

# **MARTOKEN**

## **TOKENIZACION INMOBILIARIA**

### **FIDEICOMISO MADRE**

#### **Contrato Marco de Fideicomiso Inmobiliario**

Con integracion blockchain, estructura abierta,  
gobernanza colaborativa y clausula de herencia

#### **Proyecto inicial: MAR-01**

Contrato ERC-20 en Polygon Mainnet

0x1c82b3eC31ce705c51600009842015a209585573

#### **Organizacion M-AR & Asociados**

General Villegas, Buenos Aires, Argentina

Abril 2026

**DOCUMENTO DE CONSULTA PUBLICA**

# PARTE I - FIDEICOMISO MADRE MARTOKEN

## CLAUSULA 1 - NATURALEZA Y OBJETO

El presente instrumento constituye el Fideicomiso Madre MARTOKEN, un fideicomiso inmobiliario privado que actua como contrato marco para todos los proyectos de tokenizacion inmobiliaria desarrollados bajo el ecosistema MARTOKEN.

El Fideicomiso Madre establece las reglas generales, la gobernanza, la estructura de herencia, los mecanismos de control y los principios rectores que rigen a todos los subproyectos (denominados "Anexos"). Cada proyecto inmobiliario especifico se constituye como un Anexo independiente, con sus propios numeros, tokens, smart contracts, beneficiarios y participantes profesionales.

El sistema se organiza para permitir escalabilidad, transparencia, especializacion profesional y evolucion estructural progresiva.

## CLAUSULA 2 - FUNDADOR, CREADOR Y FIDUCIARIO

**Nombre:** Marcos Andres Reynoso

**DNI:** 28.300.769

**Caracter:** Fundador y Creador de MARTOKEN - Fiduciario del Fideicomiso Madre - Titular de las wallets del ecosistema

**Organizacion:** M-AR & Asociados

**Domicilio:** General Villegas, Provincia de Buenos Aires, Argentina

Marcos Andres Reynoso es el fundador, creador y administrador del ecosistema MARTOKEN. En su caracter de Fiduciario, tiene la responsabilidad de administrar todos los fondos y activos, deployar y gestionar los smart contracts en Polygon Mainnet, ejecutar los desarrollos inmobiliarios, distribuir los resultados economicos a los tenedores de tokens, rendir cuentas periodicamente a los beneficiarios, y mantener la operatividad tecnologica del ecosistema.

## CLAUSULA 3 - ESTRUCTURA ABIERTA Y COLABORATIVA

El Fideicomiso Madre MARTOKEN se constituye como una estructura abierta a la incorporacion progresiva de profesionales y entidades que podran asumir roles especificos: contadores, arquitectos, ingenieros, escribanos, abogados, auditores externos, y desarrolladores blockchain.

La incorporacion podra realizarse mediante designacion directa del Fiduciario, acuerdos contractuales especificos, o integracion en Anexos particulares. Los participantes profesionales que se integren podran ser beneficiarios del sistema conforme acuerdos especificos.

## CLAUSULA 4 - HEREDEROS DESIGNADOS

Se designan como herederos del proyecto MARTOKEN y futuros co-fiduciarios sucesores a los hijos del Fundador:

**Herederro 1:** Martiniano Andres Reynoso (menor de edad)

**Herederro 2:** Manuel Andres Reynoso (menor de edad)

Ambos herederos son menores de edad a la fecha de constitucion del presente fideicomiso, por lo cual no firman el presente instrumento ni asumen obligaciones hasta alcanzar la mayoria de edad (18 anos). Mientras los herederos sean menores, en caso de activacion del protocolo de sucesion, la administracion operativa sera ejercida por el Fiduciario Sustituto designado en la Clausula 10.

## **CLAUSULA 5 - BENEFICIARIOS**

Son beneficiarios del Fideicomiso Madre y de cada uno de sus Anexos:

1. Los tenedores de tokens de cada proyecto, identificados por sus direcciones de wallet en la red Polygon Mainnet
2. El Fundador, en su caracter de desarrollador, por la proporcion que le corresponda en cada proyecto
3. Los herederos designados, quienes adquieren la totalidad de los derechos del Fundador en caso de sucesion
4. Los participantes profesionales que se integren al sistema conforme a acuerdos especificos

Los tokens representan derechos economicos fiduciarios proporcionales sobre los resultados del proyecto, sin constituir dominio registral directo sobre el inmueble. La transferencia de tokens implica la transferencia de los derechos fiduciarios asociados.

## **CLAUSULA 6 - INTEGRACION BLOCKCHAIN**

### **6.1. Infraestructura tecnologica**

El ecosistema MARTOKEN opera sobre la red Polygon Mainnet, utilizando smart contracts estandar ERC-20 para la emision y registro de tokens. La infraestructura incluye smart contracts deployados via thirdweb, wallets administradas por el Fiduciario, plataformas web para la comercializacion, y registro publico verificable en [polygonscan.com](https://polygonscan.com).

### **6.2. Funcion legal del smart contract**

Los smart contracts funcionan como registro complementario e inmutable de la titularidad de los derechos fiduciarios. No sustituyen el presente contrato de fideicomiso sino que lo complementan como capa tecnologica. En caso de discrepancia, prevalecera lo establecido en el presente instrumento privado y sus Anexos.

### **6.3. Actualizacion automatica de beneficiarios**

La tenencia de tokens en una wallet autorizada constituye, por si misma, la adhesion del titular al presente fideicomiso y al Anexo correspondiente. No se requiere firma adicional ni tramite extra para cada transferencia de tokens. Quien adquiere tokens adquiere automaticamente los derechos fiduciarios asociados. El Fiduciario reconoce como beneficiario a quien figure como poseedor de tokens al momento de cada distribucion.

**Wallet del Fiduciario:** 0x89CB1d88...39E32365c (Polygon Mainnet)

## **CLAUSULA 7 - PATRIMONIO FIDUCIARIO**

### **7.1. Formacion del patrimonio**

Todos los bienes adquiridos con fondos provenientes de la venta de tokens de cualquier Anexo del ecosistema MARTOKEN integraran el patrimonio fiduciario del presente Fideicomiso Madre. Esto incluye: terrenos, construcciones, mejoras, unidades funcionales, equipamiento, instalaciones y fondos liquidos en wallets y cuentas bancarias del fideicomiso.

### **7.2. Titularidad y separacion patrimonial**

La titularidad de todos los bienes corresponde al Fideicomiso Madre MARTOKEN, no al patrimonio personal del Fiduciario ni de ningun beneficiario individual. El patrimonio fiduciario queda separado del patrimonio personal del Fiduciario conforme a los Articulos 1685 y 1686 delCodigo Civil y Comercial de la Nacion. Los bienes del fideicomiso no pueden ser embargados ni ejecutados por acreedores personales del Fiduciario. Los tenedores de tokens tienen derecho proporcional sobre el patrimonio fiduciario del Anexo correspondiente.

### **7.3. Registro en Anexos**

El detalle especifico de cada bien adquirido (terrenos, construcciones, unidades funcionales) se registrara en el Anexo del proyecto correspondiente. Los bienes de un Anexo no responden por las obligaciones de otro Anexo.

## **CLAUSULA 8 - PRINCIPIOS RECTORES**

1. Transparencia operativa y trazabilidad de fondos
2. Aportes identificados mediante tokens ERC-20
3. Proporcionalidad en la distribucion de resultados
4. Separacion de proyectos: los fondos de un Anexo no se mezclan con los de otro
5. No se realizan retiros personales anticipados de los fondos del fideicomiso
6. El proyecto es 100% privado, sin vinculacion con ningun gobierno
7. Gestion profesional progresiva y evolucion estructural del sistema

## **CLAUSULA 9 - GOBERNANZA PROGRESIVA**

El sistema podra evolucionar desde una estructura centralizada inicial (Fiduciario unico) hacia un modelo de gobernanza distribuida, incluyendo esquemas de co-fiduciarios, comites tecnicos por proyecto, auditorias externas obligatorias y sistemas de validacion de decisiones relevantes.

### **9.2. Prevision de wallet multifirma**

Cuando la estructura lo permita, el Fiduciario migrara la administracion de fondos a una wallet multifirma (tipo Gnosis Safe) que requiera multiples firmas para operaciones criticas. Configuracion minima prevista: 2 de 3 firmantes.

### **9.3. Consejo de Vigilancia de Beneficiarios**

A medida que el ecosistema crezca, se podra formalizar un Consejo de Vigilancia integrado por tenedores de tokens con participacion significativa, con voz consultiva en decisiones criticas.

## **CLAUSULA 10 - CONTROL, AUDITORIA Y CUMPLIMIENTO NORMATIVO**

El fideicomiso podra incorporar auditorias contables periodicas, certificaciones tecnicas de obra, informes de avance a tenedores de tokens y verificacion documental independiente. El sistema podra incorporar procesos de identificacion de participantes (KYC) y prevencion de lavado de activos (AML) conforme la evolucion del proyecto y los requisitos regulatorios aplicables.

## **CLAUSULA 11 - PROTOCOLO DE SUCESION Y HERENCIA**

### **11.1. Activacion**

El protocolo de sucesion se activa en caso de fallecimiento o incapacidad sobreviniente del Fundador y Fiduciario, Marcos Andres Reynoso (DNI 28.300.769).

### **11.2. Fiduciario Sustituto Profesional**

**Nombre:** Miguel Alejandro Reynoso

**DNI:** 37.178.480

**Caracter:** Fiduciario Sustituto - Administrador operativo interino

El Fiduciario Sustituto asumira automaticamente la administracion operativa del fideicomiso y del ecosistema MARTOKEN. Actuara en representacion y beneficio de los herederos designados y de los tenedores de tokens. Mantendra la operatividad del ecosistema, cumplira con todas las obligaciones frente a los tenedores de tokens, y no liquidara activos sin autorizacion judicial o acuerdo de ambos herederos. Su gestion se extendera hasta que ambos herederos alcancen la mayoría de edad.

### **11.3. Herederos menores de edad**

Mientras Martiniano y Manuel Andres Reynoso sean menores de edad, la administracion operativa estara a cargo del Fiduciario Sustituto (Miguel Alejandro Reynoso). El tutor legal que designe la justicia supervisara la gestion en proteccion de los intereses de los menores.

### **11.4. Herederos mayores de edad**

Una vez que ambos herederos alcancen la mayoría de edad, asumiran el rol de co-fiduciarios con administracion conjunta. Se requiere acuerdo de ambos para transferencias superiores a USD 10.000, modificaciones a smart contracts, venta de activos e incorporacion de nuevos Anexos.

### **11.5. Alcance de la herencia**

La herencia comprende la totalidad del ecosistema MARTOKEN: titularidad del Fideicomiso Madre y todos sus Anexos, wallets del proyecto, todos los smart contracts, derechos sobre la marca MARTOKEN y M-AR & Asociados, cuentas en plataformas tecnologicas, y la obligacion de cumplir con todas las condiciones frente a los tenedores de tokens.

### **11.6. Custodia de claves**

El Fundador mantendra en custodia segura las claves privadas y frases semilla de todas las wallets del ecosistema, junto con las credenciales de acceso a las plataformas tecnologicas. Dicha custodia sera accesible unicamente en caso de activacion del protocolo de sucesion.

## **CLAUSULA 12 - ESTRUCTURA DE ANEXOS**

Cada proyecto inmobiliario se constituye como un Anexo independiente. Al momento de la constitucion del presente Fideicomiso Madre, se incorpora el Anexo A (Proyecto MAR-01). Futuros proyectos se incorporaran mediante nuevos Anexos firmados por el Fiduciario.

## **CLAUSULA 13 - RIESGO Y RESULTADOS**

Los resultados economicos presentados en cada Anexo son estimados y no garantizados, estando sujetos a variables de mercado, ejecucion, costos de construccion y contexto economico. Los tenedores de tokens asumen el riesgo inherente a todo proyecto inmobiliario.

## **CLAUSULA 14 - DURACION**

El Fideicomiso Madre MARTOKEN tiene una duracion de noventa y nueve (99) anos contados desde la fecha de su constitucion.

## **CLAUSULA 15 - LEY APLICABLE, JURISDICCION Y RESOLUCION DE CONFLICTOS**

El presente contrato se rige por el Codigo Civil y Comercial de la Nacion Argentina (Arts. 1666 a 1700) y la Ley 26.831 de Mercado de Capitales. Jurisdiccion: tribunales ordinarios del Departamento Judicial de Trenque Lauquen, Provincia de Buenos Aires. Para disputas menores a USD 50.000, las partes podran optar por arbitraje online, incluyendo plataformas especializadas en disputas blockchain.

## **Firma del Fideicomiso Madre**

En la ciudad de General Villegas, Provincia de Buenos Aires, Abril de 2026.

---

**Marcos Andres Reynoso**

DNI 28.300.769

Fundador, Creador de MARTOKEN y Fiduciario

*Nota: Martiniano Andres Reynoso y Manuel Andres Reynoso constan como herederos designados. Por ser menores de edad, no firman el presente instrumento.*

# PARTE II - ANEXO A: PROYECTO MAR-01

## A.1 - DESCRIPCION DEL PROYECTO

MAR-01 es el primer proyecto del ecosistema MARTOKEN. Consiste en la adquisicion de un terreno en General Villegas y el desarrollo y construccion de un complejo de duplex y/o triplex.

**Ubicacion:** General Villegas, Buenos Aires

**Tipo de desarrollo:** Duplex / Triplex

**Superficie de construccion:** 420 m2

**Costo por m2:** USD 1.170

## A.2 - SMART CONTRACT MAR-01

<b>Token</b>	MAR-01
<b>Simbolo</b>	\$MAR01
<b>Estandar</b>	ERC-20
<b>Red</b>	Polygon Mainnet
<b>Suministro total</b>	5.500 tokens
<b>Precio por token</b>	USD 100
<b>Financiamiento total</b>	USD 550.000
<b>Direccion del contrato</b>	0x1c82b3eC31ce705c51600009842015a209585573
<b>Verificacion</b>	polygonscan.com
<b>Fecha de deploy</b>	19 de abril de 2026

## A.3 - FINANCIAMIENTO Y DESTINO DE FONDOS

El proyecto se financia mediante la venta de 5.500 tokens MAR-01 a USD 100 cada uno (USD 550.000). Los fondos se destinan a: adquisicion del terreno al contado, construccion del complejo (420 m2), gastos tecnicos, legales y administrativos, costos de plataforma tecnologica, y contingencia operativa.

## A.4 - BIENES DEL PATRIMONIO FIDUCIARIO MAR-01

Conforme a la Clausula 7 del Fideicomiso Madre, todos los bienes adquiridos con fondos del proyecto MAR-01 integran el patrimonio fiduciario y son administrados por el Fiduciario en beneficio exclusivo

de los tenedores de tokens MAR-01.

A.4.1. Terreno: sera adquirido al contado. Ubicacion, nomenclatura catastral, superficie, valor y fecha de adquisicion se completaran al momento de la compra. La titularidad corresponde al Fideicomiso Madre MARTOKEN - Anexo A (MAR-01).

A.4.2. Construccion: las construcciones ejecutadas integran el patrimonio fiduciario desde el inicio de la obra. Tipo: Duplex/Triplex, 420 m2, USD 1.170/m2. Unidades funcionales y permisos se completaran tras aprobacion municipal.

A.4.3. Proteccion del inversor: el terreno y las construcciones no pueden ser embargados por acreedores personales del Fiduciario. Los bienes de MAR-01 no responden por obligaciones de otros proyectos. Cada tenedor de tokens tiene derecho proporcional sobre estos bienes.

## **A.5 - RETORNO ECONOMICO Y MANUAL DE DISTRIBUCION**

Los resultados economicos son estimados y no garantizados. Los porcentajes de retorno se expresan sobre el ingreso bruto, antes de deducir gastos de mantenimiento, impuestos, comisiones inmobiliarias, seguros y otros costos operativos.

Opcion 1 - Renta por alquiler: ROI anual estimado 11,26% bruto. Renta mensual estimada por token: USD 0,94 bruto. Recupero del capital: aproximadamente 9 anos.

Opcion 2 - Venta del activo: ROI anual estimado por venta 15% bruto. Los resultados se distribuyen proporcionalmente entre tenedores de tokens.

Gastos deducibles: impuestos inmobiliarios, mantenimiento, comisiones inmobiliarias, seguros, gastos de administracion y plataformas tecnologicas, fondo de reserva (maximo 5% del ingreso bruto). El Fiduciario informara trimestralmente el detalle de ingresos, gastos y resultados netos.

## **A.6 - ETAPAS DEL PROYECTO**

Etapas: Etapa 1: Venta de tokens y adquisicion del terreno. Etapa 2: Aprobacion municipal del proyecto. Etapa 3: Construccion. Etapa 4: Comercializacion y distribucion de resultados.

## **A.7 - PLATAFORMA**

**Web:** [martokenmar01.netlify.app](https://martokenmar01.netlify.app)

**Redes:** @Martokenoficial

**Contacto:** [marcosandresreynoso@gmail.com](mailto:marcosandresreynoso@gmail.com)

---

**Marcos Andres Reynoso**

DNI 28.300.769 - Fiduciario

Fideicomiso Madre MARTOKEN - Anexo A (MAR-01)

Abril 2026