

¿Financiarización o financierización? Precisiones etimológicas para un concepto crítico en la literatura de estudios urbanos en Hispanoamérica

Francisco Vergara-Perucich. Universidad de Las Américas, Santiago, Chile.

RESUMEN | El artículo explora las diferencias etimológicas y semánticas entre los términos *financiarización* y *financierización* en el contexto de la literatura hispanoamericana sobre estudios urbanos. A partir de una revisión crítica, se destaca que 'financiarización' se asocia con transformaciones económicas más amplias, mientras que 'financierización' enfatiza procesos estrictamente vinculados al sistema financiero formal. La discusión subraya cómo estos conceptos reflejan dinámicas del capitalismo contemporáneo, particularmente en la interacción entre finanzas y territorio, transformando las ciudades en activos financieros globalizados. Además, se analizan casos de América Latina y Europa, mostrando cómo estos procesos exacerbando desigualdades urbanas y redefinen sectores económicos y sociales. Finalmente, se cuestiona la elección de los términos comentados, destacando la importancia de una traducción precisa que enriquezca el debate académico.

PALABRAS CLAVE | servicios financieros, teoría urbana, geografía económica.

ABSTRACT | *The article explores the etymological and semantic differences between the terms *financiarización* and *financierización* within the context of Hispanic American urban studies literature. Through a critical review, it highlights that 'financiarización' is associated with broader economic transformations, while 'financierización' emphasizes processes strictly tied to the formal financial system. The discussion underscores how these concepts reflect the dynamics of contemporary capitalism, particularly in the interaction between finance and territory, transforming cities into globalized financial assets. Additionally, cases from Latin America and Europe are analyzed, illustrating how these processes exacerbate urban inequalities and redefine economic and social sectors. Finally, the choice of terms is scrutinized, emphasizing the importance of precise translations that enrich academic discourse.*

KEYWORDS | *financial services, urban theory, economic geography.*

Recibido el 20 de diciembre de 2024, aprobado el 13 de mayo de 2025.
E-mail: jvergara@udla.cl

Introducción

Desde 1970, el concepto anglosajón *financialization* se ha instalado como parte de la conceptualización de los cambios en la administración del tesoro de Estados Unidos, la dolarización de la economía mundial y las transformaciones económicas poscrisis del petróleo (Hilferding, 1981). El concepto se ha hecho parte de distintos cuerpos de literatura crítica del capitalismo, pero fue con los primeros signos de globalización que se volvió más usual en la literatura científica. En 1997, en plena discusión sobre las potenciales implicaciones de la globalización, el autor Paul Dembinski (1997) introducía el término *financialisation* en el marco de la conferencia de economía *For what kind of future*, afirmando que dicho término describía la extensión de las finanzas sobre la ininterrumpida multiplicación de actividades financieras con sus transacciones involucradas, que subsumían a nuevas áreas de relaciones sociales e individuales. En el marco de la literatura relacionada con estudios urbanos, Alan Smart y James Lee (2003) adoptaron el concepto *financialization* para referirse al dominio del mundo financiero sobre el mercado de propiedades, planteando los problemas asociados al acceso a activos inmobiliarios con instrumentos de deuda en vez de liquidez, centrándose en el caso de Hong Kong. En la literatura anglosajona, el término *financialisation* (o *financialization*, cuando se aplican normas ortográficas estadounidenses), se ha utilizado principalmente para estudiar el fenómeno en que el mundo de las finanzas se comienza a naturalizar para el uso de la deuda en la vida cotidiana (Mettenheim & Butzbach, 2021), nuevos regímenes de acumulación y una sociedad orientada hacia los intereses de los accionistas financieros (van der Zwan, 2014). Mientras, en estudios urbanos, este concepto se ha utilizado principalmente para examinar los instrumentos hipotecarios de acceso a la vivienda (Rolnik, 2013), la transformación de los inmuebles en activos de renta fija a largo plazo (Aalbers, 2012, 2017) y como emulación de procesos financieros propiamente tales (Aalbers & Christophers, 2014). En la literatura anglosajona, el concepto de *financialisation* está claramente enmarcado en la relación entre aspectos de la vida cotidiana y procesos financieros.

En castellano, el concepto aparece indexado en la Web of Science por primera vez en 2010, en un estudio de Álvarez Peralta y Medialdea García (2010) sobre la estructura accionaria de empresas, disposición que estaría transformando las conductas corporativas con miras a privilegiar objetivos financieros. En dicho artículo, la traducción provista por los autores para *financialisation* fue ‘financiarización’. Sin embargo, en otro tipo de publicaciones, anteriores incluso a las anglosajonas, la literatura hispanohablante ya ensayaba sobre el concepto de ‘financierización’. No obstante, en 1995, Pierre Salama se refería a la financiarización, definiéndola de la siguiente manera:

El fenómeno de la financiarización corresponde a una distorsión de las actividades de la empresa. El mercado financiero se convierte en primer término en lugar de especulación más que de acopio de fondos o garantías diversas. Es por tanto el acto por el que las empresas consagran una parte creciente de sus fondos, es decir de su plusvalía, a una intervención en el sector financiero para beneficiarse del aumento

de los títulos de otras empresas o del Estado. Esta actividad se vuelve más y más importante y tiende a realizarse en detrimento de su actividad productiva. Se alimenta del diferencial de las tasas de ganancia entre las actividades productivas y financieras, en favor de estas últimas, y lo reproduce. (Salama, 1995, p. 442)

Por otro lado, algunos años antes, en 1993, el concepto para similares definiciones era el de ‘financierización’, el cual era explicado de la siguiente manera: “Entendemos por ‘financierización de los precios’ la gen de la referencia a la tasa de interés nominal esperada, de cortísimo plazo, como criterio para los ajustes de precios de los bienes” (de Mello Belluzzo, 1993, p. 93). Por su parte, en *Estabilización macroeconómica...*, Katz (1996) planteaba los riesgos asociados a la financierización de la economía en América Latina, principalmente asociada a riesgos del cortoplacismo e inflación. Diferenciaba al respecto entre democratización del acceso a las instituciones financieras y este fenómeno de la financierización, como se describe en dicho libro publicado por la CEPAL. Esta tribuna busca producir una discusión que permita identificar las acepciones que distinguen el uso del término ‘financiarización’ y el de ‘financierización’, en busca de aumentar la precisión etimológica de ambos conceptos, muchas veces utilizados como sinónimos o traducciones directas de la *financialisation*, aunque no necesariamente significan lo mismo.

La elección entre usar financiarización o financierización en español plantea una cuestión semántica relevante. Ambos derivan de raíces diferentes que afectan su significado: financiarización proviene del verbo financiar, que implica el proceso general de hacer algo financiable o de estructurarlo bajo una lógica de financiamiento, independientemente de la fuente de recursos. En cambio, financierización deriva del adjetivo financiero, lo que delimita su uso al proceso de convertir algo según modelos estrictamente financieros, vinculados al sistema financiero formal y sus lógicas específicas. El sufijo -ización, en ambos casos, denota un proceso o transformación, pero la raíz define el alcance conceptual. Financiarización abarca un espectro más amplio, incluyendo modalidades no tradicionales, como subsidios o aportes colectivos, mientras que financierización subraya el dominio del sistema financiero formal. Por tanto, la elección del término dependerá del enfoque conceptual que se desee priorizar. Mediante una breve revisión de artículos en castellano con alta cantidad de citas –es decir, que han sido usados como referencia–, que aplican una u otra forma de referirse al problema, se buscará identificar si existen diferencias semánticas que justifiquen el uso de ambos conceptos.

Sobre financiarización

Uno de los textos más relevantes sobre procesos financieros en estudios urbanos fue publicado por Rodrigo Cattaneo Pineda en *EURE* en 2011, en un artículo donde aborda el problema de la financiarización en Santiago de Chile con foco en la producción urbana a través de los fondos de inversión inmobiliaria. Para Cattaneo Pineda, estos fondos financian proyectos habitacionales, a la vez que influyen activamente en la morfología urbana, especialmente en la verticalización y renovación de barrios céntricos de Santiago. La financiarización en este caso se ve en una

integración profunda entre mercados de capital y desarrollo urbano, donde la lógica financiera dicta prioridades espaciales en el territorio metropolitano.

En continuidad con el texto antes referido, Antonio Daher (2013) sitúa el concepto de financiarización como un mecanismo de carácter global conflictivo por su capacidad de agravar las desigualdades geográficas. Daher reflexiona sobre el riesgo de que la financiarización refuerce las concentraciones metropolitanas de capital, con especial énfasis en estrategias de inversión en sectores inmobiliarios. En este contexto, las burbujas inmobiliarias se presentan como potenciales consecuencias directas de tales procesos, en los cuales destaca la interacción entre la urbanización de la economía y el avance hegemónico del capital financiero en el desarrollo urbano.

Desde España, Vives y Rullán Salamanca (2014) exploran la financiarización en el contexto de la urbanización neoliberal. Enfatizan en cómo las reformas legales urbanísticas han facilitado la apropiación de rentas del suelo por parte de entidades financieras que desplazan a propietarios tradicionales, desvirtuando en parte la racionalidad tras la tenencia de propiedad inmobiliaria. En su artículo establecen que la financiarización se vincula con la integración del mercado inmobiliario en circuitos globales de capital, intensificando dinámicas especulativas y la subordinación de la vida urbana a sus intereses financieros.

Carlos De Mattos (2016), por su parte, conceptualiza la financiarización como un proceso central en lo que se entiende como metamorfosis urbana, en el cual las ciudades se integran en redes urbanas globales y pierden sus límites tradicionales, incorporando nuevos elementos críticos para la toma de decisiones a nivel local influido por lo global. De Mattos asocia esta dinámica a la globalización financiera, la cual generaría potenciales espacios urbanos mundialmente ilimitados donde lo financiero prima sobre lo productivo, transformando no solo la economía, sino también las estructuras urbanas. Esta lectura se alinea con la de Víctor Delgadillo (2021), quien plantea que la financiarización impacta la producción del espacio urbano y de la vivienda en América Latina. Argumenta que este proceso responde a la lógica de capitales internacionales que reconfiguran ciudades y mercados inmobiliarios como activos financieros en un territorio ampliado por el flujo del capital financiero internacional, puntualizando las diferencias entre lo que indica como economías reales (o materiales) y economías ficticias, que incluirían las financieras.

Con algunos matices, Noemi Levy (2019) explora la financiarización en el contexto del desarrollo económico, enfocándose en los países en desarrollo. Se centra al respecto en las asimetrías entre ahorro, inversión y circulación de ganancias, destacando cómo las instituciones financieras globales transforman los mercados y exacerbando desigualdades estructurales, con especial énfasis en la necesidad de políticas que reduzcan el impacto especulativo y fortalezcan los mercados productivos locales.

Al revisar la literatura que aplica la noción de financiarización, se advierte su enfoque en las reestructuraciones económicas que afectan territorios locales. Se trata de, procesos que se inician como parte de un fenómeno global que redefine profundamente las dinámicas urbanas, al priorizar el capital financiero por sobre la sostenibilidad y equidad locales. Lo urbano muta en lo físico y lo social, la ciudad pasa a ser dominada por el capital financiero y su lógica globalizada. Las

particularidades de los casos de estudio tienden a la convergencia. En todos los casos revisados, la financiarización se refiere al involucramiento de entidades financieras en procesos de producción económica donde tradicionalmente no se encontraban, lo que produce cambios en lógicas y modos de hacer, mutando prioridades y objetivos de los desarrollos.

Sobre financierización

En el uso del concepto financierización, la literatura abarca campos más amplios que el de los estudios urbanos y territoriales. Daniel Cerdas Sandí (2015) estudia el caso de financierización en Costa Rica, viendo cómo las reformas estructurales de los años 1980 y 1990 transformaron la banca pública, específicamente el Banco Nacional de Costa Rica, para lo cual revisa su transición desde un modelo de banca estatal orientada a la regulación económica, hacia uno más alineado con el mercado financiero global. Este cambio refleja la adopción de prácticas financieras internacionales, como la privatización de los depósitos públicos, que se interpreta como parte del auge neoliberal y su impacto en los modos de acumulación. En el ámbito de la salud, se ha hablado de financierización para indicar cómo las empresas promotoras de salud priorizan la lógica financiera por sobre las necesidades de salud pública, alimentando rentas a partir de la desregulación del capital financiero y, en muchas ocasiones, yendo contra el derecho a la salud (Arrivillaga & Salcedo García, 2021).

Una contribución relevante en América Latina fue un libro editado por la CEPAL en 2018, que reunía diferentes miradas y donde la financierización se discute como un fenómeno global con particularidades regionales. En esta obra se sugieren avances teóricos como el concepto de “financierización periférica” para América Latina; se resaltan las tensiones entre el capital financiero y el desarrollo estructural progresivo, cuestionándose si la financierización actúa como obstáculo o puente para el cambio estructural en la región (Abeles et al., 2018).

La financierización ha servido para mirar los mercados inmobiliarios, identificando incluso ejes espacialmente marcados por vectores de alta rentabilidad asociados a infraestructuras clave, como metro o corredores de transporte público (Vergara-Perucich, 2021). Granero Realini (2023) estudia la financierización inmobiliaria en Buenos Aires desde la óptica del complejo inmobiliario-financiero. Este concepto enfatiza cómo los agentes financieros globales transforman tipologías habitacionales para maximizar rentas, sin priorizar las necesidades habitacionales, reflejando con ello un proceso macroeconómico global que mercantiliza el hábitat y lo subordina a lógicas de acumulación de capital. Finalmente, Leopoldo et al. (2024) analizan la financierización en complejos inmobiliario-turísticos en el sur global, destacando cómo las estrategias de fraccionamiento del capital y asociación entre sectores inmobiliarios y turísticos convierten espacios de ocio en activos financieros. Este estudio conecta la financierización con procesos de urbanización que favorecen a inversores internacionales mientras marginan a las poblaciones locales.

La financierización se presenta como un fenómeno transversal que redefine sectores de servicios sociales clave para el desarrollo de la vida urbana; como un proceso que puede perpetuar desigualdades estructurales al subordinar las

necesidades de la sociedad a lógicas financieras influidas por factores propios de las economías globales. Críticamente, la financierización aparece igualada a un motor de desigualdad y reconfiguración económica, profundamente vinculado a las dinámicas del capitalismo contemporáneo.

Discusión

El análisis de los términos financierización y financierización, que se ha presentado a partir de literatura relevante, muestra diferencias sutiles en su uso y alcance, aunque ambos conceptos tienden a referirse a dinámicas similares dentro del marco del capitalismo contemporáneo. La *financiarización* es un concepto que se asocia principalmente a cómo las dinámicas financieras globales reconfiguran las estructuras económicas, físicas y sociales de las ciudades, y se lo emplea para explorar procesos en los cuales el capital financiero transforma los territorios urbanos a través de instrumentos como los fondos de inversión inmobiliaria, las burbujas especulativas y las reformas legales. Se podría decir que remite a situaciones de carácter más estructural que las aludidas por su contraparte, la *financierización*. Esta noción aparece en una literatura más amplia, que subraya la expansión de la lógica financiera a áreas previamente no relacionadas con el capital financiero, con énfasis más centrados en procesos y productos. Aun así, sigue pareciendo más un problema de traducción que de campos semánticos distintivos entre sí.

La traducción de términos técnicos entre idiomas siempre representa un desafío, pues la toma de decisiones sobre cómo plasmar un concepto internacional en una literatura nacional puede requerir discusiones que no siempre se dan. Es clave analizar tanto el origen del concepto como su traducción más adecuada desde una perspectiva crítica y progresiva, considerando que el lenguaje es dinámico. Desde su concepción en inglés, la *financialisation* se refiere al creciente dominio de los mercados financieros, sus instituciones y lógicas, y ello no solo en las economías, sino también en las decisiones políticas, sociales y culturales. Surgido en el contexto del capitalismo tardío y potenciado por la desregulación económica de los años setenta, este proceso implica que las actividades financieras tienen un peso desproporcionado, afectando incluso sectores no tradicionales, como la vivienda, la salud o la educación. En inglés, el término proviene de la palabra *finance*, con raíces en el francés antiguo *financier* y el latín *finis*, que denotan pago o fin. El sufijo *-isation*, de origen francés y latín, indica acción o proceso, lo que en conjunto da lugar a un concepto que significa el proceso de hacer algo financiero o de convertirlo en un asunto financiero.

En español, dos opciones parecen viables para traducir *financialisation*: financierización y financierización. El término financierización deriva del verbo financiar, que implica la acción de aportar recursos para llevar a cabo algo. Por su parte, financierización proviene del adjetivo financiero, que se refiere tanto al sistema financiero como a los agentes y actividades específicamente relacionadas con él. A primera vista, financierización parece más natural en español, dado que el idioma tiende a formar palabras derivadas de verbos para describir procesos, como ocurre con industrialización o globalización. Sin embargo, el análisis semántico revela una

posible limitación de financiarización como traducción directa de *financialisation*. Al derivar de financiar, este término puede interpretarse como un proceso más amplio, relacionado con cualquier tipo de financiamiento, independientemente de su fuente. En este sentido, financiarización podría abarcar incluso modelos de financiamiento no financieros, como subvenciones, trueques o aportes comunitarios. Esta amplitud conceptual se aleja del significado original de *financialisation*, que está estrictamente vinculado al sistema financiero formal y sus lógicas específicas. Por otro lado, financierización, tal vez menos natural en español, preserva el enfoque exclusivo en lo financiero. Al derivar de financiero, este término se alinea más estrechamente con el inglés *financialisation*, enfatizando la transformación de ámbitos económicos y sociales desde la óptica del sistema financiero formal.

Otro elemento importante de considerar es la traducción inversa. Si financierización se traduce al inglés, el resultado sería *financialisation*, reflejando una correspondencia directa tanto en etimología como en semántica. En cambio, financiarización podría dar lugar a términos como *fundraising* o *funding dynamics*, los cuales se refieren a procesos de financiamiento en un sentido más amplio, pero no necesariamente al dominio específico del sistema financiero. Esto refuerza la idea de que financiarización podría no ser una traducción exacta de *financialisation*, aunque su uso se haya generalizado en múltiples publicaciones.

A pesar de estas diferencias, no se puede ignorar la prevalencia de financiarización en los textos académicos en español. Este uso extendido refleja una adaptación lingüística y conceptual que ha ganado legitimidad a través de la repetición y el consenso. No obstante, también podría ser el resultado de una adopción acrítica del término, sin un análisis detallado de sus implicancias semánticas. En este sentido, financierización es una alternativa más precisa que podría enriquecer el debate académico bilingüe y ofrecer una mejor herramienta para describir el fenómeno.

La elección entre financiarización y financierización depende, por tanto, del énfasis que se desee priorizar. Si el objetivo es capturar el proceso más amplio de transformación hacia una lógica de financiamiento, independientemente de su origen, financiarización parece ser una opción válida y coherente con las reglas del español. Sin embargo, si se busca reflejar el dominio específico del sistema financiero formal, financierización se presenta como una alternativa más adecuada, aunque menos usada. Esto plantea la cuestión de si el lenguaje debe adaptarse a los usos existentes o si es necesario proponer términos más precisos que reflejen mejor la realidad del fenómeno descrito.

Referencias bibliográficas

- Aalbers, M. B. (2012). *Subprime cities: The political economy of mortgage markets*. Wiley-Blackwell.
- Aalbers, M. B. (2017). The variegated financialization of housing. *International Journal of Urban and Regional Research*, 41(4), 542–554. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12522>
- Aalbers, M. B. & Christophers, B. (2014). Centring housing in political economy. *Housing, Theory and Society*, 31(4), 373–394. <https://doi.org/10.1080/14036096.2014.947082>

- Abeles, M., Pérez Caldentey, E. & Valdecantos, S. (Eds.). (2018). *Estudios sobre financierización en América Latina*. CEPAL. <https://www.cepal.org/es/publicaciones/43596-estudios-financierizacion-america-latina>
- Álvarez Peralta, N. & Medialdea García, B. (2010). La influencia de la financierización sobre el gobierno corporativo de la empresa: el papel de los inversores institucionales. *Revista de Economía Mundial*, (24), 165-191. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=3227831>
- Arrivillaga, M. & Salcedo García, J. P. (2021). Globalización, inequidades sociales y financierización de la salud, debate a partir del caso Colombia. *Revista Cubana de Salud Pública*, 46(3), e1598. http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0864-34662020000300016
- Cattaneo Pineda, R. A. (2011). Los fondos de inversión inmobiliaria y la producción privada de vivienda en Santiago de Chile: ¿Un nuevo paso hacia la financierización de la ciudad? *Revista EURE - Revista de Estudios Urbano Regionales*, 37(112), 5-22. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612011000300001>
- Cerdas Sandí, D. (2015). El proceso de financierización de la Banca Pública Costarricense: el caso del Banco Nacional, 1995-2005. *Revista de Ciencias Sociales*, IV(150), 125-136. <https://doi.org/10.15517/rcs.v0i150.22836>
- Daher, A. (2013). Territorios de la financierización urbana y de las crisis inmobiliarias. *Revista de geografía Norte Grande*, (56), 7-30. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022013000300002>
- De Mattos, C. (2016). Financierización, valorización inmobiliaria del capital y mercantilización de la metamorfosis urbana. *Sociologías*, 18(42), 24-52. <https://doi.org/10.1590/15174522-018004202>
- de Mello Belluzzo, L. G. (1993). La naturaleza de la moneda y la gestión monetaria. *Investigación Económica*, 52(203), 77-101. <https://www.jstor.org/stable/42778920>
- Delgadillo, V. (2021). Financierización del desarrollo urbano en la Ciudad de México. *Punto Sur*, (4), 99-118. <https://doi.org/10.34096/ps.n4.10404>
- Dembinski, P. H. (1997). The financialisation of the world and the risks of not making sense. En R. Papini, A. Pavan & S. Zamagn (Eds.), *Living in the Global Society* (pp. 285-293). Routledge.
- Granero Realini, G. (2023). Financierización inmobiliaria y nuevas formas de habitar. Articulaciones teóricas para su abordaje desde Buenos Aires. *Revista Ciudades, Estados y Política*, 10(2), 73-89. <https://doi.org/10.15446/rcep.v10n2.104200>
- Hilferding, R. (1981). *Finance capital: A study of the latest phase of capitalist development*. Routledge & Kegan Paul.
- Katz, J. (1996). *Estabilización macroeconómica, reforma estructural y comportamiento industrial: estructura y funcionamiento del sector manufacturero latinoamericano en los años 90*. CEPAL. <https://hdl.handle.net/11362/1981>
- Leopoldo, E., Pereira, A. Q. & Salinas, L. (2024). Producción y financierización de complejos inmobiliario-turísticos en el Sur Global: Nuevos negocios y estrategias en el Nordeste brasileño y el Caribe mexicano. *Revista de geografía Norte Grande*, (89), 1-20. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022024000300009>
- Levy, N. (2019). Financiamiento, financierización y problemas del desarrollo. *Cuadernos de Economía*, 38(76), 207-229. <https://doi.org/10.15446/cuad.econ.v37n76.60786>

- Mettenheim, K. & Butzbach, O. (2021). *Financialization of the economy, business, and household Inequality in the United States. A historical-institutional balance-sheet approach*. Routledge.
- Rolnik, R. (2013). Late neoliberalism: The financialization of homeownership and housing rights. *International Journal of Urban and Regional Research*, 37(3), 1058-1066. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12062>
- Salama, P. (1995). *Algunas lecciones de la historia reciente de América Latina. Pierre Salama*. BANCOMEX. <http://revistas.bancomext.gob.mx/rce/magazines/317/1/RCE1.pdf>
- Smart, A. & Lee, J. (2003). Financialization and the role of real estate in Hong Kong's regime of accumulation. *Economic Geography*, 79(2), 153-171. <https://doi.org/10.1111/j.1944-8287.2003.tb00206.x>
- van der Zwan, N. (2014). Making sense of financialization. *Socio-Economic Review*, 12(1), 99-129. <https://doi.org/10.1093/ser/mwt020>
- Vergara-Perucich, J. F. (2021). Precios y financierización: evidencia empírica en mercado de la vivienda del Gran Santiago. *Revista INVI*, 36(103), 137-166. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582021000300137>
- Vives, S. & Rullán Salamanca, O. (2014). La apropiación de las rentas del suelo en la ciudad neoliberal española. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (65). <https://doi.org/10.21138/bage.1758>