

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

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, urbanización 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.
- **Modalidad de Contratación e Ingreso:** En la fase de construcción, si la empresa es independiente, se contrata únicamente previa autorización formal del Comité Técnico del Fideicomiso Maestro tras aprobar los filtros de debida diligencia (Know Your Customer - KYC), PLD/FT, normatividad ESG y solvencia económica. Si la empresa pertenece formalmente al mismo grupo corporativo de la Empresa E.P.C. (en modalidad de E.P.C. Integrado), su ingreso es libre sin someterse a licitación externa, sujetándose a la homologación técnica.
- **Posición en el Ecosistema y Cobertura Integral:** Constituye el brazo operador, tecnológico y de blindaje aduanal e industrial del Sustainable HUB – FIM a 30 años. Es la figura jurídica directamente encargada, obligada y responsable de instruir el diseño, edificar (vía E.P.C.) y operar de manera integral tanto el Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE) como el Parque Industrial Convencional, garantizando la continuidad operativa, el mantenimiento de vialidades y equipamiento aduanero/industrial, la seguridad física/patrimonial 24/7, la ciberseguridad y la conservación ininterrumpida de las autorizaciones del RFE ante la ANAM y el SAT. Durante la fase de construcción, opera bajo el esquema de subcontratación y responsabilidad única de la Empresa E.P.C. En la fase operativa a 30 años, suscribe su contrato de prestación de servicios de forma directa con el Fideicomiso Maestro como Sociedad de Propósito Específico (SPE).

B. FUNCIONES CLAVE Y APORTACIÓN AL MODELO DE NEGOCIOS.

- **Instrucción de Diseño, Operación Dual (RFE y Parque Convencional) y Permisos (ANAM / SAT):**
 - Instruye y guía a la Empresa E.P.C. sobre las especificaciones técnicas, arquitectónicas, de urbanización y tecnológicas requeridas para la edificación y

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

equipamiento tanto del Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE) como del Parque Industrial 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 de ambos polígonos industriales (proceso supervisado externamente por HUB FIM S.A.P.I. de C.V.).
- **Prioridad Constructiva del Food Court y Fase Temprana de Operación (Alimentación e Insumos a Personal de Obra):**
 - **Priorización Constructiva de Infraestructura Comercial:** Durante la etapa de edificación y urbanización, la SPE RFE instruirá obligatoriamente a la Empresa E.P.C. para dar prioridad técnica, arquitectónica y cronológica a la construcción y equipamiento de la zona de Food Court, servicios colaterales y las garitas de acceso principal y secundario (arcos RFID/LPR, casetas de pesaje y perímetros) de ambos polígonos.
 - **Fase Temprana de Operación:** Se establece formalmente una **Fase Temprana de Operación**, mediante la cual la SPE RFE asumirá la operación activa del Food Court y del control de accesos a los polígonos del RFE y Parque Convencional *durante* la etapa de construcción del proyecto principal. Esta operación temprana tiene dos objetivos prioritarios:
 - a. **Servicios a Personal de Obra:** Garantizar el suministro ininterrumpido de alimentos, agua, servicios básicos e insumos de conveniencia para el personal técnico, obrero y de supervisión bajo estrictos estándares de higiene y salud ocupacional (dossier HSE).
 - b. **Control de Accesos y Seguridad Patrimonial de Obra:** Operar el filtro de seguridad periférico para el registro biométrico de trabajadores, control de contratistas, inspección vehicular y rastreo RFID/LPR de maquinaria y camiones con materiales de construcción que ingresan/egresan de la zona de obra en ambos polígonos.
- **Infraestructura de Control Aduanero, Seguridad 24/7 y Mantenimiento de Polígonos:**
 - Suministra, integra, opera y mantiene los sistemas exigidos por la normativa aduanal y logística: control de inventarios automatizado conectado con el SAT,

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

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, áreas comunes, redes pluviales y la gestión logística interna tanto del RFE como del Parque Industrial Convencional.
- **Supervisión Externa, Auditoría Multidisciplinaria e Instrumentación de Cartas de No Conformidad:**
 - **Sometimiento a Supervisión Externa y Notificación Formal:** La SPE Tecnóloga RFE estará permanentemente sujeta a la fiscalización in situ de la Empresa Especializada en Supervisión Externa de Obra y Operación, la cual elaborará e instrumentará documentos formales denominados "Cartas / Manifestaciones de No Conformidad" ante cualquier desviación aduanera, falla en sistemas de pesaje/RFID/LPR, deficiencia en el control de accesos tempranos o mantenimiento de vialidades, omisión operativa en el Food Court, brecha de seguridad física o incumplimiento normativo en el RFE o Parque Convencional.
 - **Matriz de Causa Raíz Mandatoria:** Ante la recepción de una Carta de No Conformidad autorizada por HUB FIM S.A.P.I. de C.V., la SPE RFE estará estrictamente obligada a subsanar el hallazgo en el plazo asignado y entregar una Matriz de Riesgo con el Análisis de Causa Raíz y las medidas correctivas aplicadas. La omisión o negligencia en su solución constituirá causal directa de rescisión contractual y ejecución inmediata de colaterales.
 - **Auditoría Técnico-Legal y Mercantil (Despacho Legal Estratégico y Asesor Multidisciplinario):** La SPE RFE se someterá a las auditorías periódicas del Despacho Legal Estratégico y su equipo de asesores multidisciplinarios, quienes verificarán la vigencia irrestricta de las autorizaciones RFE (ANAM/SAT), licencias operativas del parque, el cumplimiento de las cláusulas operativas a 30 años, así como auditorías continuas en materia mercantil y corporativa para prevenir riesgos de incumplimiento de pago a terceros, proveedores o subcontratistas que pudieran derivar en embargos, gravámenes o afectaciones a la continuidad operativa del despacho aduanero y patrimonio del ecosistema.
 - **Auditoría Fiscal, Financiera y de Seguridad Social (Despacho Contable - Fiscal):** Toda la contabilidad operativa, facturación CFDI e importación de tecnología aduanera/industrial estará auditada y fiscalizada por el Despacho Contable - Fiscal, asegurando la transparencia tributaria y el reintegro expedito

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

de IVA. Asimismo, la SPE RFE estará estrictamente sujeta a auditorías continuas de cumplimiento de sus obligaciones patronales y de seguridad social ante el IMSS, la obligación de mantenerse al corriente y con Opinión de Cumplimiento positiva ante el SAT, y la entrega obligatoria de sus estados financieros debidamente auditados con la dictaminación y firma de un Contador Público Autorizado con registro vigente ante la Administración General de Auditoría Fiscal Federal (AGAF).

- **Esquema Homologado de Garantías en Fase Constructiva vs. Operativa (Beneficiario: Fideicomiso Maestro):**
 - **Fase de Construcción (Cobertura E.P.C. y Fianza por Negativa de Firma):**

En la fase de construcción, todas las garantías globales, fianzas de anticipo/cumplimiento, paquetes de seguros integrales y cartas de crédito de la obra son emitidas por la Empresa E.P.C. La SPE Tecnóloga RFE únicamente emite una Fianza equivalente al 70% del valor total del proyecto tecnológico aduanero y de parque convencional con beneficiario directo al Fideicomiso Maestro, la cual se ejecutará de forma inmediata si la SPE se rehúsa a firmar el Contrato de Operación a 30 años.
 - **Fase de Operación a 30 Años (Contrato Directo SPE - Fideicomiso Maestro):** En la etapa operativa a 30 años, la SPE RFE firma su contrato de manera directa con el Fideicomiso Maestro como Sociedad de Propósito Específico y entrega como único beneficiario:
 - a. Fianza de Cumplimiento Operativo por un importe equivalente al 100% de la suma de la contraprestación anualizada por concepto de operación del RFE y Parque Convencional.
 - b. Carta de Crédito Standby (SBLC de Operación) o colateral líquido ejecutable a primera demanda por un importe equivalente al 50% del monto del valor total de la infraestructura tecnológica del RFE y Parque Industrial Convencional.
 - c. Seguro por Negocio Fallido / Revocación del Permiso RFE con indemnización líquida directa a favor del Fideicomiso Maestro para cubrir malas prácticas de operación aduanera/logística, clausuras regulatorias, revocación de permisos ante la ANAM/SAT o afectaciones económicas por incumplimiento en los servicios del parque.

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

- **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 laboral.
 - 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 (*Disaster Recovery* con servidores espejados 24/7).
 - Suscribe el NDA y Aviso de Privacidad (Derechos ARCO) y mantiene acreditado a un Representante Técnico-Legal notariado y Asistente Administrativo instalados en las oficinas del 2.º y 3.er piso de la Presidencia Municipal de Francisco I. Madero.

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, revocación del permiso RFE o suspensión del parque 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 y Dictamen AGAF:** Fiscalización periódica de facturación CFDI, verificación de cumplimiento de cuotas obrero-patronales ante el IMSS, Opinión de Cumplimiento positiva del SAT y auditoría anual de estados financieros firmados obligatoriamente por un contador registrado ante la AGAF.
 - **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%), Cartas de No Conformidad y Control de Calidad:**
 - **SBLC Operativo:** Resguardo de una Carta de Crédito Standby (SBLC) ejecutable a primera demanda equivalente al 50% del monto del valor total de la infraestructura tecnológica del RFE y Parque Convencional.

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

- **Cartas de No Conformidad e Incumplimiento Mercantil:** Obligación de solventar de inmediato apercibimientos emitidos por la Empresa de Supervisión Externa, el Despacho Legal Estratégico (solvencia mercantil sin pasivos exigibles a terceros) o HUB FIM S.A.P.I. de C.V. Mantenimiento ininterrumpido de garitas de acceso, vialidades, arcos RFID, pesaje dinámico, alumbrado, Food Court y CCTV LPR.
- **R-RFE-05: Escrow SCADA/Aduanal, Fianza por Negativa de Firma (70%), Fianza Operativa (100%), Auditoría Multidisciplinaria y Rescisión Directa:**
 - **Fianza en Construcción:** Emisión de Fianza equivalente al 70% del valor total del proyecto tecnológico aduanero y de parque convencional ejecutable por el Fideicomiso Maestro si la SPE se rehúsa a firmar el Contrato de Operación a 30 años.
 - **Garantías Operativas a 30 Años:** Mantenimiento ininterrumpido de la Fianza de Cumplimiento Operativo por el 100% de la contraprestación anualizada por operación y de la Carta de Crédito Standby (SBLC) por el 50% del valor total de la infraestructura.
 - **Vinculación con Cartas de No Conformidad, Auditoría Mercantil/Fiscal y Rescisión:** La falta de solución, desatención o reincidencia ante las Cartas / Manifestaciones de No Conformidad emitidas por la Empresa de Supervisión Externa, así como los hallazgos críticos no solventados en las auditorías del Despacho Legal Estratégico (regulatorias o mercantiles por pasivos con terceros) o del Despacho Contable - Fiscal (omisiones ante SAT, IMSS o falta de dictamen AGAF), constituirán causal de rescisión inmediata del contrato sin necesidad de juicio previo, activando el Software Escrow aduanal y la ejecución total de las garantías y SBLC.
- **Condiciones Precedentes para Operación y Ministración;**
 - **Verificación del esquema de contratación en construcción:** aprobación previa KYC/PLD/ESG por el Comité Técnico del Fideicomiso Maestro si la SPE es independiente, o ingreso libre directo si pertenece al grupo corporativo de la Empresa E.P.C.
 - Depósito en el Fideicomiso Maestro de la Fianza del 70% del valor del proyecto tecnológico RFE y Parque Convencional para cubrir el riesgo de negativa de firma del contrato operativo.

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

- Habilitación del protocolo de **Fase Temprana de Operación del Food Court y Casetas de Acceso Controlado** con verificación de licencias sanitarias, protocolos HSE y sistemas de control de acceso para la atención e inspección del personal y transporte de obra.
- Suscripción del Contrato Operativo directo entre la SPE RFE y el Fideicomiso Maestro a 30 años, junto con la entrega previa del paquete de garantías operativas: Fianza de Operación (100% de la contraprestación anual), SBLC de Operación (50% del valor de la infraestructura tecnológica/parque) y Seguro por Negocio Fallido / Revocación RFE.
- Aprobación del protocolo de atención a Cartas de No Conformidad y validación de dictámenes por el Despacho Legal Estratégico (solvencia mercantil sin adeudos a terceros) y el Despacho Contable - Fiscal (cumplimiento SAT, IMSS y acreditación de dictamen de estados financieros firmado por contador con registro AGAF).
- Formalización del Convenio de Confidencialidad (NDA) y depósito notarial del Software Escrow del sistema de gestión aduanal y control del parque.

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.



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.

Nivel / Fase	Concepto Fiduciario	Regla Operativa y Mecanismo Financiero	Cobertura y Destino de Recursos de la SPE RFE
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°).
2° Nivel (Destino Directo)	OPEX Tecnológico RFE	Dispersión mensual preferente para cubrir costos operacionales del RFE, Parque Convencional, Food Court, garitas de acceso, seguridad 24/7 y mantenimiento. Sujeta a no tener Cartas de No Conformidad, descatos ante IMSS/SAT o pasivos mercantiles con terceros.	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.

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

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).
 - **KPLI S-3:** Contratación de Proveduría 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).
 - **KPLI G-3:** Auditoría Externa, Auditada AGAF/IMSS/SAT y Despachos Consultores (0 Cartas de No Conformidad, contingencias fiscales/patronales o demandas mercantiles de terceros sin resolver).

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

- **Negativa de Firma en Construcción:** La negativa de la SPE RFE a suscribir el contrato de operación a 30 años faculta al Fideicomiso Maestro a ejecutar la Fianza del 70% del valor del proyecto tecnológico de forma inmediata.
- **Revocación del Permiso RFE o Incumplimiento Grave:** La suspensión o revocación del permiso RFE por la ANAM o el SAT activa de forma inmediata el cobro del Seguro por Negocio Fallido, la SBLC de Operación (50% del valor de infraestructura) y la Fianza de Operación (100% anual).
- **Desatención a Cartas de No Conformidad o Incumplimiento en Accesos / Food Court / Fiscal / IMSS en Fase Temprana:** El incumplimiento no justificado de una Carta de No Conformidad (incluyendo brechas de seguridad en garitas o fallas en la Fase Temprana), el incurrir en moras patronales ante el IMSS, pérdida de la opinión positiva ante el SAT, la falta de entrega de estados

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

financieros auditados con firma de contador registrado en AGAF o pasivos exigibles con terceros faculta la retención de ministraciones de OPEX y configura causal de rescisión contractual inmediata.

- **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/logístico para transferir el control a un nuevo operador sin detener el despacho de mercancías ni la actividad del parque.

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).
- **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.

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

- **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.
- **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.

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

- **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.
- **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:

Sustainable HUB – FIM

Modelo de Negocio

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

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

Toda actualización mantendrá la trazabilidad pública y el estricto cumplimiento del Manifiesto de Transparencia Activa y del sistema ESG. Para consultar la versión vigente de los Términos y Condiciones, los interesados pueden acceder formalmente al portal: www.aguaresponsablefim.com.mx.

VERSION	FECHA ACTUALIZACION	DESCRIPCION DE CAMBIOS
1.0	27 AGOSTO 2026	Publicación Inicial del Documento en página Web.

FIN DEL DOCUMENTO.....