ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 30 DE SETIEMBRE DE 2019

INFORME DE COMPILACIÓN

Señores del
Banco Central del Uruguay

He compilado el estado de situación patrimonial consolidado adjunto del Banco Hipotecario del Uruguay al 30 de setiembre de 2019 y el correspondiente estado de resultados consolidado del período finalizado en esa fecha, los que constituyen afirmaciones de la Administración Superior, contemplando las disposiciones establecidas en el Pronunciamiento N° 18 del Colegio de Contadores y Economistas del Uruguay.

Los referidos estados contables no contemplan en forma integral las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda.

No he auditado los estados contables adjuntos y, en consecuencia, no expreso opinión sobre ellos.

Mi relación con la empresa es de dependencia.

Montevideo, 28 de octubre de 2019

Soledad Carreres
Gerente de División Contaduría

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 30/09/2019

(En pesos uruguayos)

1.	**ACTIVOS**	**67.192.228.298**
1.1.	**Caja y otros disponibles**	**131.562.512**
1.1.1.	Monedas y billetes	70.718.238
1.1.2.	Instituciones financieras	60.844.274
1.1.3.	Otros	0
1.2.	**Banco Central del Uruguay**	**1.734.769.028**
1.2.1.	Disponible	1.712.664.583
1.2.2.	Plazo	22.104.445
1.3.	**Cartera a valor razonable con cambios en resultados**	**0**
1.3.1.	Instrumentos de deuda	0
1.3.2.	Créditos	0
1.3.3.	Instrumentos de patrimonio	0
1.3.4.	Derivados de negociación	0
1.3.5.	Otros	0
1.3.6.	Prestados o en garantía	0
1.4.	**Costo amortizado**	**52.532.549.419**
1.4.1.	Créditos por intermediación financiera sector financiero	176.618.437
1.4.2.	Créditos por intermediación financiera sector no financiero privado	52.354.987.616
1.4.3.	Créditos por intermediación financiera sector no financiero público	943.366
1.4.4.	Instrumentos de deuda	0
1.4.5.	Prestados o en garantía	0
1.5.	**Cartera a valor razonable con cambios en otro resultado integral**	**9.889.240.633**
1.5.1.	Instrumentos de deuda	9.889.240.633
1.5.2.	Créditos	0
1.5.3.	Otros	0
1.5.4.	Prestados o en garantía	0
1.6	**Opción valor razonable con cambios en resultados**	**0**
1.6.1.	Instrumentos de deuda	0
1.6.2.	Créditos	0
1.6.3.	Otros	0
1.6.4.	Prestados o en garantia	0
1.7.	**Instrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral**	**4.126.485**
1.7.1.	Instrumentos de patrimonio	4.126.485
1.7.2.	Prestados o en garantía	0
1.8.	**Derivados de cobertura**	**0**
1.9.	**Activos no corrientes en venta**	**200.764.045**
1.10.	**Participaciones**	**0**
1.10.1.	Asociadas	0
1.10.2.	Negocios conjuntos	0
1.10.3.	Subsidiarias	0
1.11.	**Activos por planes de beneficios definidos y otras obligaciones a largo plazo**	**0**
1.12.	**Activo material**	**1.302.693.481**
1.12.1.	Propiedad, planta y equipo	1.020.263.343
1.12.2.	Otros	282.430.138
1.13.	**Activo intangible**	**7.415.259**
1.13.1.	Plusvalía	0
1.13.2.	Otros activos intangibles	7.415.259
1.14.	**Activos fiscales**	**1.255.910.269**
1.14.1.	Corrientes	1.200.566.611
1.14.2.	Diferidos	55.343.658
1.15.	**Créditos diversos**	**133.197.166**
1.16.	**Otros activos**	**0**

2.	**PASIVOS**	**36.013.383.331**
2.1.	**Pasivos Financieros a Costo Amortizado**	**31.412.341.067**
2.1.1.	Banco Central del Uruguay	0
2.1.2.	Depósitos sector financiero	0
2.1.3.	Depósitos sector no financiero privado	15.882.640.550
2.1.4.	Depósitos sector no financiero público	3.492.506.779
2.1.5.	Débitos representados por valores negociables	12.027.415.830
2.1.6.	Otros	9.777.908
2.2.	**Cartera a valor razonable con cambios en resultados**	**0**
2.2.1.	Débitos representados por valores negociables	0
2.2.2.	Depósitos	0
2.2.3.	Derivados de negociación	0
2.2.4.	Posición corta en valores	0
2.2.5.	Otros	0
2.3.	**Opción valor razonable con cambios en resultados**	**0**
2.3.1	Depósitos	0
2.3.2	Débitos representados por valores negociables	0
2.3.3	Otros	0
2.4.	**Otros pasivos financieros**	**359.187**
2.4.1	Provisiones por garantias financieras	0
2.4.2	Provisiones por otros compromisos contingentes	359.187
2.4.3	Otros	0
2.5.	**Derivados de cobertura**	**0**
2.6.	**Pasivos asociados a activos no corrientes en venta**	**0**
2.7.	**Otras provisiones**	**4.105.364.814**
2.7.1.	Déficit por planes de beneficios definidos y otras obligaciones a largo plazo	203.674.482
2.7.2.	Para impuestos	1.308.000.000
2.7.3.	Provisiones estadisticas y generales	1.290.463.141
2.7.4.	Otras	1.303.227.191
2.8.	**Pasivos fiscales**	**7.221.594**
2.8.1.	Corrientes	7.221.594
2.8.2.	Diferidos	0
2.9.	**Otros pasivos**	**488.096.670**
2.10	**Obligaciones emtidas no negociables**	**0**
2.10.1.	Pasivos subordinados	0
2.10.2.	Acciones preferidas	0
2.10.3.	Capital reembolsable a la vista	0
3.	**PATRIMONIO**	**31.178.844.967**
3.1.	**Fondos Propios**	**30.316.026.651**
3.1.1.	Capital integrado	29.191.000.000
3.1.2.	Aportes a capitalizar	0
3.1.3.	Primas de emisión	0
3.1.4.	Otros instrumentos de capital	0
3.1.5.	(Valores propios)	0
3.1.6.	Reservas	7.676.788
3.1.7.	Resultados acumulados	-987.582.118
3.1.8.	Resultados de entidades valoradas por el método de la participación	0
3.1.9.	Resultado del ejercicio atribuido a la entidad dominante	2.104.931.980
3.1.10.	(Anticipos de resultados)	0
3.2.	**Ajustes por valoración**	**862.818.316**
3.2.1.	Instrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral	2.576.555
3.2.2.	Coberturas de los flujos de efectivo	0
3.2.3.	Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero	0
3.2.4.	Diferencia de cambio por negocios en el extranjero	0
3.2.5.	Entidades valoradas por el método de la participación	0
3.2.6.	Superávit por revaluación	1.097.550.292
3.2.7.	Diferencia de cotización de instrumentos financieros	-5.841.478
3.2.8.	Nuevas mediciones del pasivo o activo por beneficios definidos	1.704.318
3.2.9.	Otros	-233.171.371
3.3.	**Participación no controladora**	**0**

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO

PERIODO: 01/01/2019 AL 30/09/2019

(En pesos uruguayos)

	OPERACIONES CONTINUAS	**$**
4.	Ingresos por intereses y reajustes	6.607.445.493
5.	Gastos por intereses y reajustes	-2.574.610.567
6.	Remuneración de capital reembolsable a la vista	0
	Margen financiero bruto	**4.032.834.926**
7.	Deterioro de activos financieros	155.181.739
8.	Recuperación de créditos castigados	113.923.913
	Margen financiero	**4.301.940.578**
9.	Comisiones ganadas	233.817.437
10.	Comisiones perdidas	-449.436
	Margen por servicios	**233.368.002**
11.	Resultados de entidades valoradas por el método de la participación	0
12.	Rendimiento de instrumentos de capital	0
13.	Resultados de operaciones financieras	139.955.821
14.	Diferencias de cambio por valuación	-47.423.961
15.	Diferencias de cambio por operaciones	12.417.407
	Resultado Bruto	**4.640.257.846**
16.	Gastos de personal	-713.573.728
17.	Gastos Generales	-1.038.416.502
18.	Otros resultados operativos	0
	Resultado Operativo	**2.888.267.617**
19.	Deterioro de activos no financieros	-204.530
20.	Ganancia por combinaciones de negocios en términos ventajosos	0
21.	Resultados de activos no corrientes en venta	11.730.284
22.	Otros resultados	36.268.957
	Resultados de operaciones continuas antes de impuestos	**2.936.062.328**
23.	Impuesto a las ganancias relacionadas con operaciones continuas	-831.130.348
	Resultados de operaciones continuas después de impuestos	**2.104.931.980**
	OPERACIONES DISCONTINUADAS	
24.	Resultados de operaciones discontinuadas antes de impuestos	0
25.	Impuesto a las ganancias relacionadas con operaciones discontinuas	0
	Resultados de operaciones discontinuadas después de impuestos	**0**
	Resultado del ejercicio	**2.104.931.980**

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO

(En pesos uruguayos)

A)	**RESULTADO DEL EJERCICIO**	**2.104.931.980**
B)	**OTRO RESULTADO INTEGRAL**	**114.040.983**
	Partidas que no se reclasificarán al resultado del periodo	**98.307.929**
	Superávit por revaluación	103.118.605
	Nuevas mediciones del pasivo o activo por beneficios definidos	0
	Entidades valoradas por el método de la participación	0
	Instrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral	0
	Impuesto a las ganancias relacionado con partidas que no se reclasificarán	-4.810.676,08
	Partidas que pueden reclasificarse posteriormente al resultado del periodo	**15.733.053**
	Diferencia de cambio por negocios en el extranjero	0
	Diferencia de cotización de instrumentos financieros	15.733.053
	Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero	0
	Coberturas de los flujos de efectivo	0
	Impuesto a las ganancias relacionado con partidas que pueden ser reclasificadas	0
C)	**RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO**	**2.218.972.963**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 30 DE SETIEMBRE DE 2019

1. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1 Banco Hipotecario del Uruguay

El Banco Hipotecario del Uruguay es una institución del Estado (Ley Nº 4005, de 8 de junio de 1912). Constituye su domicilio en la Av. Daniel Fernández Crespo Nº 1508 en la ciudad de Montevideo. Actúa como empresa de intermediación financiera en la República Oriental del Uruguay, bajo el régimen legal establecido por el Decreto-Ley 15.322, de 17 de setiembre de 1982 y sus modificaciones posteriores.
Los presentes estados se encuentran consolidados con la firma SADUF.

1.2 SADUF

Desarrollos Urbanísticos Fénix S.A. es una sociedad anónima cerrada, domiciliada en la República Oriental del Uruguay, que desde su inicio orientó su actividad en el desarrollo de actividades de promoción y desarrollo inmobiliario.
El capital accionario pertenece en su totalidad al Banco Hipotecario del Uruguay.

2. PRINCIPALES CRITERIOS UTILIZADOS

2.1 Bases de preparación

Los estados financieros del BHU se presentan en cumplimiento de normas regulatorias vigentes en el país y han sido preparados de acuerdo con las normas contables y los criterios de valuación, clasificación de riesgos y presentación dictados por el Banco Central del Uruguay (BCU) en la Comunicación N° 2019/01, con las instrucciones particulares que se detallan en el numeral 2.1.13.

Los estados financieros de SADUF se prepararon de acuerdo con normas internacionales de información financiera (NIIF) a los efectos de la consolidación con la empresa controlante.

2.1.1 Riesgos crediticios – Se aplican los numerales 1 y 2 del literal A de la Comunicación citada anteriormente, donde se disponen los criterios de clasificación, provisión y tratamiento de las garantías computables de los riesgos crediticios:

2.1.1.1 El numeral 1 prevé que los créditos serán dados de baja del Estado de Situación Financiera cuando hayan transcurrido los plazos establecidos para ser considerados morosos, o bien cuando se hayan otorgados quitas o transado con el deudor el desistimiento de acciones de recuperación del crédito o bien cuando las deudas hayan prescripto.
El Anexo 1 establece normas de clasificación contable de las operaciones, normas de clasificación de los créditos en atención a los indicios de agravamiento del riesgo y fija criterios objetivos de pasaje entre las categorías definidas en la misma.

2.1.1.2 En aplicación del Anexo 2, se deben reconocer provisiones que neutralicen los riesgos crediticios de acuerdo a las categorías definidas en el Anexo 1. Para ello establece criterios objetivos fijando mínimos y máximos en cada categoría.
Por otro lado, permite a las Instituciones reconocer provisiones generales sobre créditos por el importe estimado por la institución para cubrir pérdidas futuras.

2.1.1.3 El Anexo 3 y Anexo 4 establecen los criterios de deducción de las garantías de los créditos a los efectos de determinar el monto sobre el cual aplicar las políticas de provisión.

2.1.2 Moneda funcional – El numeral 2 del literal C establece que la moneda funcional es la moneda nacional.
Los dólares de Estados Unidos de América se expresan en moneda nacional aplicando el tipo de cambio financiero cable comprador del cierre del período (1 dólar = 36,939 pesos uruguayos).

2.1.3 Reconocimiento de intereses de créditos ganados – De acuerdo al Anexo 5 no se reconocen en el Estado de Resultados las ganancias por devengamiento de intereses de los créditos clasificados en categorías 3, 4 y 5, salvo cuando se cobran en efectivo.

2.1.4 Inversiones en instrumentos de patrimonio – Se aplica el método de la participación según lo dispuesto en el numeral 7 del literal A.

2.1.5 Propiedad, planta y Equipo – Se valúan de acuerdo al modelo del costo, salvo los inmuebles que se miden a su valor razonable.

2.1.6 Propiedades de inversión – Se aplica el modelo del valor razonable.

2.1.7 Activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento – se mantienen contratos de arrendamiento valuados de acuerdo a las NIIF 16.

2.1.8 Reconocimiento de instrumentos financieros – Las compras o ventas de activos financieros se reconocen aplicando la contabilidad de la fecha de liquidación.

2.1.9 Deterioro de Activos no Financieros – Los créditos diversos se informan en el punto 1.15 del Estado de Situación Financiera (ESF) y se provisionan de acuerdo a lo establecido en el anexo 2.

2.1.10 Activos no corrientes en venta y otros activos

El Banco posee una cartera de inmuebles recuperados en defensa de los créditos que garantizaban. Atento a la NE/4/2014/1016, se valúan por el modelo de revaluación, es decir por el valor neto de realización (VNR). En la nota NE/4/2017/2423 se fijó la política de que aquellos inmuebles cuya probabilidad de venta es muy baja y/o difícil de calcular en forma fiable su valor, deberán tener valor cero.

2.1.11 Activos financieros

2.1.11.1 Cartera de créditos hipotecarios – Está compuesta mayoritariamente por créditos hipotecarios y promesas de compraventa a largo plazo; los mismos se miden a costo amortizado.

2.1.11.2 Cartera de Títulos Públicos – Se reconocen por su valor razonable.

2.1.12 Beneficios al Personal – se aplica la NIC 19.

2.1.13 Situaciones no previstas en el Plan de Cuentas del BCU

2.1.13.1 Tratamiento de los créditos reestructurados

De acuerdo a notas de la SSF de 3/1/2011 y 12/12/2011 se procedió a contabilizar y clasificar determinados créditos reestructurados aplicando los siguientes criterios:

Caso	Se contabilizaron en:
Créditos reestructurados antes de la implementación del SIGB (1/5/2008), con atrasos inferiores a 180 días al 30/6/2010 (activados o castigados al momento de la reestructura)	Rubros de créditos vigentes con una categoría 3, siempre que se verifique la regularidad en los pagos prevista en el ítem 4.2.2.4 del Anexo 1 de la Comunicación 2019/001 (9 meses para créditos en moneda nacional)
Reestructuras efectuadas sobre créditos castigados después del 1/5/2008 y antes del 30/6/2010	Dentro de rubros de créditos vigentes o vencidos el que corresponda, siguiendo el criterio de cumplimiento y constituyendo provisión genérica en los rubros correspondientes por el valor neto
Reestructuras sobre créditos activos efectuadas a partir del	Dentro de rubros de créditos vigentes con categoría 3 siempre que se verifique la regularidad en los pagos

1/7/2010 y que hubieren ameritado una clasificación 4 o 5	prevista en el ítem 4.2.2.4 del Anexo 1 de la Comunicación 2019/001
Reestructuras efectuadas a partir del 1/7/2010 sobre créditos en cuentas de orden (castigados)	Dentro de rubros de créditos vigentes o vencidos el que corresponda, siguiendo el criterio de cumplimiento y constituyendo provisión genérica en los rubros correspondientes por el valor neto contable de los mismos. En el caso de los créditos contabilizados como vigente se clasificaron en categoría 3, siempre que se verifique la regularidad en los pagos prevista en el ítem 4.2.2.4 del Anexo 1 de la Comunicación 2019/001

Los créditos reestructurados a partir de 19 de julio de 2011 fueron clasificados y categorizados aplicando la norma particular 3.8.
De acuerdo a la nota del BCU NE/4/2014/1031, la categoría de riesgo de las operaciones de crédito problemáticas reestructuradas, a la que podrá acceder el deudor se determinará en función del porcentaje de amortización del saldo de la deuda en UR al 31 de diciembre de 2008, de acuerdo al siguiente cuadro:

Amortización respecto al año 2008	Categoría de riesgo
1% - 20%	3
21% - 30%	2B
31% - 40%	2A
41% - 100%	1C

2.1.13.2 Cálculo de provisiones – A los efectos del cálculo de las provisiones, el Banco considera el valor de las garantías hipotecarias y de los inmuebles prometidos en venta.
Para la constitución de las provisiones, los valores de garantías considerados fueron de dos tipos:

- Tasaciones efectivamente realizadas.
- En los casos que no se dispuso de tasación actualizada ésta se determinó en función de un modelo estadístico. Por resolución de la S.I.I.F. de 15 de diciembre de 2005, se autorizó al Banco a utilizar métodos estadísticos para actualizar los valores de tasación. En base a esa autorización se utilizó un método estadístico desarrollado por el Instituto de Estadística de la Facultad de Ciencias Económicas y Administración. El modelo se aplicó por última vez sobre los valores al 30.11.17.

Para aquellos créditos que por limitaciones de información no pudieron ligarse con su respectivo valor de tasación, se asignó un valor de tasación nulo.

2.2 Cambios en las estimaciones contables

No se realizaron cambios en las estimaciones contables, ni se han realizado correcciones de errores de períodos anteriores.

3. HECHOS RELEVANTES

No se han registrado hechos relevantes en el periodo reportado.

4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

4.1 Instrumentos de patrimonio

El banco valúa estos instrumentos de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 2.1.4.

4.2 Transferencias a resultados de ORI

En el período informado se reconocieron ganancias por $ 162.714.136 y pérdidas por $ 122.412.775 correspondientes a la realización de inversiones en Letras de Regulación Monetaria.

4.3 Limitaciones a la libre disponibilidad de instrumentos financieros

En cumplimiento del artículo 104 literal c de la Recopilación de Normas de Mercado de Valores con fecha 09.10.07 el Banco prendó los derechos emergentes de un depósito a favor del Banco Central del Uruguay, en garantía de las obligaciones eventuales que pudiera asumir con dicha institución y del cumplimiento de las normas que regulan la actividad de fiduciarios financieros.

Al 30 de setiembre de 2019 el depósito asciende a la suma de 2.500.000 unidades indexadas.

5. CONTABILIDAD DE COBERTURA

El banco no cuenta con esta operativa.

6. VALOR RAZONABLE DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

La distribución de los activos y pasivos de acuerdo a los distintos niveles de jerarquía de su valor razonable es la siguiente:

ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE	VALOR CONTABLE	NIVEL 1	NIVEL2	NIVEL3
Cartera a Valor razonable con cambios en resultados				
Cartera a Valor razonable con cambios en otro resultado integral	9.889.240.633	9.889.240.633		
Opción valor razonable con cambios en resultados				
Resto de los activos a valor razonable				
TOTAL	**9.889.240.633**	**9.889.240.633**	**0**	**0**

PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE	VALOR CONTABLE	NIVEL 1	NIVEL2	NIVEL3
Cartera a Valor razonable con cambios en resultados				
Opción valor razonable con cambios en resultados				
Resto de los pasivos a valor razonable				
TOTAL	**0**	**0**	**0**	**0**

7. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

Los activos no corrientes mantenidos para la venta sufrieron las siguientes modificaciones en el período:

Activos no corrientes en venta MONEDA NACIONAL	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Otros	Saldo Final
Bienes adquiridos en recuperación de créditos	156.534.411	174.700.415	- 143.926.524	- 146.220	187.162.083
Bienes desafectados del uso	-				-
Otros activos en venta	2.965.556		-	10.636.407	13.601.963
TOTAL	**159.499.967**	**174.700.415**	**- 143.926.524**	**10.490.187**	**200.764.046**

(*) Dentro de “Otros” se incluyen las variaciones por modificaciones en el valor de los activos.

8. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

En este período no hubo combinaciones de negocios.

9. ACTIVO INTANGIBLE

En el período informado no hubo modificaciones respecto a las restricciones de titularidad de la propiedad planta y equipo, ni se afectaron nuevos bienes en garantía por el cumplimiento de obligaciones.

10. ACTIVO MATERIAL

10.1 Propiedad, planta y equipo

En el período informado no hubo modificaciones respecto a las restricciones de titularidad de la propiedad planta y equipo, ni se afectaron nuevos bienes en garantía por el cumplimiento de obligaciones.

10.2 Otros

Los activos contabilizados en este rubro registraron las siguientes modificaciones en el período:

Activo material - Otros MONEDA NACIONAL	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Otros (*)	Saldo Final
Bienes adquiridos en recuperación de créditos	117.505.244	99.183.222	- 94.058.320	79.267.382	201.897.528
Propiedades de inversión	76.978.355		- 9.272.016	2.733.897	70.440.236
Activos por derecho de uso	-	10.739.909	-	- 647.534	10.092.375
TOTAL	**194.483.599**	**109.923.131**	**-103.330.336**	**81.353.745**	**282.430.139**

(*) Dentro de "Otros" se incluyen: las variaciones por modificaciones en el valor de los activos y las amortizaciones y revaluaciones en el caso de los activos por derecho de uso.

11. IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS

11.1 Componentes del impuesto a la renta reconocido en el estado de resultados

	$
Gasto por impuesto corriente	
Impuesto corriente	860.000.000
Gasto / (ingreso)	860.000.000
Impuesto diferido	
Gasto / (ingreso) por origen y reversión de diferencias temporarias	-28.869.652
Gasto / (ingreso)	-28.869.652
Total Gasto / (Ingreso)	831.130.348

11.2 Conciliación del impuesto a la renta y la utilidad contable

	%	$
Resultados antes de impuestos (pérdida)		2.936.062.328
Impuesto a la renta según la tasa aplicable	25%	734.015.582
Otros	3%	97.114.766
Impuesto a la renta	28%	831.130.348

11.3 Impuesto a la renta diferido reconocido directamente en el patrimonio

	Saldos Iniciales	Movimiento del período	Saldos Finales
Inmuebles	40.916.613	10.851.417	51.768.030
Propiedad, planta y equipo	187.444.081	-6.040.741	181.403.340
Previsiones no admitidas	0	0	0
Valores publicos nacionales	0	0	0
Débitos representados por valores negociables	0	0	0
Impuesto diferido reconocido en el patrimonio	228.360.694	4.810.676	233.171.370

11.4 Activos y pasivos por impuesto a la renta diferido

Los activos y pasivos correspondientes al impuesto a la renta diferido son atribuibles según el siguiente detalle:

	$		
	Activo	Pasivo	Neto
Inmuebles	-5.201.060		-5.201.060
Propiedad, planta y equipo		135.258.203	135.258.203
Previsiones no admitidas	-284.328.109		-284.328.109
Valores publicos nacionales	-1.551.851		-1.551.851
Débitos representados por valores negociables		100.400.542	100.400.542
Ajuste valuacion m/E		0	0
Ajuste según NIIF 16		78.617	78.617
(Activo) / Pasivo por impuesto diferido	-291.081.020	235.737.362	-55.343.658

11.5 Movimiento durante el ejercicio de las diferencias temporarias

	Saldos	Reconocido en		Saldos
	Iniciales	Resultados	Patrimonio	Finales
Inmuebles	-28.526.565	12.474.088	10.851.417	-5.201.060
Propiedad, planta y equipo	148.195.396	-6.896.452	-6.040.741	135.258.203
Previsiones no admitidas	-257.038.011	-27.290.099		-284.328.110
Valores publicos nacionales	-2.318.013	766.162		-1.551.851
Débitos representados por valores nego	108.373.909	-7.973.367		100.400.542
Ajuste valuacion m/E	28.601	-28.601		0
Ajuste según NIIF 16	0	78.617		78.617
(Activo) / Pasivo por impuesto diferido	-31.284.682	-28.869.652	4.810.676	-55.343.658

La NIC 12 establece que debe reconocerse un activo por impuesto diferido, siempre que se puedan compensar, con ganancias fiscales de ejercicios posteriores, pérdidas o créditos fiscales no utilizados hasta el momento, pero sólo en la medida en que sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, contra los cuales cargar esas pérdidas o créditos fiscales no utilizados.

12. CRÉDITOS DIVERSOS

Créditos Diversos MONEDA NACIONAL	**Al final del mes**	**Al final del mes anterior**	**Variación**
Partidas activas pendientes de liquidación	17.132.838,39	15.824.970,27	1.307.868,12
Partidas activas con ANV	530.808,93	17.252.324,86	- 16.721.515,93
Saldos con Agentes de cobranza	59.721.368,25	48.003.815,00	11.717.553,25
Saldos deudores de funcionarios	1.521.022,68	1.520.288,31	734,37
Convenios con organismos públicos	7.359.233,05	7.328.590,75	30.642,30
Otros	2.101.631,35	2.184.282,27	- 82.650,92
Deterioro	- 7.142.608,58	- 6.669.522,77	- 473.085,81
TOTAL	81.224.294,07	85.444.748,69	- 4.220.454,62
Créditos Diversos MONEDA EXTRANJERA	**Al final del mes**	**Al final del mes anterior**	**Variación**
Partidas activas pendientes de liquidación	1.451.848,63	1.440.175,36	11.673,28
Partidas activas con ANV	89.705,62	62.607,62	27.098,00
Saldos con Agentes de cobranza	256.354,44	168.039,48	88.314,96
Convenios con organismos públicos	49.665.500,21	49.266.175,56	399.324,66
Otros	509.462,68	505.366,46	4.096,22
TOTAL	51.972.871,59	51.442.364,47	530.507,12

13. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

No se registraron saldos durante este período.

14. OTRAS PROVISIONES – OTRAS

Otras Provisiones - Otras MONEDA NACIONAL	Al final del mes	Al final del mes anterior	Variación
Provisión por litigios	339.047.061	337.352.062	1.695.000
Fondo de Protección del Inmueble	343.070.423	335.820.776	7.249.647
TOTAL	**682.117.484**	**673.172.837**	**8.944.647**

Otras Provisiones - Otras MONEDA EXTRANJERA	Al final del mes	Al final del mes anterior	Variación
Provisión por litigios	621.109.707	616.115.810	4.993.898
Fondo de Protección del Inmueble	0	0	0
TOTAL	**621.109.707**	**616.115.810**	**4.993.898**

15. OTRAS OBLIGACIONES

Otras Obligaciones MONEDA NACIONAL	Al final del mes	Al final del mes anterior	Variación
Partidas pasivas pendientes de liquidación	28.787.328	30.141.841	-1.354.513
Sueldos a pagar y otros haberes retenidos	27.907.182	27.505.957	401.224
Depósitos efectuados en cuentas del BHU en BROU sin información para su imputación definitiva	24.167.778	21.511.146	2.656.633
Provisión por Beneficios Sociales	199.347.251	192.599.467	6.747.784
Provision para gastos de inmuebles	47.000.000	47.000.000	0
Provisión otros gastos y TCR	1.292.705	1.116.243	176.462
Acreedores sociales	36.434.941	35.758.436	676.505
Cuentas a pagar	99.598.886	96.552.765	3.046.121
TOTAL	**464.536.071**	**452.185.855**	**12.350.216**

Otras Obligaciones MONEDA EXTRANJERA	Al final del mes	Al final del mes anterior	Variación
Partidas pasivas pendientes de liquidación	12.590.656	21.147.355	-8.556.699
Depósitos efectuados en cuentas del BHU en BROU sin información para su imputación definitiva	736.483	730.561	5.922
Cuentas a pagar	10.233.460	17.985.112	-7.751.653
TOTAL	**23.560.599**	**39.863.029**	**-16.302.430**

16. VARIACIONES DE SALDOS

Saldos del Estado de Situación Financiera	Variación	Explicación
1.1 - Caja y otros disponibles 1.1.2 - Instituciones financieras 1.1.2.7 - Cheques para compensar	-172.629.625,09	Operativa normal.
1.4.1 - Créditos por intermediación financiera sector financiero 1.4.1.1 - Créditos vigentes 1.4.1.1.1 - Colocaciones	-174.000.000,00	Debido a las colocaciones realizadas en el período Agosto - Septiembre 2019.

17. PATRIMONIO

Capital

El Banco Hipotecario del Uruguay es una institución del Estado, su capital integrado al 30 de setiembre de 2019 asciende a $ 29.191.000.000.
SADUF S.A. es una sociedad anónima cerrada, su capital integrado al 30 de setiembre de 2019 asciende a $125.386.811 y mantiene aportes a capitalizar por $120.000.000.

Reservas

El saldo de $ 7.676.788 corresponde a la constitución de la reserva por exoneración para inversiones art. 447, ley 15.903.

18. OTROS RESULTADOS

	Al final del mes	Al final del mes anterior
GANANCIAS	**132.278.408**	**125.127.157**
Ingresos por venta e incorporación de inmuebles	4.948.258	4.948.258
Ingreso por gastos comunes cobrados a DGI y ajustes por litigios	704.131	620.146
Ingreso por ajuste declaracion jurada 2/149 de 12/2017	94.324.706	94.324.706
Otras	32.301.312	25.234.046
PERDIDAS	**101.016.676**	**88.799.780**
Perdida por Incorporación de Inmuebles	36.237.711	36.237.711
Reajustes de cuentas a pagar	16.004.212	13.639.692
Reajustes otros pasivos	43.513.026	33.660.651
Perdida por valuación de inmuebles a valor razonable	5.261.726	5.261.726
Otras		

GANANCIAS (moneda extranjera)	**5.007.225**	**1.806.447**
Ingreso por gastos comunes cobrados a DGI y ajustes por litigios		
Otras	5.007.225	1.806.447
PERDIDAS (moneda extranjera)	**0**	**0**
Reajustes de cuentas a pagar	0	0
Otras	0	0

19. DISMINUCIONES DE SALDOS

Saldos del Estado de Resultados	Variación	Explicación
7 - Deterioro de activos financieros	-26.329.206,19	Operativa normal. En este rubro se registra el resultado neto de pérdidas y ganancias. Durante el mes en curso el resultado fue de pérdida.
17 - Gastos generales 17.10 - Alquiler de bienes inmuebles	40,00	Se debe a un error de imputación, que fue corregido durante el mes de Octubre.
19 - Deterioro de otras partidas 19.1 - Contingencias	-84.711,29	Operativa normal. En este rubro se registra el resultado neto de pérdidas y ganancias. Durante el mes en curso el resultado fue de pérdida.
19 - Deterioro de otras partidas 19.2 - Créditos diversos	1.972.836,57	Operativa normal. En este rubro se registra el resultado neto de pérdidas y ganancias. Durante el mes en curso el resultado fue de ganancia.
22 - Otros resultados	-1.864.867,28	Operativa normal. En este rubro se registra el resultado neto de pérdidas y ganancias. Durante el mes en curso el resultado fue de pérdida.

20. FIDEICOMISOS FINANCIEROS ADMINISTRADOS

El BHU no ha actuado como fiduciario financiero en el período informado.

21. HECHOS POSTERIORES

No hubo.