

4.6 EMPRESA TECNÓLOGA RFE RESPONSABLE FIM (SPE TECNÓLOGA DE LOGÍSTICA, ADUANAS Y SEGURIDAD).

A. DEFINICIÓN, IDENTIDAD Y NATURALEZA JURÍDICA.

- **Naturaleza Jurídica:** Entidad especializada en tecnología logística, aduanera, de seguridad, mantenimiento y automatización de recintos fiscales e industriales que constituye obligatoriamente una Sociedad de Propósito Específico (SPE / Special Purpose Vehicle) de nueva creación, 100% libre de pasivos históricos. Puede ser conformada por una firma tecnológica/operadora independiente o por el grupo corporativo de la Empresa E.P.C. (modalidad *E.P.C. Integrado*), previa aprobación obligatoria del Comité Técnico del Fideicomiso Maestro tras validar sus filtros KYC, PLD/FT y solvencia económica.
- **Posición en el Ecosistema:** Constituye el brazo operador, tecnológico y de blindaje aduanal del Sustainable HUB – FIM a 30 años. Es la figura jurídica directamente encargada, obligada y responsable de la continuidad operativa, el mantenimiento de viales y equipamiento aduanero, la seguridad física/patrimonial 24/7, la ciberseguridad y la conservación ininterrumpida de las autorizaciones del Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE) ante la ANAM y el SAT.

B. FUNCIONES CLAVE Y APORTACIÓN AL MODELO DE NEGOCIOS.

- **Instrucción de Diseño y Responsabilidad Indivisible en Permisos RFE (ANAM / SAT):**
 - Instruye y guía a la Empresa E.P.C. sobre las especificaciones técnicas, arquitectónicas y tecnológicas requeridas para la edificación del RFE y Parque Convencional.
 - Es la única entidad responsable del armado de expedientes, radicación, obtención y conservación continua de las autorizaciones y Permiso del RFE ante la Agencia Nacional de Aduanas de México (ANAM) y el SAT, así como de las licencias operativas del parque (proceso supervisado externamente por HUB FIM S.A.P.I. de C.V.).
- **Infraestructura de Control Aduanero, Seguridad 24/7 y Mantenimiento:**

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

- Suministra, integra, opera y mantiene los sistemas exigidos por la normativa aduanal: control de inventarios automatizado conectado con el SAT, arcos de lectura **RFID**, básculas de pesaje dinámico, garitas automatizadas y **CCTV con analítica avanzada de video y reconocimiento de matrículas (LPR)**.
- Asume la responsabilidad directa sobre los servicios de seguridad física ininterrumpida (24/7), el mantenimiento de vialidades, alumbrado y la gestión logística interna del complejo.
- **Buenas Prácticas Financieras y Reintegro del 100% de IVA CAPEX al Crédito Senior:**
 - Gestiona la facturación electrónica (CFDI) limpia y transparente durante la adquisición e importación del equipamiento aduanero y tecnológico.
 - Reingresa de forma incondicional el 100% de las devoluciones de IVA recibidas del SAT a las subcuentas del Fideicomiso Maestro para su abono extraordinario y acelerado a la Deuda Senior.
- **Cumplimiento Laboral, Seguridad Social (SIROC) y Protocolo HSE:**
 - Registra a su personal bajo el régimen **SIROC del IMSS**, garantizando el cumplimiento laboral, uso de EPP especializado, constancias de competencias (**DC-3 / DC-5**) y normas de salud ocupacional (**NOM-031-STPS-2011**), deslindando al Fideicomiso Maestro y a HUB FIM S.A.P.I. de C.V. de cualquier contingencia o demanda laboral.
- **Ciberseguridad, Redundancia y Custodia de Código Fuente (Software Escrow):**
 - Responde legal y patrimonialmente por la ciberseguridad y protección de datos comerciales de los inquilinos.
 - Deposita ante Notario Público o Fiduciario el código fuente, licencias y credenciales maestras del software de gestión aduanal (*Software Escrow*), permitiendo al Fideicomiso asumir el control en caso de rescisión o abandono. Garantiza redundancia total (*Disaster Recovery*) con servidores espejados y conectividad dedicada 24/7.

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

- **NDA, Derechos ARCO y Mando In Situ en Presidencia Municipal:**
 - Suscribe el Convenio de Confidencialidad (**NDA**) y Aviso de Privacidad Integral conforme a la LFPDPPP y LGPDPSO (Derechos ARCO).
 - Mantiene acreditado a un Representante Técnico-Legal notariado y Asistente Administrativo con espacio equipado en el 2.º y 3.er piso de la Presidencia Municipal de Francisco I. Madero.
- **Esquema de Colaterales Operativos a 30 Años (Fideicomiso Beneficiario Único):**
 - Fianza de Transición y Vicios Ocultos (50% del CAPEX Aduanero): Refrendo anual obligatorio por el 50% del valor de construcción tecnológica.
 - Fianza de Cumplimiento Operativo (50% del OPEX Anual): Garantía permanente del 50% del valor anualizado de operación.
 - Carta de Crédito Standby (SBLC de Operación): Colateral líquido ejecutable a primera demanda por fallas de servicio a los inquilinos.
 - Póliza de Indemnización por Negocio Fallido / Revocación del Permiso RFE: Póliza ejecutable unilateralmente por el Fideicomiso en caso de que por malas prácticas aduaneras o de seguridad de la SPE, la ANAM o el SAT sancionen, suspendan o retiren la autorización del RFE.

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

- **R-RFE-01: Blindaje Regulatorio RFE, Cobertura por Negocio Fallido y Auditoría Aduanal:**
 - **Póliza de Indemnización:** Contratación obligatoria de una línea de crédito o seguro de indemnización líquida inmediata a favor del Fideicomiso Maestro ejecutable ante sanciones o retiro del permiso RFE por negligencia operativa.

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

- **Monitoreo en Tiempo Real:** Transmisión continua de inventarios al SAT y sujeción a auditorías trimestrales coordinadas por HUB FIM S.A.P.I. de C.V. y despachos aduanales externos.
- **R-RFE-02: Ciberseguridad, Redundancia Sistémica y Custodia de Código Fuente (Software Escrow):**
 - **Software Escrow:** Custodia notarial y fiduciaria de credenciales maestras, software de gestión aduanal y manuales de arquitectura para rescate operativo en caso de contingencia.
 - **Disaster Recovery:** Servidores espejados, enlaces dedicados de fibra óptica y respaldo eléctrico. Responsabilidad directa de la SPE por multas o daños derivados de ciberataques.
- **R-RFE-03: Cierre Fiscal Limpio, Reintegro del 100% de IVA y Dictamen Contable:**
 - **Inyección de IVA:** Canalización inmediata del 100% del IVA recuperado del SAT al Fideicomiso Maestro para abono acelerado a la Deuda Senior.
 - **Dictaminación Fiscal:** Auditoría previa del CFDI a cargo del Despacho Contable - Fiscal.
 - **Causal de Rescisión:** Configuración de causal de rescisión e inminente ejecución de colaterales ante cualquier desvío o retención del IVA.
- **R-RFE-04: Resguardo Operativo a Largo Plazo, Carta de Crédito (SBLC 50%) y Control de Calidad:**
 - **SBLC Operativo:** Resguardo de un colateral líquido ejecutable a primera demanda equivalente al 50% del valor anualizado de operación para responder por fallas de servicio.
 - **No Conformidades:** Obligación de solventar de inmediato apercibimientos emitidos por la Supervisión Externa o HUB FIM S.A.P.I. de C.V. Mantenimiento ininterrumpido de vialidades, arcos RFID, pesaje dinámico, alumbrado y CCTV LPR.

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

- **R-RFE-05: Aprobación Fiduciaria, Refrendo Anual de Fianza (50%) y Ejecución por Vencimiento:**
 - **Refrendo Obligatorio:** Renovación anual e ininterrumpida de la fianza por vicios ocultos (50%).
 - **Ejecución por Vencimiento:** Ejecución automática de colaterales por el Fiduciario si la fianza no se renueva 30 días antes de su vencimiento.
 - **Filtros de Gobernanza:** Aprobación previa por el Comité Técnico sujeta a dictamen de solvencia, políticas de Cero Corrupción, KYC y PLD/FT.

D. ESQUEMA DE INTERACCIÓN FINANCIERA Y CASCADA DE PAGOS (WATERFALL) — ENFOQUE EMPRESA TECNÓLOGA RFE.

Nivel / Fase	Concepto Fiduciario	Regla Operativa y Mecanismo Financiero	Cobertura y Destino de Recursos de la SPE RFE
Ingreso Base	Facturación y Cuotas RFE	Concentración del 100% de cuotas de mantenimiento, arrendamientos y tarifas aduaneras en el Fideicomiso.	La SPE RFE no cobra directamente a los inquilinos; el Fideicomiso recauda en exclusiva.
Inyección de IVA (SAT)	Devolución Expedita de IVA CAPEX	Tramitación directa ante el SAT e inyección incondicional del 100% recuperado al Fideicomiso.	Destino exclusivo: Abono preferente y acelerado al Servicio de la Deuda Senior (Nivel 1°).



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.

Nivel / Fase	Concepto Fiduciario	Regla Operativa y Mecanismo Financiero	Cobertura y Destino de Recursos de la SPE RFE
2° Nivel (Destino Directo)	OPEX Tecnológico RFE	Dispersión mensual preferente para cubrir costos operacionales del RFE, seguridad 24/7 y mantenimiento.	Fondeo directo para la operación aduanal, mantenimiento de vialidades, sistemas RFID y CCTV LPR.
3° Nivel (Reserva)	Reserva Operativa RFE	Mantenimiento de fondo de contingencia equivalente a 3 meses de operación aduanal e infraestructura.	Garantía de continuidad física ante eventuales retrasos en el pago de cuotas del parque.
Garantía Operativa a 30 Años	Colaterales SBLC y Fianzas (50%)	Resguardo fiduciario de SBLC de Operación y Fianzas Operativas anuales (50% del OPEX).	Beneficiario Único: Fideicomiso Maestro. Ejecución inmediata ante paros o fallas aduaneras.

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

- **Alineación ESG / IFC:** Cumplimiento irrestricto de los estándares **IFC PS1** (Gestión Socioambiental) e **IFC PS2** (Trabajo y Condiciones Laborales de Seguridad).
- **KPLIs Vinculados:**
 - **KPLI G-2:** Conservación de Autorizaciones RFE y Aduanales (100% de permisos vigentes sin observaciones de la ANAM/SAT).
 - **KPLI S-1:** Cero Accidentes Graves en Operación Logística (LTIFR = 0).

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

- **KPLI S-3:** Contratación de Proveeduría y Mano de Obra Local en Servicios de Seguridad y Mantenimiento ($\geq 40\%$).
- **KPLI G-1:** Integridad en Transmisión de Datos e Inventarios SAT (0 discrepancias fiscales/aduaneras).

F. Penas Convencionales y Cláusulas Gatillo (Rescisión de Pleno Derecho):

- **Revocación del Permiso RFE (R-RFE-01):** La suspensión o revocación del permiso RFE por la ANAM o el SAT activa de forma inmediata el cobro de la póliza por *Negocio Fallido* y las SBLC operativas.
- **Incumplimiento de Refrendo (R-RFE-05):** La falta de renovación de las fianzas operativas anuales (50%) 30 días antes de su vencimiento faculta al Fiduciario a ejecutarlas en su totalidad e iniciar la sustitución de la SPE.
- **Ejecución de Software Escrow:** Ante cualquier causal de rescisión o abandono, el Fideicomiso toma posesión notarial inmediata de los códigos fuente y licencias del software aduanal para transferir el control a un nuevo operador sin detener el despacho de mercancías.

G. GLOSARIO EXHAUSTIVO DE TÉRMINOS, SIGLAS Y ACRÓNIMOS (SECCIÓN 1.6 - EMPRESA TECNÓLOGA RFE)

- **ANAM:** Agencia Nacional de Aduanas de México.
- **ARCO (Derechos ARCO):** Derechos de Acceso, Rectificación, Cancelación y Oposición de datos personales.
- **CAPEX (Capital Expenditures):** Inversiones de capital destinadas a la infraestructura y equipamiento aduanero inicial.
- **CCTV LPR (License Plate Recognition):** Circuito cerrado de televisión con analítica de lectura e identificación automática de matrículas vehiculares.
- **CFDI:** Comprobante Fiscal Digital por Internet (facturación electrónica auditada).



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.

- **DC-3 / DC-5:** Formatos oficiales de la STPS que acreditan la capacitación de competencias laborales y agentes capacitadores externos.
- **Disaster Recovery (Recuperación ante Desastres):** Infraestructura informática redundante (servidores espejados) para mantener la operación continua del RFE.
- **EPP:** Equipo de Protección Personal especializado para personal operativo y de seguridad.
- **ESG (Environmental, Social, and Governance):** Criterios ambientales, sociales y de gobernanza corporativa.
- **Fideicomiso Maestro:** Vehículo autónomo e inembargable que ostenta la titularidad del contrato de operación a 30 años.
- **FIM:** Municipio de Francisco I. Madero, Coahuila de Zaragoza.
- **Garitas Automatizadas:** Accesos de control aduanal equipados con barreras, sensores y lectura digital sin intervención manual innecesaria.
- **HSE (Health, Safety and Environment):** Estándares de Salud Ocupacional, Seguridad Industrial y Protección Ambiental.
- **HUB FIM S.A.P.I. de C.V.:** Sociedad gestora coordinadora encargada de auditar a la SPE Tecnóloga RFE.
- **IFC (International Finance Corporation):** Corporación Financiera Internacional del Grupo Banco Mundial.
- **IFC PS1, PS2:** Estándares de Desempeño del IFC sobre Gestión Ambiental y Condiciones Laborales.
- **IMSS:** Instituto Mexicano del Seguro Social.
- **IVA:** Impuesto al Valor Agregado (cuyo 100% de devolución por CAPEX aduanero se inyecta al crédito senior).
-
- **KPLIs (Key Performance & Sustainability Indicators):** Indicadores Clave de Desempeño y Sostenibilidad Cuantitativos auditados.

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

- **KYC (Know Your Customer):** Protocolos de debida diligencia sobre solvencia e identidad de la firma operadora.
- **LFPDPPP / LGPDPPSO:** Leyes de protección de datos personales aplicables a sujetos particulares y obligados.
- **Manifestación de No Conformidad:** Apercibimiento legal emitido por la Supervisión Externa o HUB FIM para exigir la corrección inmediata de fallas operativas o aduaneras.
- **NDA (Non-Disclosure Agreement):** Convenio obligatorio de confidencialidad y resguardo de secretos tecnológicos.
- **NOM-031-STPS-2011:** Norma Oficial Mexicana de seguridad e higiene en obras y mantenimientos.
- **Off-takers:** Empresas inquilinas e industriales que operan bajo el régimen del RFE o Parque Convencional.
- **OPEX (Operational Expenditures):** Gastos de operación, mantenimiento de vialidades, nómina de seguridad y licencias informáticas.
- **Pesaje Dinámico:** Básculas automatizadas instaladas en garitas para pesar vehículos de carga en movimiento.
- **PLD/FT:** Prevención de Lavado de Dinero y Financiamiento al Terrorismo.
- **R-RFE-01 a R-RFE-05:** Claves normativas de mitigación de riesgos aduanales, cibernéticos y operacionales asignadas a la SPE RFE.
- **RFE:** Recinto Fiscalizado Estratégico.
- **RFID (Radio Frequency Identification):** Identificación por radiofrecuencia mediante arcos magnéticos para el rastreo automatizado de contenedores y camiones de carga.
- **SAT:** Servicio de Administración Tributaria.
- **SBLC de Operación (Standby Letter of Credit):** Carta de Crédito Standby exigida a la SPE como colateral ejecutable por fallas de servicio.

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

- **SIROC:** Sistema de Registro de Obras de la Construcción del IMSS.
- **Software Escrow:** Depósito en custodia notarial/fiduciaria del código fuente y credenciales de los sistemas aduanales para rescate operativo inmediato.
-
- **SPE (Special Purpose Entity):** Sociedad de Propósito Específico constituida exclusivamente para operar la tecnología y seguridad del RFE a 30 años.

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.

FIN DEL DOCUMENTO.....