

SELINA OPERATION QUITO SELINAQUITO S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019

SECCIÓN 1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 NATURALEZA DE LAS OPERACIONES

SELINA OPERATION MONTAÑITA SELINAMONTA S.A., fue constituida el 08 de septiembre del año 2017 mediante escritura pública y existe bajo las leyes ecuatorianas desde su inscripción en el Registro Mercantil el 22 de septiembre de 2017. Su domicilio principal se encuentra en Manta, provincia de Manabí.

La Intendencia de Compañías Regional de Portoviejo, mediante Resolución No. SCVS-IRP-2019- 00038613, el 09 de diciembre de 2019, aprobó el cambio de denominación de la compañía a SELINA OPERATION QUITO SELINAQUITO S.A., y en consecuencia la reforma del Estatuto Social.

El objeto social de la Compañía, es la adquisición, tenencia, explotación, promoción, comercialización, desarrollo, administración y cesión por cualquier título de establecimientos turísticos y hoteleros, de cualesquiera otros destinados a actividades relacionadas con el turismo, el ocio y el esparcimiento o recreo, en todas sus etapas establecidas en derecho.

La adquisición, tenencia, explotación, promoción, comercialización, desarrollo, administración y cesión por cualquier título de toda clase de bienes y servicios destinados a establecimiento e instalaciones turísticas y hoteleras.

La adquisición, desarrollo, comercialización de servicios de alojamiento, prestados por hoteles, hoteles de suite, apart hoteles, complejos turísticos, hosterías y otros servicios de alojamiento en todas su clases.

Actualmente su actividad económica principal es la prestación de servicios de alojamiento en hoteles.

La Compañía tiene como accionistas a SELINA OPERATION ONE (1) S.A. de Panamá y SELINA OPERATION ECUADOR SELINA ECUA S.A de Ecuador, quienes a su vez son subsidiarias de SELINA HOLDING COMPANY S.A. de Panamá. Para cumplir su objeto la Compañía cuenta con los siguientes hoteles que se detallan a continuación con sus respectivas ubicaciones:

Hotel	Ciudad	Provincia
Hotel Sebastián	Quito	Pichincha
Hotel Majahua	Comuna de Montañita	Manabí
Hotel Montañita	Comuna de Montañita	Manabí
Hotel Carut	Baños	Tungurahua
Hostal Nevado	Baños	Tungurahua
Hotel Crespo C.A.	Cuenca	Azuay
Cabañas Cotococha	Tena	Napo
Selina 7 Room	Cuenca	Azuay

Entorno Económico

Si bien Ecuador ha contado con un acuerdo con el Fondo Monetario Internacional que le ha servido para solucionar las necesidades de caja más apremiantes, durante el ejercicio 2019 la economía ecuatoriana ha decrecido en 0.5% y por primera vez durante la etapa de dolarización una inflación anual negativa. Eso ha determinado que la tasa de empleo pleno, haya caído del 40,6% al 38,8% en 2019, y que el desempleo total se ubique en 3,8% cifra también superior a la de diciembre de 2018. Si bien el Gobierno ha intentado tomar medidas que resuelvan la crisis fiscal, tanto la decisión de reducir o eliminar los subsidios a los combustibles o el incremento del Impuesto al Valor Agregado no han contado con el apoyo de la Asamblea y de los grupos sociales y políticos, quienes a través de violentas protestas lograron vetar los intentos de reforma económica profunda. Tal es así que al final del ejercicio el déficit fiscal nuevamente se mantiene en un monto cercano al 4% del PIB.

La economía del Ecuador en 2020 seguirá siendo complicada pues las estimaciones proyectan un crecimiento cercano a cero. Ecuador sigue siendo vulnerable a variaciones en el precio del petróleo, si bien con las reformas aprobadas por la Asamblea Nacional el pasado diciembre se prevee una recaudación adicional, la dificultad para disminuir el gasto corriente o la obtención de nuevos ingresos harán difícil la reducción significativa del déficit fiscal. Las fuentes externas de financiamiento que financien el déficit seguirán siendo escasas y costosas considerando el perfil de riesgo del País.

SELINA OPERATION QUITO SELINAQUITO S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019

El Grupo Selina inició operaciones en Ecuador en el sector turístico a finales del año 2017, durante el año 2018 su actividad principal estuvo enfocada en desarrollar y establecer hoteles en distintas ciudades del Ecuador. Durante el año 2018 el Grupo efectuó una inversión de aproximadamente 6,300,0000 y ha puesto en operación 6 hoteles, uno de los hoteles El Quijote de la ciudad de Cuenca fue devuelto a mediados del 2019 por lo que a la fecha se opera 5 hoteles. Por otro lado, si bien la situación financiera al 31 de diciembre de 2019 refleja pérdidas acumuladas importantes debido a que se encuentran en una fase de posicionamiento, esto no afectaría la continuidad de las operaciones dado que Casa Matriz ha manifestado su intención de continuar invirtiendo y brindando soporte financiero a la operación de Ecuador, así mismo de acuerdo con la gerencia se espera que dichas inversiones sean recuperadas en los próximos años.

1.2. INFORMACIÓN GENERAL

El domicilio legal de la Compañía se encuentra en la calle Av. 24, número S/N, Calle 23 y M2, Torre B, edificio Manta Bussines, oficina 1204, Manta - Manabí.

Según las regulaciones vigentes en Ecuador el ejercicio económico comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre. La moneda funcional y de presentación de informes es la moneda de curso en Ecuador, el dólar de los Estados Unidos de América (USD). Las cifras indicadas se presentan en esa moneda (USD) a menos que se indique lo contrario.

1.3 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO CON NIIF

Los estados financieros de la compañía, Tecnología Aplicada del Ecuador S.A. TECNASA han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board - IASB) y sus interpretaciones, en sus últimas versiones disponibles en español, conforme la instrucción general impartida por la Superintendencia de Compañías a través de su página web.

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2019 (incluyendo los saldos que se presentan para fines de comparación) fueron aprobados y autorizados para su emisión por parte de la Gerencia General el 7 de octubre de 2020.

SECCIÓN 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 CONSIDERACIONES GENERALES

Bases de preparación

En las siguientes notas se resumen los principios y políticas contables y criterios de valoración más significativos aplicados en la preparación de las cuentas anuales de la Compañía en el ejercicio 2019. Estas políticas contables han sido usadas en el período comparativo presentado.

Las partidas de activos y pasivos han sido valuadas bajo el convencionalismo del costo histórico de adquisición o producción y en ciertos casos al costo atribuido, debido a la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, con la excepción de las cuentas por cobrar por contratos de arrendamiento que se registran a su valor razonable, e inventarios que se registran al costo o valor neto de realización, el más bajo.

Una revisión de los estándares, reformas e interpretaciones a las NIIF emitidas pero aún no efectivas, y las cuales no han sido adoptadas en forma temprana por la Compañía se presentan en la Nota 2.19.

Estimaciones contables y suposiciones efectuadas por la Administración

La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIF involucra la elaboración de estimaciones contables críticas que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y de pasivos contingentes.

También requiere que la Administración ejercite a su juicio el proceso de aplicar las políticas contables. Las áreas que envuelven un mayor grado de juicio o complejidad, o donde las suposiciones y estimados son significativos se muestran más adelante.

SELINA OPERATION QUITO SELINAQUITO S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019

Los estimados están basados en la experiencia histórica y otras suposiciones que se han considerado razonables bajo las circunstancias actuales. Los actuales valores pueden variar en ciertos casos desde el momento en que las suposiciones y estimados fueron efectuados. Los cambios son incorporados, con el correspondiente efecto en los resultados, una vez que el conocimiento mejorado ha sido obtenido o están presentes nuevas circunstancias.

Empresa en Marcha

Los presupuestos y proyecciones de la Empresa, tomando razonablemente en cuenta, los posibles cambios en el mercado, muestran que la Compañía será capaz de operar dentro del nivel de su financiamiento actual. Para hacer este juicio la Administración considera la posición financiera de la Compañía, las actuales intenciones, la rentabilidad de las operaciones, el acceso a recursos financieros y analiza el impacto de la reciente crisis mundial y las variables económicas y políticas que afectan al entorno local en las operaciones de la Compañía.

La Compañía por lo tanto no visualiza motivos para evaluar el no continuar adoptando la base de empresa en marcha al preparar sus estados financieros.

2.2 PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros son presentados de acuerdo con NIC 1, Presentación de Estados Financieros. La Compañía ha elegido presentar el estado de ingresos integrales en un solo estado, que incluye los ingresos normales y el otro ingreso integral. La Compañía ha escogido reportar el estado de ingresos integrales reportando los gastos por su función.

Los estados de flujos del efectivo están presentados usando el método directo y presentan el cambio en el efectivo, basado en la situación financiera a comienzos del año, actualizada al cierre del mismo. Como un anexo adicional a este estado se muestra la conciliación del resultado neto con el efectivo proveniente de las operaciones.

2.3 EFECTIVO Y EQUIVALENTES

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible en caja y fondos bancarios. Los mencionados valores son de libre disponibilidad.

2.4 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Un instrumento financiero es cualquier contrato que da lugar a un activo financiero de una entidad y un pasivo financiero o instrumento de capital de otra entidad.

Reconocimiento Inicial de activos y pasivos financieros

Los activos financieros se clasifican, en el reconocimiento inicial, y consecuentemente se miden, sea al costo amortizado, el valor razonable a través de otro resultado integral (ORI) y al valor razonable a través de resultados. La clasificación de los activos financieros en el momento del reconocimiento inicial depende de las características contractuales del flujo de efectivo de los activos financieros y del modelo de negocios de la Compañía para su gestión. Con la excepción de las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente de financiamiento significativo o para las cuales la Compañía ha aplicado el recurso práctico, la Compañía inicialmente mide un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se encuentra a su valor razonable a través de ganancia o pérdida, costos de transacción. Las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente de financiamiento significativo o para las cuales la Compañía ha aplicado el recurso práctico se miden al precio de transacción determinado según la NIIF 15.

Para que un activo financiero se clasifique y se mida al costo amortizado o al valor razonable a través de ORI, debe generar flujos de efectivo que sean “pagos de principal e intereses (PPI)” sobre el monto pendiente de pago. Esta evaluación se conoce como la prueba PPI y se realiza a nivel de cada instrumento.

El modelo de negocios de la Compañía para la gestión de activos financieros se refiere a cómo administra sus activos financieros para generar flujos de efectivo. El modelo de negocio determina si los flujos de efectivo resultarán de la recopilación de flujos de efectivo contractuales, la venta de activos financieros o ambos.

Las compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro de un marco de tiempo establecido por una regulación o convención en el mercado (operaciones de manera regular) se reconocen en la fecha de negociación, es decir, la fecha en que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo.

SELINA OPERATION QUITO SELINAQUITO S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019

Medición posterior de activos financieros

Para el propósito de medición posterior, los instrumentos financieros de la Compañía son clasificados en las siguientes categorías luego de su reconocimiento inicial:

- 1 Activos financieros al valor razonable contra los resultados
- 2 Activos financieros al valor razonable contra otros resultados Integrales con reciclaje de ganancias y pérdidas acumuladas (instrumentos de deuda)
- 3 Activos financieros designados a valor razonable a través de ORI sin reciclaje de ganancias y pérdidas acumuladas en la baja (instrumentos de patrimonio)
- 4 Activos financieros al costo amortizado

Activos financieros a costo amortizado (instrumentos de deuda)

Esta categoría es la más relevante para la Compañía. La Compañía mide los activos financieros al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio con el objetivo de mantener activos financieros para cobrar flujos de efectivo contractuales; y,
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a los flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el monto del principal pendiente.

Los activos financieros a costo amortizado se miden posteriormente utilizando el método de interés efectivo (TIE) y están sujetos a deterioro. Las ganancias y pérdidas se reconocen en resultados cuando el activo es dado de baja, modificado o deteriorado.

Los activos financieros de la Compañía al costo amortizado incluyen las cuentas por cobrar comerciales corrientes y a largo plazo, y otras cuentas por cobrar.

Activos financieros a valor razonable a través de ORI (instrumentos de deuda)

La Compañía mide los instrumentos de deuda a valor razonable a través de ORI si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio con el objetivo de mantener el flujo de efectivo contractual y la venta; y,
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a los flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el monto del principal pendiente.

Para los instrumentos de deuda a valor razonable a través de ORI, los ingresos por intereses, la revaluación del tipo de cambio y las pérdidas o reversiones por deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados y se computan de la misma manera que para los activos financieros medidos al costo amortizado. Los cambios de valor razonable restantes se reconocen en ORI. En caso de baja en cuentas, el cambio en el valor razonable acumulado reconocido en ORI se recicla a resultados.

La Compañía no mantiene instrumentos de deuda a valor razonable a través de ORI.

Activos financieros designados a valor razonable a través de ORI (instrumentos de patrimonio)

Tras el reconocimiento inicial, la Compañía puede optar por clasificar irrevocablemente sus inversiones de capital como instrumentos de patrimonio designados a valor razonable a través de ORI cuando cumplen con la definición de patrimonio según la NIC 32 Instrumentos financieros: Presentación, y no se mantienen para negociación. La clasificación se determina instrumento por instrumento.

Las ganancias y pérdidas de estos activos financieros nunca se reciclan a resultados. Los dividendos se reconocen como otros ingresos en el estado de resultados cuando se ha establecido el derecho de pago, excepto cuando la Compañía se beneficia de dichos ingresos como una recuperación de parte del costo del activo financiero, en cuyo caso, dichas ganancias son grabado en ORI. Los instrumentos de patrimonio designados a valor razonable a través de ORI no están sujetos a evaluación de deterioro.

La Compañía no mantiene activos financieros en esta categoría.

SELINA OPERATION QUITO SELINAQUITO S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen los activos financieros mantenidos para negociar, los activos financieros designados en el momento del reconocimiento inicial al valor razonable con cambios en resultados, o los activos financieros obligatorios que deben medirse al valor razonable. Los activos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se adquieren con el propósito de vender o recomprar en el corto plazo. Los derivados, incluidos los derivados implícitos separados, también se clasifican como mantenidos para negociación a menos que se designen como instrumentos de cobertura efectivos. Los activos financieros con flujos de efectivo que no son únicamente pagos del principal e intereses se clasifican y miden a valor razonable con cambios en resultados, independientemente del modelo de negocio. A pesar de los criterios para que los instrumentos de deuda se clasifiquen al costo amortizado o al valor razonable a través de ORI, como se describe anteriormente, los instrumentos de deuda pueden ser designados al valor razonable a través de la utilidad o pérdida en el reconocimiento inicial si al hacerlo elimina o reduce significativamente un desajuste contable.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se registran en el estado de situación financiera a valor razonable con cambios netos en el valor razonable reconocidos en el estado de resultados.

La Compañía no mantiene activos financieros en esta categoría.

Desreconocimiento o baja de las cuentas

Un activo financiero (o, cuando corresponda, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja principalmente (es decir, se elimina del estado de situación financiera de la Compañía) cuando:

- Los derechos para recibir flujos de efectivo del activo han expirado, o,
- La Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido la obligación de pagar los flujos de efectivo recibidos en su totalidad sin demoras materiales a un tercero en virtud de un acuerdo de "transferencia", y (a) la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, o (b) la Compañía no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, pero ha transferido el control del activo.

Cuando la Compañía ha transferido sus derechos para recibir flujos de efectivo de un activo o ha entrado en un acuerdo de transferencia, evalúa si, y en qué medida, ha retenido los riesgos y beneficios de la propiedad. Cuando no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, ni ha transferido el control del activo, la Compañía continúa reconociendo el activo transferido en la medida de su participación continua. En ese caso, la Compañía también reconoce una responsabilidad asociada. El activo transferido y el pasivo asociado se miden sobre una base que refleja los derechos y obligaciones que la Compañía ha retenido.

La participación continua que toma la forma de una garantía sobre el activo transferido se mide al menor del importe en libros original del activo y el importe máximo de la contraprestación que la Compañía podría tener que reembolsar.

Deterioro de activos financieros

En las siguientes notas también se proporciona información adicional sobre el deterioro de activos financieros:

- Revelaciones por suposiciones significativas (Ver Nota 3.2)
- Instrumentos de deuda a valor razonable a través de ORI
- Cuentas por cobrar comerciales, incluidos los activos de contratos con clientes

La Compañía reconoce una provisión para pérdidas crediticias esperadas (PCE) para todos los instrumentos de deuda que no se mantienen a valor razonable con cambios en resultados. Las PCE se basan en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales debidos de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir, descontados a una aproximación de la tasa de interés efectiva original. Los flujos de efectivo esperados incluirán flujos de efectivo por la venta de garantías mantenidas u otras mejoras crediticias que son integrales a los términos contractuales.

Las PCE se reconocen en dos etapas. Para las exposiciones crediticias para las cuales no se ha registrado un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, las PCE se proporcionan para pérdidas crediticias que resultan de eventos de incumplimiento que son posibles dentro de los próximos 12 meses (una PCE de 12 meses). Para aquellas exposiciones crediticias para las cuales ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, se requiere una reserva por las pérdidas crediticias esperadas durante la vida restante del instrumento, independientemente del momento del incumplimiento (una PCE de por vida).

Para las cuentas por cobrar comerciales y los activos contractuales, la Compañía aplica un enfoque simplificado en el cálculo de las PCE. Por lo tanto, la Compañía no hace un seguimiento de los cambios en el riesgo de crédito, sino que reconoce una provisión para pérdidas basada en las PCE de por vida en cada fecha de reporte. La Compañía ha establecido una matriz de provisiones que se basa en su experiencia histórica de pérdidas crediticias, ajustada por factores prospectivos específicos para los deudores y el entorno económico.

SELINA OPERATION QUITO SELINAQUITO S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019

La Compañía considera un activo financiero en incumplimiento cuando los pagos contractuales tienen un vencimiento de 30 días. Sin embargo, en ciertos casos, la Compañía también puede considerar que un activo financiero está en incumplimiento cuando la información interna o externa indica que es poco probable que la Compañía reciba los montos contractuales pendientes en su totalidad antes de tener en cuenta las mejoras crediticias mantenidas por la Compañía. Un activo financiero se da de baja cuando no hay una expectativa razonable de recuperar los flujos de efectivo contractuales.

Pasivos financieros

Reconocimiento inicial y medición.

Los pasivos financieros se clasifican, en el reconocimiento inicial, como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por pagar o derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura efectiva, según corresponda.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y, en el caso de préstamos y cuentas por pagar, netos de los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar comerciales y de otro tipo, y préstamos, incluidos sobregiros bancarios, e instrumentos financieros derivados.

Medición posterior

La medición de los pasivos financieros depende de su clasificación, como se describe a continuación:

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros mantenidos para negociar y los pasivos financieros designados en el momento del reconocimiento inicial como a valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se incurren con el propósito de recomprar en el corto plazo. Esta categoría también incluye los instrumentos financieros derivados suscritos por la Compañía que no están designados como instrumentos de cobertura en las relaciones de cobertura, según lo define la NIIF 9. Los derivados implícitos separados también se clasifican como mantenidos para negociación a menos que se designen como instrumentos de cobertura efectivos.

Las ganancias o pérdidas en los pasivos mantenidos para negociar se reconocen en el estado de resultados.

Los pasivos financieros designados en el momento del reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados se designan en la fecha inicial de reconocimiento, y solo si se cumplen los criterios de la NIIF 9. La Compañía no ha designado ningún pasivo financiero como a valor razonable con cambios en resultados.

Préstamos y cuentas por pagar

Esta es la categoría más relevante para la Compañía. Después del reconocimiento inicial, los préstamos con intereses y las cuentas por pagar se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva (TIE) . Las ganancias y pérdidas se reconocen en resultados cuando los pasivos se dan de baja, así como a través del proceso de amortización del método de la tasa de interés efectiva (TIE) .

El costo amortizado se calcula teniendo en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las tarifas o costos que forman parte integral del tasa de interés efectiva (TIE) . La amortización del tasa de interés efectiva (TIE) se incluye como costos financieros en el estado de resultados.

Baja en cuentas

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación derivada del pasivo se cancela. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestamista en términos sustancialmente diferentes, o los términos de un pasivo existente se modifican sustancialmente, dicho intercambio o modificación se trata como la baja en el registro del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. La diferencia en los importes en libros respectivos se reconoce en el estado de resultados.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan y el monto neto se reporta en el estado consolidado de situación financiera si actualmente existe un derecho legal exigible para compensar los montos reconocidos y existe la intención de liquidar sobre una base neta, realizar los activos y liquidar los pasivos simultáneamente.

SELINA OPERATION QUITO SELINAQUITO S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019

Valor razonable de los instrumentos financieros

La Compañía mide sus instrumentos financieros a valor razonable en cada fecha del estado de situación financiera.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción acordada entre participantes de un mercado a la fecha de medición. El valor razonable de un activo o pasivo financiero se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico. La Compañía utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descrito a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable es directa o indirectamente observable.

Nivel 3 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable no es observable.

Para los activos y pasivos que son reconocidos al valor razonable en los estados financieros sobre una base recurrente, la Compañía determina si se han producido transferencias entre los diferentes niveles dentro de la jerarquía mediante la revisión de la categorización al final de cada período de reporte. Asimismo, la gerencia analiza los movimientos en los valores de los activos y pasivos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables.

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, la Compañía ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.

2.5 INVENTARIOS

Los inventarios principalmente de alimentos, bebidas y suministros y materiales, se presentan al valor más bajo entre el costo y el valor neto de realización.

El costo de adquisición se determina por los precios de compra bajo el sistema permanente con el método de costo promedio ponderado. El valor neto de realización es el estimado del precio de venta en el curso ordinario de los negocios menos los gastos variables de venta aplicables. Además, la compañía analiza el costo de los inventarios frente a los precios de mercado, para evitar sobrestimaciones, y en el caso de existir se lo ajusta directamente a resultados de ejercicio.

Son inventarios poseídos para su comercialización en el curso normal de la operación o en forma de materiales o suministros, para ser consumidos en la prestación de servicios (operación y mantenimiento), que son controlados por la Compañía y de los cuales se espera obtener beneficios económicos en el futuro.

2.6 INSTALACIONES Y MEJORAS, MUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO

Las instalaciones y mejoras, muebles, maquinaria y equipo se valorizan al costo de adquisición. El costo de adquisición comprende el precio de compra, menos cualquier descuento o reducción recibida en el precio. Los costos subsecuentes son incluidos en el valor en libros o reconocidos como activos separados, si es apropiado, solo si es probable que futuros beneficios económicos relacionados con el activo fluyan hacia la Compañía y que el costo del ítem pueda ser medido confiablemente.

La depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus instalaciones y mejoras, muebles, maquinaria y equipo y activos de operación al término de su vida útil es irrelevante. Las vidas útiles estimadas para cada uno de los rubros son:

SELINA OPERATION QUITO SELINAQUITO S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019

Detalle	Vidas útiles estimadas
Instalaciones y Mejoras	10 años
Muebles y Enseres	10 años
Maquinaria y Equipo	10 años
Equipo de Computación	3 años
Activos de operación	1 año

Los activos de operación, son valorados al costo menos amortización acumulada y pérdidas por deterioro en los casos que aplique. Se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable y tienen una vida útil mayor o igual a 1 año, para ello se debe efectuar análisis periódicos, en caso de haber algún indicio de que no habrá un beneficio futuro se debe considerar su baja en libros y el reconocimiento del efecto como resultados del período.

Las ganancias o pérdidas provenientes de la disposición de instalaciones y mejoras, muebles, maquinaria y equipo y activos de operación son determinadas por la diferencia entre los valores procedentes de la disposición y el valor en libros del activo y se reconocen como otros gastos o ingresos, respectivamente. Todas las otras reparaciones son cargadas al estado de ingresos en el período en que ocurrieron.

2.7 ACTIVOS INTANGIBLES

Los activos intangibles adquiridos en forma separada se miden inicialmente por su costo de adquisición. Después del reconocimiento inicial, los activos intangibles se contabilizan por su costo menos cualquier amortización acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro de valor, en caso de existir. Las vidas útiles de los activos intangibles se evalúan como finitas.

Los activos intangibles con vidas útiles finitas se amortizan a lo largo de sus vidas útiles económicas y se revisan para determinar si tuvieron algún deterioro del valor en la medida en que exista algún indicio de que el activo intangible pudiera haber sufrido dicho deterioro. El período y el método de amortización para un activo intangible con una vida útil finita se revisan al menos al cierre de cada período sobre el que se informa.

Los cambios en la vida útil esperada o el patrón esperado de consumo del activo se contabilizan al modificarse el período o método de amortización, según corresponda, y se tratan prospectivamente como cambios en las estimaciones contables. El gasto de amortización de los activos intangibles con vidas útiles finitas se reconoce en el estado de resultados en la categoría de gastos que resulte coherente con la función de los activos intangibles.

Las ganancias o pérdidas que surjan de dar de baja un activo intangible se miden como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo, y se reconocen en el estado de resultados cuando se da de baja el activo respectivo. La vida útil estimada para este rubro es:

Detalle	Vidas útiles estimadas
Licencias y software	3 años

2.8 DETERIORO DE ACTIVOS NO FINANCIEROS

Los activos sujetos a depreciación o amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso.

Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). En el caso que el monto del valor en libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro.

SELINA OPERATION QUITO SELINAQUITO S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019

2.9 BENEFICIOS DE EMPLEADOS

Beneficios de corto plazo

Beneficios de corto plazo establecidos en la Ley incluyen: las vacaciones anuales, décimo tercer sueldo o bono navideño, décimo cuarto sueldo o bono escolar y el fondo de reserva. Se registran como pasivos corrientes y son medidos al valor sin descontar que la Compañía espera pagar por estos conceptos. Adicionalmente la legislación ecuatoriana establece una participación del 15% para los trabajadores en las utilidades líquidas de la Empresa, calculadas antes del impuesto sobre la renta. Este beneficio se paga en abril del año siguiente.

Beneficios post-empleo

La Compañía provee beneficios post-empleo de acuerdo con la legislación laboral. La jubilación a cargo del patrono y los beneficios por desahucio constituyen planes de beneficios definidos obligatorios por la Ley. En ellos, la Compañía asume la obligación de entregar un determinado monto de beneficios en las condiciones establecidas por la normativa al finalizar la relación laboral. No existen otros planes de beneficios obligatorios, contractuales o voluntarios sean de contribuciones definidas o de beneficios definidos.

El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación por parte de los empleadores de conceder el beneficio de jubilación patronal a todos aquellos empleados que lo soliciten y que hayan cumplido 25 años en una misma empresa (20 años de manera proporcional). La Compañía establece provisiones para este beneficio con base a estudios actuariales realizados por un especialista independiente, debidamente calificado. No se mantiene ningún fondo separado para financiar el plan o activos segregados, para cumplir la obligación. La propia Compañía asume el riesgo de asegurar la cancelación del beneficio con la rentabilidad de sus recursos propios.

Adicionalmente, el Código del Trabajo establece que en aquellos casos en que la relación laboral termine, el empleador deberá reconocer al trabajador una indemnización equivalente al 25% de su último salario multiplicado por el número de años completos de servicio. El costo de este beneficio a cargo de la Compañía para los empleados actuales es contabilizado mediante la constitución de una provisión con cargo a los resultados del ejercicio. El monto es determinado en base a un estudio actuarial practicado por un profesional independiente debidamente calificado.

Los pasivos para la Jubilación Patronal y el Desahucio son reconocidos en el estado de posición financiera con los valores actuales de las obligaciones por beneficios definidos a la fecha de reporte, usando el método de unidad de crédito proyectada. Este método toma en cuenta no solo los beneficios conocidos a la fecha de reporte sino los incrementos esperados en los beneficios con la estimación de los factores relevantes que los influyen. La tasa de descuento está basada en las tasas de mercado de bonos de alta calidad, con bajo riesgo, cuyo plazo es consistente con los términos de la obligación.

Los gastos por estos beneficios son registrados en los resultados del año dentro de la categoría funcional correspondiente. Las pérdidas y ganancias actuariales son reconocidas inmediatamente en el ejercicio.

2.10 PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Los gastos relativos a provisiones de diverso tipo se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación asumida, legal o contractual como resultado de eventos pasados, con lo que es probable que un flujo de recursos deba ser usado para cancelar la obligación y el monto de la misma pueda ser estimado confiablemente. Las provisiones no se reconocen para futuras pérdidas operacionales.

Cuando hay un elevado número de obligaciones similares, el monto estimado de recursos para cancelar las obligaciones es determinado considerando la clase de la obligación en su totalidad. Una provisión es reconocida aún si la estimación de los flujos de pago con respecto a alguno de los ítems individuales incluidos en la clase pueda ser pequeña.

Las provisiones son medidas al valor presente de los desembolsos que se espera sean requeridos para cancelar la obligación usando una tasa que refleje el valor de mercado del dinero en el tiempo y los riesgos específicos de la obligación. El incremento en la provisión debida al paso del tiempo es reconocida como un gasto financiero.

Las siguientes son las provisiones constituidas por la Compañía:

SELINA OPERATION QUITO SELINAQUITO S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019

(i) Costos de Proyectos por culminar

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa actual de mercado antes de impuestos que refleja, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados integrales.

(ii) Garantías

Las garantías son valores entregados a los arrendatarios de los hoteles en donde funcionan las instalaciones de la Compañía, son valores independientes para cada contrato.

2.11 IMPUESTOS

Impuesto a la Renta

El impuesto a la renta es reconocido en las pérdidas y ganancias, como gasto o ingreso, excepto cuando se relaciona con partidas reconocidas en otro ingreso integral o directamente en el patrimonio. Comprende la suma del impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido.

Impuesto a la renta corriente

El impuesto sobre la renta corriente se calcula sobre la base de ganancia neta gravable de la Compañía, determinada de conformidad con la legislación tributaria ecuatoriana en curso, y utilizando las tasas de impuesto vigentes (o sustancialmente vigentes en el futuro inmediato) a la fecha del estado financiero. El impuesto corriente es calculado sobre la utilidad gravable, que difiere de la utilidad o pérdida en los estados financieros. Se registra en los resultados del ejercicio, salvo que se trate de impuesto corriente sobre otro ingreso integral o de partidas que afectan al patrimonio de los accionistas.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables del año 2019, salvo cuando la porción de las utilidades correspondiente a la participación patrimonial pertenezca a sociedades domiciliadas en jurisdicciones de menor imposición o paraísos fiscales, caso en el cual la tasa es el 28%. Sin embargo la legislación tributaria en el Ecuador establece que las compañías deben cubrir un impuesto causado mínimo calculado del siguiente modo:

Partida	Porcentaje
Activos Totales	0,4%
Patrimonio	0,2%
Ingresos gravados con impuesto a la renta	0,4%
Costos y gastos deducibles de impuesto a la renta	0,2%

El pasivo tributario corriente comprende obligaciones a las autoridades fiscales relativas al período actual o a ejercicios anteriores, que se mantengan pendientes de pago a la fecha de reporte. Se adiciona además cualquier corrección de impuestos de años previos.

Los activos tributarios corrientes se determinan por saldos de impuesto a la renta a favor relativos al período actual o a períodos anteriores, que pueden ser retenciones en la fuente, anticipos de impuesto a la renta que tengan posibilidad de recuperación o reclamación, etc.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido es calculado usando el método del balance en las diferencias temporarias entre el saldo en libros de activos y pasivos y sus bases fiscales. Bajo este método, los impuestos sobre la renta diferidos reflejan el efecto neto de las consecuencias fiscales que se esperan a futuro, principalmente, como resultado de la variación en el tiempo por la aplicación de tasas de impuesto aplicables en años futuros sobre las diferencias entre los montos según los estados de situación financiera y los montos deducibles o gravables posteriormente, derivados de la liquidación de los activos y pasivos existentes.

Activos y pasivos tributarios diferidos son calculados, sin descontar, a las tasas que se espera estarán vigentes en el período de realización. Los pasivos tributarios diferidos se estiman en su totalidad, en cambio los activos tributarios diferidos se reconocen solo en tanto y en cuanto, sea probable que sean utilizados para descontarse de un resultado gravable futuro.

La legislación ecuatoriana permite la amortización de pérdidas fiscales de un año con utilidades gravables en los siguientes 5 años. Al igual que los activos tributarios diferidos las pérdidas por amortizar solo se reconocen si es probable que se recuperen con futuros ingresos gravables. La Compañía si dispone de pérdidas por amortizar.

SELINA OPERATION QUITO SELINAQUITO S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019

Los activos y pasivos tributarios diferidos se compensan solo si la Compañía tiene el derecho y la intención de cancelar los activos y pasivos tributarios con la misma Autoridad Tributaria.

Los cambios en activos o pasivos tributarios diferidos son reconocidos como un componente del gasto (o ingreso) por impuestos en pérdidas y ganancias, excepto cuando se relacionen con otras partidas reconocidas dentro de otros ingresos integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso la variación relacionada al impuesto diferido, es también reconocida en otros ingresos integrales o en el patrimonio, respectivamente.

El valor en libros de los activos por impuestos diferidos se revisa a la fecha de cada estado financiero y se reduce en la medida en que ya no sea probable que se disponga de suficientes beneficios fiscales para permitir que parte o todo el activo por impuestos diferidos se pueda aplicar. Los activos por impuestos diferidos no reconocidos, se reconocen en la medida en que se convierta en probable que el beneficio fiscal futuro vaya a permitir recuperar el activo por impuestos diferidos.

Otros impuestos

Los valores por impuesto al valor agregado por pagar así como retenciones de impuestos a cuenta de terceros, entre otros, se reconocen dentro de otras cuentas por pagar. El crédito tributario (activo) de Impuesto al Valor agregado y de Impuesto a la Renta, se muestran al valor recuperable, y constituyen la partida agrupada como activos por impuestos corrientes en el estado de posición financiera.

Otros impuestos como Impuesto a la Salida de divisas, impuestos y contribuciones municipales y de otras entidades de control se registran en las pérdidas y ganancias.

2.12 PATRIMONIO, RESERVAS, UTILIDADES Y DIVIDENDOS

Capital Social

El capital representa el valor nominal de las acciones ordinarias que han sido emitidas. Una prima en la emisión incluye cualquier premio recibido en la emisión del capital. En Ecuador las acciones preferentes no están vigentes.

Los costos directamente atribuibles, de haberlos, a la emisión de nuevas acciones ordinarias u opciones sobre las mismas, son mostrados en el patrimonio como una deducción, neta de impuestos.

El 4 de enero del 2019, fecha de inscripción en el Registro Mercantil, la Compañía realizó el incremento de capital mediante la capitalización de la cuenta aportes futuras capitalizaciones, conforme a lo autorizado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas. Véase nota 3.15

Resultados acumulados

Incluye las utilidades y pérdidas acumuladas de la Compañía, la utilidad o pérdida del periodo y otros resultados integrales.

Pérdidas acumuladas.- La Ley de Compañías de la República del Ecuador en el Art. 361 establece en el numeral 5, que uno de las causales de disolución es la pérdida del total de las reservas y de la mitad o más del capital. La compañía al 31 de diciembre del 2019 presenta pérdidas acumuladas por USD 4.735.700 que supera la norma citada, y la coloca en causal de disolución.

2.13 RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de los productos y entrega de servicios en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos, devoluciones y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace la entrega de sus productos y servicios al comprador y, en consecuencia, transfiere los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantiene el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

Ingresos provenientes de acuerdos con clientes

La Compañía opera en el sector hotelero, las principales obligaciones de desempeño que mantiene son: servicios de alojamiento, alimentación y actividades de recreación. Los ingresos de operaciones ordinarias se reconocerán al satisfacer las obligaciones de desempeño con la transferencia del control de los bienes o servicios comprometidos con los clientes a quienes se les entrega el control y deben estar en capacidad de dirigir su uso y obtener sustancialmente todos los beneficios de ese bien o servicio.

SELINA OPERATION QUITO SELINAQUITO S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019

La Compañía por lo general realiza transacciones que generan varios tipos de contratos, por lo tanto, es necesario identificar en cada uno de ellos las obligaciones de desempeño.

El ingreso por alojamiento, alimentación y actividades de recreación es reconocido diariamente. Las reservas o ventas de alojamiento son registradas en el sistema Winks y el servicio de alimentación en el software Lavú, posteriormente se realiza la conciliación de los ingresos, aquí se determinan los huéspedes que efectivamente pasan la noche en el hotel y los consumos que apliquen a cada una de las reservas con sus respectivas tarifas, al día siguiente de ésta revisión se carga al sistema contable los ingresos a los que haya lugar, es decir, estos servicios y/o consumos son contabilizados en la medida que la entidad satisface las obligaciones de desempeño.

Asignación del precio de la transacción a cada obligación de desempeño

Para efectuar la asignación del precio de la transacción a cada una de sus obligaciones, la Compañía determinó que los ingresos por hotelería se reconocen en un momento específico en el tiempo y las tarifas se encuentran definidas, por lo tanto, los precios son directamente observables.

Ingresos recibidos por anticipado

Los pagos anticipados por la prestación o entrega de servicios o bienes, se reconocen como un pasivo no financiero por el valor razonable de la contraprestación recibida.

El pasivo deberá ser reconocido como ingresos en la medida en que se preste el servicio o se realice la venta del bien, en cualquier caso, el pasivo antes reconocido deberá ser trasladado a los ingresos en su totalidad cuando finalice la obligación de la sucursal de entregar el bien o prestar servicios para los cuales fue entregado el anticipo.

Otros ingresos

Los otros ingresos se reconocen en los resultados del ejercicio cuando la Compañía haya entregado los bienes y/o servicios a los clientes mediante la transferencia formal de beneficios y riesgos inherentes a su propiedad los clientes han aceptado los bienes y la cobranza esté razonablemente asegurado.

Los otros ingresos constituyen principalmente los subarrendamientos, de locales comerciales que se encuentran en las inmediaciones del hotel y que son subarrendados a terceros.

2.14 COSTOS Y GASTOS

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros".

2.15 ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS Y GRADO DE JUICIO GERENCIAL

Estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo las expectativas de futuros eventos que se cree será lo razonable bajo las circunstancias.

Juicios gerenciales significativos

Los siguientes son los juicios gerenciales significativos en la aplicación de las políticas contables que tienen mayor efecto en los estados financieros.

Contratos de arrendamiento operativo

La Compañía mantiene suscritos nueve contratos de arrendamiento con personas naturales y jurídicas, para la ejecución de sus operaciones. El objeto de estos contratos es la de alquilar, construir, remodelar, desarrollar y operar instalaciones de alojamiento y actividades relacionadas. En la evaluación de si los ingresos de la Compañía corresponden a arrendamientos financieros u operativos, la administración utiliza el juicio para determinar si los riesgos y beneficios de la tenencia de los bienes han sido transferidos.

Provisiones

Las provisiones pueden distinguirse de otros pasivos, porque hay incertidumbre sobre el momento o la cantidad requerida para cancelar la obligación. El reconocimiento y valoración de las provisiones requiere que la Compañía realice estimaciones significativas con respecto a la probabilidad (si el evento es más probable que ocurra a que no ocurra) de que una salida de recursos que se requieren para liquidar la obligación, y además a la hipótesis de si puede hacerse una estimación fiable de la cuantía de la obligación.

SELINA OPERATION QUITO SELINAQUITO S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019

Estimaciones contables críticas

La Compañía hace estimaciones y suposiciones que tienen que ver con el futuro. Los resultantes estimados contables, tenderán por definición a ser iguales a los actuales resultados. Los estimados y suposiciones que tienen un riesgo significativo de requerir un ajuste material a los valores en libros de activos y pasivos en el próximo ejercicio se describen abajo:

Vidas útiles de activos depreciables

Las revisiones gerenciales de las vidas útiles de los activos depreciables se basan en la utilización esperada de los activos dentro de la Compañía. Los actuales resultados, basados en estimaciones actuales del flujo de efectivo de la compañía, podrían variar debido a factores no previstos al momento dentro de la operación actual, como factores de obsolescencia de mercado, entre otros.

Obligaciones por beneficios definidos

La administración estima el pasivo por beneficios definidos de jubilación patronal y desahucio anualmente con la asistencia de actuarios independientes, sin embargo, un análisis de este tipo pueden variar debido a las normales incertidumbres de la propia estimación. El pasivo por estos beneficios está basado en las tasas estándar de inflación, rotación de personal y mortalidad. También toma en cuenta la previsión de los incrementos de salarios futuros. Las tasas de descuento están determinadas en referencia a bonos de alta calidad en la moneda y aproximando los términos en que los beneficios serán pagados. La incertidumbre de la estimación existe en relación a las variables de base, con lo que, pueden existir variaciones significativas en las futuras valuaciones de las obligaciones por beneficios definidos de la Compañía.

Activos tributarios diferidos

La evaluación de la probabilidad de ingresos gravables futuros sobre los cuales los activos tributarios diferidos puedan ser usados es basada en las proyecciones de ingresos, el cual es ajustado por ingresos exentos significativos, gastos no deducibles, y los límites de uso de cualquier pérdida fiscal de años anteriores. Si un presupuesto positivo indica que es probable usar el activo, el activo puede ser reconocido totalmente. El reconocimiento individual puede estar sujeto a ciertos límites e incertidumbres.

2.16 CAMBIOS EN POLITICAS CONTABLES

Estándares nuevos e interpretaciones vigentes en el período

NIIF 16 Arrendamientos

NIIF 16 reemplaza a NIC 17 Arrendamientos, CINIIF 4 Determinación cuando un contrato contiene un arrendamiento, SIC 15 Arriendos operativos, incentivos y SIC 27 Evaluando la substancia de una transacción que tiene la forma legal de un arrendamiento.

La norma establece los principios de reconocimiento, medición, presentación y revelación de los arrendamientos y requiere a los arrendatarios reconocer un mayor número de arrendamientos en su balance general.

La contabilización de los arrendadores no ha tenido cambios sustanciales con relación a la NIC 17 y por lo tanto seguirán clasificando los arrendamientos como operativos y financieros usando principios similares a los de NIC 17, de esta manera la NIIF 16 no tiene impacto en arrendamientos donde la compañía actúa como tal.

La Compañía adoptó NIIF 16 usando el método retrospectivo modificado de adopción al 1 de enero de 2019. Bajo este método, el efecto acumulativo de la aplicación por vez primera debe ser reconocido como un ajuste en el saldo inicial de la cuenta Utilidades Retenidas al 1 de enero de 2019 en el estado de cambios en el patrimonio. Por lo tanto, la información comparativa en los estados financieros no ha sido reestablecida y se presenta basada en los requerimientos de los estándares previos. La Compañía tampoco necesita presentar un estado de posición financiera adicional al 1 de enero de 2018.

Los arrendamientos previamente contabilizados como operativos hoy implican el reconocimiento de un derecho de uso y un pasivo correlativo, excepto para los arrendamientos de corto plazo y aquellos arrendamientos de activos de bajo valor. El derecho de uso fue reconocido basado en el valor en libros que hubiese existido si el estándar hubiese sido siempre aplicado.

La compañía utilizó los expedientes prácticos disponibles para la aplicación inicial de NIIF 16:

SELINA OPERATION QUITO SELINAQUITO S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019

- Usa una sola tasa de descuento para contratos de arrendamiento similares,
- Evaluación de si los arrendamientos son contratos onerosos inmediatamente antes de la fecha de la aplicación inicial
- Aplicar las exenciones de arrendamientos a corto plazo a los arrendamientos con un plazo de arrendamiento que finaliza dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de la aplicación inicial.
- Excluir los costos directos iniciales de la medición del activo por derecho de uso en la fecha de la aplicación inicial.
- Usar información retrospectiva para determinar el plazo del arrendamiento donde el contrato contenía opciones para extender o rescindir el arrendamiento.

El efecto en la cuenta de resultados del ejercicio se muestra a continuación:

	Efecto al	
	1/1/2019	31/12/2019
Efecto en activos y pasivos, por derecho de uso	8.173.655	
Depreciación acumulada por derecho de uso		441.805
Gasto interés en el pasivo por arrendamiento		853.550
Pérdida por deterioro del valor de activos		732.000
Efecto en resultados del ejercicio	8.173.655	2.027.354

CINIIF 23 Incertidumbres sobre tratamiento de impuesto a la renta

Trata sobre la contabilización del impuesto a la renta cuando los tratamientos tributarios implican incertidumbre que afecta la aplicación de la NIC 12. No aplica para impuestos o gravámenes fuera del alcance de NIC 12 ni tampoco incluye requerimientos sobre intereses y penalidades asociadas con tratamientos tributarios inciertos. Los siguientes temas están cubiertos:

- Cuando la entidad considera tratamientos tributarios separadamente
- Las suposiciones que hace la entidad acerca del examen que hará la autoridad acerca de los tratamientos tributarios.
- Como una entidad determina sus bases imponibles positivas o negativas, bases tributarias, pérdidas tributarias no usadas, créditos tributarios usados y no usados y tasas de impuestos.
- Como una entidad considera los cambios en los hechos y circunstancias.

La Compañía considera cada incertidumbre en forma separada o en conjunto y usa el enfoque que mejor prediga la resolución de la incertidumbre. El nivel de juicio es significativo al determinar estas incertidumbres. Hasta la adopción de la interpretación, la Compañía consideraba si tenía alguna posición tributaria incierta, sin embargo y basado en el análisis de sus asesores legales, es probable que los tratamientos tributarios sean aceptados por las autoridades, por lo que la interpretación no tiene impacto en los estados financieros.

Modificaciones a NIC 19: Modificaciones al plan, reducciones o liquidaciones

Las modificaciones a NIC 19 establecen el tratamiento contable de modificaciones, reducciones y liquidaciones ocurridas en el periodo. Cuando esto ocurre la entidad debe:

- a) determinar el costo de servicio corriente por el restante período luego de que el plan se modificó, se redujo o se liquidó usando las suposiciones actuariales usadas para remedir el pasivo o activo por beneficios definidos reflejando los beneficios ofrecidos en el plan; y
- b) determinar el interés neto del resto del periodo luego de la modificación, reducción o liquidación del plan usando el pasivo (o activo) neto por beneficios definidos que refleje los beneficios ofrecidos bajo el plan luego de este evento y la tasa de descuento usada para remedir el pasivo o activo por beneficio definido.

Las correcciones también clarifican que si una entidad primero determina un costo de servicio pasado o una ganancia o pérdida en la liquidación, sin considerar el efecto en el techo del activo. Esta cantidad se reconoce en resultados. Una entidad determina el efecto del techo del activo después de la modificación, reducción o liquidación del plan. Cualquier cambio en ese efecto, excluyendo los montos incluidos en el interés neto, se reconoce en otro resultado integral.

No existe impacto en los estados financieros ya que no ha habido ninguna modificación, recorte o liquidación del plan durante el período.

SELINA OPERATION QUITO SELINAQUITO S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019

2.17 ESTANDARES, MODIFICACIONES E INTERPRETACIONES AÚN NO EFECTIVAS

A la fecha de autorización de estos estados financieros, las siguientes normas han sido emitidas, sin que se espere impactos significativos en los estados financieros.

Norma	Fecha de emisión	Fecha de vigencia	Impacto previsto
NIIF 17 Contratos de seguro	Mayo 2017	Enero 2021	Ninguno
Modificaciones a NIIF 3 (Definición de un negocio)	Octubre 2018	Enero 2021	Ninguno
Modificaciones a NIC 1 y a NIC 8 (Definición de materialidad)	Octubre 2018	Enero 2021	Ninguno

2.18 REESTABLECIMIENTO DE ESTADOS FINANCIEROS

Durante el año 2019, la Gerencia identificó ciertos ajustes que afectan a los años anteriores, y como resultado, los saldos comparativos al 31 de diciembre del 2018 se han modificado siguiendo los lineamientos establecidos por las Normas Internacionales de Información Financiera, con impacto en el patrimonio neto.

	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2018</u> <u>Reportado</u>	(1) <u>Ajustes</u> <u>Restablecimiento</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2018</u> <u>Restablecido</u>
Balance General			
Activo corriente	824.315		824.315
Activo no corriente	3.445.969	-182.024	3.263.945
Total activo	4.270.284	-182.024	4.088.259
Pasivo corriente	2.366.168		2.366.168
Pasivo no corriente	28.498		28.498
Total pasivo	2.394.666	0	2.394.666
Patrimonio	1.875.617	-182.024	1.693.593
Total pasivo y patrimonio	4.270.284	-182.024	4.088.259
Estado de Resultados			
Ingresos operacionales	1.297.019		1.297.019
Costos y gastos operacionales	-3.796.113	-182.024	-3.978.138
Pérdida operacional	-2.499.094		-2.681.119
Otros ingresos	93.162		93.162
Gastos financieros	-29.659		-29.659
Ingresos financieros	228.138		228.138
Pérdida antes de impuesto a la renta	-2.207.453	-182.024	-2.389.478

(1) Al 31 de diciembre 2019, la compañía realizó ciertos ajustes de años anteriores, correspondientes a costos mantenidos en la cuenta "activos de operación" por USD 148.333; y, baja de cuentas por cobrar por USD 33.691.

3. INFORMACIÓN SOBRE LAS PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

3.1 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 el efectivo y equivalente de efectivos consiste en saldos de caja general, fondos rotativos y saldos en los bancos.

SELINA OPERATION QUITO SELINAQUITO S.A
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 Al 31 de diciembre de 2019

	2019	2018
	USD	USD
Efectivos en caja bancos:		
Caja general	25.144	37.700
Fondo Rotativo	9.897	30.954
Efectivo en Bancos	(1) 48.394	140.496
Total Efectivo y equivalentes	83.435	209.149

(1) Incluye principalmente fondos en las cuentas bancarias del Banco Guayaquil, Banco Bolivariano, Produbanco y Banco Pichincha, en la cual se reciben los cobros de clientes, pagos de proveedores y nómina.

3.2 CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Los valores en libros presentados en el estado de posición financiera se refieren a las siguientes categorías de activos financieros:

	Nota	2019	2018
		USD	USD
Activos financieros medidos al costo			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3.1	83.435	209.149
Activos financieros al costo amortizado			
Cuentas por cobrar comerciales y otras	3.3	36.003	143.570
Cuentas por cobrar Compañías relacionadas	3.13	234.533	79.997
Total Activos financieros		353.971	432.716
Pasivos financieros al costo amortizado			
Proveedores	3.10	(290.211)	(306.874)
Cuentas por pagar Compañías relacionadas corto plazo	3.13	(1.311.984)	(1.896.118)
Cuentas por pagar Compañías relacionadas largo plazo	3.13	(2.661.377)	-
Total pasivos financieros		(4.263.573)	(2.202.992)
Saldo corriente		(1.248.225)	(1.770.275)
Saldo no corriente		(2.661.377)	-

Refiérase a la nota 2.4 de políticas contables para una descripción de cada categoría de instrumentos financieros. Una descripción de los objetivos de administración de riesgo y políticas para instrumentos financieros, así como su valor razonable, se detalla en la nota 3.13.

3.3 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar comerciales son montos adeudados por los clientes por bienes vendidos o servicios prestados en el curso ordinario de los negocios corrientes. Generalmente, se deben liquidar en un plazo de 30 días y, por lo tanto, se clasifican como corrientes. Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen inicialmente por el monto de la consideración incondicional, a menos que contengan componentes financieros significativos, cuando se reconocen a su valor razonable. La Compañía mantiene las cuentas por cobrar comerciales con el objetivo de cobrar los flujos de efectivo contractuales y, por lo tanto, los mide posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

El detalle de las cuentas por cobrar comerciales y otras se muestra a continuación:

	2019	2018
	USD	USD
Cuentas por Cobrar Corrientes		
Clientes	921	10.245
Tarjetas de crédito por cobrar	(1) 28.499	58.412
Facturas por Emitir	1.478	3.580
Otras cuentas por cobrar	(2) 5.105	71.333
	36.003	143.570

SELINA OPERATION QUITO SELINAQUITO S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019

(1) Comprende a cuentas pendientes de cobro a instituciones financieras por el pago de clientes con tarjetas de crédito.

(2) Corresponde principalmente a cuentas pendientes de cobro por subarriendos realizados por la compañía, de espacios físicos para actividades relacionadas con la hotelería por USD 4.192

3.4 GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

El detalle de anticipos se muestra a continuación:

		2019	2018
		USD	USD
<u>Corto plazo:</u>			
Gastos de arriendo	(1)	163.107	125.021
Eventos		2.372	5.489
Servicios básicos		1.105	3.371
Artículos de recreación		893	3.294
Permisos municipales		52	2.020
Otros		2.734	5.014
		170.264	144.209
<u>Largo plazo:</u>			
Gastos de arriendo	(1)		101.786
		0	101.786

(1) Corresponde principalmente a valores entregados por cánones anticipados de arrendamientos de Selina Montañita USD 28.038, Selina Quito por USD 6.099, Selina Crespo por USD 96.552, y Selina 7 Room por USD 3.744, a liquidarse mediante el devengamiento del servicio durante el año 2020.

3.5 INVENTARIOS

El detalle de inventarios se muestra a continuación:

		2019	2018
		USD	USD
Alimentos		3.236	5.607
Bebidas		27.502	13.787
Suministros y materiales		5.057	
Amenities		4.044	
Retail		1.943	
Boutique Linen & Amenidades		2.038	6.807
Total Inventarios		43.820	26.201

3.6 INSTALACIONES Y MEJORAS, MUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPOS

El detalle de las instalaciones y mejoras, muebles, maquinaria y equipos y sus movimientos anuales se aprecia en los siguientes resúmenes:

SELINA OPERATION QUITO SELINAQUITO S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019

		2019	2018
		USD	USD
Costo			
Instalaciones y adecuaciones	(4)	2.153.475	1.526.524
Muebles y enseres	(4)	602.457	342.475
Maquinaria y equipo		81.023	63.092
Equipo de computación	(4)	127.456	54.721
Equipos electrónicos		55.787	46.165
Activos de operación	(3)		234
Proyectos en curso	(1)	16.073	614.965
Total Costo		3.036.270	2.648.177
Depreciación Acumulada			
Instalaciones y adecuaciones.		(239.273)	(54.867)
Muebles y enseres.		(63.116)	(11.192)
Maquinaria y equipo.		(9.786)	(1.903)
Equipo de computación.		(44.208)	(5.907)
Equipos electrónicos.		(7.193)	(1.614)
Total Depreciación Acumulada		(363.577)	(75.484)
Valor en libros		2.672.694	2.572.693

El movimiento en los años 2019 y 2018 se muestra en el siguiente cuadro:

	Costo	Depreciación	Costo	Depreciación
	2019	Acumulada	2018	Acumulada
	USD	USD	USD	USD
Saldo al 1 de enero	2.648.177	(75.484)	779.793	
Más Adiciones	400.994	(288.093)	2.634.396	(75.484)
Bajas	(12.901)		(766.012)	
Saldo al 31 de Diciembre	3.036.270	(363.577)	2.648.177	(75.484)

(1) Al 31 de diciembre del 2019, comprende principalmente a costos relacionados a remodelación de infraestructura, diseño interior, adquisición de mobiliario, del proyecto hotel Galápagos donde operará la compañía.

(2) Al 31 de diciembre de 2019, comprende principalmente las adecuaciones en los proyectos de construcción, de los hoteles donde opera la compañía; y la compra de varios equipos de computación y maquinaria.

(3) Al 31 de diciembre 2019, la compañía adoptó una nueva política para el manejo de los "activos de operación" (Ver nota 2.6), mediante la cual procedió a ajustar los costos de años anteriores mantenidos en esta cuenta, y los dio de baja, afectando los Resultados acumulados (pérdidas) por USD 148.333; gastos de mantenimiento habitaciones por USD 9.095, vajilla y cristalería por USD 3.806. En el año 2018 principalmente en, mantenimiento habitaciones por USD 187.985, gastos de arriendo por USD 142.621 y varios de cocina por USD 22.127.

(4) Incluye USD 262.629 de bienes del Hotel Cabañas Cotococha Tena, incluidos en el análisis de deterioro de la NIIF 16. Ver Nota 3.8

3.7 ACTIVOS INTANGIBLES

El detalle de los activos intangibles y sus movimientos anuales se aprecia en los siguientes resúmenes:

SELINA OPERATION QUITO SELINAQUITO S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019

	2019	2018
	USD	USD
Costo		
Licencias y software	11.620	3.000
Total Costo	11.620	3.000
Amortización Acumulada		
Licencias y software.	(1.269)	(417)
Total Amortización Acumulada	(1.269)	(417)
Valor en libros	10.351	2.583

El movimiento en los años 2019 y 2018 se muestra en el siguiente cuadro:

	Costo	Amortización	Costo	Amortización
	2019	Acumulada	2018	Acumulada
	USD	USD	USD	USD
Saldo al 1 de enero	3.000	(417)		
Más Adiciones (1)	8.620	(852)	3.000	(417)
Saldo al 31 de Diciembre	11.620	(1.269)	3.000	(417)

(1) Al 31 de diciembre de 2019, comprende principalmente las adquisiciones de un servidor para el sistema de facturación electrónica y módulo de requisición y las respectivas licencias, del sistema Latinium.

3.8 ARRENDAMIENTOS

La Compañía como Arrendataria

La Compañía para el giro del negocio, tiene suscritos los siguientes contratos de arrendamiento, amortizables hasta 20 años plazo:

Objeto de los contratos

Los inmuebles fueron contratados con el propósito de construir, remodelar, desarrollar y operar instalaciones de alojamiento y actividades relacionadas, a la actividad hotelera y de turismo.

* Hotel Montañita.- ubicado en la Comuna de Montañita, provincia de Manabí, de propiedad de David Cohen Homelandt, a un plazo de 20 años, un canon de arrendamiento de USD 20.000 mensual. El hotel mantienen una hipoteca a favor de BanEcuador por un monto pendiente de USD 14.000.

* Hotel Majagua.- ubicado en la Comuna de Montañita, provincia de Manabí, de propiedad de Manuel Asunción Macas Minga, a un plazo de 12 años, desde el 31 agosto 2017, un canon de arrendamiento de USD 4.400 mensual. La garantía entregada es por USD 6.600

* Hotel Sebastián.- ubicado en la ciudad de Quito, provincia de Pichincha, de propiedad de Rueda de Hoteles y Turismo Ruhotel Cía. Ltda., cuyo representante legal es el señor Cesar Sebastián Cornejo, a un plazo de 20 años, desde el 22 noviembre 2017, un canon de arrendamiento de USD 12.290 mensual. La garantía entregada es por USD 15.000.

SELINA OPERATION QUITO SELINAQUITO S.A**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****Al 31 de diciembre de 2019**

- * Hostal Nevado Baños.- ubicado en la ciudad de Ambato, provincia de Tungurahua, de propiedad de Fausto Hernan Sanchez Bastidas , a un plazo de 10 años, desde el 16 enero 2018, un canon de arrendamiento de USD 3.500 mensual. La garantía entregada es por USD 5.000.
- * Hotel Carut Baños.- ubicado en la ciudad de Ambato, provincia de Tungurahua, de propiedad de Tania Elizabeth Delgado Tello , a un plazo de 20 años, desde el 08 febrero 2018, un canon de arrendamiento de USD 9.300 mensual. La garantía entregada es por USD 15.000.
- * Hotel Crespo C.A.- ubicado en la ciudad de Cuenca, provincia de Azuay, de propiedad de Pablo Jaramillo, a un plazo de 20 años, desde el 16 abril 2018, un canon de arrendamiento de USD 14.000 mensual. La garantía entregada es por USD 28.000.
- * Selina 7 Room.- ubicado en la ciudad de Cuenca, provincia de Azuay, de propiedad de Hilda Laura Albornoz, a un plazo de 5 años, desde el 16 abril 2018, un canon de arrendamiento de USD 650 mensual. La garantía entregada es por USD 1.300.
- * Cabañas Cotococha Tena.- ubicado en la ciudad de Tena, provincia de Napo, de propiedad de Bram Evers y Maria Karolina Aguirre Mena, a un plazo de 20 años, desde el 11 octubre 2018, un canon de arrendamiento de USD 10.345 mensual.
- * Hotel El Quijote.- ubicado en la ciudad de Cuenca, provincia de Azuay, de propiedad de Jhon Nicolas Montero Toral, a un plazo de 20 años, desde el 17 noviembre 2017, un canon de arrendamiento de USD 10.600 mensual. La garantía entregada es por USD 15.900.
El 25 de octubre de 2019, mediante contrato de terminación anticipada cláusula 3.3, se concluye la relación contractual mediante la indemnización de USD 132.000.

Se presenta el valor en libros de los activos por derecho de uso de los arriendos de los hoteles y sus movimientos durante el periodo:

	2019
	USD
Saldo al 1 de enero de 2019	-
Reconocimiento de activos por derecho de uso en contratos de arrendamiento operativo vigentes al 1 de enero de 2019	8.173.655
Depreciación acumulada por derecho de uso	(441.805)
Pérdida por deterioro del valor de activos	(1) (732.000)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	6.999.850

El siguiente detalle muestra el movimiento de los pasivos por arrendamiento:

Saldo al 1 de enero,	-
-----------------------------	----------

SELINA OPERATION QUITO SELINAQUITO S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019

Reconocimiento de pasivos por arrendamiento en contratos de arrendamiento operativo vigentes al 1 de enero de 2019	8.173.655
Mas Intereses causados	853.550
Menos pago de cuotas de arrendamiento	(842.594)
Saldo al 31 de diciembre	<u>8.184.611</u>
Pasivos por arrendamiento en contratos de arrendamiento porcion corriente	41.016
Pasivos por arrendamiento en contratos de arrendamiento Largo plazo	8.143.595
	<u>8.184.611</u>

Los siguientes montos han sido reconocidos en los resultados del año:

	2019
	USD
Depreciación del derecho de uso	441.805
Gasto interés en el pasivo por arrendamiento	853.550
Pérdida por deterioro del valor de activos (1)	732.000
Total reconocido en el estado de resultados	<u>2.027.354</u>

(1) Corresponde al efecto por deterioro del activo fijo y activo por derecho de uso, por aplicación de la NIIF 16, del Hotel Cabañas Cotococha Tena, basados en un análisis técnico de sensibilidad, escenarios de rentabilidad optimista, pesimista y realista, para determinar el valor de uso óptimo del activo, en comparación con el valor en libros de la compañía.

3.9 OTROS ACTIVOS

El detalle de otros activos se muestra a continuación:

		2019	2018
		USD	USD
Garantías por arriendos (1)		27.000	86.800
Otros activos (2)		426.099	420.000
Total Costo		<u>453.099</u>	<u>506.800</u>

(1) Corresponde a las garantías de arriendos de los hoteles Selina Quito, Selina Baños, Selina Montañita Majagua y de la oficina en Cuenca denominada Selina 7 Room. Ver nota 3.9

(2) En enero de 2018 se entregó estos valores de acuerdo con la cláusula 8.9 del contrato de arrendamiento con RUHOTEL CÍA. LTDA. (Hotel Sebastián Quito) que establece: " Selina entregará, si el contrato entra en ejecución, al arrendador hasta un tope de USD 400.000 para liquidar a empleados y profesionales, liquidación en la cual Selina podrá, respecto del personal de planta decidir quienes serán despedidos y liquidados y quienes seguirán prestando sus servicios a Selina. Los empleados que Selina decida no contratar, serán de plena responsabilidad del arrendador el pago de sus correspondientes indemnizaciones, previo el pago del anticipo comprometido por Selina. Adicionalmente Selina entregará al arrendador USD 20.000 que serán destinados para el pago de la liquidación de los contratos con profesionales"

SELINA OPERATION QUITO SELINAQUITO S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019

La cláusula 12.1 del contrato, referente al derecho de oferta preferente, señala: "El arrendatario - Selina- tendrá el derecho dentro de los primeros cuatro años desde la ejecución (el plazo de derecho de compra, que vende el 22 de noviembre 2021) a adquirir la propiedad por un valor de USD 2.600.00 (el precio de la opción). Para ello, Selina deberá notificar al arrendador su intención de adquirir la propiedad, dentro de los 60 días desde la notificación. El arrendatario deducirá del precio de la opción, la cantidad que hubiere sido entregada de hasta USD 400.000". En el evento que no se ejerza la opción de compra, se incurrirá en terminación anticipada del contrato y el anticipo entregado se convertirá en indemnización a favor del arrendador.

3.10 CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El detalle se muestra a continuación:

	Nota	2019 USD	2018 USD
Proveedores	(1)	191.372	257.091
Provisiones	(2)	84.342	34.776
Otras cuentas por pagar	(3)	14.498	15.006
Total acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		290.211	306.874

(1) Comprende principalmente las cuentas pendientes de pago a TMF Ecuador SA por 15.283 USD Ferrere Abogados Ecuador por USD 13.430; CPA Ferrere Ecuador CPAEC S.A. por USD 11.709; Construprodeca por USD 9.941; Dinadec S.A. por USD 7.409; Servmultimarc Cia. Ltda. por USD 6.794; Booking.com por USD 6.135; Contenidos El Rey S.A. USD 5.758; Torres Samuel USD 5.381; Seguros Unidos S.A. USD 5.203.

(2) Comprende principalmente a la provisión para servicios profesionales por USD 34.186, compra de alimentos y bebidas por USD 12.877, provisión para arriendos por USD 8.333, licencia de turismo por USD 8.001, comisiones del exterior por USD 6.192, sueldos y beneficios sociales por USD 5.121, pasajes aéreos por USD 2.186, servicios prestados por USD 1.963, seguridad y vigilancia por USD 1.212, publicidad por USD 1.000, entre otros menores, que serán liquidados y facturados en el 2020.

(3) Comprende principalmente a provisiones de los arriendos de pendientes de pago del Hotel Tena (Evers Bram) por USD 8.333, Hotel Majahua (Manuel Macas) por USD 4.400 y Hotel Quijote (Jhon Montero) por USD 618.

3.11 OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS A LOS EMPLEADOS

El total de pasivos por concepto de Obligaciones por beneficios definidos a los empleados se muestra en el siguiente detalle:

	2019 USD	2018 USD
Beneficios de empleados corto plazo		
Sueldos e IESS por pagar	61.038	51.011
Beneficios Sociales acumulados previstos por Ley	54.476	38.056
Subtotal beneficios corto plazo	115.514	89.067
Beneficios empleados largo plazo	48.563	28.498
Total corto y largo plazo	164.077	117.565

SELINA OPERATION QUITO SELINAQUITO S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019

Gasto reconocido por remuneraciones y beneficios a empleados

	2019	2018
	USD	USD
Sueldos y Salarios	1.402.257	950.333
Beneficios de Ley	428.164	252.095
Subtotal corto Plazo	1.830.421	1.202.428
Jubilación Patronal y Desahucio	21.252	28.498
Saldo al final del año	1.851.673	1.230.926

Beneficios empleados a largo plazo

Por obligación de la Ley, la Compañía debe proveer una Jubilación Patronal a los empleados que trabajen en forma ininterrumpida por más de 20 años de trabajo en la empresa, por un monto mínimo mensual de USD 20 mensuales si el jubilado es a su vez jubilado de la seguridad social o de USD 30 si solo es jubilado por la Compañía, con un máximo de un salario básico unificado. A esas remuneraciones proyectadas se añaden un décimo tercer sueldo y un décimo cuarto sueldo.

Adicionalmente la Ley establece que los trabajadores que se retiren voluntariamente con desahucio, o que sean despedidos o desahuciados por el patrono, deben recibir una contribución del 25% del último sueldo por cada año de servicio.

Debido que ambos beneficios están definidos y la compañía debe cubrirlos asumiendo los riesgos de cobertura, se trata de beneficios por Obligaciones definidas.

La Compañía no mantiene fondos separados para cubrir estos beneficios. Al 31 de diciembre del 2019 la Compañía no tiene empleados jubilados o activos con derechos adquiridos de jubilación patronal.

El movimiento de la reserva para pensiones de jubilación patronal e indemnizaciones laborales, por los años que terminaron el 31 de diciembre del 2019 y 2018 es como sigue:

	Jubilación patronal USD	Indeminiz. Laborales USD	Total USD
Beneficios por obligaciones definidas al 1 de enero de 2018			-
Costo de servicios actuales	969	343	1.312
Pérdida (ganancia) actuarial reconocida por ajustes y experiencia	17.827	9.356	27.183
Costo de interés	3	1	4
Beneficios por obligaciones definidas al 31 de diciembre de 2018	18.799	9.700	28.498
Costo de servicios actuales	37.745	14.085	51.830
Pérdida (ganancia) actuarial reconocida por ajustes y experiencia	(8.749)	(6.070)	(14.819)
Pérdida (ganancia) actuarial reconocida por cambios en supuestos financieros	(3.716)	(404)	(4.120)
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(10.442)	(3.590)	(14.033)
Costo de interés	800	406	1.206
Beneficios por obligaciones definidas al 31 de diciembre de 2019	34.436	14.127	48.563

No existen utilidades o pérdidas actuariales no reconocidas, las cuales se registran como costo de servicios actuales en los resultados de cada año. Los costos de interés se reconocen junto con el costo de servicios actuales.

SELINA OPERATION QUITO SELINAQUITO S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019

Información demográfica (comparativa)

	2019	2018
Numero de trabajadores activos al cierre del ejercicio	126	129
Numero de salidas de personal en el año	74	
Tiempo de servicio de los trabajadores activos	1,06	0,58
Vida laboral promedio remanente	8,14	8,3
Ingreso mensual promedio	854	727
Pensión mensual de jubilación promedio	N/A	N/A

Supuestos utilizados

Los supuestos utilizados para los cálculos de jubilación patronal y desahucio son los siguientes:

	2019	2018
Tasa de descuento (1)	3,62%	4,25%
Tasa de incremento salarial a corto plazo	1,0%	10,0%
Tasa de incremento salarial a largo plazo	1,50%	2,30%
Tasa de rotación de personal promedio	11,8%	11,8%
Tabla de mortalidad e invalidez	Tabla de mortalidad IESS 2002 Sin límite	

(1) Conforme lo establecido el párrafo 83 de la NIC 19, la metodología aplicada para obtener la tasa de descuento contempla dos puntos: la obtención de los rendimientos promedios de bonos corporativos de alta calidad del mercado de los EE.UU en función a su plazo de duración, y la tasa de descuento por rangos de duración de los planes de beneficio, que en este caso es de 15 años en adelante.

Estas suposiciones han sido desarrolladas por la Administración con la asesoría del experto actuarial contratado y se consideran el mejor estimado gerencial. Sin embargo los cambios en estas tasas y supuestos pueden tener un importante efecto en los montos reportados.

Análisis de sensibilidad

El impacto en la provisión por la Jubilación Patronal ante cambios en las variables y supuestos usados es como sigue:

	Cambio de mas 0,5%	%	Cambio de menos 0,5%	%
Tasa de descuento	(3.702)	-11,00%	4.169	12,00%
	Cambio de mas 0,5%	%	Cambio de menos 0,5%	%
Tasa de incremento salarial	4.239	12,00%	(3.792)	-11,00%
	Cambio de mas 0,5%	%	Cambio de menos 0,5%	%
Rotación	(1.660)	-5%	1.740	5%

El impacto en la provisión por el desahucio ante cambios en las variables y supuestos usados es como sigue:

SELINA OPERATION QUITO SELINAQUITO S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019

	Cambio de mas 0,5%	%	Cambio de menos 0,5%	%
Tasa de descuento	(786)	-4,00%	882	5,00%
	Cambio de mas 0,5%	%	Cambio de menos 0,5%	%
Tasa de incremento salarial	947	5,00%	(856)	5,00%
	Cambio de mas 0,5%	%	Cambio de menos 0,5%	%
Rotación	881	5%	(837)	-5%

Siendo que las tasas de mortalidad y de crecimiento de las pensiones se mantienen constantes la mayor parte de las veces, no se efectúa análisis de sensibilidad sobre esas variables.

3.12 IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

Situación Tributaria

En el año 2019 la Compañía aplica la tarifa del 28% de Impuesto a la Renta (incremento de 3 puntos porcentuales por tener más del 50% de su composición societaria en paraísos fiscales), de las utilidades gravables obtenidas de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno.

Se encuentran pendientes de revisión por las autoridades tributarias los ejercicios 2017 y 2018.

Cambios en el Régimen legal tributario

El 21 de agosto de 2018 se promulga la Ley Orgánica para el fomento productivo, atracción de inversiones, generación de empleo y estabilidad y equilibrio fiscal, (RO 309) y el respectivo reglamento se expidió con decreto ejecutivo No.617 publicado en R.O.392 del 20 de diciembre de 2018. Esta Ley no solamente contiene remisiones tributarias, sino que prevé importantes beneficios. Los principales aspectos son: Beneficios e Incentivos en inversiones productivas y para el sector de la construcción de vivienda social, nuevo cálculo de anticipo de impuesto a la renta, exenciones en pago de dividendos y utilidades (impuesto único), mayor apertura en proyectos para Asociaciones Público Privadas, eliminación de Responsabilidad solidaria de accionistas o socios de compañías por deudas de la empresa con sector público y trabajadores, eliminación de impuestos y cambios en porcentajes de participación en Minería y Excedentes en Venta de Petróleo, reformas en Contratación Pública, eliminación de requisitos en materia de Movilidad Humana, inclusión de Arbitraje nacional e internacional.

En el 31 de diciembre de 2019, se expidió la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, que incorpora importantes modificaciones al régimen legal tributario y otras normas en el Ecuador.. Entre las principales reformas tributarias mencionamos las siguientes: Se determina el pago del impuesto a la renta las ganancias que pagan las empresas a sus inversionistas extranjeros, la eliminación de pago obligatorio del anticipo del Impuesto a la Renta (IR), y se lo sustituye por el pago voluntario, se establece que las entidades económicas que hayan generado ingresos iguales o superiores a un millón de dólares en el ejercicio fiscal 2018, según su nivel de ingresos por un período de tres años pagarán una contribución única y temporal desde 0,10% hasta 0,20% sobre dichos ingresos, se establece un impuesto a las fundas plásticas, que será progresivo, se establece un impuesto a las fundas plásticas, que será progresivo, entre otras.

Impuesto a la renta corriente

La conciliación de la pérdida contable y la pérdida tributaria por el período terminado al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se muestra de la siguiente forma:

SELINA OPERATION QUITO SELINAQUITO S.A
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 Al 31 de diciembre de 2019

	2019	2018
	USD	USD
Resultado del Ejercicio	(3.318.862)	(2.389.478)
Más/(menos) Partidas conciliatorias para llegar a la base imponible	1.343.375	463.065
Base imponible para el cálculo del impuesto a la renta	(1.975.487)	(1.926.413)
Impuesto calculado con la tarifa corporativa de 28%		
Gasto impuesto corriente del año	0	0
Tarifa de impuesto a la renta sobre la base imponible	0%	0%

Impuesto a la renta diferido

El análisis de la formación de activos tributarios diferidos se presenta a continuación:

	2019	2018
	USD	USD
Activos tributarios diferidos		
Provisión beneficios laborales largo plazo (1)		86
Total activos tributarios diferidos	-	86

(1) Corresponde al reconocimiento inicial del activo por impuesto diferido que genera un ingreso por impuestos diferidos.

No existen otros cargos de impuesto diferido a otro resultado integral o al patrimonio en cada uno de los años reportados.

Las pérdidas tributarias de años anteriores susceptibles de amortización por USD 1.834.899, corresponden a los años 2017 y 2018.

Otros Impuestos Corrientes

El detalle de los otros impuestos corrientes se presenta a continuación:

	2019	2018
	USD	USD
Activos - Impuestos Corrientes		
Impuesto al Valor Agregado- IVA crédito tributario	205.464	255.158
Retenciones del Impuesto al Valor Agregado- IVA pagado	150.468	35.693
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	53.955	10.335
Anticipo de impuesto a la renta	8.167	
Total Activos - Impuestos Corrientes	418.054	301.186
Pasivos - Impuestos Corrientes		
Impuesto al valor agregado - IVA Ventas	35.594	
Retenciones de IVA por pagar	2.217	12.629
Retenciones de impuesto a la renta por pagar	9.295	25.129
Provisión ISD por pagar	57.321	36.352
Total Pasivos - Impuestos Corrientes	104.426	74.110

SELINA OPERATION QUITO SELINAQUITO S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019

3.13 SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

	2019	2018
	USD	USD
Cuentas por cobrar a partes relacionadas largo plazo		
Selina Operation Ecuador Selinaecu S.A.	123.640	27.131
Selina Explore Ecuador Selinaexplore S.A.	110.892	52.866
Total Cuentas por cobrar a partes relacionadas largo plazo	234.533	79.997
	2019	2018
	USD	USD
Cuentas por pagar con relacionadas corto plazo		
Selina Explore Ecuador. Selinaexplore S.A.		50.341
Selina Operation Ecuador. Selinaecu S.A.	1.091.021	1.198.714
Selina Holding Company. S.A.	220.963	647.062
Total Cuentas por pagar con relacionadas corto plazo	1.311.984	1.896.118
Cuentas por pagar con relacionadas largo plazo		
Selina Explore Ecuador. Selinaexplore S.A..	148.545	
Selina Operation Ecuador. Selinaecu S.A..	1.806.195	
Selina Holding Company. S.A..	706.638	
Total Cuentas por pagar con relacionadas largo plazo	2.661.377	

(1) Las cuentas por pagar a compañías relacionadas a largo plazo, se encuentran valoradas al costo amortizado, y representan principalmente fondos recibidos para pago a proveedores y capital de trabajo.

Las siguientes son las transacciones celebradas durante los ejercicios 2019 y 2018.

	2019	2018
	USD	USD
Capital de trabajo		
Selina Operation Ecuador Selinaecu S.A.	105.755	27.131
Venta de servicios		
Selina Explore Ecuador Selinaexplore S.A.	71.733	52.866
Selina Holding Company S.A.	270.740	33.691
	448.228	113.688
Préstamos recibidos		
Selina Holding Company S.A.	845.486	727.040
Selina Operation Ecuador Selinaecu S.A.	1.648.887	
Compra de servicios		
Selina Explore Ecuador Selinaexplore S.A.	116.563	50.342
Selina Operation Ecuador Selinaecu S.A.	134.183	1.346.075
Aporte futuras capitalizaciones		
Selina Operation Ecuador Selinaecu S.A.		4.200.000
	2.745.119	6.323.457

SELINA OPERATION QUITO SELINAQUITO S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019

La Administración considera que estas transacciones fueron generadas bajo los mismos términos y condiciones que las que se hubiese realizado con terceros no relacionados.

Transacciones con Personal Gerencial y Directivo

Las transacciones con la Gerencia principal incluyen Directores y empleados de nivel gerencial. La remuneración de los ejecutivos se observa a continuación:

	2019	2018
	USD	USD
Beneficios de empleados		
Sueldo y Beneficios de Empleados	732.311	368.452
Beneficios Laborales Largo plazo	25.937	10.826
Total remuneración Gerencia principal	758.248	379.278

PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior, en un mismo periodo fiscal por un importe acumulado superior a USD 15 millones, están en la obligación de presentar un Informe Integral de Precios de Transferencia que determine el cumplimiento del principio de plena competencia y por USD 3 millones el anexo de Operaciones con partes relacionadas. La Compañía durante el 2019 no ha realizado transacciones con partes relacionadas que superen los límites establecidos. La Compañía estima que las transacciones con partes relacionadas se hicieron en cumplimiento del principio de plena competencia. Ver nota 3.15

3.14 RIESGOS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Factores de Riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (riesgo de valor razonable por tipo de interés y riesgo de precio y concentración), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

Los departamentos de crédito, tesorería y finanzas tienen a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas a nivel corporativo y/o la Gerencia General, quienes identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía. La Administración proporciona por escrito principios para la administración general de riesgos, así como políticas escritas que cubren áreas específicas, tales como el riesgo de tipo de cambio, el riesgo de tasas de interés, el riesgo de crédito, el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados y para la inversión de los excedentes de liquidez.

La administración de riesgos se efectúa a través del análisis que realiza el modelo de negocio y factibilidad (MNF) desarrollado internamente, el mismo no solo permite minimizar el riesgo sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe invertir y que retorno se alcanzaría, todo esto acompañado de políticas, procedimientos internos de crédito, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y una serie de convenios realizados con proveedores para beneficiarse de las condiciones de precios que los hacen más competitivos en el mercado, ya sea con pagos anticipados u otros mecanismos.

(a) Riesgo de mercado:

- Riesgo de valor razonable por tipo de interés

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge de su endeudamiento de largo plazo. El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. La exposición de la Compañía al riesgo de cambios en las tasas de interés no existe debido a que no tiene una obligación de deuda con terceros o con instituciones financieras. Por otro lado, el pasivo con su casa matriz no devenga interés.

SELINA OPERATION QUITO SELINAQUITO S.A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2019

- **Riesgo de mercado**

La posición de la Compañía en el mercado hotelero puede verse afectada por el deterioro, como consecuencia de la operación propia o de terceros, así como de las condiciones económicas.

Dentro de los mecanismos más usuales de mitigación de estos riesgos se encuentra la diversificación de activos y pasivos, así como manejar todas las operaciones financieras en la moneda corriente en Ecuador. En tal sentido, la estrategia del Grupo Selina está enfocada a un target de mercado abierto dado que sus alojamientos presentan una variedad de opciones para todo tipo de clientes. Así mismo la estrategia de Selina es de acaparar mercado a través de brindar una variedad de opciones a nivel local (en varias ciudades y puntos relevantes del Ecuador) e internacional (en Latinoamérica).

Los servicios que brinda la Compañía, se encuentran regulados en el mercado ecuatoriano por el Ministerio de Turismo.

(b) Riesgo de crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de crédito y finanzas. El riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo, en las cuentas por cobrar comerciales y compañías relacionadas.

Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación "A".

La diversificación de las cuentas por cobrar comerciales y límites individuales de crédito son procedimientos adoptados para minimizar problemas de recuperación de estos activos que están alcanzados por este tipo de riesgos. La Compañía no tiene una concentración de riesgos crediticios en el caso de cuentas por cobrar comerciales.

El riesgo de crédito por su naturaleza, es un riesgo inherente, que si se controla nunca desaparece, esto por la falta de pago de facturas o pago fuera de tiempo de las mismas. Sin embargo, de acuerdo al modelo de negocio de la Compañía para reducirlo se cuenta con diferentes controles, que incluyen:

- Revisión de clientes de acuerdo a las políticas de crédito (evaluación crediticia: capacidad de pago, garantías, carácter, entre otras) y cobranzas (técnicas de cobranzas) más efectivas, acordes a las ofrecidas por el mercado, y para cada tipo de cliente canal.
- Los cobros pendientes de los clientes son supervisados permanentemente.
- La máxima exposición al riesgo crediticio es el valor de cada clase de activos financieros.

(c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses, tres meses y mensual.

La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo y equivalentes de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos.

Por tanto la Compañía mantiene índices de liquidez para cubrir eventuales pasivos inmediatos con saldos relacionados a proveedores y otros con antigüedad menor a un año.

La Compañía durante el año 2019 concentró su apalancamiento netamente con proveedores y compañías relacionadas. Las relaciones que se mantienen con compañías relacionadas han implicado conseguir plazos que permiten acoplar sus pagos al proceso de venta de productos y servicios que la Compañía mantiene.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno se administra la liquidez tomando en consideración los siguientes puntos:

- Elaboración y aplicación de políticas, procedimientos, manuales de cobranzas claras que permitan un mejor seguimiento del crédito otorgado, a través de una estructura administrativa descentralizada que la soporte.
- Elaboración y análisis mensual de indicadores que permitan evaluar la gestión en determinados procesos.
- Mantener suficiente efectivo y disponibilidad de financiamiento, a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito comprometidas y la capacidad de liquidar transacciones principalmente de endeudamiento.

SELINA OPERATION QUITO SELINAQUITO S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019

• La administración de la Compañía cuenta con el soporte de la Casa Matriz quien se encuentra financiando las operaciones y el desarrollo de sus inversiones en el Ecuador.

La Compañía no mantiene instrumentos derivados. El cuadro siguiente analiza los pasivos financieros de la Compañía agrupados sobre la base del período remanente a la fecha del estado de situación hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados:

	Menos de 30 días	Entre 30 y 120 días	Mayor a 120 días	Total
<u>2019</u>				
Proveedores, provisiones y otras cuentas por pagar	98.948	157.661	33.603	290.211
Cuentas por pagar compañías relacionadas	471.876	485.416	3.016.070	3.973.362
	570.823	643.077	3.049.673	4.263.573
	Menos de 30 días	Entre 30 y 90 días	Mayor a 360 días	Total
<u>2018</u>				
Proveedores	133.635	74.829	98.409	306.874
Cuentas por pagar compañías relacionadas	1.852.848	21.888	21.382	1.896.118
	1.986.483	96.718	119.791	2.202.992

Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno se administra el riesgo de capital tomando en consideración los siguientes puntos:

- Se trazan horizontes de retorno de capital de corto (menores a 1 año), mediano (entre 1 y 3 años) y largo (más de 3 años) plazo que permita analizar el mayor valor económico a la Compañía.
- Se parte de la identidad que relaciona al retorno de capital con los retornos de activos y pasivos.
- El retorno de capital se reduce a una combinación lineal de retornos de instrumentos financieros que permite enfocar los esfuerzos de la Compañía en los productos más rentables.

Adicionalmente, consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo cuentas por pagar proveedores, obligaciones financieras y compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fueron los siguientes:

	2019 USD	2018 USD
Proveedores	290.211	306.874
Cuentas por pagar partes relacionadas	3.973.362	1.896.118
	4.263.573	2.202.992
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 6)	(83.435)	(209.149)
Deuda neta	4.180.138	1.993.842
Total patrimonio neto	(1.595.887)	1.693.593
Capital total	2.584.251	3.687.435
Ratio de apalancamiento	162%	54%

Las principales fuentes de apalancamiento son los proveedores nacionales y las entidades relacionadas.

SELINA OPERATION QUITO SELINAQUITO S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019

3.15 CAPITAL SOCIAL

Los cambios en el patrimonio de la Compañía de los ejercicios 2019 y 2018 se ven en detalle, en el estado de cambios en el patrimonio de los accionistas.

3.15.1 Capital social - El capital social autorizado consiste de 4'200.800 participaciones (800 acciones para el año 2018) de USD 1.00 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por participación y un derecho a los dividendos. El 99,99 % del capital social es de nacionalidad Ecuatoriana.

	2019	2018
	USD	USD
SELINA OPERATION ECUADOR SELINAECU S.A. (Ecuador)	4.200.792	792
SELINA OPERATION ONE (1) S.A. (Panamá)	8	8
	4.200.800	800

Políticas de Gerenciamiento de Capital

Los objetivos de la gestión del capital son los siguientes:

- a) Primordialmente la Compañía, se impone la meta de generar un apropiado retorno sobre el capital invertido, generando el suficiente ingreso por los servicios vendidos, en proporción con el nivel de riesgo asumido.
- b) Adicionalmente el capital debe ser suficiente para asegurar que la Compañía continúe como un negocio en marcha, considerando esta estrategia desde el punto de vista financiero, asegurando mantener el capital suficiente de respaldo, como desde el punto de vista legal, al cuidar que eventuales pérdidas, en caso de haberlas, no superen la totalidad de las reservas y el 50% del capital.

Más allá de estos dos objetivos primarios, el patrimonio reportado de la Compañía, sirve también como un parámetro pasivo de evaluación de la gestión gerencial, conjuntamente aplicado con parámetros activos como ventas y EBITDA (ganancias antes de intereses, impuestos depreciaciones y amortizaciones).

La Legislación ecuatoriana obliga a que de la utilidad disponible, luego de la apropiación de las reservas legales y facultativas se reparta como dividendos por lo menos el 50% de la utilidad, salvo acuerdo unánime de los accionistas.

El capital mínimo de las sociedades anónimas es US\$ 800. No existen otros requerimientos de capital mínimo, establecidos para Compañías Anónimas en Ecuador. Tampoco existen requerimientos de capital mínimo que deban ser observados en cumplimiento de convenios con financistas, proveedores, clientes u otros. Ni la Compañía, ni sus accionistas han establecido una política que lleve a la determinación de un capital mínimo o determinado.

Resultados Acumulados

El detalle de la composición del saldo de resultados acumulados se muestra a continuación:

	USD
Resultados acumulados al 31 de diciembre de 2017	(90.631)
Utilidades (pérdidas) acumuladas	(90.631)
Menos: Pérdida del ejercicio 2018	(2.389.392)
Mas - Menos: Otros resultados integrales 2018	(27.183)
Resultados acumulados al 31 de diciembre de 2018	(2.507.207)
Pérdidas acumuladas	(2.480.023)
Otros Resultados Integrales	(27.183)
Menos: Pérdida del ejercicio 2019	(3.318.862)
Mas - Menos: Otros resultados integrales 2019	29.381
Mas - Menos: Otros ajustes	
Resultados acumulados al 31 de diciembre de 2019	(5.796.687)
Pérdidas acumuladas	(5.826.069)
Otros Resultados Integrales	29.381

SELINA OPERATION QUITO SELINAQUITO S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019

3.16 INGRESOS DE LAS OPERACIONES ORDINARIAS

Un resumen de los ingresos de las operaciones ordinarias reportados en los estados financieros separados es como sigue:

	2019	2018
	USD	USD
Habitaciones.	1.773.492	859.285
Restaurante.	823.856	412.183
Actividades de recreación.	37.607	20.324
Prestación de servicios.	29.484	5.227
Total Ingresos Operacionales	2.664.439	1.297.019

3.17 COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES

Un resumen de los costos y gastos de operacionales reportados en los estados financieros separados es como sigue:

		2019	2018
		USD	USD
Gastos de personal	(1)	2.076.683	1.268.353
Gasto de arriendo		105.111	749.050
Depreciación del activo por derecho de uso		441.805	
Pérdida por deterioro del valor de activos	(4)	732.000	
Gasto honorarios profesionales		328.495	282.009
Gastos de operación		342.927	422.591
Depreciación y amortizaciones		288.945	75.901
Gastos servicios básicos		195.877	149.723
Gasto Publicidad		80.784	35.558
Gasto mantenimiento		85.801	324.870
Alimentación		121.637	242.691
Combustibles		47.465	6.643
Suministros de oficina y limpieza		50.609	106.780
Impuestos y contribuciones		32.102	6.211
Seguros		32.900	371
Jubilación patronal y desahucio		51.830	1.311
Licencias de turismo y otros		22.390	
Gasto transporte y movilización		20.895	39.246
Habitaciones		20.901	35.552
Gastos de Gestión		386	11.654
Gastos ISD		42.346	39.052
Cuentas incobrables	(3)	327.739	33.691
Otros gastos	(2)	241.872	146.883
Total		5.691.498	3.978.138

(1) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde a gastos de sueldos y salarios, horas extras, bonificaciones, aporte patronal y beneficios sociales de los empleados, de un promedio de 142 empleados (108 empleados promedio en el 2018), e incluye USD 196.000 por terminación de contratos del año 2019, de ex empleados de los hoteles donde opera la compañía.

(2) Incluye principalmente, gastos de seguridad y vigilancia, servicios de lavandería, alquiler de equipos y gastos no deducibles.

(3) Corresponde a baja de cuentas por cobrar a Selina Holding Company S.A.

(4) Corresponde al efecto por deterioro del activo fijo y activo por derecho de uso, por aplicación de la NIIF 16, del Hotel Cabañas Cotococha Tena. Ver Nota 3.8

SELINA OPERATION QUITO SELINAQUITO S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019

3.18 OTROS INGRESOS

		2019	2018
		USD	USD
Servicios de subarrendamiento	(1)	77.013	61.746
Provisión de ingresos		5.771	
Ganancia actuarial		850	
Otros Ingresos	(2)	34.528	31.415
Total Otros Ingresos		118.163	93.162

(1) Comprende a los ingresos por subarriendos realizados por la compañía, sobre espacios físicos de los hoteles de Quito, Guayaquil, Cuenca y Santa Elena, destinados a actividades complementarias de la actividad hotelera.

(2) Incluye principalmente el reverso del impuesto a la salida de divisas ISD por USD 21.305 , sobre la cesión de deuda a favor de su compañía relacionada Selina Operation Ecuador Selinaecu S.A..

3.19 INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS NETOS

		2019	2018
		USD	USD
<u>Ingresos financieros</u>			
Ingresos Financieros costo amortizado	(1)	745.814	228.138
Total ingresos financieros		745.814	228.138
<u>Gastos financieros</u>			
Intereses prestamos recibidos		8.811	
Comisiones tarjetas de crédito		55.207	17.497
Comisiones agencias exterior	(2)	82.037	6.101
Comisiones bancarias		16.440	6.061
Intereses financieros arrendamiento operativo	(3)	853.550	
Intereses financieros costo amortizado	(1)	139.735	
Total gastos financieros		1.155.779	29.659

(1) Corresponden a la medición del costo amortizado de las cuentas por pagar y cobrar a compañías relacionadas de largo plazo. Ver Nota 3.13

(2) Incluye principalmente al gasto de las provisiones por comisiones a cancelar a las agencias de turismo del exterior Booking y Hotelword.com Limited.

(3) Corresponde al efecto de los intereses financieros del arrendamiento operativo de los hoteles donde opera la compañía, por aplicación de la NIIF 16. Ver Nota 3.8

3.20 CONTINGENTES

Al 31 de diciembre de 2019 la Compañía no mantiene juicios ni litigios pendientes que generen posibles contingencias.

SELINA OPERATION QUITO SELINAQUITO S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019

3.21 COMPROMISOS CON TERCEROS

Entre los principales contratos con terceros vigentes al 31 de diciembre, tenemos:

Objeto de los contratos

Los inmuebles fueron contratados con el proposito de construir, remodelar, desarrollar y operar instalaciones de alojamiento y actividades relacionadas, a la actividad hotelera y de turismo.

- * Hotel Montañita.- ubicado en la Comuna de Montañita, provincia de Manabí, de propiedad de David Cohen Homelandt, a un plazo de 20 años, un canon de arrendamiento de USD 20.000 mensual. El hotel mantienen una hipoteca a favor de BanEcuador por un monto pendiente de USD 14.000.
- * Hotel Majagua.- ubicado en la Comuna de Montañita, provincia de Manabí, de propiedad de Manuel Asunción Macas Minga, a un plazo de 12 años, desde el 31 agosto 2017, un canon de arrendamiento de USD 4.400 mensual. La garantía entregada es por USD 6.600
- * Hotel Sebastián.- ubicado en la ciudad de Quito, provincia de Pichincha, de propiedad de Rueda de Hoteles y Turismo Ruhotel Cía. Ltda., cuyo representante legal es el señor Cesar Sebastián Cornejo , a un plazo de 20 años, desde el 22 noviembre 2017, un canon de arrendamiento de USD 12.290 mensual. La garantía entregada es por USD 15.000.
- * Hostal Nevado Baños.- ubicado en la ciudad de Ambato, provincia de Tungurahua, de propiedad de Fausto Hernan Sanchez Bastidas , a un plazo de 10 años, desde el 16 enero 2018, un canon de arrendamiento de USD 3.500 mensual. La garantía entregada es por USD 5.000.
- * Hotel Carut Baños.- ubicado en la ciudad de Ambato, provincia de Tungurahua, de propiedad de Tania Elizabeth Delgado Tello , a un plazo de 20 años, desde el 08 febrero 2018, un canon de arrendamiento de USD 9.300 mensual. La garantía entregada es por USD 15.000.
- * Hotel Crespo C.A.- ubicado en la ciudad de Cuenca, provincia de Azuay, de propiedad de Pablo Jaramillo, a un plazo de 20 años, desde el 16 abril 2018, un canon de arrendamiento de USD 14.000 mensual. La garantía entregada es por USD 28.000.
- * Selina 7 Room.- ubicado en la ciudad de Cuenca, provincia de Azuay, de propiedad de Hilda Laura Albornoz, a un plazo de 5 años, desde el 16 abril 2018, un canon de arrendamiento de USD 650 mensual. La garantía entregada es por USD 1.300.
- * Cabañas Cotococha Tena.- ubicado en la ciudad de Tena, provincia de Napo, de propiedad de Bram Evers y Maria Karolina Aguirre Mena, a un plazo de 20 años, desde el 11 octubre 2018, un canon de arrendamiento de USD 10.345 mensual.
- * Hotel El Quijote.- ubicado en la ciudad de Cuenca, provincia de Azuay, de propiedad de Jhon Nicolas Montero Toral, a un plazo de 20 años, desde el 17 noviembre 2017, un canon de arrendamiento de USD 10.600 mensual. La garantía entregada es por USD 15.900.

El 25 de octubre de 2019, mediante contrato de terminación anticipada cláusula 3.3, se concluye la relación contractual mediante la indemnización de USD 132.000.

SELINA OPERATION QUITO SELINAQUITO S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019

3.22 HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

COVID-19

La Compañía ha evaluado todos los eventos subsiguientes desde la fecha de los estados financieros hasta lo que representa la fecha en que estos estados financieros están disponibles para ser emitidos.

Se identificó un brote de una enfermedad respiratoria causada por un nuevo coronavirus, COVID 19, la enfermedad del coronavirus, en Wuhan, provincia de Hubei, China. La incertidumbre económica del impacto de este brote de pandemia y sus consecuencias podrían tener implicaciones negativas tanto para las economías mundiales como para la de Ecuador. El brote COVID 19 en el Ecuador ha causado perturbaciones comerciales a través de cierres de negocios obligatorios y voluntarios en diversas industrias, lo que podría resultar en la suspensión de la fuerza de trabajo de la Compañía en el corto plazo para cumplir con las regulaciones gubernamentales actuales, y la Compañía puede no ser capaz de estimar cuándo se reanudarán las operaciones. Si bien actualmente se espera que la interrupción sea temporal, existe una considerable incertidumbre en torno a la duración de los cierres. Una recesión o una reacción severa del mercado a cualquiera de los anteriores podría tener un efecto importante en nuestras operaciones comerciales y condición financiera. Existe el riesgo de que COVID 19 retrase los planes de desarrollo del Grupo y afecte a su capacidad de generar ingresos. En 2020, algunas actividades y operaciones se han cerrado temporalmente. El efecto a largo plazo, si existe, no es actualmente determinante a partir de la fecha de estos estados financieros. A largo plazo, la Administración planea continuar todas las operaciones.

Todos hemos visto cómo la industria de los viajes en particular se ha visto afectada por la pandemia de maneras sin precedentes. Aerolíneas, hoteles, restaurantes, turismo y líneas de negocio relacionadas se han visto afectados con muchos obligados a cerrar temporalmente, por el mandato del gobierno y las restricciones, sino la falta total de demanda, algunos lamentablemente no han sido temporales. Selina ha tomado las medidas temporales necesarias para garantizar nuestra capacidad de continuar en estos tiempos y estar preparada para reiniciar nuestra agresiva estrategia de crecimiento a medida que el mundo emerge de las actuales restricciones de pandemia. Hemos cerrado temporalmente las locaciones en Montañita, Tena, Baños y Cuenca. De nuestra ubicación abierta, no se ha obtenido noticias sobre nuevos negocios, la cuarentena recuperando pacientes, los ciudadanos repatriados que regresan a sus países ha sido su principal rubro.

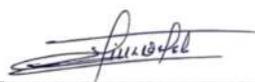
La compañía ha reducido gran parte de sus equipos debido a los cierres, así como del equipo corporativo debido a la necesidad y el resto han tomado recortes de sueldo. Hemos ajustado los ingresos previstos hacia el futuro a la baja. Hemos renegociado pasivos en todas las áreas de nuestro negocio. Pero seguimos firmes en nuestra creencia de que debido al modelo de negocio de Selina que nos permitirá estar en una mejor posición que otros en nuestra industria para salir fuertes de esta crisis.

Nuestros clientes objetivo son nómadas digitales y volverán a viajar antes que otros; es decir, que confiamos es que la reapertura de operaciones será muy auspiciosa.

Nuestras ubicaciones serán más rápidas de recuperar que otras empresas, ya que los viajeros se mantendrán alejados de los centros urbanos y buscarán ubicaciones más remotas que son la gran mayoría de la cartera de la Compañía. Habrá oportunidades de crecimiento para aprovechar los hoteles en apuros en venta que de otro modo no habrían estado disponibles. Tenemos socios regionales que ya se han comprometido a financiar estas adquisiciones

La Compañía no está al tanto de ningún otro evento posterior que requiera reconocimiento o divulgación en los estados financieros.

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros (7 de octubre de 2020) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto significativo o requieran algún ajuste sobre dichos estados financieros, o que hayan implicado alguna revelación en los mismos.



Carlos Villagomez
Gerente General



Christian Alexis Toro Llerena
Contador General