



INMOBILIARIA BIARRITZ S.A.

ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

Correspondientes a los periodos terminados
al 31 de diciembre de 2010 y 2009 y 01 de enero de 2009

CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes
Estado Individual de Situación Financiera Clasificado
Estado Individual de Resultados Integrales por función
Estado Individual de otros Resultados Integrales
Estado Individual de Cambios en el Patrimonio
Estado Individual de Flujo de Efectivo Indirecto

US\$ - Dólares estadounidenses
\$ - Pesos chilenos
M\$ - Miles de pesos chilenos
UF - Unidad de Fomento

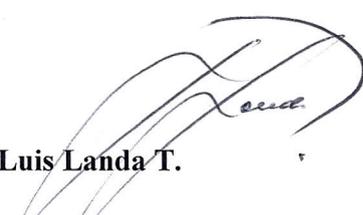
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Señores Directores y Accionistas de
Ipal S.A.**

Como auditores externos de Ipal S.A., hemos examinado sus estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2010, sobre los que emitimos nuestra opinión, sin salvedades, con fecha 31 de marzo de 2011. Los estados financieros básicos de la subsidiaria Inmobiliaria Biarritz S.A. y su nota de criterios contables aplicados adjuntos son consistentes, en todos sus aspectos significativos, con la información contenida en los estados financieros consolidados que hemos examinado.

De acuerdo a lo requerido por el Oficio Circular N° 555 de la Superintendencia de Valores y Seguros, informamos que los estados financieros básicos y su nota de criterios contables aplicados de Inmobiliaria Biarritz S.A. adjuntos, auditados por nuestra Firma, corresponden a aquellos que fueron utilizados en el proceso de consolidación llevado a cabo por Ipal S.A. al 31 de diciembre de 2010. La preparación de dichos estados financieros (que incluye los criterios contables aplicados), es responsabilidad de la Administración de Inmobiliaria Biarritz S.A.

Este informe se relaciona exclusivamente con Ipal S.A. y es emitido solamente para información y uso de su Administración Superior y de la Superintendencia de Valores y Seguros; por lo que no ha sido preparado para ser usado y no debe ser usado, por ningún usuario distinto a los señalados.


Luis Landa T.

Santiago, 31 de marzo de 2011

RSM Auditores Ltda.

ESTADO INDIVIDUAL DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADO

	31/12/2010 M\$	31/12/2009 M\$	01/01/2009 M\$
Estado de situación financiera			
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	228	143	669
Otros activos financieros corrientes			
Otros activos no financieros corrientes			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes			
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes		1.900	
Inventarios			
Activos por impuestos corrientes	18	40	33
Activos corrientes distintos de los activos o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	246	2.083	702
Activos corrientes	246	2.083	702
Activos no corrientes			
Otros activos financieros no corrientes			
Otros activos no financieros no corrientes			
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	829.994	212.496	
Activos intangibles distintos de la plusvalía	100.182	100.182	100.182
Propiedades, planta y equipo			
Activos biológicos, no corrientes			
Propiedad de inversión			
Activos por impuestos diferidos	1.489		
Activos no corrientes	931.665	312.678	100.182
Activos	931.911	314.761	100.884

ESTADO INDIVIDUAL DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADO

	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
	M\$	M\$	M\$
Patrimonio y pasivos			
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas corrientes por pagar	215	506	
Cuentas por pagar a Entidades Relacionadas, corriente	5.595	3.019	1.000
Otras provisiones a corto plazo			
Pasivos por Impuestos corrientes			
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados			
Otros pasivos no financieros corrientes			
Pasivos corrientes distintos de los pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	5.810	3.525	1.000
Pasivos corrientes	5.810	3.525	1.000
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros no corrientes			
Otras cuentas no corrientes por pagar			
Otras provisiones a largo plazo	445.454	241.839	183.909
Pasivo por impuestos diferidos			
Pasivos no corrientes	445.454	241.839	183.909
Pasivos	451.264	245.364	184.909
Patrimonio			
Capital emitido	234.685	234.685	240.209
Ganancias (pérdidas) acumuladas	240.438	-170.812	-324.234
Otras reservas	5.524	5.524	
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	480.647	69.397	-84.025
Participaciones no controladoras	0	0	0
Patrimonio	480.647	69.397	-84.025
Patrimonio y pasivos	931.911	314.761	100.884

ESTADO INDIVIDUAL DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION

	31/12/2010 M\$	31/12/2009 M\$
Ingresos de actividades ordinarias		
Costo de ventas		
Ganancia bruta	0	0
Ganancias que surgen de la baja en cuentas de activos financieros medidos al costo amortizado		
Otros ingresos		
Costos de distribución		
Gasto de administración	-3.003	-695
Otros gastos, por función	-876	-23.449
Otras ganancias (pérdidas)		
Ingresos financieros		4.450
Costos financieros	-242	-4.138
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	315.656	370.183
Diferencias de cambio		
Resultados por unidades de reajuste		
Ganancias (pérdidas) que surgen de la diferencia entre el importe en libros anteriores y el valor razonable de los activos financieros reclasificados medidos al valor razonable		-215.486
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	311.535	130.865
Gasto por impuestos a las ganancias, operaciones continuadas	1.489	-334
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	313.024	130.531
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas	0	0
Ganancia (pérdida)	313.024	130.531
Ganancia (pérdida), atribuible a		
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	313.024	130.531
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	0	0
Ganancia (pérdida)	313.024	130.531
Ganancias por acción		
Ganancia por acción básica		
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	0	0
Ganancia (pérdida) por acción básica	0	0
Ganancias por acción diluidas		
Ganancias (pérdida) diluida por acción	0	0

ESTADO INDIVIDUAL DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES

	31/12/2010 M\$	31/12/2009 M\$
Estado del resultado integral		
Ganancia (pérdida)	313.024	130.531
Componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		
Diferencias de cambio por conversión		
Activos financieros disponibles para la venta		
Coberturas del flujo de efectivo		
Impuesto a las ganancias relacionado con componentes de otro resultado integral		
Resultado integral	313.024	130.531
Resultado integral	313.024	130.531
Resultado integral atribuible a		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	313.024	130.531
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		
Resultado integral	313.024	130.531
Resultado integral	313.024	130.531

ESTADO INDIVIDUAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2010

	Capital emitido	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio
Saldo inicial Período anterior 01/01/2010	234.685	5.524	5.524	-170.812	69.397		69.397
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-	-
Saldo inicial reexpresado	234.685	5.524	5.524	-170.812	69.397	0	69.397
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	-	313.024	313.024	0	313.024
Otro resultado integral	-	-	-	-	0	-	0
Resultado integral	-	0	0	313.024	313.024	0	313.024
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	0	-	0
Dividendos	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios	-	-	-	-	0	-	-
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios	-	-	-	-	0	-	-
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	-	98.226	98.226	-	98.226
Incremento (disminución) por transacción de acciones en cartera	-	-	-	-	0	-	0
Incremento (disminución) por cambios en la participación de subsidiarias que no impliquen pérdida de control	-	-	-	-	-	-	-
Cambios en el patrimonio	0	0	0	411.250	411.250	0	411.250
Saldo Final período actual 31/12/2010	234.685	5.524	5.524	240.438	480.647	0	480.647

ESTADO INDIVIDUAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2009

	Capital emitido	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio
Saldo inicial Período anterior 01/01/2009	240.209	0	0	-324.234	-84.025		-84.025
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-					0
Saldo inicial reexpresado	240.209	0	0	-324.234	-84.025	0	-84.025
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-			0
Ganancia (pérdida)	-	-	-	130.531	130.531		130.531
Otro resultado integral	-	-	-	-			0
Resultado integral	-	0	0	130.531	130.531	0	130.531
Emisión de patrimonio	-	-	-	-			0
Dividendos	-	-	-	0	0		0
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios	-	-	-	-			0
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios	-	-	-	-			0
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-5.524	5.524	5.524	22.891	22.891		22.891
Incremento (disminución) por transacción de acciones en cartera	-	-	-	-			0
Incremento (disminución) por cambios en la participación de subsidiarias que no impliquen pérdida de control	-	-	-	-			0
Cambios en el patrimonio	-5.524	5.524	5.524	153.422	153.422	0	153.422
Saldo Final período actual 31/12/2009	234.685	5.524	5.524	-170.812	69.397	0	69.397

ESTADO INDIVIDUAL DE FLUJO DE EFECTIVO INDIRECTO

	31/12/2010	31/12/2009
	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Ganancia (pérdida)	313.024	130.531
Ajustes por conciliación de ganancias (pérdidas)		
Ajustes por gasto por impuestos a las ganancias	-1.489	334
Ajustes por disminuciones (incrementos) en los inventarios		
Ajustes por disminuciones (incrementos) en cuentas por cobrar de origen comercial		
Ajustes por disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	-1.467	-8
Ajustes por incrementos (disminuciones) en cuentas por pagar de origen comercial	-292	507
Ajustes por incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	99.958	22.579
Ajustes por gastos de depreciación y amortización		
Ajustes por provisiones	203.615	57.930
Ajustes por pérdidas (ganancias) de moneda extranjera no realizadas		
Ajustes por participaciones no controladoras	0	0
Ajustes por conciliación de ganancias (pérdidas)	300.325	81.342
Intereses pagados, clasificados como actividades de operación	-242	-4.138
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados), clasificados como actividades de operación		-334
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	613.107	207.401
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios, clasificados como actividades de inversión		
Otros cobros por la venta de patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades, clasificados como actividades de inversión		
Otros pagos para adquirir patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades, clasificados como actividades de inversión		
Préstamos a entidades relacionadas	1.900	-1900
Compras de propiedades, planta y equipo, clasificados como actividades de inversión		
Compras de activos intangibles, clasificados como actividades de inversión		
Compras de otros activos a largo plazo, clasificados como actividades de inversión		
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera, clasificados como actividades de inversión		
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera, clasificados como actividades de inversión		
Cobros a entidades relacionadas	2.577	2019
Intereses recibidos, clasificados como actividades de inversión		4.450
Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de inversión	-617.499	-212.496
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	-613.022	-207.927
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de préstamos de largo plazo		0
Importes procedentes de préstamos de corto plazo		0
Importes procedentes de préstamos, clasificados como actividades de financiación	0	0
Préstamos de entidades relacionadas	0	0
Reembolsos de préstamos, clasificados como actividades de financiación	0	0
Dividendos pagados, clasificados como actividades de financiación	0	0
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	0	0
Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	85	-526
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo	85	-526
Efectivo y equivalentes al efectivo (Saldo inicial)	143	669
Efectivo y equivalentes al efectivo	228	143

RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

NOTA 1 – INFORMACION CORPORATIVA

La Sociedad Inmobiliaria Biarritz S.A. es una sociedad anónima cerrada, se crea según consta en escritura fechada el 29 de diciembre de 2005, ante el Notario Público don Eduardo Avello Concha.

La sociedad Inmobiliaria Biarritz S.A. tiene por objeto el desarrollo, administración y participación en toda clase de proyectos, negocios y empresas relacionadas con actividades comerciales, industriales e inmobiliarias, sea por cuenta propia o ajena, la construcción de toda clase de obras civiles, de ingeniería y arquitectura, el desarrollo de loteos, urbanizaciones y en general toda clase de negocios inmobiliarios.

NOTA 2 – RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS Y BASES DE PRESENTACION

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2010 se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF), emitidas por el International Accounting Standard Board (en adelante IASB) y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

En la preparación de los presentes Estados Consolidados de Situación Financiera bajo NIIF de apertura al 1 de enero de 2009 y los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2010, la administración ha utilizado su mejor saber y entender con relación a las normas e interpretaciones que serán aplicadas y los hechos y circunstancias actuales, los mismos pueden estar sujetos a cambios. Por ejemplo, modificaciones a las normas vigentes e interpretaciones adicionales pueden ser emitidas por el International Accounting Standard Board (IASB) que pueden cambiar la norma vigente.

Considerando que esta es la primera oportunidad en que la sociedad está preparando estados financieros bajo NIIF, los estados de situación financiera al 01 de enero de 2009, que se incluye en el presente a efectos comparativos, también han sido preparados de acuerdo a NIIF, siendo los principios y criterios contables aplicados consistentes con los utilizados el 2010.

Las cifras incluidas en los estados financieros están expresadas en miles de pesos chilenos, moneda funcional del Grupo. Todos los valores están redondeados a miles de pesos, excepto cuando se indica lo contrario.

2.2 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estos estados financieros consolidados es de responsabilidad del Directorio de Inmobiliaria Biarritz S.A., que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en la NIIF.

La preparación de los estados financieros conforme a NIIF requiere que la Administración de cada Sociedad realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan los montos de activos y pasivos, la exposición de los activos y pasivos contingentes en las fechas de los estados financieros y los montos de ingresos y gastos durante cada ejercicio. Por ello, los resultados reales que se observen en fechas posteriores pueden diferir de estas estimaciones.

Estas situaciones se refieren a:

- Deterioro de activos.
- Vidas útiles de propiedad, planta y equipos.
- Valor razonable de instrumentos financieros.
- Provisiones por litigios y otras contingencias.
- Valuación de activos por impuestos diferidos.
- Reconocimiento de ingresos y gastos.
- Valor razonable de las propiedades de inversión.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación de las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisadas regularmente, reconociéndose los cambios en los resultados del ejercicio en que se producen.

Para efectos de una mejor comparación algunas partidas de los estados financieros de la apertura del 1 de enero del 2009 y 31 de diciembre del 2009 han sido reclasificadas en los presentes estados financieros intermedios.

2.3 Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros consolidados intermedios de Inmobiliaria Biarritz S.A. son presentados en miles de pesos chilenos, que es la moneda funcional definida para la Sociedad y sus subsidiarias.

La moneda funcional se ha determinado considerando el ambiente económico en la que las sociedades desarrollan sus operaciones y la moneda en que se generan sus principales flujos de efectivo.

2.4 Nuevos pronunciamientos de contabilidad

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Sociedad ha adoptado con anticipación. Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Descripción	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
Nuevas NIIF		
NIIF 9	Instrumentos Financieros	01 de enero de 2013
Enmiendas NIIF		
NIIF 1	Adopción por primera vez	01 de enero de 2011
NIIF 3	Combinaciones de Negocios	01 de enero de 2011
NIIF 7	Instrumentos Financieros: revelaciones	01 de enero de 2011
NIC 1	Presentación de Estados Financieros	01 de enero de 2011
NIC 12	Impuestos a las ganancias	01 de enero de 2012
NIC 24	Revelación de partes relacionadas	01 de enero de 2011
NIC 27	Estados Financieros consolidados y separados	01 de enero de 2011
NIC 32	Instrumentos Financieros: presentación	01 de enero de 2011
NIC 34	Información Financiera Intermedia	01 de enero de 2011
Nuevas Interpretaciones		
CINIIF 19	Cancelación de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio	01 de enero de 2011
Enmiendas a interpretaciones		
CINIIF 13	Programas de Fidelización de Clientes	01 de enero de 2011
CINIIF 14	Pagos anticipados de la obligación de mantener un nivel mínimo de financiación	01 de enero de 2011

La Administración de la Sociedad estima que la adopción de las Normas, Enmiendas e Interpretaciones, antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros consolidados de Inmobiliaria Biarritz S.A. en el período de su aplicación.

2.5 Bases de preparación, período y declaración de cumplimiento

Los presentes estados financieros consolidados de Inmobiliaria Biarritz S.A. comprenden el estado de situación financiero y estado de cambios en el patrimonio al 1 de enero de 2009 (fecha de transición), al 31 de diciembre de 2009 y al 31 de diciembre de 2010 y los estados de resultados y de flujo de efectivo por el período de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2010 y 2009 y han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF").

2.6 Moneda extranjera

Saldos y transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera y unidades reajustables son registradas al tipo de cambio de la respectiva moneda o unidad de reajuste a la fecha en que la transacción cumple con los requisitos para su reconocimiento inicial. Al cierre de cada balance, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera y unidades reajustable, son traducidos a pesos chilenos al tipo de cambio vigente de la respectiva moneda o unidad de reajuste. Las diferencias de cambio originadas, tanto en la liquidación de operaciones en moneda extranjera, como en la valorización de los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera, se incluyen en el resultado del ejercicio en la cuenta Diferencia de Cambio, en tanto las diferencias originadas por los cambios en unidades de reajustes se registran en la cuenta Resultados por Unidades de Reajuste.

Los tipos de cambio de la principal moneda extranjera y unidades de reajuste utilizadas en la preparación de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2010, 31 de diciembre de 2009 y 1 de enero de 2009, son los siguientes:

<u>Monedas extranjeras</u>	<u>Tipo de cambio al</u>		
	<u>31/12/2010</u>	<u>31/12/2009</u>	<u>01/01/2009</u>
Dólar estadounidense	468,01	507,10	636,45
Euros	621,53	726,82	898,81
 <u>Unidades de Reajuste</u>			
Unidad de fomento	21.455,55	20.942,88	21.451,88

2.7 Efectivo y efectivo equivalente

El efectivo y efectivo equivalente incluye el efectivo en caja, los saldos en bancos, los depósitos a plazo en entidades financieras, las inversiones en cuotas de fondos mutuos, inversiones a corto plazo de gran liquidez sin restricciones, con un vencimiento original de tres meses o menos y los sobregiros bancarios. En el estado de situación financiera, los sobregiros se clasifican como préstamos que devengan intereses en el pasivo corriente.

2.8 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan ni los activos ni pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea un reflejo del fondo de la transacción.

Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por imperativo de una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y el Grupo tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en la cuenta de resultados.

2.9 Activos financieros

Los activos financieros (excluidas las inversiones contabilizadas por el método de la participación), se clasifican en las siguientes categorías: A valor razonable con cambios en resultados, Mantenedos hasta su vencimiento, Disponibles para la venta y Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

A la fecha de reconocimiento inicial, la administración clasifica sus activos financieros como (i) a valor justo a través de resultados, (ii) instrumentos disponibles para la venta y (iii) créditos y cuentas por cobrar, dependiendo del propósito para el cual los activos financieros fueron adquiridos. Los activos financieros son reconocidos inicialmente a valor justo. Para los instrumentos no clasificados como a valor justo a través de resultados, cualquier costo atribuible a la transacción es reconocido como parte del valor del activo.

El valor justo de instrumentos que son cotizados activamente en mercados formales está determinado por los precios de cotización en la fecha de cierre de los estados financieros. Para inversiones donde no existe un mercado activo, el valor justo es determinado utilizando técnicas de valorización, entre las que se incluyen; (i) el uso de transacciones de mercado recientes, (ii) referencias al valor actual de mercado de otros instrumentos financieros de características similares, (iii) descuento de flujos de efectivo y (iv) otros modelos de valuación.

Con posterioridad al reconocimiento inicial la compañía valoriza los activos financieros como se describe a continuación:

a) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, son activos financieros mantenidos para negociar. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo. Estos activos se registran inicialmente al costo y posteriormente su valor se actualiza con base a su valor justo (“valor razonable”), reconociéndose los cambios de valor en resultados.

b) Activos financieros disponibles para la venta

Se presentan bajo este rubro los activos financieros que se designan específicamente como disponibles para la venta o aquellos que no encajan dentro de las categorías anteriores, correspondiendo éstas a inversiones financieras en capital. Estas inversiones se presentan en el estado de situación financiera consolidado por su valor razonable. Las variaciones del valor razonable, netas de su efecto fiscal, se registran con cargo o abono a una cuenta de Reserva del Patrimonio Neto denominada “Activos financieros disponibles para la venta”, hasta el momento que se produce la enajenación de estas inversiones, momento en el que el monto acumulado en este rubro referente a dichas inversiones es imputado íntegramente en el estado de resultados. Bajo este rubro la Sociedad presenta al cierre de cada ejercicio inversiones en acciones sin influencia significativa.

c) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, son activos financieros con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la Administración de Ipal S.A. tiene la intención positiva y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Estos activos se contabilizan al costo amortizado, correspondiendo éste al valor de mercado inicial, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados calculados por el método de la tasa de interés efectiva.

d) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no tienen cotización en un mercado activo. Estas cuentas por cobrar se presentan en Deudores Comerciales y otras cuentas por cobrar en el balance general y se contabilizan inicialmente por el importe de la factura (valor nominal), registrando el correspondiente ajuste por deterioro en el caso de existir evidencia de riesgo de incobrabilidad.

Las cuentas comerciales no se descuentan, debido a que el Grupo ha determinado que el cálculo del costo amortizado implícito no presenta diferencias de importancia respecto a los montos facturados (valor nominal) debido a que son en su mayoría de corto plazo y las transacciones no tienen costos significativos.

Se presentan en el activo corriente con excepción de aquellos con vencimiento superior a doce meses desde la fecha de cierre de los estados financieros. Estos últimos devengan un interés de UF + 3% anual.

Mensualmente se analiza la morosidad y deterioro de los activos financieros, generándose los ajustes que sean procedentes.

2.10 Pasivos financieros

a) Préstamos y obligaciones financieras que devengan intereses

Los préstamos y obligaciones financieras que devengan intereses son reconocidos inicialmente al valor justo de los recursos obtenidos, menos los costos incurridos directamente a la transacción. Después del reconocimiento inicial, los préstamos y obligaciones que devengan intereses se valorizan al costo amortizado. La diferencia entre el monto neto recibido y valor a pagar es reconocida en el estado de resultados durante el período de duración del préstamo.

Los intereses pagados y devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan bajo Gastos Financieros.

Los préstamos y obligaciones que devengan intereses son clasificados como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga el derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por al menos doce meses después de la fecha del cierre de los estados financieros.

b) Instrumentos derivados

Todos los instrumentos financieros derivados son reconocidos a la fecha de suscripción del contrato y revaluados posteriormente a su valor justo a la fecha de los estados financieros. Las utilidades y pérdidas resultantes de la medición a valor justo son registradas en el Estado de Resultados como utilidades o pérdidas por valor justo de instrumentos financieros, a menos que el instrumento derivado califique, esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura.

Para calificar un instrumento financiero derivado como instrumento de cobertura para efectos contables, la Compañía documenta (i) a la fecha de la transacción o en el momento de su designación, la relación entre el instrumento de cobertura y la partida protegida, así como los objetivos y estrategias de la administración de riesgos, (ii) la evaluación, tanto a la fecha de suscripción como en una base continua, de la efectividad del instrumento utilizado para compensar los cambios en el valor justo o los flujos de caja de la partida protegida.

Una cobertura se considera efectiva cuando los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo del subyacente directamente atribuibles a riesgo cubierto, se compensan con los cambios en el valor justo o en los flujos de efectivo del instrumento de cobertura, con una efectividad comprendida en un rango de 80% a 125%.

Los instrumentos derivados que son designados como cobertura son contabilizados como coberturas de flujo de caja o coberturas de valor justo.

La porción efectiva del cambio en el valor justo de instrumentos derivados que son designados y califican como coberturas de flujos de caja es reconocida inicialmente en Reservas de Cobertura de Flujos de Caja en un componente separado del patrimonio. La utilidad o pérdida relacionada con la porción inefectiva es reconocida inmediatamente en el Estado de Resultados. Los montos acumulados en el patrimonio son reclasificados a resultados en el mismo período en que la respectiva exposición impacta el Estado de Resultados. Cuando una cobertura de flujos de caja deja de cumplir con los criterios de contabilidad de cobertura, cualquier utilidad o pérdida acumulada que exista en patrimonio permanece en patrimonio y es reconocida cuando la transacción esperada es finalmente reconocida en el Estado de Resultados. Cuando se tiene la expectativa que una transacción esperada ya no ocurra, la utilidad o pérdida acumulada que exista en patrimonio se reconoce inmediatamente en el Estado de Resultados.

Los cambios en el valor justo de instrumentos derivados que califican como contabilidad de cobertura de valor justos son reconocidos en el Estado de Resultados en los períodos que éstos ocurren, junto con los cambios en el valor justo de los activos o pasivos cubiertos. Si el instrumento de cobertura deja de cumplir los criterios de contabilidad de cobertura, el ajuste al valor libro de la partida protegida es amortizado en el estado consolidado de resultado en el período remanente hasta el vencimiento de la partida protegida.

c) Arriendos financieros

Los bienes en leasing por los cuales la sociedad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo (leasing financiero) se capitalizan al menor entre el valor razonable de la propiedad, planta y equipos o el valor actual estimado de los pagos mínimos de leasing.

Los bienes bajo leasing operativo no se capitalizan y los pagos de arriendo se incluyen en el estado de resultados integrales sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

2.11 Inventarios

Los inventarios se valorizan al menor valor entre el costo de adquisición o producción y su valor neto realizable. El costo de producción de los productos terminados y de los productos en proceso incluye las materias primas, la mano de obra directa, los gastos indirectos de fabricación basados en una capacidad operativa normal y otros costos incurridos para dejar los productos en las ubicaciones y condiciones necesarias para su venta, netos de descuentos atribuibles a los inventarios. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los gastos de comercialización y distribución.

El costo de los inventarios y los productos vendidos, se determina usando el método medio ponderado. La Compañía estima que la mayor parte de los inventarios tienen una rotación menor a tres meses.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso ordinario de los negocios, menos los gastos de distribución y venta. Cuando las condiciones de mercado generan que el costo supere a su valor neto de realización, se registra una provisión por el diferencial del valor. También, cuando es aplicable, se provisionan productos obsoletos o retirados del mercado.

2.12 Pagos anticipados

Los pagos anticipados incluyen principalmente desembolsos relacionados a las cuotas de seguros pactados por cobertura de activo fijo y continuidad operacional y contratos de arriendos corrientes y no corrientes.

2.13 Propiedades, plantas y equipos

Las propiedades, plantas y equipos son medidos a su costo de adquisición neto de su correspondiente depreciación acumulada y de las pérdidas por deterioro, si las hubiere. El costo de estos activos, atribuido a la fecha de transición a las NIIF (1 de enero de 2009), fue determinado en referencia al valor de costo revalorizado según principios de contabilidad generalmente aceptados anteriores (costo depreciado ajustado para reflejar los cambios en el Índice General de Precios al Consumidor – (IPC).

Los costos de ampliación, modernización o mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o una extensión de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor valor de los mismos.

Los costos de mantenimiento de propiedad, planta y equipo son reconocidos en los resultados cuando ocurren.

Las propiedades, plantas y equipos, se deprecian siguiendo el método lineal, mediante la distribución del costo de adquisición de los activos por el valor residual estimado entre los años de vida útil estimada de los elementos. A continuación se presentan los períodos de vida útil utilizados para la depreciación de estos activos:

<u>Activo fijo</u>	<u>Intervalos de vida útil</u>
Construcciones y obras de infraestructura	de 20 a 50 años
Maquinarias y equipos	de 5 a 10 años
Otros activos fijos	de 3 a 5 años

2.14 Arrendamientos

Los contratos de arriendo se clasifican como financiero cuando el contrato transfiere a la Compañía sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad N° 17 “Arrendamientos”. Para los contratos que califican como arrendos financieros, se reconoce a la fecha inicial un activo y un pasivo por un valor equivalente al menor valor entre el valor justo del bien arrendado y el valor presente de los pagos futuros de arrendamiento y la opción de compra. En forma posterior, los pagos por arrendamiento se asignan entre el gasto financiero y la reducción de la obligación, de modo que se obtiene una tasa de interés constante sobre el saldo de la obligación.

Los contratos de arriendo que no califican como arrendos financieros, son clasificados como arrendos operativos y los respectivos pagos de arrendamiento son cargados a resultados cuando se efectúan o se devengan.

2.15 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponden a terrenos mantenidos por la Compañía con la finalidad de generar plusvalías y no para ser utilizadas en el transcurso normal de sus negocios, a la fecha de cierre son registradas al costo histórico.

De acuerdo a lo señalado por NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”, la Compañía ha optado por utilizar el valor libro como costo atribuido para propiedades de inversión a la fecha de transición a las NIIF.

2.16 Activos biológicos

Los activos biológicos mantenidos por Inmobiliaria Biarritz S.A. corresponden a plantaciones de limones y paltos y son tratados como activo fijo para efectos de depreciación mientras no determinemos un mecanismo de medición más confiable.

Los frutos cosechados son destinados a la venta, las plantaciones son valorizadas a valor justo menos depreciación y cualquier pérdida por deterioro.

La producción agrícola proveniente de las plantaciones es valorizada al costo.

2.17 Activos intangibles

- Menor valor de inversiones

El menor valor de inversiones generada en la consolidación, representa el exceso del costo de adquisición sobre la participación del Grupo en el valor razonable de los activos y pasivos, incluyendo los contingentes identificables de una Sociedad filial en la fecha de adquisición.

La valorización de los activos y pasivos adquiridos se realiza de forma provisional en la fecha de control de la Sociedad, revisándose la misma en el plazo máximo de un año a partir de la fecha de adquisición. Hasta que se determina de forma definitiva el valor razonable de los activos y pasivos, la diferencia entre el precio de adquisición y el valor contable de la Sociedad adquirida, se registra de forma provisional como menor valor de inversiones.

El menor valor de inversiones que se generó con anterioridad de la fecha de transición a NIIF, se mantiene por el valor neto registrado a esa fecha, en tanto que las obligaciones con posterioridad se mantienen valoradas a su costo de adquisición.

El menor valor de inversiones no se amortiza, sino que al cierre de cada ejercicio contable, se procede a estimar si se ha producido en ella algún deterioro que reduzca su valor recuperable a un monto inferior al costo neto registrado, procediéndose, en su casos, al oportuno ajuste por deterioro.

2.18 Inversiones en asociadas (“coligadas”) contabilizadas por el método de la participación

Una asociada (coligada) es una entidad en la cual Ipal S.A. y sus subsidiarias tiene influencia significativa, pero no tiene control sobre la Sociedad.

La inversión del Grupo en sus compañías asociadas es contabilizada usando el método de participación. Bajo este método, la inversión se registra inicialmente al costo y se incrementa o disminuye en función de la proporción que se devenga de los resultados del período de la entidad asociada, después de la fecha de adquisición. Cuando ha habido un cambio reconocido directamente en el patrimonio de la asociada, reconoce su proporción en el patrimonio.

Cuando la participación de la matriz Ipal S.A. y sus subsidiarias en las pérdidas de una coligada es igual o superior a su participación en la misma, incluida cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, no reconoce pérdidas adicionales, a no ser que haya comprometido obligaciones en nombre de la coligada.

Las ganancias o pérdidas de dilución en coligadas se reconocen en el estado de resultados integrales en el período que ocurren.

Las ganancias no realizadas por transacciones entre la matriz Ipal S.A. y sus subsidiarias y sus coligadas, se eliminan en función de su porcentaje de participación. También se eliminan las pérdidas no realizadas, excepto si la transacción proporciona evidencia de pérdida por deterioro del activo que se transfiere.

2.19 Plusvalía comprada (“Goodwill”)

Esta plusvalía (Menor valor de inversión) corresponde a la diferencia positiva existente entre el precio pagado en la adquisición de sociedades participadas y el valor razonable de la parte proporcional de los activos, pasivos y pasivos contingentes adquiridos de estas sociedades susceptibles de ser identificados y registrados individualmente en la fecha de adquisición. Esta plusvalía se valora posteriormente por su valor libro menos las pérdidas acumuladas por deterioro y no es amortizable. El deterioro de esta plusvalía es evaluado anualmente o con más frecuencia si se detectan eventos o cambios en las circunstancias que indican que su valor libro puede estar deteriorado.

De acuerdo con lo dispuesto por la NIIF N° 3, los saldos de Mayores Valores existentes al 1 de enero de 2009 han sido abonados a los resultados acumulados y los generados con posterioridad al 1 de enero de 2009 que no hayan podido ser identificados en su asignación al momento de la adquisición, se abonan directamente a resultados.

2.20 Deterioro de valor de los activos

La Administración de Inmobiliaria Biarritz S.A. evalúa periódicamente si existen indicadores de deterioro de valor de los activos, de ser así, éste se calcula mediante la comparación del valor libro de los activos a evaluar, con su valor recuperable.

Independientemente de lo señalado en el párrafo anterior, en el caso de las Unidades Generadoras de Efectivo a las que se han asignado plusvalía comprada o activos intangibles con una vida útil indefinida, el análisis de su recuperabilidad se realiza de forma sistemática a lo menos al cierre de cada ejercicio.

El monto recuperable es el mayor entre el valor de mercado menos el costo necesario para su venta y el valor en uso, entendiendo por éste el valor actual de los flujos de caja futuros estimados. Para el cálculo del valor de recuperación de las propiedades, plantas y equipos, de plusvalía comprada y del activo intangible, el valor en uso es el criterio utilizado por el Grupo en prácticamente en la totalidad de los casos.

Para estimar el valor en uso, el Grupo prepara las proyecciones de flujos de caja futuros a partir de los presupuestos más recientes disponibles. Estos presupuestos incorporan las mejores estimaciones de la gerencia del Grupo sobre los ingresos y costos de las Unidades Generadoras de Efectivo utilizando las proyecciones sectoriales, la experiencia del pasado y las expectativas futuras.

Estos flujos se descuentan para calcular su valor actual a una tasa que recoge el costo de capital del negocio y del área geográfica en que se desarrolla. Para su cálculo se considera el costo actual del dinero y las primas de riesgos utilizadas de forma general entre los analistas para el negocio.

Los supuestos para determinar el valor en uso al 31 de diciembre de 2009, no presentan cambios importantes al cierre del ejercicio de 2010.

a) Deterioro de menor valor de inversiones

El menor valor en adquisiciones de negocios conjuntos es evaluado por deterioro como parte de la inversión siempre que haya indicios que la inversión pueda estar deteriorada.

Una pérdida por deterioro es reconocida por el monto en que el valor libro de la unidad generadora de efectivo excede su valor recuperable, siendo el valor recuperable el mayor valor entre el valor justo de la unidad generadora de efectivo, menos los costos de venta y su valor en uso.

Una pérdida por deterioro es asignada primero al menor valor de inversiones para reducir su valor libro y luego a los otros activos de la unidad generadora de efectivo. En general una pérdida por deterioro reconocida no es reversada en los períodos siguientes.

b) Deterioro de activos no corrientes distintos del menor valor de inversiones

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre activos no corrientes. Si existen indicadores, la Compañía estima el monto recuperable del activo deteriorado. De no ser posible estimar el monto recuperable del activo deteriorado a nivel individual, la Compañía estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo al cual el activo pertenece.

El monto recuperable es definido como el mayor entre el valor justo, menos los costos de ventas y el valor en uso. En el caso que el monto del valor libro del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del período.

Anualmente, la Compañía evalúa si los indicadores de deterioro sobre activos no corrientes que derivaron en pérdidas registradas en períodos pasados han desaparecido o han disminuido. Si existe esta situación, el monto recuperable del activo específico es recalculado y su valor libro incrementado si es necesario. El incremento es reconocido en los resultados como un reverso de pérdidas por deterioro. El incremento del valor del activo previamente deteriorado es reconocido sólo si éste proviene de cambios en los supuestos que fueron utilizados para calcular el monto recuperable. El monto de incremento del activo producto del reverso de la pérdida por deterioro es limitado hasta el monto depreciado que hubiera sido reconocido de no haber existido el deterioro.

2.21 Pasivos financieros

Las obligaciones con bancos e instituciones financieras se reconocen, inicialmente, por su valor justo, netos de los costos en que haya incurrido en la transacción. Posteriormente, los fondos obtenidos se valorizan por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida de la deuda.

2.22 Provisiones

Las provisiones se reconocen si como resultado de un suceso pasado, el Grupo posee una obligación legal o implícita que puede ser estimada de forma fiable y es probable una salida de flujos de beneficios económicos para liquidar la obligación. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la operación.

2.23 Ingresos y gastos

Los ingresos son reconocidos en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan al Grupo y puedan ser confiablemente medidos al valor justo de los beneficios económicos recibidos, excluyendo descuentos, rebajas, impuestos a la venta y devoluciones. Los ingresos son reconocidos una vez que los riesgos y los beneficios significativos de la propiedad de los bienes han sido traspasados al comprador y no se mantiene el derecho a disponer de ellos.

Se reconocen los ingresos por servicios cuando pueden ser estimados con fiabilidad y en función del grado de realización de la prestación a la fecha de cierre de los estados financieros.

Un gasto se reconoce de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su registro como activo. Asimismo se reconoce un gasto cuando se incurre en un pasivo y no se registra activo alguno, como puede ser un pasivo por una garantía.

Los ingresos y gastos procedentes de una misma transacción se registran simultáneamente en el estado de resultados.

2.24 Costos de ventas

Los costos de venta incluyen el costo de producción de los productos vendidos y otros costos incurridos para dejar las existencias en las ubicaciones y condiciones necesarias para su venta. Estos costos incluyen, entre sus principales, los costos de materias primas, costo de envasado, costos de la mano de obra del personal de producción, la depreciación de los activos relacionados a producción, la depreciación de los envases retornables, los pagos por licencias, los costos de transporte y los costos operativos y de mantenimiento de plantas y equipos.

2.25 Costos de comercialización (marketing y ventas)

Los costos de comercialización comprenden principalmente gastos de publicidad, promoción y programas de rebate y las remuneraciones y compensaciones del personal de marketing y ventas.

2.26 Costos de distribución

Los costos de distribución comprenden todos aquellos costos necesarios para entregar los productos a los clientes.

2.27 Gastos de administración

Los gastos de administración comprenden las remuneraciones y compensaciones del personal de las unidades de apoyo, las depreciaciones de oficinas, equipos, instalaciones y muebles utilizados en estas funciones, las amortizaciones de activos no corrientes y otros gastos generales y de administración.

2.28 Impuesto a la renta e impuesto diferido

El impuesto a la renta está conformado por las obligaciones legales por impuesto a la renta y los impuestos diferidos reconocidos con la Norma Internacional de Contabilidad N° 12 – Impuesto a la Renta. El impuesto a la renta es reconocido en el Estado de Resultados, excepto cuando éste se relaciona con partidas registradas directamente en el patrimonio, en cuyo caso el efecto de impuesto se reconoce también en patrimonio.

a) Obligación por impuesto a la renta

Las obligaciones por impuesto a la renta son reconocidas en los estados financieros aplicando la tasa de impuesto vigente en Chile (actualmente 17%), la mejor estimación de las utilidades tributables a la fecha de cierre de los estados financieros.

b) Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos son los impuestos que la Compañía espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporarias entre el valor libro de los activos y pasivos para propósitos de reporte financiero y la correspondiente base tributaria de estos activos y pasivos utilizada en la determinación de las utilidades afectas a impuesto. Los activos y pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporarias y son calculados a las tasas que estarán vigentes a la fecha en que los pasivos sean pagados y los activos sean realizados.

Los activos por impuestos diferidos, incluyendo aquellos originados por pérdidas tributarias, son reconocidos en la medida que es probable que en el futuro existan utilidades tributables contra las cuales se puedan imputar las diferencias temporarias deducibles y las pérdidas tributarias no utilizadas.

El valor libro de los activos por impuestos diferidos es revisado a la fecha de cierre de los estados financieros y es reducido, mediante una provisión, en la medida que se estime probable que ya no se dispondrá de suficientes utilidades tributables para permitir que se use todo o parte de los activos por impuestos diferidos.

Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados si existe un derecho legalmente exigible de compensar activos tributarios contra pasivos tributarios y el impuesto diferido está relacionado con la misma entidad tributaria y la misma autoridad tributaria.

2.29 Ganancias por acción

Las ganancias por acción (GPA) se calculan dividiendo el resultado atribuible a los accionistas ordinarios del Grupo por el número de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio.

2.30 Segmentos de operación

Los segmentos son componentes identificables de negocios que provee productos o servicios relacionados (Segmento de negocios) o provee productos o servicios dentro de un ambiente económico particular (Segmento geográfico), que están sujetos a riesgos y evoluciones que son distintos a los de otros segmentos. El formato principal de segmentos de operación del Grupo Ipal se basa en los segmentos de negocios.

Los segmentos de negocios se determinan en base a la administración y estructura de presentación interna del Grupo, la que se encuentra diferenciada por los sectores.

Los resultados, activos y pasivos por segmentos incluyen ítems atribuibles directamente a un segmento como también a aquellos que pueden ser distribuidos sobre una base razonable. Dentro de los ítems no distribuidos se encuentran principalmente inversiones (distintas a las propiedades de inversión) y a los ingresos relacionados, préstamos y obligaciones y gastos relacionados, activos corporativos (especialmente la casa matriz de la Compañía) y los gastos de la oficina central y los activos y pasivos por impuesto a la renta.

2.31 Medio ambiente

Los desembolsos asociados a la protección del medio ambiente se imputan a resultados cuando se incurren, excepto aquellos que pueden ser capitalizados de acuerdo a las NIIF. Durante los ejercicios 2010 y 2009 no hay desembolsos significativos por este concepto.