3.0. PILARES QUE NOS RIGEN

El ecosistema Sustainable HUB – FIM fundamenta su viabilidad operativa, certidumbre fiduciaria y Bancabilidad Internacional (*Grado de Inversión*) en cuatro pilares institucionales de observancia obligatoria e innegociable. Estos pilares no son declarativos, sino mecanismos vinculantes que articulan la gobernanza corporativa, el estricto cumplimiento regulatorio (*Compliance*), la sostenibilidad 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 Fiduciaria:** Funge como el marco regulatorio rector que norma y condiciona la conducta e interacción de **HUB FIM S.A.P.I. de C.V.**, las Sociedades de Propósito Específico (SPEs Tecnólogas), la Contratista E.P.C., la cadena de subcontratistas, las Empresas Consumidoras (*Off-Takers*) y la relación institucional con **SIMAS FIM** y el H. Ayuntamiento de Francisco I. Madero.

a. **Criterios de Gobernanza Institucional:** La operación del ecosistema se rige bajo 12 vectores inalterables: Transparencia Activa y Cero Corrupción, Puntualidad e Integridad de Compromisos, Diferenciación y Valor Compartido, Excelencia e Innovación Disruptiva, Escucha Activa y Consulta Pública (Alineación *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 **Cero Especulación Inmobiliaria** (blindaje de plusvalía orientada al desarrollo industrial, no al acaparamiento de suelo).

b. **Derechos Humanos, Laborales y Blindaje Obrero-Patronal (*IFC PS2 / OIT / LFT*):** Bajo el escrutinio permanente del Despacho Legal Institucional, se ejecuta una Política de Cero Tolerancia al Trabajo Infantil (restricción absoluta a menores y de labores peligrosas) y al Trabajo Forzado (prohibición de retención documental o cuotas de reclutamiento). Se garantiza el principio de "igual salario por igual trabajo" y la erradicación del acoso laboral (*mobbing*). Para proteger al Fideicomiso contra contingencias laborales, se exige a los contratistas la estricta observancia de las normas de seguridad e higiene (NOM-031-STPS y NOM-019-STPS), así como el cumplimiento ininterrumpido de las obligaciones ante el **IMSS, INFONAVIT y el registro en el SIROC**.

c. **Prevención de Lavado de Dinero (PLD/AML) y Cero Tolerancia a la Corrupción (LGRA):** Administrado ejecutivamente por la Firma de Auditoría *Top Tier*, se prohíbe de manera absoluta cualquier soborno, extorsión o pago de facilitación a servidores

públicos de cualquier orden de gobierno. Ningún contrato se firma sin antes superar estrictos protocolos de debida diligencia (*Know Your Customer - KYC* / *Know Your Business - KYB*) e identificación del Beneficiario Controlador (LFPIORPI). Todo actor del ecosistema es auditado y verificado en listas de sanciones internacionales (**OFAC**) y fiscales (**Artículos 69 y 69-B del CFF - Listas Negras del SAT**), condicionando su participación a la entrega y mantenimiento de **Opiniones de Cumplimiento Positivas**.

d. **Cláusula de Adhesión Transversal y Rescisión Inmediata (*Pass-Through*):** Toda la cadena de suministro, contratistas y corporativos alojados en el Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE) y Parque Industrial Convencional (PIC) están obligados, como condición suspensiva de contrato, a firmar la adhesión a este Código. En caso de incumplimiento u omisión, el **Despacho Legal** tiene el mandato fiduciario irrevocable de ejecutar la rescisión inmediata del contrato e iniciar el litigio estratégico de expulsión, sin responsabilidad económica ni legal alguna para el proyecto, la operadora o el Fideicomiso Maestro.

3.3 **Manifiesto Público de Transparencia y *Disclosure* Corporativo:** Este Manifiesto constituye el instrumento de gobernanza y revelación de información (*Disclosure*) que garantiza el acceso abierto, la rendición de cuentas y la trazabilidad de la información técnica, ambiental y financiera del proyecto. Está diseñado para brindar certidumbre absoluta ante la ciudadanía, la banca estructuradora, los fondos multilaterales y el sector industrial corporativo.

a. **Aislamiento Fiduciario y Cero Deuda Pública (Art. 20 Ley de Aguas Estatal):** Certificación legal vinculante de que la estructuración financiera bajo el esquema de *Project Finance* **no constituye deuda pública**, ni compromete, pignora o afecta en ninguna circunstancia las participaciones federales o los ingresos del H. Ayuntamiento de Francisco I. Madero o de SIMAS FIM. Todo el riesgo financiero y los flujos de capital están estrictamente "encapsulados" (*Ring-Fenced*) y administrados de forma hermética a través del Fideicomiso Maestro privado, materializando en la práctica el modelo de **Cero CAPEX Municipal**.

b. **Auditabilidad Financiera (NIF) y Transparencia Tributaria:** Bajo la vigilancia de la **Firma de Auditoría *Top Tier***, se garantiza la publicación de informes trimestrales auditados conforme a las Normas de Información Financiera (NIF) y estándares internacionales (IFRS). Como garantía inquebrantable frente a los inversionistas, se establece públicamente que el **100% de las devoluciones de IVA** tramitadas ante el SAT, así como el **100%**

de los recursos obtenidos por la asignación de suelo preferencial, son canalizados de manera automática y directa al **Fondo de Reserva (FRC-CSD)** dentro del Fideicomiso Maestro. Estos recursos están etiquetados de forma irrevocable para la amortización extraordinaria del crédito senior, fortaleciendo el Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (DSCR).

c. **Plataforma Digital Abierta y Canal Ético (*Whistleblower Policy*):** Mantenimiento ininterrumpido del portal institucional (www.aguaresponsablefim.com.mx) operando como un repositorio documental ESG (*Data Room* público) para evidenciar la evolución del proyecto. Asimismo, se habilita de forma permanente el Canal Ético Institucional (aguaresponsablefim@protonmail.com), un mecanismo de denuncia imparcial y confidencial para canalizar cualquier alerta de desviación, protegiendo al ecosistema contra malas prácticas desde el primer día.

d. **Protección de Datos, Propiedad Intelectual y Secretos Industriales:** Bajo la custodia estricta del **Despacho Legal**, se garantiza el equilibrio perfecto entre la máxima publicidad ciudadana y el blindaje corporativo del capital privado. Se asegura el cumplimiento irrestricto de la Ley de Protección de Datos Personales (LFPDPPP) y los Derechos ARCO, a la par de ejecutar Acuerdos de Confidencialidad (NDA) de alta agresividad legal para el resguardo de patentes hídricas, topología de la Microred, arquitectura de *Data Centers*, modelos de automatización SCADA y el aseguramiento de licencias tecnológicas bajo custodia notarial (*Software Escrow*).

3.4 **Política de Privacidad Fiduciaria y Resguardo Operativo (Régimen Dual).** En estricto apego a la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados (LGPDPPSO) y la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares (LFPDPPP), el ecosistema opera bajo un régimen dual de protección de datos aplicable tanto al sector público como al privado. Esta política es coordinada por el H. Ayuntamiento de Francisco I. Madero, SIMAS FIM, la operadora HUB FIM S.A.P.I. de C.V. y el Fideicomiso Maestro.

- **Recopilación Estratégica y Cero Datos Sensibles:** Para la estructuración del modelo, se recaba información de identificación, datos empresariales, información financiera (estados auditados bajo Normas de Información Financiera - NIF) y registros de seguridad industrial, incluyendo videovigilancia y biométricos para el control de acceso a la infraestructura crítica. Existe una prohibición absoluta de recabar datos personales sensibles (como origen étnico

o afiliación sindical), salvo que la normativa de seguridad industrial (NOM-031-STPS) lo exija, para lo cual se requiere consentimiento explícito.

- **Finalidades Vinculantes (Debida Diligencia y Bancabilidad):** El tratamiento de los datos tiene como finalidad primaria e indispensable la ejecución de los filtros de debida diligencia (*KYC*) y prevención de lavado de dinero (PLD/FT) conforme a la LFPIORPI. Asimismo, la información es exigida para acreditar la personalidad jurídica necesaria en la suscripción de contratos multianuales a 30 años (esquemas *Take-or-Pay*), la estructuración del Fideicomiso Maestro, la custodia notarial de licencias o patentes hídricas (*Software Escrow*) y la validación de auditorías ESG dictaminadas por firmas independientes.

- **Transferencia Institucional y Condición de Fondeo:** Para garantizar la viabilidad regulatoria y la Bancabilidad del proyecto, los datos recabados podrán ser transferidos a nivel nacional e internacional sin requerir el consentimiento del titular. Estas transferencias blindadas se realizan hacia autoridades legislativas y ambientales (H. Congreso del Estado, CONAGUA, SEMARNAT) para validar concesiones, hacia autoridades hacendarias y energéticas (SAT, ANAM, CRE, CFE) para gestiones del Recinto Fiscalizado Estratégico, y, de manera crítica, hacia el Fideicomiso Maestro y la Banca Estructuradora / Instituciones Multilaterales para ejecutar la dictaminación financiera, verificación en listas de sanciones (OFAC) y la administración de la reinyección del IVA.

3.4 **Ejercicio de Derechos ARCO y Blindaje Legal de Improcedencia:** El ecosistema reconoce y garantiza el derecho humano a la protección de información, permitiendo a los titulares ejercer sus derechos de Acceso, Rectificación, Cancelación y Oposición (ARCO) a través de la Unidad de Transparencia e Integridad Operativa institucional.

- **Procedimiento de Resolución:** Toda solicitud formal debe acreditar plenamente la identidad del titular. En el caso de empresas consumidoras (*Off-takers*) o corporativos, se exige el acta constitutiva y el poder notarial del representante legal en estricta alineación con los protocolos de debida diligencia. Las resoluciones se comunican en un plazo máximo de 20 días hábiles, con 15 días hábiles adicionales para ejecutar la respuesta en caso de resultar procedente. Ante cualquier inconformidad, el titular cuenta con el derecho de interponer un recurso de revisión ante el INAI o el ICAI.

- **Candado Fiduciario de Improcedencia (Excepciones Inquebrantables):** Como mecanismo de máxima defensa del ecosistema, se establece con rigor

normativo que el ejercicio de los derechos de Cancelación, Oposición o Revocación del Consentimiento será legalmente improcedente y será denegado cuando los datos comprometan la viabilidad del proyecto. Esta improcedencia se activa irrestrictamente cuando subsista una relación contractual multianual a 40 años (*Take-or-Pay*), cuando la información sea requerida por la LFPIORPI para auditorías de prevención de lavado de dinero, o cuando los datos financieros sean exigidos para la fiscalización del Fideicomiso Maestro, el cumplimiento tributario ante el SAT o las auditorías de la Institución Financiera estructuradora. Tampoco procederá la cancelación sobre diagramas de arquitectura SCADA, patentes o secretos industriales resguardados notarialmente y amparados bajo la Ley Federal del Trabajo.

3.5 **Compromiso Institucional de la Integración al Sistema ESG (Alineación a los Estándares de Desempeño IFC y Principios del Ecuador):** El ecosistema Sustainable HUB – FIM asume y ejecuta de forma vinculante la matriz integral de Sostenibilidad Ambiental, Responsabilidad Social y Gobernanza Corporativa (ESG). Este compromiso no es meramente declarativo, sino una condición estricta de Bancabilidad estructurada en apego a los 8 Estándares de Desempeño de la Corporación Financiera Internacional (IFC - Grupo Banco Mundial), los Principios del Ecuador y los requerimientos normativos de la banca multilateral (BID Invest). Para garantizar su cumplimiento ininterrumpido y auditable, el HUB despliega su operación bajo tres pilares estratégicos:

Pilar E - Gestión Ambiental y Descarbonización Industrial (*Environmental*): Diseñado bajo los estándares IFC PS3 (Eficiencia de Recursos y Prevención de la Contaminación) e IFC PS6 (Conservación de la Biodiversidad), este pilar dictamina las métricas de impacto ecológico y eficiencia del ecosistema.

- **Economía Circular Hídrica:** Saneamiento integral del 100% del efluente municipal crudo (150 a 200 L/s) a través de la infraestructura de misión crítica de la PTAR FIM, superando las exigencias de la NOM-001-SEMARNAT-2021 y habilitando el reúso industrial grado *Water Positive*.

- **Descarbonización y Seguridad Energética:** Generación en sitio mediante una Microred Aislada (50 MW de capacidad fotovoltaica complementada con cogeneración térmica de alta eficiencia), garantizando energía limpia, resiliente y de calidad superior para los corporativos alojados en el complejo.

- **Auditoría de Huella Neutra:** Medición, reporte y mitigación obligatoria de la Huella de Carbono (Alcances 1, 2 y 3) dictaminada por firmas externas independientes bajo los estándares internacionales *GHG Protocol* e ISO 14064.

Pilar S - Impacto Social, Derechos Humanos y Desarrollo Comunitario (*Social*): Articulado para erradicar cualquier riesgo o conflicto social que vulnere la operación del capital privado, alineándose a los estándares IFC PS1, PS2, PS4, PS5, PS7 y PS8.

- **Salud Pública y Seguridad Comunitaria (PS4):** Eliminación definitiva de pasivos ambientales y focos de infección históricos generados por las descargas municipales crudas, transformando un riesgo sanitario latente en viabilidad industrial para la región de Francisco I. Madero.

- **Certeza Territorial y Adquisición de Tierras (PS5):** Garantía absoluta de que la incorporación de reservas territoriales al HUB se ejecuta exclusivamente mediante negociaciones voluntarias a valor justo de mercado, prohibiendo categóricamente cualquier práctica de reasentamiento involuntario o expropiación.

- **Gestión de Entorno y Salvaguarda Patrimonial (PS7 y PS8):** Operación de un Mecanismo de Consulta Pública y Atención a Quejas Comunitarias con plazos de resolución vinculantes y auditables. Asimismo, se implementa un Protocolo de Hallazgos Fortuitos y vigilancia patrimonial en estricta coordinación con el INAH, respetando los derechos humanos de las comunidades ejidales.

Pilar G - Gobernanza Fiduciaria y Transparencia Corporativa (*Governance*): Funge como el blindaje institucional del proyecto bajo los lineamientos del IFC PS1 (Sistemas de Gestión Ambiental y Social), garantizando que las decisiones técnicas y financieras operen con absoluto rigor corporativo.

- **Aislamiento Fiduciario:** Administración hermética y transparente de la totalidad de los flujos del ecosistema a través del Fideicomiso Maestro privado.

- **Cumplimiento Tributario y Cero Corrupción:** Trazabilidad absoluta de operaciones (CFDI/NIF) con fiscalización continua por parte de la Firma de Auditoría para asegurar opiniones positivas ininterrumpidas ante el SAT y erradicar riesgos en Listas Negras (Arts. 69 y 69-B del CFF).

- **Retorno de Valor Institucional:** Estructuración de un procedimiento normado de cuatro etapas para canalizar de forma transparente la reinversión de los remanentes líquidos del Fideicomiso hacia SIMAS FIM, etiquetando dichos recursos exclusivamente para la modernización, expansión y sustitución de las redes de agua potable locales.

3.4 **Declaración y Auditoría Vinculante de KPLIs (*Key Performance & Sustainability Indicators*):** El desempeño ambiental, social y de gobernanza corporativa del ecosistema Sustainable HUB – FIM no se limita a declaraciones de intención ni a campañas de relaciones públicas. Para respaldar el *Grado de Inversión* frente a la banca estructuradora, todo el modelo se somete al escrutinio del capital privado mediante una matriz cuantitativa de Indicadores Clave de Desempeño y Sostenibilidad (KPLIs). Estos indicadores operan como *covenants* (obligaciones contractuales) técnicos y financieros que se miden, auditan y validan semestral y anualmente.

Vectores de Desempeño Ambiental (Pilar E):
KPLI E-1: Reúso Industrial Hídrico y Economía Circular:

- **Meta Cuantitativa Obligatoria:** Reincorporación del 100% del volumen hídrico tratable directamente a los procesos productivos de las industrias del HUB (*Cero Descargas / Zero Liquid Discharge*).
- **Mecanismo de Verificación:** Medición ininterrumpida y automatizada mediante telemetría ultrasónica de precisión en tiempo real, registrando los caudales consumidos a pie de lote.

KPLI E-3: Remoción de Materia Orgánica Biodegradable.

- **Meta Cuantitativa Obligatoria***:* Remoción técnica superior al 95% de la carga orgánica (DBO5/DQO) procesada diariamente en la infraestructura de la PTAR FIM.
- **Mecanismo de Verificación:** Dictamen técnico periódico y vinculante sobre la calidad del efluente, emitido exclusivamente por laboratorios de prueba independientes y acreditados ante la Entidad Mexicana de Acreditación (EMA).

KPLI E-4: Eficiencia Energética de Operación Hídrica.

- **Meta Cuantitativa Obligatoria:** Sostenimiento de un consumo específico eficiente de .90 kWh/m³ de agua tratada, garantizando el aislamiento de la huella de carbono.

- **Mecanismo de Verificación:** Trazabilidad mediante telemetría digital de grado industrial directamente enlazada y auditada desde la Microred de energía aislada del HUB.

Vectores de Impacto Social (Pilar S):
KPLI S-3: Integración a la Cadena de Valor Local y Regional.

- **Meta Cuantitativa Obligatoria:** Adjudicación mínima del 40% del Gasto Operativo (OPEX) indirecto y proveeduría de soporte hacia empresas, contratistas y MiPymes originarias de Francisco I. Madero y la región de La Laguna.
- **Mecanismo de Verificación:** Auditoría contable trimestral ejecutada sobre la facturación de compras locales y contratos regionales, validando el arraigo del capital y la derrama económica en el territorio.

Vectores de Gobernanza y *Compliance* Institucional (Pilar G):
KPLI G-1: Integridad Operativa y Cero Corrupción:

- **Meta Cuantitativa Obligatoria: Cero (0)** incidentes confirmados de corrupción, soborno, fraude, lavado de dinero o extorsión corporativa o gubernamental.
- **Mecanismo de Verificación:** Escrutinio mensual con facultades de investigación independiente por parte del Comité de Ética y monitoreo de los reportes ingresados al Canal Ético Abierto (*Whistleblower Policy*).

KPLI G-3: Auditoría Técnica Externa sobre Términos de Referencia (TdRs):

- **Meta Cuantitativa Obligatoria: 100%** de cumplimiento normativo, técnico y operativo sobre los Términos de Referencia exigidos a las entidades tecnólogas, la Contratista E.P.C. y la operadora inmobiliaria.
- **Mecanismo de Verificación:** Emisión de un dictamen anual "Sin Salvedades" (*Clean Opinión*) ejecutado por una Firma de Auditoría ESG de Tercera Parte 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).

- **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.
  - **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/m^3).
  - **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.

- **LGPDPPSO:** 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).

- **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 (Megavatios):** 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).

- **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 Secretaria 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 (duales gas natural-diésel) integrados en la micro-red privada de 50 MW.

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	**Formato Ejecutivo:** Transición de las matrices de Sistema ESG y KPLIs de formato tabular a texto estructurado para mayor rigor técnico, legibilidad y adaptabilidad documental. **Validación de Diseño (*Market Fit*):** Integración de directrices para el diseño y dimensionamiento del RFE y PIC dictaminado por una Firma Consultora Global en *Site Selection*, asegurando la absorción inmobiliaria y mitigación del riesgo de demanda. **Código de Ética (3.1):** Incorporación del vector de "Cero Especulación Inmobiliaria" y blindaje obrero-patronal (SIROC, IMSS, NOMs STPS). Se habilitó la "Cláusula de Adhesión Transversal" que faculta al Despacho Legal a la rescisión inmediata (*Pass-Through*) por incumplimiento normativo o de PLD. **Transparencia Corporativa (3.2):** Formalización del aislamiento fiduciario (*Ring-Fencing*) y Cero Deuda Pública. Etiquetado irrevocable del 100% de recuperaciones de IVA y asignación de suelo hacia el Fondo FRC-CSD. Implementación de custodia notarial (*Software Escrow*) para protección de propiedad intelectual. **Privacidad y Derechos ARCO (3.3 y 3.4):** Adopción formal del régimen dual (LGPDPPSO/LFPDPPP). Integración del "Candado Fiduciario de Improcedencia", blindando los datos financieros, operativos y estructurales vinculados a los contratos *Take-or-*

		Pay, fiscalización del SAT, auditorías PLD (LFPIORPI) e Instituciones Financieras. **Sistema ESG (3.5) y KPLIs:** Alineación profunda a los Estándares de Desempeño IFC (Banco Mundial) y Principios del Ecuador, incluyendo prohibición de reasentamiento involuntario. Elevación de los KPLIs a nivel de *covenants* financieros obligatorios (condicionantes de crédito), con auditoría externa obligatoria bajo lineamientos *GHG Protocol* e ISO 14064.

FIN DEL DOCUMENTO……