

## EMPRESAS Y NEGOCIOS



Escuela de Negocios  
y Economía PUCV

Opinión



**Antonio Poblete Olivares**  
Académico Escuela de  
Negocios y Economía PUCV

### ¿Y la burbuja inmobiliaria?

Una burbuja inmobiliaria es un proceso en el cual se genera un aumento excesivo en los valores de los bienes raíces, provocado, generalmente, por la especulación.

El peligro está en que los bancos otorgan créditos con garantía en esas hipotecas y, ante un eventual impago de los clientes, los bancos intentarían recuperar el capital vía remate de esos bienes raíces.

Si la propiedad se remata a un valor menor que la deuda, el banco se perjudicaría, y si eso se multiplica, el sistema financiero podría caer en insolvencia (default).

El alza de precios de bienes raíces podría verse frenado por el aumento de la tasa de interés; para controlar la inflación, se encarece endeudarse. La banca se financia, para créditos de largo plazo, con las AFP y compañías de seguros, fondos ya no son 100% disponibles; bajan los plazos de financiamiento.

La incertidumbre afecta la estabilidad laboral. Los bancos, para asegurar el cobro, exigen más pie. Menos califican para créditos hipotecarios, generando sobrestock; con mayor oferta, el precio debería bajar.

No obstante, esto se compensa por falta de mano de obra calificada en la construcción, falta de permisos de construcción, escasez de terrenos. La ley corta de pensiones elimina el crédito especial del 65% del IVA a la construcción. La reforma tributaria introdujo el IVA a las viviendas sin subsidio, implicando un mayor costo para construir, manteniendo los precios al alza.

En mi opinión, no existe una burbuja inmobiliaria en Chile. Una propiedad vale lo que se está dispuesto a pagar por ella.

antonio.poblete@pucv.cl

# CRITERIOS ESG Y MAXIMIZACIÓN DEL VALOR SOCIAL AÑADIDO



**ADMINISTRACIÓN.** Siempre la mirada holística en el quehacer organizacional.

**Prof. Dr. Orlando de la Vega Luna**  
Director de Postgrados  
Escuela de Negocios y Economía PUCV  
orlando.delavega@pucv.cl

En ocasiones anteriores nos hemos referido al concepto de SVA, "Social Value Added" o "Valor Social Añadido", que entiendo como "fin de la empresa" (propósito) la satisfacción equilibrada del conjunto de stakeholders, siendo el accionista (shareholder, en inglés) un otro más de sus interesados, pasándola a entender como una institución trascendente y de alcance "multipersonal" y "multidimensional".

#### SENTIDO ÉTICO

Los criterios ESG (Environment, Social and Governance), cuyo acrónimo en español es ASG (Ambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo), precisamente ponen en valor esa mirada amplia, que entiende y gestiona las organizaciones bajo un conjunto de parámetros sostenibles, que se transforman en decisivos a la hora de responsablemente invertir y desarrollar una actividad de negocio; es un entendimiento basado en un "pensar activo en el otro", por tanto de un indeleble sentido ético, pues importa como práctica el respeto por él, el respeto por la dignidad humana.

Los ESG consideran cómo las actividades empresariales

alcanzan e impactan en el medioambiente; cómo su quehacer repercute en la comunidad de relación, en cuanto a cuidados sanitarios, cuidado de las personas y diversidad, entre otros; y su alcance a los accionistas y al propio equipo de administración en cuanto estructura de los directorios, derechos de los accionistas y transparencia.

#### PUNTO DE INFLEXIÓN

2019, último año de la segunda década antes de cambiar el folio 10, ha sido muy significativo y un muy marcado punto de inflexión para la vida de la humanidad, en general, y de nuestro país, en particular.

El coronavirus SARS-CoV-2 y su enfermedad derivada, el covid-19, ha sido un nuevo tipo de epidemia que puede afectar a las personas y que se detectó por primera vez en diciembre de 2019 en la ciudad de Wuhan, provincia de Hubei, en China.

Otro hito significativo ocurrió meses antes, específicamente en agosto de 2019, ahora en los Estados Unidos de Norteamérica, donde los gerentes generales (CEO) de las 200 compañías más importantes del país y del mundo, reunidos en la Business Roundtable, en New York

City, publicaron una declaración redefiniendo el propósito de la empresa, sosteniendo que el accionista no está primero, sino sus comunidades de impacto y sus trabajadores.

En medio de estas dos fechas icónicas para el mundo se desencadenó en Chile el inicio -ahora desde dentro mismo y no como algo que viniese desde fuera- a partir del 18 de octubre del año 2019 un proceso que al día de hoy tiene al país en la discusión y escritura de una propuesta de Constitución que debiese votar su aprobación o rechazo de modo obligatorio -en un plebiscito de salida, durante 2022. Se trata de un tema y de circunstancias de vida significativas, con alcances que trascenderán más allá de las generaciones actuales tanto en el mundo como en Chile.

En medio de todo esto nos encontramos viviendo la "cuarta revolución industrial"; es decir, los tiempos de robots integrados en sistemas ciberfísicos, como responsables de una transformación radical, en palabras de Klaus Schwab -director de World Economic Forum, quien en su libro "La cuarta revolución industrial" (2016) sostiene que se trata de la convergencia de tecnologías digitales, físicas y biológicas que seguirán cambiando el mundo, en un proceso de transición a sistemas construidos sobre la infraestructura de la revolu-

ción digital anterior.

#### CAMBIO CLIMÁTICO

El mundo y, de nuevo, también Chile, enfrentan el fenómeno de Cambio Climático. Así, los desafíos del calentamiento global y la escasez hídrica en algunas zonas y regiones, nos ponen y enfrentan a otra realidad que está aquí y que se encuentra, en estos mismos días, en plena discusión. Se trata de la COP26, en Glasgow; una vez más, se convoca a los líderes mundiales y se nos convoca como sociedad y a la conciencia social para frenar el avance de este mencionado Cambio Climático (sí, aquella misma COP25, que por el fenómeno "octubrista" y también "noviembrista" chileno no se realizó en el país, sino en Madrid). A día de hoy, una vez más se pone sobre la mesa el sentido de urgencia, que busca precisamente concienciar la responsabilidad y cuidado de la casa común, aquello a lo que el Papa Francisco nos convocó en 2015 en su encíclica *Laudato Si*.

La mirada holística a estos estos tres fenómenos: sanitario, sentido de las empresas y convulsión social, en medio de las realidades de Digitalización de las Relaciones y de Cambio Climático, ponen a los Criterios ESG como forma de maximizar el SVA como condición de base para el hacer organizacional.

## libros

### 70 MENSAJES PARA EL FUTURO



La Revista Mensaje fue fundada en 1951 por San Alberto Hurtado, sacerdote jesuita, para aportar a la sociedad a través del análisis de la realidad nacional e internacional desde una perspectiva humanista y cristiana.

Con motivo de los 70 años de Mensaje se acaba de editar el libro "70 Mensajes para el futuro", que contiene 70 entrevistas "que intentan dar respuestas acerca de los grandes desafíos que hoy enfrentamos como humanidad".

En la revisión del libro se encuentra una amplia gama de perspectivas. Esta celebración mira hacia delante para cumplir con la vocación original de la revista: "ayudar a responder las preguntas fundamentales del ser humano: ¿quién soy?, ¿de dónde vengo?, ¿a dónde voy?, ¿para qué estoy en el mundo?!".

**MENSAJE EDICIONES**  
413 PÁGINAS  
PRECIO \$25.000

## web



WWW.IESEINSIGHT.COM

Sitio web de la revista IESE insight, publicada por la prestigiosa IESE Business School. En este portal podrá acceder a la edición digital de esta revista centrada en diversas temáticas relativas a los negocios y la economía.

Adicionalmente, el sitio dispone de una serie de artículos de contingencia, columnas de opinión, recomendaciones de libros, debates y una amplia biblioteca de recursos preparados por académicos del IESE y de instituciones asociadas. Ésta incluye casos de estudio, artículos de investigación, podcasts y videos, entre otras.

En resumen, un sitio altamente recomendado para quienes deseen estar al día en las últimas tendencias y fenómenos relevantes al emprendimiento, la gestión de organizaciones y el funcionamiento de los mercados en general.