

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

3.0. PILARES QUE NOS RIGEN

El ecosistema **Sustainable HUB – FIM** fundamenta su viabilidad operativa, certidumbre fiduciaria y Bancabilidad Internacional en cuatro pilares institucionales de observancia obligatoria e innegociable. Estos pilares articulan la gobernanza corporativa, el cumplimiento regulatorio, la sostenibilidad ambiental y la responsabilidad social del proyecto en sus tres vertientes: **RFE Responsable FIM**, **Agua Responsable FIM** y **Energía Responsable FIM**.

3.1 **Código de Ética e Integridad Operativa.** - El Código de Ética e Integridad Operativa norma la conducta e interacción de los colaboradores de **HUB FIM S.A.P.I. de C.V.**, las Sociedades de Propósito Específico (SPEs Tecnólogas), la Empresa E.P.C., los subcontratistas, las empresas consumidoras (*off-takers*) y la relación institucional con **SIMAS FIM** y el H. Ayuntamiento de Francisco I. Madero.

- a. **Valores Institucionales Fundamentales:** Se opera bajo 12 valores rectores: Transparencia Activa y Cero Corrupción, Puntualidad e Integridad de Compromisos, Diferenciación y Valor Compartido, Excelencia e Innovación Disruptiva, Escucha Activa y Consulta Pública (IFC PS1), Responsabilidad Socioambiental (Water Positive / Huella Neutra), Humanismo y Dignidad Laboral (IFC PS2), Pasión por el Impacto, Capacidad Resolutiva, Claridad en la Comunicación, Lealtad Institucional y No Especulación del Suelo.
- b. **Derechos Humanos y Laborales (IFC PS2 / OIT / LFT):** Política de **Cero Tolerancia al Trabajo Infantil** (prohibición a menores de 15 años y restricción de labores peligrosas a adolescentes) y al **Trabajo Forzado** (prohibición de retención de documentos o cobro de cuotas de reclutamiento). Garantía del principio de *"igual salario por igual trabajo"*, erradicación del acoso laboral (*mobbing*) y estricta observancia de las normas de seguridad e higiene industrial (**NOM-031-STPS** y **NOM-019-STPS**).
- c. **Cero Tolerancia a la Corrupción (LGRA) y Prevención de Lavado de Dinero (PLD/FT):** Prohibición absoluta de sobornos, extorsiones o pagos de facilitación a inspectores o servidores públicos de cualquier orden de gobierno. Aplicación estricta de protocolos de debida diligencia **Know Your Customer (KYC)** e identificación de Beneficiario Controlador conforme a la **LFPIORPI**, con verificación en listas de sanciones internacionales (OFAC) y fiscales (Artículos 69 y 69-B del Código Fiscal de la Federación).

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

- d. **Cláusula de Adhesión Transversal (Pass-Through):** Toda la cadena de suministro, contratistas e inquilinos del Recinto Fiscalizado Estratégico están contractualmente obligados a firmar la adhesión al Código de Ética. Su incumplimiento faculta la rescisión inmediata del contrato sin responsabilidad para el proyecto o el Fideicomiso Maestro.

3.2 **Manifiesto Público de la Transparencia.** - El Manifiesto Público de la Transparencia es la declaración institucional que garantiza el acceso abierto, la rendición de cuentas y la publicidad de la información técnica, ambiental y financiera del proyecto ante la ciudadanía, la banca multilateral y el sector industrial.

- a. **Aislamiento Fiduciario y Cero Deuda Pública (Art. 20 Ley de Aguas Estatal):** Certificación formal de que la estructuración financiera no constituye deuda pública ni compromete las participaciones federales del Municipio de Francisco I. Madero o de SIMAS FIM. Los flujos se administran de forma aislada a través de un Fideicomiso Maestro privado.
- b. **Auditabilidad Financiera (NIF) y Transparencia Tributaria:** Publicación de informes trimestrales auditados bajo Normas de Información Financiera (NIF). Se establece con rigor público que el **100% de las devoluciones de IVA** tramitadas ante el SAT y el **100% de los recursos obtenidos por la asignación de suelo preferencial** se reintegran directamente al Fideicomiso Maestro para la amortización extraordinaria del crédito senior.
- c. **Plataforma Digital Abierta y Canal Ético:** Mantenimiento del portal oficial ([www.aguaresponsablefim.com])(<https://www.aguaresponsablefim.com>).mx) como repositorio público de la evolución del proyecto, y disponibilidad permanente del Canal Ético Institucional vía correo electrónico (aguaresponsablefim@protonmail.com).
- d. **Protección de Datos y Secretos Industriales:** Armonización entre el acceso a la información pública, la protección de datos personales (LFPDPPP/LGPDPPSO), los Derechos ARCO y el resguardo de patentes hídricas, modelos SCADA y licencias bajo custodia notarial (**Software Escrow**).

3.4 **Compromiso Institucional de la Integración al Sistema ESG (IFC PS1 a PS8).** - Sustainable HUB – FIM adopta de forma integral la matriz de **Sostenibilidad Ambiental, Responsabilidad Social y Gobernanza Corporativa (ESG)**, alineada



Sustainable HUB - FIM
Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía
Francisco I. Madero, Coahuila

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

irrestrictamente a los **8 Estándares de Desempeño de la Corporación Financiera Internacional (IFC - Grupo Banco Mundial)** y requerimientos del **BID Invest**:

Pilar ESG	Estándar IFC Aplicable	Compromiso Institucional y Alcance Operativo
Pilar E (Environmental)	IFC PS3: Eficiencia de Recursos y Prevención de Contaminación IFC PS6: Conservación de la Biodiversidad	• Saneamiento del 100% del efluente municipal crudo (150 a 200 L/s) en la PTAR FIM bajo la norma NOM-001-SEMARNAT-2021. • Generación de energía limpia (Microred 50 MW fotovoltaica + cogeneración Wärtsilä) para descarbonización industrial. • Medición de Huella Neutra de Carbono (Alcances 1, 2 y 3) bajo estándares GHG Protocol / ISO 14064.
Pilar S (Social)	IFC PS1: Evaluación Socioambiental IFC PS2: Trabajo y Condiciones Laborales IFC PS4: Salud y Seguridad Comunitaria IFC PS5: No Reasentamiento Involuntario	• Erradicación de pasivos ambientales y focos de infección por descargas crudas, mejorando la salud pública de Francisco I. Madero. • Mecanismo de Consulta Pública y Atención a Quejas Comunitarias con respuesta obligatoria en ≤ 15 días hábiles. • Garantía de compra y adquisición de tierras mediante negociación voluntaria a valor de mercado (No Reasentamiento).



Sustainable HUB - FIM
Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía
Financiera, Medio Ambiente, Cultura

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

Pilar ESG	Estándar IFC Aplicable	Compromiso Institucional y Alcance Operativo
	IFC PS7: Consulta Pública Comunitaria IFC PS8: Patrimonio Cultural (INAH)	• Protocolo de vigilancia patrimonial con respeto irrestricto a los Derechos Humanos y Protocolo de Hallazgos Fortuitos con el INAH.
Pilar G (Governance)	IFC PS1: Sistemas de Gestión y Gobernanza	• Administración transparente vía Fideicomiso Maestro privado. • Cero Corrupción, trazabilidad contable CFDI/NIF y cumplimiento tributario ante el SAT (Arts. 69 y 69-B CFF). • Reinversión de remanentes líquidos a SIMAS FIM mediante el procedimiento institucional de 4 etapas para la sustitución de redes de agua potable locales.



Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

3.4 **Declaración de los KPLIs (Key Performance & Sustainability Indicators).** - El desempeño ambiental, social y de gobernanza corporativa del **Sustainable HUB – FIM** no se limita a declaraciones de intención, sino que se mide, audita y valida semestral y anualmente a través de una matriz cuantitativa de **Indicadores Clave de Desempeño y Sostenibilidad (KPLIs)**:

Clave Indicador	Nombre del Indicador	Meta Cuantitativa Obligatoria	Mecanismo de Verificación y Certificación
KPLI E-1	Porcentaje de Reúso Industrial Hídrico	$\geq 90\%$ del volumen tratable reincorporado a procesos productivos.	Medición continua mediante telemetría ultrasónica en tiempo real a pie de lote.
KPLI E-3	Materia Orgánica Biodegradable Removida	≥ 130 Toneladas/mes de DBO ₅ removidas en la PTAR FIM.	Dictamen periódico de calidad emitido por laboratorios de prueba certificados ante la Entidad Mexicana de Acreditación (EMA).
KPLI E-4	Eficiencia Energética Operativa Hídrica	Consumo específico ≤ 0.90 kWh/m ³ de agua tratada.	Telemetría digital auditada de la Microred de energía privada.
KPLI S-3	Integración de Proveeduría Local y Regional	$\geq 40\%$ del gasto operativo (OPEX) adjudicado a empresas de FIM y La Laguna.	Auditoría contable trimestral de facturación de compras locales y contratación regional.
KPLI G-1	Integridad Operativa y Cero Corrupción	0 incidentes confirmados de corrupción, soborno o extorsión.	Evaluaciones mensuales del Comité de Ética y



Sustainable HUB - FIM
Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía
Francisco I. Madero, Coahuila

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

Clave Indicador	Nombre del Indicador	Meta Cuantitativa Obligatoria	Mecanismo de Verificación y Certificación
			reportes del Canal Ético Abierto.
KPLI G-3	Auditoría Técnica Externa de Términos de Referencia	100% de cumplimiento de los Términos de Referencia (TdRs) normativos.	Dictamen anual sin salvedades emitido por una Firma de Auditoría ESG Tercera Independiente.

GLOSARIO DE TÉRMINOS, SIGLAS, ACRÓNIMOS Y CONCEPTOS TÉCNICO-JURÍDICOS.

Para efectos del apartado "1.0 Pilares que nos Rigen", así como de los instrumentos corporativos, fiduciarios, ambientales y de gobernanza del Sustainable HUB – FIM, los siguientes términos tienen el significado que a continuación se detalla:

- **Alcances 1, 2 y 3 (Scope 1, 2 & 3):** Clasificación estandarizada del GHG Protocol e ISO 14064 para medir emisiones de Gases de Efecto Invernadero: directas (Alcance 1), indirectas por consumo energético (Alcance 2) e indirectas asociadas a la cadena de valor y suministro (Alcance 3).
- **ARCO (Derechos ARCO):** Derechos de Acceso, Rectificación, Cancelación y Oposición que ejercen los titulares de datos personales conforme a la LFPDPPP y LGPDPPSO.
- **BID Invest:** División del Grupo Banco Interamericano de Desarrollo encargada del financiamiento a proyectos del sector privado en América Latina y el Caribe.
- **CFF (Código Fiscal de la Federación):** Marco normativo tributario en México, regulador de la facturación, fiscalización y listas de contribuyentes con operaciones simuladas o presuntas (Arts. 69 y 69-B).
- **CFDI:** Comprobante Fiscal Digital por Internet (facturación electrónica oficial y auditable conforme a las NIF ante el SAT).

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

- **DBO5 (Demanda Bioquímica de Oxígeno a los 5 días):** Métrica estándar que cuantifica la masa de materia orgánica biodegradable removida en el proceso de tratamiento de la PTAR FIM (KPLI E-3).
- **E.P.C. (Engineering, Procurement and Construction):** Empresa contratista integral responsable de la ingeniería de detalle, la procura de equipo y la construcción llave en mano de la infraestructura.
- **EMA (Entidad Mexicana de Acreditación, A.C.):** Órgano oficial que certifica legalmente a los laboratorios de prueba encargados de verificar los parámetros de calidad del agua tratada bajo normas oficiales.
- **ESG (Environmental, Social, and Governance):** Criterios globales de Sostenibilidad Ambiental, Responsabilidad Social y Gobernanza Corporativa de obligada observancia y auditabilidad.
- **Fideicomiso Maestro:** Vehículo patrimonial privado e inembargable que ostenta la titularidad de los activos, recauda los ingresos del HUB y administra la Cascada de Pagos (*Waterfall*).
- **FIM:** Municipio de Francisco I. Madero, Coahuila de Zaragoza.
- **GHG Protocol (Greenhouse Gas Protocol):** Estándar internacional de contabilidad y reporte de huella de carbono y emisiones industriales.
- **HUB FIM S.A.P.I. de C.V.:** Empresa Ancla, Desarrolladora y Promotora gestora encargada de la administración y articulación regulatoria del Sustainable HUB – FIM.
- **IFC (International Finance Corporation / Banco Mundial):** Corporación Financiera Internacional del Grupo Banco Mundial, entidad reguladora de los 8 Estándares de Desempeño sobre Sostenibilidad Ambiental y Social del proyecto.
- **IFC PS1 a PS8 (Performance Standards / Estándares de Desempeño):**
 - **PS1:** Evaluación y Gestión de Riesgos e Impactos Ambientales y Sociales.
 - **PS2:** Trabajo y Condiciones Laborales.
 - **PS3:** Eficiencia en el Uso de Recursos y Prevención de la Contaminación.
 - **PS4:** Salud y Seguridad de la Comunidad.
 - **PS5:** Adquisición de Tierras y No Reasentamiento Involuntario.
 - **PS6:** Conservación de la Biodiversidad.

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

- **PS7:** Consulta Pública y Atención a Comunidades Locales.
- **PS8:** Protección del Patrimonio Cultural (coordinado con el INAH).
- **INAH:** Instituto Nacional de Antropología e Historia.
- **ISO 14064:** Norma internacional para la cuantificación, monitoreo y reporte auditado de emisiones y remociones de Gases de Efecto Invernadero.
- **IVA (Impuesto al Valor Agregado):** Impuesto indirecto cuyo 100% de devolución tramitada ante el SAT por las SPEs se reintegra al Fideicomiso Maestro para abonar a la deuda senior.
- **KPLIs (Key Performance & Sustainability Indicators):** Indicadores Clave de Desempeño y Sostenibilidad Cuantitativos auditables:
 - **KPLI E-1:** Porcentaje de Reúso Industrial Hídrico ($\geq 90\%$).
 - **KPLI E-3:** Remoción de Materia Orgánica DBO_5 (≥ 130 Ton/mes).
 - **KPLI E-4:** Eficiencia Energética Operativa Hídrica (≤ 0.90 kWh/m³).
 - **KPLI S-3:** Proveeduría e Insumos Locales/Regionales ($\geq 40\%$).
 - **KPLI G-1:** Integridad Operativa y Cero Corrupción (**0 incidentes**).
 - **KPLI G-3:** Auditoría Externa de Términos de Referencia Técnicos (100%).
- **kWh/m³:** Kilovatios-hora consumidos por metro cúbico de agua tratada (métrica de eficiencia energética operativa).
- **KYC (Know Your Customer / Conoce a tu Cliente):** Protocolo obligatorio de debida diligencia e identificación de Beneficiarios Controladores e inversionistas para prevenir capitales de procedencia ilícita.
- **LFPDPPP:** Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares.
- **LGPDPPO:** Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados.
- **LFT:** Ley Federal del Trabajo de los Estados Unidos Mexicanos.
- **LGRA:** Ley General de Responsabilidades Administrativas (Marco normativo del Sistema Nacional Anticorrupción).



Sustainable HUB - FIM
Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

- **LFPIORPI:** Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (Ley Anti-Lavado / PLD/FT).
- **Mobbing:** Acoso u hostigamiento psicológico sistemático en el entorno laboral, prohibido categóricamente dentro del HUB.
- **MW (Megavattios):** Unidad de medida de potencia eléctrica aplicada a la Microred privada de 50 MW.
- **NIF (Normas de Información Financiera):** Principios y normas contables emitidas por el CINIF para garantizar la auditabilidad y transparencia financiera del proyecto.
- **NOM-001-SEMARNAT-2021:** Norma Oficial Mexicana sobre límites permisibles de contaminantes en descargas de agua residual.
- **NOM-019-STPS-2011 / NOM-031-STPS-2011:** Normas Oficiales Mexicanas relativas a la constitución de Comisiones de Seguridad e Higiene y condiciones de seguridad en la industria de la construcción.
- **OFAC (Office of Foreign Assets Control):** Oficina de Control de Activos Extranjeros del Departamento del Tesoro de los EE. UU. (Listas de sanciones internacionales).
- **Off-takers:** Empresas consumidoras ancla de servicios hídricos, energéticos y ocupacionales bajo contratos a largo plazo.
- **OIT:** Organización Internacional del Trabajo.
- **OPEX (Operational Expenditures):** Gastos de operación, insumos y mantenimiento recurrente del ecosistema.
- **Pass-Through (Cláusula de Adhesión Transversal):** Mecanismo de subrogación u obligación vinculante que traslada los compromisos éticos, legales y ambientales a toda la cadena de suministro.
- **PLD/FT:** Prevención de Lavado de Dinero y Financiamiento al Terrorismo.
- **PTAR FIM:** Planta Tratadora de Aguas Residuales municipal de Francisco I. Madero (150 a 200 L/s).

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

- **RFE (Recinto Fiscalizado Estratégico):** Régimen aduanero e industrial autorizado por la ANAM y el SAT para comercio internacional con beneficios tributarios (diferimiento de IVA, IEPS e IGI hasta por 60 meses).
- **S.A.P.I. de C.V.:** Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable.
- **SAT:** Servicio de Administración Tributaria de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP).
- **SCADA (Supervisory Control and Data Acquisition):** Sistema computarizado para el monitoreo, control y automatización remota de procesos industriales en tiempo real.
- **SEMARNAT:** Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.
- **SIMAS FIM:** Sistema Municipal (o Intermunicipal) de Aguas y Saneamiento de Francisco I. Madero, Coahuila de Zaragoza.
- **Software Escrow:** Depósito notarial o fiduciario del código fuente, diagramas SCADA y licencias técnicas para asegurar la continuidad operativa ininterrumpida ante contingencias del proveedor.
- **SPEs (Special Purpose Entities / Sociedades de Propósito Específico):** Sociedades vehiculares encargadas de la operación tecnológica de los vectores hídrico, energético y aduanero.
- **STPS:** Secretaría del Trabajo y Previsión Social.
- **Sustainable HUB – FIM:** Ecosistema industrial, energético e hídrico de clase mundial en Francisco I. Madero, Coahuila.
- **TdRs (Términos de Referencia):** Especificaciones técnicas normativas auditadas semestral y anualmente bajo el KPLI G-3.
- **Water Positive (Impacto Hídrico Positivo):** Principio operativo donde el proyecto retribuye o reincorpora al proceso productivo un volumen de agua tratada superior al total extraído del ecosistema.
- **Wärtsilä:** Empresa multinacional fabricante de motogeneradores de alta eficiencia (dual gas natural-diésel) integrados en la micro-red privada de 50 MW.

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

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:

- Las reformas legislativas y normativas dictadas por las autoridades federales, estatales y municipales en México.
- Los Estándares de Desempeño del IFC (Banco Mundial), BID Invest y los requerimientos de Bancabilidad de las instituciones financieras participantes.
- Las resoluciones consensuadas por el Comité Técnico del Fideicomiso Maestro y la empresa promotora **HUB FIM S.A.P.I. de C.V.**
- 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.

FIN DEL DOCUMENTO.....