- **DESPACHO LEGAL EN MATERIA LABORAL Y MERCANTIL (ESTRUCTURA DUAL: DESPACHO LOCAL IN SITU Y DESPACHO MULTIDISCIPLINARIO NACIONAL).**

A. DEFINICIÓN, IDENTIDAD Y NATURALEZA JURÍDICA.

- **Naturaleza Jurídica y Arquitectura Dual (Joint Counsel):** Para erradicar la exposición a riesgos de cumplimiento normativo (Compliance Risk) y asegurar una ejecución impecable, la entidad opera no solo como un órgano auxiliar, sino como un ecosistema jurídico colaborativo de alta especialización. Esta Estructura Dual se rige bajo un mandato fiduciario unificado (Joint Counsel), donde ambas firmas actúan en absoluta sinergia para blindar la legalidad de todas las capas del proyecto, garantizando que cada contrato y permiso cumpla con los estándares de "Bancabilidad" exigidos por el Inversionista Senior. Se articula operativamente de la siguiente manera:

  - **Despacho Legal Local (Ejecución Táctica y Control Territorial):** Constituye el brazo ejecutor responsable de la gestión legal "en la trinchera" operativa. Abarca de manera directa e integral las materias territoriales: derecho mercantil, negociaciones y asambleas ejidales, materia laboral, formalización de contratos inmobiliarios, cabildeo municipal y supervisión de obtención de licencias por parte de la empresa EPC (fase de Capex) y la conservación de las licencias de las empresas tecnólogas de RFE-PIC, Agua y Energía (fase de Opex). Su profundo arraigo y conocimiento del entorno sociopolítico mitiga cualquier riesgo de bloqueo social, sindical o corporativo local. Mantiene la presencia física permanente en el Centro de Mando (2.º y 3.er piso de la Presidencia Municipal) para la atención *in situ*, la verificación del SIROC/IMSS, y es la entidad facultada para la notificación formal de Cartas de No Conformidad.

  - **Despacho Multidisciplinario Nacional (Estrategia Regulatoria y Rigor Institucional):** Actúa como el arquitecto legal de alto nivel, con un perfil de firma Tier 1 o consultora global. Su función fundamental es estructurar el andamiaje complejo y respaldar permanentemente al despacho local ante desafíos de alta especialización. Asume la directriz estratégica en materias de extrema complejidad regulatoria, tales como: la estructuración de contratos de suministro de energía (PPAs) bajo la figura de abasto aislado ante la CRE, la tramitología aduanera del Recinto Fiscalizado Estratégico

(RFE) ante la ANAM/SAT, y la auditoría de los protocolos internacionales del Inversionista Senior.

- **Independencia Absoluta y Cero Conflicto de Interés:** Para garantizar la objetividad e imparcialidad irrefutable de sus dictámenes, revisiones y auditorías regulatorias, ninguna de las dos firmas que integran la Estructura Dual podrá mantener filiación corporativa, accionaria, representación legal previa ni relaciones comerciales de ninguna índole con la Empresa E.P.C., las Empresas Tecnólogas (SPEs de Agua, Energía, RFE), la Empresa Inmobiliaria, ni con las centrales sindicales operativas. Ambas firmas actúan con total independencia profesional y lealtad fiduciaria exclusiva en defensa del patrimonio de HUB FIM S.A.P.I. de C.V. y del Fideicomiso Maestro.

- **Posición en el Ecosistema, Sinergia y Cobertura Integral (Vehículo de Cumplimiento Multidisciplinario):** Constituye el máximo escudo de certeza jurídica, gobernanza corporativa, blindaje contractual y fiscalización regulatoria del Sustainable HUB – FIM. Su posición es transversal, operativa y simbiótica, asumiendo facultades plenipotenciarias en las siguientes áreas críticas:

  - **Arquitectura, Redacción y Emisión de la Totalidad Contractual:** Es la única entidad facultada y responsable absoluta del diseño, dictaminación técnica, revisión y emisión de absolutamente todos los contratos requeridos para el funcionamiento del modelo de negocio. Esto abarca de manera irrestricta los contratos de la Empresa E.P.C., los acuerdos de la Supervisión Externa, los mandatos de la Contraloría Fiscal (Slack), las alianzas con la Empresa Inmobiliaria, las escrituras de compraventa de tierras y todos los esquemas complejos de arrendamiento y suministro (Take-or-Pay, O&M) con los inquilinos (Off-takers). Nada se firma sin su validación y blindaje.

  - **Gestión y Auditoría Regulatoria en Fase CAPEX (Fiscalización y Acompañamiento):** Audita de forma incesante a la Empresa E.P.C. y a las SPEs Tecnólogas para garantizar que los procedimientos de tramitación, integración y obtención de permisos (municipales, ambientales, ANAM, SAT, CRE, SENER) se ejecuten sin desviaciones. Su labor no se limita a la fiscalización punitiva; asumen un rol táctico y proactivo, brindando asesoría y destrabando cuellos de botella burocráticos para ayudar a los contratistas a asegurar que las licencias se obtengan en tiempo y forma.

  - **Vigilancia Operativa Permanente (Fase OPEX) y Prevención de Revocaciones:** Durante los 30 años de la etapa de operación, el ecosistema legal ejecuta auditorías preventivas e ininterrumpidas sobre las prácticas

operativas de las SPEs Tecnólogas. El objetivo es identificar y neutralizar alertas tempranas, requerimientos de las autoridades o incidencias menores *antes* de que escalen a un riesgo de revocación, multa o clausura de los permisos, garantizando una continuidad operativa sin sobresaltos.

- **Gestión de Crisis y Atención de Emergencias (CAPEX y OPEX):** Ambas firmas (Local y Nacional) asumen la responsabilidad directa e ineludible de intervenir, gestionar y contener legalmente cualquier situación de emergencia, accidente laboral, siniestro o contingencia de alto impacto que se suscite en el sitio. Actúan desde el Centro de Mando (solo Despacho Legal Local) para neutralizar el evento en tiempo real, evitando que la crisis escale, paralice la obra o ponga en riesgo la viabilidad y reputación del modelo de negocio.

- **Erradicación de Pasivos Ocultos y Adeudos a Terceros:** Ejerce una vigilancia jurídica y mercantil rigurosa sobre la E.P.C., las SPEs Tecnólogas y su cadena de subcontratistas para garantizar que mantengan un historial de cero adeudos con terceros (proveedores locales, sindicatos o prestadores de servicios). Este blindaje erradica definitivamente la práctica nociva del abandono de sitio con cuentas por pagar, protegiendo al Fideicomiso Maestro y a HUB FIM S.A.P.I. de C.V. contra cualquier intento de cobro, embargo o demanda solidaria por pasivos ajenos al término de sus respectivas intervenciones.

- **Sinergia Institucional y Paz Laboral:** Trabaja en coordinación permanente con la Contraloría Fiscal Permanente para asegurar que todos los contratos y operaciones nazcan con un blindaje jurídico-fiscal impecable. Su función territorial abarca garantizar la paz social y laboral, erradicando de raíz contingencias patronales (REPSE) y neutralizando bloqueos sindicales o ejidales.

B. FUNCIONES CLAVE Y APORTACIÓN AL MODELO DE NEGOCIOS.

○ NDA, Gobernanza Institucional y Mando Directivo In Situ (Torre de Control):

- **Bóveda de Secrecía y Custodia Fiduciaria:** Suscribe el Convenio de Confidencialidad Institucional (NDA) y el Aviso de Privacidad Integral conforme a la LFPDPPP y LGPDPPSO (Derechos ARCO). Actúa como el custodio absoluto de la estrategia legal, corporativa, laboral, regulatoria y comercial del desarrollo, operando bajo un estándar de secrecía inquebrantable.

- **Despliegue Táctico y Mando Unificado:** El Despacho Legal Local mantiene acreditado a un Representante Técnico-Legal investido con poder notarial ejecutivo y a su equipo administrativo, operando de forma ininterrumpida desde la "Torre de Control" del proyecto (2.º y 3.er piso de la Presidencia Municipal de Francisco I. Madero). Esta célula cuenta con la asesoría y directriz permanente del Despacho Multidisciplinario Nacional, garantizando resolución de crisis en campo con respaldo institucional en tiempo real.

- **Arquitectura, Redacción y Emisión Centralizada de la Totalidad Contractual:**

  - **Monopolio de Redacción y Dictaminación Mercantil:** La Estructura Dual es el único órgano facultado para diseñar, dictaminar, redactar y emitir **absolutamente todos los contratos** requeridos en el modelo de negocio.

  - **Esto abarca de manera obligatoria:** las escrituras de compraventa de tierras, los contratos marco de la Empresa E.P.C. (Lump-Sum Turn-Key), los convenios con la Supervisión Externa, Inmobiliaria y despachos asesores, y la compleja ingeniería mercantil de los arrendamientos y el suministro de agua/energía (*Take-or-Pay*) con los Inquilinos (Off-takers), Litigios procesales en todas las diciplinas del derecho, formalización de cobro de garantías. Se garantiza que cada instrumento nazca con anclaje jurídico perfecto (cargas *Propter Rem* y cláusulas de salvaguarda) a favor del Fideicomiso Maestro.

- **Acompañamiento, Auditoría y Blindaje Regulatorio (Fases CAPEX y OPEX):**

  - **Gestión Proactiva de Permisos Críticos (Fase CAPEX):** Audita y fiscaliza que la Empresa E.P.C. y las SPEs Tecnólogas armen correctamente los expedientes ante la ANAM/SAT (Recinto Fiscalizado Estratégico) y CRE/SENER/CENACE (Energía). Su labor no es solo punitiva; asume un rol proactivo de acompañamiento táctico, brindando el *know-how* corporativo para destrabar cuellos de botella burocráticos y ayudar a los contratistas a obtener sus licencias en tiempo y forma.

  - **Vigilancia Preventiva y Continuidad (Fase OPEX a 38 Años):** Ejecuta un monitoreo permanente e intrusivo sobre las prácticas operativas de las Tecnólogas. Identifica debilidades, incidencias o alertas tempranas antes de que la autoridad emita requerimientos, neutralizando el riesgo desde la raíz

para que jamás existan causales de caducidad, revocación, multas o suspensión de los permisos que sustentan la Bancabilidad del proyecto.

- **Gestión de Crisis, Siniestros y Continuidad del Ecosistema:**

  - **Intervención Plenipotenciaria de Emergencias:** Ambas firmas (Local y Nacional) tienen la responsabilidad ineludible de intervenir jurídicamente, de forma inmediata, ante cualquier accidente de obra, siniestro industrial, evento de fuerza mayor o crisis operativa que se suscite tanto en CAPEX como en OPEX. Ejercen una contención legal en sitio para resolver la emergencia, deslindar responsabilidades rápidamente y evitar paralizaciones que pongan en riesgo el avance y el prestigio del ecosistema.

- **Erradicación de Pasivos Ocultos y Auditoría de Cero Adeudos a Terceros:**

  - **Blindaje contra Subcontratistas y Abandono de Sitio:** Ejerce una auditoría continua, mercantil y corporativa sobre la Empresa E.P.C., las SPEs Tecnólogas y todos sus subcontratistas en cadena, vigilando su estatus de solvencia. El objetivo es garantizar que mantengan un historial inmaculado de cero adeudos con proveedores locales, sindicatos o prestadores de servicios. Este control erradica la práctica nociva del abandono de obra con cuentas por pagar y previene el riesgo de que terceros exijan cobros, demandas por solidaridad pasiva o embargos contra el Fideicomiso Maestro o HUB FIM S.A.P.I. de C.V.

- **Gobernanza Sindical, Paz Laboral y Fiscalización Obrero-Patronal (IMSS/SIROC):**

  - **Gobernanza Sindical:** El Despacho Local diseña en sitio la estrategia de relaciones laborales, mientras el Despacho Nacional modera y valida los Contratos Colectivos de Trabajo de la E.P.C. y SPEs, estructurando cláusulas herméticas para prevenir paros, extorsiones o emplazamientos a huelga.

  - **Auditoría y Dictaminación REPSE:** Fiscaliza de forma ininterrumpida el cumplimiento de la LFT, salud ocupacional (NOM-031-STPS) y las altas ante el IMSS/INFONAVIT integradas en el registro SIROC unificado de la obra. Dictamina estrictamente la validez operativa de los padrones REPSE, anulando de raíz imputaciones de subcontratación ilícita hacia la promotora.

- **Potestad Coercitiva y Emisión de "Cartas de No Conformidad Legal" (NCR):**

- La Estructura Dual detenta facultades vinculantes plenas para emitir el apercibimiento formal de "Carta / Manifestación de No Conformidad Legal y Regulatoria".

- Este gatillo corporativo se detona ante vicios de nulidad en contratos, omisiones en el SIROC/IMSS, riesgos de huelga, violaciones HSE, o negligencia burocrática en la obtención/conservación de los permisos clave.

- El instrumento notifica a la S.A.P.I. y exige a la infractora la entrega perentoria de un Análisis de Causa Raíz y Matriz de Riesgos. La desatención o respuesta deficiente configura causal directa para la retención automática de estimaciones (CAPEX) o comisiones operativas (OPEX), habilitando la rescisión contractual y la ejecución de colaterales fiduciarios.

- **Informes Ejecutivos de Estatus Legal y Gobernanza Fiduciaria:**

  - **Asiento en el Fideicomiso:** La Estructura Dual cuenta con un asiento corporativo designado (con derecho a voz, pero sin voto) dentro de la mesa del Comité Técnico del Fideicomiso Maestro, representado conjuntamente por ambas firmas.

  - **Rendición de Cuentas (KPLIs):** Presenta periódicamente reportes de grado institucional, incluyendo el Semáforo de Paz Social (IMSS/SIROC), el Dictamen de la Cartera de Contratos formalizados, y el estatus pormenorizado de tramitación y conservación de permisos ante la ANAM/CRE/SENER, dotando de total certidumbre al Inversionista Senior.

- **Blindaje Contractual Mercantil (Dictaminación y Enlace Fiduciario con la Empresa Inmobiliaria):**

  - **Diseño Institucional de Formatos Marco:** El Despacho Multidisciplinario Nacional diseña, estructura y actualiza jurídicamente los formatos oficiales, inamovibles y exclusivos para los Contratos de Compraventa de macro lotes y Contratos de Arrendamiento de naves e inmuebles industriales (ya sea en modalidad *Build-to-Suit* o de inventario).

  - **Dictaminación Previa, Vinculante y Obligatoria (Condición Suspensiva):** La Estructura Dual (Despacho Legal Local y Despacho Nacional) somete a una revisión exhaustiva y aprueba obligatoriamente cada contrato mercantil negociado por la Empresa Inmobiliaria antes de permitir su firma con el cliente final. Queda estrictamente prohibida la formalización de cualquier instrumento

comercial o convenio que carezca de este dictamen aprobatorio previo, declarándose nulo de pleno derecho cualquier acto realizado al margen de esta disposición.

- **Escrutinio Legal y Cláusulas Innegociables:** Esta dictaminación forense garantiza la perfecta ejecutabilidad jurídica y asegura la inclusión mandataria de las siguientes cláusulas fiduciarias en cada contrato:

  - **Titularidad Patrimonial y Aislamiento:** Reconocimiento expreso de la titularidad patrimonial única, exclusiva e inembargable a favor del Fideicomiso Maestro sobre todos los inmuebles del desarrollo.

  - **Canalización Fiduciaria de Flujos (*Ring-Fencing*):** Redireccionamiento directo, incondicional e irrevocable del 100% de los flujos económicos hacia las CLABES Fiduciarias estandarizadas, asegurando el cumplimiento de la cascada de pagos sin intermediación alguna.

  - **Cláusula *Take-or-Pay* (Incondicionalidad de Pago):** Inserción vinculante de la obligación de consumo o pago mínimo garantizado para el suministro de agua tratada, energía limpia ininterrumpida, operación del RFE y cuotas de mantenimiento. Esta obligación es exigible y aplicable independientemente de si el inquilino o adquirente ha iniciado o concluido la edificación de sus instalaciones.

  - **Candados de Control Anti-Especulación:** Imposición de severas restricciones patrimoniales contra la especulación inmobiliaria, incluyendo la obligación de pago de mínimos desde la fase de construcción y el sometimiento obligatorio al filtro del Comité Técnico fiduciario para autorizar cualquier figura de sustitución, cesión de derechos o subarrendamiento de inquilinos.

  - **Gobernanza Institucional y Estándares Internacionales (ESG):** Formalización de la adhesión irrevocable del prospecto al Reglamento Interno del RFE y del Parque Convencional, así como el acatamiento irrestricto al Código de Ética y al Sistema de Estándares ESG dictados por la Corporación Financiera Internacional (Normas de Desempeño IFC PS1 a PS8).

  - **Deslinde de Solidaridad Patronal y Legal:** Renuncia expresa, formal e irrenunciable por parte del inquilino, comprador u *Off-taker* a invocar

derechos de sustitución patronal, o a ejercer demandas por solidaridad pasiva o laboral en contra del Fideicomiso Maestro o de la operadora HUB FIM S.A.P.I. de C.V.

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

- **R-LEGAL-01:** Gobernanza Sindical, Dictaminación de CCT y Blindaje de Continuidad (Cero Paros en Obra):

  - **Supervisión de Campo y Mediación Táctica (Presencia Permanente):** El Despacho Legal Local (In Situ) asume el control directo y permanente de la estrategia de mediación laboral en el terreno. Mantiene presencia física inquebrantable en las mesas de negociación con centrales sindicales (locales y regionales) desde la Torre de Control, asegurando la gobernanza, desactivando conflictos en su fase embrionaria y garantizando la paz social necesaria para la continuidad ininterrumpida de la obra.

  - **Blindaje Nacional y Validación Corporativa de Contratos Colectivos:** El Despacho Multidisciplinario Nacional asume la responsabilidad fiduciaria de validar y dictaminar estratégicamente la firma de todos los Contratos Colectivos de Trabajo (CCT) suscritos por la Empresa E.P.C. y las SPEs Tecnólogas. Esta revisión exhaustiva incorpora cláusulas de protección herméticas diseñadas para erradicar cualquier posibilidad de emplazamiento a huelga, paros laborales no programados o extorsiones sindicales que comprometan el cronograma de ejecución en la fase CAPEX o la viabilidad operativa durante la fase OPEX.

- **R-LEGAL-02:** Dictamen Previo Mercantil y Auditoría Forense de Permisos Regulatorios (RFE y Energía):

  - **Filtro Mercantil, Monopolio Contractual y Blindaje Take-or-Pay:** La Estructura Dual (Despacho Local y Nacional) ejerce el monopolio absoluto sobre el cierre contractual y una vigilancia implacable sobre las gestiones de la Empresa Inmobiliaria. Impone un escrutinio jurídico obligatorio e ineludible sobre cada contrato negociado, garantizando forensemente la inserción de las cláusulas de canalización directa e incondicional de los flujos económicos hacia las CLABES Fiduciarias, la exigibilidad inquebrantable de los consumos mínimos garantizados (Take-or-Pay) y los candados restrictivos contra la

especulación inmobiliaria. Todo contrato o acuerdo firmado al margen de este dictamen aprobatorio previo carecerá de validez y será declarado nulo de pleno derecho.

- **Fiscalización Regulatoria Permanente y Prevención de Revocaciones (Fases CAPEX/OPEX):** Audita de manera preventiva, continua e intrusiva a las SPEs Tecnólogas para asegurar que la tramitología avance sin contratiempos, evitando cualquier escenario de "Fracaso Regulatorio". Durante la Fase de Construcción (CAPEX), audita y exige la obtención en tiempo y forma de las autorizaciones aduaneras del Recinto Fiscalizado Estratégico (ANAM/SAT) y los permisos de generación energética bajo la figura estatutaria de abasto aislado (CRE/SENER/CENACE). Durante la Fase de Operación (OPEX), ejecuta inspecciones periódicas ininterrumpidas para garantizar el cumplimiento irrestricto de las condicionantes legales y los Términos de Referencia, neutralizando cualquier alerta temprana antes de que la autoridad pueda iniciar un procedimiento de suspensión, multa o revocación de los permisos.

- **R-LEGAL-03:** Auditoría Continua IMSS, SIROC, LFT y Deslinde Corporativo REPSE:

  - **Fiscalización Forense de Campo (Despacho Legal Local):** Operando desde la Torre de Control, el Despacho Local ejecuta una auditoría táctica e inquebrantable sobre las obligaciones obrero-patronales de la Empresa E.P.C., las SPEs Tecnólogas y toda su cadena de subcontratistas. Fiscaliza en tiempo real las altas del personal, el pago del SUA y la trazabilidad del registro maestro en el SIROC, garantizando jurídicamente que la E.P.C. absorba toda la carga laboral bajo la figura innegociable de Responsable Único de Ejecución.

  - **Dictaminación Estratégica REPSE y Escudo de No Solidaridad Patronal (Despacho Nacional):** El Despacho Multidisciplinario Nacional asume la responsabilidad fiduciaria de someter a escrutinio corporativo y dictaminar la validez de los registros REPSE (Padrón de Prestadores de Servicios Especializados) de los contratistas. Este blindaje jurídico de alto nivel erradica de raíz cualquier riesgo de subcontratación ilícita y certifica el deslinde absoluto de responsabilidad solidaria, protegiendo de manera infranqueable el patrimonio de la promotora HUB FIM S.A.P.I. de C.V., del Inversionista Senior y del Fideicomiso Maestro ante cualquier contingencia, demanda laboral o requerimiento de la STPS.

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

  - **Instrumentación Coercitiva y Notificación Vinculante:** En su calidad de máxima autoridad de vigilancia corporativa, la Estructura Dual (Despacho Local y Nacional) detenta la potestad fiduciaria e irrevocable para emitir e instrumentar el apercibimiento formal denominado "Carta / Manifestación de No Conformidad Legal y Regulatoria" (NCR). Este gatillo institucional se detona instantáneamente ante el hallazgo de cualquier incumplimiento normativo, vicio de nulidad en contratos mercantiles, contingencias obrero-patronales o negligencia comprobada en la tramitación y conservación irrestricta de permisos regulatorios (RFE, CRE, SENER).

  - **Protocolo de Matriz Causa Raíz y Congelamiento Fulminante de Flujos:** La sola emisión de la NCR, canalizada y convalidada por la Torre de Control (HUB FIM S.A.P.I. de C.V.), ejerce un bloqueo automático, unilateral e inapelable sobre los pagos fiduciarios. Para revertir la sanción, la empresa infractora tiene la obligación ineludible de entregar un expediente que contenga una Matriz de Riesgos con su respectivo Análisis de Causa Raíz dentro de un periodo perentorio e improrrogable de subsanación de 10 (diez) días hábiles. La desatención, omisión o falta de solución técnica en dicho plazo faculta irrevocablemente a la S.A.P.I. a ordenar al Fideicomiso Maestro el congelamiento definitivo de las dispersiones de OPEX (o CAPEX, según la fase operativa), constituyendo causal directa de rescisión contractual inmediata y ejecución sumaria de las garantías fiduciarias de la entidad infractora.

- **R-LEGAL-05:** Póliza de Responsabilidad Profesional, Dictamen Dual Vinculante y Cero Tolerancia a la Mala Praxis:

  - **Garantía Fiduciaria Institucional (Póliza de Responsabilidad Profesional):** Como condición suspensiva y precedente ineludible para el inicio de su mandato fiduciario, ambas firmas integrantes de la Estructura Dual (Despacho Local y Despacho Nacional) están obligadas a emitir y depositar en la bóveda del Fideicomiso Maestro una Póliza de Responsabilidad Profesional (Fianza de Cumplimiento de Servicios Legales). Este instrumento blinda financieramente al ecosistema contra cualquier daño patrimonial derivado de omisiones, fallas de estrategia o mala praxis jurídica.

- **Cláusula Gatillo de Rescisión Fulminante y Ejecución Sumaria:** Se configura bajo una política de "Cero Tolerancia" como causal de rescisión contractual inmediata, sumaria y extrajudicial —detonando la ejecución fulminante de sus fianzas a primer requerimiento y sin necesidad de resolución judicial— cualquier acto de negligencia jurídica comprobada. Estas causales de despido y cobro incluyen:

  - **Fracaso en la Contención Social:** Negligencia, ceguera de taller o impericia en la gestión y contención de paros laborales, emplazamientos a huelga o bloqueos sindicales que paralicen la obra.

  - **Vicios en Dictaminación Mercantil:** La aprobación o dictaminación errónea de contratos que vulnere las cláusulas *Take-or-Pay*, comprometa la titularidad inembargable del Fideicomiso o falle en enrutar los flujos a las CLABES Fiduciarias.

  - **Fracaso Regulatorio:** La omisión, descuido o falta de acompañamiento en el seguimiento continuo de los permisos críticos (RFE ante ANAM/SAT, y Generación/Abasto Aislado ante CRE/SENER) que derive en requerimientos no atendidos, sanciones, multas o la pérdida catastrófica de las autorizaciones.

  - **Vulneración de Secrecía:** Cualquier violación comprobada al Convenio de Confidencialidad Institucional (NDA), filtración de estrategia corporativa o vulneración a los Derechos ARCO.

- **Condiciones Precedentes para Inicio de Servicios:**

  - **Formalización del Convenio de Co-Responsabilidad Legal y Coordinación Operativa:** Suscripción y perfeccionamiento del instrumento jurídico de Co-Responsabilidad que establece el mandato unificado y la coordinación estratégica entre el Despacho Legal Local (In Situ) y el Despacho Legal Multidisciplinario Nacional, garantizando una actuación fiduciaria cohesionada (Joint Counsel).

  - **Acreditación Forense de Independencia y Cero Conflicto de Interés:** Presentación y validación de una declaración jurada vinculante que acredite la Independencia Absoluta y Cero Conflicto de Interés de la Estructura Dual respecto a la Empresa E.P.C., las SPEs Tecnólogas, la Empresa Inmobiliaria

y las Centrales Sindicales, asegurando su imparcialidad y lealtad exclusiva hacia HUB FIM S.A.P.I. de C.V. y el Inversionista Senior.

- **Entrega del Dossier Corporativo y Carta de Invitación (Documento Habilitante):** Presentación, entrega y convalidación formal de un Dossier de Presentación Corporativa (por ambas firmas) que acredite su prestigio, experiencia internacional y el perfil de los socios directores. Se deberá anexar, con carácter de documento habilitante ineludible, la Carta de Invitación Institucional emitida por HUB FIM S.A.P.I. de C.V.

- **Presentación del Protocolo de Auditoría Regulatoria Integral:** Diseño, presentación y aprobación del Protocolo Estratégico de Auditoría Regulatoria para la fase CAPEX y OPEX, enfocado en el seguimiento, gestión proactiva y blindaje de los Permisos del Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE ante ANAM/SAT) y Generación/Abasto Aislado (ante CRE/SENER).

- **Acreditación de Cédulas y Patentes Notariales:** Presentación y acreditación rigurosa de las Cédulas Profesionales vigentes, patentes notariales y registros correspondientes de los socios titulares y representantes designados de ambas firmas.

- **Depósito Fiduciario de la Fianza de Cumplimiento (Responsabilidad Profesional):** Emisión y depósito previo en la bóveda del Fideicomiso Maestro de la Fianza de Cumplimiento de Servicios Legales (Póliza de Responsabilidad Profesional) aportada conjuntamente por la Estructura Dual, para blindar al ecosistema ante cualquier contingencia derivada de negligencia o mala praxis.

- **Gobernanza de Datos (NDA / ARCO) y Despliegue del Mando In Situ:** Formalización inquebrantable del Convenio de Confidencialidad Institucional (NDA) y el Aviso de Privacidad Integral conforme a la LFPDPPP y LGPDPPSO (garantizando el pleno ejercicio de los Derechos ARCO). Asimismo, se materializará la instalación física, permanente y operativa del Representante Técnico-Legal (con poder notarial) y su Asistente Administrativo en el Centro de Mando (Torre de Control) ubicado en las oficinas del 2.º y 3.er piso de la Presidencia Municipal de Francisco I. Madero, bajo la subordinación del Mando Unificado de la S.A.P.I..

D. ESQUEMA DE INTERACCIÓN FINANCIERA Y CASCADA DE PAGOS (WATERFALL) — ENFOQUE DESPACHO LEGAL DUAL.

- **Ingreso Base (Concentración Fiduciaria de Recaudo):**

  - **Regla Operativa y Mecanismo:** Auditabilidad jurídica y forense del 100% de los flujos económicos que ingresan al ecosistema, garantizando que sean canalizados directa e incondicionalmente a las CLABES Fiduciarias de la Cuenta Concentradora Central.

  - **Cobertura y Destino:** La Estructura Legal Dual (Local y Nacional) tiene estrictamente prohibido recaudar, intermediar o custodiar fondos derivados de ventas, rentas o apartados. Su mandato se limita a dictaminar la legalidad de los cobros y asegurar que la arquitectura de cada contrato obligue a los inquilinos a depositar en el Fideicomiso Maestro, fungiendo este como bóveda inerte.

- **Dictaminación Mercantil y Regulatoria (Filtro Previo Contractual y Permisos):**

  - **Regla Operativa y Mecanismo:** Ejecución de un escrutinio jurídico ineludible sobre todos los contratos mercantiles negociados por la Inmobiliaria, acoplado a una auditoría milimétrica del avance de la Empresa E.P.C. y las Tecnólogas en la tramitación de permisos críticos: RFE (ANAM/SAT) y Generación/Abasto Aislado (CRE/SENER).

  - **Cobertura y Destino:** Este dictamen dual opera como una Condición Suspensiva irrenunciable. Sin la convalidación de ambas firmas, se declara la nulidad jurídica de cualquier preventa y se bloquea de manera automática la liberación de fondos de CAPEX destinados a la construcción de infraestructura tecnológica.

- **Auditoría Patronal Forense (Verificación SIROC / IMSS / REPSE):**

  - **Regla Operativa y Mecanismo:** Fiscalización estricta, en campo y documental, de los comprobantes de pago del IMSS, la trazabilidad del registro maestro SIROC y la vigencia de los padrones REPSE de la Empresa E.P.C. y su cadena de subcontratistas. Este cotejo es de carácter obligatorio antes de que el Fideicomiso libere el pago de estimaciones de obra.

- **Cobertura y Destino:** Actúa como el máximo escudo de indemnidad laboral. Este blindaje asegura la erradicación de pasivos ocultos patronales y protege al ecosistema contra emplazamientos a huelga, multas, clausuras u observaciones dictaminadas por la STPS o el IMSS.

- **Dispersión de OPEX (Honorarios Profesionales de Consultoría Legal):**
  - **Regla Operativa y Mecanismo:** Presentación y retención mensual de honorarios por los servicios fiduciarios de representación legal, mediación sindical, blindaje regulatorio y dictaminación mercantil. La S.A.P.I. instruye el pago tras la conciliación exitosa del cumplimiento normativo y la verificación de paz social en obra.

  - **Cobertura y Destino:** Fondeo exclusivo y etiquetado para sostener el despliegue del Representante Técnico-Legal en la Torre de Control (Despacho Local In Situ) y garantizar el soporte estratégico corporativo permanente del Despacho Multidisciplinario Nacional.

- **Garantía de Responsabilidad Profesional (Fianza de Cumplimiento Legal):**

  - **Regla Operativa y Mecanismo:** Depósito previo y resguardo en las bóvedas del Fideicomiso Maestro de la Fianza de Cumplimiento de Servicios Legales aportada conjuntamente por la Estructura Dual como condición de arranque operativo.

  - **Cobertura y Destino:** El Beneficiario Único e irrevocable de esta garantía es el Fideicomiso Maestro. Se faculta su ejecución sumaria, directa y extrajudicial ante negligencia comprobada, incapacidad para contener paros de obra, vicios en los contratos dictaminados, pérdida de la secrecía (NDA), o fallas regulatorias que deriven en la revocación de los permisos RFE o CRE.

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

- **Alineación ESG / IFC:** Cumplimiento irrestricto de los estándares IFC PS1 (Gestión Socioambiental y Consulta Pública) e IFC PS2 (Trabajo, Condiciones Laborales de Seguridad y Paz Social).

- **KPLIs Vinculados:**

  - **KPLI S-1:** Paz Laboral en Obra y Operación ($LTIFR = 0$ por paros, cero huelgas o bloqueos sindicales).

- **KPLI G-1:** Tolerancia Cero al Soborno, Extorsión o Corrupción Sindical (“0” incidentes)
- **KPLI G-2:** Conservación y Vigencia de Permisos Regulatorios (100% de autorizaciones RFE de ANAM/SAT y Permisos de Generación de la CRE/SENER vigentes y sin observaciones).

- **KPLI G-3:** Integridad Contractual Mercantil y Auditoría (100% de contratos formalizados con cláusulas *Take-or-Pay*, Fideicomiso y ESG, y 0 Cartas de No Conformidad Legal/Regulatoria sin resolver).

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

- **Omisión o Negligencia en Permisos Regulatorios (R-LEGAL-02 / Riesgo de Fracaso Regulatorio):** La falta de auditoría forense, negligencia o ceguera de taller por parte de la Estructura Dual que derive en el retraso injustificado, prevención no atendida, suspensión o revocación definitiva de los permisos críticos (RFE ante ANAM/SAT o Generación/Abasto Aislado ante CRE/SENER) tramitados por las SPEs Tecnólogas, será clasificada como daño patrimonial directo y "Fracaso Regulatorio". Este evento faculta a HUB FIM S.A.P.I. de C.V. para instruir al Fideicomiso Maestro la rescisión fulminante del contrato de la Estructura Dual de manera sumaria y extrajudicial, detonando la ejecución a primer requerimiento de su Fianza de Cumplimiento (Póliza de Responsabilidad Profesional).

- **Disrupciones Logísticas Operativas Imputables a Negligencia (R-LEGAL-01 / Riesgo de Continuidad):** El estallamiento de bloqueos, paros no programados, extorsiones sindicales o disrupciones logísticas operativas imputables a la falta de contención táctica, negligencia en la mediación de campo o fallas en la dictaminación de los Contratos Colectivos (CCT) por parte de la Estructura Dual, configurará una causal ineludible de rescisión de pleno derecho. HUB FIM S.A.P.I. de C.V. procederá a la expulsión inmediata de la firma y la ejecución sumaria de sus garantías fiduciarias para resarcir las afectaciones al cronograma de obra o a la continuidad operativa del parque.

- **Dictaminación Errónea o Contratos sin Cláusulas Fiduciarias (R-LEGAL-02 / Vicio Mercantil):** La validación, dictaminación favorable o autorización para la firma de contratos comerciales, convenios o arrendamientos que presenten vicios de nulidad o que omitan dolosa o negligentemente las

cláusulas de salvaguarda fiduciaria (canalización a las CLABES Fiduciarias, los consumos mínimos obligatorios *Take-or-Pay* y las restricciones severas anti-especulación), provocará la rescisión automática del contrato de servicios de la Estructura Dual. Esta acción se ejecutará de manera sumaria y extrajudicial, facultando al Fideicomiso Maestro para ejecutar las garantías y proceder al deslinde de responsabilidades mediante el cobro de daños y perjuicios derivados de la exposición patrimonial del ecosistema.

E. GLOSARIO (SECCIÓN 4.11 - DESPACHO LEGAL DUAL)

- **AGAF:** Administración General de Auditoría Fiscal Federal del SAT, ante la cual debe mantener registro público y vigente el Contador Público Autorizado que firma los dictámenes de los estados financieros consolidados del proyecto.
- **ANAM: Agencia Nacional de Aduanas de México, autoridad aduanera ante la cual se audita la correcta tramitación y conservación del Permiso RFE.**
- **ARCO (Derechos ARCO):** Acceso, Rectificación, Cancelación y Oposición de datos personales conforme a la LFPDPPP y LGPDPPSO.
- **Bancabilidad:** Certeza jurídica, contractual y regulatoria (permisos vigentes) requerida por la Institución Financiera para mantener la disponibilidad del crédito del proyecto.
- **Carta / Manifestación de No Conformidad Legal y Regulatoria:** Apercibimiento formal emitido por la Estructura Dual ante riesgos laborales, fallas de SIROC/IMSS, imperfecciones en contratos mercantiles o retrasos en trámites de permisos RFE/CRE.
- **CCT (Contrato Colectivo de Trabajo):** Instrumento colectivo pactado con los sindicatos para garantizar la paz laboral y condiciones normativas de trabajo.
- **CENACE:** Centro Nacional de Control de Energía.
- **CFDI:** Comprobante Fiscal Digital por Internet.
- **CFF:** Código Fiscal de la Federación.
- **CLABES Fiduciarias:** Cuentas bancarias estandarizadas e inembargables del Fideicomiso Maestro donde se deposita el 100% del recaudo comercial.

- **Comité Técnico del Fideicomiso Maestro:** Órgano de gobernanza fiduciaria donde la Estructura Dual cuenta con un asiento con derecho a voz pero sin voto.

- **CRE:** Comisión Reguladora de Energía, órgano ante el cual se audita la obtención y conservación de permisos de Generación Compartida y Abasto Aislado.

- **Despacho Legal Local In Situ:** Firma abogada con sede en La Laguna / Coahuila responsable de la atención en sitio en la Presidencia Municipal, la mediación sindical directa y las inspecciones de campo.

- **Despacho Legal Multidisciplinario Nacional:** Firma abogada de nivel nacional encargada del diseño de contratos complejos, estrategias corporativas, regulatorio de alto nivel (RFE/CRE) y respaldo técnico.

- **EPC (Engineering, Procurement and Construction):** Firma contratista cuyas altas del IMSS, SIROC y contratos laborales son auditados por el Despacho Legal.

- **ESG (Environmental, Social, and Governance):** Criterios ambientales, sociales y de gobernanza corporativa alineados con los Estándares de Desempeño del IFC (PS1 a PS8).

- **Fianza de Cumplimiento de Servicios Legales:** Garantía expedida por afianzadora autorizada para respaldar la responsabilidad profesional de ambas firmas.

- **FIDEICOMISO MAESTRO:** Vehículo patrimonial autónomo titular de los activos y recaudador exclusivo de las fuentes de pago del proyecto.

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

- **Generación Compartida / Abasto Aislado:** Modalidad eléctrica cuya tramitación y vigencia continuada son auditadas por la Estructura Dual.

- **HUB FIM S.A.P.I. de C.V.:** Promotora y desarrolladora gestora contratante de la Estructura Dual..

- **IFC PS1 / PS2:** Estándares de Desempeño del Banco Mundial / IFC sobre Gestión Socioambiental y Condiciones Laborales de Trabajo

- **IMSS / INFONAVIT / SUA:** Institutos de seguridad social y sistemas de pagos cuya vigencia patronal se audita en sitio.
- **KPLIs (Key Performance & Sustainability Indicators):** Indicadores Clave de Desempeño y Sostenibilidad Legal, Laboral y Regulatoria auditados.
- **LFPDPPP / LGPDPPSO:** Leyes de protección de datos personales que rigen la confidencialidad de la estrategia legal corporativa.
- **LFT:** Ley Federal del Trabajo mexicana.
- **NDA (Non-Disclosure Agreement):** Convenio obligatorio de confidencialidad de la arquitectura legal del proyecto.
- **NOM-031-STPS:** Norma de seguridad y salud para trabajos de construcción.
- **OPEX (Operational Expenditures):** Gastos operativos del proyecto.
- **Permisos RFE:** Autorizaciones aduaneras expedidas por la ANAM/SAT cuya auditoría de tramitación y conservación permanente recae en la Estructura Dual.
- **REPSE:** Padrón de Publicadoras de Servicios Especializados u Obras Especializadas de la STPS, auditable para descartar subcontratación ilícita.
- **RFE:** Recinto Fiscalizado Estratégico, cuyas normas legales y permisos regulatorios son auditados por el Despacho Legal.
- **SAT:** Servicio de Administración Tributaria.
- **SENER:** Secretaría de Energía.
- **SIROC:** Sistema de Registro de Obras de la Construcción del IMSS.
- **STPS:** Secretaría del Trabajo y Previsión Social.
- **Take-or-Pay:** Cláusula de consumo o pago mínimo garantizado de agua, energía y servicios en contratos comerciales.

Nota Aclaratoria sobre el Carácter Dinámico del Modelo. - El Modelo de Negocio Sustainable HUB – FIM y sus vertientes operativas (**RFE Responsable FIM, Agua**

Responsable FIM y Energía Responsable FIM) son dinámicos por naturaleza y se adaptan de forma continua a:

a. Las reformas legislativas y normativas dictadas por las autoridades federales, estatales y municipales en México.

b. Los Estándares de Desempeño del IFC (Banco Mundial), BID Invest y los requerimientos de Bancabilidad de las instituciones financieras participantes.

c. Las resoluciones consensuadas por el Comité Técnico del Fideicomiso Maestro y la empresa promotora **HUB FIM S.A.P.I. de C.V.**

d. Las especificaciones técnicas de calidad y volumen demandadas por las empresas consumidoras (fuente de pago del crédito).

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

VERSION	FECHA ACTUALIZACION	DESCRIPCION DE CAMBIOS
1.0	31 AGOSTO 2026	Publicación Inicial del Documento en página Web.
2.0	6 OCTUBRE 2026	**Consolidación de la Estructura Legal Dual (Joint Counsel):** Formalización del mandato unificado y simbiótico entre el Despacho Legal Local (operación táctica *in situ* desde la Torre de Control) y el Despacho Multidisciplinario Nacional (estrategia corporativa de alto nivel). **Monopolio Contractual y Filtro Mercantil Obligatorio:** Asignación de la responsabilidad absoluta y exclusiva para redactar, dictaminar y autorizar la totalidad de los contratos del ecosistema (E.P.C., Inmobiliaria, *Off-takers*). Se impuso como Condición Suspensiva la validación de las cláusulas de salvaguarda fiduciaria: canalización obligatoria a CLABES,

		cobros *Take-or-Pay* y candados anti-especulación. **Auditoría Regulatoria Preventiva (RFE y Energía):** Establecimiento del mandato de fiscalización proactiva sobre las SPEs Tecnólogas para garantizar la obtención oportuna (Fase CAPEX) y la conservación inviolable (Fase OPEX a 30 años) de los permisos críticos ante ANAM/SAT y CRE/SENER, erradicando el riesgo de "Fracaso Regulatorio". **Gestión Plenipotenciaria de Crisis y Política de "Cero Adeudos":** Integración de facultades para intervenir y contener emergencias o siniestros operativos en tiempo real. Asimismo, se instauró la auditoría corporativa para garantizar que los contratistas no dejen pasivos ocultos ni adeudos con terceros, previniendo embargos contra el Fideicomiso. **Escudo de Indemnidad Laboral, Gobernanza Sindical y REPSE:** Implementación de la mediación táctica en campo para garantizar "Cero Paros de Obra", la validación estratégica de Contratos Colectivos (CCT) y el escrutinio forense sobre IMSS/SIROC/REPSE para deslindar a HUB FIM S.A.P.I. de C.V. de cualquier responsabilidad solidaria patronal. **Facultad Coercitiva (Cartas de No Conformidad Legal):** Empoderamiento de la Estructura Dual para detonar Cartas de No Conformidad (NCR) con la capacidad de bloquear automáticamente flujos financieros ante desviaciones normativas, exigiendo un Análisis de Causa Raíz en un plazo perentorio de 10 días. **Ejecución Sumaria y Mala Praxis:** Configuración de causales de rescisión de pleno derecho y cobro extrajudicial de la Fianza de Cumplimiento (Póliza de Responsabilidad Profesional) ante negligencia en la contención de huelgas, dictaminación errónea de contratos,

		omisiones regulatorias o violación de la secrecía (NDA).
3.0	8 OCTUBRE 2026	**Corrección de errores de formato en el texto.** Eliminación de posibles errores de entendimiento y se le da mas claridad al texto.

FIN DEL DOCUMENTO……