

Los riesgos climáticos

Señor Director:

Desde 1972 se advierte sobre los límites planetarios y sus efectos en el desarrollo económico. Esas primeras modelaciones dieron base a lo que hoy entendemos como riesgos sistémicos no financieros que, aun sin considerar la pérdida de vidas humanas, generan impactos económicos anuales de billones a nivel global.

Cinco décadas después, aún se tratan como una novedad y se insiste en que no se relacionan directamente con las finanzas, como si los modelos pudieran abstraerse de la realidad física donde operan activos y negocios.

Surgen preguntas incómodas: ¿debe considerarse el estrés hídrico o los eventos extremos al evaluar el deterioro de activos?, ¿cómo afectarán las temperaturas la vida útil de equipos?, ¿será necesario invertir en adaptación?, ¿se verá impactada la capacidad productiva o la demanda?

Estos riesgos no son neutros. Si no se identifican, miden o gestionan, aumentan la volatilidad de flujos futuros y debilitan la valorización, afectando tasas de descuento, valor terminal, primas de riesgo, asegurabilidad y acceso al financiamiento.

El desafío ha sido traducir esto al lenguaje financiero: impacto en WACC, seguros, costos operativos y deuda. Con IFRS S1 e IFRS S2, estas preguntas dejan de ser opcionales. Integrar riesgos climáticos ya es parte de decisiones informadas, aunque aún no se refleja de forma consistente en los estados financieros.

Graciela Martínez
Analista de Sostenibilidad BDO Chile

A. Mariscal Ruiz de Gamboa

Señor Director:

Diariamente recorro la ciudad y voy observando los diferentes problemas que presenta, que no son pocos. Los pasos de cebra ya no se ven, al igual que los reductores de velocidad, llamados lomos de toro. El tiempo se ha encargado de borrar su pintura, pero las autoridades encargadas de su mantención al parecer no se han percatado de esta situación. Lo mismo ocurre con las señaléticas, que generalmente están desteñidas, rayadas

o con papeles pegados.

Otra situación preocupante es el aseo de la ciudad. Mucha basura a lo largo del día en muchas calles. Existen en algunos lugares del centro pocos basureros, chicos y en algunos casos en mal estado. Lamentablemente, la población tampoco contribuye a mantener limpio el frontis de su casa o local comercial. Invito al alcalde, concejales y autoridades encargadas del aseo a recorrer toda la avenida Mariscal Ruiz de Gamboa, para que vean lo abandonada que está la avenida. Sitios eriazos abiertos con minibasurales en varios sectores, como también basura y escombros a lo largo de su bandeja central como acera. Estos sitios deben tener dueños, por lo tanto, las autoridades deben exigirles cerrar con pandereta con el propósito de disminuir estos vertederos clandestinos que afean mucho esta importante avenida.

Hugo Molina Navarra

Nudos en el sector inmobiliario

Señor Director:

El sector inmobiliario se está recuperando. Como Cámara Chilena de la Construcción acabamos de publicar el informe de venta de viviendas, el cual evidenció que 2025 tuvo un desempeño superior al de 2024.

Este repunte se explica principalmente por la ley de subsidio a la tasa, impactando la comercialización de viviendas de menos de 4.000 UF. A ello se suma la garantía Fogaes, que permitió reducir las exigencias de pie desde un 20% a un 10%. Esta normalización de las condiciones financieras ha contribuido, además, a una caída significativa de los desistimientos.

Estos son ejemplos concretos de cómo la política pública puede incidir de manera virtuosa en un sector clave de la economía.

Sin embargo, aún quedan desafíos críticos. El alto stock de viviendas de entrega inmediata, producto de la dificultad para vender, ha obligado a detener nuevos proyectos. Mientras, el precio de los inmuebles continúa al alza, explicado por los mayores costos de materiales, mayores plazos en aprobación de proyectos, nueva leyes laborales y nuevas exigencias técnico-normativas.

La nueva administración recibe un