4.1 Sistema Municipal de Aguas y Saneamiento de Francisco I. Madero (SIMAS FIM).

A. DEFINICIÓN, IDENTIDAD Y NATURALEZA JURÍDICA:

a. **Naturaleza Jurídica y Liderazgo Institucional:** Organismo público descentralizado de la Administración Municipal 2025-2027 de Francisco I. Madero, Coahuila de Zaragoza, dotado de personalidad jurídica y patrimonio propio, responsable de la prestación, regulación, mantenimiento y administración de los servicios de agua potable, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales en la circunscripción territorial del municipio. Bajo la visión rectora de la actual administración, el organismo evoluciona para erigirse como pionero a nivel nacional y garante absoluto en el cumplimiento cabal de los cuatro pilares que rigen el ecosistema: **Código de Ética e Integridad Operativa, Manifiesto Público de Transparencia, Política de Privacidad Fiduciaria (Régimen Dual) e Integración al Sistema ESG**.

b. **Posición en el Ecosistema y Oferta de Valor Corporativo:** Actúa como el socio institucional estratégico, promotor público y fideicomitente/fideicomisario promotor dentro de la arquitectura del *Sustainable HUB – FIM*. Su función es el eslabón fundamental del modelo de negocio innovador: **aporta la materia prima inagotable (el agua residual municipal cruda) y otorga la certeza jurídica a largo plazo**. Esta plataforma permite a los corporativos internacionales que se suman al ecosistema adquirir una plusvalía operativa masiva, volviéndolos drásticamente más rentables y competitivos a nivel global (mediante el reúso de agua, energía limpia y cero CAPEX impositivo), garantizando la viabilidad del proyecto sin comprometer participaciones federales ni generar un solo peso de endeudamiento público.

c. **Visión de Impacto Social y Blindaje Comunitario a 40 Años (El Escudo Fiduciario):** La estructuración de este ecosistema responde de manera directa a la visión de justicia social de la Presidencia Municipal. Con un profundo arraigo originario en los ejidos de Francisco I. Madero, el mandato de la administración actual exige erradicar definitivamente el abandono histórico en infraestructura y frenar la dolorosa fuga de talento. Se busca revertir la tendencia que obliga a los jóvenes maderenses a emigrar a otras ciudades para alcanzar su desarrollo profesional y obtener una remuneración económica digna.

Para lograrlo, el Fideicomiso Maestro se ha diseñado estructuralmente como un **blindaje jurídico irrompible**. Esta arquitectura garantiza que ningún tercero, ni los vaivenes políticos del futuro, puedan arrebatarle al municipio y a sus ejidos las oportunidades y la calidad de vida que este modelo detonará. A través de este pacto institucional, se asegura un horizonte ininterrumpido de 40 años de certidumbre donde, de manera sostenida, mes a mes, se ejecutarán nuevas obras públicas financiadas por los excedentes operativos. Este motor fiduciario garantiza una derrama económica permanente, la generación de empleos de alto valor, el rescate del entorno ecológico y un progreso irreversible para toda la comunidad.

B. FACULTADES ESTRATÉGICAS Y APORTACIÓN AL MODELO DE NEGOCIO:

a. **Aportación de Materia Prima y Garantía de Caudal Base (*Feedstock Agreement*):** SIMAS FIM funge como el proveedor exclusivo de la materia prima inagotable del ecosistema. Aporta los derechos y concesiones de las descargas de aguas residuales municipales crudas hacia la Planta de Tratamiento (PTAR FIM), garantizando contractual y operativamente un caudal mínimo base de 150 a 200 L/s de forma continua e ininterrumpida. Para mitigar cualquier riesgo de suministro ante el Fideicomiso, SIMAS FIM asume la obligación institucional de coordinar y direccionar los volúmenes de respaldo requeridos ante posibles mermas o mantenimientos extraordinarios en la red colectora, asegurando que el insumo crítico de la industria jamás se detenga.

b. **Socio Institucional y Otorgante de Contrato Multianual:** Como ente facultado por el Estado, concede la habilitación legal y operativa exclusiva para el tratamiento, saneamiento y suministro industrial de agua tratada mediante la suscripción de un Contrato de Prestación de Servicios a largo plazo (30 años). Este instrumento nace con el máximo blindaje jurídico y democrático posible: está respaldado por el acuerdo unánime del Consejo Directivo de SIMAS, la aprobación del Cabildo del H. Ayuntamiento de Francisco I. Madero (Administración 2025-2027) y la autorización formal y vinculante del H. Congreso del Estado de Coahuila.

c. **Cesión Irrevocable de Derechos de Cobro al Fideicomiso Maestro (*True Sale*):** Para garantizar el *Grado de Inversión*, SIMAS FIM cede de manera expresa, absoluta e irrevocable a favor del Fideicomiso Maestro (entidad privada e inembargable) la totalidad de los derechos de cobro derivados de la compraventa y suministro de agua residual tratada a las Empresas Consumidoras (*Off-takers*). Este mecanismo desliga el flujo de efectivo del riesgo político o burocrático, dotando de absoluta certidumbre financiera,

trazabilidad e institucionalidad a la administración de los ingresos y garantizando el pago exacto de la deuda senior.

d. **Cascada de Reversión Patrimonial (El Mecanismo de Impacto Social en 4 Etapas):** Materializando la visión rectora de la actual administración, SIMAS FIM y el Municipio actúan como los beneficiarios directos y perpetuos de las utilidades remanentes liberadas por la cascada de pagos fiduciaria (*Waterfall*). Para garantizar que estos recursos detonen progreso real, empleo local y un aumento mensual en la calidad de vida de las comunidades y ejidos, los fondos se etiquetan obligatoriamente para la ejecución de infraestructura pública bajo el siguiente protocolo fiduciario inalterable:

   - **Etapa 1 (Comité de Planeación y Gobernanza Comunitaria):** Conformación de un Consejo Municipal Autónomo (integrado por el Presidente Municipal, funcionarios, regidores, la Dirección de SIMAS FIM y representantes de la sociedad civil) encargado de detectar, inventariar y priorizar las carencias históricas en redes hídricas, drenaje, pavimentación y equipamiento urbano.

   - **Etapa 2 (Estructuración Técnica y Financiera):** Presentación mensual de la cartera de necesidades priorizadas ante el Fideicomiso Maestro, el cual instruye a la operadora HUB FIM S.A.P.I. de C.V. la elaboración inmediata de los Proyectos Ejecutivos y presupuestos base correspondientes.

   - **Etapa 3 (Due Diligence y Autorización Fiduciaria):** Evaluación técnica estricta del proyecto ejecutivo a cargo de la Firma de Supervisión Externa de Obra. Una vez validada su viabilidad técnica y presupuestal, el Comité Técnico del Fideicomiso Maestro aprueba la liberación y asignación directa de los fondos.

   - **Etapa 4 (Ejecución Directa y Transferencia Patrimonial):** Con los fondos autorizados, la construcción y ejecución queda a cargo de la Empresa E.P.C. Institucional. El pago se realiza directamente desde el Fideicomiso a la constructora (cero desvío de recursos), concluyendo con la entrega física y formal de la nueva infraestructura —operando al 100%— al patrimonio público de SIMAS FIM o del Municipio.

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

a. **R-SIM-01: Programa Especial de Mitigación y Garantía de Caudal (*Feedstock Security Program*):** Para los comités de crédito internacionales, asegurar la continuidad del insumo crítico es innegociable. La Administración Municipal 2025-2027 asume con absoluta transparencia el abandono histórico y la obsolescencia heredada en la red colectora municipal. Actualmente, el sistema presenta una ineficiencia crítica del 57% (inyectando 350 L/s a la ciudad, pero recolectando apenas 150 L/s). Para erradicar este déficit, proteger la materia prima del ecosistema industrial y dignificar la infraestructura comunitaria desde los ejidos hasta la cabecera municipal, las partes ejecutan un programa paralelo de cumplimiento obligatorio durante la fase de construcción (CAPEX):

- **Due Diligence Hídrico y Catastro Georreferenciado:** A partir del "Día 1" del proyecto, se despliega un levantamiento topográfico, inspección integral y digitalización georreferenciada de la totalidad de la red subterránea municipal, diagnosticando las fallas ocultas heredadas por décadas de falta de inversión.

- **Sectorización Inteligente y Rescate de Infraestructura:** Elaboración de Proyectos Ejecutivos de alta ingeniería técnica para la sustitución de colectores sanitarios colapsados y la sectorización inteligente del sistema de agua potable. Se integrará tecnología de telemetría y válvulas de control remoto (SCADA) para administrar el recurso con precisión milimétrica.

- **Recuperación Volumétrica y Erradicación de Fugas:** Ejecución de obras complementarias de choque táctico para sellar fugas y rehabilitar tramos críticos. El objetivo vinculante es elevar la eficiencia de recolección para garantizar la entrega de un caudal superior a los **200 L/s de agua cruda** al momento en que concluya la edificación del parque industrial.

- **Derecho de Auditoría Técnica Vinculante (Cláusula de Protección Institucional):** Para asegurar que el abandono del pasado jamás se repita, se inscribe una cláusula fiduciaria irrevocable dentro del contrato a 30 años (ratificada por el H. Congreso del Estado). Este candado faculta legalmente a HUB FIM S.A.P.I. de C.V. para auditar permanentemente el estado de la red pública, imposibilitando cualquier negligencia, mala práctica operativa o manipulación política futura sobre el suministro del agua.

b. **R-SIM-02: Estrategia de Saneamiento Financiero Inicial y Auditoría Permanente de "Cero Pasivos" (*Financial Clean-Slate & Ring-Fencing*):** En congruencia con el mandato de rescate institucional de la Administración 2025-2027, es imperativo erradicar el rezago histórico que amenaza la operatividad del municipio. Para garantizar el bombeo ininterrumpido en los cárcamos de captación y blindar el suministro de energía (CFE) y derechos de extracción (CONAGUA - Proyecto Agua Saludable para La Laguna), el modelo integra un escudo financiero en tres fases inquebrantables:

   - **Saneamiento Histórico y "Mesa Limpia" (*Day 1 Clean Slate*):** Como acto de responsabilidad y viabilidad operativa, la estructuración financiera inicial (al momento del *Cierre Financiero* o *Financial Close*) contempla la inyección de capital etiquetado exclusivamente para liquidar, reestructurar y regularizar la totalidad de los adeudos históricos heredados por SIMAS FIM ante la CFE, CONAGUA y el SAT. El ecosistema industrial arranca sus operaciones con un organismo operador financieramente sano y libre de cargas del pasado.

   - **Auditoría Fiduciaria Mensual (*Compliance Covenants*):** Para evitar que los vicios del pasado resurjan, se instaura una política de "Cero Pasivos" de carácter obligatorio. La **Firma de Auditoría Fiscal y Contable Institucional** ejecuta un barrido y escrutinio mensual sobre las finanzas de SIMAS FIM, emitiendo un *Dictamen de Cumplimiento Operativo* vinculante que certifica estar al corriente y sin adeudos ante CFE, CONAGUA, SAT e IMSS. Este dictamen es condición suspensiva para mantener la buena marcha de la relación fiduciaria.

   - **Aislamiento Patrimonial y Blindaje de Inembargabilidad (*True Ring-Fencing*):** Una vez ejecutado el saneamiento inicial ("Día 1"), se activa un cortafuegos jurídico absoluto. Se establece legal y contractualmente que ninguna contingencia futura, adeudo fiscal, laudo laboral o mala gestión de administraciones municipales venideras en SIMAS FIM podrá afectar, embargar, gravar o pignorar el patrimonio fiduciario, las cuentas del Fideicomiso Maestro ni los activos del HUB. El riesgo público queda total y definitivamente separado del capital privado.

c. **R-SIM-03: Triple Blindaje Legislativo como Condición Precedente de Financiamiento (*Conditions Precedent - CPs*):** Para materializar la visión de progreso a 40 años e inmunizar el ecosistema contra cualquier riesgo sistémico, transición de gobierno o ciclo político futuro, el modelo exige la máxima jerarquía jurídica aplicable en el país. Previo a la radicación formal del expediente ante la

Banca Estructuradora o las Instituciones Financieras Multilaterales, y como requisito *sine qua non* para detonar el Cierre Financiero (*Financial Close*), es estrictamente obligatorio contar con el paquete legislativo promulgado, en firme y publicado en el Periódico Oficial del Estado de Coahuila.

Este escudo irrevocable se consolida mediante tres filtros de soberanía institucional:

- **Filtro Técnico y Operativo (Gobernanza del Organismo):** Emisión del Dictamen de Factibilidad y aprobación unánime por parte del Consejo Directivo de SIMAS FIM. Este instrumento técnico fundamenta la suficiencia hídrica, la viabilidad financiera del saneamiento y la pertinencia del modelo.

- **Filtro Democrático y Ejecutivo (Soberanía Municipal):** Resolución vinculante plasmada en el Acta de Sesión Extraordinaria de Cabildo del H. Ayuntamiento de Francisco I. Madero (Administración 2025-2027). Este paso consagra el respaldo ciudadano y la voluntad política inquebrantable de la administración para garantizar el derecho al progreso y frenar el rezago histórico.

- **Filtro Soberano Estatal (El Blindaje Definitivo):** Decreto de Autorización expedido por el H. Congreso del Estado de Coahuila de Zaragoza. Este acto legislativo supremo eleva el Contrato multianual a rango de mandato estatal, volviéndolo jurídicamente inatacable y de observancia obligatoria para cualquier administración municipal, estatal o directiva futura.

d. **R-SIM-04: Mecanismo de Ágil Toma de Decisiones y Mando Unificado (*Fast-Track Operational Command*):** El capital corporativo y la manufactura de hiperescala no toleran la burocracia, la tramitología ni los tiempos de espera gubernamentales. Entendiendo esto como un factor crítico de riesgo, la Administración 2025-2027 da un paso sin precedentes en la gestión pública al separar la operatividad del ecosistema de la agenda política tradicional. Se crea un canal de respuesta inmediata (*Fast-Track*) para garantizar que la continuidad industrial jamás dependa de la lentitud administrativa.

   - **Designación Ejecutiva y Facultades Plenarias Notariadas:** Para erradicar cualquier riesgo de parálisis burocrática, el organismo instituye la figura de un Representante Técnico-Legal, dotado de un poder notarial con facultades plenarias de instrucción inmediata. Este mando unificado tiene la autoridad legal y operativa para ejecutar resoluciones técnicas, activar protocolos de

contingencia y resolver emergencias en sitio en tiempo real. Esto garantiza el suministro ininterrumpido a los *Off-Takers* sin tener que esperar aprobaciones escalonadas, firmas múltiples o sesiones de consejo.

- **Centro de Inteligencia Operativa (*War Room* Institucional):** Como muestra irrefutable del nivel de simbiosis y compromiso del gobierno local con el capital privado, se destina y rehabilita una sede física de carácter permanente y acceso restringido abarcando el segundo y tercer piso del edificio de la Presidencia Municipal de Francisco I. Madero. Este espacio corporativo operará como el Centro de Mando Estratégico y base de operaciones para el Representante y su equipo administrativo. Al tener las terminales de monitoreo instaladas literalmente en el corazón del palacio municipal, se reduce a cero la brecha de reacción entre SIMAS FIM y la operadora del HUB.

- **Blindaje de Información y Acuerdos de Confidencialidad Extrema (NDA):** Dado que desde este Centro de Mando se tendrá visibilidad de las entrañas del proyecto, todo el personal asignado queda sujeto a la firma obligatoria de Acuerdos de No Divulgación (NDA) de carácter draconiano. Bajo la vigilancia implacable del Despacho Legal, se garantiza la secrecía absoluta sobre la telemetría SCADA, secretos industriales de los *Data Centers* y OEMs, patentes hídricas y topología de la Microred, homologando esta sede gubernamental a los estándares corporativos globales de protección de datos.

e. **R-SIM-05: Protocolo de Gobernanza y Control Fiduciario de Reversión Social (*Zero-Cash Corruption Shield*):** Como piedra angular del legado de la Administración 2025-2027 y máxima garantía de integridad frente a los fondos de inversión ESG, se instituye este protocolo inquebrantable para erradicar cualquier asomo de discrecionalidad política o manipulación en el manejo de los recursos públicos. La visión del gobierno municipal es tajante: la riqueza generada por el ecosistema industrial debe traducirse íntegramente en calidad de vida, infraestructura comunitaria y la retención del talento joven, sin que un solo peso en efectivo toque las cuentas del municipio ni quede expuesto a desvíos en futuras administraciones.
   Para garantizar este nivel de pulcritud, la asignación de los fondos remanentes destinados a la obra pública municipal queda sujeta a un triple candado fiduciario de ejecución obligatoria:

- **Rigor de Ingeniería (Cero Improvisación):** Ninguna asignación de capital se aprueba por decreto político. Toda obra comunitaria exige la formulación de un Proyecto Ejecutivo integral, fundamentado en la resolución de carencias reales (redes de agua, drenaje sanitario, pavimentación) y costeado con precisión milimétrica.

- **Dictamen de Supervisión Externa (Validación de Tercero Independiente):** Previo a cualquier desembolso, el Proyecto Ejecutivo es sometido al escrutinio implacable de la Firma de Supervisión Externa. Esta entidad técnica tiene la obligación de auditar los catálogos de conceptos y validar que los presupuestos estén estrictamente alineados al valor real de mercado, eliminando de raíz cualquier posibilidad de sobreprecios o vicios ocultos.

- **Ejecución Institucional y Pago Fiduciario Directo (*End-to-End Delivery*):** Una vez liberados los fondos por el Comité Técnico, la construcción queda a cargo de la Empresa E.P.C. institucional. El Fideicomiso Maestro liquida las facturas y estimaciones de avance **directamente a la constructora**. Bajo este modelo de circuito cerrado, el Ayuntamiento y SIMAS FIM fungen exclusivamente como receptores del beneficio: no administran flujos de capital, sino que reciben la obra pública física, terminada y operando al 100% (llave en mano). Este mecanismo materializa, audita y blinda el progreso de la comunidad por los próximos 40 años.

D. ESQUEMA DE INTERACCIÓN FINANCIERA Y CASCADA DE PAGOS (*WATERFALL CASCADING PROTOCOL*): Para materializar la visión de blindaje institucional y garantizar el *Grado de Inversión* frente a la banca, la arquitectura financiera del Sustainable HUB – FIM prescinde de cualquier manejo de efectivo tradicional. En su lugar, se instituye un mecanismo de Cascada de Pagos (*Waterfall Protocol*) administrado de forma automatizada, hermética e irrevocable por el Fideicomiso Maestro, operando bajo el siguiente orden estricto de prelación:

Etapa 1: Concentración Absoluta de Flujos y Aislamiento de Ingresos (*Cash Sweep & Ring-Fencing*).

- **Mecanismo Operativo:** El 100% de la facturación y cobranza por concepto de compraventa de agua residual tratada, cuotas de suministro energético e interconexiones de las Empresas Consumidoras (*Off-Takers*) ingresa de manera directa y automática a las cuentas concentradoras del Fideicomiso Maestro.
- **Impacto Institucional (SIMAS FIM):** Garantiza una trazabilidad contable total (NIF/CFDI) y el encapsulamiento de los recursos, eliminando de tajo el riesgo de

manejos intermediarios, desvíos, opacidad o vulnerabilidad ante congelamientos de cuentas públicas.

Etapa 2: Saneamiento Financiero Inicial y Regularización Institucional (*Day-1 Clean Slate*).

- **Mecanismo Operativo:** Ejecución prioritaria y por única ocasión del capital inicial (desembolsado dentro del CAPEX estructural) etiquetado exclusivamente para la liquidación, reestructuración y pago de los pasivos históricos del organismo
- **Impacto Institucional (SIMAS FIM):** Materializa la cancelación definitiva de deudas heredadas ante entidades críticas (CFE, CONAGUA, SAT, IMSS), estableciendo un deslinde patrimonial absoluto que permite al municipio iniciar la vigencia del HUB con cero exposición a contingencias fiscales o cortes de suministro.

Etapa 3: Prelación del Servicio de Deuda, Reservas y Continuidad Operativa (*Seniority & OPEX Funding*).

- **Mecanismo Operativo:** Bajo instrucción fiduciaria inalterable, los flujos captados cubren las obligaciones en el siguiente orden: 1° Amortización del Crédito *Senior* (Servicio de la Deuda); 2° Gasto Operativo (OPEX) de las SPEs Tecnólogas y la E.P.C.; 3° Fondeo de la Cuenta de Reserva del Servicio de la Deuda (DSRA - mínimo 3 a 6 meses); y 4° OPEX de la Promotora y Administradora del ecosistema.
- **Impacto Institucional (SIMAS FIM):** Asegura el bombeo, el tratamiento y la operatividad ininterrumpida de la infraestructura de misión crítica, imposibilitando cualquier parálisis técnica por falta de liquidez, mantenimiento o cambios de administración municipal.

Etapa 4: Reversión Social Fiduciaria y Progreso Comunitario (*Social Impact & Cash Flow Waterfall Bottom*).

- **Mecanismo Operativo:** Liberación de los remanentes líquidos (*Free Cash Flow*) una vez satisfechas todas las obligaciones financieras y operativas. Esta dispersión de utilidades sobrantes se destina a favor del Municipio y SIMAS FIM, pero queda etiquetada de forma exclusiva y vinculante para el fondeo de obra pública a través del Protocolo de 4 Etapas (Proyectos Ejecutivos y Supervisión Externa).
- **Impacto Institucional (SIMAS FIM):** Consagra el mandato de justicia social de la Presidencia Municipal al convertir los excedentes industriales en un motor de financiamiento perpetuo y directo. Se erradica la dependencia de partidas

federales, asegurando capital para la sustitución de redes hídricas, drenaje y la modernización ininterrumpida de los ejidos por los próximos 40 años.

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

a. **Alineación ESG / IFC:** Cumplimiento del IFC PS1 (Evaluación Socioambiental), IFC PS3 (Prevención de la Contaminación Hídrica), IFC PS4 (Salud y Seguridad de la Comunidad al eliminar focos de infección por descargas crudas) e IFC PS7 (Consulta Pública Comunitaria).

b. **KPLIs Vinculados:**

- **KPLI E-1:** Porcentaje de Reúso Industrial Hídrico ($\geq 90\%$).
- **KPLI E-3:** Materia Orgánica Removida (≥ 130 Ton/mes de DBO_5 en la PTAR FIM).
- **KPLI S-3:** Integración de Proveeduría Local ($\geq 40\%$).
- **KPLI G-1:** Integridad Operativa y Cero Corrupción (**0 incidentes**).

F. PENAS CONVENCIONALES Y CLÁUSULAS GATILLO (*COVENANTS* DE CONGELAMIENTO FIDUCIARIO).

Para garantizar que la disciplina técnica y financiera se mantenga inquebrantable a lo largo de las cuatro décadas de vigencia del proyecto, el Fideicomiso Maestro incorpora "Cláusulas Gatillo" (*Trigger Events*) de ejecución automática. Lejos de ser una medida punitiva, estos candados actúan como el máximo escudo protector del ecosistema y de la propia comunidad, obligando a cualquier administración municipal futura a mantener la pulcritud operativa de SIMAS FIM si desea acceder a los fondos de progreso social.

a. **Incumplimiento de Auditoría Técnica o Mantenimiento (Vinculado al Protocolo R-SIM-01):**

- **Detonante Operativo:** En el supuesto de que SIMAS FIM, el Ayuntamiento o cualquier autoridad local intenten obstaculizar el libre acceso a la infraestructura pública, bloqueen las facultades de escrutinio de HUB FIM S.A.P.I. de C.V. sobre la red colectora, o incurran en negligencia comprobada en la garantía del caudal de materia prima.
- **Mecanismo de Congelamiento:** Se activa de manera inmediata, y sin necesidad de resolución judicial alguna, la suspensión temporal de la Etapa 4 de la Cascada de Pagos (*Reversión Social*). Todos los flujos líquidos destinados a las obras de infraestructura priorizadas por el Consejo Municipal

Autónomo quedarán retenidos precautoriamente en una subcuenta fiduciaria de garantía hasta que la Firma de Supervisión certifique la total corrección de la anomalía técnica.

b. **Generación de Nuevos Pasivos o Contingencias (Vinculado al Protocolo R-SIM-02):**

- **Detonante Financiero:** Si la Firma Consultora Fiscal y Contable emite un dictamen mensual con salvedades, detectando la generación de nuevos adeudos, créditos fiscales no subsanados o incumplimientos patronales ante CFE, CONAGUA, SAT o IMSS por parte de SIMAS FIM.
- **Mecanismo de Congelamiento:** Se detona la Cláusula Gatillo de retención total de utilidades. El Fideicomiso Maestro bloqueará irrevocablemente cualquier liberación de recursos hacia los proyectos del municipio. Esta retención se mantendrá vigente, inamovible y acumulativa hasta que la Firma de Auditoría emita un nuevo *Dictamen de Cumplimiento Operativo Limpio* ("Cero Pasivos"), forzando así el saneamiento inmediato del organismo municipal.

G. GLOSARIO DE TÉRMINOS, SIGLAS Y ACRÓNIMOS (SECCIÓN 4.1 - SIMAS FIM)

- **L/s (o l.p.s.):** Litros por segundo (unidad de medida de caudal volumétrico de agua cruda o tratada).
- **BID Invest:** Institución multilateral del Grupo Banco Interamericano de Desarrollo.
- **CAPEX (Capital Expenditures):** Gastos de capital e inversión inicial destinados al desarrollo e infraestructura física.
- **CFE:** Comisión Federal de Electricidad.
- **CONAGUA:** Comisión Nacional del Agua.
- **DBO5 (Demanda Bioquímica de Oxígeno a los 5 días):** Métrica de laboratorio que determina la cantidad de materia orgánica biodegradable removida en el proceso de saneamiento hídrico.

- **Decreto de Autorización:** Resolución jurídica expedida por el Congreso del Estado de Coahuila que valida a 30 años la contrata y la cesión de derechos de cobro de SIMAS FIM.

- **Deslinde Patrimonial:** Mecanismo legal de separación de pasivos que garantiza que los adeudos futuros de SIMAS FIM no afecten al Fideicomiso Maestro ni al HUB.

- **DSCR (Debt Service Coverage Ratio):** Razón de Cobertura del Servicio de la Deuda exigida por las instituciones financieras acreedoras.

- **E.P.C. (Engineering, Procurement and Construction):** Empresa responsable de la ingeniería, procura y construcción de las obras de infraestructura municipal y del parque.

- **EMA (Entidad Mexicana de Acreditación, A.C.):** Organismo oficial que acredita legalmente los laboratorios de prueba para certificar el agua tratada.

- **ESG (Environmental, Social, and Governance):** Criterios ambientales, sociales y de gobernanza corporativa.

- **Fideicomiso Maestro:** Vehículo patrimonial privado e inembargable que concentra los activos, recauda las facturaciones y administra la cascada de pagos.

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

- **HUB FIM S.A.P.I. de C.V.:** Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable gestora del proyecto.

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

- **IFC PS1, PS3, PS4, PS7:** Estándares de Desempeño del IFC sobre Gestión Ambiental, Eficiencia de Recursos, Salud Comunitaria y Consulta Pública.

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

- **KPLIs (Key Performance & Sustainability Indicators):** Indicadores Clave de Desempeño y Sostenibilidad Cuantitativos auditados (KPLI E-1, E-3, S-3, G-1).

- **Mesa Limpia desde el Día 1:** Estrategia de saneamiento financiero de entrada que salda los adeudos históricos de SIMAS FIM al inicio de la fase CAPEX.

- **NDA (Non-Disclosure Agreement):** Convenio vinculante de confidencialidad y reserva de datos técnicos y financieros.
- **Off-takers:** Empresas compradoras o consumidoras industriales de agua tratada o energía.
- **OPEX (Operational Expenditures):** Gastos operativos y de mantenimiento recurrente de la infraestructura y administración.
- **Periódico Oficial:** Órgano oficial de difusión del Gobierno del Estado de Coahuila de Zaragoza donde se publican los Decretos y Acuerdos de Cabildo.
- **PTAR FIM:** Planta Tratadora de Aguas Residuales municipal (150 a 200 L/s).
- **R-SIM-01 a R-SIM-05:** Claves normativas de mitigación de riesgos y reglas operativas específicas asignadas a SIMAS FIM.
- **RFE:** Recinto Fiscalizado Estratégico.
- **SAT:** Servicio de Administración Tributaria.
- **SIMAS FIM:** Sistema Municipal (o Intermunicipal) de Aguas y Saneamiento de Francisco I. Madero, Coahuila.
- **SPEs (Special Purpose Entities):** Sociedades de Propósito Específico encargadas de la operación tecnológica de los vectores hídrico, energético y aduanero.
- **Supervisión Externa:** Empresa independiente encargada de auditar la calidad, tiempo y costo de la ejecución de Proyectos Ejecutivos.
- **Take-or-Pay:** Esquema contractual comercial de compromiso de pago mínimo garantizado a largo plazo.
- **Triple Blindaje Legislativo:** Condición Precedente integrada por el Dictamen del Consejo de SIMAS, el Acta de Cabildo de FIM y el Decreto del Congreso del Estado de Coahuila.
- **Waterfall (Cascada de Pagos):** Mecanismo fiduciario de prelación de flujos que distribuye los recursos en 5 niveles jerárquicos estrictos.

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	23 SEPTIEMBRE 2026	**Visión de Impacto Social (Administración 2025-2027):** Integración del mandato de la Presidencia Municipal como justificación fiduciaria del contrato a 40 años (freno a la migración, desarrollo ejidal y erradicación del rezago histórico). **Garantía de Materia Prima y Cero Riesgo Político:** Formalización del *Feedstock Agreement* (caudal base 150-200 L/s) y la

		cesión irrevocable de derechos de cobro al Fideicomiso (*True Sale*). **Protocolos de Blindaje (R-SIM-01 al R-SIM-05):** Inserción estructural del Programa de Mitigación de Caudal (derecho a auditar la red), Saneamiento Financiero Inicial (*Day-1 Clean Slate*), Triple Blindaje Legislativo (*Conditions Precedent*), Centro de Mando (*War Room*) en Presidencia y el Escudo Anticorrupción para obra pública (*Zero-Cash Shield*). **Arquitectura Financiera (*Waterfall Protocol*):** Transición de la Cascada de Pagos a texto ejecutivo, definiendo las 4 etapas de prelación (desde la concentración fiduciaria y pago de deuda Senior, hasta la reversión social de utilidades). **Cláusulas Gatillo (*Trigger Events*):** Implementación de penas convencionales con retención y congelamiento automático de fondos sociales ante incumplimientos técnicos (bloqueo de auditorías) o financieros (nuevos pasivos ante CFE/SAT/CONAGUA/IMSS).

FIN DEL DOCUMENTO……