

# ¿LA PRIMARIZACIÓN DE UN “SEGUNDO CIRCUITO”? HACIA UNA ECONOMÍA POLÍTICA ESPACIAL DE LA FINANCIARIZACIÓN INMOBILIARIA

Daniel Santana<sup>1</sup> y Ángela Alzate<sup>2</sup>

## Resumen

A pesar de las mutaciones en los agentes, estrategias y ciclos espacio-temporales involucrados en la producción inmobiliaria, la teoría urbana marxista aún no termina de actualizarse en éste tema. El propósito de la presente ponencia es reflexionar sobre la financiarización inmobiliaria y sobre cómo este proceso ha reestructurado y primarizado un sector que hasta hace unas décadas era considerado como arcaico y poco dinámico. Se propone más que todo una reflexión teórica y una hipótesis especulativa que busca abrir el camino a una actualización de lo inmobiliario como un ámbito central para una economía política del espacio urbano.

**Palabras claves:** financiarización, reestructuración inmobiliaria, urbanización, teoría urbana.

---

<sup>1</sup> Doctor (c) en Geografía, Instituto de Geografía. Pontificia Universidad Católica de Chile. E-mail: [ldsantana@uc.cl](mailto:ldsantana@uc.cl)

<sup>2</sup> Doctora (c) en Geografía, Instituto de Geografía. Pontificia Universidad Católica de Chile y docente de la Escuela de Planeación Urbano-Regional, Universidad Nacional de Colombia, Sede Medellín. E-mail: [amalzat1@unal.edu.co](mailto:amalzat1@unal.edu.co).

[El sector inmobiliario] es en todas partes, globalmente, una rama de estructura arcaica en relación al resto de la economía del capitalismo monopolístico. ¿En qué consiste este arcaísmo? Expresa el bajo desarrollo de las fuerzas productivas y, simultáneamente, el débil desarrollo de las relaciones de producción capitalistas y monopolistas en esta rama (Topalov, 1979: 93).

Durante mucho tiempo, lo “inmobiliario” no tuvo dentro del capitalismo más que una importancia menor. [...] Ahora bien, su situación ha cambiado por completo [...] hace falta explicar *el cómo y el por qué* [cursivas propias] el capitalismo ha tomado posesión *del espacio*, de ahí la tendencia de lo que fue otrora inmobiliario, ahora convertido en bienes inmuebles (construcciones, especulaciones), a convertirse en centro neurálgico del capitalismo (Lefebvre, 1976: 100)

## **Introducción**

Como lo demuestra el fragmento citado de Topalov (1979), hasta la década de los setenta, la teoría urbana crítica conceptualizaba al sector inmobiliario como una rama arcaica caracterizada por una alta composición orgánica del capital dado el atraso técnico de la misma y también por su dependencia de una materia prima no reproducible por el trabajo concreto, el espacio, que al estar sujeto a la relación social de la propiedad privada, terminaba manteniendo un carácter rentfístico, reminiscencia del modo de producción feudal.

Si esos planteamientos se empleasen para comprender el rol contemporáneo que asume la producción, circulación y consumo de ambiente construido –entendido en un sentido amplio como edificios y las infraestructuras articuladas a estos– para la acumulación, sería imposible dar cuenta de procesos como el denominado tsunami urbanizador en España (Gaja, 2008), la

crisis de las *subprime* en Estados Unidos (Aalbers, 2009; Peet, 2011; Fox-Gotham, 2009) o incluso, lo que podría denominarse como la locomotora inmobiliaria en Colombia y la masificación de la ciudad inmobiliaria en Chile (Hidalgo *et al.*, 2014). La caducidad de lo que Merrifield (2014) denomina como la vieja cuestión urbana implica también una obsolescencia de la teoría urbana “eurocomunista” (Pradilla, 2009) e incluso de la teoría urbana marxista latinoamericana que es viuda del espacio (Santana, en evaluación).

Una alternativa es recurrir a la interpretación esbozada en la cita introductoria por Henri Lefebvre (1976), lo que requiere en términos teóricos, visitar algunas de las propuestas conceptuales de dicho autor, hibridarlas en ciertos puntos con los aportes dialécticos de Harvey (1990; 1985; 2013), Pereira (2006; 2008; 2013) y Lencioni (2014), y proponer un conjunto de categorías novedosas para una economía política del espacio urbano centrada en responder a *cómo y por qué* la producción de espacio urbano podría ser considerado un centro neurálgico del capitalismo financiarizado contemporáneo.

En la presente ponencia, el objetivo es reflexionar sobre el primer aspecto –abordando el segundo de forma tangencial–, es decir, sobre *el cómo* la producción de ambiente construido urbano ha pasado a ser un sector capitalista dinámico que profundiza y propicia nuevos mecanismos de explotación, expropiación y desigualdad socioespacial. La reflexión en este sentido presenta tres dimensiones: en primer lugar se conceptualizan las transformaciones de lo que usualmente se denomina como sector inmobiliario, asociadas a la hegemonía ejercida por las finanzas, a partir del concepto de “financiarización inmobiliaria” que se ha operacionalizado mediante instrumentos que han redefinido los procesos de producción, circulación y consumo de ambiente construido; posteriormente se redefine el sector inmobiliario como un “segundo circuito” a partir de una conceptualización híbrida –combina elementos teóricos de Lefebvre (1976; 1980) y Harvey (1985; 1990)– que señala su potencial para compensar la caída de la tasa de ganancia industrial y para mutar en diversas formas de capital

ficticio; finalmente, se enuncia una hipótesis teórica según la cual a la reestructuración inmobiliaria (Pereira, 2006; 2008), mediante la concentración y centralización del capital orientado a la producción de ambiente construido, le ha seguido en ciertos contextos, un proceso de primarización del segundo circuito: lo inmobiliario se convierte en el centro neurálgico del capitalismo urbano-regional contemporáneo.

### **1.La financiarización inmobiliaria ¿nuevo motor de la producción del espacio urbano?**

A diferencia del concepto de globalización o mundialización, la categoría de la financiarización aunque bastante polisémica, proviene de la economía política marxista anglosajona (Lapavitsas, 2016). La diferencia entre las distintas nociones de financiarización provienen del origen teórico al que se adscriben: en particular destacan acá la conceptualización postmarxista de Marazzi (2009; 2014), la regulacionista planteada por Chesnais (2003; 2009) y la marxista-leninista más clásica, planteada por Lapavitsas (2009; 2016).

Es evidente en dichos enfoques, la impronta que ha dejado el giro espacial en la teoría marxista ya que en esas tres corrientes la espacialidad del proceso de financiarización es una pieza central para su comprensión, ya sea concibiendo al espacio como una fuente de rentas geoeconómicas (Marazzi, 2014), describiendo los mecanismos espacialmente jerárquicos del estallido de las crisis en los mercados financieros (Chesnais, 2003) o admitiendo que existen diversas tipologías de la financiarización a partir de las rugosidades espaciales de los mercados financieros estatales y locales, lo que implica la existencia de formas dominantes –países de capitalismo avanzado– y subordinadas –países emergentes– (Lapavistas, 2016; Chesnais, 2003).

No obstante, en geografía la categoría de la financiarización ha sido abordada en un campo con pocos practicantes hasta la crisis del 2008, denominado como “geografía financiera o de las finanzas” (Martin, 1999; Leyshon y Thrift, 1997; Clark y Wójcik, 2007, Lee *et al.* 2009; Pike y Pollard, 2010) y que no se encuentra directamente vinculado con la teoría marxista sino más

bien con los discursos postestructuralistas. A pesar de ello, ha sido en geografía humana en donde se han hecho más esfuerzos por vincular la espacialidad de las finanzas globales con la producción de ambiente construido (Aalbers, 2007, 2009; Fox-Gotham 2006, 2009), en especial la vivienda, una relación que no aparece muy teorizada –aunque si enunciada<sup>3</sup>– en otros autores marxistas de las ciencias sociales.

En el presente ensayo se presenta una interpretación geomarxista de la financiarización, más cercana a la de teóricos sociales como Lapavistas, Marazzi, Chesnais, Peet y Harvey que a la de la geografía posestructuralista anglosajona. Sin embargo, el objetivo central no es definir *per se* las características sistémicas de la financiarización sino teorizar su incidencia en lo que Henri Lefebvre (1980) denominó como segundo circuito y que aquí se define como *el conjunto de relaciones sociales y espaciales de producción, circulación y consumo de espacio social convertido en productos inmobiliarios –sean edificios, infraestructuras o equipamientos–, a partir del ejercicio de estrategias espaciales de acumulación por urbanización –centralización, descentralización, cohesión y segregación<sup>4</sup> de formas, funciones y estructuras urbanas–.*

Se asume como hipótesis teórica central que han sido la financiarización inmobiliaria y la nueva razón neoliberal del Estado lo que ha implicado que el segundo circuito se haya convertido en muchos ámbitos metropolitanos, en un circuito de primer orden no sólo para realizar excedentes derivados de la sobreproducción industrial a escala global, nacional o local y de la especulación

---

<sup>3</sup> Marazzi (2014: 172) señala por ejemplo que la producción inmobiliaria es una de las áreas tradicionales de la conversión de rentas en ganancias; Lapavistas (2016) señala la relación entre formación de capital ficticio y la construcción; Chesnais (2005) aborda de manera tangencial el concepto de capitalismo patrimonial en el cual lo inmobiliario cumpliría un rol destacado; y Brenner (1999) refiere la relación entre aumento de las finanzas y crecimiento de la construcción, en contextos próximos a crisis de sobreproducción industrial.

<sup>4</sup> Son los cuatro procesos espaciales de urbanización que define Lobato Correa (1985): la centralización implica aglomeración de alta accesibilidad de funciones dominantes; la descentralización la difusión también aglomerada o dispersa de funciones residenciales, industriales o comerciales; la cohesión que implica el agrupamiento espacial de una determinada función, en especial comerciales o industriales; y la segregación que se basa en la separación según la estructura de clases y facciones sociales de los diferentes sectores residenciales. Aquí se podría distinguir además entre la segregación autoimpuesta –generalmente para clases altas y medias altas– o impuesta –de clases medias bajas y bajas–.

en diversas formas de capital ficticio –bonos, acciones, derivados, etc. –, sino en una fuente atractiva para formar plusvalía proveniente de la construcción. Solamente mediante una teorización de ese proceso podría comprenderse la pregunta planteada por Lefebvre (1976) sobre “el cómo” la producción de espacio urbano sería la piedra angular para la reproducción del capitalismo contemporáneo.

Se podría definir entonces la *financiarización como un nuevo proceso de desarrollo geográficamente desigual basado en la expropiación (Lapavitsas, 2016), centralización (Chesnais, 2003) y capitalización socializada de salarios (Marazzi, 2014), ingresos y rentas por parte de mercados financieros que operan de manera global y local simultáneamente, y que aunque se basan en la producción de capital ficticio y especulativo, estimulan también la producción de valor en esferas de la reproducción social (Marazzi, 2014)*<sup>5</sup>: la producción de la ciudad, lo urbano y la urbanización son ejemplos claros de ambas facetas.

En primer lugar los espacios urbanos abarcan activos que pueden ser puestos a circular como capital ficticio, en lo que Merrifield (2014: 109) denomina de manera elocuente como “ciudad parasítica”<sup>6</sup>, pero también actúan como un medio un medio de producción multifacético para producir valor a gran escala en actividades que eran antes de reproducción social tales como la vivienda contingente a nuevas modas y gustos –ideologías inmobiliarias–, los equipamientos urbanos, los servicios públicos o las infraestructuras para el consumo en el espacio y el consumo del espacio –el turismo– (Carlos, 2008), conformando así lo que podría denominarse como “ciudad commodity”.

---

<sup>5</sup> Marazzi (2014) señala el *crowdsourcing* o externalización de tareas como ejemplo principal; sin embargo, hay muchos otros como el trabajo en casa, el cibertrabajo o las formas laborales flexibles.

<sup>6</sup> “Los parásitos succionan la riqueza común en todo el mundo, comiendo del interior del cuerpo social, despojando a la gente de sus activos, expulsando hogares de sus casas, desposeyendo valores en lugar de aportar nada para su creación. En las ciudades parasitarias, la riqueza social es consumida a través de empresas derrochadoras, administradas por las élites parasitarias, nuestra misma aristocracia (el 1 por ciento) que derrocha capacidad generativa que próspera exclusivamente en actividades improductivas: ruedan los dados en el mercado de valores, el beneficio de los intercambios desiguales, engullen lo público; ellos sustraen los alquileres y tratan a la tierra como un activo financiero y especulativo puro, como una forma de capital ficticio”.

Ello no implica desde luego que haya desaparecido la “ciudad expoliada”, aquella en donde tiene lugar la producción simultánea de valor –definido a partir del trabajo manufacturero clásico– y de un ejército de reserva, que se mantiene también de las economías informales o criminales, sino que a ésta se le superponen, en diversas proporciones y combinaciones, tanto la ciudad commodity como la parasítica. Sin embargo, ¿cuáles son los mecanismos financiarizados que han sido efectivos para que el segundo circuito moldee simultáneamente estas tres ciudades yuxtapuestas?

La financiarización inmobiliaria podría ser entendida entonces como un proceso de características sistémicas y globales que se manifiesta desigualmente según las condiciones del lugar, basado en la expropiación, centralización y privatización ampliadas<sup>7</sup> tanto de espacios sociales como de excedentes de capital –salarios, ingresos (plusvalías no reinvertidas, impuestos, ganancias) y rentas– para ser invertidos en la producción, tanto productiva –valga la redundancia como improductiva–, de ambiente construido.

Lo que se denomina acá como segundo circuito, había sido como lo mencionó Lefebvre (1976), una rama capitalista caracterizada por su atraso tecnológico y por una subordinación a otros sectores industriales que eran la fuente de los excedentes para la inversión en producción inmobiliaria. Sin embargo, tres procesos geohistóricos de escala global han transformado esas trabas en ventajas que han sido potenciadas a partir de la financiarización inmobiliaria y del neoliberalismo como ideología rectora de la planificación urbana: la primera es una persistente sobrecapacidad productiva global que ha hecho descender tendencialmente la tasa de ganancia industrial –lo que fue conceptualizado por Lefebvre (1976), como primer circuito y por Harvey (1985) como circuito primario de acumulación– tal como lo reconocen diversos autores (Arrighi, 1994; Brenner, 1999; Chesnais, 2003; Lapavitsas, 2016); la segunda es lo que

---

<sup>7</sup> Ampliada quiere decir que es sistemática, ya que es impulsada a partir del nexo Estado-finanzas (Harvey, 2012) y mediante lo que Chesnais (2003) denomina como inversores institucionales que incluye tanto a la banca comercial, como a la de inversión, las aseguradoras, los fondos de pensiones y demás.

Chesnais (2005) denomina como mundialización financiera que tiene que ver con la integración global de mercados accionarios y la más libre circulación de capitales financieros buscando ámbitos favorables para su rentabilidad; y la tercera incluye un conjunto de cambios normativos e institucionales que han implicado una mayor facilidad para extraer liquidez de los productos inmobiliarios (Daher, 2013).

A partir de esos tres procesos, la producción de mercancías inmobiliarias se volvió sumamente rentable no sólo como medio para la especulación, sino para la absorción productiva de excedentes de capital. El carácter híbrido de las mercancías inmobiliarias como un bien productivo –aplicación de trabajo en la construcción– que es producido en una rama caracterizada por una baja composición orgánica de capital y por consiguiente una alta tasa de explotación y de plusvalor, así como su naturaleza de bien financiero dada la existencia de la propiedad privada sobre una superficie o volumen de espacio social –que asume características muy variables y dinámicas en términos absolutos, relativos, relacionales, percibidos, concebidos y vividos<sup>8</sup>– han hecho que la producción de ambiente construido sea un ámbito privilegiado para invertir el capital excedente.

Aunque la literatura sobre la reestructuración del sector inmobiliario a partir de la financiarización ha hecho más énfasis en los instrumentos financieros secundarios, generadores de capital ficticio, tales como la securitización, la titulización (de Mattos, 2015; Daher, 2013; Fox-Gotham, 2009; Aalbers, 2007) que generalmente se emplean para facilitar la circulación o el consumo rentista de “activos inmobiliarios”, se podría plantear que son los que se inciden directamente en la fase de producción, los que han contribuido a reestructura de raíz el segundo circuito.

---

<sup>8</sup> Los productos inmobiliarios al ser fragmentos de espacio social cuentan con características topológicas absolutas (posición, delimitación), relativas (su posición se inserta y depende de la de otras construcciones) y relacionales (son producto de relaciones sociales y procesos geohistóricos), así como percibidas (materiales y visuales), concebidas (representadas o simbólicas) y vividas (experienciales). La primera tríada topológica se deriva de Harvey (2006) y la segunda de Lefebvre (2013).

Para caracterizar éste último punto se puede aplicar la caracterización de los agentes de la financiarización y de sus relaciones hecha por Lapavitsas (2016). En primer lugar las empresas no financieras –en este caso las promotoras o constructoras– reducen su dependencia respecto a los bancos ya que la posibilidad de transar acciones, recibir financiamiento por parte de variados inversores institucionales –administradoras de fondos, aseguradoras, fondos de pensiones, corredores de bolsa, etc. – y emplear sus propios instrumentos financieros –fiducias, derivados, opciones– ofrece oportunidades para centralizar y concentrar capital; aunque la relación de dependencia respecto a los bancos tiende a disminuir, aumenta respecto a los inversores institucionales, definiendo parámetros espacio-temporales favorables a los intereses de éstos últimos en función de la rentabilidad, liquidez y riesgo esperado.

Las empresas financieras ahora mucho más diversas que antes, ya que se incluyen los inversores institucionales y no sólo la banca, se orientan a variadas formas de circulación del capital financiero –a crédito y ficticio–. La banca, en especial la involucrada en el segundo circuito se dedica al comercio financiero a partir de los mercados secundarios de capital ficticio –titulización, *hedge funds*, derivados, fondos mutuos de deuda, fondos de inversión inmobiliaria para rentas, REITS especializados en leasing–, pero también a la financiación del consumo inmobiliario de los hogares –a través de los ya tradicionales créditos hipotecarios, pero también de otras formas como el leasing–.

También la financiarización penetra a la escala social del individuo y de su subjetividad (Lapavitsas, 2016) para convertirlo en un consumidor de créditos para todos los ámbitos de la vida –la salud, la educación, el ocio–, en este caso no sólo los préstamos para la vivienda, sino para bienes de consumo que buscan equiparla y también en un inversor institucional que busca sacar rentabilidad de sus activos –la vivienda principal, la vivienda secundaria, sus ahorros corrientes, sus fondos pensionales, etc.–, definiendo lo que Marazzi (2014) denomina como individuo patrimonial. Sin embargo, no siempre el individuo actúa como un inversionista

consciente ya que la centralización de ingresos a los hogares suele revistar una forma de violencia que adquiere tintes de expropiación (Lapavitsas, 2016). No sólo persiste la explotación capital productivo trabajo sino una más novedosa entre el capital financiero y el trabajo; los argumentos sobre una supuesta socialización de los medios de producción es bastante discutible y son quizás el ejemplo de una nueva ideología de la financiarización.

Todos estos procesos, tendencias y relaciones, han hecho además que la inversión inmobiliaria pase a formar parte importante de *holdings* financieros, comerciales, industriales o diversificados con lo cual se han producido múltiples cambios en la financiación no sólo del consumo, sino de la producción y la circulación de ambiente construido. Para aprovechar el potencial del ambiente construido como ámbito para la absorción productiva e improductiva de excedentes de capital, el capital se ha valido de una serie de instrumentos para facilitar la expropiación, centralización y privatización tanto de fragmentos del espacio –terrenos urbanos y rurales, áreas construidas, espacios naturales, etc. – como de salarios, ingresos y rentas que se invierten tanto en la producción de ambiente construido como en su circulación bajo la forma de capital a interés o capital ficticio (cuadro 1).

Como se observa en el cuadro 1, la densidad de instrumentos de la financiarización inmobiliaria es mayor para la función de la producción, mientras que disminuyen ostensiblemente en cuanto a la circulación de las mercancías inmobiliarias; mientras que la densidad de instrumentos para el consumo, generalmente improductivo, del ambiente construido tiende a aumentar. Se podría señalar que la financiarización ha incrementado la escala de la construcción y de la especulación inmobiliaria de manera casi que simultanea.

**Cuadro 1. Instrumentos para la financiarización inmobiliaria.**

| Instrumentos de la financiarización inmobiliaria |        |            |             |         |
|--|--------|------------|-------------|---------|
| Tipo   | Agente | Producción | Circulación | Consumo |

|                               |   |  |   |  |
|-------------------------------|---|--|---|--|
| <b>Capital de circulación</b> | <b>Promotores inmobiliarios</b>   | 1) Cotización en bolsa: basada en la construcción.   | 1) Financiamiento a la demanda por modus propio o empresas financieras del holding. |  |
|                               |   | 2) Articulación con fondos de inversión (inmobiliarios de desarrollo).                           | 2) Cotización en bolsa: basada en la especulación con terrenos.                     |  |
|                               |   | 3) Articulación con fondos de pensiones.   | 3) Futuros  |  |
|                               |   | 4) Centralización de capital vía fiducias.   |   |  |
|                               |   | 5) Opciones ( <i>call</i> )  |   |  |
|                               |   | 6) Absorción en holdings financieros, comerciales, industriales o diversificados.                |   |  |
|                               | <b>Corredoras inmobiliarias</b>   |  | 1) Absorción en holdings financieros, comerciales, industriales o diversificados.   | 1) Tiempos compartidos   |
| <b>Capital productivo</b>     | <b>Constructores</b>  | 1) Cotización en bolsa.  |   | 1) Gestión de concesiones                                      |
|                               |   | 2) Participación en deuda pública.   |   |  |
|                               |   | 3) Articulación con fondos de inversión (inmobiliarios de desarrollo).                           |   |  |
|                               |   | 4) Centralización de capital vía fiducias.   |   |  |
|                               |   | 5) Absorción en holdings inmobiliarios, financieros, comerciales, industriales o diversificados. |   |  |
| <b>Capital financiero</b>     | <b>Inversores institucionales (Compañías de seguros, corredoras de bolsa, fondos de pensiones; bancos).</b> | 1) Fondos de inversión inmobiliaria (REITS): en este caso de desarrollo.                         | 1) Fondos de inversión inmobiliaria: en este caso para compra-venta.                | 1) Fondos de inversión inmobiliaria: en este caso para rentas. |
|                               |   | 2) Fondos mutuos de capitalización   | 2) Fondos mutuos de deuda   | 2) Fondos mutuos de deuda.                                     |
|                               |   |  | 3) Derivados  | 3) Derivados   |

|               |   |  |  |   |
|---------------|---|--|--|---|
|               |   |  |  | 4) <i>Hedge funds</i> o fondos de cobertura.  |
|               |   |  |  | 5) REITS (Real Estate Investment Trusts): leasing.  |
|               |   |  |  | 6) Derivados financieros (acciones y bonos) y no financieros (materias primas, de la construcción). |
|               | <b>Bancos</b>                                   | 1) Apertura de filiales inmobiliarias (creación, adquisición, fusión). | 2) Ampliación de mercados primarios de hipotecas -nexo Estado-finanzas- y uso de mercados financieros secundarios: securitización. | 2) Securitización   |
|               |   | 1) Regulación cooptada para expropiar propietarios del suelo.          | 1) Subsidios para crear demanda financiera solvente  | 1) Asunción de riesgos, socialización de pérdidas y privatización de los beneficios.                |
| <b>Estado</b> | <b>Niveles estatales, regionales y locales.</b> | 2) Recalificaciones y ajustes de las zonificaciones urbanas.           | 2) Endeudamiento inmobiliario con la banca internacional o la banca multilateral.  | 2) Políticas de concesiones.  |
|               |   | 3) Empredimientos de macroproyectos urbanos.                           | 3) Creación de mecanismos de titulización hipotecaria.   |   |
|               |   | 4) Alianzas público-privadas.  |  |   |

Fuente: elaboración propia.

No obstante, se precisa una teorización más profunda sobre la financiarización inmobiliaria que incluya los ritmos espacio-temporales diferenciales en los que operan cada uno de aquellos instrumentos en la producción de espacio urbano: se podría plantear como lo sugiere Cattaneo (2011) con datos para el caso de Santiago de Chile, que la producción de ciertos productos inmobiliarios depende ahora más de los requerimientos en términos de rentabilidad, liquidez y riesgo por parte de los inversores institucionales; por ejemplo, el autor diferencia entre los

fondos de pensiones que financian la producción expedita de torres de apartamentos en el área central de la ciudad –búsqueda de liquidez rápida– y las administradoras de fondos que optan por el desarrollo de condominios cerrados suburbanos –propenden más por una elevada rentabilidad, que por una liquidez inmediata–.

En ausencia de datos y espacio para dicha tarea, se podría plantear que ha sido la financiarización de la producción inmobiliaria, más que del consumo de ambiente construido, lo que ha permitido una serie de cambios en la estructura del sector de la promoción y construcción que le permiten operar de manera simultánea en la producción de la ciudad explotada, *commodity* y parasítica.

## **2. ¿Sector inmobiliario, circuito secundario o segundo circuito?**

Para evidenciar desde el punto de vista teórico cómo lo inmobiliario ha sido reconvertido en un sector económico neurálgico para el capitalismo –primero mediante su reestructuración y luego a partir de su primarización como sector líder de ciertas economías urbanas–, es necesario conceptualizar con claridad y profundidad la categoría del segundo circuito propuesta originalmente por Lefebvre (1976) y que fue readaptada por Harvey (1985) bajo el concepto de circuito secundario. Aunque parece una diferencia semántica simple ambas responden a enfoques teóricos diferenciados: el primero implica una aceptación de la operación de la ley tendencial de la caída de la ganancia a largo plazo y otra a su rechazo, a favor de caídas cíclicas. Esa diferencia no ha sido captada por quienes han desarrollado el concepto de circuito secundario de Harvey, omitiendo este tan punto central (Vives y Rullan, 2014; Beauregard, 1994; Fox-Gotham, 2006).

La noción de “segundo circuito” fue transformándose en el pensamiento urbano de Lefebvre, desde un concepto aislado hasta una categoría que desempeña un rol relevante en su teoría de la producción del espacio. Un ejercicio bibliográfico de seguimiento cronológico del término,

revela que este autor lo propuso primero en “*La revolución urbana*” (Lefebvre, [1970] 1980: 164-165), definiéndolo como sigue:

“lo “inmobiliario”, como se suele llamar, desempeña el papel de un segundo sector, de un circuito paralelo al de la producción industrial que trabaja para el mercado de “bienes” no duraderos o menos duraderos que los inmuebles. Este segundo sector absorbe los choques. En caso de crisis el capital afluye hacia él, pero si bien empieza por sacar beneficios fabulosos, termina por hundirse. Porque en este sector los efectos “multiplicadores” son débiles: hay pocas actividades inducidas. El capital se inmoviliza en lo inmobiliario y la economía nacional (llamada nacional) sufre entonces las consecuencias.”

De esa manera el segundo circuito aunque podía reemplazar al primero en fases de crisis, dado su atraso técnico, no estaba en condiciones de situarse en el primer lugar de la economía capitalista. No obstante, en dicha exposición aparece una afirmación transductiva o hipótesis especulativa según la cual:

“El papel y la función de ese sector no cesa de crecer. En la medida en que el circuito principal, es decir, el de la producción de bienes mobiliarios, detiene su crecimiento, los capitales se invierten en el segundo sector, el inmobiliario. Incluso puede ocurrir que la especulación de los bienes raíces, se convierta en la fuente principal, lugar casi exclusivo de formación de capital, es decir, de realización de plus-valía. Mientras baja el grado de plusvalía global formada y realizada por la industria, crece el grado de plusvalía formada y realizada en la especulación y mediante la construcción inmobiliaria. El segundo circuito suplanta al principal. De accidental pasa a ser esencial” (Lefebvre, [1970] 1980: 165).

Esos dos párrafos fueron incluidos por el autor para demostrar cómo el urbanismo oculta las estrategias de los agentes que operan en el segundo circuito, naturalizando la búsqueda de ganancias de aquellos en ideologías urbanísticas –léase planes y proyectos de planificación urbana–, pero su exposición deja muchas interrogantes abiertas: ¿por qué el primer circuito dejaría de ser tan rentable?, ¿por qué Lefebvre asume que el segundo sector es atractivo no solo como circuito de refugio temporal sino como posible ámbito de reproducción a largo plazo?, y también, ¿cuál sería las consecuencias espaciales de esa transformación del segundo en primer sector?

Las respuestas aparecen primero en la obra "*El pensamiento marxista y la ciudad*" (Lefebvre, [1972] 1973), en la cual a partir de la revisión del problema teórico de la rentas del campo y la ciudad, el autor señala que ésta última se vuelve el lugar decisivo para reproducir las relaciones sociales de producción capitalistas. Lefebvre ([1972] 1973) retoma, y da por cierto, el argumento de Marx sobre la ley tendencial de la baja de la ganancia producida por las contradicciones entre las fuerzas de producción –el aumento de la maquinaria y la tecnología como proporción del capital productivo– y las relaciones sociales de producción –la imposibilidad de realizar plusvalía si disminuye el trabajo humano o capital variable–<sup>9</sup>. De ahí la tendencia –de largo plazo– a la disminución del atractivo del primer circuito para la inversión y la necesidad de buscar alternativas, más rentables.

Esta contradicción se puede solucionar, no sin ampliar y crear otras nuevas, mediante la producción de espacio a partir de formas como el colonialismo, el imperialismo y la urbanización, tal y como lo sostiene también en *The Survival of Capitalism* (Lefebvre, [1973] 1976). La urbanización como proceso de reproducción social del capitalismo iría más allá de la ciudad como medio de producción para el primer circuito y se extendería como un vasto mercado que permite la realización de plusvalía mediante la multiplicación de nuevas necesidades sociales entre las cuales estarían las del consumo y sobre todo las del consumo de espacio urbano –lo que aquí se denominó como ciudad commodity–.

Para que el consumo del espacio urbano sea una esfera rentable y útil para la reproducción del capitalismo, este tuvo que comenzar por subordinar una rama productiva que era arcaica y de carácter precapitalista: el sector inmobiliario, basado esencialmente en los residuos del modo de producción feudal, la propiedad de la tierra (Lefebvre, [1972] 1973: 154-155):

---

<sup>9</sup> Reconocida como la contradicción de la elevación de la composición orgánica de capital que aumenta la productividad mientras disminuye los mecanismos que garantizan la demanda efectiva –disminución del empleo industrial y de los salarios– y que obstaculiza a largo plazo, la creación de nueva plusvalía.

“El sector inmobiliario se vuelve tardíamente, pero de manera cada vez más clara, en un sector subordinado al gran capitalismo, ocupado por sus empresas (industriales, comerciales, bancarias) [...] El proceso que subordina las fuerzas productivas del capitalismo se reproduce aquí al buscar la subordinación del espacio entrado al mercado a la inversión de los capitales, es decir, a la vez a las ganancias y a la reproducción de las relaciones de producción capitalistas. Las ganancias son inmensas y la ley (tendenciosa) que rebaja las tasas de utilidad media es burlada eficazmente. Por una parte las rentas de los bienes raíces (la renta I dada por las mejores tierras más próximas a los mercados urbanos, y la renta II, renta técnica obtenidas por las inversiones de capitales en la producción agrícola) no cesan de aumentar en beneficio de los capitalistas, en función del crecimiento de la *ciudad* [cursivas propias]”.

Hasta ese momento Lefebvre sostenía que era solamente la manipulación de las rentas urbanas absolutas –las que existen por el solo hecho de existir la propiedad– y de rentas diferenciales –derivadas de la situación respecto a la centralidad urbana, así como de la aplicación de capitales al suelo–, lo que aporta una solución a la baja tendencial de la ganancia en el primer circuito. Dicha afirmación aunque fue revisada y reformulada en sus obras subsiguientes, derivó en una hipótesis muy sugerente sobre las consecuencias espaciales de que el segundo circuito tomara una importancia decisiva para el capitalismo:

“La propiedad de bienes raíces jala para atrás, por decirlo así, a la sociedad entera; no sólo frena su crecimiento, paraliza el desarrollo, sino orienta una presión constante. ¿Acaso no hay que atribuir a esta acción imperceptible y perpetua el carácter bastardo de las extensiones urbanas? Los suburbios, semiciudad, semicampo (o más bien: ni ciudad ni campo), ¿no provienen de esta presión? El propietario de una parcela se imagina propietario rural, detentor de un fragmento de la naturaleza. No es ni campesino ni ciudadano [...] En vez de que desborde su oposición [ciudad-campo], se tiene un deterioro recíproco: la ciudad estalla en periferias y la aldea se descompone; un tejido urbano prolifera sobre el conjunto del país. El resultado es un magma informe: barriadas, megalópolis. En términos de Marx, la ruralización de la ciudad amenaza, substituyéndose a la urbanización del campo (Lefebvre, [1972] 1973: 158-159).

No obstante, aún el segundo circuito aparecía en ese texto como un concepto sin una contextualización teórica profunda y detallada ya que:

“la teoría de lo inmobiliario (con sus rasgos característicos: rentas del suelo y comercialización del espacio, inversiones de capitales y ocasión de ganancias), durante mucho tiempo sector secundario, progresivamente integrado al capitalismo, aún está en elaboración. Esta teoría (crítica) precisamente trata del proceso de integración, de subordinación al capitalismo de un sector mucho tiempo exterior, solidariamente con la agricultura entera (salvo las periferias) a la industria y al capitalismo” (Lefebvre, [1972] 1973: 158).

En las obras *Espacio y Política. El derecho a la ciudad II* (Lefebvre, [1973] 1976) y *La producción del espacio* (Lefebvre, [1974] 2013), el autor finalmente transforma el concepto de segundo circuito en una categoría teórica. En la primera obra en mención, lo inserta como un eje central de lo que denominó como economía política del espacio ya que el segundo circuito es una de las formas neurálgicas para reproducir el capitalismo:

“El capitalismo se ha extendido, agenciándose lo que existía antes de su aparición en escena: agricultura, suelo y subsuelo, bienes inmuebles y realidades urbanas de origen histórico. Asimismo, se ha extendido al construir sectores nuevos, comercializados, o industrializados: los ocios, la cultura y el arte llamado “moderno”, la urbanización”. (Lefebvre, [1973] 1976: 99).

El segundo circuito entraría dentro de los sectores antiguos agenciados por el capitalismo y sería la punta de lanza de la estrategia de acumulación basada en hacer explotar –la dispersión informe del tejido urbano de la que hablaba en el *Pensamiento marxista y la ciudad*– e implosionar –la destrucción y creación de la ciudad tradicional– lo urbano: la acumulación por urbanización. Así,

“Durante mucho tiempo, lo “inmobiliario” no tuvo dentro del capitalismo más que una importancia menor. El suelo pertenecía a los últimos representantes de una clase vencida, los propietarios de los bienes raíces, clase que como tal es de origen feudal. La construcción, rama de producción primero subordinada casi artesana, revestía antaño menos importancia que la producción de acero y azúcar. Ahora bien, su situación ha cambiado por completo y no únicamente en los poderosos países industrializados. No basta con recordar, para explicar ese hecho, los fenómenos generales de urbanización, la extensión siempre creciente de las ciudades, los adelantos técnicos, etc. Hace falta explicar *el cómo y el por qué* [cursivas propias] el capitalismo ha tomado posesión *del espacio*, de ahí la tendencia de lo que fue otrora inmobiliario, ahora convertido en bienes inmuebles (construcciones, especulaciones), a convertirse en centro neurálgico del capitalismo” (Lefebvre, [1973] 1976: 100).

Aunque Lefebvre no avanzó tanto en la explicación del cómo, sí señala tres causas que explicarían el atractivo del segundo circuito para reproducir las relaciones sociales de producción capitalista. La primera es que la producción inmobiliaria sería “una industria nueva, menos sometida a trabas, saturaciones, dificultades de índole que frenan el desarrollo de las antiguas” (Lefebvre, [1973] 1976), la segunda que la propiedad privada sobre el suelo o el

volumen construido engendra una renta con la cual se puede especular, siendo el espacio un vehículo para que el dinero produzca dinero, y la tercera, y más relevante aún, en la teoría lefebvriana es que:

“La inversión en lo inmobiliario y en las construcciones privadas y públicas (en la producción del espacio) se revela provechosísima debido a que esa producción conlleva aún, y todavía por mucho tiempo, una proporción superior de *capital variable* con respecto al *capital constante* [cursivas del autor]. Y ello a pesar de las considerables inversiones y adelantos técnicos. Las explanaciones, y las obras de cimentación requieren de una numerosa mano de obra (y especialmente de una mano de obra “extranjera”). De lo cual se desprende una utilidad superior y la formación de una masa de plusvalía, de la cual una parte corresponde a las empresas”. (Lefebvre, [1973] 1976: 101).

La baja composición orgánica del capital, derivada de la condición de atraso técnico de la construcción, aunado a la posibilidad de que el espacio con todas sus topologías absolutas, relativas, relacionales, percibidas, concebidas y vividas, pueda ser convertido mediante el movimiento de rentas del suelo (rentas absolutas, diferenciales y de monopolio), en dinero que produce más dinero, hace que el segundo circuito sea un ámbito muy atractivo para buscar una alta tasa de plusvalía y de ganancia que pueden en efecto, ser más altas que en el primer sector. Por eso, Lefebvre ([1970] 1980) señala que el segundo circuito no solo realiza plusvalía proveniente de otros sectores sino que es un ámbito rentable para la producción de plusvalor.

No obstante, el segundo circuito cuenta con contradicciones y trabas propias, de las cuales Lefebvre señala en detalle al menos dos. La primera es la lenta obsolescencia del ambiente construido y la alta tasa de rotación del capital implicado en la producción inmobiliaria, que según el autor son objeto de preocupación y estrategias políticas y económicas por parte de los agentes del segundo circuito (propietarios, promotores, los diferentes niveles del Estado, colectividades locales, bancos, arquitectos, etc.), señalando el ejemplo de la renovación urbana como práctica orientada a combatir la lenta obsolescencia de las áreas centrales de la ciudad (Lefebvre, [1973] 1976: 102): “la conversión en bienes muebles del espacio se torna frenética e impulsa a la autodestrucción de los espacios producidos. La inversión desencadenada del

capital no puede soportar la ralentización y se ve abocada a buscar sin tregua terrenos, territorios, nuevas zonas. O bien compensaciones”. La planificación urbana y la acción burocrática que ésta implica, es entonces para el autor, un mecanismo esencial cuyo papel es afrontar el problema de la obsolescencia y de la alta tasa de rotación del capital involucrado en la producción inmobiliaria.

Por otro lado, la segunda y mayor contradicción en el segundo circuito es que:

“La afluencia de capitales en esa rama –así como los abusos especulativos – tiende a desajustar los mecanismos reguladores más o menos espontáneos o contralados del capitalismo. De tal suerte que lo inmobiliario (producción y especulación) oscila entre una función de nuevo auge económico, una función de diversión [diversificación], una función de regulación y una función dominante, y eso según los momentos coyunturales, los países, etc.”. (Lefebvre, [1973] 1976: 100).

En este pasaje, Lefebvre advierte sin mayor profundidad sobre la alta potencialidad del segundo circuito para producir crisis que no solo son sectoriales sino que arrastran en cadena a las demás ramas económicas tales como las finanzas, el comercio y la industria –la crisis del 2008 es un ejemplo bastante ilustrativo y reciente–. Sin embargo, la segunda parte del párrafo es quizás el elemento más enigmático que deja el autor respecto a los diferentes roles que podría desempeñar el segundo circuito en diferentes espacios y tiempos, por lo que en la última sección de este capítulo se retomará la discusión de dichas funciones y se propondrá una reconceptualización de las mismas.

Finalmente<sup>10</sup>, en *La producción del espacio*, Lefebvre ([1974] 2013) retoma casi en su totalidad el mismo análisis del carácter del espacio convertido en mercancía inmobiliaria y del segundo circuito hecho en *Espacio y política*. No obstante, añade un conjunto de ideas, que además de anticipar el concepto contemporáneo de financierización, revelarían *cómo* el segundo circuito

---

<sup>10</sup> La revisión bibliográfica se limitó al análisis de las obras sobre la urbanización, por lo que no se incluyen las posibles alusiones sobre el segundo circuito en textos posteriores que Lefebvre publicó sobre el Estado.

podría llegar a ser un primer sector, gracias a la fácil circulación de plusvalía centralizada por un capital financiero que operaría a escala planetaria:

“la realización de la plusvalía deja de tener lugar en el interior de un área próxima a los puntos de producción, ceñida a un sistema bancario local. La plusvalía se realiza en el seno de la red bancaria mundial como parte de las relaciones abstractas (juego de escritura) entre las agencias e instituciones bancarias. La realización de la plusvalía se desterritorializa”. (Lefebvre [1974] 2013: 380).

La genealogía conceptual del segundo circuito revela efectivamente que dicha categoría es mucho más amplia y compleja de lo que se asume en la literatura anglosajona, por lo que es posible contrastarla con la reelaboración que hizo Harvey. En el cuadro 2 se contrastan ambos conceptos, señalando que el de Harvey (1985) a pesar de no aceptar el argumento de la caída tendencial de la tasa de ganancia<sup>11</sup> no es incompatible con el de Lefebvre, ya que para el primer autor la inversión en ambiente construido presenta fases cíclicas derivadas de las caídas de la tasa de ganancia en el circuito primario –“la economía real” productora de valor en el sentido marxista– que se insertan entre los ciclos cortos de negocios –de 7 a 10 años– y las ondas de Kondratiev –45 a 60 años– abarcando lapsos de entre 15 y 25 años –ciclos de Kuznets– caracterizados por sobre o subinversión inmobiliaria<sup>12</sup>.

Se podría señalar que la caída de la tasa de ganancia desde los setenta es tendencial, por lo que existe una masa de excedentes, más los frutos de los procesos de expropiación de salarios, ingresos y rentas por parte del capital financiero globalizado; y que al mismo tiempo siguen operando crisis cíclicas del primer, segundo y tercer corte que también favorecen la disponibilidad de capitales en busca de valorización. Ambos procesos han impulsado no sólo una reestructuración inmobiliaria, sino la primarización del segundo circuito.

---

<sup>11</sup> Este autor la rechaza dado que asume que el valor es una abstracción concreta que no se puede medir convencionalmente y que la tasa de crecimiento compuesto del capitalismo ha rondado el 3% durante el último siglo, lo que en últimas señala cierta estabilidad, al menos de largo plazo (Harvey, 2014).

<sup>12</sup> Esa argumentación se inserta en las teorías de los cortes de la crisis –crisis del primer corte industriales, crisis del segundo corte que son financieras y crisis del tercer corte que son geográficas (provenientes de la devaluación de ciertos espacios– (Harvey, 1990).

**Cuadro 2. Comparación entre el segundo circuito lefebvriano y el circuito secundario harviano.**

|  | <b>Segundo circuito</b>   | <b>Circuito secundario</b>  |
|--|---|---|
| <b>Rol en la acumulación capitalista</b>                       | Sirve para formar (construcción) y realizar plusvalía (especulación, capital financiero)  | Sirve para absorber excedentes cíclicos provenientes de crisis del primer circuito. Prima la realización de plusvalía.  |
| <b>Mayor atractivo para la inversión</b>                       | Reside en la baja composición orgánica de la industria de la construcción y en la relación social de la propiedad que potencia su movilidad a pesar de ser un activo fijo | La propiedad sobre el espacio implica que este pueda ser capital ficticio y su alto valor implica un tiempo largo en el que puede absorber más capital excedente.           |
| <b>Trasfondo teórico</b>                                       | Economía política del espacio   | Teoría a los cortes de la crisis y del desarrollo geográficamente desigual.   |
| <b>Asociación con las leyes marxistas de economía política</b> | La ley tendencial a la baja de de la ganancia, a largo plazo, hace que pueda convertirse en un sector de nuevo auge, de diversificación y dominante.                      | La operación cíclica y no de largo plazo de la ley tendencial a la baja de de la ganancia, lo convierte en un sector de respaldo alternativo junto al circuito terciario.   |
| <b>Contradicciones socioespaciales</b>                         | La implosión y la explosión de lo urbano, el espacio como rareza, la destrucción de la primera naturaleza y la alienación de la segunda.                                  | Crisis del segundo corte propiciadas por la multiplicación de capital a crédito y ficticio en el circuito secundario: acumulación por desposesión de la ciudad y lo urbano. |

Fuente: elaboración propia.

### **3. ¿De la reestructuración inmobiliaria a la primarización del segundo circuito?: algunas hipótesis teóricas a modo de conclusión**

La presencia de nuevos instrumentos de financiarización inmobiliaria ha tenido como resultado una mayor centralización –adquisiciones, fusiones y cartelización entre empresas promotoras, constructoras y corredoras, así como con empresas financieras o grandes holdings– y concentración –ampliación de capitales constantes y variables– de los capitales involucrados en el segundo circuito que aunque resulta más evidente en ciertos contextos como el de Brasil (Lencioni, 2014) y menor en donde es posible ocultar la cartelización inmobiliaria a partir de estructuras de subcontratación que articulan a pequeñas y medianas empresas.

Procesos como la mayor concentración de capital en el segundo circuito han facilitado lo que denomina Pereira (2006: 49) como reestructuración inmobiliaria, una noción que abarca:

“desde la transformaciones de la producción en la construcción inmobiliaria, las formas y productos arquitectónicos, la introducción de equipamientos, materiales y elementos de decoración, y la reorganización de la incorporación, del comercio y la industria constructiva, hasta la emergencia de nuevos productos inmobiliarios”

Además hay otras transformaciones estructurales que no enuncia Pereira: éstas incluyen la ampliación de la escala espacial de actuación de los agentes directamente involucrados con la promoción, la construcción y el corretaje inmobiliario ya que a pesar de haber sido una actividad asociada a contextos locales con el propósito de minimizar riesgos, actualmente muchas empresas del segundo circuito son transnacionales: el capitalismo inmobiliario puede ser tan multicultural y multilocalizado como el comercial o el industrial; también se ha ampliado la escala sectorial de actuación ya que las grandes empresas inmobiliarias suelen ampliar el abanico de productos inmobiliarios (Capel, 2013), ya sea a través de la construcción de

infraestructura, equipamientos urbanos o actuando simultáneamente en el mercado de oficinas, residencias y comercios.

Además de la escalaridad múltiple en la que operan los agentes del segundo circuito, se han emprendido estrategias de acumulación por urbanización diversificadas: se apuesta no solo por la descentralización urbano-regional a partir de la dispersión de condominios residenciales, parques industriales o zonas francas, sino por procesos de cohesión –barrios de alta tecnología, de comercio *hipster*, de centros comerciales– y centralización –renovación, revitalización y reurbanización de áreas centrales o pericentrales–; también los mismos agentes inmobiliarios que operan impulsando procesos espaciales de autosegregación mediante viviendas de lujo, también operan en los neoliberalizados y recién formados mercados de la vivienda social, propiciando dinámicas de segregación impuesta.

No obstante, esa reestructuración es solamente una dimensión de un proceso en ciernes que resulta inquietante dadas las contradicciones de la producción inmobiliaria de la urbanización: multiplicación de capital ficticio que pone en jaque sistemas financieros enteros, destrucción de los relictos de naturaleza rural o prístina, así como de otros bienes comunes, empobrecimiento de la vida cotidiana urbana o expolio del derecho a la ciudad y la vivienda. Ese proceso es lo que anunció Lefebvre hace varias décadas, la pérdida de peso del circuito primario de producción a favor del segundo circuito: la producción inmobiliaria del espacio urbano, reproduce a escala ampliada al capitalismo financiarizado.

Se podría plantear como hipótesis que solamente la producción inmobiliaria puede satisfacer de manera simultánea la caída de la tasa de ganancia industrial y la rapiña voraz de expropiación y creación de capital ficticio impuesta por las finanzas, el resultado, una urbanización casi total del planeta y lo que es peor una vida urbana caracterizada por la expropiación, la explotación y el esquilmo.

## Referencias

- Aalbers, M. (2007). Geographies of housing finance: the mortgage market in Milan, Italy. *Growth and Change*, 38(2), 175-199.
- Aalbers, M. (2009). The Sociology and Geography of Mortgage Markets: Reflections on the Financial Crisis. *International Journal of Urban and Regional Research*, 33(2), 281-290.
- Arrighi, G. (1994). *El largo siglo XX*. Madrid: Akal.
- Beauregard, R. A. (1994). Capital switching and the built environment: United States, 1970–89. *Environment and Planning A*, 26, 715-732.
- Brenner, R. (1999). *Turbulencias en la Economía Mundial*. Santiago de Chile: LOM Ediciones-Cenda-Encuentro XXI.
- Capel, H. (2013). *La morfología de las ciudades. Tomo III: Agentes y actores*. Barcelona: Ediciones del Serbal.
- Carlos, A. F. (2008). *O espaço urbano*. São Paulo Ed. Labur.
- Cattaneo, R. (2011). Los fondos de inversión inmobiliaria y la producción privada de vivienda en Santiago de Chile: ¿Un nuevo paso hacia la financiarización de la ciudad? *Revista Eure*, 37(112), 5-22.
- Chesnais, F. (2003). La teoría del régimen de acumulación financierizado: contenido, alcances e interrogantes. *Revista de Economía Crítica* 1, 37-72.
- Chesnais, F. (2005). O capital portador de juros. In F. Chesnais (Ed.), *A finanza mundializada: raízes sociais e políticas, configuração, consequências* (pp. 35-67). São Paulo: Boitempo.
- Clark, G., & Wójcik, D. (2007). *The Geography of Finance Corporate Governance in the Global Marketplace*. Oxford: Oxford University Press.

- Daher, A. (2013). El sector inmobiliario y las crisis económicas. *EURE*, 39(118), 47-76.
- de Mattos, C. (2015). *Revolución urbana, Estado, mercado y capital en América Latina*. Santiago de Chile: RiL editores.
- Duménil, G., & Lévy, D. (2009). Las finanzas capitalistas: relaciones de producción y relaciones de clase. In S. de Brunhoff, F. Chesnais, G. Duménil, M. Husson & D. Lévy (Eds.), *Las finanzas capitalistas. Para comprender la crisis mundial* (pp. 153-203). Buenos Aires: Herramienta Ediciones.
- Gotham, K. F. (2006). Secondary Circuit of Capital Reconsidered: Globalization and the U.S. Real Estate Sector. *American Journal of Sociology*, 112(1), 235-275.
- Gotham, K. F. (2009). Creating Liquidity out of Spatial Fixity: The Secondary Circuit of Capital and the Subprime Mortgage Crisis. *International Journal of Urban and Regional Research*, 33(2), 355–371.
- Gaja i Díaz, F. (2008). El "tsunami urbanizador" en el litoral mediterráneo. El ciclo de hiperproducción inmobiliaria 1996-2006. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. , 12(270 (6)). Retrieved from <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-270/sn-270-66.htm>
- Harvey, D. (1985). *The Urbanization of Capital. Studies on History and Theory of Capitalist Urbanization*. Oxford: Basil Blackwell.
- Harvey, D. (1990). *Los límites del capitalismo y la teoría marxista*. México: Fondo de Cultura Económica.
- Harvey, D. (2013). *Ciudades rebeldes. Del derecho a la ciudad a la revolución urbana*. Madrid: Akal.
- Hidalgo, R., Volker, P., & Ramírez, N. (2014). *La ciudad inmobiliaria: mecanismos institucionales, relaciones de poder y mercantilización del medio natural. El caso del área metropolitana de Valparaíso*. Paper presented at the XIII Coloquio Internacional de

- Geocrítica: El control del espacio y los espacios de control. Retrieved from <http://www.ub.edu/geocrit/coloquio2014/Hidalgo%20Volker%20Ramirez.pdf>
- Marazzi, C. (2009). La violencia del capitalismo financiero. In A. Fumagalli, L. Stefano, C. Marazzi, S. Mezzadra, A. Negri & C. Vercellone (Eds.), *La gran crisis de la economía global. Mercados financieros, luchas sociales y nuevos escenarios políticos* (pp. 21-61). Madrid: Traficantes de sueños.
- Marazzi, C. (2014). *Capital y lenguaje. Hacia el gobierno de las finanzas*. Buenos Aires: Tinta Limón.
- Martin, R. (1999). *Money and the Space Economy*. Londres: Wiley.
- Merrifield, A. (2014). *The new urban question*. Londres: Pluto Press.
- Lapavitsas, C. (2009). Financialised Capitalism: Crisis and Financial Expropriation. *Historical Materialism*, 17, 114-148.
- Lapavitsas, C. (2016). *Beneficios sin producción. Cómo las finanzas nos explotan* Madrid: Traficantes de sueños.
- Lees, R., Clark, G., Pollard, J., & Leyshon, A. (2009). The remit of financial geography—before and after the crisis. *Journal of Economic Geography*, 9, 723–747.
- Lefebvre, H. ([1970] 1980). *La revolución urbana* (Tercera edición ed.). Madrid: Alianza Editorial.
- Lefebvre, H. ([1972] 1973). *El pensamiento marxista y la ciudad*. México D.F.: Extemporáneos.
- Lefebvre, H. ([1973] 1976). *The Survival of Capitalism*. Londres: Allison & Busby.
- Lefebvre, H. ([1973] 1976). *Espacio y política. El derecho a la ciudad II*. Barcelona: Ediciones Península.
- Lefebvre, H. ([1974] 2013). *La producción del espacio*. Madrid: Capitán Swing.
- Lencioni, S. (2014). Reestruturação imobiliária: uma análise dos processos de concentração e centralização do capital no setor imobiliário. *Revista Eure*, 40(120), 29-47.

- Leyshon, A., & Thrift, N. (1997). *Money/Space: Geographies of Monetary Transformation*. Londres: Routledge.
- Peet, R. (2011). Contradictions of Finance Capitalism. *Monthly Review*, December, 18-32.
- Pereira, P. (2006). Reestruturação imobiliária em São Paulo (SP): especificidade e tendência. In R. Lima da Silva, P. Pereira & V. Ueda (Eds.), *Dinâmica imobiliária e reestruturação urbana nas cidades da América Latina* (pp. 45-63). Santa Cruz do Sul: EDUNISC.
- Pereira, P. (2008). Produção imobiliária e crise da cidade na emergência de uma nova forma de metrópole na América Latina. In P. Pereira & R. Hidalgo (Eds.), *Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina* (pp. 55-65). Santiago de Chile: FAUSP-USP-Universidad Católica de Chile.
- Pereira, P. (2013). Agentes imobiliários, e reestruturação: interesses e conflitos na construção da cidade contemporânea. In O. P. Pereira (Ed.), *Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades da América Latina*. (pp. 23-31). Sao Paulo: CNPQ-USP-PUC-CONICIT.
- Pike, A., & Pollard, J. (2010). Economic Geographies of Financialization. *Economic Geography*, 86(1), 29-51.
- Pradilla, E. (2009). *Los territorios del neoliberalismo en América Latina. Compilación de ensayos*. México: Miguel Angel Aporrúa. UAM.
- Topalov, C. (1979). *La urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis*. México: Edicol.
- Vives, S., & Rullan, O. (2014). The appropriation of real estate income in spanish neoliberal cities. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 65, 511-514.