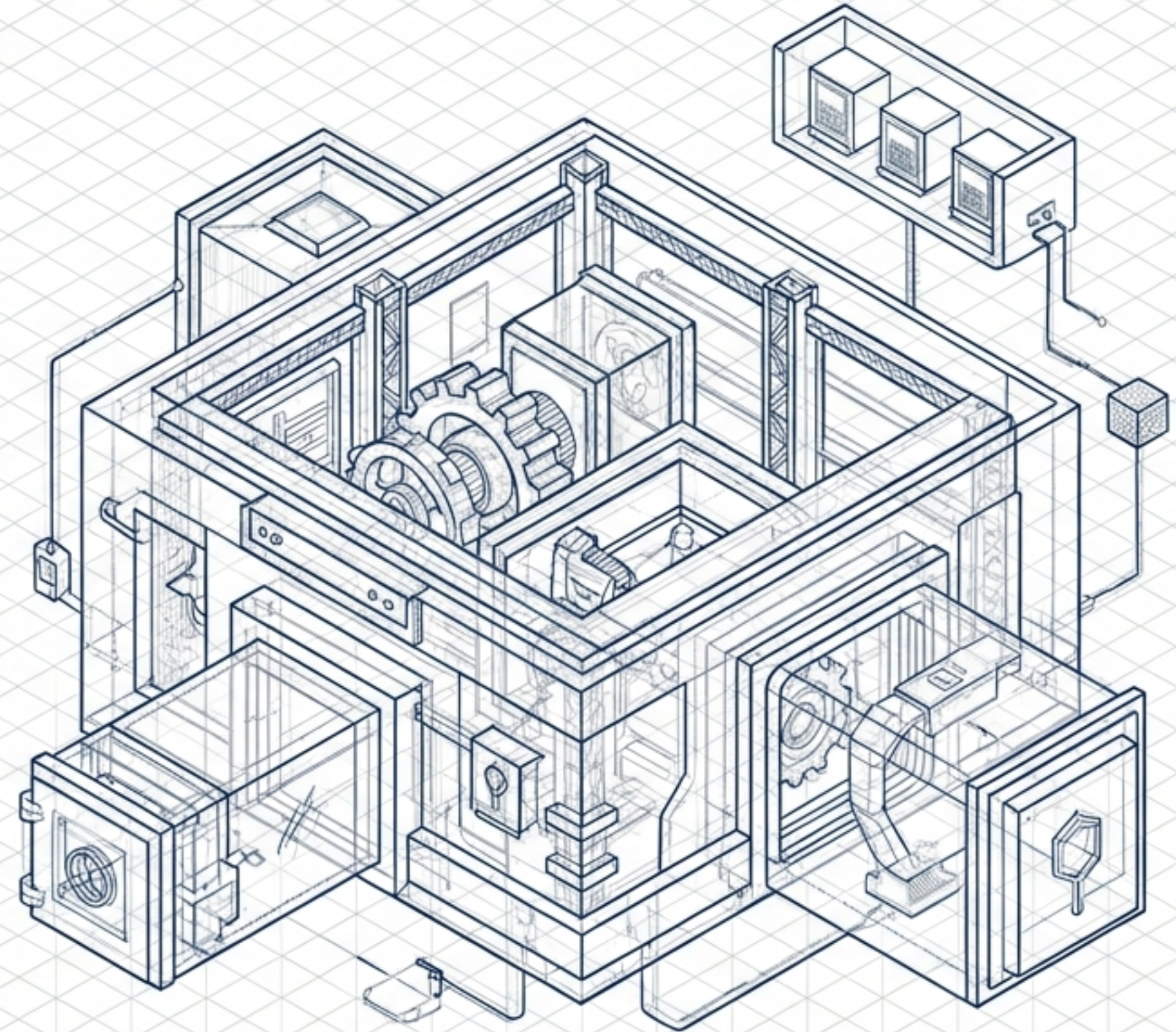


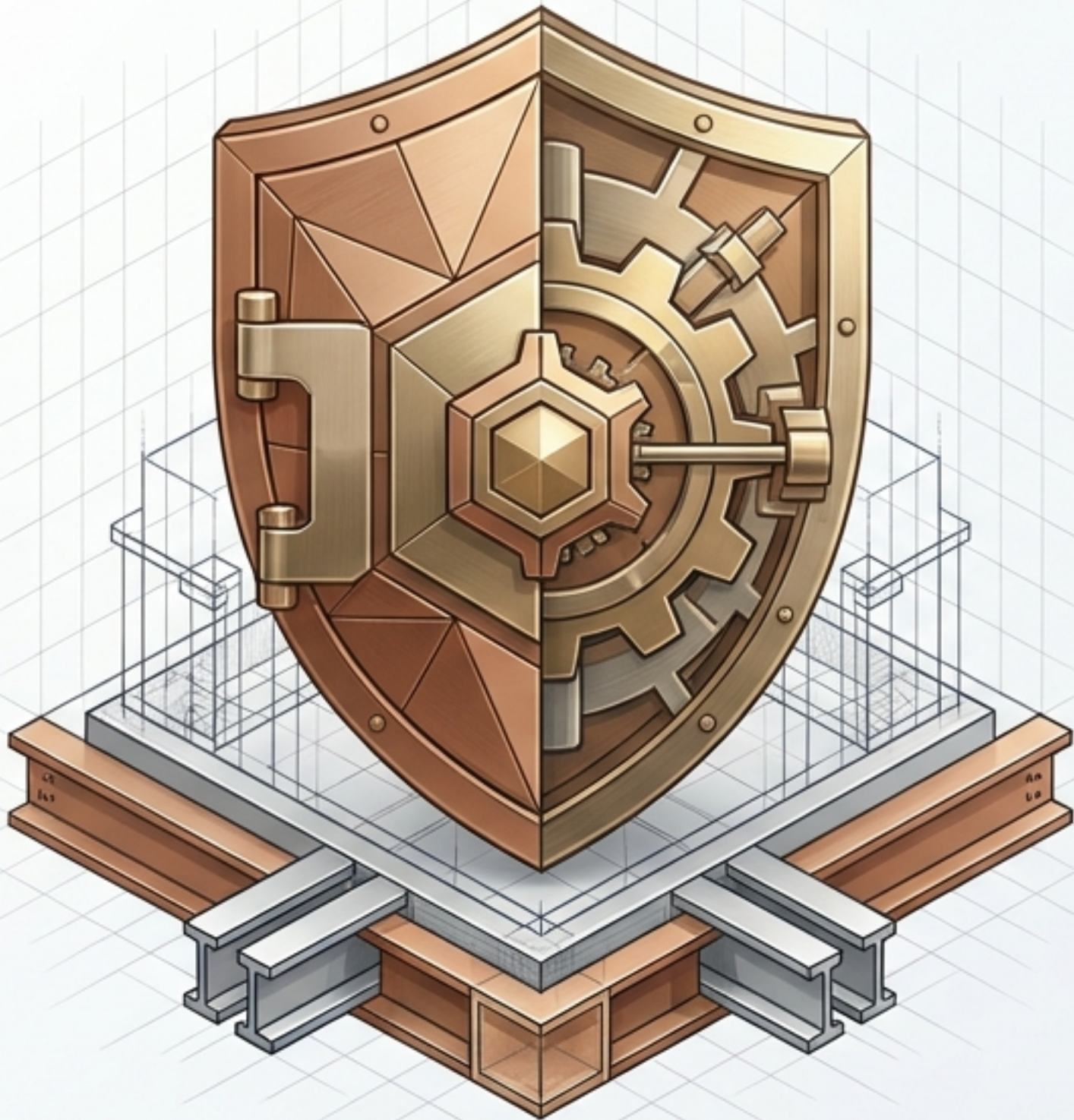
Arquitectura de Certeza: El Blindaje Jurídico del Sustainable HUB – FIM

Garantizando 30 años de bancabilidad
a través de una gobernanza fiduciaria
inquebrantable.

Fideicomiso Maestro



Un cortafuegos fiduciario estructurado para la mitigación absoluta de riesgos.



Naturaleza Jurídica

Órgano auxiliar especializado en blindaje, auditoría, mediación y dictaminación jurídica y regulatoria. Diseñado exclusivamente para la promotora HUB FIM S.A.P.I. de C.V. y el Fideicomiso Maestro.

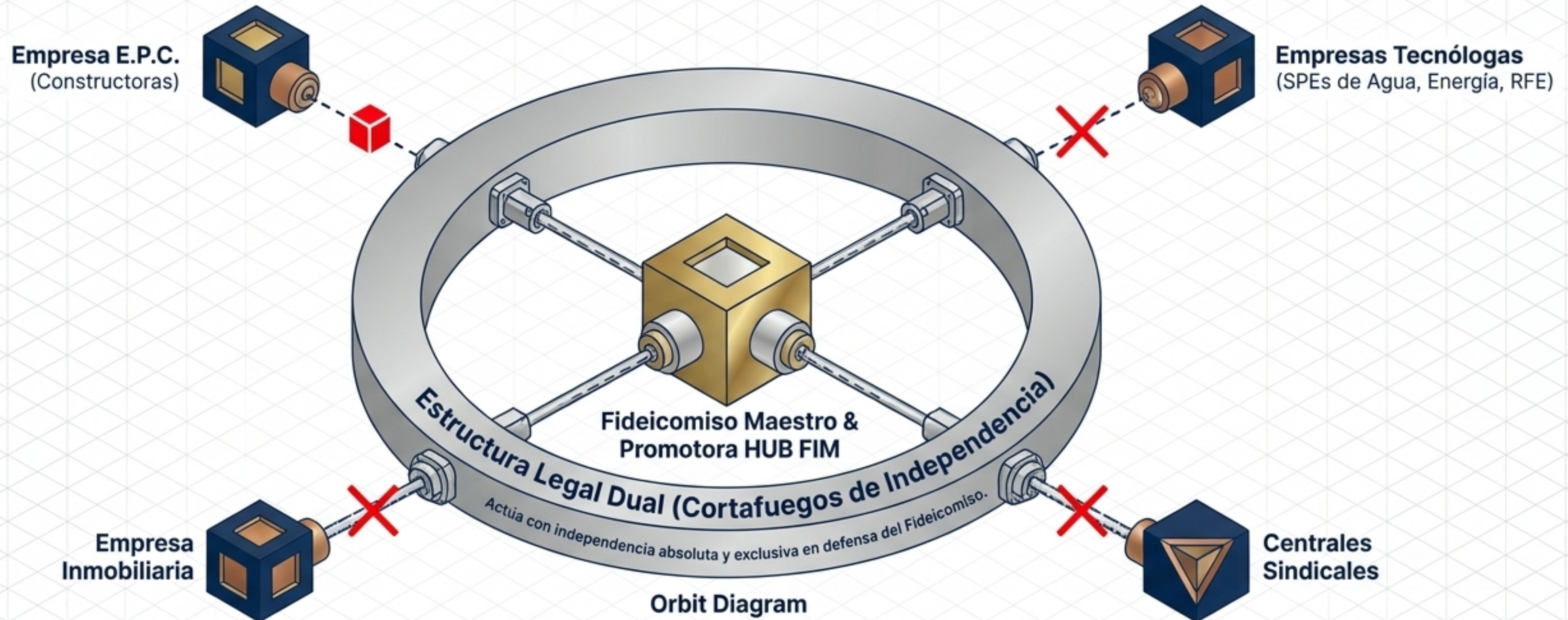
La Arquitectura Dual

Una estructura de Co-Responsabilidad Legal operada por dos firmas integradas. No es solo asesoría; es el brazo ejecutor de la certeza jurídica, la gobernanza laboral y la fiscalización regulatoria.

El Propósito Central

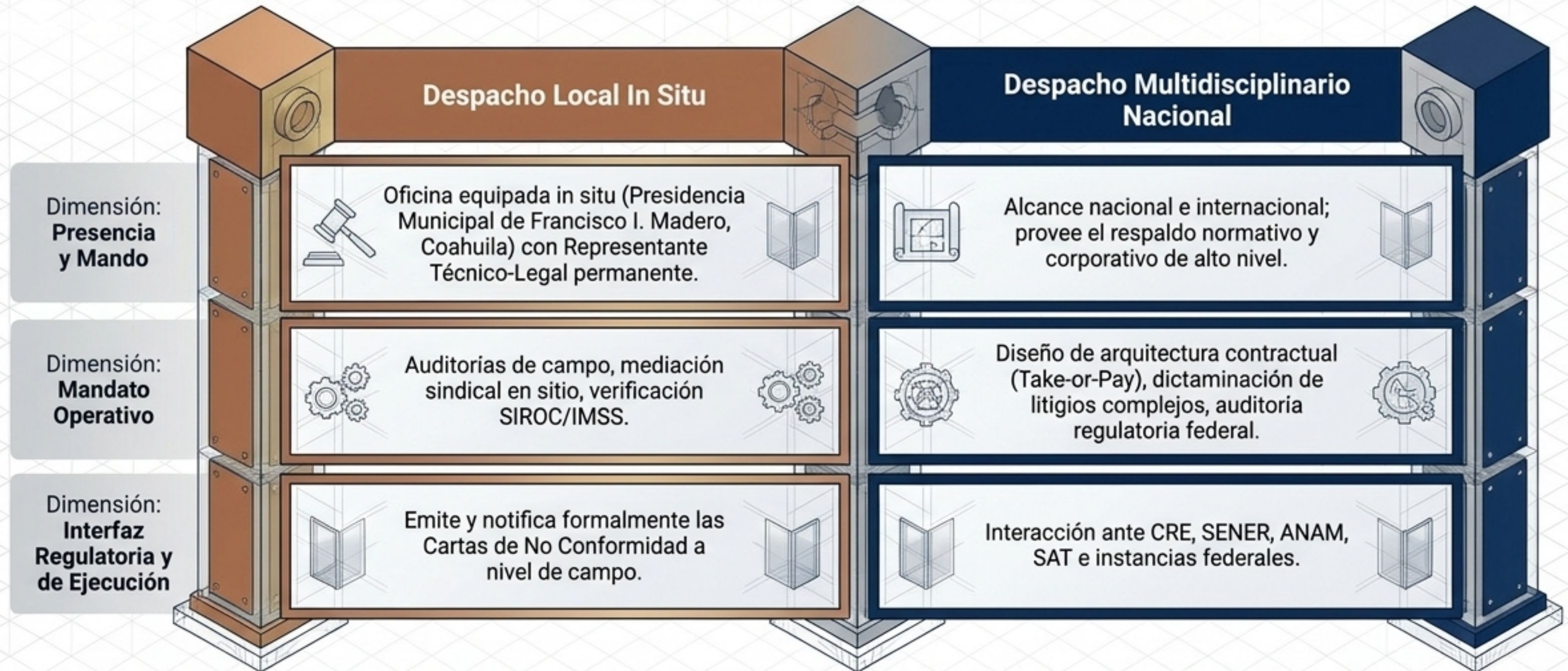
Erradicar contingencias patronales, asegurar paz social, dictaminar contratos y blindar los permisos críticos durante 30 años.

Independencia Total y Cero Conflicto de Interés



Para garantizar la imparcialidad de dictámenes y auditorías, ninguna de las dos firmas mantiene filiación corporativa, accionaria ni representación legal previa con los actores operativos.

La Matriz de Arquitectura Dual: Cobertura desde el Centro de Mando hasta el Nivel Federal.



Ambas firmas comparten representación conjunta (con voz, sin voto) en el Comité Técnico del Fideicomiso Maestro.

Los Tres Pilares de Protección y Gobernanza Operativa

Bancabilidad a 30 Años



Pilar 1: Mercantil

Blindaje Contractual.
Dictaminación previa obligatoria de todo contrato inmobiliario, asegurando la canalización incondicional de flujos al Fideicomiso.



Pilar 2: Regulatorio

Auditoría de Permisos Críticos. Certeza jurídica en la tramitación (construcción) y conservación irrestricta (operación 30 años) ante ANAM, SAT, CRE y SENER.

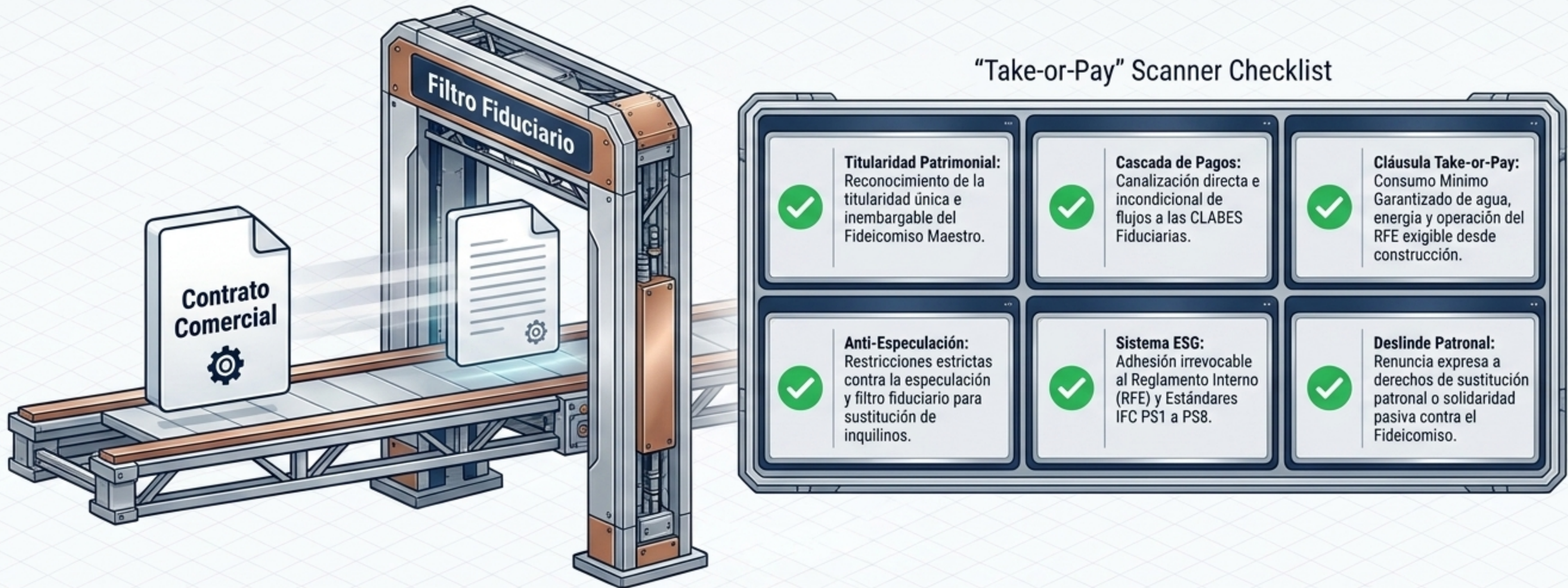


Pilar 3: Laboral

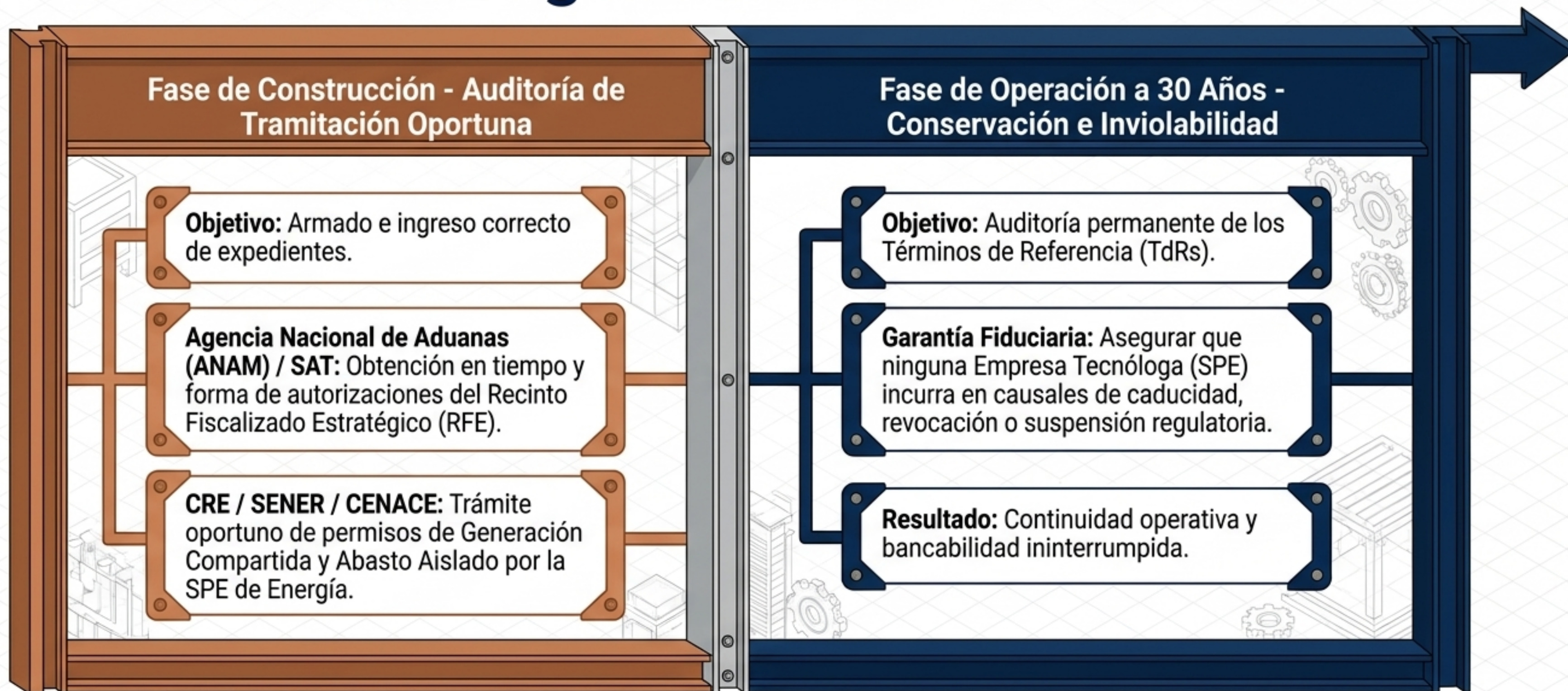
Prevención de Riesgo Social.
Gobernanza sindical in situ, auditoría continua de REPSE/ SIROC y cero paros en obra.

Pilar Mercantil: El Filtro Contractual de Aprobación Obligatoria.

El Despacho Dual diseña los formatos marco y dictamina cada contrato negociado por la Empresa Inmobiliaria antes de su firma.



Pilar Regulatorio: Auditoría de Permisos Críticos a lo Largo del Ciclo de Vida



Pilar Laboral: Gobernanza Sindical y Auditoría de Cumplimiento Continuo.

Semáforo de Paz Social



Auditoría Normativa

Fiscalización continua a la E.P.C. y subcontratistas. Cumplimiento de LFT, altas IMSS/INFONAVIT, NOM-031-STPS y registros SIROC.



Dictaminación REPSE

Validación de registros STPS para eliminar riesgos de subcontratación ilícita o imputaciones de solidaridad patronal hacia la promotora/Fideicomiso.



Paz Social In Situ

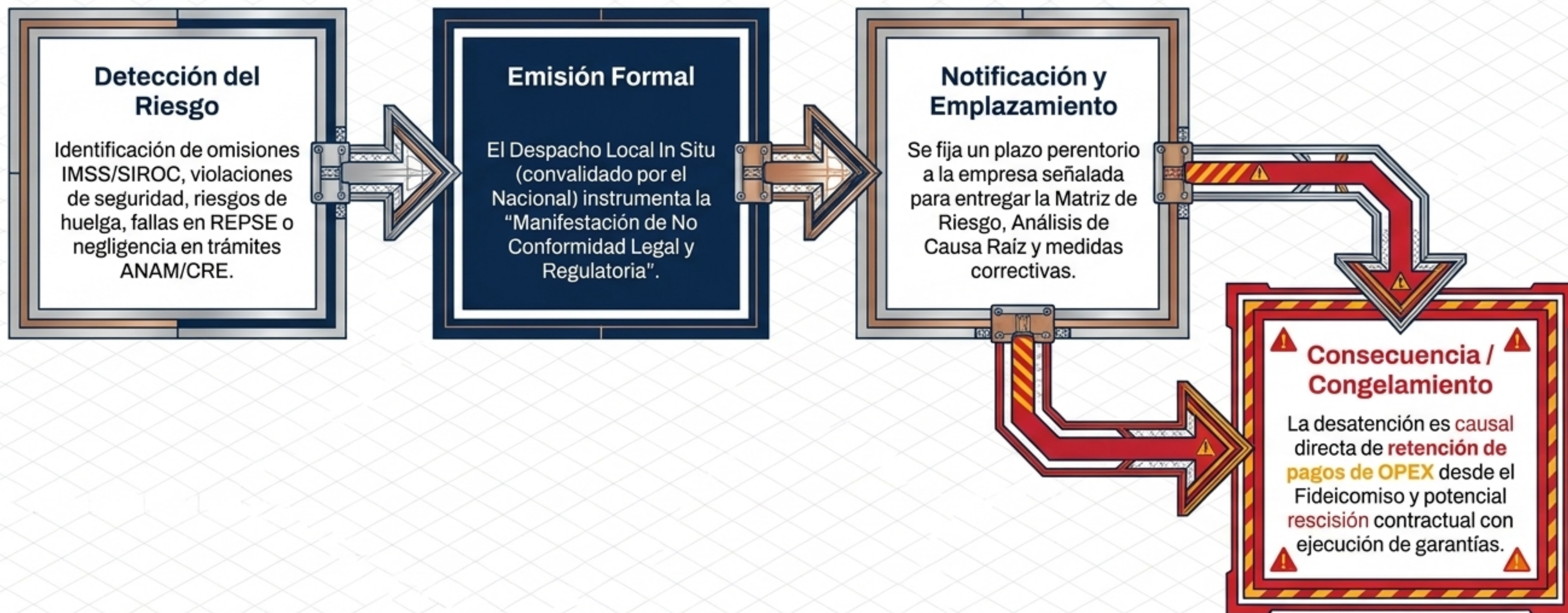
Moderación y validación de Contratos Colectivos de Trabajo (CCT). Cláusulas de no emplazamiento a huelga para prevenir extorsiones o paros.

El Despacho Local In Situ opera desde el centro de mando en la Presidencia Municipal para neutralizar riesgos antes de que escalen.

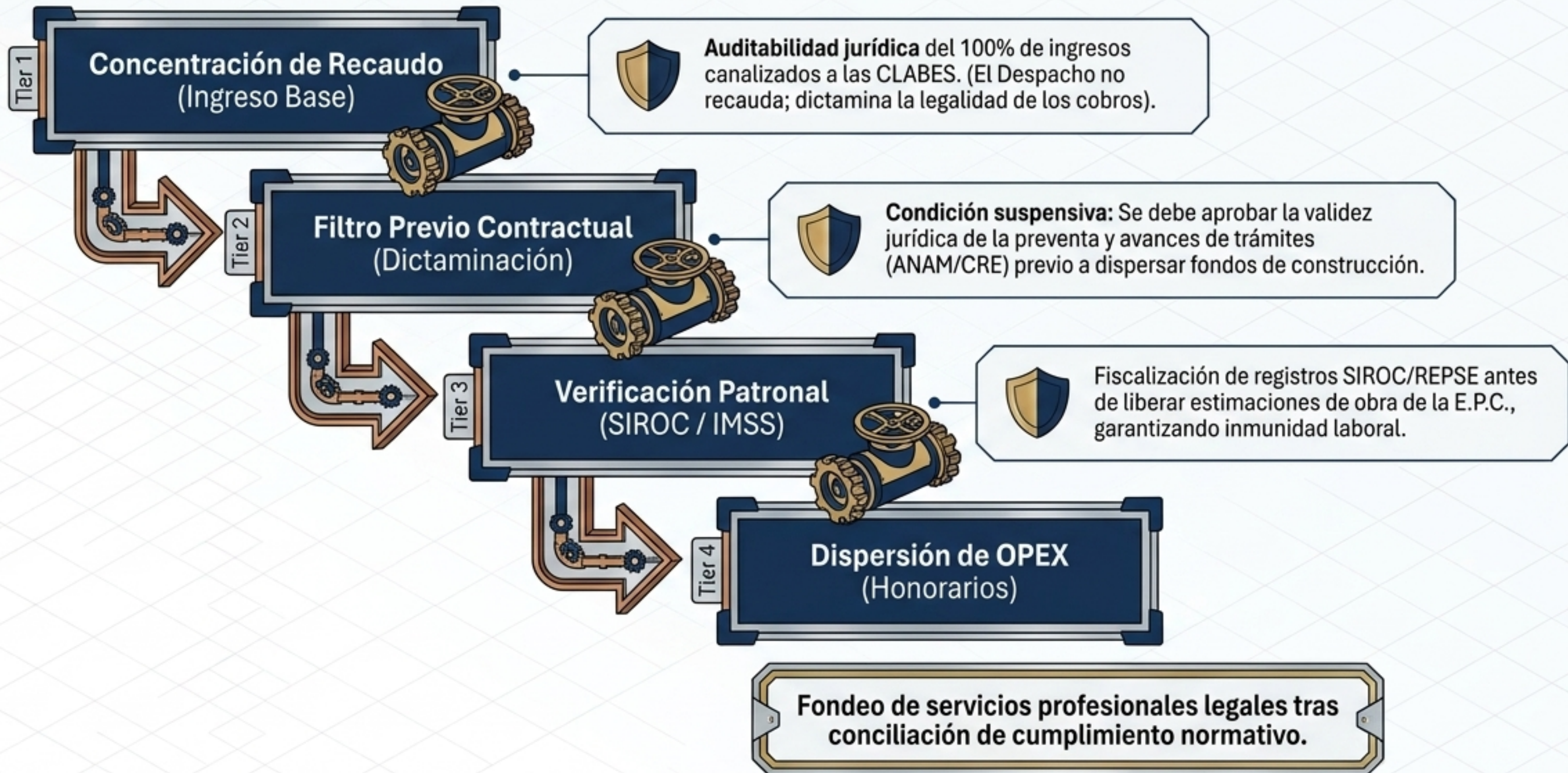
Codificación R-LEGAL: El Sistema Operativo de Mitigación de Riesgos.



El Mecanismo de Ejecución: La Carta de No Conformidad Legal.



Cascada de Pagos (Waterfall): Integración Fiduciaria de la Estructura Legal.



Matriz de Cumplimiento ESG, KPLIs y Cláusulas Gatillo.

KPLIs Vinculados - Alineación IFC PS1/PS2

KPLI S-1: Paz Laboral (LTIFR = 0 por paros, 0 huelgas/bloqueos).



KPLI G-1: Tolerancia Cero (0 incidentes de soborno o extorsión sindical).



KPLI G-2: Permisos Regulatorios (100% de autorizaciones RFE y Generación CRE/SENER vigentes).



KPLI G-3: Integridad Mercantil (100% contratos con Take-or-Pay y CLABES Fiduciarias).



Penas Convencionales: Rescisión de Pleno Derecho y Ejecución de Fianza



Negligencia en Permisos (R-LEGAL-02): Retrasos o pérdida de permisos RFE/CRE imputables a falta de auditoría ejecutan la Fianza de Cumplimiento.



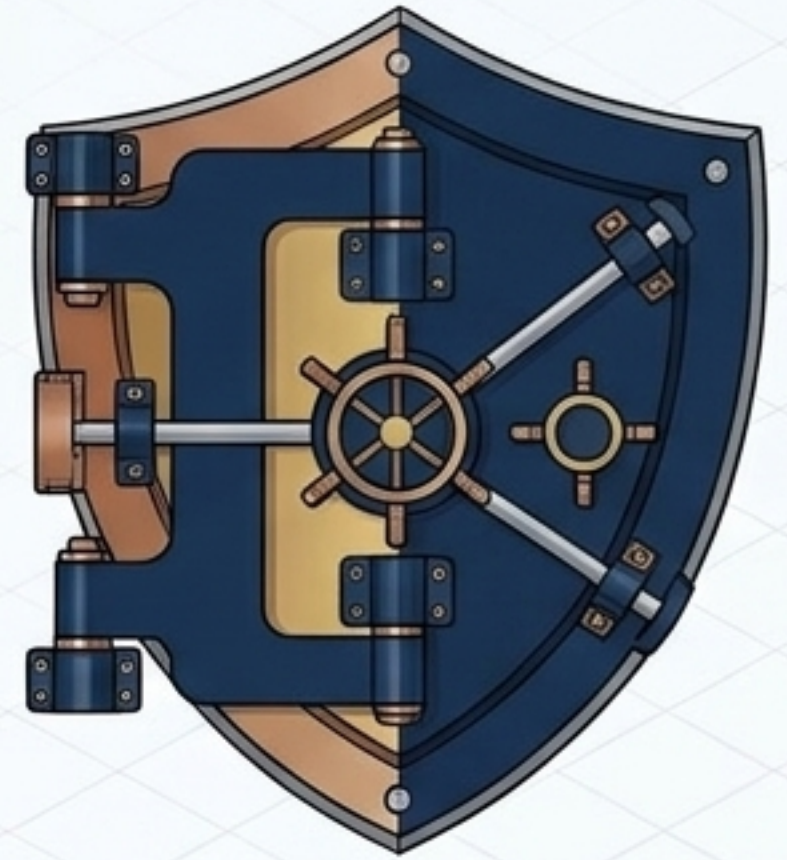
Huelgas Imputables (R-LEGAL-01): Estallamiento de paros por falta de atención preventiva en sitio rescinde el contrato de servicios.



Dictaminación Errónea: Autorizar contratos comerciales sin CLABES o mínimos Take-or-Pay detona rescisión y deslinde de daños.

El Estándar Definitivo de Bancabilidad.

La Estructura Legal Dual no es un asesor externo; **es el guardián algorítmico** del Fideicomiso Maestro. Su mandato **opera bajo estrictas Condiciones Precedentes** antes de iniciar cualquier servicio:



Acreditación formal de Independencia Absoluta (Cero Conflicto de Interés).



Depósito de la Fianza de Cumplimiento de Servicios Legales en el Fideicomiso.



Presentación del Protocolo de Auditoría Regulatoria (RFE y Energía).



Instalación del Representante In Situ en Francisco I. Madero.

Un modelo legal dinámico y auditable, diseñado para mantener certidumbre inquebrantable desde la colocación de la primera piedra hasta el año 30 de operación. (www.aguaresponsablefim.com.mx)