

Sustainable HUB – FIM

CAPEX

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

PROPUESTA TECNICA.

Nota de Alcance, Carácter Referencial y Marco de Responsabilidad Técnica: La presente propuesta técnica se constituye como un modelo de referencia funcional, metodológico e indicativo, fundamentado en procesos de ingeniería civil, vial y de infraestructura de servicios auxiliares ampliamente comprobados y validados operativamente. Se establece de manera explícita e irrestricta que el contenido, especificaciones de obra, trazos 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 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 restauración de la carretera estatal 86, la introducción de la tubería de gas natural, el tendido de fibra óptica o la adecuación de las oficinas de mando del HUB FIM en sus diferentes especificaciones y normas técnicas de ejecución.

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

Restauración y Modernización de la Carretera Fco. I. Madero – Predio Sustainable HUB FIM (22 km).

Este componente comprende el desarrollo de la infraestructura de conectividad vial externa, mejoramiento de la sección asfáltica y señalización integral sobre un tramo de **22 kilómetros** que vincula Francisco I. Madero con el complejo Sustainable HUB FIM. Su alcance abarca los trabajos de fresado, estabilización de bases, colocación de carpeta asfáltica de alta especificación para tráfico pesado y señalización horizontal y vertical. Desde una perspectiva técnica y de ingeniería, este bloque integra los siguientes elementos clave:

- **Fresado y Reciclado de la Cinta Asfáltica (Concepto 1.01):** Retiro mecanizado de la capa superficial dañada en zonas críticas a lo largo de 22 kilómetros y estabilización de la base existente con equipo reciclador en frío, garantizando la integridad estructural de la subrasante.

Sustainable HUB – FIM CAPEX

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

- **Carpeta Asfáltica de Rodamiento de Alta Resistencia (Concepto 1.02):** Suministro y tendido de 22 kilómetros de carpeta de concreto asfáltico en caliente con un espesor de 7 a 10 cm, diseñada específicamente para soportar cargas continuas de tráfico pesado y transporte logístico del complejo.
- **Señalamiento Horizontal y Vertical (Concepto 1.03):** Aplicación de pintura termoplástica reflejante en rayas separadoras de carriles y laterales, así como la colocación de vialetas y elementos de seguridad vial en todo el trayecto intervenido.
- **Impacto Económico del Capex:** Inversión total de **\$126,324,000.00 MXN Incluye I.V.A.** orientada a garantizar la conectividad, seguridad y eficiencia en la cadena de suministro y acceso al parque industrial.



Sustainable HUB - FIM

CAPEX

Rehabilitación Carretera Estatal 86 (22 km)



No.	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	P.U.	IMPORTE
1.00	CARRETERA FCO I MADERO PREDIO HUB FIM				
1.01	Fresado y Reciclado de la Cinta Asfáltica Actual. Retiro de la capa superficial dañada en zonas críticas y estabilización de la base existente con recicladora en frío.	Kilometro	22.00	\$ 1,200,000.00	\$ 26,400,000.00
1.02	Carpeta Asfáltica de Rodamiento de Alta Resistencia. Suministro y tendido de carpeta de concreto asfáltico en caliente (espesor de 7 a 10 cm) diseñada para tráfico pesado continuo.	Kilometro	22.00	\$ 3,500,000.00	\$ 77,000,000.00
1.03	Señalamiento Horizontal y Vertical. PINTA de rayas separadoras de carriles, rayas laterales con pintura termoplástica reflejante y colocación de vialetas.	Kilometro	22.00	\$ 250,000.00	\$ 5,500,000.00
SUBTOTAL RESTAURACION DE CARRETERA					\$ 108,900,000.00

Sustainable HUB – FIM

CAPEX

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

SUBTOTAL RESTAURACION \$ 108,900,000.00

I.V.A. \$ 17,424,000.00

TOTAL, RESTAURACION \$ 126,324,000.00

Sustainable HUB – FIM

CAPEX

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

Infraestructura Troncal Conjunta (Gas + Fibra) - Sustainable HUB FIM (22 km).

Este componente comprende el desarrollo de la infraestructura lineal de servicios concurrentes, aprovechando el trazo de 22 kilómetros para la instalación simultánea de ductos de gas natural, fibra óptica y adecuaciones hidráulicas asociadas al proyecto. Su alcance abarca el aprovechamiento de zanja existente, suministro de tubería de conducción, tendido de cableado troncal redundante y estaciones de regulación a lo largo del trayecto.

Desde una perspectiva técnica y de ingeniería, este bloque integra los siguientes elementos clave:

- **Adecuación de Zanja Existente (Concepto 1.01):** Aprovechamiento de la zanja abierta por otra obra (sin excavación principal) a lo largo de 22 kilómetros, incluyendo el acomodo de tubos, lecho de arena, protección y compactación para la tubería de agua cruda a la PTAR FIM, por un importe de **\$3,300,000.00 MXN**.
- **Línea de Conducción de Gas Natural (Concepto 1.02):** Suministro, soldadura, pruebas hidrostáticas/neumáticas y protección anticorrosiva de la tubería de gas en una longitud de 22 kilómetros, representando una inversión de **\$33,000,000.00 MXN**.
- **Red Troncal de Fibra Óptica (Concepto 1.03):** Suministro de ductos de polietileno de alta densidad y tendido de cable de fibra óptica redundante sobre el tramo de 22 kilómetros, con un costo de **\$9,900,000.00 MXN**.
- **Estaciones de Regulación, Válvulas y Pozos (Concepto 1.04):** Instalación de elementos de control, válvulas de sección y pozos de registro a lo largo de los 22 kilómetros para la operación segura de los energéticos y telecomunicaciones, por un monto de **\$5,500,000.00 MXN**.
- **Impacto Económico del Capex:** Inversión total de **\$59,972,000.00 MXN Incluye I.V.A.** destinada a asegurar la conectividad digital y el suministro energético eficiente hacia el complejo industrial.

Sustainable HUB – FIM

CAPEX

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.



Sustainable HUB - FIM

CAPEX

Infraestructura Troncal Conjunta (Gas + Fibra)



No.	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	P.U.	IMPORTE
1.00	INFRAESTRUCTURA PARA EL SUMINISTRO DE GAS Y FIBRA				
1.01	Adecuación de Zanja Existente Tubería agua cruda a PTAR FIM (Relleno y Compactación). Acomodo de tubos, lecho de arena/protección y compactación en la zanja abierta por la otra obra (sin excavación principal)	Kilometro	22.00	\$ 150,000.00	\$ 3,300,000.00
1.02	Línea de Conducción de Gas Natural. Suministro, soldadura, pruebas y protección anticorrosiva de la tubería de gas.	Kilometro	22.00	\$ 1,500,000.00	\$ 33,000,000.00
1.03	Red Troncal de Fibra Óptica (Ducterías y Cable). Suministro de ductos de polietileno y tendido de cable de fibra óptica redundante.	Kilometro	22.00	\$ 450,000.00	\$ 9,900,000.00
1.04	Estaciones de Regulación, Válvulas y Pozos	Kilometro	22.00	\$ 250,000.00	\$ 5,500,000.00
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURA GAS + FIBRA					\$ 51,700,000.00

SUBTOTAL INFRAESTRUCTURA GAS Y FIBRA \$ 51,700,000.00

I.V.A. \$ 8,272,000.00

TOTAL INFRAESTRUCTURA GAS Y FIBRA \$ 59,972,000.00

Sustainable HUB – FIM CAPEX

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

Trayecto de la carretera, líneas de gas natural, agua cruda de influente de Carcamo a PTAR FIM y fibra óptica.





Sustainable HUB – FIM CAPEX

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía



Sustainable HUB - FIM
OBRAS AUXILIARES RESPONSABLE FIM
CALENDARIZACIÓN DE MONTOS DE CAPEX

[illegible]

TOTAL ES MENSUAL ES, Incluye I V A

Sustainable HUB – FIM

CAPEX

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economía.

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:

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

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

VERSION	FECHA ACTUALIZACION	DESCRIPCION DE CAMBIOS
1.0	03 SEPTIEMBRE 2026	Publicación Inicial del Documento en página Web.
2.0	14 SEPTIEMBRE 2026	Se modifico el monto total de CAPEX con el IVA y se agregó al documento la calendarización de disposición de montos de CAPEX.

FIN DEL DOCUMENTO.....