

Jueves, febrero 7, 2019

# BOLETÍN 24

TU PORTAL DE NOTICIAS

INICIO REGIONALES NACIONALES INTERNACIONALES VARIOS CLASIFICADOS

Inicio Varios Tecnología El añojo sector inmobiliario empieza a digitalizar sus ladrillos

## El añojo sector inmobiliario empieza a digitalizar sus ladrillos

7 febrero, 2019



Sol, golf, piscinas, trasteros y pistas de garaje, vistas al mar y "un entorno privilegiado". A priori, poca innovación tecnológica puede haber en otra promoción inmobiliaria más en la costa española. Metrovacesa vende 205 viviendas en Pulpí (Almería) de la promoción *Birdie&Falcon*, y el escaparate es el de siempre. Pero en la trastienda están pasando muchas cosas: se trata de una transacción *tokenizada* en *blockchain*, uno de los primeros intentos de cambiar muchas de las reglas del juego del sector utilizando la cadena de bloques.

### La CNMV advierte de 14 presuntos 'chiringuitos', algunos ligados a criptodivisas y 'tokens'

La *tokenización* consiste, básicamente, en la transacción en *blockchain* de *tokens*, es decir, de unidades digitales emitidas de forma privada, que representan un valor o un derecho y que están protegidas por claves criptográficas. Según los creyentes en la *token-economía*, llegará un punto en el que los *tokens* nos permitirán dividir, con todos los efectos, lo que hasta ahora es indivisible (por ejemplo, la propiedad de una casa, algo muy útil para divorcios y herencias conflictivas); y comercializar lo que ahora es *incomercializable*, como el tiempo en el que no utilizamos nuestro coche o la capacidad de procesamiento de nuestros equipos informáticos.

La regulación provoca que, al menos a priori, el sector inmobiliario no sea el más adecuado para la *tokenización*. Pero ya hay casos reales de transacciones. El pasado otoño se produjo en Estados Unidos una operación de importancia: la conversión en *tokens* del 18,9% de un hotel en Aspen, Colorado, por 18 millones de

#### MOST POPULAR



Operativo de vacunación y castración de mascotas en el barrio Juan...  
16 diciembre, 2018



Efecto recesión: Córdoba cerró con caída en términos reales de la...  
4 enero, 2019



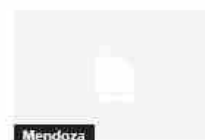
Gill y Accastello se reunieron a solas en el despacho del...  
30 diciembre, 2018



Quintela: "La enmienda es un mecanismo constitucional"  
16 diciembre, 2018

Cargar más

#### HOT NEWS



Mendoza  
Mendostran: actualizaciones de recorridos a partir del lunes



Formosa  
Consejo de la Magistratura: entrevistaron a postulantes a ocupar cargos vacantes...



Buenos Aires  
Organizaciones peronistas reclamaron contra los tarifazos en La Plata



San Luis  
La Pedrera tuvo su homenaje a la tradición con danza y...

## El añejo sector inmobiliario empieza a digitalizar sus ladrillos

Argentina - Boletín 24 (Online) [Sitios]

P. -- 0 cm<sup>2</sup> 5168 cc 15.814,08 Peso Argentino Sin autor

dólares. Y actualmente, desde 21.000 dólares, se pueden adquirir *tokens* de una residencia estudiantil de lujo junto a la Universidad de South Carolina.

En el caso de *Birdie&Falcon*, lo que Metrovacesa está *tokenizando* son 73 viviendas de una promoción que alcanza las 205 propiedades, pero no estrictamente para su venta, sino con el objetivo de acelerar procesos y ganar eficiencia con vistas a operaciones con fondos internacionales. "Este tipo de promociones son especialmente interesantes para los inversores árabes, pero normalmente hasta que llegas a ellos tienes que pasar por tres o cuatro intermediarios", explica Carmen Chicharro, directora de innovación de Metrovacesa, que cuenta en este proyecto con la colaboración de la *startup* de blockchain BrickEX y la firma de servicios profesionales Grant Thornton.

Para mejorar los procesos, Metrovacesa "digitaliza la preventa" en la red pública de *blockchain* de Ethereum, con dos tipos de *tokens*. Los primeros se utilizan fundamentalmente para formalizar el interés; si el proceso sigue avanzando, entra en juego un segundo tipo de *tokens*, cuya ejecución depende de *smart contracts* (precisamente el punto fuerte de Ethereum). Funcionan como las cuentas *escrow*, también llamadas de fideicomiso, en las que comprador y vendedor obtienen garantías mutuas mediante la intermediación de una tercera parte neutral. En este caso, los inmuebles quedan bloqueados para el inversor mientras se verifican todos los datos y el cumplimiento de toda la regulación para la Prevención del Blanqueo de Capitales.

El proceso digital, ya en funcionamiento, termina en el despacho del notario, pues la regulación no permite ir más allá. En la tradición del derecho romano, a diferencia de lo que sucede en los países anglosajones, los notarios son difícilmente sustituibles, y no se limitan a dar fe de la autenticidad de una firma.

Así que, como comenta Jeroen de Leijer, CEO de BrickEX, al no poder *tokenizarse* el documento de propiedad, "se trabaja en un mundo paralelo, en el que hay que diferenciar entre la propiedad legal y la propiedad económica". "Se agiliza el *compliance*, reflejando en la cadena de bloques el mundo que está fuera de la cadena de bloques. Pero ni *blockchain* ni ninguna tecnología exime de cumplir la regulación", explica Luis Pastor, socio de consultoría e innovación en Tecnologías de la Información de Grant Thornton. "Este proyecto una apuesta a largo plazo", concede Chicharro.

"El uso de la tokenización aporta numerosas ventajas: la primera y más importante es no tener que cumplir con la normativa de PCI/DSS, ya que no almacenamos ni procesamos información sensible de las tarjetas o cuentas de los clientes", asegura por su parte Guillermo Llibre, CEO de Housell.

Ese es de momento el punto débil de esa *tokenización* del sector inmobiliario, que en España ya siguen atentamente tanto los notarios como el Colegio de Registradores, que forma parte de Alastria, el principal consorcio empresarial para fomentar el uso de la cadena de bloques. Pero al menos, todos los negocios inmobiliarios sustentados con *blockchain* tienen a priori una gran ventaja: los *tokens* no representan, como suele suceder, una promesa expresada en código informático sino algo tan tangible como un chalé en la playa o una habitación de hotel.



Puede que no sea suficiente para comprar pisos utilizando la cadena de bloques (tampoco lo hacemos por internet), pero sí para mejorar la eficiencia del negocio inmobiliario.

FUENTE: El Pais

## ARTÍCULOS RELACIONADOS

## MÁS DEL AUTOR



Cómo completar los desafíos de 'Fortnite' – Semana 10 Temporada 7



Motorola renueva el G7, el móvil clase media con pretensiones



Google cree que la nueva normativa de 'copyright' de la UE reduciría un 45% el tráfico en las webs de noticias



## RECOMENDACIONES DEL EDITOR



Macri en campaña: Frases hechas y un mensaje para "los escépticos"

7 febrero, 2019



Techeetah y el diseño de Haas: "¿Te puedo copiar los deberes?"

7 febrero, 2019



Cierre del mercado de traspasos de la NBA, en directo online

7 febrero, 2019

## MENSAJES POPULARES



En el feriado largo de Navidad se movilizaron 1,6 millones de...

23 diciembre, 2018



Macron llama "al orden y la concordia" en Francia tras las...

23 diciembre, 2018



Bustamante calienta motores

11 enero, 2019

## CATEGORIA POPULAR

Deportes	2757
San Luis	2141
Santa Fé	1966
Corrientes	1843
Formosa	1817
Chaco	1514
Córdoba	1274
Internacionales	1043
Jujuy	791

## SOBRE NOSOTROS

**BOLETÍN 24**  
TU PORTAL DE NOTICIAS

Boletín24 es un Portal de Noticias de la Argentina, que además de sus contenidos propios, muestra las noticias de

## SÍGUENOS








# El añejo sector inmobiliario empieza a digitalizar sus ladrillos

07/02/2019

Argentina - Boletín 24 (Online) [Sitios]

Tier:3 Circulación: 50 Audiencia 50

 P. --  0 cm<sup>2</sup>  5168 cc  15.814,08 Peso Argentino  Sin autor

Ref.: 159026771

EL PORTAL DE NOTICIAS

los medios más importantes de la región, el país y el mundo las 24 horas.

Contáctanos: [contacto@boletin24.com](mailto:contacto@boletin24.com)

© 2018 - Boletín24 es un sitio de TONGERWEB - Todos los derechos reservados






[Términos y Condiciones](#)

# El añejo sector inmobiliario empieza a digitalizar sus ladrillos

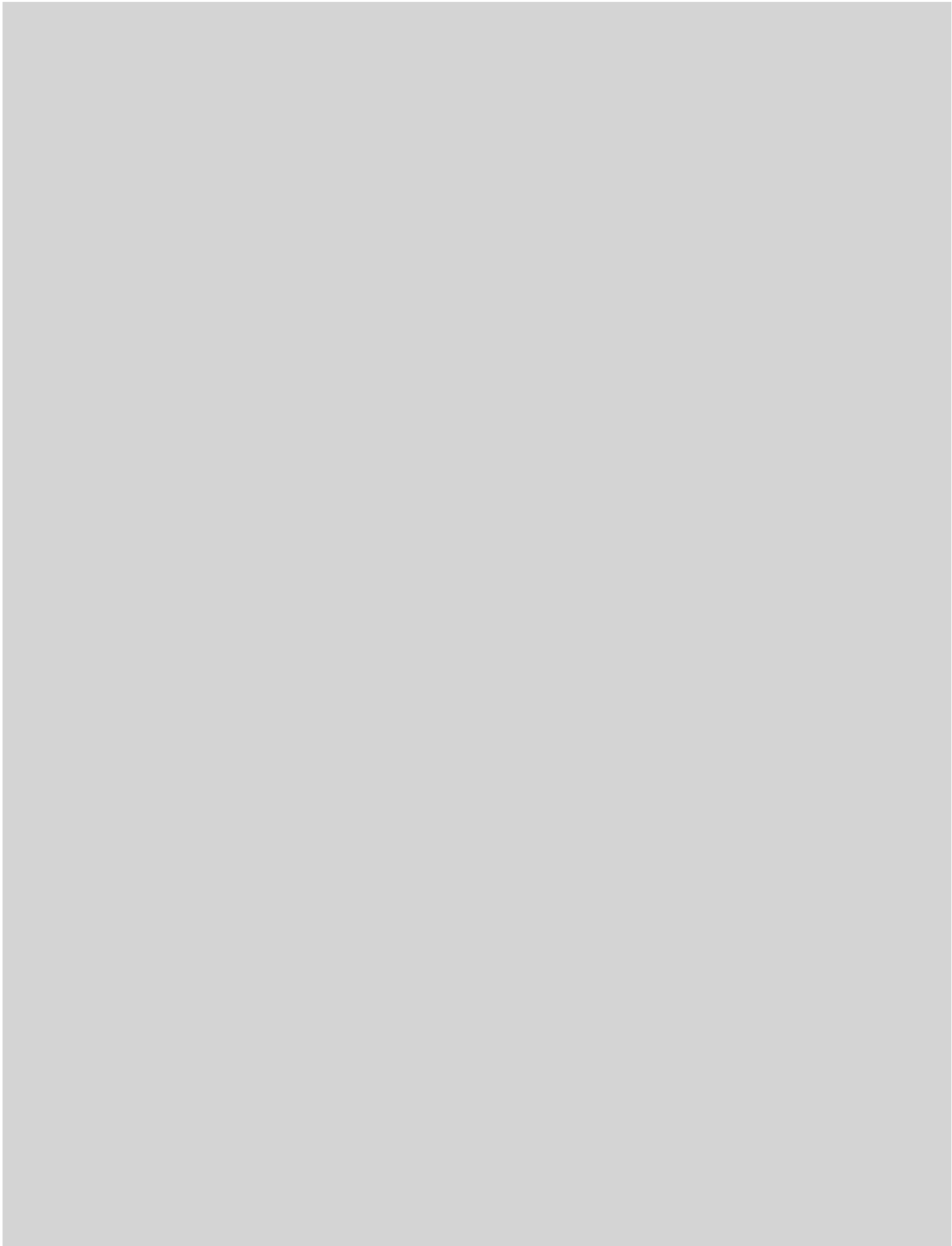
07/02/2019

Argentina - Boletín 24 (Online) [Sitios]

Tier:3 Circulación: 50 Audiencia 50

 P. --  0 cm<sup>2</sup>  5168 cc  15.814,08 Peso Argentino  Sin autor

Ref.: 159026771








# El añejo sector inmobiliario empieza a digitalizar sus ladrillos

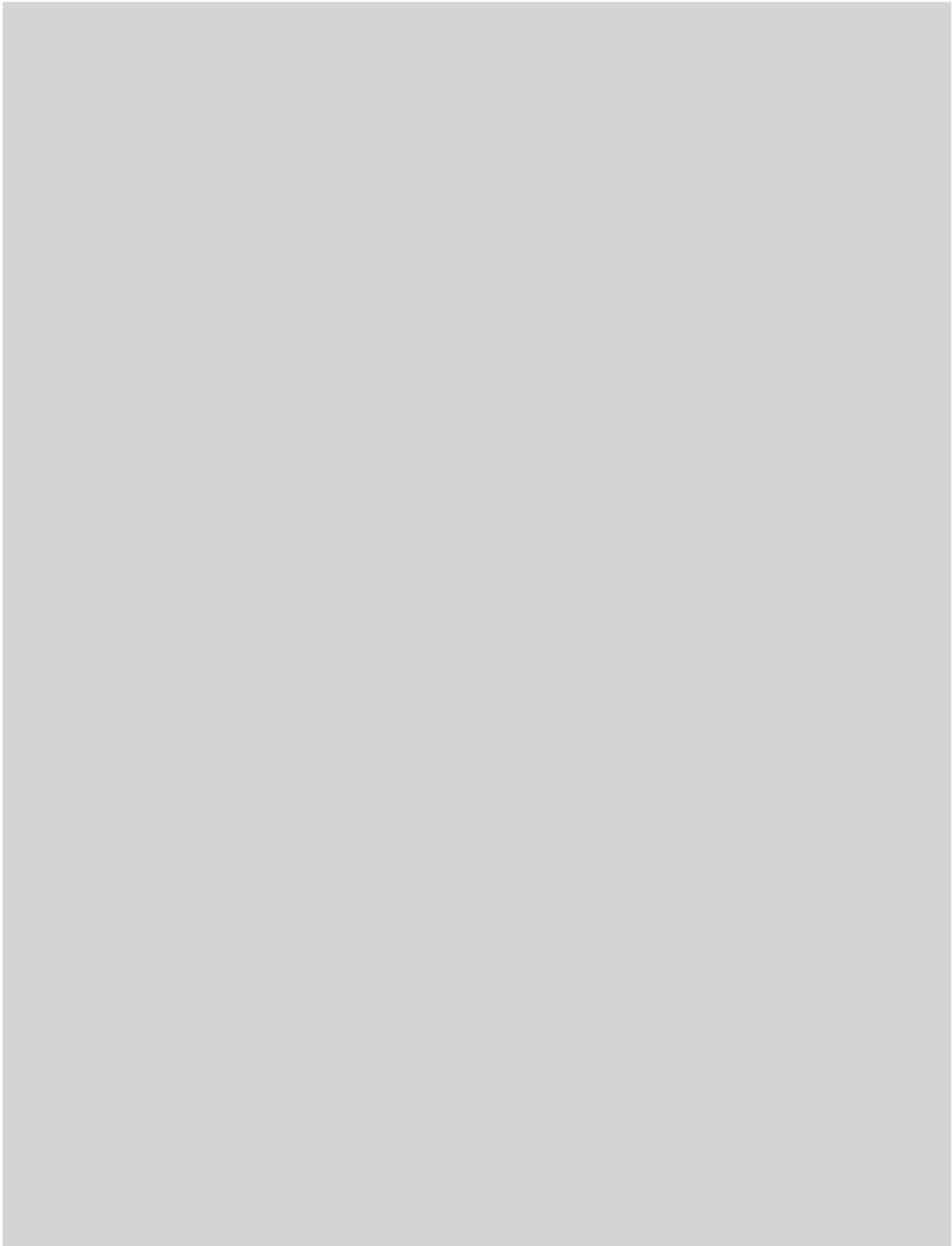
07/02/2019

Argentina - Boletín 24 (Online) [Sitios]

Tier:3 Circulación: 50 Audiencia 50

 P. --  0 cm<sup>2</sup>  5168 cc  15.814,08 Peso Argentino  Sin autor

Ref.: 159026771








# El añejo sector inmobiliario empieza a digitalizar sus ladrillos

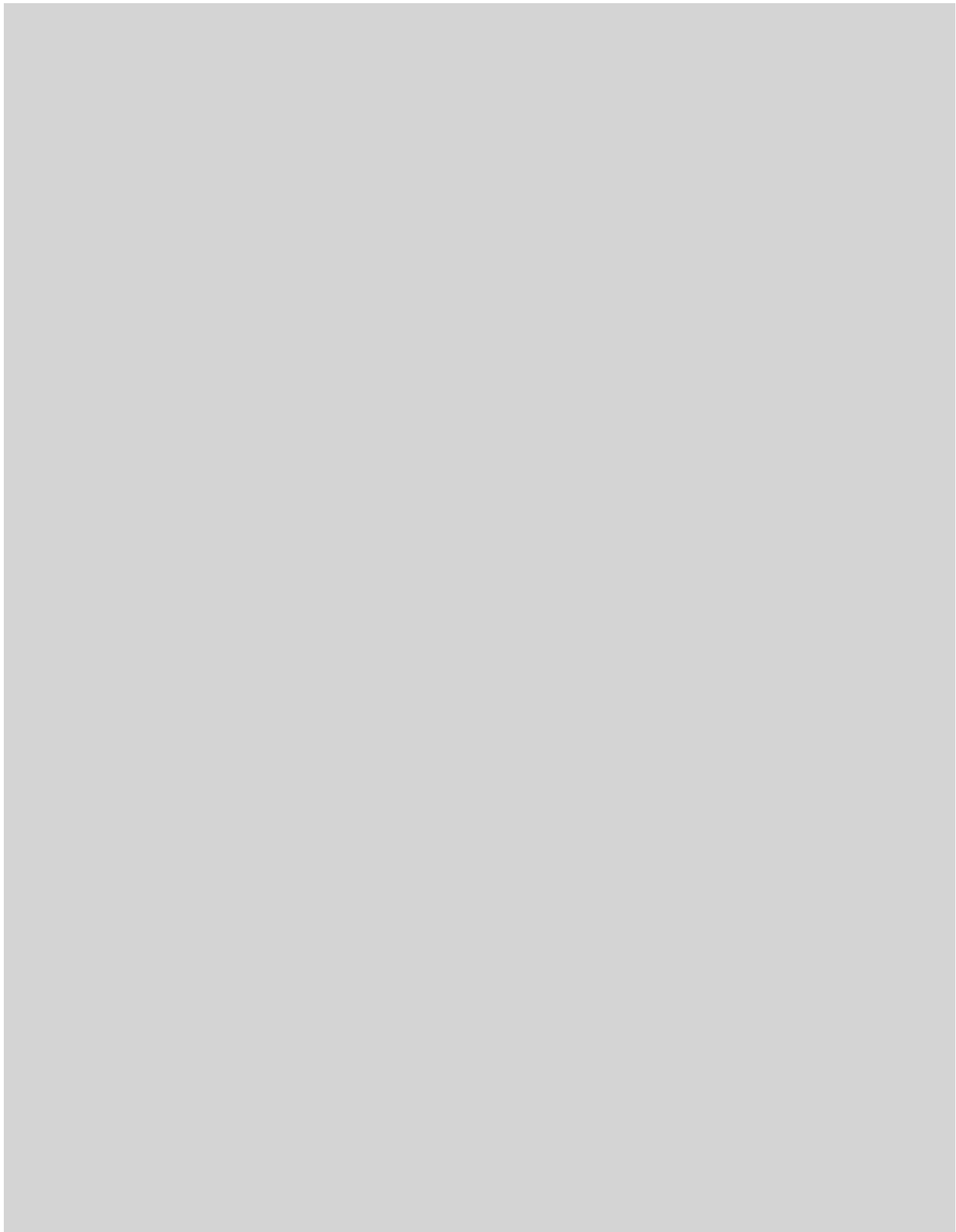
07/02/2019

Argentina - Boletín 24 (Online) [Sitios]

Tier:3 Circulación: 50 Audiencia 50

 P. --  0 cm<sup>2</sup>  5168 cc  15.814,08 Peso Argentino  Sin autor

Ref.: 159026771



Sol, golf, piscinas, trasteros y pistas de garaje, vistas al mar y "un entorno privilegiado". A priori, poca innovación tecnológica puede haber en otra promoción inmobiliaria más en la costa española. Metrovacesa vende 205 viviendas en Pulpí (Almería) de la promoción Birdie&Falcon, y el escaparate es el de siempre. Pero en la trastienda están pasando muchas cosas: se trata de una transacción tokenizada en blockchain, uno de los primeros intentos de cambiar muchas de las reglas del juego del sector utilizando la cadena de bloques.

La CNMV advierte de 14 presuntos "chiringuitos", algunos ligados a criptomonedas y "tokens"

La tokenización consiste, básicamente, en la transacción en blockchain de tokens, es decir, de unidades digitales emitidas de forma privada, que representan un valor o un derecho y que están protegidas por claves criptográficas. Según los creyentes en la token-economía, llegará un punto en el que los tokens nos permitirán dividir, con todos los efectos, lo que hasta ahora es indivisible (por ejemplo, la propiedad de una casa, algo muy útil para divorcios y herencias conflictivas); y comercializar lo que ahora es incomercializable, como el tiempo en el que no utilizamos nuestro coche o la capacidad de procesamiento de nuestros equipos informáticos.

La regulación provoca que, al menos a priori, el sector inmobiliario no sea el más adecuado para la tokenización. Pero ya hay casos reales de transacciones. El pasado otoño se produjo en Estados Unidos una operación de importancia: la conversión en tokens del 18,9% de un hotel en Aspen, Colorado, por 18 millones de dólares. Y actualmente, desde 21.000 dólares, se pueden adquirir tokens de una residencia estudiantil de lujo junto a la Universidad de South Carolina.

En el caso de Birdie&Falcon, lo que Metrovacesa está tokenizando son 73 viviendas de una promoción que alcanza las 205 propiedades, pero no estrictamente para su venta, sino con el objetivo de acelerar procesos y ganar eficiencia con vistas a operaciones con fondos internacionales. "Este tipo de promociones son especialmente interesantes para los inversores árabes, pero normalmente hasta que llegas a ellos tienes que pasar por tres o cuatro intermediarios", explica Carmen Chicharro, directora de innovación de Metrovacesa, que cuenta en este proyecto con la colaboración de la startup de blockchain BrickEX y la firma de servicios profesionales Grant Thornton.

Para mejorar los procesos, Metrovacesa "digitaliza la preventa" en la red pública de blockchain de Ethereum, con dos tipos de tokens. Los primeros se utilizan fundamentalmente para formalizar el interés; si el proceso sigue avanzando, entra en juego un segundo tipo de tokens, cuya ejecución depende de smart contracts (precisamente el punto fuerte de Ethereum). Funcionan como las cuentas escrow, también llamadas de fideicomiso, en las que comprador y vendedor obtienen garantías mutuas mediante la intermediación de una tercera parte neutral. En este caso, los inmuebles quedan bloqueados para el inversor mientras se verifican todos los datos y el cumplimiento de toda la regulación para la Prevención del Blanqueo de Capitales.

El proceso digital, ya en funcionamiento, termina en el despacho del notario, pues la regulación no permite ir más allá. En la tradición del derecho romano, a diferencia de lo que sucede en los países anglosajones, los notarios son difícilmente sustituibles, y no se limitan a dar fe de la autenticidad de una firma.

Así que, como comenta Jeroen de Leijer, CEO de BrickEX, al no poder tokenizarse el documento de propiedad, "se trabaja en un mundo paralelo, en el que hay que diferenciar entre la propiedad legal y la propiedad económica". "Se agiliza el compliance, reflejando en la cadena de bloques el mundo que está fuera de la cadena de bloques. Pero ni blockchain ni ninguna tecnología exime de cumplir la regulación", explica Luis Pastor, socio de consultoría e innovación en Tecnologías de la Información de Grant Thornton. "Este proyecto una apuesta a largo plazo", concede Chicharro.

"El uso de la tokenización aporta numerosas ventajas: la primera y más importante es no tener que cumplir con la normativa de PCI/DSS, ya que no almacenamos ni procesamos información sensible de las tarjetas o cuentas de los clientes", asegura por su parte Guillermo Llibre, CEO de Housell.

Ese es de momento el punto débil de esa tokenización del sector inmobiliario, que en España ya siguen atentamente tanto los notarios como el Colegio de Registradores, que forma parte de Alastria, el principal consorcio empresarial para fomentar el uso de la cadena de bloques. Pero al menos, todos los negocios inmobiliarios sustentados con blockchain tienen a priori una gran ventaja: los tokens no representan, como suele suceder, una promesa expresada en código informático sino algo tan tangible como un chalé en la playa o una habitación de hotel.

Puede que no sea suficiente para comprar pisos utilizando la cadena de bloques (tampoco lo hacemos por internet), pero sí para mejorar la eficiencia del negocio inmobiliario.

FUENTE: El País