

La tokenización de este tipo de activos se basa en la modalidad conocida como “crowdfunding inmobiliario”, con la particularidad de que cada participación se encontrará representada por tokens. Ello posibilita la participación de mayor cantidad de inversores y la posibilidad de integrar menores montos de dinero.

No existe una regulación específica con respecto a la tokenización de inmuebles, dicha actividad deberá regirse por lo estipulado para la tokenización de activos en general. El formato propone invertir en unidades funcionales de manera colectiva, permitiendo la existencia de inversiones en porciones o cuotas partes de cada unidad.

Generalmente, el vehículo de custodia de las inversiones es un contrato de fideicomiso de administración, financiero o inmobiliario, siendo la sociedad fiduciaria la encargada de administrar el fondo fiduciario destinado para la compra del inmueble. Luego de efectuado el aporte, cada inversor tiene acceso a la información referente a la evolución de la operación, como así también de la financiación del proyecto.

Al finalizar el proyecto, el inmueble resultante se ofrece a la venta, y una vez concretada, el aportante tendrá la posibilidad de retirar su inversión con la rentabilidad obtenida. Para dichos fines, se procura que no exista un mercado secundario, para no ser considerado valor negociable por la Comisión Nacional de Valores de Argentina (CNV), que es el organismo con competencia en materia de promoción, supervisión y control del mercado de capitales.

Se puede deducir que la tokenización de activos podrá resultar definitivamente beneficiosa para este tipo de actividades. Esto se debe, principalmente a que la representación digital en la blockchain de cada cuota parte o porción contará con los beneficios propios de esta tecnología.

En primer lugar, la transparencia brindada por la tecnología mencionada posibilitará llevar a cabo el registro y trazabilidad de cada token representativo de las cuotas partes en cuestión. En segundo lugar, la característica de la inmutabilidad permitirá que la representación criptográfica de la cuota parte no pueda ser borrada ni alterada, pudiendo el inversor verificar el estado de la misma.

Este novedoso formato de financiamiento de proyectos inmobiliarios se presenta como una interesante alternativa tanto para los pequeños inversores, como para los desarrolladores o

empresas constructoras. La utilización de una plataforma tecnológica de tokenización de activos, debido a las ventajas mencionadas, se concibe como una excelente herramienta para llevar a cabo este tipo de operatorias.