947	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
08-09-10	1	249,287,796.31	249,287,749.74	15,992,447.77	245,926,844	5,312,406	14,040,947	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
08-10-10	0	244,167,354.87	0.00	0.00	231,101,015	4,992,160	13,194,575	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
08-11-10	0	239,148,763.36	0.00	0.00	231,101,015	4,992,160	13,194,575	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
08-12-10	1	234,230,001.82	234,229,995.25	15,057,754.49	231,101,015	4,992,160	13,194,575	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
08-01-11	0	229,410,393.93	0.00	0.00	217,141,696	4,690,630	12,397,669	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
08-02-11	0	224,686,727.19	0.00	0.00	217,141,696	4,690,630	12,397,669	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
08-03-11	1	220,057,134.21	220,057,127.64	14,172,867.60	217,141,696	4,690,630	12,397,669	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
08-04-11	0	215,519,783.41	0.00	0.00	204,002,728	4,406,819	11,647,581	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
08-05-11	0	211,072,878.26	0.00	0.00	204,002,728	4,406,819	11,647,581	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
08-06-11	1	206,714,656.69	206,714,650.12	13,342,477.52	204,002,728	4,406,819	11,647,581	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
08-07-11	0	202,444,462.34	0.00	0.00	191,633,567	4,139,637	10,841,446	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
08-08-11	0	198,259,531.98	0.00	0.00	191,633,567	4,139,637	10,841,446	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
08-09-11	1	194,158,143.85	194,158,137.28	12,556,512.85	191,633,567	4,139,637	10,841,446	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
08-10-11	0	190,138,688.05	0.00	0.00	179,993,049	3,888,192	10,276,897	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
08-11-11	0	186,199,565.95	0.00	0.00	179,993,049	3,888,192	10,276,897	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
08-12-11	1	182,339,209.61	182,339,203.04	11,818,934.24	179,993,049	3,888,192	10,276,897	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
08-01-12	0	178,558,292.60	0.00	0.00	169,036,297	3,651,518	9,651,389	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
08-02-12	0	174,853,022.04	0.00	0.00	169,036,297	3,651,518	9,651,389	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
08-03-12	1	171,221,920.38	171,221,913.81	11,117,289.23	169,036,297	3,651,518	9,651,389	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
08-04-12	0	167,663,538.43	0.00	0.00	158,730,029	3,428,891	9,062,994	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
08-05-12	0	164,176,454.85	0.00	0.00	158,730,029	3,428,891	9,062,994	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
08-06-12	1	160,759,275.61	160,759,269.04	10,462,644.77	158,730,029	3,428,891	9,062,994	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
08-07-12	0	157,412,395.14	0.00	0.00	149,030,633	3,219,376	8,509,261	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
08-08-12	0	154,132,652.54	0.00	0.00	149,030,633	3,219,376	8,509,261	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
08-09-12	1	150,918,734.10	150,918,727.53	9,840,541.51	149,030,633	3,219,376	8,509,261	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
08-10-12	0	147,968,351.34	0.00	0.00	139,907,975	3,022,316	7,988,436	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
08-11-12	0	144,663,240.57	0.00	0.00	139,907,975	3,022,316	7,988,436	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
08-12-12	1	141,659,162.40	141,659,155.83	9,259,571.71	139,907,975	3,022,316	7,988,436	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
08-01-13	0	138,697,499.51	0.00	0.00	131,323,893	2,836,692	7,498,371	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
08-02-13	0	135,795,408.73	0.00	0.00	131,323,893	2,836,692	7,498,371	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
08-03-13	1	132,951,722.17	132,951,715.60	8,707,440.22	131,323,893	2,836,692	7,498,371	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
08-04-13	0	130,165,294.47	0.00	0.00	123,251,681	2,662,522	7,037,513	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
08-05-13	0	127,435,002.30	0.00	0.00	123,251,681	2,662,522	7,037,513	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
08-06-13	1	124,759,743.96	124,759,737.39	8,191,978.21	123,251,681	2,662,522	7,037,513	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
08-07-13	0	122,139,266.21	0.00	0.00	115,657,315	2,498,476	6,603,947	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
08-08-13	0	119,571,654.86	0.00	0.00	115,657,315	2,498,476	6,603,947	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
08-09-13	1	117,055,871.40	117,055,864.83	7,703,872.56	115,657,315	2,498,476	6,603,947	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
08-10-13	0	114,590,897.33	0.00	0.00	108,515,457	2,344,203	6,196,205	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
08-11-13	0	112,175,733.80	0.00	0.00	108,515,457	2,344,203	6,196,205	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
08-12-13	1	109,809,401.21	109,809,394.64	7,246,470.19	108,515,457	2,344,203	6,196,205	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
08-01-14	0	107,491,993.24	0.00	0.00	101,797,628	2,199,090	5,812,677	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
08-02-14	0	105,221,478.56	0.00	0.00	101,797,628	2,199,090	5,812,677	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
08-03-14	1	102,996,934.07	102,996,927.50	6,812,467.14	101,797,628	2,199,090	5,812,677	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
08-04-14	0	100,817,454.54	0.00	0.00	95,482,153	2,062,667	5,452,108	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
08-05-14	0	98,682,152.19	0.00	0.00	95,482,153	2,062,667	5,452,108	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
08-06-14	1	96,590,186.42	96,590,149.85	6,406,777.66	95,482,153	2,062,667	5,452,108	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
08-07-14	0	94,342,467.49	0.00	0.00	89,542,763	1,894,369	5,113,017	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
08-08-14	0	92,536,372.10	0.00	0.00	89,542,763	1,894,369	5,113,017	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
08-09-14	1	90,570,990.70	90,570,984.13	6,019,165.71	89,542,763	1,894,369	5,113,017	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
08-10-14	0	88,645,539.59	0.00	0.00	83,962,729	1,813,830	4,794,425	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
08-11-14	0	86,759,230.61	0.00	0.00	83,962,729	1,813,830	4,794,425	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
08-12-14	1	84,911,290.84	84,911,284.27	5,659,699.86	83,962,729	1,813,830	4,794,425	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
08-01-15	0	83,105,684.71	0.00	0.00	78,715,920	1,700,492	4,494,872	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
08-02-15	0	81,336,790.45	0.00	0.00	78,715,920	1,700,492	4,494,872	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
08-03-15	1	79,603,883.05	-6.57	84,911,290.84	78,715,920	1,700,492	4,494,872	78,715,920.13	2,155,241,883,292,900	1,700,492.45	4,494,871.69	12,306,998,688,77.13%