4.10 EMPRESA CONSULTORA FISCAL Y CONTABLE (ÓRGANO AUXILIAR DE SUPERVISIÓN, AUDITORÍA Y DICTAMINACIÓN FISCAL).

A. DEFINICIÓN, IDENTIDAD Y NATURALEZA JURÍDICA.

- **Identidad y Naturaleza Jurídica:** La firma contable-fiscal, en adelante denominada "Slack", es una firma multidisciplinaria de contaduría pública, auditoría y consultoría fiscal de reconocido prestigio nacional e internacional. Ha sido contratada y facultada directamente por HUB FIM S.A.P.I. de C.V. y el Fideicomiso Maestro para operar institucionalmente como la Contraloría Fiscal Permanente. Su función primordial es auditar, certificar y dictaminar de manera ininterrumpida la salud contable, la estrategia fiscal y el cumplimiento corporativo de todo el ecosistema, actuando como el único portavoz oficial ante el Servicio de Administración Tributaria (SAT) y las autoridades de seguridad social (IMSS).

- **Independencia Absoluta y Cero Conflicto de Interés:** Para salvaguardar la objetividad, imparcialidad y rigor técnico de sus dictámenes e inspecciones, Slack opera bajo un mandato de independencia corporativa absoluta y lealtad fiduciaria exclusiva hacia HUB FIM S.A.P.I. de C.V. y el Inversionista Senior. Se establece como condición ineludible que la firma no podrá mantener ningún tipo de filiación corporativa, accionaria, societaria, ni relaciones comerciales o de auditoría previas con la Empresa E.P.C., las SPEs Tecnólogas (Energía, Agua, RFE), la Empresa Inmobiliaria, ni sus respectivos socios o subcontratistas.

- **Posición en el Ecosistema, Sinergia Legal y Cobertura Integral:** Slack constituye el escudo de blindaje tributario, la torre de fiscalización de flujos y el garante de la certidumbre fiduciaria del Sustainable HUB – FIM. Su posición es transversal y coercitiva:

  - Trabaja en sinergia permanente con el Ecosistema Legal Dual para asegurar un blindaje jurídico-fiscal impecable en cada contrato y operación.

  - Es la entidad rectora facultada para auditar exhaustivamente la cascada de pagos y la comprobación de materialidad (CFDI) de todos los contratistas.

  - Dictamina los estados financieros consolidados mediante Contador Público Autorizado con registro ante la Administración General de Auditoría Fiscal Federal (AGAF).

  - Tiene el mandato irrevocable de gestionar, acelerar y validar el reintegro del 100% del Impuesto al Valor Agregado (IVA) derivado del CAPEX, asegurando

su inyección íntegra al Fondo Fiduciario de Reserva (DSRA) en coordinación del la empresa HUB FIM SAPI de CV.

- Opera como el principal filtro de debida diligencia (PLD / AML / KYC), verificando la factibilidad fiscal (Artículos 69 y 69-B del Código Fiscal de la Federación) y la no inclusión en listas restrictivas (OFAC) de todos los prospectos, inquilinos, contratistas y participantes antes de la firma de cualquier contrato.

B. FUNCIONES CLAVE Y APORTACIÓN AL MODELO DE NEGOCIOS.

- **NDA, Gobernanza Institucional y Mando Directivo In Situ (Torre de Control Financiera):**

  - **Bóveda de Secrecía y Gobernanza Fiscal:** Slack blinda su intervención suscribiendo Acuerdos de Confidencialidad de Nivel Institucional (NDA) y el Aviso de Privacidad Integral. Se erige como el custodio y garante absoluto de la ingeniería fiscal, la consolidación de estados financieros, las estrategias de mitigación tributaria y los libros corporativos del ecosistema, operando bajo un estándar de secrecía fiduciaria inquebrantable.

  - **Despliegue de Mando In Situ (War Room) en la Presidencia Municipal:** Para erradicar cualquier latencia en la toma de decisiones y tener el pulso exacto del proyecto, Slack mantiene de forma ininterrumpida a un Representante Técnico-Fiscal (investido con poder notarial ejecutivo) acompañado de un equipo contable especializado. Este "Task Force" financiero opera físicamente desde la "Torre de Control" logística del proyecto, instaurada en el 2.º y 3.er piso de la Presidencia Municipal de Francisco I. Madero.

- **Inteligencia Financiera en Tiempo Real y Consejería "C-Level":** La radicación de esta célula directiva en el epicentro del proyecto no es administrativa, sino altamente estratégica, cumpliendo un mandato tridimensional:

  - **Integración Contable Forense:** Ejecutar, auditar y consolidar la contabilidad de la obra y la operación en tiempo real, asegurando que cada movimiento financiero nazca con trazabilidad y sustento fiscal perfecto.

  - **Consejería Estratégica de Alta Dirección:** Actuar como el "CFO / Consejero de Cabecera" in situ para el Director General de HUB FIM S.A.P.I. de C.V.

Proveer asesoría inmediata y resolutiva para la toma de decisiones críticas sobre apalancamiento, planeación tributaria, estrategias de pago de impuestos y optimización de flujos financieros ante escenarios imprevistos.

- **Sinergia y Resolución Multidisciplinaria "Cara a Cara":** Al compartir el Mando Unificado con el Despacho Legal, la Supervisión Externa y el Fideicomiso, Slack tiene acceso físico, táctico e inmediato a todos los actores clave. Esta proximidad permite neutralizar cuellos de botella contables, resolver fricciones en la facturación con la E.P.C. y articular defensas fiscales en mesas de trabajo inmediatas, eliminando la burocracia y dotando al proyecto de una agilidad de Grado de Inversión.

- **Dictaminación Fiscal, Auditoría Financiera, Dictamen AGAF y Contabilidad Fiduciaria Integral:**

  - **Integración y Control Contable Centralizado (S.A.P.I.):** Slack asume, de forma directa y ejecutiva, el control corporativo absoluto sobre la contabilidad de la operación diaria de HUB FIM S.A.P.I. de C.V. Esta integración no se limita a la revisión externa, sino a la ejecución forense de la contabilidad, consolidando facturación, ingresos y el control del flujo del OPEX y CAPEX corporativo en tiempo real. Esta posición permite un blindaje patrimonial para la S.A.P.I., manteniendo la estructura financiera exenta de simulaciones y lista para auditorías del SAT o del Inversionista Senior.

  - **Fiscalización Intrusiva y Plenipotenciaria a Participantes:** Su mandato se extiende como ente fiscalizador superior. Slack audita y valida de forma intrusiva la estructura contable, los libros corporativos y la suficiencia financiera de todas las empresas participantes en el ecosistema (E.P.C., Inmobiliaria y SPEs Tecnólogas). Asegura, sin excepciones, la correcta aplicación del régimen fiscal correspondiente a cada actor, alineado a las normativas de fideicomisos empresariales.

  - **Guardián de Materialidad, Vigilancia de CFDI y Dictaminación AGAF:** Ejerce una vigilancia estricta y permanente sobre la correcta comprobación de materialidad de operaciones (entregables, bitácoras, estimaciones) y la adecuada emisión de facturación electrónica (CFDI), bloqueando en su origen cualquier intento de simulación o ineficiencia fiscal. Mensualmente y al cierre de ejercicio, Slack consolida y dictamina los estados financieros del ecosistema, exigiendo de forma ineludible la firma y certificación de un Contador Público Autorizado, con registro vigente e inmaculado ante la Administración General de Auditoría Fiscal Federal (AGAF).

- **Administración Corporativa de Nómina y Cumplimiento de Seguridad Social (S.A.P.I.):** Como extensión de su control ejecutivo, Slack asume la responsabilidad directa y exclusiva sobre toda la logística laboral y administración de capital humano de HUB FIM S.A.P.I. de C.V. Ejerce el mando absoluto sobre la orquestación, cálculo, timbrado y la dispersión puntual de los sueldos y nóminas de sus colaboradores. Asimismo, consolida un blindaje patronal inquebrantable, asegurando el cumplimiento milimétrico de todas las prestaciones de ley ante las autoridades competentes; gestiona y ejecuta directamente el pago exacto de las cuotas obrero-patronales ante el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), las aportaciones correspondientes al INFONAVIT y el entero de los Impuestos Sobre Nóminas (ISN). Este control centralizado garantiza una perfecta trazabilidad corporativa en materia de seguridad social, erradicando desde su origen cualquier contingencia administrativa, requerimiento legal o mención tóxica que pudiera vulnerar a la operadora.

- **Recuperación Acelerada de IVA y Blindaje de la DSRA (Escudo de Liquidez):**

  - **Gestión Estratégica de CAPEX:** Slack lidera estratégicamente la gestión, dictaminación y aceleración de las solicitudes de devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA) generado por el CAPEX.

  - **Contabilidad Integral y Recuperación Estratégica de IVA (Fase CAPEX):** Como Contraloría Fiscal Permanente, la firma externa asume el control absoluto de la contabilidad integral y lidera el diseño de todas las estrategias fiscales corporativas de HUB FIM S.A.P.I. de C.V. Bajo este mandato, es la entidad encargada de tramitar, gestionar y acelerar, en estricta coordinación operativa con la S.A.P.I., la obtención y recuperación directa de los saldos a favor del Impuesto al Valor Agregado (IVA) ante la autoridad hacendaria (SAT) derivados exclusivamente de la fase de construcción (CAPEX). Esta gestión conjunta garantiza una comprobación de materialidad forense inquebrantable, asegurando el éxito del reintegro fiscal para su inyección íntegra al Fideicomiso Maestro.

  - **Retorno Incondicional y Fondeo de Reservas:** Posterior a la liberación de dicho pago independiente, Slack asume la obligación ineludible de recuperar ese IVA ante el SAT. Es el garante institucional de que el 100% de estos flujos líquidos recuperados sean inyectados de forma incondicional e inmediata al

Fideicomiso Maestro con el fin exclusivo e inamovible de fondear la Cuenta de Reserva para el Servicio de la Deuda (DSRA) y el Fondo de Contingencias.

- **Filtro Reputacional de Aplicación Universal, PLD (AML/KYC) y Blindaje de Listas Negras (Art. 69/69-B CFF):**

  - **Barrera Institucional de Cero Tolerancia (Filtro Universal):** Actúa como la primera barrera de contención del ecosistema. Elabora un Dictamen Fiscal de Factibilidad de carácter vinculante que se aplica bajo un principio de homologación absoluta a todos los actores del ecosistema, sin excepción. Este escrutinio ineludible se exige exactamente con el mismo rigor a los prospectos de inquilinos, a la Empresa Inmobiliaria, a la contratista E.P.C., a la Supervisión Externa, a las firmas asesoras (despachos contables y legales) e incluso a la Institución Financiera (Banco) que fondea el proyecto.

  - **Ejecución Forense de Protocolos PLD/FT y Debida Diligencia (KYC/KYB):** Certifica exhaustivamente que ninguna entidad o sus Beneficiarios Controladores (UBO) figuren en listas de sanciones internacionales (OFAC) ni en las listas negras del SAT (Artículos 69 y 69-B del CFF) por simulación u operaciones inexistentes. Mantiene una política estricta que bloquea de tajo a cualquier participante que presente alertas de riesgo reputacional o de procedencia ilícita de capitales. Estrictos protocolos de Prevención de Lavado de Dinero (PLD/FT / AML) y Debida Diligencia (KYC/KYB). Certifica exhaustivamente que ninguna entidad o sus Beneficiarios Controladores figuren en listas de sanciones internacionales (OFAC) ni en las listas negras del SAT (Artículos 69 y 69-B del CFF) por simulación u operaciones inexistentes. Este dictamen es condición suspensiva ineludible antes de que el Fideicomiso ejerza su Reserva del Derecho de Admisión.

  - **Condición Suspensiva Ineludible (Reserva de Admisión):** Este dictamen de "Cero Riesgo" constituye un requisito indispensable e inamovible que debe presentarse ante el Comité Técnico del Fideicomiso Maestro. Ningún actor o contrato puede ser aprobado en la votación para ejercer la Reserva del Derecho de Admisión sin haber superado este filtro.

- **Supervisión Obrero-Patronal y Trazabilidad de Seguridad Social (SIROC):**

  - **Auditoría Forense y Deslinde Patronal:** Audita periódicamente el cumplimiento obrero-patronal, el pago íntegro de cuotas IMSS/INFONAVIT,

retención correcta de impuestos y el blindaje patronal general de la Empresa E.P.C. y su cadena de subcontratistas. Este escrutinio milimétrico está diseñado para deslindar y proteger de manera absoluta a HUB FIM S.A.P.I. de C.V. y al Fideicomiso Maestro de cualquier contingencia, embargo preventivo o conflicto laboral (huelga).

- **Vigilancia Transversal del Régimen SIROC y Cotejo de Jornales:** Exige y vigila de forma inquebrantable que absolutamente todas las empresas (E.P.C., SPEs Tecnólogas y todos los subcontratistas derivados) registren a su personal estrictamente bajo el mismo número de obra maestro ante el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS). Slack audita mes a mes el pago del SUA (Sistema Único de Autodeterminación), cotejando matemáticamente que los trabajadores registrados y las cuotas pagadas correspondan fielmente a la fuerza laboral activa en campo. Para evitar discrepancias de jornales y prevenir liquidaciones presuntivas por parte de la autoridad, este cotejo se realiza en "espejo" con las bitácoras de acceso peatonal y vehicular operadas por la Empresa de Supervisión Externa (Ingeniero Independiente), garantizando que el total de jornales acumulados cubra íntegramente las exigencias del IMSS para la magnitud de la obra.

- **Monitoreo de Materialidad (Opinión de Cumplimiento 32-D):** Exige y verifica ininterrumpidamente que todos los actores del ecosistema mantengan una Opinión de Cumplimiento fiscal positiva y vigente (Artículo 32-D del CFF), asegurando que la cadena de valor del proyecto permanezca exenta de riesgos fiscales o bloqueos administrativos.

o Potestad Coercitiva y Emisión de "Cartas de No Conformidad" (NCR):

- **Mandato Institucional y Detonación de Alertas:** Como máximo órgano de Contraloría Fiscal Permanente, Slack detenta la potestad fiduciaria e irrevocable de emitir el instrumento técnico-legal de carácter vinculante denominado "Carta / Manifestación de No Conformidad" (NCR). Este gatillo de escrutinio superior se detona implacablemente ante el hallazgo de simulaciones u opacidades contables, discrepancias operativas que amenacen la recuperación de IVA, pérdida de la Opinión de Cumplimiento positiva (32-D) ante el SAT, ocultamiento de pasivos contingentes o cualquier brecha en el gobierno corporativo de las entidades auditadas.

- **Mecanismo Multidimensional de Retención y Bloqueo Financiero:** La NCR es un instrumento coercitivo de ejecución inmediata. Una vez que el

dictamen es avalado por HUB FIM S.A.P.I. de C.V. y escalado formalmente a la mesa del Comité Técnico del Fideicomiso Maestro, su emisión ejerce un bloqueo automático, unilateral e inapelable sobre los flujos de capital. Congela de tajo la autorización de facturación y la liberación de estimaciones, clausurando el acceso a los recursos de la Subcuenta CAPEX e interrumpiendo cualquier dispersión proveniente de la Cascada de Pagos Operativa (OPEX) para la entidad infractora, mitigando instantáneamente el riesgo de daño patrimonial.

- **Protocolo de Remediación Forense y Ejecución Sumaria:** Para revertir el congelamiento de fondos, Slack y la Torre de Control notifican a la empresa sancionada, exigiéndole el cumplimiento de un estricto protocolo de remediación dentro de un plazo perentorio e improrrogable. La entidad queda obligada a sustentar su defensa entregando un expediente resolutivo que contenga invariablemente un Análisis de Causa Raíz y una Matriz de Riesgos actualizada con acciones preventivas y correctivas. La omisión, negligencia o respuesta técnica insatisfactoria a este requerimiento ratificará la retención de los pagos y configurará causal directa para la rescisión contractual de pleno derecho, habilitando al Fideicomiso para la ejecución fulminante de las garantías correspondientes (SBLC).

- **Informes Financieros Forenses, C-Level Advisory y Gobernanza Fiduciaria (Mesa del Fideicomiso):**

- **Gobernanza Institucional (Asiento Fiduciario):** En su carácter de Contraloría Fiscal Permanente, Slack cuenta con un asiento formal (con derecho a voz, pero sin voto) dentro del Comité Técnico del Fideicomiso Maestro. Este escaño no es meramente consultivo, sino que constituye el canal oficial de comunicación financiera entre la Torre de Control (S.A.P.I.) y la cúpula fiduciaria.

- **Rendición de Cuentas y Transparencia de Grado de Inversión:** Tiene el mandato exclusivo, intransferible e ineludible de rendir y presentar directamente ante el Inversionista Senior, el Banco Estructurador y las partes fiduciarias los siguientes entregables de alta dirección, manteniendo una transparencia corporativa de grado institucional:

  - **Estados Financieros Consolidados:** Plenamente auditados y certificados bajo las Normas de Información Financiera (NIF / IFRS) y amparados por la firma de un Contador Público registrado ante la AGAF.

- **Dictámenes Fiscales y Trazabilidad:** Reportes exhaustivos sobre el cumplimiento obrero-patronal (SIROC y aportaciones de seguridad social en esquema espejo con la obra), así como la vigencia ininterrumpida de las Opiniones de Cumplimiento (SAT / IMSS / INFONAVIT) de todo el ecosistema.

- **Monitor de Recuperación de IVA:** Reporte milimétrico sobre el estatus de las gestiones de devolución de IVA y la inyección incondicional de dichos flujos a la Subcuenta Revolvente (fondeo de la DSRA), asegurando la liquidez del proyecto.

- **Semáforos de Riesgo Contable-Tributario (KPLIs):** Presentación ejecutiva de matrices de riesgo, mapas de calor financiero y alertas tempranas, dictando recomendaciones C-Level sobre apalancamiento, blindaje fiscal o posibles contingencias antes de que materialicen.

C. PROTOCOLOS DE BLINDAJE Y MITIGACIÓN DE RIESGOS (CODIFICACIÓN R-FISCAL) Y CONDICIONES PRECEDENTES.

- **R-FISCAL-01:** Control Integral, Recuperación Acelerada de IVA y Fondeo Obligatorio del DSRA (100%):

  - **Auditoría Preventiva y Estrategia de Devolución (Fase CAPEX):** En su rol de Contraloría Fiscal Permanente, la firma externa asume el control absoluto de la contabilidad integral y el diseño de todas las estrategias fiscales corporativas de HUB FIM S.A.P.I. de C.V. Bajo esta estricta coordinación, la firma es la encargada de auditar, vigilar y asegurar la obtención y recuperación del IVA ante el SAT durante la fase de construcción (CAPEX), trámite que ahora es ejecutado de manera directa, centralizada y exclusiva por HUB FIM S.A.P.I. de C.V. Esta vigilancia milimétrica y forense garantiza que las solicitudes nazcan completamente blindadas, con expedientes de materialidad infalibles y sin fisuras de comprobación que den pie a rechazos o retrasos por parte de la autoridad.

  - **Reintegro Fiduciario Incondicional (Vía Mutuo):** Slack no solo audita, sino que es el brazo ejecutor encargado de exigir y comprobar fehacientemente que el 100% de los recursos líquidos devueltos por el SAT a las empresa HUB FIM SAPI de CV reingrese de manera incondicional e inmediata al ecosistema. Asegura que este flujo se encauce estrictamente a través de los Contratos de Mutuo de Propósito Específico, dirigiéndose a la Subcuenta

Revolvente de IVA, para inyectarse de forma exclusiva en la Cuenta de Reserva para el Servicio de la Deuda (DSRA) y el Fondo de Contingencias.

- **Gatillo de Rescisión y Retención por Desvío:** Cualquier desviación, retardo injustificado o intento de retención de estos flujos fiscales por parte de las entidades obligadas será tipificado de inmediato por Slack como daño patrimonial. Esta alerta activa la emisión automática de una Carta de No Conformidad (NCR) y detona la rescisión directa del contrato de la entidad omisa, facultando a la S.A.P.I. para ejecutar sumariamente sus colaterales (SBLC

- **R-FISCAL-02:** Blindaje Reputacional Forense, Cero Tolerancia (Listas Negras y OFAC) y Mantenimiento de Opinión Positiva (32-D):

  - **Dictamen Fiscal Vinculante de Inquilinos, Socios y Proveedores:** Como máxima autoridad de vigilancia corporativa, Slack ejecuta una auditoría preventiva de debida diligencia (KYC/KYB y PLD/FT) bajo un estándar inquebrantable de "cero tolerancia". Emite una certificación obligatoria que acredita fehacientemente que ninguna entidad participante (E.P.C., Tecnólogas, Inmobiliaria, Asesores), inquilino prospecto, ni sus Beneficiarios Controladores (UBO) se encuentran vinculados a listas de sanciones internacionales (OFAC, GAFI), ni boletinados en las Listas Negras definitivas o provisionales del SAT (EFOS/EDOS - Artículos 69 y 69-B del CFF) por presunción de operaciones simuladas. Asimismo, exige y audita el mantenimiento ininterrumpido de la Opinión de Cumplimiento Positiva (Art. 32-D CFF) de absolutamente todo el ecosistema.

  - **Veto Automático y Nulidad de Votación (Condición Suspensiva):** El dictamen limpio y favorable emitido por Slack constituye una Condición Suspensiva de carácter irrenunciable para ingresar al HUB. Se impone la prohibición absoluta e inapelable de someter a votación ante la mesa del Comité Técnico del Fideicomiso Maestro a cualquier empresa o prospecto que presente la más mínima observación, alerta de riesgo reputacional o procedimiento abierto ante el SAT o autoridades internacionales. Cualquier intento de adhesión sin este aval carece de validez y es nulo de pleno derecho, garantizando un blindaje total contra el contagio de riesgos fiscales para el Inversionista Senior.

- **R-FISCAL-03:** Auditoría Patronal Forense, IMSS, Trazabilidad SIROC y Escudo Fiduciario de Deslinde Laboral:

- **Fiscalización Intrusiva de Cuotas y Cotejo "En Espejo":** Como Contraloría Fiscal Permanente, Slack ejecuta una auditoría mensual implacable sobre la totalidad de los pagos y aportaciones ante el IMSS, INFONAVIT y el sistema SUA. Verifica matemáticamente la trazabilidad inquebrantable de los contratos bajo el registro maestro SIROC, el cual debe ser aperturado exclusivamente por la Empresa E.P.C. (en su calidad de Responsable Único de Ejecución), obligando a toda la cadena de subcontratistas y SPEs Tecnólogas a adherirse a este mismo número de obra. Este escrutinio exige el cotejo de los jornales pagados contra las bitácoras de acceso operadas por la Supervisión Externa, previniendo cualquier liquidación presuntiva por parte de la autoridad.

- **Escudo Institucional y Deslinde Laboral Absoluto:** Mediante este control exhaustivo, Slack emite una certificación periódica vinculante que garantiza fehacientemente la inexistencia de adeudos, huelgas, pasivos ocultos o contingencias laborales. Esta fiscalización está diseñada para erradicar cualquier riesgo de responsabilidad solidaria o ejecución sustituta, deslindando y protegiendo de manera absoluta a la operadora HUB FIM S.A.P.I. de C.V., al Inversionista Senior y blindando el patrimonio del Fideicomiso Maestro ante cualquier requerimiento de las autoridades de seguridad social.

  - **R-FISCAL-04:** Potestad de Fiscalización Coercitiva, Emisión de Cartas de No Conformidad (NCR) y Exigencia de Matriz Causa Raíz:

- **Emisión de Cartas de No Conformidad (Gatillo de Retención):** En el ejercicio de su mandato fiduciario, Slack detenta la facultad irrevocable de instrumentar formalmente el apercibimiento técnico denominado "Carta / Manifestación de No Conformidad" (NCR). Este mecanismo se detona como un acto de autoridad ante el hallazgo comprobado de simulaciones, desviaciones fiscales, ineficiencias contables o irregularidades tributarias (como omisiones en CFDIs, riesgos en la recuperación de IVA o pérdida de vigencia en la opinión 32-D). Su sola emisión, avalada por la S.A.P.I., congela de manera automática los flujos financieros de la entidad infractora.

- **Protocolo de Matriz Causa Raíz y Congelamiento Indefinido de OPEX:** Para restituir la dispersión de fondos, Slack impone la exigencia ineludible de que la entidad sancionada entregue un expediente de remediación que incluya un Análisis de Causa Raíz y una Matriz de Riesgos dentro de un plazo perentorio improrrogable de 10 días. La negligencia, omisión o falta de solución técnica dentro de dicho periodo ratificará el congelamiento de las

dispersiones (ya sea de OPEX o comisiones) y habilitará al Fideicomiso Maestro para ejecutar sumariamente la rescisión contractual y el cobro de garantías a primer requerimiento, sin necesidad de resolución judicial previa.

- **R-FISCAL-05:** Certificación AGAF, Garantía de Responsabilidad Profesional y Rescisión por Mala Praxis:

  - **Certificación AGAF y Fe Pública Financiera:** Establece la obligatoriedad ineludible de que la totalidad de los dictámenes fiscales y estados financieros consolidados del ecosistema sean auditados, validados y amparados bajo la firma de un Contador Público Autorizado, manteniendo su registro activo e inmaculado ante la Administración General de Auditoría Fiscal Federal (AGAF). Esta certificación constituye el estándar supremo de transparencia corporativa exigido por el Fideicomiso Maestro y el Inversionista Senior para validar la salud financiera de la S.A.P.I., la Empresa E.P.C. y las SPEs Tecnólogas.

  - **Garantía Institucional y Rescisión Fulminante (Cero Tolerancia a la Mala Praxis):** Como condición suspensiva y precedente para ejercer su mandato fiduciario, Slack deberá depositar una Garantía de Cumplimiento (Póliza de Responsabilidad Profesional) a favor del Fideicomiso Maestro. Se configura como causal de rescisión contractual inmediata, sumaria y extrajudicial detonando la ejecución fulminante de dicha garantía cualquier acto de negligencia comprobada, ocultamiento u omisión dolosa de pasivos contingentes, alteración de estados financieros, pérdida o inhabilitación de su registro profesional ante el SAT, o la emisión de dictámenes con falsedad de información que comprometan el blindaje patrimonial del ecosistema.

- **Condiciones Precedentes para Inicio de Servicios y Ministración**

  - **Demostración Forense de Independencia y Cero Conflicto de Interés:** Presentación y acreditación formal mediante declaración jurada que compruebe la Independencia Absoluta, imparcialidad técnica y Cero Conflicto de Interés de la firma respecto a la Empresa E.P.C., las SPEs Tecnólogas, la Empresa Inmobiliaria y cualquier otro actor de la cadena de valor, asegurando su lealtad fiduciaria exclusiva hacia HUB FIM S.A.P.I. de C.V. y el Inversionista Senior.

  - **Presentación del Dossier Corporativo y Carta de Invitación (Documento Habilitante):** Entrega y convalidación formal de un Dossier de Presentación Corporativa que acredite la trayectoria, el prestigio, las certificaciones

internacionales y el perfil técnico de la firma. Se deberá anexar como documento habilitante e insustituible la Carta de Invitación Institucional emitida formalmente por HUB FIM S.A.P.I. de C.V. que autoriza su incorporación al proceso.

- **Acreditación Vigente de Socios Dictaminadores y Certificación AGAF:** Presentación y acreditación ineludible del registro vigente e inmaculado de los socios dictaminadores ante el Colegio de Contadores Públicos, el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (IMCP) y la certificación activa como Contadores Públicos Autorizados ante la Administración General de Auditoría Fiscal Federal (AGAF).

- **Depósito Fiduciario de la Fianza de Cumplimiento:** Depósito previo en la Cuenta Concentradora Central del Fideicomiso Maestro de la Fianza de Cumplimiento (Póliza de Responsabilidad Profesional) de Servicios de Consultoría Fiscal y Contable, blindando al ecosistema contra cualquier contingencia por mala praxis u omisión.

- **Gobernanza Institucional, NDA y Despliegue de Mando In Situ:** Formalización inquebrantable del Convenio de Confidencialidad (NDA) y la suscripción del Aviso de Privacidad Integral. Asimismo, se exige la instalación inmediata y permanente del Representante Técnico-Fiscal (con poder notarial) y su equipo de soporte en el Centro de Mando (Torre de Control) del proyecto, radicado operativamente en el 2.º y 3.er piso de la Presidencia Municipal de Francisco I. Madero, asegurando control ejecutivo "en tiempo real".

- **Aprobación del Protocolo Coercitivo de NCR:** Aprobación y convalidación incondicional del protocolo corporativo para la emisión, seguimiento y ejecución de las Cartas / Manifestaciones de No Conformidad Fiscal (NCR). Este instrumento coercitivo deberá ser ratificado y avalado en todos sus términos por el Comité Técnico del Fideicomiso Maestro como condición suspensiva para operar.

D. ESQUEMA DE INTERACCIÓN FINANCIERA Y CASCADA DE PAGOS (WATERFALL) — ENFOQUE CONTRALORÍA FISCAL PERMANENTE (SLACK).

- **Ingreso Base (Concentración de Recaudo en Fideicomiso):**

- **Regla Operativa y Mecanismo:** Auditabilidad y fiscalización forense del 100% de los ingresos provenientes de tarifas hídricas, energéticas, RFE y cuotas comerciales en las CLABES Fiduciarias.

- **Cobertura y Destino: Slack** (Contraloría Fiscal Permanente) no recauda, no intermedia y no retiene recursos del proyecto bajo ninguna circunstancia. Su mandato exclusivo es fiscalizar de manera externa, independiente e intrusiva la precisión milimétrica de la cascada de pagos y la correcta emisión de los CFDIs por parte de la S.A.P.I.

- **Inyección de IVA (SAT) y Fondeo de DSRA:**

  - **Regla Operativa y Mecanismo:** Supervisión integral, tramitación y auditoría de la devolución expedita del IVA ante el SAT, derivado exclusivamente del CAPEX ejecutado por la Empresa HUB FIM SAPI de CV.

  - **Cobertura y Destino:** Slack exige y valida que el 100% del IVA recuperado sea inyectado de forma incondicional al Fideicomiso Maestro. Su vigilancia asegura que este flujo se encauce directamente hacia la Subcuenta Revolvente de IVA para fondear la Cuenta de Reserva para el Servicio de la Deuda (DSRA) y el Fondo de Contingencias.

- **Auditoría de Inquilinos y Socios Comerciales (Filtro Reputacional):**

  - **Regla Operativa y Mecanismo:** Elaboración y emisión del Dictamen Fiscal de Factibilidad (KYC/PLD) de carácter vinculante para todos los clientes prospectos, inquilinos y asesores. Verifica exhaustivamente la no inclusión en listas OFAC ni en las Listas Negras del SAT (Art. 69 y 69-B CFF).

  - **Cobertura y Destino:** Este dictamen opera como una Condición Suspensiva ineludible. Sin la aprobación de Slack, queda prohibida la admisión fiduciaria del prospecto y se bloquea automáticamente cualquier autorización o dispersión de pagos de corretaje o comisiones inmobiliarias.

- **Dispersión de OPEX (Honorarios Profesionales de Consultoría):**

  - **Regla Operativa y Mecanismo:** Slack presenta mensualmente sus estimaciones y honorarios por los servicios de auditoría y dictaminación a HUB FIM S.A.P.I. de C.V. Tras su revisión, la S.A.P.I. instruye al Fideicomiso la dispersión directa desde el Cuarto Nivel de la Cascada (Pago a Asesores Externos).

- **Cobertura y Destino:** Fondeo exclusivo para cubrir los servicios profesionales de fiscalización, el mantenimiento del despliegue in situ (Torre de Control) y la emisión de dictámenes AGAF, condicionado a la entrega puntual de resultados y a mantener su propia Opinión de Cumplimiento (32-D) inmaculada.

- **Garantía Profesional y Fianza de Cumplimiento:**

  - **Regla Operativa y Mecanismo:** Depósito y resguardo en el Fideicomiso Maestro de la Fianza de Cumplimiento (Póliza de Responsabilidad Profesional) aportada por Slack como Condición Precedente para el inicio de sus servicios.

  - **Cobertura y Destino:** El Beneficiario Único e irrevocable de esta garantía es el Fideicomiso Maestro. Se configura su ejecución inmediata, sumaria y extrajudicial ante cualquier acto comprobado de negligencia, mala praxis, emisión de dictámenes falsos u omisión que ponga en riesgo la recuperación de IVA o el patrimonio del proyecto.

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

- **Alineación ESG / IFC:** Cumplimiento irrestricto de los estándares IFC PS1 (Gestión Socioambiental y Transparencia) y principios de Gobernanza Corporativa e Integridad Financiera.

- **KPLIs Vinculados:**

  - **KPLI G-1:** Tolerancia Cero al Soborno y Fraude Fiscal (0 observaciones del SAT o contingencias tributarias).
  - **KPLI G-2:** Transparencia Fiduciaria y Trazabilidad del IVA (100% de IVA recuperado inyectado al Servicio de la Deuda Senior).
  - **KPLI G-3:** Auditoría de Terceros y Despachos Consultores (100% de estados financieros dictaminados por Contador AGAF y 0 Cartas de No Conformidad Fiscal sin resolver)
  - **KPLI F-1:** Integridad Patrimonial de Inquilinos (100% de prospectos verificados con Dictamen 69/69-B CFF sin observaciones).

F. PENAS CONVENCIONALES Y CLÁUSULAS GATILLO (RESCISIÓN DE PLENO DERECHO Y EJECUCIÓN SUMARIA).

- **Negligencia Forense o Pérdida de Devoluciones de IVA (R-FISCAL-01):** El rechazo, negativa definitiva o retraso extraordinario en las solicitudes de devolución de IVA ante el SAT que resulten imputables a negligencia comprobada, omisiones de auditoría o errores en la dictaminación por parte de Slack (Contraloría Fiscal Permanente), será tipificado irrevocablemente como daño patrimonial directo contra el Inversionista Senior y el Fideicomiso Maestro. Este evento detonará la rescisión inmediata del contrato de servicios y la ejecución sumaria, extrajudicial y a primer requerimiento de su Fianza de Cumplimiento (Póliza de Responsabilidad Profesional) con el objetivo de resarcir el déficit provocado en la Cuenta de Reserva para el Servicio de la Deuda (DSRA).

- **Emisión de Dictámenes Falsos, Encubrimiento u Omisión PLD/SAT (R-FISCAL-02):** Validar, encubrir o emitir dolosamente un Dictamen Fiscal de Factibilidad favorable para cualquier empresa, contratista o prospecto inquilino que se encuentre boletinado en las listas de sanciones internacionales (OFAC) o en las Listas Negras definitivas o provisionales del SAT (Artículos 69 y 69-B del CFF por presunción de operaciones simuladas), configurará una grave violación a la política de "Cero Tolerancia". Esta falta provocará la rescisión automática del contrato de manera sumaria y extrajudicial, sin necesidad de resolución judicial previa, detonando la ejecución fulminante de sus garantías, la inhabilitación corporativa permanente en el ecosistema y facultando a HUB FIM S.A.P.I. de C.V. para ejercer las acciones penales, mercantiles y civiles correspondientes, respaldadas y ejecutadas por el Despacho Legal Estratégico.

- **Pérdida de Registro AGAF, Mala Praxis o Inhabilitación Profesional (R-FISCAL-05):** La pérdida, suspensión o inhabilitación del registro vigente de los socios dictaminadores ante la AGAF o el Colegio de Contadores Públicos, así como la emisión de estados financieros alterados o con pasivos ocultos, anula de tajo su capacidad y fe pública fiduciaria. Esta eventualidad faculta irrevocablemente a HUB FIM S.A.P.I. de C.V. para instruir al Fideicomiso Maestro la retención y congelamiento definitivo de sus ministraciones de OPEX (honorarios profesionales) y rescindir de pleno derecho el contrato de consultoría de manera inmediata, extrajudicial y sin derecho a indemnización alguna.

G. GLOSARIO (SECCIÓN 4.10 - EMPRESA CONSULTORA FISCAL Y CONTABLE).

- **AGAF:** Administración General de Auditoría Fiscal Federal del SAT, ante la cual debe mantener registro público y vigente el Contador Público Autorizado que firma los dictámenes de los estados financieros consolidados del proyecto.

- **ARCO (Derechos ARCO):** Acceso, Rectificación, Cancelación y Oposición de datos personales conforme a la LFPDPPP y LGPDPPSO

- **Bancabilidad:** Certidumbre financiera, contable y tributaria requerida por la Institución Financiera para mantener la vigencia de los créditos del proyecto.

- **CAPEX (Capital Expenditures):** Inversiones de capital en infraestructura cuyo IVA derivado es auditable y sujeto a devolución ante el SAT.

- **Carta / Manifestación de No Conformidad:** Apercibimiento formal emitido por la Consultora Fiscal ante inconsistencias contables, omisiones tributarias, riesgos de IVA o desatención de cuotas patronales.

- **CFDI:** Comprobante Fiscal Digital por Internet o factura electrónica auditable emitida ante el SAT.

- **CFF (Código Fiscal de la Federación):** Código regulador del cual se vigila el cumplimiento de las opiniones (Art. 32-D) y los vetos por operaciones inexistentes (Art. 69 y 69-B).

- **CLABES Fiduciarias:** Cuentas bancarias inembargables del Fideicomiso Maestro donde debe canalizarse la cobranza y la inyección del 100% del IVA devuelto.

- **Comité Técnico del Fideicomiso Maestro:** Órgano colegiado donde la Consultora Fiscal cuenta con un asiento con derecho a voz pero sin voto para presentar dictámenes y semáforos de riesgo.

- **Despacho Legal Estratégico:** Firma de abogados consultores de HUB FIM S.A.P.I. de C.V. que coordina el blindaje jurídico-mercantil en conjunto con la Consultora Fiscal.

- **EDOS / EFOS:** Empresas que Deducen Operaciones Inexistentes / Empresas que Facturan Operaciones Inexistentes (clasificadas en las Listas Negras del SAT Art. 69-B CFF).

- **EPC (Engineering, Procurement and Construction):** Empresa contratista cuya facturación y expedientes tributarios y patronales son auditados por la Consultora Fiscal.

- **ESG (Environmental, Social, and Governance):** Criterios socioambientales y de gobernanza corporativa auditados bajo los Estándares del IFC (PS1 a PS8).

- **Fianza de Cumplimiento de Servicios de Consultoría:** Garantía financiera expedida por afianzadora autorizada para respaldar la responsabilidad profesional de la Consultora Fiscal.

- **FIDEICOMISO MAESTRO:** Vehículo patrimonial inembargable que recauda los ingresos y recibe el 100% de las devoluciones de IVA para el servicio de la Deuda Senior.

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

- **HUB FIM S.A.P.I. de C.V.:** Sociedad Promotora de Inversión contratante directa de la Consultora Fiscal.

- **IFC (International Finance Corporation):** Corporación Financiera Internacional del Grupo Banco Mundial cuyos estándares de gobernanza y transparencia son auditados.

- **IMSS / INFONAVIT / SUA:** Institutos de seguridad social y herramientas informáticas sobre las cuales se audita la Opinión de Cumplimiento de cuotas obrero-patronales.

- **IVA:** Impuesto al Valor Agregado generado por el CAPEX, cuyo 100% devuelto por el SAT se inyecta directamente al pago del crédito senior.

- **KPLIs (Key Performance & Sustainability Indicators):** Indicadores Clave de Desempeño y Sostenibilidad Financiera y Tributaria auditados.

- **KYC / PLD-FT:** Filtros de debida diligencia e identificación de clientes para prevenir lavado de dinero y validar procedencia de recursos.

- **LFPDPPP / LGPDPPSO:** Leyes de protección de datos personales que rigen la confidencialidad de la información contable y financiera.

- **Listas Negras del SAT (Art. 69 y 69-B CFF):** Listados oficiales de contribuyentes con créditos fiscales, no localizados o emisores de facturas de operaciones inexistentes.

- **Matriz de Riesgo con Análisis de Causa Raíz:** Entregable obligatorio requerido a la empresa infractora tras la recepción de una Carta de No Conformidad Fiscal.

- **NDA (Non-Disclosure Agreement):** Convenio obligatorio de confidencialidad de secretos financieros y libros contables.

- **OPEX (Operational Expenditures):** Gastos de operación recurrentes fiscalizados por la Consultora Fiscal.

- **Opinión de Cumplimiento 32-D CFF:** Certificación del SAT sobre la situación actualizada y positiva en el pago de obligaciones fiscales.

- **Reserva del Derecho de Admisión:** Facultad del Comité Técnico para vetar prospectos basándose en el Dictamen de Factibilidad Fiscal (Art. 69/69-B CFF).

- **RFE:** Recinto Fiscalizado Estratégico, régimen aduanero cuya trazabilidad tributaria es supervisada por la Consultora Fiscal.

- **S.A.P.I. de C.V.:** Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable.

- **SAT:** Servicio de Administración Tributaria, autoridad fiscal ante la cual se gestionan devoluciones y dictámenes.

- **SIROC:** Sistema de Registro de Obras de la Construcción del IMSS.

- **SPEs (Special Purpose Entities):** Sociedades de Propósito Específico (Agua, Energía, RFE) auditadas contable y fiscalmente por la Consultora Fiscal.

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	31 AGOSTO 2026	Publicación Inicial del Documento en página Web.
2.0	6 OCTUBRE 2026	**Evolución a Contraloría Fiscal Permanente y Mando In Situ:** Asignación de la identidad corporativa "Slack" y su integración física a la "Torre de Control" (2.º y 3.er piso de la Presidencia Municipal) para ejercer inteligencia financiera forense y consejería C-Level en tiempo real. **Gestión Centralizada de Nómina (S.A.P.I.) y Trazabilidad SIROC (E.P.C.):** Asunción del control absoluto sobre la administración laboral e impuestos (IMSS/INFONAVIT/ISN) de la operadora S.A.P.I. para erradicar contingencias patronales. Para la fase CAPEX, se instauró la auditoría "en espejo" de los pagos SUA/SIROC contra las bitácoras de acceso peatonal de la Supervisión Externa, blindando al Fideicomiso contra liquidaciones presuntivas de jornales. **Aislamiento de Flujos y Recuperación de IVA (DSRA):** Establecimiento de la vigilancia sobre la segregación del pago de IVA a la E.P.C., y la obligación irrenunciable de gestionar su devolución acelerada para inyectar el 100% de dichos recursos mediante los Contratos de Mutuo hacia la Subcuenta Revolvente de IVA, fondeando el Escudo de Liquidez (DSRA).

		Filtro Universal de Compliance y PLD/FT: Implementación de un dictamen fiscal vinculante bajo la política de "Cero Tolerancia". Se homologó la exigencia de auditoría de Listas Negras (SAT Art. 69/69-B) y sanciones internacionales (OFAC) para absolutamente todos los actores (inquilinos, Inmobiliaria, E.P.C., consultores y Banco), operando como Condición Suspensiva ineludible **Facultad Coercitiva (Cartas de No Conformidad):** Empoderamiento fiduciario irrevocable para emitir Cartas de No Conformidad (NCR) con la capacidad de bloquear automáticamente la liberación de flujos (CAPEX y OPEX), exigiendo la entrega de una Matriz de Causa Raíz en un plazo perentorio de 10 días para su remediación. **Penas Convencionales y Gatillos Extrajudiciales:** Configuración de la ejecución sumaria de la Fianza de Cumplimiento (Responsabilidad Profesional) y rescisión de pleno derecho ante eventos críticos: pérdida de devoluciones de IVA por negligencia, encubrimiento o emisión de dictámenes falsos en temas de PLD/FT, y la pérdida del registro certificado ante la AGAF.
3.0	8 OCTUBRE 2026	**Cambio del responsable de la devolución del IVA ante el SAT.** La empresa EPC y sus empresas Tecnólogas dejan de ser las responsables de las Devoluciones del IVA ante el SAT en la fase de Capex de Construcción.

FIN DEL DOCUMENTO……