

CÓDIGO DE ÉTICA INSTITUCIONAL Y DE INTEGRIDAD OPERATIVA V3.1

Para efectos del presente Código de Ética e Integridad Operativa, así como de los instrumentos jurídicos, corporativos y regulatorios que de él deriven, los siguientes términos, siglas, acrónimos y vocablos en idioma extranjero tendrán los significados que a continuación se detallan:

GLOSARIO DE TÉRMINOS, SIGLAS Y ACRÓNIMOS TÉCNICO-JURÍDICOS.

- **Alcance 1, 2 y 3 (Scope 1, 2 & 3):** Clasificación estandarizada del GHG Protocol para la cuantificación de 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 ostentan los titulares de datos personales conforme a la LFPDPPP y LGPDPPSO.
- **BID Invest:** División para el sector privado del Banco Interamericano de Desarrollo.
- **CAPEX (Capital Expenditures):** Inversiones de capital destinadas a la adquisición, construcción, equipamiento y modernización de infraestructura y activos fijos.
- **CFDI:** Comprobante Fiscal Digital por Internet o factura electrónica oficial emitida en términos del Código Fiscal de la Federación ante el SAT.
- **CONAGUA:** Comisión Nacional del Agua, órgano administrativo desconcentrado de la SEMARNAT.
- **EPC (Engineering, Procurement and Construction):** Empresa o esquema de contratación integral llave en mano encargado de la ingeniería de detalle, procura de equipamiento y construcción de obras.
- **EPP:** Equipo de Protección Personal obligatorio para la salvaguarda de la integridad física de los trabajadores en frentes operativos y de construcción.
- **ESG (Environmental, Social, and Governance):** Criterios y estándares globales de desempeño en materia Ambiental, Social y de Gobernanza Corporativa auditables.

- **FIM:** Municipio de Francisco I. Madero, Coahuila de Zaragoza.
- **GHG Protocol (Greenhouse Gas Protocol):** Protocolo estándar internacional de contabilidad y reporte de emisiones de Gases de Efecto Invernadero.
- **HSE (Health, Safety and Environment):** Sistema de gestión integral en Salud Ocupacional, Seguridad Industrial y Medio Ambiente.
- **HUB FIM S.A.P.I. de C.V.:** Empresa Ancla, Desarrolladora y Promotora gestora del proyecto Sustainable HUB – FIM.
- **IFC (International Finance Corporation):** Corporación Financiera Internacional, institución del Grupo Banco Mundial encargada del desarrollo del sector privado.
- **IFC PS (Performance Standards / PS1 a PS8):** Estándares de Desempeño sobre Sostenibilidad Ambiental y Social de la Corporación Financiera Internacional (PS1: Evaluación Socioambiental, PS2: Trabajo, PS4: Salud y Seguridad Comunitaria, PS5: Reasentamiento, PS7: Pueblos Indígenas, PS8: Patrimonio Cultural).
- **INAH:** Instituto Nacional de Antropología e Historia.
- **ISO 14064:** Estándar internacional normativo para la cuantificación, monitoreo y reporte auditado de emisiones y remociones de Gases de Efecto Invernadero.
- **KPIs / KPLIs (Key Performance & Sustainability Indicators):** Indicadores Clave de Desempeño y Sostenibilidad Cuantitativos que miden el impacto del proyecto.
- **KYC (Know Your Customer / Conoce a tu Cliente):** Protocolo obligatorio de debida diligencia e identificación de representantes legales, inversionistas y beneficiarios controladores para validar la solvencia patrimonial e integridad legal.
- **LFPIORPI:** Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (Marco de Prevención de Lavado de Dinero).
- **LFPDPPP:** Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares.
- **LGPDPPO:** Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados.

- **LFT:** Ley Federal del Trabajo de los Estados Unidos Mexicanos.
- **Mobbing:** Acoso psicológico o laboral sistemático ejercido en el entorno de trabajo.
- **NDA (Non-Disclosure Agreement):** Convenio o acuerdo jurídico de confidencialidad y reserva de información técnica, comercial o patrimonial.
- **NIF:** Normas de Información Financiera emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C.
- **NOM-019-STPS-2011 / NOM-031-STPS-2011:** Normas Oficiales Mexicanas emitidas por la STPS relativas a la constitución de Comisiones de Seguridad e Higiene y condiciones de seguridad en la construcción.
- **OFAC (Office of Foreign Assets Control):** Oficina de Control de Activos Extranjeros del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América.
- **OIT:** Organización Internacional del Trabajo.
- **Pass-Through (Cláusula Pass-Through):** Mecanismo de traslado o vinculación jurídica obligatoria de compromisos contractuales, normativos y éticos a toda la cadena de suministro y subcontratistas.
- **PLD/FT:** Prevención de Lavado de Dinero y Financiamiento al Terrorismo.
- **PTAR FIM:** Planta de Tratamiento de Aguas Residuales municipal de Francisco I. Madero.
- **PTU:** Participación de los Trabajadores en las Utilidades de las Empresas conforme a la LFT.
- **RFE:** Recinto Fiscalizado Estratégico, régimen aduanero e industrial para el comercio internacional.
- **S.A.P.I. de C.V.:** Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable.
- **SAT:** Servicio de Administración Tributaria, órgano desconcentrado de la SHCP.
- **SEMARNAT:** Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

- **SIMAS FIM:** Sistema Municipal de Aguas y Saneamiento de Francisco I. Madero, Coahuila de Zaragoza.
- **Software Escrow:** Depósito fiduciario o notarial del código fuente, licencias y diagramas de arquitectura de software para garantizar la continuidad operativa ante contingencias del tecnólogo.
- **SPEs (Special Purpose Entities / Sociedades de Propósito Específico):** Entidades vehiculares especializadas constituidas para la operación tecnológica y ejecución de proyectos.
- **STPS:** Secretaría del Trabajo y Previsión Social.
- **Sustainable HUB – FIM:** Ecosistema sustentable de infraestructura hídrica, energética e industrial en Francisco I. Madero, Coahuila.
- **Take-or-Pay:** Esquema contractual comercial de suministro a largo plazo con compromiso de pago o consumo mínimo obligatorio.
- **Water Positive (Impacto Hídrico Positivo):** Principio operativo mediante el cual un proyecto restituye o retribuye al ecosistema local un volumen de agua superior al total extraído o consumido en sus procesos.

1. CÓDIGO DE ÉTICA INSTITUCIONAL.

Sustainable HUB – FIM, a través de los colaboradores de su equipo interno, así como todo el personal de las empresas operadoras, Sociedades de Propósito Específico (SPEs Tecnológicas), la Empresa E.P.C., los despachos de consultoría y las instituciones gubernamentales y privadas que integran el Modelo de Negocio (**HUB FIM S.A.P.I. de C.V., SIMAS FIM y el H. Ayuntamiento de Francisco I. Madero**), deberán apegarse y adoptar de forma irrestricta los valores fundamentales que rigen nuestra imagen, decisiones y eje de crecimiento.

Esta directriz aplica de manera transversal en las tres vertientes del ecosistema: **Agua Responsable FIM, Energía Responsable FIM y RFE Responsable FIM**, garantizando una interacción armónica, ética, transparente y profesional con nuestro entorno social, ambiental y financiero, en estricto apego a los **Estándares de Desempeño sobre Sostenibilidad Ambiental y Social del IFC (Corporación Financiera Internacional - Banco Mundial)**.

Valores Fundamentales:

- **Transparencia Activa y Cero Corrupción:** En un entorno social, industrial y financiero de alta exigencia, la transparencia hacia nuestro equipo, socios comerciales, instituciones públicas, entidades bancarias y la ciudadanía es la base innegociable del modelo. Transparencia implica certeza, rendición de cuentas y verdad. Operamos bajo una política de cero tolerancia al soborno, al conflicto de interés y a la opacidad fiduciaria, garantizando auditabilidad en cada transacción.
- **Puntualidad e Integridad de Compromisos.** Reconocemos el valor estratégico del tiempo de nuestros colaboradores, inversionistas e instituciones aliadas. La puntualidad no solo rige la disciplina interna, sino la ejecución oportuna de reuniones, entregables técnicos, metas físicas de obra (CAPEX), tiempos de respuesta regulatorios y plazos operativos en cada una de las vertientes de Sustainable HUB – FIM.
- **Diferenciación y Valor Compartido.** Definimos nuestro impacto a través de soluciones de economía circular que trascienden el mercado inmobiliario convencional. Aportamos un modelo integral que combina agua tratada de ultra pureza, micro redes de energía limpia y facilitación logística en RFE, atrayendo a empresas con compromisos ESG globales y generando valor social duradero para el municipio.
- **Excelencia, Libertad e Innovación Disruptiva:** Promovemos un entorno de trabajo abierto que respeta y estimula la libertad de pensamiento, la generación de ideas y el talento creativo de nuestros colaboradores como un activo clave para resolver desafíos en descarbonización, eficiencia hídrica y automatización aduanera.
- **Escucha Activa, Consulta Pública y Diálogo Abierto:** La escucha es la base de la libertad de expresión, la gobernanza participativa y la mejora continua (conforme al Estándar de Desempeño 1 del IFC). Garantizamos que nuestros colaboradores, clientes industriales, autoridades gubernamentales y la comunidad local sean escuchados con atención y respeto, integrando sus aportaciones en la toma de decisiones.
- **Responsabilidad Socioambiental y Neutralidad Ecológica:** Asumimos un compromiso genuino con la preservación ecológica y el bienestar comunitario. A través de nuestras vertientes operativas, demostramos que nuestra prioridad trasciende el rendimiento financiero, enfocándonos en dejar una huella hídrica neutra (*Water Positive*), reducir emisiones (Alcance 1 y 2) y certificar la trazabilidad

de la huella de carbono (Alcance 3) mediante inventarios anuales bajo estándares internacionales (GHG Protocol / ISO 14064), erradicando pasivos ambientales en la Región Laguna.

- **Humanismo, Dignidad Laboral y Empatía:** Reconocemos que las organizaciones y comunidades están formadas por personas con aspiraciones, valores y derechos. Integramos una visión humanista en nuestras relaciones laborales (IFC PS2), promoviendo la empatía, la seguridad ocupacional y el bienestar integral de los trabajadores para construir vínculos auténticos a largo plazo.
- **Pasión por el Impacto.** Impregnamos convicción, energía y excelencia en cada proyecto y solución que desarrollamos. La pasión de nuestro equipo por la sostenibilidad e innovación impulsa a Sustainable HUB – FIM a contagiar e inspirar a inversionistas, cadenas de suministro multinacionales e instituciones gubernamentales a sumarse activamente a este modelo de transformación.
- **Capacidad Resolutiva y Enfoque en Soluciones:** Orientamos nuestra gestión hacia la solución efectiva de desafíos técnicos, hídricos, energéticos y sociales. Nos consolidamos como un aliado estratégico confiable, proactivo y capaz de transformar problemáticas complejas en proyectos de infraestructura bancables de alto valor para Francisco I. Madero.
- **Claridad en la Comunicación y Reportabilidad Unificada:** Promovemos una comunicación precisa, transparente y sin ambigüedades en cada acuerdo, contrato y rinde de cuentas. Garantizamos que la información operativa, contractual, ambiental y financiera vinculada al HUB sea plenamente accesible, auditable y comprensible para todas las partes interesadas.
- **Lealtad, Reciprocidad y Blindaje Institucional:** Actuamos con fidelidad, rectitud y compromiso permanente hacia nuestros colaboradores, empresas consumidoras, la comunidad e instituciones aliadas como SIMAS FIM y el H. Ayuntamiento. Construimos relaciones basadas en la lealtad mutua, el respeto a la palabra empeñada y el cumplimiento estricto de los pactos contractuales.
- **No Especulación del Suelo y Desarrollo Orientado a la Infraestructura:** Asumimos el suelo industrial como un activo estratégico de aceleración y desarrollo socioeconómico, no como un fin especulativo. Prohibimos estrictamente la adquisición de lotes con fines de acumulación pasiva o reventa inmobiliaria. Toda cesión o venta a precio preferencial estará legalmente vinculada al desarrollo de infraestructura productiva y a la firma de contratos de consumo de agua tratada, energía y servicios del RFE a largo plazo.

2. CÓDIGO DE CONDUCTA: DERECHOS HUMANOS Y LABORALES.

1.- DERECHOS HUMANOS Y LABORALES.

Los derechos humanos son prerrogativas inherentes a todas las personas, independientemente de su nacionalidad, residencia, género, origen étnico, religión, idioma, condición socioeconómica o afiliación política. En el Modelo de Negocio Sustainable HUB – FIM asumimos la responsabilidad institucional y ética de garantizar el respeto irrestricto a los derechos humanos a lo largo de toda nuestra cadena de valor, en alineación con la Declaración Universal de los Derechos Humanos, los Convenios Fundamentales de la Organización Internacional del Trabajo (OIT) y el Estándar de Desempeño 2 del IFC (Trabajo y Condiciones Laborales).

Esta obligación aplica directamente al personal interno de **HUB FIM S.A.P.I. de C.V.**, así como a las SPEs operadoras, contratistas EPC, empresas consumidoras e instituciones públicas asociadas (**SIMAS FIM y H. Ayuntamiento de Francisco I. Madero**). Prevenir, mitigar y erradicar cualquier violación a los derechos laborales forma parte de nuestro blindaje operativo no negociable.

- I. **Empleo Libremente Elegido y Erradicación del Trabajo Forzado.** - La esclavitud moderna en cualquiera de sus formas, incluyendo el trabajo forzado, obligatorio, por deuda, en condiciones de servidumbre o la trata de personas está estrictamente prohibida en todas nuestras operaciones y en nuestra cadena de suministro.
 - a. **Transparencia Contractual:** Todo colaborador contará desde el primer día con un contrato individual de trabajo escrito, formalizado en su idioma nativo, donde se especifiquen con claridad sus funciones, jornada, salario, prestaciones y condiciones de empleo, de conformidad con la Ley Federal del Trabajo (LFT).
 - b. **Prohibición de Prácticas Coercitivas:** Queda prohibida la retención o custodia forzosa de documentos oficiales de identidad (pasaportes, identificaciones, actas), el cobro de cuotas o tarifas de reclutamiento a los trabajadores, o la imposición de plazos de permanencia obligatoria desproporcionados por concepto de capacitación.
- II. **Jornada de Trabajo, Salarios Dignos y Beneficios Justos-** El esquema de remuneración, beneficios y horarios laborales constituye un elemento central para el bienestar integral de los colaboradores que operan y dan soporte al **Sustainable HUB - FIM**.

- a. **Remuneración Justa:** El pago de salarios y prestaciones dentro del HUB y sus empresas contratistas cumplirá rigurosamente como mínimo con el salario mínimo legal o las tabulaciones de la industria, aplicando siempre la condición laboral que resulte más favorable para el trabajador. Se garantiza el pago oportuno de aguinaldo, vacaciones, prima vacacional y participación en las utilidades (PTU).
 - b. **Límites a la Jornada y Descanso Operativo:** Las jornadas se apegarán a los límites máximos de la LFT. El tiempo extraordinario será estrictamente voluntario, remunerado conforme a la ley y no excederá los límites normativos. Todo el personal disfrutará de al menos un día completo (24 horas continuas) de descanso por cada seis días de trabajo.
- III. **Erradicación Absoluta del Trabajo Infantil y Protección a Menores.** - Existe una política de cero tolerancia respecto al trabajo infantil en toda la estructura del proyecto y sus contratistas.
 - a. **Edad Mínima de Admisión:** Queda estrictamente prohibida la contratación de personas menores de 15 años, o que no hayan concluido la educación básica obligatoria, conforme a la LFT y los convenios de la OIT.
 - b. **Protección Especial a Adolescentes (15 a 17 años):** Los adolescentes que cuenten con autorización legal para trabajar no podrán ser asignados en ningún caso a labores peligrosas, insalubres, nocturnas, en espacios confinados, manejo de químicos (ej. Gas Cloro), obras de construcción activas o turnos que comprometan su educación o desarrollo integral.
- IV. **Trato Humano, No Discriminación y Erradicación del Acoso.** – La dignidad de la persona es el eje articulador de nuestras relaciones laborales. En el **Modelo de Negocios Sustainable HUB - FIM** no se tolera ningún tipo de discriminación, violencia o hostigamiento.
 - a. **Ambiente Libre de Abuso e Intimidación:** Queda estrictamente prohibido el castigo corporal, la coerción física o mental, el abuso verbal, las amenazas, el acoso laboral (*mobbing*) y cualquier conducta intimidatoria.
 - b. **Igualdad y No Discriminación:** Se prohíbe cualquier discriminación basada en raza, color, género, orientación sexual, identidad de género, estado civil, embarazo, religión, opinión política, origen nacional, etnia, discapacidad,

edad o filiación sindical en los procesos de reclutamiento, selección, capacitación, promoción o remuneración.

V. Salud Ocupacional, Seguridad e Higiene Industrial (HSE).

- a. **Entorno de Trabajo Seguro:** Garantizamos el cumplimiento estricto de la NOM-031-STPS-2011 (Construcción) y la NOM-019-STPS-2011 (Comisiones de Seguridad e Higiene). Se proveerá de forma gratuita el Equipo de Protección Personal (EPP) básico y especializado derivado del análisis de riesgos de cada puesto.
- b. **Protocolos Críticos y Servicios Sanitarios:** Se implementarán y capacitarán activamente los protocolos de manejo de sustancias peligrosas (Gas Cloro), espacios confinados y trabajo en alturas, garantizando puntos de hidratación continua, áreas higiénicas de comedor, sanitarios y estaciones de emergencia (lavajojos/regaderas) en todos los frentes operativos.

VI. Equidad de Género e Igualdad de Oportunidades.

- a. **Inclusión Efectiva:** Promovemos la participación equitativa de las mujeres en áreas técnicas, operativas y directivas del proyecto, garantizando el principio de "igual trabajo, igual salario".
- b. **Prevención del Hostigamiento Sexual:** Operamos bajo protocolos estrictos para prevenir, atender y sancionar de forma inmediata cualquier denuncia de hostigamiento o acoso sexual en los centros de trabajo.

VII. Liderazgo Ético y Responsabilidad Individual. - Cada colaborador e integrante directivo tiene el deber de actuar como un referente de integridad, participando obligatoriamente en los programas de capacitación ética, reportando cualquier desviación detectada y colaborando de forma abierta en las auditorías e investigaciones internas.

VIII. Consulta Pública y Mecanismo de Quejas Comunitarias (IFC PS1 y PS7): En alineación con los Estándares de Desempeño del IFC, garantizamos la implementación de un Mecanismo de Atención a la Comunidad y Ejidos colindantes.

Este canal operará de forma independiente al canal de denuncias internas, permitiendo a los habitantes de Francisco I. Madero presentar inquietudes, impactos socioambientales o solicitudes relativas al proyecto. HUB FIM S.A.P.I. de C.V. se obliga a registrar, investigar y responder de manera transparente a cada reporte en un plazo no mayor a 15 días hábiles.

IX. Adquisición Transparente de Tierras y No Reasentamiento Involuntario (IFC PS5):

Se certifica que la adquisición o uso de predios para las infraestructuras de Agua, Energía y RFE se realiza mediante negociaciones voluntarias a precio de mercado y con plena certeza jurídica. Queda estrictamente prohibido cualquier esquema que implique el desalojo forzoso, reasentamiento involuntario o la afectación no compensada de los medios de subsistencia de comunidades urbanas o ejidales colindantes.

X. Protocolo de Seguridad Física, Vigilancia y Derechos Humanos (IFC PS4):

El personal de seguridad privada y resguardo aduanero asignado al RFE y a las infraestructuras de Agua y Energía actuará estrictamente bajo principios de proporcionalidad, legalidad y respeto irrestricto a los Derechos Humanos. Se prohíbe la contratación de vigilantes con antecedentes de abuso o violaciones laborales. Todo el personal de seguridad será capacitado obligatoriamente en resolución pacífica de conflictos y uso mínimo/regulado de la fuerza.

3. CÓDIGO DE INTEGRIDAD OPERATIVA, ANTICORRUPCIÓN Y PLD/FT.

En el Modelo de Negocio Sustainable HUB – FIM opera una directriz absoluta de **Tolerancia Cero** frente a cualquier acto de corrupción, soborno, extorsión, fraude, lavado de dinero o financiamiento al terrorismo. Esta política vincula jurídicamente a **HUB FIM S.A.P.I. de C.V.**, al Fideicomiso Maestro, a las SPEs Tecnólogas, a la Empresa E.P.C., a los proveedores, a las empresas consumidoras y a los servidores públicos municipales o estatales involucrados.

- I. Cero Tolerancia a la Corrupción y Tráfico de Influencias.** - Queda estrictamente prohibido ofrecer, prometer, dar, solicitar, autorizar, pagar o recibir cualquier tipo de soborno, pago indebido, comisión ilícita, gratificación o beneficio económico directo o indirecto a funcionarios públicos, inspectores, empleados estatales, representantes de la iniciativa privada o terceros, con el fin de obtener o retener licencias, autorizaciones RFE, resoluciones ambientales (CONAGUA/SEMARNAT), ventajas comerciales o acelerar trámites operativos.

II. Prohibición de Pagos de Facilitación y Gestión de Obsequios:

- a. **Pagos de Facilitación:** Se prohíbe categóricamente realizar "pagos de agilización" o entregar propinas no oficiales a servidores públicos con el propósito de agilizar trámites ordinarios, inspecciones o permisos de construcción.
- b. **Política de Obsequios y Hospitalidad:** Ningún colaborador o representante podrá aceptar u ofrecer regalos, viajes, entretenimientos o atenciones comerciales que puedan influir, o aparentar influir, en la imparcialidad de una decisión de negocio o adjudicación contractual.
 - i. **Artículos Estrictamente Prohibidos:** Dinero en efectivo o equivalentes (cheques, vales, tarjetas de regalo), financiamiento de viajes personales, vehículos, dispositivos electrónicos de uso personal o entradas a eventos de alto valor.
 - ii. **Artículos Permitidos (Uso Promocional de Bajo Valor):** Artículos utilitarios corporativos con logotipo (plumas, libretas, tazas), reconocimientos institucionales impresos o detalles simbólicos entregados de forma transparente durante festividades oficiales, siempre que su valor comercial sea marginal.

III. Prevención y Gestión Integral de Conflictos de Interés. - Existe un conflicto de interés cuando una relación o interés personal, familiar, financiero o comercial interfiere con la objetividad e integridad de las decisiones que requieren los intereses colectivos del HUB.

- a. **Declaración Obligatoria:** Todo colaborador, directivo o asesor debe declarar por escrito la existencia de relaciones de parentesco (hasta cuarto grado), amistad estrecha o vínculos comerciales con proveedores, contratistas, competidores o funcionarios públicos involucrados en el proyecto.
- b. **Exclusividad Operativa y No Competición:** No se permite participar directa ni indirectamente en empresas o actividades comerciales que compitan o generen un conflicto de interés con las vertientes de Agua, Energía o RFE durante la vigencia de la relación contractual.

IV. Prevención de Lavado de Dinero y Financiamiento al Terrorismo (PLD/FT). - De conformidad con la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (LFPIORPI) y los estándares bancarios internacionales:

- a. **Debida Diligencia e Identificación del Cliente/Socio (KYC - Know Your Customer):** Implementamos filtros rigurosos de verificación sobre el origen de los capitales, la estructura accionaria, los beneficiarios controladores y la reputación legal de las empresas consumidoras (fuentes de pago), los inversionistas del Fideicomiso Maestro, la Empresa E.P.C. y las SPEs operadoras.
- b. **Rechazo de Capitales Ilícitos:** Nos reservamos el derecho unilateral de abstenernos de celebrar contratos o de rescindir de forma inmediata las relaciones comerciales con cualquier entidad que figure en listas de sanciones (OFAC, SAT), o que no logre acreditar la procedencia limpia y transparente de sus recursos.

V. Fidelidad Contable, Transparencia Financiera y Devolución de IVA.

- a. **Veracidad en los Registros (NIF):** Queda prohibida la falsificación, omisión, alteración o manipulación de libros contables, facturas (CFDI), métricas de facturación o estados financieros. Todos los registros deberán reflejar con exactitud la realidad de las operaciones bajo las Normas de Información Financiera.
- b. **Retorno Ineludible de Devoluciones de IVA:** Las SPEs operadoras y tecnológas están legalmente obligadas a gestionar la devolución limpia del IVA derivado del CAPEX y reingresar el 100% de dichos recursos recuperados directamente a las subcuentas del Fideicomiso Maestro para el abono extraordinario al crédito senior del proyecto. El desvío o retención de dichos fondos constituye una falta grave y causal de rescisión inmediata con ejecución de garantías.

VI. Protección de Datos, Privacidad y Secretos Industriales. - En cumplimiento con la LFPDPPP, LGPDPSO y la Ley Federal del Trabajo (Art. 134 y 47):

- a. Confidencialidad Operativa y Derechos ARCO:** Todo el personal, tecnólogos y proveedores suscribirán un Acuerdo de Confidencialidad (NDA) e integrarán el Aviso de Privacidad conforme a la LFPDPPP y LGPDPPSO, garantizando el ejercicio pleno de los Derechos ARCO. Asimismo, las SPEs Tecnólogas mantendrán el depósito fiduciario/notarial de licencias, diagramas y códigos fuente (Software Escrow) para garantizar la continuidad ininterrumpida del negocio ante cualquier contingencia.
- b. Sanciones por Divulgación:** La divulgación no autorizada de información reservada o datos personales causará la rescisión inmediata del contrato sin responsabilidad para la empresa, sin perjuicio de las acciones civiles, administrativas o penales aplicables.

- VII. Adhesión Transversal a la Cadena de Suministro (Cláusula Pass-Through):** Es condición obligatoria para la contratación de la Empresa E.P.C., subcontratistas, proveedores de equipamiento e inquilinos industriales, la firma del Compromiso de Adhesión Transversal al presente Código de Ética e Integridad Operativa. El incumplimiento de estas disposiciones por parte de cualquier miembro de la cadena de suministro facultará a HUB FIM S.A.P.I. de C.V. y al Fideicomiso Maestro a la rescisión inmediata del contrato correspondiente sin responsabilidad para el proyecto.
- VIII. Penalización y Recompra por Incumplimiento de Desarrollo:** Cualquier empresa adquirente de lotes industriales que incurra en inactividad constructiva, especulación comercial o incumplimiento de los consumos mínimos de agua y energía pactados en los contratos Take-or-Pay, se sujetará a la ejecución automática de la cláusula de recompra del inmueble al mismo costo inicial o al cobro de la penalización por diferencial de mercado, garantizando la integridad del modelo de negocio de servicios.
- IX. Protección del Patrimonio Cultural y Protocolo de Hallazgos Fortuitos (IFC PS8 / INAH):** Durante las fases de excavación y construcción ejecutadas por la Empresa E.P.C. o las SPEs, se aplicará el Protocolo de Hallazgos Fortuitos. En caso de descubrir vestigios arqueológicos, históricos o paleontológicos en los predios del proyecto, las obras en el área específica se suspenderán de inmediato, notificando formalmente al Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) para su resguardo legal y peritaje.

4. GOVERNANCE, CANAL DE ÉTICA Y MATRIZ DE CONTROL.

- I. **Canal Ético Institucional y Protocolo de Denuncias.** - Para garantizar la efectividad de este marco normativo, se habilita una vía de comunicación directa, independiente y confidencial para la atención de consultas, reportes de incumplimiento, actos de corrupción o violaciones a los derechos humanos:
- a. Correo Electrónico Oficial de Ética y Denuncias:
aguaresponsablefim@protonmail.com
 - b. **Garantía de No Represalias y Confidencialidad:** Toda denuncia podrá presentarse de forma anónima o identificada. El Comité de Ética del Sustainable HUB – FIM y el Comité Técnico del Fideicomiso Maestro garantizan la estricta confidencialidad del proceso de investigación, protegiendo integralmente al denunciante de buena fe contra cualquier tipo de represalia, sanción, discriminación o afectación laboral/comercial.
 - c. **Evaluación de Desempeño y Medición ESG:** Las resoluciones del Comité de Ética y los reportes socioambientales alimentarán trimestralmente la Matriz de Indicadores Clave de Desempeño (KPIs) del Fideicomiso Maestro, dictaminando el nivel de cumplimiento ESG y la validez de los incentivos operativos de los participantes.
- II. **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

CÓDIGO DE ÉTICA, CONDUCTA E INTEGRIDAD OPERATIVA Sustainable HUB - FIM.

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

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	28 JULIO 2026	Publicación e instrumentación inicial del Modelo de Negocio base.
2.0	10 AGOSTO 2026	Modificación por escalamiento al ecosistema integral Sustainable HUB – FIM (Agua, Energía y RFE).
3.0	25 AGOSTO 2026	Actualización y alineación estructural a los Estándares del IFC (PS1 a PS8) , normativas PLD/FT (LFPIORPI), candados anti-especulación del suelo, mecanismos de consulta comunitaria (PS1/PS7), no reasentamiento (PS5), seguridad y DDHH (PS4) , hallazgos fortuitos (PS8) , trazabilidad de huella de carbono (GHG Protocol), Software Escrow, Derechos ARCO y medición de KPIs ESG.
3.1.	26 AGOSTO 2026	Inclusión formal del Glosario de Términos, Siglas y Acrónimos Técnico-Jurídicos (Sección 1) con cobertura del 100% de los términos en inglés, acrónimos institucionales (SIMAS, PTAR, FIM, RFE, IFC, ESG, etc.) e indicadores técnicos del proyecto.

FIN DEL DOCUMENTO.....