Nota de Alcance, Carácter Referencial y Marco de Responsabilidad Técnica: La presente propuesta técnica de OPEX se constituye como un modelo de referencia funcional, metodológico e indicativo, fundamentado en procesos de ingeniería eléctrica, generación fotovoltaica, respaldo con motogeneradores y sistemas de distribución de energía ampliamente comprobados y validados operativamente. Se establece de manera explícita e irrestricta que el contenido, factores de despacho, consumos de combustibles, costos y premisas operativas aquí descritos no poseen un carácter absoluto, definitivo ni vinculante para la estructuración contractual del desarrollo.

La Empresa E.P.C. y la SPE Energía Responsable FIM podrán tomar esta propuesta únicamente como una guía de partida técnica. La utilización, modificación o adopción de estas bases no generará nexo causal, responsabilidad legal, garantía implícita ni vínculo de éxito o fallo técnico respecto a la suficiencia de generación, la continuidad del suministro eléctrico, los costos de gas natural y diésel o los factores de potencia en sus diferentes especificaciones y modalidades de entrega.

El único modelo técnico, dimensional, financiero y de operación comercial jurídicamente válido y auditable para la fase operativa será el Proyecto Ejecutivo y Manual de Operación y Mantenimiento formulado, emitido y avalado de forma definitiva por la SPE Energía Responsable FIM. Dicho modelo se adaptará dinámicamente a los requerimientos reales de carga ofertados a las Empresas de Consumo (Inquilinos Industriales / Off-takers) e integrados en sus Contratos de suministro de energía y en las reglas del Fideicomiso Maestro.

ANALISIS FINANCIERO OPEX (Operational Expenditures).
1.00 GASTOS OPERATIVOS.
1.01 GASTOS DE PERSONAL ADMINISTRATIVO, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO.

- **Presupuesto Asignado:** $9,600,000.00 MXN anuales, estructurados mediante una dispersión mensual inmutable de $800,000.00 MXN.

- **ALCANCES:** Esta partida garantiza el pago íntegro de las contraprestaciones, sueldos y salarios del personal operativo, administrativo, de despacho (Caseta Maestra / SCADA) y de mantenimiento electromecánico adscrito a la micro-red eléctrica aislada de 50 MW (Parque Solar Fotovoltaico y Central de Motogeneradores). El alcance abarca de manera estricta la cobertura de todas las prestaciones de ley obligatorias mandatadas por la Ley Federal del Trabajo (LFT), incluyendo expresamente el pago puntual de vacaciones, aguinaldos y, en su caso,

el pago correspondiente a la Participación de los Trabajadores en las Utilidades (PTU), cumpliendo con los lineamientos internacionales de Trabajo y Condiciones Laborales (IFC PS2).

- **RESPONSABILIDADES:** En estricto apego a las reglas de gobierno corporativo y bajo el principio de responsabilidad operativa única e indivisible (*Single-Point Responsibility*), es responsabilidad absoluta e indelegable de la Empresa Tecnóloga SPE Energía Responsable FIM cubrir la totalidad de los gastos de nómina y prestaciones de su personal. Como patrón sustituto y titular de la operación técnica de la red aislada, la Empresa Tecnóloga está obligada a cubrir puntualmente todas las cuotas obrero-patronales ante las dependencias gubernamentales (IMSS, Infonavit), así como la retención y entero del ISR y el Impuesto Sobre Nóminas (ISN). Es un lineamiento innegociable que estos pagos se calculen con base en el salario real e integrado del empleado. Asimismo, la Tecnóloga deberá tener provisionado cualquier pasivo laboral, costos de intermediación sindical o posibles indemnizaciones mandatadas por la ley laboral vigente, funcionando como un escudo corporativo (*Clean-Co*) que aísla y protege de manera absoluta de cualquier riesgo, contingencia laboral o pasivo al Fideicomiso Maestro y a HUB FIM S.A.P.I. de C.V.

1.02 HERRAMIENTA, EQUIPOS DE TRABAJO Y REFACCIONES - Provisión por desgaste mecánico (Overhauls y horas de marcha).

- **MONTO ASIGNADO ANUAL:** $4{,}800{,}000.00 MXN($ 400,000.00 MXN mensuales).
- **ALCANCES:** Esta partida garantiza la provisión continua, logística y oportuna de todas las herramientas especializadas, equipos de trabajo (incluyendo equipo de protección personal dieléctrico e industrial), instrumentos de diagnóstico (cámaras termográficas, analizadores de redes, equipos de pruebas de aislamiento) y el stock estratégico de refacciones electromecánicas, electrónicas y consumibles necesarios para la operación ininterrumpida de la micro-red eléctrica aislada de 50 MW (Parque Solar Fotovoltaico, Central de Motogeneradores de alta eficiencia y Subestación/Switchgear de 13.8 kV). De manera crítica, este rubro constituye el fondo de provisión técnica acumulada por desgaste mecánico y horas de marcha (*running hours*) destinado a cubrir los mantenimientos mayores programados (*Overhauls*, *Top-End* y *Major Overhauls*) de los motogeneradores de combustión interna a gas natural y sistema dual. Su objetivo neurálgico es asegurar la ejecución rigurosa de los programas de mantenimiento preventivo, predictivo y de rehabilitación mayor conforme a los manuales del fabricante original (OEM), minimizando tiempos de inactividad, evitando paros no programados y garantizando

la entrega continua y estable del suministro eléctrico bajo los compromisos contractuales *Take-or-Pay* que rigen el modelo de negocio del ecosistema.

- **RESPONSABILIDADES:** En estricto apego a las reglas de gobierno corporativo y bajo el principio de responsabilidad operativa única e indivisible (*Single-Point Responsibility*), es responsabilidad absoluta e indelegable de la Empresa Tecnóloga Energía Responsable FIM administrar, aprovisionar, costear y suministrar la totalidad de las herramientas, equipos de diagnóstico, refacciones y paquetes de *Overhaul* por horas de marcha requeridos para el óptimo funcionamiento de la infraestructura energética. La Empresa Tecnóloga asume el riesgo operativo, mecánico y técnico integral para cubrir de manera autónoma tanto las necesidades de mantenimiento rutinario como las intervenciones mayores por desgaste natural dentro de este presupuesto base anual fijo, observando estrictamente las normas de seguridad industrial aplicables (NOM-001-SEDE, NOM-029-STPS y NOM-031-STPS). Se establece como directriz innegociable que cualquier daño prematuro, falla catastrófica o mantenimiento correctivo derivado de negligencia operativa, falta de lubricación u omisión a las rutinas del fabricante será absorbido al 100% por la Tecnóloga a su propio costo y cargo. Esta estructura inamovible funciona como un escudo corporativo (*Clean-Co*) que aísla y protege de manera absoluta de cualquier riesgo técnico, sobrecosto por importación de refacciones, fluctuación cambiaria o pasivo contingente al Fideicomiso Maestro y a la entidad gestora HUB FIM S.A.P.I. de C.V..

1.03 COMBUSTIBLE, LUBRICANTES Y FILTROS.

- **MONTO ASIGNADO ANUAL:** $3{,}000{,}000.00 MXN$(250,000.00 MXN mensuales).
- **ALCANCES:** Esta partida garantiza la provisión continua, logística y oportuna de los combustibles utilitarios, aceites lubricantes de grado industrial y sistemas de filtración requeridos para la movilidad interna, el mantenimiento de áreas y la conservación tribológica de la micro-red eléctrica aislada de 50 MW. Queda estrictamente excluido de este rubro el suministro de gas natural y de diésel destinados a la generación de energía eléctrica. Su alcance operativo abarca única y exclusivamente:

  - **Aceites Lubricantes y Filtros de Motogeneradores:** El abasto continuo e ininterrumpido de aceites sintéticos y minerales de alto desempeño para el cárter de los motores de generación, grasas especiales y fluidos refrigerantes/anticongelantes, así como el stock completo de filtros de aceite y aire requeridos por los motogeneradores de combustión interna, ejecutando los

recambios conforme a las horas de marcha y manuales del fabricante original (OEM).

- **Combustibles de Movilidad Utilitaria y Maquinaria Menor:** El suministro exclusivo de combustible (gasolina/diésel vehicular) para la totalidad de las camionetas y vehículos utilitarios asignados a las cuadrillas de operación y mantenimiento del parque solar y red eléctrica, así como el abastecimiento para las podadoras, desbrozadoras y equipos mecánicos de jardinería indispensables para el mantenimiento y control de vegetación del polígono energético.

- **RESPONSABILIDADES:** En estricto apego a las reglas de gobierno corporativo y bajo el principio de responsabilidad operativa única e indivisible (*Single-Point Responsibility*), es obligación absoluta e indelegable de la Empresa Tecnóloga Energía Responsable FIM administrar, gestionar, importar y costear la totalidad del abasto de combustibles utilitarios, aceites lubricantes de motores de generación y elementos filtrantes, así como la recolección y disposición final certificada de aceites gastados y filtros impregnados (residuos peligrosos) en cumplimiento con la normatividad ambiental aplicable y de seguridad industrial para el manejo de sustancias químicas y combustibles (NOM-005-STPS-1998 y Estándares de Desempeño IFC PS1 y PS3). La Empresa Tecnóloga asume el riesgo logístico, tribológico y financiero integral, debiendo absorber de manera autónoma cualquier fluctuación de precios en el mercado de lubricantes, filtros o combustibles vehiculares dentro de este presupuesto anual fijo de $ 3,000,000.00 MXN. Esta estructura inamovible funciona como un escudo corporativo (*Clean-Co*) que aísla y protege de manera absoluta de cualquier riesgo de desabasto, falla mecánica por deficiente lubricación o filtración, contingencia ambiental o sobrecosto logístico al Fideicomiso Maestro y a la entidad gestora HUB FIM S.A.P.I. de C.V.

1.04 GAS NATURAL - Consumo volumétrico (Sm3) para despacho térmico nocturno/nublado.

- **MONTO ASIGNADO ANUAL:** $132{,}000{,}000.00 MXN$ (11,000,000.00 MXN mensuales).

- **ALCANCES:** Esta partida estratégica garantiza la provisión continua, el abasto ininterrumpido y el pago del consumo volumétrico en metros cúbicos estándar (Sm3) de gas natural grado industrial, empleado como combustible primario y continuo en la central de motogeneradores de combustión interna de alta eficiencia (tecnología Wärtsilä) de 50 MW. El alcance operativo abarca de manera estricta la entrega e inyección del energético desde la Estación de Regulación y Medición (ERM / *City Gate*) hasta los trenes de gas de las unidades generadoras para cubrir dos escenarios críticos de la micro-red aislada:

- **Despacho Térmico Nocturno (Carga Base):** La generación continua de potencia firme durante la totalidad del ciclo nocturno, asegurando el suministro eléctrico ininterrumpido 24/7 para los procesos industriales de manufactura y servicios del Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE) y del Parque Industrial y Comercial (PIC).

- **Respaldo Dinámico Diurno por Intermitencia Solar (Nublados):** La entrada en operación inmediata con capacidad de respuesta rápida (*fast-ramp*) durante el horario diurno ante caídas bruscas de irradiación solar provocadas por nubosidad, frentes meteorológicos o transitorios atmosféricos, estabilizando la frecuencia y el voltaje en barra (13.8 kV) sin fluctuaciones ni micro-cortes para los *off-takers* industriales.

- **RESPONSABILIDADES:** En estricto apego a las reglas de gobierno corporativo y bajo el principio de responsabilidad operativa única e indivisible (*Single-Point Responsibility*), es obligación absoluta e indelegable de la Empresa Tecnóloga Energía Responsable FIM administrar, gestionar, contratar, medir y costear integralmente el suministro y transporte de molécula de gas natural. Como titular de la operación técnica, la Empresa Tecnóloga asume el riesgo operativo, térmico (*Heat Rate*) y normativo integral, siendo la única responsable de garantizar que la recepción, regulación de presión, odorización, filtración y combustión del gas natural cumplan rigurosamente con las directrices de la Agencia de Seguridad, Energía y Ambiente (ASEA), la Comisión Reguladora de Energía (CRE), los protocolos de seguridad industrial aplicables (NOM-005-STPS-1998 y NOM-022-STPS-2008) y la cuantificación auditada de emisiones bajo los estándares internacionales GHG Protocol, ISO 14064 e IFC PS1 y PS3. La Empresa Tecnóloga deberá optimizar la eficiencia térmica de despacho y absorber de manera autónoma cualquier penalización por desbalances de transporte, mermas operativas o desviaciones en el consumo específico dentro de este presupuesto anual programado de $ 132,000,000.00 MXN. Esta estructura inamovible funciona como un escudo corporativo (*Clean-Co*) que aísla y protege de manera absoluta de cualquier riesgo técnico, contingencia ambiental, sanción regulatoria o pasivo operativo al Fideicomiso Maestro y a la entidad gestora HUB FIM S.A.P.I. de C.V.

1.05 DIESEL - Reposición y consumo de diésel (Pruebas de funcionamiento por mantenimiento preventivo y emergencias de respaldo).

- **MONTO ASIGNADO ANUAL:** $2{,}400{,}000.00 MXN$ (200,000.00 MXN mensuales).

- **ALCANCES:** Esta partida estratégica garantiza la provisión continua, el manejo logístico especializado y la reposición volumétrica ininterrumpida de diésel ultra bajo en azufre (UBA) grado industrial para el sistema de almacenamiento e inyección secundaria de la central de motogeneradores de 50 MW. El alcance operativo abarca de manera estricta el consumo y rellenado permanente del reservorio de diésel para cubrir dos protocolos críticos de confiabilidad en la micro-red aislada:

- **Pruebas de Funcionamiento y Mantenimiento Preventivo:** La dotación de combustible consumido durante las rutinas programadas de arranque en frío, sincronización y conmutación automática en línea (transferencia gas natural-diésel sin interrupción de carga), así como la recirculación periódica, pulido de combustible (*fuel polishing*) y dosificación de aditivos biocidas y estabilizadores químicos que eviten la degradación o contaminación microbiológica del inventario almacenado.

- **Atención a Emergencias de Respaldo Dual (72 Horas):** La reposición inmediata del volumen de diésel empleado ante cualquier contingencia, caída de presión o interrupción en el suministro del ducto principal de gas natural, garantizando que los tanques mantengan permanentemente el 100% de su capacidad nominal de seguridad (autonomía de 72 horas a plena carga) para asegurar la continuidad operativa (*business continuity*) de los *off-takers* del Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE) y del Parque Industrial (PIC) bajo los contratos *Take-or-Pay*.

- **RESPONSABILIDADES:** En estricto apego a las reglas de gobierno corporativo y bajo el principio de responsabilidad operativa única e indivisible (*Single-Point Responsibility*), es obligación absoluta e indelegable de la Empresa Tecnóloga Energía Responsable FIM administrar, gestionar, contratar, transportar y costear integralmente el abasto, almacenamiento, conservación físico-química y reposición del reservorio de diésel**.** Dada la naturaleza regulada e inflamable de este hidrocarburo, la Empresa Tecnóloga asume el riesgo operativo, logístico y normativo integral, siendo la única responsable de garantizar que las descargas de autotanques, los diques de contención secundaria, los sistemas contra incendio y las redes de trasiego cumplan rigurosamente con las directrices de la Agencia de Seguridad, Energía y Ambiente (ASEA), la Comisión Reguladora de Energía (CRE), los protocolos de seguridad industrial aplicables (NOM-005-STPS-1998 y NOM-022-STPS-2008 sobre electricidad estática en trasiego de inflamables) y los estándares internacionales de prevención de la contaminación y reporte de emisiones (IFC PS1, IFC PS3 e ISO 14064). La Empresa Tecnóloga deberá absorber de manera autónoma cualquier fluctuación de precios en el mercado del diésel, costos de flete especializado o mermas por evaporación dentro de este presupuesto anual fijo de $ 10,200,000.00 MXN. Esta estructura inamovible funciona como un escudo

corporativo (*Clean-Co*) que aísla y protege de manera absoluta de cualquier riesgo técnico, derrame, pasivo ambiental, sanción regulatoria o sobrecosto operativo al Fideicomiso Maestro y a la entidad gestora HUB FIM S.A.P.I. de C.V.

1.06 MANTENIMIENTO PREVENTIVO (Parque Fotovoltaico y Respaldo).

- **MONTO ASIGNADO ANUAL:** $6{,}240{,}000.00 MXN$ (520,000.00 MXN mensuales).
- **ALCANCES:** Esta partida estratégica garantiza la ejecución rigurosa, sistemática y oportuna de todos los programas de mantenimiento preventivo y predictivo requeridos para la conservación integral de los activos físicos que componen la infraestructura de generación híbrida de la micro-red de 50 MW. El alcance operativo abarca de manera estricta:

  - **Parque Fotovoltaico:** Las rutinas especializadas de lavado automatizado/manual de módulos solares, termografía infrarroja para detección de puntos calientes (*hot-spots*), medición y calibración de strings, pruebas de aislamiento en corriente directa, inspección de inversores centrales y el mantenimiento preventivo de las estructuras de seguimiento solar (*trackers*).

  - **Infraestructura de Respaldo y Caseta Maestra:** Los programas preventivos periódicos para la central de motogeneradores de alta eficiencia (tecnología Wärtsilä), sistemas de control SCADA/PMS, tableros de transferencia, transformadores de potencia, sistemas de tierras y la subestación principal en 13.8 kV, asegurando la óptima disponibilidad operativa y el cumplimiento del Código de Red 2.0.

- **RESPONSABILIDADES:** En estricto apego a las reglas de gobierno corporativo y bajo el principio de responsabilidad operativa única e indivisible (*Single-Point Responsibility*), es obligación absoluta e indelegable de la Empresa Tecnóloga Energía Responsable FIM administrar, planificar, ejecutar y costear integralmente todos los programas de mantenimiento preventivo y predictivo. Como titular de la operación técnica, la Empresa Tecnóloga asume el riesgo operativo completo, debiendo absorber de manera autónoma cualquier requerimiento técnico, insumo o labor especializada dentro de este presupuesto anual fijo de $ 6,240,000.00 MXN. Se establece como directriz que cualquier daño o falla correctiva derivada de la omisión de estos programas preventivos será absorbido a su propio costo por la Tecnóloga. Esta estructura inamovible funciona como un escudo corporativo (*Clean-Co*) que aísla y protege de manera absoluta de cualquier riesgo técnico, sobrecosto

operativo o pasivo contingente al Fideicomiso Maestro y a la entidad gestora HUB FIM S.A.P.I. de C.V.

1.07 MANTENIMIENTO PREVENTIVO DE RED Y SUBESTACIÓN (Switchgear 13.8 kV y Red Colectora).

- **MONTO ASIGNADO ANUAL:** $1{,}800{,}000.00 MXN$ (150,000.00 MXN mensuales).
- **ALCANCES:** Esta partida estratégica garantiza la ejecución rigurosa, sistemática y oportuna de los programas de mantenimiento preventivo, predictivo y pruebas dieléctricas para toda la infraestructura de distribución de energía en alta tensión del ecosistema. El alcance operativo abarca de manera estricta:

  - **Subestación Principal y Switchgear (13.8 kV):** Las rutinas especializadas de inspección termográfica en barras y zapatas, pruebas de resistencia de aislamiento (*Megger*), pruebas de potencial aplicado (*Hi-Pot*), mantenimiento a interruptores de potencia en SF6 o vacío, calibración de relevadores de protección y pruebas de disparo en los tableros de control y protección de la Caseta Maestra, asegurando el estricto cumplimiento del Código de Red 2.0.

  - **Red Colectora Subterránea y Transformadores:** La revisión preventiva de bancos de ductos, pozos de visita, terminales, apartarrayos, sistemas de tierras físicas y transformadores de distribución a pie de lote, garantizando la estabilidad operativa, la continuidad del suministro hacia el Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE) y el Parque Industrial (PIC), y la prevención de fallas dieléctricas.

- **RESPONSABILIDADES:** En estricto apego a las reglas de gobierno corporativo y bajo el principio de responsabilidad operativa única e indivisible (*Single-Point Responsibility*), es obligación absoluta e indelegable de la Empresa Tecnóloga Energía Responsable FIM administrar, planificar, ejecutar y costear integralmente todos los programas de mantenimiento preventivo y predictivo de la red y subestación. Como titular de la operación técnica, la Empresa Tecnóloga asume el riesgo operativo completo, debiendo absorber de manera autónoma cualquier requerimiento técnico, insumo especializado o calibración dentro de este presupuesto anual fijo de $ 1,800,000.00 MXN. Se establece como directriz que cualquier daño o falla correctiva derivada de la omisión de estos programas preventivos será absorbido a su propio costo por la Tecnóloga. Esta estructura inamovible funciona como un escudo corporativo (*Clean-Co*) que aísla y protege de manera absoluta de cualquier riesgo técnico, sobrecosto operativo o pasivo contingente al Fideicomiso Maestro y a la entidad gestora HUB FIM S.A.P.I. de C.V.

1.08 MANTENIMIENTO EDIFICIO E INFRAESTRUCTURA.

- **MONTO ASIGNADO ANUAL:** $480{,}000.00 MXN$ (40,000.00 MXN mensuales).
- **ALCANCES:** Esta partida garantiza la ejecución ininterrumpida de los programas de mantenimiento preventivo y correctivo para la conservación integral de la infraestructura civil, arquitectónica y estructural de la central de generación y micro-red de 50 MW. El alcance operativo contempla trabajos de impermeabilización, pintura industrial, reparaciones civiles menores, mantenimiento de trincheras, diques de contención, cercado perimetral, cuidado de áreas comunes y la preservación física de la Caseta de Control Maestra (SCADA/PMS), nave de motogeneradores, casetas de inversores y almacenes de refacciones. Su objetivo neurálgico es asegurar que todas las instalaciones operen bajo condiciones óptimas de seguridad física, habitabilidad y funcionalidad, cumpliendo de manera estricta con las normativas de Salud Laboral, Seguridad Industrial y Medio Ambiente (HSE), específicamente la NOM-019-STPS-2011 y la NOM-031-STPS-2011.

- **RESPONSABILIDADES:** En estricto apego a las reglas de gobierno corporativo y bajo el principio de responsabilidad operativa única e indivisible (*Single-Point Responsibility*), es obligación absoluta e indelegable de la Empresa Tecnóloga Energía Responsable FIM administrar, ejecutar y costear integralmente todo el mantenimiento civil, arquitectónico y de infraestructura de la planta. Como titular de la operación técnica, la Empresa Tecnóloga asume el riesgo operativo y de conservación integral, debiendo absorber de manera autónoma cualquier eventualidad estructural, desgaste físico o necesidad de reparación correctiva dentro de este presupuesto anual fijo de $ 480,000.00 MXN. Esta estructura de responsabilidad única funciona como un escudo corporativo (*Clean-Co*) que aísla y protege de manera absoluta de cualquier riesgo técnico, sobrecosto operativo o contingencia por deterioro de la infraestructura civil al Fideicomiso Maestro y a la entidad gestora HUB FIM S.A.P.I. de C.V.

1.09 MANTENIMIENTO JARDINERÍA.

- **MONTO ASIGNADO ANUAL:** $420{,}000.00 MXN$ (35,000.00 MXN mensuales).
- **ALCANCES:** Esta partida garantiza la ejecución continua, sistemática y especializada de todas las labores de jardinería, paisajismo, control de vegetación

y conservación integral de las áreas verdes y franjas de seguridad perimetral que conforman el polígono del Parque Solar Fotovoltaico, la Central de Motogeneradores, la Subestación de 13.8 kV y la Caseta de Control Maestra de la micro-red de 50 MW. El alcance operativo incluye estrictamente la adquisición, reparación y el mantenimiento preventivo y correctivo de toda la maquinaria especializada (podadoras, desbrozadoras, tractores ligeros, etc.), la compra de insumos agronómicos, el reemplazo estratégico de especies vegetales (cambio de plantas), el stock de refacciones necesarias para la conservación y operatividad ininterrumpida de los sistemas de riego, y la aplicación controlada de químicos inhibidores para evitar el crecimiento de maleza bajo los módulos solares (*shading* sobre paneles), trincheras eléctricas y zonas de alta tensión, eliminando cualquier riesgo de incendio por pastizales secos o interferencia con los seguidores solares (*trackers*). De manera estratégica y en estricta alineación con el pilar de Economía Circular del Modelo de Negocio, la totalidad de la materia vegetal y biomasa resultante de las labores de poda y deshierbe en el polígono energético será recolectada y canalizada hacia el polígono de valorización del ecosistema para su integración al proceso de compostaje orgánico que beneficia las áreas verdes del recinto y el apoyo a los ejidos locales. El objetivo central de esta partida es garantizar la seguridad física de las instalaciones eléctricas y mantener un estándar de paisajismo de primer nivel, reflejando el profesionalismo, la estética corporativa y la presentación institucional exigida por el Modelo de Negocio Sustainable HUB - FIM.

- **RESPONSABILIDADES:** En estricto apego a las reglas de gobierno corporativo y bajo el principio de responsabilidad operativa única e indivisible (*Single-Point Responsibility*), es obligación absoluta e indelegable de la Empresa Tecnóloga Energía Responsable FIM administrar, ejecutar y costear integralmente todos los trabajos de mantenimiento de jardinería, control de maleza en el parque solar y conservación de áreas verdes. Como titular de la operación técnica, la Empresa Tecnóloga asume el riesgo operativo completo, debiendo proveer el personal, maquinaria, refacciones, agroquímicos y logística de traslado de biomasa necesarios dentro de este presupuesto anual fijo de $ 420,000.00 MXN, observando estrictamente las normativas de seguridad e higiene y medio ambiente (NOM-005-STPS-1998, NOM-031-STPS-2011 y Estándares de Desempeño IFC PS1 y PS3). Esta estructura inamovible funciona como un escudo corporativo (*Clean-Co*) que aísla y protege de manera absoluta de cualquier riesgo técnico, siniestro por maleza en áreas eléctricas, sobrecosto operativo o desviación logística al Fideicomiso Maestro y a la entidad gestora HUB FIM S.A.P.I. de C.V.

1.10 MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURA DE DIÉSEL (Tanques, bombas y líneas de trasiego).

- **MONTO ASIGNADO ANUAL:** $720{,}000.00 MXN$ (60,000.00 MXN mensuales).

- **ALCANCES:** Esta partida estratégica garantiza la ejecución rigurosa, sistemática e ininterrumpida de los programas de mantenimiento preventivo, predictivo y de conservación física para la totalidad de la infraestructura de almacenamiento, bombeo e inyección del reservorio de diésel de respaldo de la central de generación de 50 MW. El alcance operativo abarca de manera estricta:

  - **Tanques de Almacenamiento y Contención Secundaria:** La limpieza interior periódica de los tanques de almacenamiento principal y de día (*day tanks*), extracción de agua libre y sedimentos por condensación, inspección ultrasónica de espesores y soldaduras (pruebas no destructivas PND), aplicación de recubrimientos anticorrosivos epóxicos, calibración de sensores de nivel y válvulas de alivio de presión/vacío, así como el mantenimiento de la integridad e impermeabilidad de los diques de contención secundaria.

  - **Bombas, Sistemas de Filtración y Líneas de Trasiego:** El mantenimiento electromecánico de las bombas de descarga y transferencia, patines de medición, sistemas de filtración y separación agua-combustible (*fuel polishing*), cambio de sellos mecánicos, empaques y válvulas, pruebas hidrostáticas de hermeticidad en tuberías de trasiego, así como la verificación continua de la red de tierras físicas y enlaces equipotenciales para la disipación de electricidad estática. El objetivo neurálgico es asegurar la disponibilidad mecánica inmediata (redundancia al 100%) del sistema de respaldo ante cualquier contingencia en el suministro de gas natural, previniendo fugas, derrames o contaminación del energético.

- **RESPONSABILIDADES:** En estricto apego a las reglas de gobierno corporativo y bajo el principio de responsabilidad operativa única e indivisible (*Single-Point Responsibility*), es obligación absoluta e indelegable de la Empresa Tecnóloga Energía Responsable FIM administrar, planificar, ejecutar y costear integralmente todos los trabajos de mantenimiento, pruebas de hermeticidad y certificaciones de la infraestructura de diésel. Como titular de la operación técnica, la Empresa Tecnóloga asume el riesgo operativo, mecánico y ambiental completo, debiendo garantizar que las instalaciones cumplan de forma irrestricta con las normativas de seguridad industrial para el manejo de líquidos inflamables y electricidad estática (NOM-005-STPS-1998 y NOM-022-STPS-2008), las regulaciones del sector hidrocarburos (CRE / ASEA) y los Estándares de Desempeño sobre Prevención de la Contaminación del Grupo Banco Mundial (IFC PS1 y PS3) dentro de este presupuesto anual fijo de $ 720,000.00 MXN. Se establece como directriz

innegociable que cualquier mantenimiento correctivo, reparación mayor o remediación derivada de negligencia operativa, corrosión por falta de mantenimiento u omisión a los manuales de los fabricantes será absorbido al 100% por la Tecnóloga a su propio riesgo y cargo. Esta estructura inamovible funciona como un escudo corporativo (*Clean-Co*) que aísla y protege de manera absoluta de cualquier riesgo técnico, sobrecosto operativo, sanción regulatoria o pasivo ambiental al Fideicomiso Maestro y a la entidad gestora HUB FIM S.A.P.I. de C.V.

1.11 RECOLECCIÓN DE RESIDUOS.

- **MONTO ASIGNADO ANUAL:** $300{,}000.00 MXN$ (25,000.00 MXN mensuales).
- **ALCANCES:** Esta partida garantiza la gestión integral, recolección especializada, transporte y disposición final segura de todos los residuos (peligrosos, de manejo especial y sólidos urbanos) generados durante los procesos de operación y mantenimiento de la micro-red eléctrica aislada de 50 MW (Parque Solar Fotovoltaico, Central de Motogeneradores Wärtsilä, Subestación de 13.8 kV y Caseta Maestra). El alcance operativo abarca de manera estricta:

  - **Residuos Peligrosos (CRETIB):** El confinamiento temporal en almacenes con diques de contención, extracción y disposición final certificada de aceites lubricantes gastados provenientes del cárter de los motogeneradores, lodos aceitosos del sistema de pulido de diésel, filtros de aceite, aire y combustible impregnados de hidrocarburos, trapos, estopas, solventes dieléctricos, envases vacíos de químicos y baterías o acumuladores agotados del sistema de respaldo.

  - **Residuos de Manejo Especial y No Peligrosos:** El retiro, transporte y reciclaje o disposición de módulos fotovoltaicos dañados o dados de baja, componentes electrónicos e inversores descartados, chatarra electromecánica, tramos de cableado XLPE, aisladores y embalajes industriales derivados de las rutinas de mantenimiento y *Overhauls*.

  - **Acreditación Normativa Innegociable:** Constituye un lineamiento técnico y legal innegociable que la recolección, el transporte en unidades autorizadas y la disposición o co-procesamiento final de estos materiales sean ejecutados única y exclusivamente por empresas externas debidamente acreditadas y con autorizaciones vigentes ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) y la Agencia de Seguridad, Energía y Ambiente (ASEA),

entregando invariablemente los Manifiestos de Entrega, Transporte y Recepción de Residuos Peligrosos para integrar el Dossier de auditoría ambiental.

- **RESPONSABILIDADES:** En estricto apego a las reglas de gobierno corporativo y bajo el principio de responsabilidad operativa única e indivisible (*Single-Point Responsibility*), es obligación absoluta e indelegable de la Empresa Tecnóloga Energía Responsable FIM administrar, clasificar, envasar, etiquetar, ejecutar y costear integralmente la logística, recolección y disposición final certificada de todos los residuos generados por la planta energética. Como titular de la operación técnica y generador registrado, la Empresa Tecnóloga asume el riesgo operativo, ambiental y normativo completo, debiendo garantizar que el manejo de los subproductos cumpla de forma irrestricta con la legislación ambiental aplicable (LGEEPA / LPGIR), las normas de seguridad e higiene en el trabajo (NOM-005-STPS-1998 y NOM-019-STPS-2011) y los Estándares de Desempeño sobre Eficiencia del Uso de los Recursos y Prevención de la Contaminación del Grupo Banco Mundial (IFC PS1 y PS3) dentro de este presupuesto anual fijo de $ 300,000.00 MXN. Esta estructura inamovible funciona como un escudo corporativo (*Clean-Co*) que aísla y protege de manera absoluta de cualquier riesgo legal, clausura, sobrecosto logístico, multa regulatoria o pasivo ambiental al Fideicomiso Maestro y a la entidad gestora HUB FIM S.A.P.I. de C.V.

2.00 GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.

2.01 GASTOS DE VIÁTICOS DE PERSONAL.

- **MONTO ASIGNADO ANUAL:** $60{,}000.00 MXN$ (5,000.00 MXN mensuales).
- **ALCANCES:** Esta partida presupuestal garantiza la provisión de los recursos necesarios para cubrir los viáticos y gastos de traslado logístico (transporte, alojamiento y alimentación) exclusivos para el personal directivo, gerencial y de ingeniería especializada asignado a la central de generación de 50 MW y micro-red eléctrica. El alcance operativo contempla estrictamente aquellos viajes institucionales que requieran la presencia física obligatoria de los directivos o técnicos en las oficinas corporativas, reuniones de coordinación con las autoridades reguladoras (CRE, ASEA, CENACE) o gestiones técnicas especializadas, asegurando la correcta alineación estratégica, el reporte de resultados y la coordinación de alto nivel.
- **RESPONSABILIDADES:** En estricto apego a las reglas de gobierno corporativo y al principio de responsabilidad operativa única e indivisible (*Single-Point*

Responsibility), es obligación absoluta e indelegable de la Empresa Tecnóloga Energía Responsable FIM administrar, autorizar y costear integralmente estos gastos de representación y movilidad corporativa. Como titular de la operación, la Empresa Tecnóloga asume el riesgo financiero logístico, debiendo absorber cualquier requerimiento de viaje directivo o técnico dentro de este presupuesto anual fijo de $ 60,000.00 MXN. Esta estructura inamovible funciona como un escudo corporativo que aísla y protege de manera absoluta de cualquier sobrecosto por viáticos, traslados o gastos administrativos extraordinarios al Fideicomiso Maestro y a la entidad gestora HUB FIM S.A.P.I. de C.V.

2.02 GASTOS DE CAPACITACIÓN DE PERSONAL.

- **MONTO ASIGNADO ANUAL:** $120{,}000.00 MXN$ (10,000.00 MXN mensuales).
- **ALCANCES:** Esta partida garantiza la provisión y ejecución continua de los programas de capacitación, adiestramiento y actualización técnica, normativa y de seguridad industrial para la totalidad del personal operativo, de despacho (SCADA/PMS), mantenimiento electromecánico y administrativo adscrito a la micro-red de 50 MW. El alcance operativo abarca estrictamente la impartición de cursos para la operación del Código de Red 2.0, certificaciones en trabajos de alto riesgo (trabajos en alturas, espacios confinados y manejo de alta tensión 13.8 kV), así como la instrucción rigurosa en protocolos de salud ocupacional (HSE) y prevención de riesgos asociados a centrales térmicas y solares. El objetivo neurálgico es mantener un capital humano altamente especializado que opere bajo los más estrictos estándares de confiabilidad eléctrica e indicadores ESG, cumpliendo cabalmente con los lineamientos internacionales de Trabajo y Condiciones Laborales (IFC PS2).
- **RESPONSABILIDADES:** En estricto apego a las reglas de gobierno corporativo y bajo el principio de responsabilidad operativa única e indivisible (*Single-Point Responsibility*), es obligación absoluta e indelegable de la Empresa Tecnóloga Energía Responsable FIM administrar, programar, ejecutar y costear integralmente todos los planes de capacitación y adiestramiento (con emisión de constancias DC-3 STPS) para su plantilla laboral. Como patrón sustituto y titular de la operación técnica, la Empresa Tecnóloga asume el riesgo normativo completo, debiendo cubrir cualquier requerimiento de certificación técnica o actualización legal dentro de este presupuesto anual fijo de $ 120,000.00 MXN. Esta estructura inamovible funciona como un escudo corporativo (*Clean-Co*) que aísla y protege de manera absoluta de cualquier riesgo legal, sobrecosto operativo, multas normativas ante STPS/ASEA o

contingencia laboral al Fideicomiso Maestro y a la entidad gestora HUB FIM S.A.P.I. de C.V.

2.03 MATERIALES Y PAPELERÍA.

- **MONTO ASIGNADO ANUAL:** $120{,}000.00 MXN$(10,000.00 MXN mensuales).

- **ALCANCES:** Esta partida garantiza la provisión continua y el stock estratégico de todos los insumos de oficina, papelería, consumibles informáticos y artículos de escritorio requeridos para la correcta administración, registro y control documental de la central de generación de 50 MW. El alcance operativo de esta partida incluye estrictamente la renta, adquisición, mantenimiento y provisión de consumibles (tóner, cartuchos, refacciones) para los equipos de fotocopiado e impresión multifuncional destinados a las oficinas administrativas y a la Caseta de Control Maestra (SCADA). El objetivo neurálgico es asegurar que las áreas gerenciales, operativas y contables cuenten con las herramientas materiales indispensables para la generación de bitácoras de turno, reportes de generación (KPLIs), impresión de manuales de mantenimiento, órdenes de trabajo (OTs) y la gestión corporativa diaria.

- **RESPONSABILIDADES:** En estricto apego a las reglas de gobierno corporativo y bajo el principio de responsabilidad operativa única e indivisible (*Single-Point Responsibility*), es obligación absoluta e indelegable de la Empresa Tecnóloga Energía Responsable FIM administrar, gestionar y costear integralmente todos los materiales de papelería y el equipamiento de fotocopiado. Como titular de la operación, la Empresa Tecnóloga asume el riesgo financiero administrativo, debiendo absorber cualquier fluctuación en el precio del papel, aumentos en rentas de equipos de impresión o exceso de consumo de tóner dentro de este presupuesto anual fijo de $ 120,000.00 MXN. Esta estructura inamovible funciona como un escudo corporativo que aísla y protege de manera absoluta de cualquier sobrecosto por gastos de oficina, compras de mobiliario menor o consumibles administrativos al Fideicomiso Maestro y a la entidad gestora HUB FIM S.A.P.I. de C.V.

2.04 SEGUROS SOBRE TODO RIESGO.

- **MONTO ASIGNADO ANUAL:** $3{,}000{,}000.00 MXN$(250,000.00 MXN mensuales).

- **ALCANCES:** Esta partida estratégica garantiza la estructuración, contratación y pago ininterrumpido de un esquema integral de pólizas de seguro de cobertura amplia, diseñado para blindar operativamente la infraestructura de la micro-red de

50 MW (Parque Solar Fotovoltaico y Central de Motogeneradores) y mitigar cualquier exposición a contingencias. El alcance operativo, en estricto cumplimiento con las normativas corporativas, incluye de manera obligatoria la cobertura de:

- **Seguro de Daños Materiales y Rotura de Maquinaria:** Protección integral contra incendios, explosiones, fenómenos hidrometeorológicos (huracanes, inundaciones), terremotos y daños accidentales a los motogeneradores, inversores, transformadores y equipos críticos.

- **Seguro de Responsabilidad Civil (RC) y Riesgo Ambiental:** Avalando la cobertura frente a daños a terceros en sus bienes o personas, así como la remediación ante posibles pasivos ambientales derivados de derrames de hidrocarburos (diésel/aceites), asegurando el cumplimiento de los estándares de la ASEA y los Estándares de Desempeño IFC PS1 y PS3.

- **Seguro por Negocio Fallido y Revocación de Permisos CRE:** Regulado por la CNSF, este seguro funge como una póliza de indemnización líquida directa e inmediata para cubrir el riesgo de pérdida, suspensión o revocación de los permisos de energía (Abasto Aislado y cogeneración local ante la CRE y SENER). Su activación procede de manera estricta ante eventuales malas prácticas de operación, negligencia técnica, fallas de generación (incumplimiento de la redundancia N+1) o desabasto injustificado de combustible imputables exclusivamente a la Empresa de Propósito Único (SPE) Tecnóloga de Energía.

- **RESPONSABILIDADES:** En estricto apego a las reglas de gobierno corporativo y al principio de responsabilidad operativa única e indivisible (*Single-Point Responsibility*), es obligación absoluta e indelegable de la Empresa Tecnóloga Energía Responsable FIM administrar, renovar y costear integralmente este esquema de seguros multirriesgo, nombrando en todo momento al Fideicomiso Maestro como beneficiario preferente e irrevocable. Como titular de la operación, la Empresa Tecnóloga asume el riesgo normativo y financiero, debiendo absorber el pago de las primas anuales y cualquier deducible o coaseguro aplicable en caso de siniestro dentro de este presupuesto anual fijo de $ 3,000,000.00 MXN. Esta estructura inamovible funciona como un escudo corporativo (*Clean-Co*) que aísla y protege de manera absoluta de cualquier quebranto financiero, demanda civil, remediación ambiental o penalización operativa al Fideicomiso Maestro y a la entidad gestora HUB FIM S.A.P.I. de C.V.

2.05 SEGUROS SOBRE VEHÍCULOS.

- **MONTO ASIGNADO ANUAL:** $360{,}000.00 MXN$ (30,000.00 MXN mensuales).

- **ALCANCES:** Esta partida garantiza la estructuración, contratación y vigencia ininterrumpida de las pólizas de seguro automotriz de cobertura amplia para la totalidad de la flotilla de vehículos utilitarios, camionetas de servicio, maquinaria pesada ligera y equipos móviles asignados a la operación, mantenimiento y logística de la micro-red eléctrica de 50 MW. El alcance operativo, en estricto cumplimiento normativo, exige obligatoriamente la protección contra daños materiales, robo total, gastos médicos a ocupantes y la cobertura de Responsabilidad Civil (RC) por daños a terceros en sus bienes y personas derivados del tránsito y operación de las unidades dentro y fuera del polígono energético.

- **RESPONSABILIDADES:** En estricto apego a las reglas de gobierno corporativo y al principio de responsabilidad operativa única e indivisible (*Single-Point Responsibility*), es obligación absoluta e indelegable de la Empresa Tecnóloga Energía Responsable FIM administrar, renovar, deducir y costear integralmente las primas de seguros vehiculares. Como titular de la operación, la Empresa Tecnóloga asume el riesgo financiero y civil, debiendo absorber el pago de pólizas, deducibles en caso de siniestro, multas de tránsito o coaseguros aplicables dentro de este presupuesto anual fijo de $ 360,000.00 MXN. Esta estructura inamovible funciona como un escudo corporativo (*Clean-Co*) que aísla y protege de manera absoluta de cualquier quebranto financiero, demanda civil por hechos de tránsito o contingencia logística al Fideicomiso Maestro y a la entidad gestora HUB FIM S.A.P.I. de C.V.

2.06 FLETES, ALMACENAJE Y OTROS GASTOS.

- **MONTO ASIGNADO ANUAL:** $60{,}000.00 MXN$ (5,000.00 MXN mensuales).

- **ALCANCES:** Esta partida presupuestal garantiza la cobertura ágil y transparente de los gastos operativos misceláneos, logísticos y de resguardo temporal directamente vinculados al funcionamiento ininterrumpido de la micro-red eléctrica de 50 MW. El alcance operativo contempla de manera restrictiva el pago de servicios de fletes menores, maniobras especializadas no recurrentes, empaques, envíos de paquetería de refacciones urgentes, arrendamiento de espacios de almacenaje temporal (off-site) para equipos de generación o inversores en tránsito, y el pago de derechos o trámites administrativos menores no tipificados en las partidas principales de operación y mantenimiento.

- **RESPONSABILIDADES:** En estricto apego a las reglas de gobierno corporativo y al principio de responsabilidad operativa única e indivisible (*Single-Point Responsibility*), es obligación absoluta e indelegable de la Empresa Tecnóloga Energía Responsable FIM administrar, auditar y costear integralmente estos gastos logísticos y misceláneos. Como titular de la operación técnica, la Empresa Tecnóloga asume el riesgo financiero logístico, debiendo absorber de manera autónoma cualquier requerimiento de traslado, resguardo temporal o trámite urgente dentro de este presupuesto anual fijo de $ 60,000.00 MXN. Esta estructura inamovible funciona como un escudo corporativo (*Clean-Co*) que aísla y protege de manera absoluta de cualquier sobrecosto por maniobras, almacenamiento extraordinario o variaciones logísticas al Fideicomiso Maestro y a la entidad gestora HUB FIM S.A.P.I. de C.V.

2.07 UNIFORMES PARA TRABAJADORES.

- **MONTO ASIGNADO ANUAL:** $100{,}000.00 MXN (2 dispersiones semestrales de 50,000.00 MXN en los meses 6 y 12).

- **ALCANCES:** Esta partida presupuestal garantiza la dotación ininterrumpida, renovación y suministro del inventario de uniformes institucionales, ropa de trabajo especializada (telas retardantes a la flama / anti-estática) y el Equipo de Protección Personal (EPP) básico y dieléctrico (cascos, botas de seguridad, lentes, guantes, arneses) para la totalidad del personal operativo, técnico y de mantenimiento asignado a la micro-red de 50 MW. El alcance operativo exige de manera irrestricta que toda la indumentaria cumpla con los estándares de identidad corporativa del ecosistema y con las normativas obligatorias de seguridad industrial e higiene ocupacional dictadas por la Secretaría del Trabajo y Previsión Social (STPS), salvaguardando la integridad física de los trabajadores en zonas de alto riesgo (subestación de 13.8 kV, parque solar y central de motogeneradores).

- **RESPONSABILIDADES:** En estricto apego a las reglas de gobierno corporativo y bajo el principio de responsabilidad operativa única e indivisible (*Single-Point Responsibility*), es obligación absoluta e indelegable de la Empresa Tecnóloga Energía Responsable FIM administrar, adquirir, entregar documentadamente y costear integralmente toda la dotación de uniformes y EPP para su plantilla laboral. Como patrón sustituto y titular de la operación, la Empresa Tecnóloga asume el riesgo normativo y financiero, debiendo absorber cualquier reposición extraordinaria por daño, desgaste prematuro o aumento en los costos textiles dentro de este presupuesto anual fijo de $ 100,000.00 MXN. Esta estructura inamovible funciona como un escudo corporativo (*Clean-Co*) que aísla y protege de manera absoluta de

cualquier riesgo laboral, multa por incumplimiento ante la STPS o sobrecosto operativo al Fideicomiso Maestro y a la entidad gestora HUB FIM S.A.P.I. de C.V.

2.08 SEGURIDAD, HIGIENE Y MEDICINA DE LOS TRABAJADORES.

- **MONTO ASIGNADO ANUAL:** $60{,}000.00 MXN (5{,}000.00$ MXN mensuales).
- **ALCANCES:** Esta partida presupuestal garantiza la ejecución y dotación continua de los programas de salud ocupacional, prevención de riesgos, equipamiento de botiquines de primeros auxilios y la realización de exámenes médicos periódicos para la totalidad del personal operativo y técnico de la micro-red eléctrica de 50 MW. El alcance operativo exige el estricto cumplimiento normativo auditado por el Departamento de Seguridad Laboral (HSE), incluyendo de manera obligatoria la integración y funcionamiento de las Comisiones de Seguridad e Higiene (NOM-019-STPS-2011), el monitoreo y control de exposición al ruido en la central de motogeneradores (NOM-011-STPS-2001), y la alineación irrestricta con los Estándares de Desempeño del Grupo Banco Mundial sobre Condiciones Laborales y de Trabajo (IFC PS2).

- **RESPONSABILIDADES:** En estricto apego a las reglas de gobierno corporativo y bajo el principio de responsabilidad operativa única e indivisible (*Single-Point Responsibility*), es obligación absoluta e indelegable de la Empresa Tecnóloga Energía Responsable FIM administrar, ejecutar y costear integralmente todos los protocolos de medicina del trabajo y seguridad industrial. Como patrón sustituto y titular de la operación, la Empresa Tecnóloga asume el riesgo normativo, laboral y financiero integral, debiendo absorber cualquier gasto médico contingente, evaluación clínica o requerimiento sancionatorio de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social (STPS) dentro de este presupuesto anual fijo de $ 60,000.00 MXN. Esta estructura inamovible funciona como un escudo corporativo (*Clean-Co*) que aísla y protege de manera absoluta de cualquier riesgo por enfermedades de trabajo, accidentes incapacitantes, multas normativas o pasivos laborales contingentes al Fideicomiso Maestro y a la entidad gestora HUB FIM S.A.P.I. de C.V.

2.09 TELÉFONOS Y CELULARES.

- **MONTO ASIGNADO ANUAL:** $90{,}000.00 MXN (7{,}500.00$ MXN mensuales).

- **ALCANCES:** Esta partida presupuestal garantiza la provisión continua y el pago ininterrumpido de los servicios de telecomunicación móvil (líneas celulares, planes de voz y datos corporativos) asignados estratégicamente al personal directivo,

gerencial, supervisores de turno y cuadrillas de mantenimiento electromecánico de la micro-red de 50 MW. El alcance operativo asegura la conectividad permanente (24/7) estrictamente necesaria para la coordinación logística, el reporte de incidencias en tiempo real, el acceso remoto a tableros de control y la comunicación de emergencia con autoridades, reguladores y los *off-takers* industriales dentro del ecosistema.

- **RESPONSABILIDADES:** En estricto apego a las reglas de gobierno corporativo y bajo el principio de responsabilidad operativa única e indivisible (*Single-Point Responsibility*), es obligación absoluta e indelegable de la Empresa Tecnóloga Energía Responsable FIM administrar, contratar, asignar responsivas de uso y costear integralmente todos los planes de telefonía celular para su personal operativo. Como Sociedad de Propósito Específico (SPE) titular de la operación, la Tecnóloga asume el riesgo financiero y administrativo, debiendo absorber de manera autónoma cualquier excedente por consumo de datos, penalizaciones, *roaming* o reposición de equipos dañados/extraviados dentro de este presupuesto anual fijo de $ 90,000.00 MXN. Esta estructura inamovible funciona como un escudo corporativo (*Clean-Co*) que aísla y protege de manera absoluta de cualquier sobrecosto por telecomunicaciones o carga administrativa al Fideicomiso Maestro y a la entidad gestora HUB FIM S.A.P.I. de C.V.

2.10 TELECOMUNICACIONES.

- **MONTO ASIGNADO ANUAL:** $90{,}000.00 MXN$ (7,500.00 MXN mensuales).
- **ALCANCES:** Esta partida estratégica garantiza la provisión ininterrumpida y el pago continuo de los servicios de telecomunicaciones fijos y enlaces dedicados de internet de banda ancha (fibra óptica) requeridos para la operatividad integral de la micro-red de 50 MW. El alcance operativo contempla estrictamente:

  - **Conectividad de Fibra Óptica:** La renta mensual de los enlaces de internet dedicados necesarios para la transmisión de datos en tiempo real del sistema SCADA/PMS, el monitoreo remoto de los inversores fotovoltaicos, la comunicación con el Centro Nacional de Control de Energía (CENACE) y la operación de las oficinas administrativas.

  - **Líneas Telefónicas Fijas:** El servicio de telefonía fija para la Caseta de Control Maestra y las oficinas gerenciales, garantizando la comunicación formal y constante con las autoridades reguladoras (CRE, ASEA), proveedores estratégicos y los inquilinos del Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE) y Parque Industrial.

- **RESPONSABILIDADES:** En estricto apego a las reglas de gobierno corporativo y bajo el principio de responsabilidad operativa única e indivisible (*Single-Point Responsibility*), es obligación absoluta e indelegable de la Empresa Tecnóloga Energía Responsable FIM administrar, contratar (con proveedores de redundancia comprobable) y costear integralmente todos los servicios de telecomunicaciones fijas y enlaces de datos. Como titular de la operación, la Empresa Tecnóloga asume el riesgo financiero y operativo, debiendo absorber cualquier excedente por consumo de ancho de banda, llamadas de larga distancia, reconexiones o fallas en el servicio dentro de este presupuesto anual fijo de $ 90,000.00 MXN. Esta estructura inamovible funciona como un escudo corporativo (*Clean-Co*) que aísla y protege de manera absoluta de cualquier sobrecosto, corte de conectividad o penalización por falta de enlace SCADA/CENACE al Fideicomiso Maestro y a la entidad gestora HUB FIM S.A.P.I. de C.V.

2.11 PAQUETERÍA Y MENSAJERÍA.

- **MONTO ASIGNADO ANUAL:** $48{,}000.00 MXN (\ 4{,}000.00$ MXN mensuales).

- **ALCANCES:** Esta partida presupuestal garantiza la cobertura ininterrumpida y el pago de los servicios de paquetería corporativa, mensajería especializada y envíos urgentes requeridos para la correcta administración, cumplimiento regulatorio y logística diaria de la central de generación de 50 MW. El alcance operativo contempla de manera restrictiva el envío, rastreo y recepción segura de documentación oficial vinculante, contratos comerciales (*Take-or-Pay*, NDAs), notificaciones y trámites ante autoridades reguladoras (CRE, ASEA, CENACE, SAT), así como el tránsito ágil de muestras para laboratorios, refacciones menores o componentes electrónicos urgentes que no ameriten servicios de flete pesado.

- **RESPONSABILIDADES:** En estricto apego a las reglas de gobierno corporativo y bajo el principio de responsabilidad operativa única e indivisible (*Single-Point Responsibility*), es obligación absoluta e indelegable de la Empresa Tecnóloga Energía Responsable FIM administrar, contratar y costear integralmente todos los servicios de paquetería y mensajería corporativa. Como titular de la operación técnica, la Empresa Tecnóloga asume el riesgo financiero y logístico, debiendo absorber de manera autónoma cualquier sobrecosto por envíos extraordinarios, tarifas internacionales, cargos por urgencia o extravíos documentales dentro de este presupuesto anual fijo de $ 48,000.00 MXN. Esta estructura inamovible funciona como un escudo corporativo (*Clean-Co*) que aísla y protege de manera absoluta de cualquier gasto administrativo o logístico contingente al Fideicomiso Maestro y a la entidad gestora HUB FIM S.A.P.I. de C.V.

2.12 EMPRESA DE LIMPIEZA.

- **MONTO ASIGNADO ANUAL:** $480{,}000.00 MXN$ (40,000.00 MXN mensuales).
- **ALCANCES:** Esta partida presupuestal garantiza la contratación ininterrumpida de los servicios especializados de aseo, desinfección y conservación de las áreas administrativas, operativas e instalaciones sanitarias que conforman la infraestructura de la micro-red eléctrica de 50 MW. El alcance operativo, en estricto cumplimiento con los protocolos de Salud Ocupacional e Higiene (HSE), exige obligatoriamente la limpieza profunda de la Caseta de Control Maestra (SCADA), nave de motogeneradores, oficinas gerenciales y áreas comunes, así como la provisión continua y el abastecimiento de todos los insumos sanitarios, químicos de desinfección y herramientas de limpieza necesarios.
- **RESPONSABILIDADES:** En estricto apego a las reglas de gobierno corporativo y bajo el principio de responsabilidad operativa única e indivisible (*Single-Point Responsibility*), es obligación absoluta e indelegable de la Empresa Tecnóloga Energía Responsable FIM administrar, contratar mediante un tercero especializado y costear integralmente el servicio integral de limpieza. Como titular de la operación, la Empresa Tecnóloga asume el riesgo financiero y administrativo, debiendo absorber cualquier fluctuación en los precios de los insumos sanitarios, cuotas patronales de la cuadrilla de limpieza o sobrecostos del servicio dentro de este presupuesto anual fijo de $ 480,000.00 MXN. Esta estructura inamovible funciona como un escudo corporativo (*Clean-Co*) que aísla y protege de manera absoluta de cualquier riesgo laboral contingente (solidaridad patronal), sobrecosto operativo o falta de insumos higiénicos al Fideicomiso Maestro y a la entidad gestora HUB FIM S.A.P.I. de C.V.

2.13 GESTIONES REGULATORIAS Y CUMPLIMIENTO (Dictámenes y contraprestaciones CRE / ASEA).

- **MONTO ASIGNADO ANUAL:** $2{,}400{,}000.00 MXN$ (200,000.00 MXN mensuales).
- **ALCANCES:** Esta partida presupuestal de orden crítico garantiza la provisión y el fondeo ininterrumpido para cubrir el pago de derechos federales, contraprestaciones, trámites, renovaciones de licencias y la contratación de Unidades de Inspección (UI) y Terceros Especializados acreditados para mantener la legal operación de la micro-red de 50 MW. El alcance operativo abarca estrictamente el cumplimiento normativo ante la Comisión Reguladora de Energía (CRE), la Agencia de Seguridad, Energía y Ambiente (ASEA), el Centro Nacional de

Control de Energía (CENACE) y la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT). Contempla el pago de dictámenes técnicos del Código de Red 2.0, estudios de Calidad de la Energía, reportes de emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GHG Protocol / ISO 14064) y las auditorías de cumplimiento socioambiental dictadas por los Estándares de Desempeño IFC PS1 y PS3.

- **RESPONSABILIDADES:** En estricto apego a las reglas de gobierno corporativo y bajo el principio de responsabilidad operativa única e indivisible (*Single-Point Responsibility*), es obligación absoluta e indelegable de la Empresa Tecnóloga Energía Responsable FIM administrar, gestionar, tramitar y costear integralmente todos los pagos de derechos y honorarios de gestoría regulatoria. Como titular de los permisos (SPE), la Empresa Tecnóloga asume el riesgo normativo, financiero y legal completo, debiendo absorber de manera autónoma cualquier incremento en las tarifas gubernamentales, multas por extemporaneidad o sobrecostos de inspección dentro de este presupuesto anual fijo de $ 2,400,000.00 MXN. Esta estructura inamovible funciona como un escudo corporativo (*Clean-Co*) que aísla y protege de manera absoluta de cualquier riesgo regulatorio, revocación de permisos, multas o paros operativos imputables a la gestión administrativa al Fideicomiso Maestro y a la entidad gestora HUB FIM S.A.P.I. de C.V.

2.14 PERMISOS, DICTÁMENES Y DERECHOS (Normatividad de almacenamiento de combustibles ASEA/CRE).

- **MONTO ASIGNADO ANUAL:** $1{,}020{,}000.00 MXN$ (85,000.00 MXN mensuales).

- **ALCANCES:** Esta partida garantiza la provisión y el fondeo ininterrumpido para cubrir el pago de derechos federales, trámites, renovaciones de licencias, permisos y dictámenes obligatorios para el almacenamiento y manejo de combustibles, específicamente el diésel, utilizado como respaldo en la micro-red de 50 MW. El alcance operativo abarca estrictamente el cumplimiento normativo ante la Agencia de Seguridad, Energía y Ambiente (ASEA) y la Comisión Reguladora de Energía (CRE). Incluye la contratación de Terceros Especializados y Unidades de Inspección (UI) acreditadas para certificar la hermeticidad de los tanques, la integridad mecánica de las líneas de trasiego y el cumplimiento de las normas de seguridad industrial para sustancias peligrosas (NOM-005-STPS-1998).

- **RESPONSABILIDADES:** En estricto apego a las reglas de gobierno corporativo y bajo el principio de responsabilidad operativa única e indivisible (*Single-Point Responsibility*), es obligación absoluta e indelegable de la Empresa Tecnóloga Energía Responsable FIM administrar, gestionar, tramitar y costear integralmente todos los pagos de derechos y honorarios para la certificación de la infraestructura de almacenamiento de combustibles. Como titular de la operación, la Empresa

Tecnóloga asume el riesgo normativo, financiero y legal completo, debiendo absorber de manera autónoma cualquier incremento en las tarifas gubernamentales o sobrecostos de inspección dentro de este presupuesto anual fijo de $ 1,020,000.00 MXN. Esta estructura inamovible funciona como un escudo corporativo (*Clean-Co*) que aísla y protege de manera absoluta de cualquier riesgo regulatorio, multas o pasivos ambientales imputables al manejo del reservorio de diésel al Fideicomiso Maestro y a la entidad gestora HUB FIM S.A.P.I. de C.V.

2.15 LICENCIAS Y PÓLIZAS DEL SISTEMA DUAL (Sistemas de control y seguridad de respaldo).

- **MONTO ASIGNADO ANUAL:** $780{,}000.00 MXN$ (65,000.00 MXN mensuales).
- **ALCANCES:** Esta partida estratégica garantiza la vigencia, actualización continua y soporte técnico ininterrumpido de las licencias de software, firmware y pólizas de mantenimiento electrónico para el Sistema Dual que gobierna la central de generación de 50 MW. El alcance operativo, crítico para la estabilidad de la micro-red, abarca estrictamente:
  - **Sistemas de Control (SCADA/PMS):** El pago de licenciamiento para el Sistema de Adquisición de Datos y Control Supervisorio (SCADA) y el Sistema de Gestión de Potencia (PMS) de los motogeneradores Wärtsilä y los inversores del parque solar, asegurando la comunicación bidireccional, el despacho económico automatizado, el cumplimiento de los protocolos de ciberseguridad industrial (ISO 27001 / IEC 62443) y el reporte en tiempo real al CENACE.
  - **Seguridad de Respaldo y Continuidad:** El fondeo de los esquemas de resguardo notarial y fiduciario del código fuente, diagramas de arquitectura y licencias maestras (Software Escrow), garantizando la viabilidad de la operación y el control de la planta ante cualquier contingencia, insolvencia o falla imputable al tecnólogo desarrollador.
- **RESPONSABILIDADES:** En estricto apego a las reglas de gobierno corporativo y bajo el principio de responsabilidad operativa única e indivisible (*Single-Point Responsibility*), es obligación absoluta e indelegable de la Empresa Tecnóloga Energía Responsable FIM administrar, renovar, resguardar (Escrow) y costear integralmente todas las licencias de software y pólizas del sistema de control dual. Como titular de la operación, la Empresa Tecnóloga asume el riesgo tecnológico y financiero completo, debiendo absorber cualquier ajuste en el costo de licenciamiento en moneda extranjera, parches de ciberseguridad o actualizaciones

de firmware exigidas por la CRE o el CENACE dentro de este presupuesto anual fijo de $ 780,000.00 MXN. Esta estructura inamovible funciona como un escudo corporativo (*Clean-Co*) que aísla y protege de manera absoluta de cualquier riesgo de obsolescencia tecnológica, hackeo industrial o sobrecosto informático al Fideicomiso Maestro y a la entidad gestora HUB FIM S.A.P.I. de C.V.

2.16 MANTENIMIENTO DE EQUIPO DE CÓMPUTO.

- **MONTO ASIGNADO ANUAL:** $90{,}000.00 MXN$ (7,500.00 MXN mensuales).
- **ALCANCES:** Esta partida presupuestal garantiza la ejecución rigurosa y sistemática del mantenimiento preventivo, predictivo y correctivo de toda la infraestructura de hardware, equipos de cómputo, servidores locales y estaciones de trabajo asignados a la Caseta de Control Maestra (SCADA) y a las oficinas administrativas de la micro-red de 50 MW. El alcance operativo contempla estrictamente el reemplazo de componentes electrónicos periféricos, diagnósticos de rendimiento, limpieza de terminales industriales, soporte técnico continuo (Help Desk) y la mitigación de vulnerabilidades físicas de los equipos, asegurando la conectividad ininterrumpida, la integridad del ecosistema tecnológico y la trazabilidad de la información hacia la plataforma del proyecto.
- **RESPONSABILIDADES:** En estricto apego a las reglas de gobierno corporativo y bajo el principio de responsabilidad operativa única e indivisible (*Single-Point Responsibility*), es obligación absoluta e indelegable de la Empresa Tecnóloga Energía Responsable FIM administrar, programar y costear integralmente todo el mantenimiento de los equipos de cómputo e infraestructura IT local. Como titular de la operación, la Empresa Tecnóloga asume el riesgo tecnológico y financiero completo, debiendo absorber de manera autónoma cualquier sobrecosto por reparación de servidores, sustitución de hardware dañado por variaciones de voltaje o fallas informáticas dentro de este presupuesto anual fijo de $ 90,000.00 MXN. Esta estructura inamovible funciona como un escudo corporativo (*Clean-Co*) que aísla y protege de manera absoluta de cualquier contingencia tecnológica, interrupción del monitoreo SCADA o gasto informático extraordinario al Fideicomiso Maestro y a la entidad gestora HUB FIM S.A.P.I. de C.V.

2.17 GASTO DE FUMIGACIÓN.

- **MONTO ASIGNADO ANUAL:** $90{,}000.00 MXN$ (7,500.00 MXN mensuales).

- **ALCANCES:** Esta partida presupuestal garantiza la ejecución periódica y sistemática de los programas integrales de control de fauna nociva, desratización y fumigación en todas las instalaciones que conforman la micro-red eléctrica de 50 MW (Caseta de Control Maestra, oficinas administrativas, cuartos de inversores, trincheras de cableado y perímetro de la subestación). El alcance operativo exige de manera irrestricta que estos trabajos sean realizados por proveedores certificados, utilizando exclusivamente agentes químicos autorizados y biodegradables que cumplan con la normatividad sanitaria vigente y los protocolos del sistema de gestión integral en Salud Ocupacional, Seguridad Industrial y Medio Ambiente (HSE), alineándose permanentemente a los Estándares de Desempeño del IFC (Banco Mundial).

- **RESPONSABILIDADES:** En estricto apego a las reglas de gobierno corporativo y bajo el principio de responsabilidad operativa única e indivisible, es obligación absoluta e indelegable de la Empresa Tecnóloga de Energía administrar, contratar y costear integralmente todos los servicios de fumigación. Como titular de la operación, la Empresa Tecnóloga asume el riesgo sanitario y financiero completo, debiendo absorber cualquier sobrecosto por intervenciones extraordinarias de control de plagas o encarecimiento de insumos químicos dentro de este presupuesto anual fijo de $ 90,000.00 MXN. Esta estructura inamovible funciona como un escudo corporativo (*Clean-Co*) que aísla y protege de manera absoluta de cualquier riesgo sanitario, sanción o contingencia ambiental al Fideicomiso Maestro y a HUB FIM S.A.P.I. de C.V.

ANEXO 1 TABLA DE COSTOS DE OPEX ENERGIA ANUAL.

ANALISIS FINANCIERO DE ACTUALIZACION DE TARIFAS OPEX (Operational Expenditures).

En el marco del Modelo de Negocio Sustainable HUB – FIM y en referencia específica a la operación de su vertiente Energía Responsable FIM, se han establecido y formalizado los lineamientos, componentes y fórmulas matemáticas aplicables para la actualización y cobro de la operación de la central de generación de 50 MW (micro-red híbrida) por parte de la Empresa Tecnóloga. A continuación, se detalla la estructura normativa, los conceptos tarifarios base y las fórmulas de indexación correspondientes, adaptadas rigurosamente al esquema energético:

1.00 CONCEPTOS Y CLASIFICACIÓN DE TARIFAS:

Para la retribución de los servicios de operación y mantenimiento (O&M) de la micro-red de 50 MW, el modelo contempla dos tarifas principales estructuradas y administradas financieramente mediante el Fideicomiso Maestro:

- **CARGOS FIJOS T1 ENERGÍA (Capacidad, O&M y Cumplimiento Normativo):** Corresponde a la cuota fija mensual destinada a cubrir los costos fijos de operación, mantenimiento preventivo y correctivo (Parque Solar y Motogeneradores), personal, pólizas de seguros sobre todo riesgo, infraestructura de almacenamiento de diésel, gestiones regulatorias (CRE / ASEA / CENACE) y cumplimiento de los Estándares de Desempeño IFC PS1, PS2 y PS3. Este cargo asegura la disponibilidad técnica y la redundancia N+1 de la planta.

  - **Monto Base Anual Asignado:** $ 27,246,000.00 MXN (equivalente a un promedio mensual de $ 2,270,500.00 Pesos Mexicanos MXN).

- **CARGOS VARIABLES (T2 ENERGÍA - Despacho Económico y Consumo *Take-or-Pay*):** Corresponde al cobro asociado al volumen de energía eléctrica despachada y consumida por los inquilinos (*Off-Takers*) del Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE) y Parque Industrial, calculada en función de sus requerimientos técnicos y comerciales.

  - **Monto Base Unitario:** $ 338.15 Pesos Mexicanos MXN por cada KWH producido y suministrada a los inquilinos.

ANEXO 2 TABLA CON EL ANALISIS FINANCIERO DE LA PROPUESTA DE LAS TARIFAS FIJAS Y VARIABLES DE LA OPERACIÓN EMPRESA TECNOLOGA ENERGÍA.

2.00 FÓRMULAS DE ACTUALIZACIÓN E INDEXACIÓN TARIFARIA.

Para preservar el valor real de los recursos y garantizar la viabilidad a largo plazo (proyección a 18 años iniciales más su ampliación operativa), las tarifas están sujetas a una fórmula paramétrica de actualización basada en indicadores macroeconómicos oficiales de México:

- **Actualización de la Tarifa Fija (T1):** Su actualización anual o periódica se rige por los incrementos ponderados del costo de la mano de obra (salario mínimo) y la inflación general (INPC) mediante el factor de ajuste global (Fn):

$$T_{1\,ACT} = (T_{1\,ORIGEN})\,(F_N)$$

$$F_N = .2644\text{Salario } M_{actual}/\text{Salario } M_{origen}) + .7356(INPC_{actual}/INPC_{origen})$$

- **Actualización de la Tarifa Variable (T2):** Su actualización anual o periódica se rige por los incrementos ponderados del costo de la mano de obra (salario mínimo), la inflación general (INPC), incrementos del costo del Gas Natural y el incremento del costo del Diésel (Gn):

$$T_{2\,ACT} = 2.02(\,G_N)\,(Q_N)$$

$$G_N = .0167(\text{Salario M}_{actual}/\text{Salario M}_{origen}) + .0466(\text{INPC}_{actual}/\text{INPC}_{origen}) + .9200(\text{GN}_{actual}/\text{GN}_{origen}) + .0167(\text{DS}_{actual}/\text{DS}_{origen})$$

Donde el volumen de gasto de agua operado e indexado se denota como (Q_N).

ANEXO 3 TABLA CON EL ANALISIS FINANCIERO PROYECCION DE PAGO DE OPEX FASE DE OPERACIÓN (18 Años).

ANEXO 4 TABLA CON EL ANALISIS FINANCIERO DE PROYECCION DE INCREMENTO DE COSTOS DE GAS NATURAL.

ANEXO 5 TABLA CON EL ANALISIS FINANCIERO DE PROYECCION DE INCREMENTO DE COSTOS DE DIESEL.

ANEXO 6 TABLA CON EL ANALISIS DEL BANCO DE MEXICO CON LA COMPORTACION DEL INCREMENTO DEL INPC HISTORICO EN EL PERIODO 01 ENERO 2022 A SEPTIEMBRE 2026. (Se usa este incremento para la proyección a futuro, siguiendo la misma metodología en el análisis de la energía).

ANEXO 7 TABLA CON EL ANALISIS DEL BANCO DE MEXICO CON LA COMPORTACION DEL INCREMENTO DEL SALARIO MINIMO (S.M) HISTORICO EN EL PERIODO 01 ENERO 2022 A SEPTIEMBRE 2026. (Se usa este incremento para la proyección a futuro, siguiendo la misma metodología en el análisis de la energía).

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	03 SEPTIEMBRE 2026	Publicación Inicial del Documento en página Web.
2.0	12 OCTUBRE 2026	Se actualiza el documento con la descripción de los alcances y responsabilidades de los conceptos y montos de CAPEX. Se agrega la mecánica de actualización de tarifas T1 – T2 cobradas por la empresa Tecnóloga de agua por la operación.
3.0	13 OCTUBRE 2026	Se agrega las tablas con el análisis de la proyección de aumento del INPC, SALARIO MINIMO (S.M.), GAS NATURAL y DIESEL.

FIN DEL DOCUMENTO……