

COMISION NACIONAL MERCADO VALORES

Madrid, 24 de junio 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



DENOMINACION DEL FONDO:

FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS: UCI 16

INFORMACION
CORRESPONDIENTE AL:

TRIMESTRE/SEMESTRE 17/03/08 - 16/06/08

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 / BB+
		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	17.315,02 74.454.586,00	17,32%
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 16 de junio de 2008			Fecha Próximo Cupón 16 de septiembre de 2008		
	Amortización de los Bonos	Intereses Brutos Bonos	Tipo de Interés	Importe Bruto Próximo Cupón	Importe Neto Próximo Cupón
Amortización Serie A1	8.120,35 €	300,00 €	5,018%	222,04 €	182,08 €
Amortización Serie A2	0,00 €	1.202,21 €	5,108%	1.305,38 €	1.070,41 €
Amortización Serie B	0,00 €	1.240,13 €	5,258%	1.343,71 €	1.101,84 €
Amortización Serie C	0,00 €	1.303,32 €	5,508%	1.407,60 €	1.154,23 €
Amortización Serie D	0,00 €	1.733,04 €	7,208%	1.842,04 €	1.510,48 €
Amortización Serie E	0,00 €	1.745,68 €	7,258%	1.854,82 €	1.520,95 €
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	14.081
Saldo Pendiente de Amortizar DC'S	1.800.000.051,25 €	1.445.847.192,27 €
Importes Unitarios DC'S Vivas	111.145,42 €	102.680,72 €
Tipo de Interés	4,24%	5,95%

TASAS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA	SITUACIÓN ACTUAL
Tasa mensual actual anualizada:	8,47%
Tasa últimos 12 meses anualizada:	9,22%
Tasa anualizada desde Constitución del Fondo	10,86%

MOROSIDAD ACTUAL	Hasta 1 mes	De 1 a 6 meses	Mayor de 6 mes.
Deuda Vencida(Principal+Intereses)	1.808.779,23 €	2.954.259,63 €	1.209.966,41 €
Deuda Pendiente de vencimiento			1.445.619.483,43 €
Deuda Total	1.808.779,23 €	2.954.259,63 €	1.446.829.449,84 €



FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
UCI 16

INFORME TRIMESTRAL BONOS DE TITULIZACIÓN
16 DE JUNIO DE 2008

BONOS TITULIZACIÓN DE ACTIVOS. PRINCIPAL	
Saldo anterior	1.499.172.091,00 €
Amortizaciones	34.917.505,00 €
Saldo actual	1.464.254.586,00 €
% sobre saldo inicial	80,46%
Amort. devengada no pagada	- €

DATOS	
Fecha de determinación	9-jun-2008
Fecha de Pago de Cupón Actual	16-jun-2008
Fecha de Pago de Cupón Anterior	17-mar-2008
Número de días (Act/360)	91
3 Meses Euribor(%)	4,958%
Próxima Fecha de Pago	16-sep-2008

BONOS TITULIZACIÓN DE ACTIVOS. INTERESES	
Intereses pagados Bonos Serie A1	1.290.000,00 €
Intereses pagados Bonos Serie A2	14.998.771,96 €
Intereses pagados Bonos Serie B	892.893,60 €
Intereses pagados Bonos Serie C	539.574,48 €
Intereses pagados Bonos Serie D	155.973,60 €
Intereses pagados Bonos Serie E	345.644,64 €
Intereses devengados no pagados	- €

VIDA RESIDUAL (ANOS)	
	24-oct-2006
Serie A1	0,70
Serie A2	4,71
Serie B	6,29
Serie C	6,29
Serie D	6,29
Serie E	6,53
	16-jun-2008
	0,34
	6,48
	9,20
	9,20
	9,20
	12,01



FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
UCI 16

INFORME TRIMESTRAL DERECHOS DE CRÉDITO
16 DE JUNIO DE 2008

	DERECHOS DE CREDITO. PRINCIPAL	HIPOTECARIOS
Saldo anterior	1.479.372.093,27 €	1.405.874.754,45 €
Amortizaciones	33.524.901,00 €	32.561.645,60 €
Saldo actual	1.445.847.192,27 €	1.373.313.108,85 €
Número de préstamos	14.081	10.748
LTV		66,40%

	DERECHOS DE CREDITO. INTERESES
Intereses cobrados en trimestre	19.286.663,73 €
Intereses devengados trimestre	21.299.982,03 €



FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
UCI 16

INFORME TRIMESTRAL DERECHOS DE CRÉDITO
16 DE JUNIO 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	62.186,49 €	24.168,76 €	26.509,39 €	46.629,55 €	68.214,65 €	
Intereses	1.746.592,74 €	1.009.117,48 €	681.585,51 €	1.166.248,94 €	1.141.751,76 €	
Saldo de los Préstamos	142.976.594,75 €	72.332.725,07 €	44.262.899,38 €	62.335.659,87 €	57.665.630,30 €	
Número de Préstamos	1.518	716	417	597	604	
% sobre saldo DC's	9,89%	5,00%	3,06%	4,31%	3,99%	

WRITE OFF	
1.- Saldo 17 marzo 2008	- €
2.- Entradas y salidas del período	1.392.606,17 €
3.- Saldo 16 junio de 2008	1.392.606,17 €

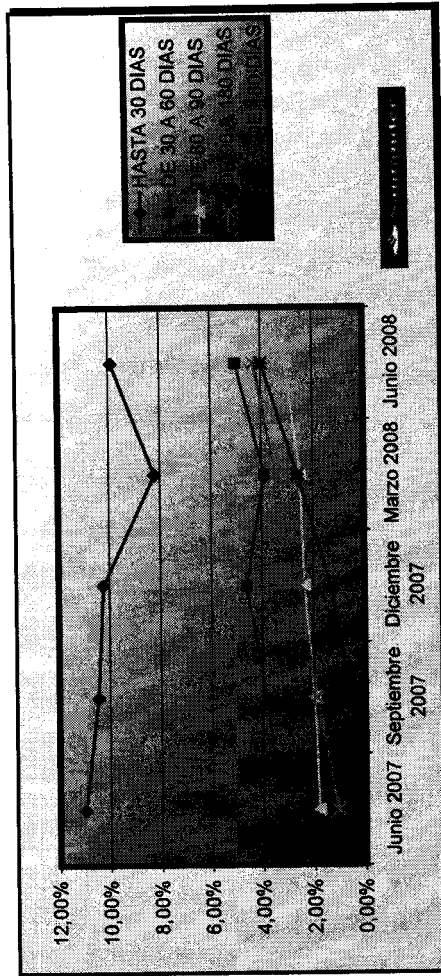
PROPIEDADES TRANSITORIAS	- €
--------------------------	-----



FONDO DE TUTILIZACIÓN DE ACTIVOS
UCI 16

INFORME DE MOROSIDAD
16 DE JUNIO DE 2008

MOROSIDAD HISTORICA					
	Junio 2007	Septiembre 2007	Diciembre 2007	Marzo 2008	Junio 2008
HASTA 30 DIAS	10,99%	10,450%	10,230%	8,206%	9,869%
DE 30 A 60 DIAS	3,30%	3,830%	4,610%	3,887%	5,003%
DE 60 A 90 DIAS	1,81%	1,980%	2,350%	2,481%	3,061%
DE 90 A 180 DIAS	1,06%	1,890%	2,580%	3,454%	4,311%
MAS DE 180 DIAS	0,22%	0,560%	1,310%	2,594%	3,988%





**FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
UCI 16**

**ESTADO ORIGEN Y APLICACIÓN FONDOS Y CUENTA DE TESORERÍA
16 DE JUNIO DE 2008**

ORIGEN	53.368.999,26 €
a) PRINCIPAL COBRADO	
Amortización DC's	33.524.901,00 €
b) INTERESES COBRADOS	
Intereses de DC's	19.286.664,02 €
Intereses de Reinversión	557.434,24 €

APLICACIÓN	53.368.999,26 €
1. Gastos corrientes	47.394,99 €
2. Intereses Serie A1	1.290.000,00 €
3. Intereses Serie A2	14.998.771,96 €
4. Intereses Serie B	892.893,60 €
5. Intereses Serie C	539.574,48 €
6. Intereses Serie D	155.973,60 €
7. Amortización Bonos Serie A1	34.917.505,00 €
8. Intereses Serie E	345.644,64 €
9. Intereses Préstamo Subordinado	13.401,63 €
10. Amortización Préstamo Subordinado	117.518,35 €
11. Comisión Fija	6.000,00 €
12. Comisión Variable	44.321,01 €
13. Disposición Fondo Reserva	- €

ESTADO DE LA CUENTA DE TESORERÍA	23.123.549,56 €
a) FONDO DE RESERVA	
1. Saldo anterior	19.800.000,00 €
2. Utilizado en el periodo	-
3. Saldo actual	19.800.000,00 €
b) GASTOS DE EMISIÓN	
	43.432,28 €
c) RETENCIÓN A CUENTA DEL IS	
	3.280.117,28 €



FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
UCI 16

MEJORA CREDITICIA Y PRÉSTAMO SUBORDINADO
16 DE JUNIO DE 2008

MEJORA DE CREDITO		
CONCEPTOS	24-oct-2006	16-jun-2008
Emisión Subordinada	6,80%	8,47%
Fondo de Reserva Principal	19.800.000€ (1,10%)	19.800.000,00 (1,37%)

PRESTAMO SUBORDINADO		
CONCEPTOS	24-oct-2006	16-jun-2008
Saldo Vivo	1.900.000,00 €	650.182,54 €
Tipo de interés	5,90%	7,258%



FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
UCI 16

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS TRIGGERS DEL FONDO
16 DE JUNIO DE 2008

TRIGGERS BONOS

I. SI 1.a) ES MAYOR QUE 1.b) NO SE AMORTIZA LA SERIE B, C y D:	121.393.896,34 €
1.a) MOROSIDAD SUPERIOR A 90 DÍAS	28.916.943,85 €
1.b) 2% SALDO VIVO DERECHOS DE CREDITO	

NO SE AMORTIZAN LAS SERIES B, C y D.

TRIGGERS FONDO DE RESERVA

I. SI 1.a) ES INFERIOR QUE 1.b) NO SE AMORTIZA EL FONDO DE RESERVA:	1.445.847.192,27 €
1.a) SALDO VIVO DE LOS ACTIVOS	180.000.005,13 €
1.b) 10% SALDO INICIAL DE LOS ACTIVOS	
2. SI 2.a) ES INFERIOR QUE 2.b) NO SE AMORTIZA EL FONDO DE RESERVA:	5,92%
2.a) TIPO DE INTERÉS MEDIO PONDERADO DE LOS ACTIVOS	5,55%
2.b) TIPO DE INTERÉS MEDIO PONDERADO DE LOS BONOS + 0,40%	

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

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



FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
UCI 16

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS TRIGGERS DEL FONDO
16 DE JUNIO 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	1.322.054.586,00 €
1.b) SALDO VIVO DERECHOS DE CRÉDITO NO FALLIDOS + REMANENTE FONDOS DISPONIBLES	1.500.394.524,81 €
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	1.394.054.586,00 €
2.b) SALDO VIVO DERECHOS DE CRÉDITO NO FALLIDOS + REMANENTE FONDOS DISPONIBLES	1.499.854.950,33 €
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	1.435.454.586,00 €
3.b) SALDO VIVO DERECHOS DE CRÉDITO NO FALLIDOS + REMANENTE FONDOS DISPONIBLES	1.499.698.976,73 €

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	0.95% 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%		12.07%		9.22%	1,800,000,000.00
01-11-06	1,797,536,963.07	99.05%	98.90%	1.10%	12.47%	1.10%	12.47%	1,780,405,405.93
01-12-06	1,795,065,685.52	98.10%	97.88%	1.06%	12.06%	1.03%	11.64%	1,761,012,725.70
01-01-07	1,792,585,676.60	97.17%	96.67%	1.12%	12.65%	1.23%	13.84%	1,741,819,490.62
01-02-07	1,790,096,905.48	96.24%	95.76%	1.08%	12.18%	0.94%	10.75%	1,722,823,711.69
01-03-07	1,787,599,341.18	95.32%	94.72%	1.08%	12.21%	1.09%	12.33%	1,704,023,419.37
01-04-07	1,785,092,952.65	94.42%	93.53%	1.11%	12.53%	1.26%	14.08%	1,685,416,663.45
01-05-07	1,782,577,708.70	93.52%	92.26%	1.14%	12.90%	1.35%	15.08%	1,667,001,512.80
01-06-07	1,780,053,578.06	92.63%	91.00%	1.17%	13.20%	1.37%	15.29%	1,648,776,055.25
01-07-07	1,777,520,529.31	91.74%	89.85%	1.18%	13.30%	1.26%	14.15%	1,630,738,397.35
01-08-07	1,774,978,530.95	90.87%	88.64%	1.20%	13.48%	1.35%	15.02%	1,612,886,664.23
01-09-07	1,772,427,551.37	90.00%	87.86%	1.17%	13.17%	0.88%	10.02%	1,595,218,999.37
01-10-07	1,769,867,558.82	89.14%	87.13%	1.14%	12.87%	0.83%	9.49%	1,577,733,564.50
01-11-07	1,767,298,521.48	88.29%	86.36%	1.12%	12.66%	0.89%	10.12%	1,560,428,539.33
01-12-07	1,764,720,407.36	87.45%	85.78%	1.09%	12.32%	0.67%	7.80%	1,543,302,121.45
01-01-08	1,762,133,184.42	86.62%	85.15%	1.07%	12.07%	0.74%	8.48%	1,526,352,526.13
01-02-08	1,759,536,820.47	85.79%	84.72%	1.03%	11.70%	0.51%	5.89%	1,509,577,986.13
01-03-08	1,756,931,283.21	84.98%	84.20%	1.01%	11.43%	0.61%	7.06%	1,492,976,751.55
01-04-08	1,754,316,540.22	84.17%	83.65%	0.99%	11.22%	0.66%	7.59%	1,476,547,089.68
01-05-08	1,751,692,555.99	83.36%	83.18%	0.96%	10.98%	0.56%	6.52%	1,460,287,284.79
01-06-08	1,749,059,306.88	82.57%	82.57%	0.95%	10.86%	0.73%	8.47%	1,444,195,638.00



**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