


Antecedentes: Su presentación de fecha  
17.03.2023.

Materia: Informa.

De : Comisión para el Mercado Financiero

A : 

Se ha recibido la presentación del Antecedente, mediante la cual Ud. requiere que esta Comisión confirme los siguientes criterios que a continuación se transcriben:

«i) Que los servicios prestados en la Plataforma descrita en la Sección 1 anterior para la compra y venta de tokens representativos de contratos de arrendamiento sobre bienes inmuebles, cumplen con las características de un “sistema alternativo de transacción”, conforme a la definición del artículo 3 N°13 de la Ley Fintech.

ii) Que, al verificarse el punto i) anterior, se comprueba que la Plataforma deberá registrarse en el Registro de Prestadores de Servicios Financieros regulado por la Norma de Carácter General N°493 de la CMF y el artículo 5 de la Ley Fintech, así como solicitar la autorización para operar como sistema alternativo de transacción conforme al artículo 7 N°2 de la Ley Fintech, sin que se requiera -de conformidad a la información entregada por esta consulta- la autorización de otra actividad adicional (sin perjuicio de que la Comisión pueda determinar que es necesario en consideración a otros antecedentes adicionales).

iii) Que los Token descritos en la Sección 2 anterior corresponden a instrumentos financieros bajo la definición del artículo 3 N°8 de la Ley Fintech».

Lo anterior, en el contexto de la existencia de una plataforma web, denominada «marketplace» («Plataforma»), en la que distintos desarrolladores inmobiliarios puedan ofrecer sus proyectos para que sean tomados en arriendo por una sociedad arrendataria; quien, a su vez, «tokenizaría» las posiciones contractuales emanadas de los antedichos contratos de arriendo, y ofrecerá tales «tokens» en la Plataforma.

1. Atendido a que la legislación nacional no contiene una definición del concepto de *tokenización* al que Ud. alude en su presentación, pero en aras a dar respuesta a su consulta, esta Comisión entiende que aquélla consiste en representaciones digitales de unidades de valor, bienes o servicios -con excepción del dinero, ya sea en moneda nacional o divisas- y que la posición contractual a que alude es al derecho que emana de una convención, en efecto tales representaciones de bienes incorporeales quedan incluidos dentro de aquellas a que alude genéricamente el artículo 3 N° 3 de la Ley N° 21.521.

2. En cuanto a su primera consulta, en atención a que el sistema que Ud. denomina como *marketplace* exhibirá proyectos de inversión o financiamiento (para generar rentas con el arriendo de inmuebles) y permitirá cotizar y transar representaciones digitales de bienes, a través de dicho sistema se realizarán a lo menos dos servicios de aquellos regulados por la Ley N° 21.521, cuales son de Plataforma de Financiamiento Colectivo y de Sistema Alternativo de Transacción. Además, si a través de dicho sistema la entidad que presta esos servicios recibirá recursos de clientes para la inversión en esas representaciones digitales, también podría configurarse el servicio de intermediación de instrumentos financieros o custodia de los mismos.

3. Respecto a su consulta sobre la inscripción en esta Comisión del ente que llevará a cabo la actividad que Ud. denomina como Marketplace, en su eventual calidad de sistema alternativo de transacciones, debe estarse a lo señalado en el numeral 2 anterior, correspondiendo a esa entidad evaluar, a la luz de la Ley N°21.521, qué servicios efectivamente prestará y solicitar la inscripción y autorización respectiva, conforme a las disposiciones de la Norma de Carácter General N°502.

[Redacted]

Saluda atentamente a Usted.



Claudia Soriano Carreño  
Director General Jurídico (S)  
Por Orden del Presidente de la  
Comisión para el Mercado Financiero

Para validar ir a [https://www.cmfchile.cl/validar\\_oficio/](https://www.cmfchile.cl/validar_oficio/)

Folio: [REDACTED]

SGD: [REDACTED]