



COMPROMISO INSTITUCIONAL DE INTEGRACION AL SISTEMA ESG Sustainable HUB - FIM.

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

Francisco I. Madero, Coahuila de Zaragoza a 01 de Septiembre del 2026.
Asunto: Compromiso Institucional de Integración al Sistema ESG y Gobernanza Fiduciaria
Sustainable HUB - FIM (Versión 3.0)

A través del presente instrumento, el proyecto **Sustainable HUB - FIM**, su promotora **HUB FIM S.A.P.I. de C.V.** y sus Sociedades de Propósito Específico (**RFE Responsable FIM**, **Agua Responsable FIM** y **Energía Responsable FIM**) formalizan su compromiso irrestricto de operación bajo los más altos estándares internacionales de Gobernanza, Responsabilidad Social y Sostenibilidad Ambiental (**ESG**), alineados estrictamente a los **Estándares de Desempeño sobre Sostenibilidad Ambiental y Social del IFC (International Finance Corporation / Grupo Banco Mundial, PS1 a PS8)**.

Nuestra misión es transformar el pasivo ambiental del agua residual en un activo económico estratégico, garantizando la paz laboral, la equidad comunitaria y la Bancabilidad a 30 años en beneficio directo de la población de Francisco I. Madero.

1. SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL, ECONOMÍA CIRCULAR Y DESCARBONIZACIÓN (PILAR E).

El diseño de la infraestructura del Sustainable HUB - FIM garantiza la recirculación técnica total de los recursos y la descarbonización industrial mediante la acción coordinada de sus tres SPEs Tecnológicas:

- **Economía Circular Hídrica y Tratamiento Avanzado (Agua Responsable FIM):** Captación del 100% de las aguas residuales municipales e industriales canalizadas a la PTAR FIM. El recurso hídrico recuperado recibe tratamientos secundarios y terciarios (Ultrafiltración y Ósmosis Inversa) para su reinserción en procesos productivos. Queda taxativamente prohibido su uso para consumo humano.
- **Cumplimiento Normativo Hídrico:** Todo volumen procesado o descargado cumplirá estrictamente con la NOM-001-SEMARNAT-2021 (CONAGUA/SEMARNAT), los manuales MAPAS de CONAGUA y los Estándares IFC PS3 (Prevención de la Contaminación), protegiendo la integridad de los acuíferos de la Región Laguna.
- **Microred Híbrida y Descarbonización (Energía Responsable FIM):** Suministro de energía limpia y continua 24/7/365 mediante una central híbrida (fotovoltaica y moto generación dual a gas/diésel) de hasta 50 MW en su primera etapa. Todas las



COMPROMISO INSTITUCIONAL DE INTEGRACION AL SISTEMA ESG Sustainable HUB - FIM.

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

interconexiones se apegarán irrestrictamente al **Código de Red de la CRE** y a la regulación del CENACE/SENER.

- **Eficiencia Operativa e Infraestructura Dual (RFE Responsable FIM):** Optimización logística y aduanera bajo un diseño eco-industrial que minimiza la huella de carbono del transporte y garantiza el manejo responsable de residuos peligrosos y de manejo especial (SEMARNAT).

2. RESPONSABILIDAD SOCIAL, SALUD PÚBLICA, TRABAJO DIGNO Y DESARROLLO REGIONAL (PILAR S).

La operación del Sustainable HUB - FIM coloca el bienestar, la seguridad y el progreso socioeconómico de la población maderense en el centro del modelo de negocio, bajo los lineamientos del **Estándar IFC PS2 (Trabajo y Condiciones Laborales)** y **PS4 (Salud y Seguridad de la Comunidad)**:

- **Saneamiento e Impacto en Salud Pública:** Eliminación definitiva de focos de infección a cielo abierto mediante el saneamiento del 100% de los efluentes urbanos, protegiendo la salud de las familias de Francisco I. Madero.
- **Seguridad Industrial, Salud Ocupacional y Cero Accidentes (LTIFR = 0):** Exigencia obligatoria del cumplimiento de las NOM-031-STPS (Construcción) y NOM-019-STPS (Seguridad e Higiene), así como capacitaciones certificadas con formatos DC-3/DC-5 de la STPS para todo el personal de la E.P.C., Tecnólogos e Inquilinos, fiscalizado in situ por el Departamento HSE de la Supervisión Externa.
- **Infraestructura de Soporte Social e Inclusiones Locales:**
 - **Clínica Médica in situ 24/7:** Servicio de atención médica de urgencias, triaje y ambulancia de soporte vital.
 - **Sistema Concesionado de Transporte:** Flota de transporte interno y rutas interurbanas dedicadas conectando **Francisco I. Madero y Torreón** para garantizar la movilidad segura de los trabajadores.
 - **Integración de PyMEs Locales (Tier 3):** Habilitación de "Naves Multitenant" para incorporar a pequeñas y medianas empresas locales en las cadenas globales de valor.



COMPROMISO INSTITUCIONAL DE INTEGRACION AL SISTEMA ESG Sustainable HUB - FIM.

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

- **Área Comercial y Comedores (Food Court):** Servicios gastronómicos e insumos habilitados desde la fase constructiva.
- **Mecanismo Transparente de Reinversión Social vía Excedentes Económicos:**
 - **Prioridad Absoluta — Infraestructura Hídrica (SIMAS FIM):** Financiamiento prioritario de obras de rehabilitación, modernización y ampliación de las redes de agua potable y drenaje sanitario municipal.
 - **Diversificación Comunitaria:** Asignación de excedentes sobrantes a obras públicas urbanas (alumbrado, pavimentación, espacios comunitarios) evaluadas por un Comité Interdisciplinario (H. Ayuntamiento de Francisco I. Madero y SIMAS FIM).
 - **Mecanismo Fiduciario:** Presentación de propuestas al Fideicomiso Maestro → Desarrollo de Proyectos Ejecutivos por HUB FIM S.A.P.I. de C.V. → Aprobación final y asignación de fondos por el Comité Técnico → Licitación y ejecución con auditoría externa independiente.

3. GOBERNANZA, ÉTICA CORPORATIVA Y BLINDAJE INSTITUCIONAL (PILAR G).

Conforme al **Estándar IFC PS1 (Evaluación y Gestión Socioambiental)**, la certidumbre patrimonial de los inversionistas y la confianza comunitaria se respaldan en una estructura de blindaje cruzado e imparcialidad:

- **Blindaje Ético y Cero Tolerancia:** Apego estricto al Código de Ética y Manifiesto Público de la Transparencia, con política de Cero Tolerancia al soborno, extorsión, conflicto de interés o intermediación irregular de flujos.
- **Gobernanza del Fideicomiso Maestro y Centralización de Flujos:** El 100% de los ingresos por ventas, rentas, cuotas y tarifas *Take-or-Pay* se deposita directamente en las CLABES Fiduciarias inembargables del Fideicomiso Maestro, garantizando la prioridad del Servicio de la Deuda Senior y la operación a 30 años.
- **Filtros de Admisión y Debida Diligencia (PLD/KYC y SAT 69/69-B):** Todo prospecto comercial o inquilino debe aprobar el protocolo PLD y obtener el **Dictamen Fiscal de Factibilidad** (verificación de no inclusión en Listas Negras del SAT, Art. 69 y 69-B del CFF) antes de someterse a la Reserva del Derecho de Admisión por el Comité Técnico.
- **Fiscalización Externa e Instrumento "Carta de No Conformidad":** La Empresa de Supervisión Externa (con sus Departamentos Técnico, QA/QC, HSE y



COMPROMISO INSTITUCIONAL DE INTEGRACION AL SISTEMA ESG Sustainable HUB - FIM.

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

Topografía) y la Consultoría Legal Dual/Fiscal cuentan con facultades plenas para emitir **Cartas / Manifestaciones de No Conformidad**, condicionando la liberación de estimaciones o retenciones fiduciarias (5% de avance y 10% de finiquito) ante desviaciones técnicas, regulatorias o laborales.

4. SEGUIMIENTO, INDICADORES KPLIS Y RENDICIÓN DE CUENTAS.

Al inicio de la fase operativa, se activa la matriz de **Indicadores Clave de Desempeño y Sostenibilidad (KPLIs)** con reporte auditable:

- **Informes Mensuales al Fideicomiso Maestro:** Emisión de dictámenes mensuales ante el Comité Técnico detallando:
 - Volúmenes y calidad de agua tratada conforme a NOM-001-SEMARNAT-2021 (Agua Responsable FIM).
 - Eficiencia energética, Código de Red y balance de huella de carbono (Energía Responsable FIM).
 - Estadísticas de seguridad industrial y cero accidentes (LTIFR = 0) (HSE / Supervisión Externa).
 - Estados financieros consolidados y cumplimiento de la cascada de pagos fiduciaria.
- **Transparencia Activa y Acceso Público:** Publicación íntegra de los reportes ESG y avances de obras sociales en el portal web oficial institucional <https://www.hubfim.com.mx>, garantizando la trazabilidad de la información frente a la ciudadanía, inversionistas, autoridades e instituciones financieras.

Nota Aclaratoria:

El Modelo de Negocio Sustainable HUB – FIM y toda su estructura **como RFE Responsable FIM, Agua Responsable FIM y Energía Responsable FIM** son dinámicos y pueden ser modificados conforme a disposiciones legales, lineamientos del H. Ayuntamiento de Francisco I. Madero a través de SIMAS FIM, acuerdos y requerimientos entre el Fideicomiso Maestro y HUB FIM S.A.P.I. de C.V., la Empresa EPC, las Empresas Consumidoras y las Empresas Tecnológicas.





COMPROMISO INSTITUCIONAL DE INTEGRACION AL SISTEMA ESG Sustainable HUB - FIM.

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

Todos los documentos pertenecientes al **Modelo de Negocio Sustainable HUB – FIM** y su estructura son **dinámicos por naturaleza**, ya que dependen de la adaptación a lo que estipulan:

- **Las leyes mexicanas y dependencias gubernamentales** competentes.
- **Lineamientos de las instituciones de financiamiento (bancos)** que aportan el capital.
- **Acuerdos y disposiciones consensadas y aprobadas** entre los miembros del Fideicomiso Maestro en cuanto a decisiones técnicas y financieras.
- La empresa **HUB FIM S.A.P.I. de C.V.**, en coordinación con la **Empresa EPC**, las **empresas tecnológicas de Recinto Fiscalizado Estratégico**, **agua y energía**, y las **empresas consumidoras de los servicios (fuente de pago)**, asegura que cada actualización documental refleje fielmente los cambios normativos, financieros y técnicos.

Cada publicación incluye la **fecha de actualización** y una **reseña de los cambios efectuados respecto de la versión anterior**, en cumplimiento del **Código de Ética**, el **Manifiesto Público de Transparencia** y el **compromiso institucional con el sistema ESG**.

Para mayor certeza, los usuarios pueden consultar en todo momento los **Términos y Condiciones vigentes** en la página oficial: www.aguaresponsablefim.com.mx.

VERSION	FECHA DE PUBLICACION	DESCRIPCION DE CAMBIOS
1.0	28 DE JULIO 2026	Publicación inicial del documento base del proyecto.
2.0	10 DE AGOSTO 2026	Escalamiento del Modelo de Negocio de Agua Responsable FIM a Sustainable HUB - FIM.
3.0	01 DE SEPTIEMBRE 2026	Integración de Estándares IFC (PS1-PS8), normatividad HSE/STPS (NOM-031), Código de Red 2.0 CRE, filtros fiscal/PLD (Art. 69/69-B CFF), servicios auxiliares comunitarios y mecanismos de Cartas de No Conformidad del Capítulo 4.0.

FIN DE DOCUMENTO.....