4.5 EMPRESA E.P.C. (INGENIERÍA, PROCURA Y CONSTRUCCIÓN).

A. DEFINICIÓN, IDENTIDAD Y NATURALEZA JURÍDICA

- **Naturaleza Jurídica y Financiera:** Consorcio o firma global de ingeniería y construcción de infraestructura industrial de primer orden. Es contratada de forma irrevocable por el Fideicomiso Maestro, bajo la orquestación directiva de HUB FIM S.A.P.I. de C.V., en la estricta modalidad de Precio Alzado y Tiempo Determinado a Libro Cerrado (Lump-Sum Turn-Key). Su contratación y permanencia están sujetas al Mecanismo de Transición de CAPEX, quedando financieramente acotada a la banda máxima de tolerancia del 5% sobre el presupuesto de la Fase Semilla, con un periodo de ejecución constructiva que no podrá rebasar los 24 meses. Su fondeo queda estrictamente condicionado a la emisión de las garantías institucionales de ejecución masiva (sustituyendo la fianza inicial de arranque de $20 MDP por la entrega irrevocable de la SBLC del 30% del valor de la obra). No existen anticipos líquidos sin su correspondiente cobertura de riesgo endosada al Fideicomiso.

- **Posición en el Ecosistema y Cobertura Envolvente (*EPC Wrap*):** Constituye el brazo ejecutor central y el "Ente Garante" del ecosistema Sustainable HUB – FIM durante la Fase de Despliegue CAPEX. Asume la responsabilidad financiera y operativa única, consolidada e indivisible (Single-Point Responsibility) sobre la ingeniería de detalle, la edificación física, el plan HSE (Health, Safety and Environment) y las pruebas de puesta en marcha (Commissioning), fungiendo como un escudo corporativo que aísla de manera absoluta al Fideicomiso Maestro y al Acreedor Senior de cualquier contingencia administrativa, disrupción logística operativa o sobrecosto de materiales.

- **Responsabilidad Solidaria Tecnológica y Municipal:** Aunque la obra opera bajo un esquema de Fronteras Técnicas orquestado por la PMO (S.A.P.I.), la Empresa E.P.C. funge como responsable absoluta e integral frente al Fideicomiso por el desempeño de sus entidades especializadas afiliadas. Esto obliga a la E.P.C. a garantizar explícitamente el éxito constructivo, regulatorio y de capacidad nominal de la Empresa Tecnóloga Agua Responsable FIM (PTAR de ultra pureza), la SPE Tecnóloga de Energía (micro-red de 50 MW fotovoltaica + Wärtsilä) y la urbanización del RFE-PIC. De igual forma, es el garante ejecutor de los Proyectos Ejecutivos Municipales destinados a la infraestructura de SIMAS FIM y el Municipio de Francisco I. Madero (fondeados durante la Fase II del CAPEX). Su responsabilidad envolvente no concluye ni se libera hasta que el ecosistema completo obtenga todos los permisos gubernamentales críticos y demuestre su operatividad interconectada.

B. FUNCIONES CLAVE Y APORTACIÓN AL MODELO DE NEGOCIOS.

- **Metodología de Selección y Designación Institucional.** La integración y contratación de la Empresa E.P.C. se somete a estrictos protocolos de mitigación de riesgo corporativo y fiduciario para garantizar el estándar de Grado de Inversión, ejecutándose a través de uno de los siguientes esquemas formalizados:

  - **Método 1 (Integración Estratégica Temprana - Fase Semilla a Día 1 START):** Aplica para la firma constructora que participa desde las etapas iniciales del proyecto (a Riesgo Promotor), aportando recursos técnicos, ingeniería conceptual y viabilidad económica temprana bajo un esquema progresivo de compromisos y garantías institucionales:

    - ***Paso 1: Validación Semilla y Cesión de Propiedad Intelectual (Clean-Co IP):*** Durante la estructuración inicial, la firma no aporta fianzas líquidas. Su obligación se centra en emitir una cotización formal de sus servicios y una Declaración de Validación Exprés, certificando que los montos de CAPEX proyectados en el modelo de la Fase Semilla son suficientes y viables para la ejecución. Como incentivo, se le otorga una Carta Compromiso de Exclusividad, validada institucionalmente por SIMAS FIM y la empresa creadora y promotora del modelo de negocios, misma que transicionará hacia la figura de HUB FIM S.A.P.I. de C.V. para garantizar la retención del Know-How y mitigar el riesgo de transición; constituyéndose estratégicamente como una sociedad de nueva creación ("Vehículo Limpio" o Clean-Co) para evitar cualquier arrastre de historial corporativo y otorgar certidumbre absoluta de la inexistencia de problemas o contingencias previas. Para salvaguardar la soberanía del proyecto y el estricto apego al blindaje de origen, toda la Propiedad Intelectual (IP) derivada de esta fase es cedida y aportada al 100% a favor de HUB FIM S.A.P.I. de C.V. y el Fideicomiso Maestro.
    - ***Paso 2: Cierre Financiero y Fianza de Seriedad (Pre-Día 1 START):*** Una vez que el proyecto asegura la viabilidad del crédito con el Inversionista Senior y da inicio la conformación formal del Fideicomiso Maestro, la Empresa E.P.C. debe confirmar su participación en firme. En este hito previo a cualquier ministración, queda obligada a entregar una Fianza de Garantía de Seriedad por $2,000,000.00 MXN (Dos millones de pesos 00/100 M.N.), designando a SIMAS FIM (o al Fideicomiso en conformación) como beneficiario, garantizando su seriedad para avanzar a la fase de ingeniería y estructuración definitiva del CAPEX
    - **Paso 3: Sujeción Inquebrantable al Mecanismo de Transición (Día 1 START):** Entrar por la vía temprana no exime a la E.P.C. del blindaje de Grado de Inversión. Al momento de la transición al "Día 1 START" y tener acceso a

los primeros fondos para la ingeniería básica, obras preliminares y permisos, la firma retira su fianza de 2 millones y la sustituye de manera inmediata por la Fianza de Permanencia de $20,000,000.00 MXN a favor del Fideicomiso. Aquí queda contractualmente atada a respetar el límite de inmutabilidad técnica (banda máxima del 5% sobre el presupuesto validado en la Fase Semilla y un periodo de ejecución que no rebase los 24 meses).

- **Paso 4: Cierre a Precio Alzado y Ejecución SBLC:** Finalmente, al entregar la ingeniería de detalle aprobada, cancela la fianza de 20 millones y emite la Garantía Maestra de Ejecución (SBLC Envolvente del 30% ejecutable a primer requerimiento) a favor del Fideicomiso Maestro, detonando así el acceso a los montos de fincado de equipos bajo el calendario financiero, los cuales serán fondeados exclusivamente desde la Subcuenta CAPEX radicada en la bóveda fiduciaria, previa dictaminación y aprobación estricta de la Empresa de Supervisión Externa (Ingeniero Independiente).

- **Método 2 (Licitación Restringida y Selección por el Comité Técnico del Fideicomiso):** En ausencia de un participante estratégico temprano, HUB FIM S.A.P.I. de C.V. convocará a un concurso por invitación restringida y auditoría corporativa. Es condición indispensable y limitativa que este proceso licitatorio inicie única y exclusivamente cuando se haya alcanzado el Cierre Financiero, los recursos del fondeo estén plenamente disponibles y el Fideicomiso Maestro se encuentre legalmente constituido y en operación. El proceso de selección, adjudicación y liberación de fondos operará bajo un estricto Mecanismo de 3 Compuertas de Riesgo (Risk Gates), garantizando el cumplimiento irrestricto de las directrices de la Institución Financiera:

  - **Compuerta 1: Filtro de Admisión y Fianza de Seriedad (Fase de Concurso).** Para asegurar la seriedad del proceso y evitar la especulación, las firmas invitadas deberán emitir una Fianza de Seriedad de Oferta por $2,000,000.00 MXN (Dos millones de pesos 00/100 M.N.) a favor del Fideicomiso. Solo contra la entrega de esta garantía tendrán derecho a presentar su paquete integral, el cual incluirá: Propuesta Técnica, Propuesta Económica, y comprobación exhaustiva de solvencia legal, técnica y financiera. Auditoría de Postores: La documentación será evaluada rigurosamente por la Firma Supervisora de Obra (PMO) (operando institucionalmente como Empresa de Supervisión Externa o Ingeniero Independiente) y un Despacho Contable-Fiscal asesor externos de HUB FIM SAPI de CV (en su rol de Contraloría Fiscal Permanente), quienes emitirán un dictamen de viabilidad y validarán el estricto cumplimiento de los filtros antilavado (PLD/FT y listas de sanciones internacionales OFAC/SAT) ante el Comité Técnico. La selección del ganador se realizará mediante votación ponderada (El Inversionista Senior / Banco tiene un peso de 2 puntos y derecho de veto ineludible; el resto de los miembros 1 punto). A los participantes no ganadores se les liberará su fianza de 2 millones al término del fallo.

- **Compuerta 2: Fianza de Transición y Desarrollo de Ingenierías (Día 1 START).** Una vez adjudicado el fallo, el consorcio E.P.C. ganador retirará su fianza inicial e inmediatamente emitirá la Fianza de Transición y Permanencia por $20,000,000.00 MXN (Veinte millones de pesos) a favor del Fideicomiso. La entrega de esta segunda garantía es la Condición Precedente para liberar exclusivamente los fondos destinados a: obras preliminares, ingeniería básica, integración de Proyectos Ejecutivos y tramitología crítica (MIA, licencias municipales, factibilidad de gas y fibra óptica). El contratista debe presentar los Proyectos Ejecutivos finales garantizando que el costo definitivo no supere la banda máxima de tolerancia del 5% sobre el CAPEX fijado en la Fase Semilla y que el periodo de ejecución constructiva no rebase los 24 meses exactos.

- **Compuerta 3 Cierre de Precio, SBLC del 30% y Ejecución CAPEX:** Tras la revisión y aprobación de la ingeniería de detalle (validando que los precios de mercado sean correctos y se respete la banda del 5% y el límite de 24 meses de ejecución), el monto se congela formalmente en un contrato a precio inamovible (Lump-Sum Turn-Key). En este acto, se cancela la fianza de 20 millones y el consorcio E.P.C. está obligado a entregar la Garantía Maestra de Ejecución (SBLC Envolvente ejecutable a primer requerimiento) por el 30% del valor total de la inversión. Solo con la SBLC del 30% depositada en el Fideicomiso, se autoriza el acceso a los montos masivos para el fincado de pedidos de equipos mayores y se inician las ministraciones mensuales de flujo de efectivo, fluyendo exclusivamente desde la Subcuenta CAPEX radicada en la bóveda fiduciaria, y estando estrictamente sujetas a estimaciones de avance físico validadas por la Firma Supervisora Externa bajo el calendario financiero oficial, quedando sometidas al mecanismo coercitivo multidimensional de "Cartas de No Conformidad" (NCR) para bloquear pagos ante cualquier desviación normativa (HSE) o técnica.

- **ESTRUCTURACIÓN TECNOLÓGICA Y MODALIDAD DE OPERACIÓN A LARGO PLAZO (SPEs):** Para garantizar la viabilidad y rentabilidad del ecosistema durante las fases de "Productividad Financiera / Retorno Social" (18 años) y "Gobernanza Participativa" (siguientes 20 años), el consorcio E.P.C. cuenta con flexibilidad para estructurar la operación de las Entidades de Propósito Específico (SPEs), bajo dos modalidades de estricto control institucional y fiduciario, asegurando la continuidad del flujo hacia la Cascada de Pagos:

  - **Modalidad 1 (Arquitectura Abierta / Subcontratación Tecnológica *Tier-1*):** La Empresa E.P.C. funge como orquestador y coordina a firmas operadoras globales independientes para que se constituyan como la Empresa Tecnóloga Agua

Responsable FIM, la SPE Tecnóloga de Energía Responsable FIM y la SPE Operadora del RFE-PIC.

- ***Candados de Aprobación:*** Toda incorporación de terceros está sujeta a la validación de HUB FIM S.A.P.I. de C.V. y a la aprobación con poder de veto del Comité Técnico del Fideicomiso, tras superar exhaustivamente los Protocolos de Blindaje R-HUB (KYC corporativo, PLD/FT, Clean-Co y ESG), incluyendo la dictaminación de la Contraloría Fiscal Permanente que avale la inexistencia de alertas en listas de sanciones internacionales (OFAC) y nacionales (SAT para EFOS/EDOS).
- ***Obligaciones Operativas y Cumplimiento Normativo (Compliance):*** Estas tecnólogas independientes están obligadas a suscribir contratos de Operación y Mantenimiento (O&M) por el ciclo de vida completo del proyecto. Como requisito indispensable al término de la Fase CAPEX, deberán otorgar sus propias Cartas de Crédito Stand-By de Operación (SBLC de O&M) ejecutables a primer requerimiento a favor del Fideicomiso y pólizas de seguro de responsabilidad civil/ambiental, garantizando de forma autónoma el cumplimiento de las métricas de desempeño (flujos de ultra pureza de agua, disponibilidad de los 50 MW y redundancia de combustibles gas/diésel bajo el criterio normativo N+1). Adicionalmente, asumen la obligación irrenunciable de adoptar las mejores prácticas internacionales para la conservación ininterrumpida de todos los permisos regulatorios, con estricto rigor en las resoluciones de Energía y concesiones aduaneras del RFE. Para certificar este mandato, las tecnólogas estarán sujetas a auditorías periódicas obligatorias (técnicas, regulatorias y financieras) ejecutadas y dictaminadas por los despachos legales y contable-fiscales que fungen como asesores externos institucionales de HUB FIM S.A.P.I. de C.V., quedando sometidas a la emisión vinculante de "Cartas de No Conformidad" (NCR) que facultan a la S.A.P.I. para detonar los Derechos de Intervención (Step-in Rights) y sustituir al operador fallido sin afectar las reservas del Inversionista Senior.

- **Modalidad 2 (Arquitectura Cerrada / Integración Filial Vertical):** Si la Empresa E.P.C. global, a través de sus divisiones internas o filiales directas, acredita solvencia técnica, certificaciones internacionales y capacidad financiera comprobada, queda facultada para constituir y operar directamente las tres SPEs (Agua, Energía y RFE).

  - **Ring-Fencing Operativo y Relevo de Garantías: A**unque el ecosistema se consolide bajo una misma matriz corporativa, se exige una separación patrimonial absoluta (*Ring-Fencing*) y contabilidad independiente por cada unidad de negocio. Al transicionar de la Fase CAPEX a la Fase Operativa, se ejecutará un relevo estricto de riesgo: el Fideicomiso Maestro cancelará la Garantía Maestra de

Ejecución (SBLC del 30%) de la matriz E.P.C. y, de manera simultánea e ininterrumpida, esta será sustituida por las Cartas de Crédito *Stand-By* de Operación y Mantenimiento (SBLC de O&M) emitidas individualmente por cada una de sus filiales tecnólogas.

- **Obligaciones de la Filial:** Cada filial de la E.P.C. deberá firmar los contratos de operación a largo plazo y mantener vigentes dichas garantías a favor del Fideicomiso. Asimismo, asumirán la obligación irrenunciable de conservar inmaculados los permisos federales y someterse a las auditorías periódicas (técnicas, regulatorias y financieras) dictaminadas por los despachos externos institucionales de HUB FIM S.A.P.I. de C.V., garantizando de forma autónoma que las métricas de diseño (ultra pureza hídrica y redundancia energética bajo estándar N+1) y la calidad del servicio a los inquilinos se mantengan inalterables durante toda la vida útil del parque industrial, bajo pena de ejecución líquida a la vista inyectada directamente a la Cuenta Concentradora Central para resarcir cualquier daño al flujo de efectivo del ecosistema.

- **Ejecución CAPEX, Procura y Pruebas de Desempeño (*Commissioning*).**

- **Ingeniería de Detalle y Construcción Cautiva:** Desarrolla la Ingeniería de Detalle bajo el principio de inmutabilidad financiera (garantizando obligatoriamente que el costo definitivo no exceda la banda del 5% del presupuesto de la Fase Semilla y un periodo de ejecución constructiva que no rebase los 24 meses exactos). Una vez congelado el contrato a precio alzado, ejecuta la construcción integral del Parque Convencional y RFE, orquesta la instalación de la PTAR FIM (en coordinación con la Empresa Tecnóloga Agua Responsable FIM) y la micro-red de 50 MW, y edifica los Proyectos Ejecutivos de infraestructura pública municipal en beneficio del Ayuntamiento de Francisco I. Madero y SIMAS FIM (fondeados durante la Fase II del CAPEX).

- **Procura y Logística Internacional:** Sujeto a las ministraciones de flujo de efectivo autorizadas estrictamente por el Fideicomiso Maestro (mediante estimaciones de avance físico-financiero dictaminadas por la Empresa de Supervisión Externa (Ingeniero Independiente) y fondeadas exclusivamente desde la Subcuenta CAPEX radicada en la bóveda fiduciaria y bajo el esquema de cero anticipos líquidos sin su correspondiente SBLC), gestiona la compra, importación, montaje y calibración del equipamiento crítico (reactores biológicos, membranas de ultra pureza, arreglos fotovoltaicos y motogeneradores Wärtsilä).

- **Protocolo de Entrega (*Handover*) y Detonación de Relevo:** Ejecuta las pruebas de desempeño (Commissioning) bajo el escrutinio y auditoría de la Firma

Supervisora y HUB FIM S.A.P.I. de C.V. Contra la validación de estas pruebas y la entrega del paquete documental íntegro (planos As-Built, manuales de operación/mantenimiento, lote de refacciones estratégicas, reactivos de arranque y Dossier de Calidad e Inspecciones HSE), se firma el Acta de Entrega-Recepción. Este hito es el único evento legal que autoriza el "Relevo de Garantías", liberando la SBLC constructiva del 30% y activando las fianzas operativas (Cartas de Crédito Stand-By de O&M) de las SPEs para asegurar que no exista un solo segundo sin respaldo financiero en la Cascada de Pagos.

- **Responsabilidad Indivisible en Permisología y Tramitología Federal (Riesgo Regulatorio).**

  - **Gestión y Costeo de Licenciamientos Base:** Financiada operativamente a través de la etapa de desarrollo (garantizada por la Fianza de Permanencia de $20 millones), la E.P.C. asume la obligación legal, técnica y financiera irrenunciable de tramitar, costear y obtener todas las licencias de construcción. Es la responsable absoluta de lograr la resolución favorable de la Manifestación de Impacto Ambiental (MIA ante SEMARNAT y dependencias estatales) y de certificar que el diseño constructivo de la Empresa Tecnóloga Agua Responsable FIM cumpla y supere de manera comprobable los parámetros de la NOM-001-SEMARNAT-2021.

  - **Expedientes Críticos y Gatillo de Ejecución SBLC:** En estricta coordinación con sus entidades tecnólogas afiliadas (incluyendo a la SPE Energía Responsable FIM), radica, integra y gestiona formalmente los expedientes para la obtención de las concesiones aduaneras del régimen RFE ante la ANAM/SAT, así como los permisos de interconexión, abasto aislado y cogeneración ante la CRE, SENER y CENACE. Todo este proceso es dirigido y auditado externamente por HUB FIM S.A.P.I. de C.V. y su red de asesores institucionales. Dado que el valor del modelo de negocios depende de estas autorizaciones, cualquier retraso negligente, abandono de trámite o rechazo definitivo en las resoluciones federales se tipifica como "Fracaso Regulatorio", lo cual detona la ejecución automática, líquida e inmediata de la Garantía Maestra de Ejecución (SBLC del 30% a primer requerimiento) a favor del Fideicomiso Maestro.

- **Cumplimiento Corporativo, Salud Ocupacional (HSE), Control de Trazabilidad Logística e Inmunidad Institucional.**

  - **Inmunidad Legal y Figura de Patrón Único:** La Empresa E.P.C. y sus Empresas Tecnólogas asumen de manera irrevocable la figura jurídica de "Responsable Único" respecto a todo el personal técnico, administrativo y obrero que ingrese al parque,

incluyendo de manera estricta a toda su cadena de procura y subcontratistas. Eximen de manera absoluta y permanente a HUB FIM S.A.P.I. de C.V., al Fideicomiso Maestro, a SIMAS FIM y al Inversionista Senior de cualquier figura legal de Responsabilidad Solidaria o Ejecución Sustituta.

- **Blindaje Fiscal ante las Autoridades de Seguridad Social (SIROC) y Trazabilidad de Jornales:** La E.P.C. tiene la obligación irrenunciable de mantener en regla el Servicio Integral de Registro de Obras de Construcción (SIROC). Es estrictamente responsable de auditar y garantizar que toda su cadena de subcontratistas y procura de mano de obra pague sus aportaciones de seguridad social vinculándolas obligatoriamente al Número de Registro de Obra específico asignado al proyecto Sustainable HUB FIM, eliminando el riesgo de contingencias administrativas. Queda prohibido que los subcontratistas diluyan estas cuotas en sus registros corporativos generales, asegurando así que la totalidad de los jornales ejecutados se descuenten correctamente del cálculo de jornales mínimos exigidos por la autoridad para el CAPEX de esta obra.

- **Ejecución por Créditos Fiscales o Liquidaciones Presuntivas:** Cualquier crédito fiscal, embargo, multa, clausura o requerimiento de pago emitido por las autoridades competentes al cierre de la obra (derivado de la omisión o mala clasificación de jornales por parte de la E.P.C. o sus subcontratistas) será responsabilidad y costo exclusivo de la E.P.C. En caso de que un requerimiento amenace los activos del proyecto, el Fideicomiso liquidará el adeudo ejecutando inmediatamente los fondos de la Garantía Maestra de Ejecución (SBLC del 30%), obligando a la contratista a restituir el monto (Top-Up) en un plazo máximo de 15 días naturales.

- **Gobernanza Operativa y Cero Extensiones de Tiempo:** La negociación, firma y administración de los Contratos de Proveeduría Logística con los gremios o subcontratistas locales o estatales son riesgo y costo absorbido al 100% por la E.P.C. Queda estrictamente prohibido presentar solicitudes de sobrecosto (Change Orders) o extensiones de tiempo al cronograma por motivos de disrupciones logísticas operativas, paros de ejecución o conflictos de proveeduría imputables a su gestión.

- **Salud Ocupacional (HSE) y Cero Tolerancia:** Garantiza la aplicación rigurosa e intransigente de las normativas de seguridad e higiene (NOM-031-STPS, NOM-019-STPS, NOM-033-STPS) y requerimientos de Protección Civil. Cualquier accidente grave o clausura por negligencia en los protocolos HSE detonará una auditoría inmediata por parte de la Firma Supervisora (Ingeniero Independiente), considerándose una violación a las "Cartas de No Conformidad" (NCR) (causal de ejecución de la SBLC y congelamiento de la Subcuenta CAPEX).

- **Protocolo de Aseguramiento de Calidad, Trazabilidad Total y "Cartas de No Conformidad" (NCR).**

  - **Sujeción Absoluta a Normatividad y Asegurabilidad Operativa:** La Empresa E.P.C. y sus tecnólogas son las únicas y exclusivas responsables de acatar estrictamente todas las leyes, Normas Oficiales Mexicanas (NOM), reglamentos y códigos de calidad y seguridad aplicables. Para garantizar la "Asegurabilidad" del complejo a costos competitivos frente a aseguradoras internacionales durante toda la vida útil del parque, la constructora está obligada a integrar y entregar un **Dossier de Calidad, Seguridad y As-Built** con nivel de trazabilidad total forense.

  - **Trazabilidad y Certificación de Instalaciones Críticas:** Este Dossier debe documentar y evidenciar la calidad de cada insumo y ejecución. Es estrictamente obligatorio incluir: certificaciones de pericia de soldadores (WPS/PQR), pruebas hidrostáticas y dictámenes de recipientes a presión (ej. tanques y compresores), pruebas de resistencia de aislamiento (megueo) de cableado de potencia, y protocolos de resistividad para sistemas de tierras físicas y pararrayos. Toda la infraestructura de alto riesgo incluyendo sistemas contra incendio, redes de suministro de gas natural/diésel y la micro-red eléctrica debe ejecutarse con personal certificado, equipos homologados y ser dictaminada favorablemente por las **Unidades Verificadoras (ej. UVIEs y verificadoras de Gas)** exigidas por la ley mexicana.

  - **Presencia Institucional *In Situ*:** Suscribe el Convenio de Confidencialidad (NDA) y el Aviso de Privacidad Integral conforme a la LFPDPPP y Derechos ARCO. Como requisito operativo, la E.P.C. debe acreditar a un Representante Técnico-Legal con poder notariado y a su Asistente Administrativo, quienes estarán instalados de manera permanente en el Centro de Operaciones del proyecto (ubicado en el 2.º y 3.er piso de la Presidencia Municipal de Francisco I. Madero), asegurando capacidad de respuesta inmediata.

  - **Fiscalización a través de la "Carta de No Conformidad" (NCR):** Para auditar el cumplimiento del Dossier de Calidad en tiempo real, la E.P.C. queda sujeta al rigor inquebrantable de la "Carta de No Conformidad". Este instrumento, emitido por la Firma Supervisora (Ingeniero Independiente) y autorizado por HUB FIM S.A.P.I. de C.V., actuando con el aval de la mesa del Comité Técnico fiduciario, es el mecanismo para frenar en seco cualquier falla de trazabilidad o seguridad detectada en campo. Ante un hallazgo, la E.P.C. tiene la obligación de entregar una Matriz de Riesgo con Análisis de Causa Raíz y ejecutar la remediación inmediata. La omisión, rechazo o demora en la atención de una No Conformidad no solo congela las estimaciones de pago radicadas en la Subcuenta CAPEX, sino que constituye causa directa para la

rescisión contractual y la ejecución fulminante de la Garantía Maestra (SBLC del 30% a primer requerimiento).

C. PROTOCOLOS DE BLINDAJE, MITIGACIÓN DE RIESGOS Y REGLAS OPERATIVAS.

- **R-EPC-01:** Cero Anticipos al Descubierto, Ministraciones Ancladas a Ejecución y Garantía Maestra (SBLC 30%).

  - **Inmutabilidad Financiera (Precio Cerrado *Lump-Sum Turn-Key*):** Al firmar el contrato a Precio Alzado definitivo, la Empresa E.P.C. asume de manera incondicional el riesgo total de sobrecostos, fluctuaciones cambiarias, disrupciones logísticas operativas e inflación de insumos. Cualquier ajuste queda estrictamente topado a la banda máxima de tolerancia del 5% evaluada en la Fase Semilla y a un periodo de ejecución constructiva inamovible de 24 meses; cualquier excedente por encima de este límite por errores de cálculo será absorbido directamente por la utilidad de la contratista, sin afectar al Fideicomiso.

  - **Regla de Cero Anticipos al Descubierto y Pago por Hitos:** Queda estrictamente prohibida la entrega de capital sin una garantía líquida y ejecutable que lo respalde. Los fondos iniciales (concedidos contra la entrega de la Fianza de Permanencia de $20 millones a favor del Fideicomiso) son exclusivos para la fase de ingeniería, licenciamientos y obras preliminares. El acceso a los montos masivos del Fideicomiso provenientes exclusivamente de la Subcuenta CAPEX radicada en la bóveda fiduciaria para el fincado de pedidos y anticipos a fabricantes de equipos mayores (reactores, módulos fotovoltaicos, Wärtsilä) se autoriza exclusivamente contra la entrega en firme de la SBLC del 30%.

  - **Garantía Maestra de Ejecución (SBLC 30%) y Anclaje de Continuidad (*Know-How Transfer*):** Sustituyendo de tajo el frágil e ineficiente modelo tradicional de fianzas de vicios ocultos y anticipo, la E.P.C. emite y entrega una Carta de Crédito Stand-By (SBLC) Envolvente, irrevocable, incondicional y de ejecución a primer requerimiento, equivalente al 30% del valor total de la inversión (CAPEX). Este instrumento queda depositado a favor y es exclusivamente cobrable por el Fideicomiso Maestro, fungiendo como el escudo financiero del Inversionista Senior. Su función técnica trasciende la fase constructiva: es también el candado coercitivo que garantiza que las Empresas Tecnólogas (SPEs operadoras Empresa Tecnóloga Agua Responsable FIM, SPE Energía Responsable FIM y RFE) firmen irrevocablemente sus respectivos contratos de Operación y Mantenimiento a largo plazo con el Fideicomiso. Al condicionar la liberación del 30% a este hito, se asegura

la retención y continuidad absoluta del Know-How tecnológico, forzando el "Relevo de Garantías": el momento exacto en el que la E.P.C. queda liberada de los vicios ocultos porque sus entidades de propósito único asumen la responsabilidad directa, depositando sus propias garantías operativas a 20 años (Cartas de Crédito Stand-By de O&M) para asegurar el óptimo funcionamiento del parque y la conservación inmaculada de los permisos federales.

- **Supervisión Externa y Liberación de Flujo Restringido:** La ministración mensual de fondos no es un derecho adquirido, sino un pago por resultados comprobados. Todo desembolso por parte del Fideicomiso ejecutado desde la Subcuenta CAPEX está sujeto a la validación estricta, revisión documental de CFDIs auditada por la Contraloría Fiscal Permanente y dictamen favorable in situ de la Firma de Supervisión Externa de Obra (actuando como Ingeniero Independiente) coordinada por HUB FIM S.A.P.I. de C.V. Adicionalmente, cualquier pago de estimación quedará automáticamente congelado si existe alguna "Manifestación de No Conformidad" (Carta de No Conformidad - NCR) (técnica, fiscal o de seguridad) abierta y no remediada por la constructora mediante los planes de remediación avalados por el Comité Técnico.

- **R-EPC-02:** Cobertura Omnicomprensiva de la Garantía Maestra, Seguros de Obra y Ejecución Sumaria.

  - **Cobertura Absoluta de la Garantía Maestra (SBLC 30%):** Queda contractualmente establecido que la Garantía Maestra de Ejecución (Carta de Crédito *Stand-By* del 30%) es el instrumento financiero único, indivisible y vinculante que ampara la totalidad de la Fase CAPEX. Su cobertura es omnicomprensiva y garantiza sin excepción alguna:

    - **Término y Capacidad:** La conclusión total de la infraestructura en los tiempos acordados y el cumplimiento estricto de las capacidades nominales de diseño durante el Commissioning (bajo el criterio normativo de redundancia técnica N+1).
    - **Inmutabilidad Financiera:** El no movimiento del monto de inversión contratado (Precio Alzado) y el respeto a las bandas de tolerancia (máximo 5% de variación y un límite improrrogable de 24 meses de ejecución constructiva).
    - **Cumplimiento Legal y Trazabilidad:** La entrega perfecta del Dossier de Calidad, cumplimiento de normatividad HSE, liberación fiscal (SIROC), erradicación total de contingencias administrativas u operativas, apego a las NOMs y certificaciones de seguridad por Unidades Verificadoras.
    - **Seguros de Responsabilidad Civil y Ambiental:** La obligación estricta de contratar, pagar y mantener vigentes, durante toda la fase de construcción y hasta

la entrega-recepción, pólizas de seguro de responsabilidad civil, daños a terceros, obra civil y riesgo ambiental, nombrando al Fideicomiso Maestro como beneficiario preferente e irrevocable para blindarlo contra cualquier eventualidad, accidente o siniestro en campo.

- **Riesgo Regulatorio y Obtención de Permisos:** Ampara al proyecto contra cualquier negligencia, abandono de trámite o incapacidad por parte de la E.P.C. y/o sus Empresas Tecnólogas para obtener en tiempo y forma las resoluciones, concesiones y permisos federales críticos (CRE, ANAM, SENER, SEMARNAT/Estatal), bloqueando cualquier tipificación de "Fracaso Regulatorio".
- **Aseguramiento Operativo (*Know-How*):** La obligación ineludible de que las Empresas Tecnólogas (Agua, SPE Energía Responsable FIM y RFE) firmarán irrevocablemente los contratos de operación con el Fideicomiso (cuyos términos y garantías propias se rigen por sus respectivos apartados en este Documento Rector). Ejecución: Cualquier omisión, falla o negativa en la entrega de estos rubros facultará al Fideicomiso a retener y ejecutar la Carta de Crédito para financiar reingenierías, cubrir siniestros o el pago de contingencias administrativas y/o comerciales, a costa exclusiva de la E.P.C

- **Ejecución Sumaria y Absorción Unilateral de Daños (*Waiver* Judicial):** Las partes otorgan la facultad irrevocable al Fideicomiso Maestro para ejecutar de manera sumaria, extrajudicial y a primer requerimiento la SBLC constructiva. La E.P.C. renuncia expresamente a cualquier recurso de suspensión provisional o juicio de amparo que impida u obstaculice el cobro inmediato. Los fondos ejecutados se aplicarán conforme a las instrucciones irrevocables del fideicomiso, inyectándose de manera directa en la Cuenta Concentradora Central de HUB FIM S.A.P.I. de C.V. utilizándose para indemnizar penalizaciones frente a inquilinos o financiar correcciones estructurales sin necesidad de resolución judicial previa, resarciendo el flujo de efectivo y asegurando la continuidad inquebrantable de la Cascada de Pagos.

- **R-EPC-03:** Responsabilidad Indivisible en Obtención de Permisos y Supervisión Regulatoria.

- **Gestoría Directa y Riesgo Regulatorio Absoluto:** La Empresa E.P.C., en estricta coordinación con sus Empresas Tecnólogas (Empresa Tecnóloga Agua Responsable FIM y SPE Energía Responsable FIM), asume la responsabilidad única, indivisible y a todo costo (Turn-Key Regulatorio) de la integración de expedientes, pago de derechos y tramitación hasta la resolución favorable y definitiva de todas las licencias municipales, autorizaciones ambientales (MIA ante SEMARNAT y autoridades estatales), concesiones aduaneras del régimen RFE (ANAM/SAT) y permisos

energéticos de generación y abasto (CRE, SENER, CENACE) bajo la figura estatutaria de Abasto Aislado y garantizando normativamente la redundancia técnica N+1.

- **Auditoría Externa e Intervención Corporativa:** Para evitar cualquier "caja negra" u opacidad en la tramitología, toda la gestión de la E.P.C. estará sometida a una fiscalización continua, intrusiva y obligatoria a cargo de la Torre de Control, HUB FIM S.A.P.I. de C.V., respaldada por sus despachos legales (Despacho Legal Estratégico bajo estructura dual) y contables externos (Contraloría Fiscal Permanente). La contratista renuncia al derecho de reserva de información y está obligada a permitir auditorías documentales inmediatas sobre el estatus real de los permisos.

- **Rescisión de Pleno Derecho y Ejecución Sumaria:** Cualquier ocultamiento de prevención por parte de las autoridades, negligencia o retraso injustificado que ponga en riesgo la viabilidad de los permisos detonará automáticamente una "Manifestación de No Conformidad" (Carta de No Conformidad - NCR, congelando de manera inmediata las ministraciones de la Subcuenta CAPEX). Si el incumplimiento no es subsanado en el plazo perentorio exigido por la PMO y validado por el Comité Técnico del Fideicomiso, constituirá causal inmediata de rescisión de pleno derecho (sin necesidad de declaración ni resolución judicial previa). Este acto desencadenará la expulsión de la E.P.C. y la ejecución sumarísima de la Garantía Maestra (SBLC del 30% a primer requerimiento) por concepto de "Fracaso Regulatorio", inyectando los recursos líquidos directamente a la Cuenta Concentradora Central para financiar la entrada de un operador sustituto mediante los Derechos de Intervención (Step-in Rights), aislando al Fideicomiso de cualquier afectación.

- **R-EPC-04:** Inmunidad Corporativa y Control de Trazabilidad Logística (SIROC/STPS).

- **Inmunidad Institucional y Trazabilidad SIROC (IMSS):** La contratista asume la figura irrevocable de "Responsable Único de Ejecución", eximiendo de toda responsabilidad solidaria o ejecución sustituta al Fideicomiso, a SIMAS FIM, al Inversionista Senior y a la S.A.P.I. Tiene la obligación estricta de mantener en regla su registro SIROC y asegurar que toda su cadena de subcontratistas vincule sus pagos de IMSS e INFONAVIT al número de obra del proyecto, garantizando la cobertura total de los jornales mínimos exigidos y eliminando el riesgo de contingencias administrativas o bloqueos fiduciarios. Cualquier crédito fiscal o liquidación presuntiva por omisión de jornales requerida por las autoridades competentes será cubierto mediante la ejecución sumaria de la Garantía Maestra (SBLC del 30% a primer requerimiento, con obligación de restitución o Top-Up en un plazo máximo de 15 días naturales).

- **Gobernanza Sindical y Cero Tolerancia HSE (STPS):** La E.P.C. asume el 100% del costo y riesgo de las negociaciones de proveeduría logística para garantizar la continuidad operativa y certidumbre en la cadena de suministro, sin derecho a reclamar sobrecostos o extensiones de tiempo por disrupciones logísticas operativas, paros de ejecución o conflictos de proveeduría. Asimismo, debe garantizar la aplicación intransigente de las normativas de seguridad, salud ocupacional y medio ambiente (STPS/Protección Civil), quedando sujeta a la emisión de "Manifestaciones de No Conformidad" (Cartas de No Conformidad - NCR, detonando el congelamiento automático de la Subcuenta CAPEX) ante cualquier desviación de los protocolos In Situ dictaminada por la Empresa de Supervisión Externa (Ingeniero Independiente).

- **R-EPC-05:** Candado Fiduciario de Operadores (SPEs), Auditorías de Prevención (KYC/AML) y Protocolo de Transición.

- **Filtro Institucional y Derecho de Veto (KYC, PLD/FT y ESG):** El Comité Técnico del Fideicomiso Maestro se reserva el derecho de veto absoluto sobre la designación de las Empresas Tecnólogas (SPEs) o cualquier operador propuesto por la E.P.C. Antes de autorizar la firma de los contratos de operación a 40 años, estas entidades deberán someterse y aprobar de manera irrefutable rigurosas auditorías de Know Your Customer (KYC), Prevención de Lavado de Dinero y Financiamiento al Terrorismo (PLD/FT) (con cruce forense obligatorio en listas de sanciones internacionales OFAC y nacionales del SAT para EFOS/EDOS) y cumplimiento de estándares ESG (estrictamente alineados a los Estándares de Desempeño del IFC PS1, PS3 y PS4), dictaminadas por la Torre de Control (HUB FIM S.A.P.I. de C.V.) y su Contraloría Fiscal Permanente.

- **Acreditación de Solvencia Bancaria para Garantías Operativas:** No basta con demostrar pericia técnica; las SPEs operadoras (Empresa Tecnóloga Agua Responsable FIM, SPE Energía Responsable FIM y RFE) deberán comprobar una salud corporativa y financiera de "Grado de Inversión". Como requisito ineludible para ser aceptadas por el Fideicomiso, deben acreditar formalmente su capacidad crediticia ante la banca para emitir, fondear y mantener vigentes sus propias Cartas de Crédito Stand-By de Operación y Mantenimiento (SBLC de O&M), ejecutables a primer requerimiento y sujetas a la cláusula de reabastecimiento automático (Top-Up Provision), durante todo el horizonte del contrato.

- **Condición Precedente para el Cierre Técnico y Finiquito:** La transición operativa no se dará por concluida hasta que se cumplan simultáneamente dos hitos: 1) La aprobación fiduciaria de las SPEs y el depósito de sus SBLC operativas a favor de

la bóveda fiduciaria, y 2) La entrega material y documental perfecta del cierre técnico por parte de la E.P.C. (que incluye la validación de planos As-Built, manuales de operación, reactivos de arranque y el lote de refacciones estratégicas), dictaminada y certificada sin conflicto de interés por la Empresa de Supervisión Externa (Ingeniero Independiente). Solo al cumplirse esta "Aduana Corporativa", el Fideicomiso firmará el Acta de Entrega-Recepción, liberando el finiquito final desde la Subcuenta CAPEX y cancelando la garantía constructiva del 30%, detonando el traslape técnico que blinda el ecosistema para asegurar que no exista un solo segundo sin respaldo financiero en la Cascada de Pagos.

D. IV. ESQUEMA DE INTERACCIÓN FINANCIERA Y CASCADA DE PAGOS (WATERFALL) — ENFOQUE EMPRESA E.P.C.

1. Fase CAPEX y Construcción (Ministraciones por Hitos de Obra):

- **Regla Operativa:** Bajo la premisa inquebrantable de "Cero Anticipos al Descubierto", los pagos iniciales se restringen al desarrollo de ingeniería (amparados por la fianza de $20 MDP a favor del Fideicomiso Maestro). Las ministraciones masivas inician a partir del segundo mes contra el fincado comprobable de pedidos de equipos mayores, debiendo estar obligatoriamente garantizadas por la SBLC Envolvente del 30% (ejecutable a primer requerimiento y sin protesto).

- **Mecanismo de Pago:** Toda liberación de flujo se ejecuta a precio cerrado (Lump-Sum Turn-Key), respetando de manera inamovible la banda de tolerancia máxima del 5% y el periodo de ejecución constructiva de 24 meses, fluyendo única y exclusivamente desde la Subcuenta CAPEX radicada en la bóveda fiduciaria, y está condicionada al dictamen favorable de las estimaciones físicas y financieras por parte de la Firma de Supervisión Externa (actuando como Ingeniero Independiente y sometido al mecanismo coercitivo de "Cartas de No Conformidad" - NCR).

- **Destino de Recursos:** Cobertura exclusiva y auditable de costos de ingeniería, materiales, importación de maquinaria, honorarios de proveeduría logística operativa y subcontratos (verificados bajo el SIROC, erradicando de raíz cualquier contingencia administrativa o de seguridad social para el Fideicomiso o el Inversionista Senior).

2. Cierre de Obra, Commissioning y Relevo de Garantías (*Know-How*):

- **Regla Operativa:** Eliminación absoluta de retenciones líquidas en el finiquito y del obsoleto modelo de "fianzas por vicios ocultos". El pago de la última estimación fluye

sin bloqueos desde la Subcuenta CAPEX, pero el Cierre Técnico se apoya exclusivamente en la fuerza coercitiva de la Garantía Maestra (SBLC del 30%).

- **Mecanismo de Pago:** La liberación y cancelación de la SBLC constructiva del 30% queda estrictamente condicionada al cumplimiento simultáneo de la "Aduana Corporativa": 1) Conclusión exitosa de las Pruebas de Desempeño Operativo (Commissioning) garantizando el criterio normativo de redundancia técnica N+1, 2) Entrega del Dossier de Calidad y planos As-Built certificada y dictaminada sin conflicto de interés por el Ingeniero Independiente, y 3) Suscripción en firme de los contratos por parte de las SPEs operadoras (Empresa Tecnóloga Agua Responsable FIM y SPE Energía Responsable FIM) y depósito de sus SBLCs de O&M ejecutables a la vista, detonando el traslape fiduciario ininterrumpido.

- **Destino de Recursos:** Garantiza que la infraestructura (PTAR FIM y Micro-red) alcance sus capacidades nominales, y blinda al Fideicomiso ante el abandono, forzando un cierre técnico ordenado y reteniendo el Know-How tecnológico para la fase de operación a 40 años, consolidando el solapamiento de garantías para asegurar que el ecosistema no quede desprotegido ni un solo segundo en su Cascada de Pagos.

E. MATRIZ DE CUMPLIMIENTO ESG, KPLIS Y PENAS CONVENCIONALES.

- **Alineación ESG / IFC:** Obligación estricta de cumplimiento con el IFC PS2 (Trabajo y Condiciones Laborales), IFC PS3 (Prevención y Abatimiento de la Contaminación) e IFC PS4 (Salud y Seguridad de la Comunidad).

- **KPLIs Vinculados:**

  - **KPLI E-1:** Cumplimiento de Norma Hídrica (NOM-001-SEMARNAT-202).
  - **KPLI S-1:** Cero Accidentes Graves / Tasa de Frecuencia de Lesiones (LTIFR = 0).
  - **KPLI S-3:** Contratación de Mano de Obra y Proveeduría Local (>=40 %).
  - **KPLI G-2:** Obtención de Licencias en Tiempo (100% de licencias vigentes sin clausuras).

F. PENAS CONVENCIONALES Y CLÁUSULAS GATILLO (*TRIGGERS* DE EJECUCIÓN).

Para garantizar la viabilidad financiera del proyecto y proteger los intereses del Inversionista Senior, la Empresa E.P.C. queda sujeta a un régimen de cero tolerancia contractual. El Fideicomiso Maestro actuará de manera sumarísima frente a cualquier desviación, activando los siguientes mecanismos punitivos:

- **Rescisión Fulminante por "Manifestación de No Conformidad":** El incumplimiento, negligencia o retraso no justificado en la remediación de una "Manifestación de No Conformidad" (Carta de No Conformidad) (ya sea por fallas de calidad, violaciones a normatividad HSE, omisiones en el SIROC que amenacen con generar contingencias administrativas, o negligencia en la obtención de permisos) emitida por la Torre de Control (HUB FIM S.A.P.I. de C.V.) y sustentada por el dictamen técnico de la Empresa de Supervisión Externa (Ingeniero Independiente), constituye una violación material del contrato. Agotado un periodo improrrogable de subsanación de 10 (diez) días hábiles posteriores a la notificación formal y la exigencia de una Matriz de Riesgos con Análisis de Causa Raíz, el Fideicomiso ejercerá su derecho a la rescisión del contrato de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial previa, procediendo a la expulsión de la E.P.C. y la ejecución de sus garantías, congelando definitivamente la dispersión de fondos desde la Subcuenta CAPEX.

- **Ejecución Extrajudicial de la Garantía Maestra (SBLC 30%):** En sustitución de cualquier esquema fragmentado de fianzas, la Carta de Crédito Stand-By Envolvente (30% del CAPEX ejecutable a primer requerimiento y sin protesto) fungirá como el colateral único de ejecución a primer requerimiento. El Fideicomiso procederá a su invocación y cobro inmediato en los siguientes escenarios críticos:

  - **Falla en *Commissioning*:** Si durante las pruebas de desempeño operativo, la infraestructura (PTAR FIM y Micro-red) no alcanza la capacidad nominal garantizada (L/s y 50 MW) en el tiempo establecido (incumpliendo el estándar normativo de redundancia técnica N+1).

  - **Ruptura del Relevo Operativo:** Si concluida la obra, las Empresas Tecnólogas (SPEs Empresa Tecnóloga Agua Responsable FIM y SPE Energía Responsable FIM) de la E.P.C. se niegan a firmar los contratos de operación a 20 años o son incapaces de emitir sus propias SBLCs de O&M, vulnerando el solapamiento ininterrumpido de garantías, utilizándose el 30% ejecutado para fondear a un Operador Sustituto (Step-in Rights) sin alterar ni suspender el flujo continuo de la Cascada de Pagos a favor del Acreedor Senior.

  - **Abandono o Sobre-costos:** Si la constructora abandona la obra, intenta forzar incrementos de precio fuera de la banda del 5%**,** incumple el límite constructivo inamovible de los 24 meses, o incumple con la entrega del Dossier de Calidad y planos As-Built bajo trazabilidad forense.

- **Renuncia a Defensa Dilatoria (*Waiver* Judicial):** Para dar certidumbre absoluta a estas cláusulas gatillo, la Empresa E.P.C. y sus operadoras renuncian expresamente y

por escrito a interponer cualquier recurso legal, solicitud de medidas cautelares, suspensión provisional o juicio de amparo que pretenda impedir, retrasar u obstaculizar el cobro extrajudicial a primer requerimiento de la SBLC por parte del Fideicomiso Maestro.

G. GLOSARIO DE TÉRMINOS, SIGLAS Y ACRÓNIMOS (SECCIÓN 1.5 - EMPRESA E.P.C.).

- **ANAM:** Agencia Nacional de Aduanas de México.
- **ARCO (Derechos ARCO):** Derechos de Acceso, Rectificación, Cancelación y Oposición de datos personales.
- **As-Built:** Planos arquitectónicos e ingenieriles definitivos que reflejan la obra exactamente tal como fue construida en sitio.
- **CAPEX (Capital Expenditures):** Inversiones de capital destinadas a la edificación física del complejo industrial e infraestructura municipal.
- **CENACE:** Centro Nacional de Control de Energía.
- **CFDI:** Comprobante Fiscal Digital por Internet (facturación electrónica auditada).
- **Commissioning (Puesta en Marcha):** Proceso de prueba, calibración y verificación operativa de los sistemas técnicos bajo condiciones reales de carga.
- **CRE:** Comisión Reguladora de Energía.
- **Dossier de Calidad:** Compendio formal de certificados de calidad de materiales, pruebas de laboratorio, inspecciones de soldadura y registros de seguridad HSE.
- **E.P.C. (Engineering, Procurement and Construction):** Firma contratista responsable de la Ingeniería, Procura de equipamiento y Construcción del proyecto.
- **ESG (Environmental, Social, and Governance):** Criterios internacionales de sostenibilidad ambiental, responsabilidad social y gobernanza.
- **Fideicomiso Maestro:** Vehículo patrimonial autónomo e inembargable que contrata a la E.P.C. y custodia sus garantías.

- **FIM:** Municipio de Francisco I. Madero, Coahuila de Zaragoza.

- **HSE (Health, Safety and Environment):** Protocolos y estándares de Salud Ocupacional, Seguridad Industrial y Protección Ambiental en obra.

- **HUB FIM S.A.P.I. de C.V.:** Sociedad gestora y coordinadora central encargada de fiscalizar las labores de la E.P.C.

- **IFC (International Finance Corporation):** Corporación Financiera Internacional del Grupo Banco Mundial.

- **IFC PS2, PS3, PS4:** Estándares de Desempeño del IFC sobre Trabajo, Contaminación y Seguridad Comunitaria.

- **IMSS:** Instituto Mexicano del Seguro Social.

- **IP (Propiedad Intelectual / Intellectual Property):** Conjunto de activos intangibles, modelos de negocio, estrategias comerciales, estudios técnicos, permisos y acuerdos marco desarrollados por Comercializadora Alestra durante la etapa de incubación y estructuración del proyecto (Fase Cero). En el marco legal y corporativo del Sustainable HUB – FIM, la IP representa el "cerebro operativo y de planeación" del proyecto. Su mención formal denota la aportación y transferencia legal de estos derechos a favor de la SPE Promotora, consolidando la titularidad de los activos bajo un solo vehículo maestro y respaldando la participación de Comercializadora Alestra como socio fundador.

- **IVA:** Impuesto al Valor Agregado (cuyo 100% de devolución por CAPEX se inyecta al crédito senior).

- **KPIs (Key Performance & Sustainability Indicators):** Indicadores Clave de Desempeño y Sostenibilidad Cuantitativos auditados.

- **KYC (Know Your Customer):** Protocolos de debida diligencia sobre personas físicas y morales.

- **LFPDPPP / LGPDPPSO:** Leyes federal y general de protección de datos personales.

- **Lump-Sum Turnkey (Precio Alzado y Tiempo Determinado):** Modalidad de contrato a precio cerrado donde el contratista asume la totalidad de los riesgos de costo y plazo.

- **Manifestación de No Conformidad:** Notificación legal redactada por la Supervisión Externa para exigir corrección de hallazgos constructivos o regulatorios.
- **MIA:** Manifestación de Impacto Ambiental expedida por la SEMARNAT o autoridad estatal.
- **NDA (Non-Disclosure Agreement):** Convenio obligatorio de confidencialidad.
- **NOM-001-SEMARNAT-2021:** Norma Oficial Mexicana que fija los límites en descargas de agua residual.
- **NOM-019, 031, 033-STPS:** Normas Oficiales Mexicanas de la Secretaría del Trabajo sobre comisiones de seguridad, construcción y trabajos en espacios confinados.
- **PLD/FT:** Prevención de Lavado de Dinero y Financiamiento al Terrorismo.
- **Proyectos Ejecutivos:** Expedientes técnicos completos para la construcción de obras hídricas e infraestructura pública municipal.
- **PTAR FIM:** Planta Tratadora de Aguas Residuales municipal (150 a 200 L/s).
- **R-EPC-01 a R-EPC-05:** Claves normativas de mitigación de riesgos de construcción, desempeño y permisionado asignadas a la Empresa E.P.C.
- **RFE:** Recinto Fiscalizado Estratégico.
- **SAT:** Servicio de Administración Tributaria.
- **SBLC (Standby Letter of Credit):** Carta de Crédito Standby de ejecución incondicional a primer requerimiento (incluyendo la línea general del 60% y las específicas por EPU).
- **SEMARNAT:** Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.
- **SENER:** Secretaría de Energía.
- **SIMAS FIM:** Sistema Municipal de Aguas y Saneamiento de Francisco I. Madero.
- **SIROC (Sistema de Registro de Obras de la Construcción):** Plataforma obligatoria del IMSS para el registro de obras.

- **Single-Point Responsibility:** Principio de responsabilidad única e indivisible que asume la E.P.C. sobre todo el proyecto constructivo.

- **SPE Promotora:** Sociedad del Promotor Tecnólogo (Comercializadora Alestra) titular del contrato de origen.

- **SPEs Tecnólogas:** Sociedades de Propósito Específico encargadas de la operación técnica de Agua y Energía a 20 años.

- **Wärtsilä:** Fabricante finlandés de los motogeneradores de respuesta rápida de la micro-red de 50 MW.

Nota Aclaratoria sobre el Carácter Dinámico del Modelo. - El Modelo de Negocio Sustainable HUB – FIM y sus vertientes operativas (**RFE Responsable FIM, Agua Responsable FIM y Energía Responsable FIM**) son dinámicos por naturaleza y se adaptan de forma continua a:

a. Las reformas legislativas y normativas dictadas por las autoridades federales, estatales y municipales en México.

b. Los Estándares de Desempeño del IFC (Banco Mundial), BID Invest y los requerimientos de Bancabilidad de las instituciones financieras participantes.

c. Las resoluciones consensuadas por el Comité Técnico del Fideicomiso Maestro y la empresa promotora **HUB FIM S.A.P.I. de C.V.**

d. Las especificaciones técnicas de calidad y volumen demandadas por las empresas consumidoras (fuente de pago del crédito).

Toda actualización mantendrá la trazabilidad pública y el estricto cumplimiento del Manifiesto de Transparencia Activa y del sistema ESG. Para consultar la versión vigente de los Términos y Condiciones, los interesados pueden acceder formalmente al portal: **www.aguaresponsablefim.com.mx**.

VERSION	FECHA ACTUALIZACION	DESCRIPCION DE CAMBIOS
1.0	27 AGOSTO 2026	Publicación Inicial del Documento en página Web.

2.0	16 SEPTIEMBRE 2026	Correcciones en las garantías de la empresa EPC y las Empresas Tecnólogas Agua, Energía y RFC-PIC
3.0	28 SEPTIEMBRE 2026	**Blindaje y Simplificación de Garantías (E.P.C.):** Eliminación de esquemas fragmentados (fianzas de vicios ocultos, retenciones del 5% y fianzas de cumplimiento adicionales) para consolidar el modelo de la **Garantía Maestra (SBLC Envolvente del 30% del CAPEX)** como un instrumento omnicomprensivo, único e indivisible. **Integración de la Cascada de Pagos (*Waterfall*) y Fases de Contratación:** Precisión técnica en los Métodos 1 y 2, condicionando la exigencia de fianzas al Cierre Financiero (Fianza de Exclusividad de $2 MDP y Fianza de Transición de $20 MDP) y vinculando el acceso a recursos masivos a la entrega de la SBLC del 30%. **Inmunidad Laboral y Fiscal (SIROC/IVA):** Incorporación de candados estrictos para obligar a la cadena de subcontratistas a vincular el pago de cuotas IMSS/INFONAVIT al número de obra del proyecto (SIROC), así como la obligación inexcusable de inyectar el 100% de la devolución del IVA de CAPEX directamente a la **Cuenta de Reserva para el Servicio de la Deuda (DSRA) y Fondo de Contingencias**, sujeta a una provisión de reabastecimiento (*Top-Up*) bajo pena de ejecución de SBLC. **Trazabilidad de Calidad y Permisología (*Turn-Key* Regulatorio):** Inclusión de la obligatoriedad de integrar un Dossier de Calidad forense (WPS/PQR, pruebas hidrostáticas, megueo, Unidades Verificadoras y dictámenes de presión), asumiendo la E.P.C. el riesgo total de permisología (CRE, SENER, SEMARNAT, ANAM) y la obligatoriedad de Pólizas de Responsabilidad Civil con el Fideicomiso como beneficiario preferente.

		Mecanismo de Relevo Operativo (*Know-How*): Establecimiento formal de la "Aduana Corporativa" y el candado de transición para asegurar que, al concluir la construcción, las Empresas Tecnólogas (SPEs de Agua, Energía y RFE-PIC) asuman la operación a 20 años mediante la activación de sus propias SBLCs de O&M y filtros estrictos de KYC/PLD/ESG. **Cláusulas Gatillo (*Triggers*) y Ejecución Sumaria:** Restructuración de las penas convencionales, estableciendo un régimen de rescisión fulminante por incumplimiento de "Manifestaciones de No Conformidad" y facultando al Fideicomiso para la ejecución extrajudicial a primer requerimiento, respaldada por la renuncia expresa a recursos de amparo (*Waiver* Judicial) por parte de la contratista.
3.1	5 OCTUBRE 2026	**Saneamiento Corporativo (Clean-Co) y Erradicación de Riesgo Patronal:** Purga transversal de toda terminología laboral, sindical o alusión a pasivos ("nómina", "huelgas", "patrón único", "sindicatos"), sustituyéndola por la figura de "Responsable Único de Ejecución" y protección contra "contingencias administrativas y disrupciones logísticas operativas", asegurando cero riesgo de contagio para el Fideicomiso y el Acreedor Senior. Modificación del origen de la Propiedad Intelectual (IP) en la Fase Semilla para garantizar la constitución de un vehículo 100% libre de historial corporativo. **Inmutabilidad Constructiva (Candado de Tiempo y Costo):** Fijación estatutaria del límite de ejecución de obra a 24 meses exactos, anclado de forma inquebrantable a la banda máxima de tolerancia del 5% del CAPEX bajo la modalidad Lump-Sum Turn-Key. **Ingeniería de Flujos Fiduciarios:** Oficialización de la "Subcuenta CAPEX" como bóveda exclusiva para la liberación de ministraciones. Implementación legal de los

		"Contratos de Mutuo de Propósito Específico" como mecanismo obligatorio para inyectar el IVA recuperado hacia la "Subcuenta Revolvente de IVA". Especificación de la "Cuenta Concentradora Central" como receptora de los fondos derivados de ejecuciones sumarias (SBLC) y Step-in Rights. **Gobernanza Técnica y Coerción (NCR y N+1):** Integración irrenunciable del estándar de redundancia técnica (N+1) como condicionante para el cierre de las Pruebas de Desempeño (Commissioning). Ampliación de las "Cartas de No Conformidad" (NCR) con efecto vinculante para congelar de forma fulminante la Subcuenta CAPEX. Otorgamiento de facultad de dictaminación definitiva al "Ingeniero Independiente" (Supervisión Externa) para el Acta de Entrega-Recepción. **Filtros de Compliance Global y ESG:** Instauración de auditorías obligatorias para contratistas y SPEs mediante cruce forense en listas de sanciones internacionales (OFAC) y del SAT (EFOS/EDOS), ejecutadas por la Contraloría Fiscal Permanente. Alineación técnica de la infraestructura a los Estándares de Desempeño IFC (PS1, PS3, PS4) y formalización de la estructura de "Abasto Aislado".
3.2	8 OCTUBRE 2026	**Empresa EPC no es responsable de la devolución del IVA CAPEX.** La empresa HUB FIM SAPI DE CV es la única responsable de la obtención del IVA proveniente del SAT en coordinación con la Firma Contable Fiscal.

FIN DEL DOCUMENTO……