

Madrid, 8 de enero 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
desperez@gruposantander.com
Tel: +34 91 289 32 78**



DENOMINACION DEL FONDO:

FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS: UCI 16

INFORMACION

CORRESPONDIENTE AL:

TRIMESTRE/SEMESTRE 17/09/07 - 17/12/07

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	18 de octubre de 2006	Agencia de Pago de Bonos	Banco Santander
Fecha de Desembolso BTA'S	23 de octubre de 2006	Negociación Mercado	AJAF
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 Nominal Total	100.000,00 430.000.000,00	33.429,78 143.748.054,00	33,43%
Serie A2 (ISIN=ES0338186010)	12.476	Nominal Unitario Nominal Total	100.000,00 1.247.600.000,00	100.000,00 1.247.600.000,00	100,00%
Serie B (ISIN=ES0338186028)	720	Nominal Unitario Nominal Total	100.000,00 72.000.000,00	100.000,00 72.000.000,00	100,00%
Serie C (ISIN=ES0338186036)	414	Nominal Unitario Nominal Total	100.000,00 41.400.000,00	100.000,00 41.400.000,00	100,00%
Serie D (ISIN=ES0338186044)	90	Nominal Unitario Nominal Total	100.000,00 9.000.000,00	100.000,00 9.000.000,00	100,00%
Serie E (ISIN=ES0338186051)	198	Nominal Unitario Nominal Total	100.000,00 19.800.000,00	100.000,00 19.800.000,00	100,00%

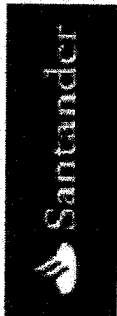
AMORTIZACIÓN E INTERESES BONOS					
Actual			Próximo		
Fecha Amortización Periodo Actual 17 de diciembre de 2007			Fecha Próximo Cupón 17 de marzo de 2008		
	Amortización de los Bonos	Intereses Brutos Bonos	Tipo de Interés	Importe Bruto Próximo Cupón	Importe Neto Próximo Cupón
Amortización Serie A1	10.116,22 €	527,26 €	5,008%	423,19 €	347,02 €
Amortización Serie A2	0,00 €	1.233,56 €	5,098%	1.288,66 €	1.056,70 €
Amortización Serie B	0,00 €	1.271,47 €	5,248%	1.326,58 €	1.087,79 €
Amortización Serie C	0,00 €	1.334,67 €	5,498%	1.389,77 €	1.139,61 €
Amortización Serie D	0,00 €	1.764,39 €	7,198%	1.819,49 €	1.491,99 €
Amortización Serie E	0,00 €	1.777,03 €	7,248%	1.832,13 €	1.502,35 €
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	14.544
Saldo Pendiente de Amortizar DC'S	1.800.000.051,25 €	1.513.748.046,10 €
Importes Unitarios DC'S Vivas	111.145,42 €	104.080,59 €
Tipo de Interés	4,24%	5,73%

TASAS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA	SITUACIÓN ACTUAL
Tasa mensual actual anualizada:	7,80%
Tasa últimos 12 meses anualizada:	12,33%
Tasa anualizada desde Constitución del Fondo	12,32%

MOROSIDAD ACTUAL	Hasta 1 mes	De 1 a 6 meses	Mayor de 6 mes.
Deuda Vencida(Principal+Intereses)	1.580.273,30 €	1.634.898,17 €	267.868,50 €
Deuda Pendiente de vencimiento			1.513.554.620,43 €
Deuda Total	1.580.273,30 €	1.634.898,17 €	1.513.822.488,93 €



FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
UCI 16

INFORME TRIMESTRAL BONOS DE TITULIZACIÓN
17 DE DICIEMBRE DE 2007

BONOS TITULIZACIÓN DE ACTIVOS. PRINCIPAL	
Saldo anterior	1.577.047.800,00 €
Amortizaciones	43.499.746,00 €
Saldo actual	1.533.548.054,00 €
% sobre saldo inicial	85,20%
Amort. devengada no pagada	- €

BONOS TITULIZACIÓN DE ACTIVOS. INTERESES	
Intereses pagados Bonos Serie A	2.267.218,00 €
Intereses pagados Bonos Serie A2	15.389.894,56 €
Intereses pagados Bonos Serie B	915.458,40 €
Intereses pagados Bonos Serie C	552.553,38 €
Intereses pagados Bonos Serie D	158.795,10 €
Intereses pagados Bonos Serie E	351.851,94 €
Intereses devengados no pagados	- €

DATOS	
Fecha de determinación	10-dic-2007
Fecha de Pago de Cupón Actual	17-dic-2007
Fecha de Pago de Cupón Anterior	17-sep-2007
Número de días (Act/360)	91
3 Meses Euribor(%)	4,948%
Próxima Fecha de Pago	17-mar-2008

VIDA RESIDUAL (ANOS)	
	24-oct-2006
Serie A	0,70
Serie B1 (G)	4,71
Serie B2	6,29
Serie C	6,29
Serie D	6,29
Serie E	6,53
	17-dic-2007
	0,47
	6,08
	8,48
	8,48
	8,48
	10,70



FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
UCI 16

INFORME TRIMESTRAL DERECHOS DE CRÉDITO
17 DE DICIEMBRE DE 2007

	DERECHOS DE CREDITO. PRINCIPAL	HIPOTECARIOS	PERSONALES
Saldo anterior	1.557.247.781,41 €	1.481.905.284,50 €	75.342.496,91 €
Amortizaciones	43.499.735,31 €	42.359.660,71 €	1.140.074,60 €
Saldo actual	1.513.748.046,10 €	1.439.545.623,79 €	74.202.422,31 €
Número de préstamos	14.544	1.141	3.403
LTV		64,54%	-

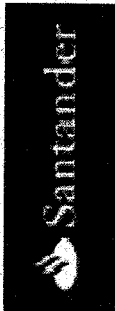
DERECHOS DE CREDITO. INTERESES	
Intereses cobrados en trimestre	20.783.962,15 €
Intereses devengados trimestre	20.612.937,36 €



FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
UCI 16

INFORME TRIMESTRAL DERECHOS DE CRÉDITO
17 DE DICIEMBRE DE 2007

DC'S MOROSIDAD	DERECHOS DE CRÉDITO 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	79.181,00 €	41.079,91 €	20.983,45 €	27.756,66 €	24.424,65 €
Intereses	1.501.092,30 €	690.427,14 €	367.669,53 €	486.981,48 €	243.443,85 €
Saldo de los Préstamos	154.855.493,87 €	69.776.728,76 €	35.565.767,57 €	39.085.104,58 €	19.787.463,82 €
Número de Préstamos	1.557	682	343	358	201
% sobre saldo DC's	10,23%	4,61%	2,35%	2,58%	1,31%



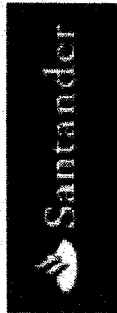
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
UCI 16

ESTADO ORIGEN Y APLICACIÓN FONDOS Y CUENTA DE TESORERÍA
17 DE DICIEMBRE DE 2007

ORIGEN	64.962.222,09 €
a) PRINCIPAL COBRADO	
Amortización DC's	43.499.735,31 €
b) INTERESES COBRADOS	
Intereses de DC's	20.783.962,15 €
Intereses de Reinversión	678.524,63 €

APLICACIÓN	64.962.222,09 €
1. Gastos corrientes	56.553,00 €
2. Intereses Serie A1	2.267.218,00 €
3. Intereses Serie A2	15.389.894,56 €
4. Intereses Serie B	915.458,40 €
5. Intereses Serie C	552.553,38 €
6. Intereses Serie D	158.795,10 €
7. Amortización Bonos Serie A	43.499.746,00 €
8. Intereses Serie E	351.851,94 €
9. Intereses Préstamo Subordinado	17.773,52 €
10. Amortización Préstamo Subordinado	116.240,88 €
11. Comisión Fija	6.000,00 €
12. Comisión Variable	1.630.137,31 €
13. Disposición Fondo Reserva	- €

ESTADO DE LA CUENTA DE TESORERÍA	19.800.000,00 €
a) FONDO DE RESERVA	
1. Saldo anterior	19.800.000,00 €
2. Utilizado en el período	- €
3. Saldo actual	19.800.000,00 €
b) COMISIONES RETENIDAS	
	- €



FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
UCI 16

MEJORA CREDITICIA Y PRÉSTAMO SUBORDINADO
17 DE DICIEMBRE DE 2007

MEJORA DE CREDITO		
CONCEPTOS	24-oct-2006	17-dic-2007
Emisión Subordinada	6,80%	7,86%
Fondo de Reserva Principal	19.800.000€ (1,10%)	19.800.000,00 (1,31%)

PRESTAMO SUBORDINADO		
CONCEPTOS	24-oct-2006	17-dic-2007
Saldo Vivo	1.900.000,00 €	883.941,76 €
Tipo de interés	5,90%	7,25%



FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
UCI 16

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS TRIGGERS DEL FONDO
17 DE DICIEMBRE DE 2007

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	1.513.748.046,10 €
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	5,73%
2.b) TIPO DE INTERÉS MEDIO PONDERADO DE LOS BONOS + 0,40%	5,33%

NO SE HA ALCANZADO EL NIVEL DEL SEGUNDO TRIGGER. 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		
MOROSIDAD ACTUAL < 0,75%	MAYOR DE 2,2% SALDO DERECHOS DE CRÉDITO 0,40% DEL SALDO INICIAL BOONOS	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
UCI16

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS TRIGGERS DEL FONDO
17 DE DICIEMBRE DE 2007

POSTERGAMIENTO DE INTERESES DE LOS BONOS	
SI 1.a) ES MAYOR QUE 1.b) LOS INTERESES DE LA SERIE B SE POSTERGARAN:	
1.a) SALDO DE LA SERIE A1 Y A2	1.391.348.054,00
1.b) SALDO VIVO DERECHOS DE CRÉDITO NO FALLIDOS + REMANENTE FONDOS DISPONIBLES	1.579.881.144,23 €
SI 2.a) ES MAYOR QUE 2.b) LOS INTERESES DE LA SERIE C SE POSTERGARAN:	
2.a) SALDOS DE LAS SERIES A1, A2 Y B	1.463.348.054,00
2.b) SALDO VIVO DERECHOS DE CRÉDITO NO FALLIDOS + REMANENTE FONDOS DISPONIBLES	1.645.302.893,88 €

NO SE POSTERGAN LOS INTERESES DE LOS BONOS

F.T.A. UCI 16

Date	Real outstanding	1.09% Prepayment vector	Remaining at the end of the month	Average Single monthly mortality	CPR	Monthly Single monthly mortality	CPR	Outstanding after prepayment
	1.800.000.000,00	100,00%	100,00%		12,79%		12,33%	1.800.000.000,00
01-11-06	1.797.536.963,07	98,91%	98,90%	1,10%	12,47%	1,10%	12,47%	1.777.948.155,98
01-12-06	1.795.065.685,52	97,83%	97,88%	1,06%	12,06%	1,03%	11,64%	1.756.155.110,40
01-01-07	1.792.585.676,60	96,77%	96,67%	1,12%	12,65%	1,23%	13,84%	1.734.617.454,50
01-02-07	1.790.096.905,48	95,71%	95,76%	1,08%	12,18%	0,94%	10,75%	1.713.332.272,66
01-03-07	1.787.599.341,18	94,67%	94,72%	1,08%	12,21%	1,09%	12,33%	1.692.296.681,99
01-04-07	1.785.092.952,65	93,64%	93,53%	1,11%	12,53%	1,26%	14,08%	1.671.507.832,02
01-05-07	1.782.577.708,70	92,62%	92,26%	1,14%	12,90%	1,35%	15,08%	1.650.962.904,29
01-06-07	1.780.053.578,06	91,61%	91,00%	1,17%	13,20%	1,37%	15,29%	1.630.659.112,01
01-07-07	1.777.520.529,31	90,61%	89,85%	1,18%	13,30%	1,26%	14,15%	1.610.593.699,74
01-08-07	1.774.978.530,95	89,62%	88,64%	1,20%	13,48%	1,35%	15,02%	1.590.763.942,97
01-09-07	1.772.427.551,37	88,64%	87,86%	1,17%	13,17%	0,88%	10,02%	1.571.167.147,85
01-10-07	1.769.867.558,82	87,68%	87,13%	1,14%	12,87%	0,83%	9,49%	1.551.800.650,81
01-11-07	1.767.298.521,48	86,72%	86,36%	1,12%	12,66%	0,89%	10,12%	1.532.661.818,23
01-12-07	1.764.720.407,36	85,78%	85,78%	1,09%	12,32%	0,67%	7,80%	1.513.748.046,10

