PREMISAS	
INPC JULIO 2026	145.169
FACTOR VARIACION MES INPC	0.0038
SALARIO MINIMO 2022	$ 172.87
SALARIO MINIMO 2023	$ 207.44
SALARIO MINIMO 2024	$ 248.93
SALARIO MINIMO 2025	$ 278.80
SALARIO MINIMO 2026	$ 315.04
FACTOR VARIACION S.M. ANUAL	0.100
INCREMENTO DE LAS TARIFAS DE ENERGIA	4.50%
INCREMENTO DE LAS TARIFAS DE ENERGIA	0.3643%
COSTO DE LA ENERGIA CFE INICIAL	$ 1,504.49
COSTO PREFERENCIAL 85% TARIFA CFE	$ 1,278.82
COSTO POR EXTRACCION AGUA 2026	$ 31.86
COSTO PREFERENCIAL 85%	$ 27.08

MODELO DE NEGOCIOS ENERGIARESPONSABLE FIM

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economia.

H. AYUNTAMIENTO DE FRANCISCO I. MADERO, COAHUILA DE ZARAGOZA ADMINISTRACION 2027 - 2027

PROYECCION FINANCIERA PARA LOS INGRESOS POR OPERACIÓN Y CONSERVACION DE RFE - PIC FIM

FECHA DE ACTUALIZACION DE DOCUMENTO: 28 OCTUBRE 2026

No.	AÑO	MES	PROYECCION VENTA TIERRA RFE ACUMULADO (HECTAREA)	PROYECCION VENTA TIERRA PIC ACUMULADO (HECTAREA)	ACTUALIZACION DE INPC	INPC ACTUAL / ORIGEN	ACTUALIZACION SALARIO MINIMO	S.M. ACTUAL / ORIGEN	ACTUALIZACION DE ENERGIA	ENERGIA ACTUAL / ORIGEN	ACTUALIZACION AGUA	AGUA ACTUAL / ORIGEN	F_N	G_N	Tarifa RFE ($)	Tarifa PIC ($)	TOTAL INGRESO ($/MES)
0.00	2026	SEPTIEMBRE			146.2744		$ 315.04		$ 1,278.82								
		OCTUBRE			146.8302		$ 315.04		$ 1,283.48								
		NOVIEMBRE			147.3882		$ 315.04		$ 1,288.16								
		DICIEMBRE			147.9483		$ 315.04		$ 1,292.85								
1.00	2027	ENERO	7.00	15.00	148.5105		$ 346.54		$ 1,297.56		$ 28.71						
		FEBRERO			149.0748		$ 346.54		$ 1,302.29		$ 28.71						
		MARZO			149.6413		$ 346.54		$ 1,307.03		$ 28.71						
		ABRIL			150.2099		$ 346.54		$ 1,311.79		$ 28.71						
		MAYO			150.7807		$ 346.54		$ 1,316.57		$ 28.71						
		JUNIO			151.3537		$ 346.54		$ 1,321.37		$ 28.71						
		JULIO			151.9288		$ 346.54		$ 1,326.18		$ 28.71						
		AGOSTO			152.5062		$ 346.54		$ 1,331.01		$ 28.71						
		SEPTIEMBRE			153.0857		$ 346.54		$ 1,335.86		$ 28.71						
		OCTUBRE			153.6674		$ 346.54		$ 1,340.73		$ 28.71						
		NOVIEMBRE			154.2513		$ 346.54		$ 1,345.61		$ 28.71						
		DICIEMBRE			154.8375		$ 346.54		$ 1,350.51		$ 28.71						
2.00	2028	ENERO	3.00	5.00	155.4259		$ 381.20		$ 1,355.43		$ 30.43						
		FEBRERO			156.0165		$ 381.20		$ 1,360.37		$ 30.43						
		MARZO			156.6094		$ 381.20		$ 1,365.33		$ 30.43						
		ABRIL			157.2045		$ 381.20		$ 1,370.30		$ 30.43						
		MAYO			157.8019		$ 381.20		$ 1,375.29		$ 30.43						
		JUNIO			158.4015		$ 381.20		$ 1,380.30		$ 30.43						
		JULIO			159.0034		$ 381.20		$ 1,385.33		$ 30.43						
		AGOSTO			159.6076		$ 381.20		$ 1,390.38		$ 30.43						
		SEPTIEMBRE			160.2141		$ 381.20		$ 1,395.44		$ 30.43						
		OCTUBRE			160.8230		$ 381.20		$ 1,400.52		$ 30.43						
		NOVIEMBRE			161.4341		$ 381.20		$ 1,405.62		$ 30.43						
		DICIEMBRE			162.0475		$ 381.20		$ 1,410.74		$ 30.43						

PREMISAS	
INPC JULIO 2026	145.169
FACTOR VARIACION MES INPC	0.0038
SALARIO MINIMO 2022	$ 172.87
SALARIO MINIMO 2023	$ 207.44
SALARIO MINIMO 2024	$ 248.93
SALARIO MINIMO 2025	$ 278.80
SALARIO MINIMO 2026	$ 315.04
FACTOR VARIACION S.M. ANUAL	0.100
INCREMENTO DE LAS TARIFAS DE ENERGIA	4.50%
INCREMENTO DE LAS TARIFAS DE ENERGIA	0.3643%
COSTO DE LA ENERGIA CFE INICIAL	$ 1,504.49
COSTO PREFERENCIAL 85% TARIFA CFE	$ 1,278.82
COSTO POR EXTRACCION AGUA 2026	$ 31.86
COSTO PREFERENCIAL 85%	$ 27.08

Sustainable HUB - FIM

MODELO DE NEGOCIOS ENERGIARESPONSABLE FIM

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economia.

H. AYUNTAMIENTO DE FRANCISCO I. MADERO, COAHUILA DE ZARAGOZA ADMINISTRACION 2027 - 2027

RFE Responsable

PROYECCION FINANCIERA PARA LOS INGRESOS POR OPERACIÓN Y CONSERVACION DE RFE - PIC FIM

FECHA DE ACTUALIZACION DE DOCUMENTO: 28 OCTUBRE 2026

No.	AÑO	MES	PROYECCION VENTA TIERRA RFE ACUMULADO (HECTAREA)	PROYECCION VENTA TIERRA PIC ACUMULADO (HECTAREA)	ACTUALIZACION DE INPC	INPC ACTUAL / ORIGEN	ACTUALIZACION SALARIO MINIMO	S.M. ACTUAL / ORIGEN	ACTUALIZACION DE ENERGIA	ENERGIA ACTUAL / ORIGEN	ACTUALIZACION AGUA	AGUA ACTUAL / ORIGEN	F_N	G_N	Tarifa RFE ($)	Tarifa PIC ($)	TOTAL INGRESO ($/MES)
1.00	2029	ENERO			162.6633	1.1210	$ 419.32	1.3310	$ 1,415.88	1.1070	$ 32.25	1.1910	1.1611	1.1560	$ 9,098,622.73	$ 6,738,942.76	$15,837,565.49
		FEBRERO			163.2814	1.1250	$ 419.32	1.3310	$ 1,421.04	1.1110	$ 32.25	1.1910	1.1641	1.1589	$ 9,122,131.36	$ 6,786,162.00	$15,908,293.36
		MARZO			163.9019	1.1290	$ 419.32	1.3310	$ 1,426.22	1.1150	$ 32.25	1.1910	1.1671	1.1619	$ 9,145,639.99	$ 6,803,650.60	$15,949,290.59
		ABRIL			164.5247	1.1330	$ 419.32	1.3310	$ 1,431.42	1.1190	$ 32.25	1.1910	1.1700	1.1648	$ 9,168,365.00	$ 6,820,556.25	$15,988,921.25
		MAYO			165.1499	1.1380	$ 419.32	1.3310	$ 1,436.63	1.1230	$ 32.25	1.1910	1.1734	1.1681	$ 9,195,008.11	$ 6,840,376.67	$16,035,384.78
		JUNIO			165.7775	1.1420	$ 419.32	1.3310	$ 1,441.86	1.1270	$ 32.25	1.1910	1.1764	1.1710	$ 9,218,516.74	$ 6,857,865.28	$16,076,382.02
		JULIO			166.4075	1.1460	$ 419.32	1.3310	$ 1,447.11	1.1320	$ 32.25	1.1910	1.1796	1.1743	$ 9,243,592.61	$ 6,876,519.79	$16,120,112.40
		AGOSTO			167.0398	1.1510	$ 419.32	1.3310	$ 1,452.38	1.1360	$ 32.25	1.1910	1.1830	1.1776	$ 9,270,235.72	$ 6,896,340.21	$16,166,575.93
		SEPTIEMBRE			167.6746	1.1550	$ 419.32	1.3310	$ 1,457.67	1.1400	$ 32.25	1.1910	1.1860	1.1805	$ 9,293,744.35	$ 6,913,828.82	$16,207,573.17
		OCTUBRE			168.3117	1.1590	$ 419.32	1.3310	$ 1,462.98	1.1440	$ 32.25	1.1910	1.1890	1.1835	$ 9,317,252.97	$ 6,931,317.42	$16,248,570.39
		NOVIEMBRE			168.9513	1.1640	$ 419.32	1.3310	$ 1,468.31	1.1480	$ 32.25	1.1910	1.1924	1.1868	$ 9,343,896.09	$ 6,951,137.84	$16,295,033.93
		DICIEMBRE			169.5933	1.1680	$ 419.32	1.3310	$ 1,473.66	1.1520	$ 32.25	1.1910	1.1953	1.1897	$ 9,366,621.09	$ 6,968,043.50	$16,334,664.59
		ENERO			170.2378	1.1730	$ 461.25	1.4640	$ 1,479.03	1.1570	$ 34.19	1.2620	1.2291	1.2219	$ 9,631,484.97	$ 7,165,081.79	$16,796,566.76
		FEBRERO			170.8847	1.1770	$ 461.25	1.4640	$ 1,484.42	1.1610	$ 34.19	1.2620	1.2320	1.2248	$ 9,654,209.98	$ 7,181,987.44	$16,836,197.42
		MARZO			171.5340	1.1820	$ 461.25	1.4640	$ 1,489.83	1.1650	$ 34.19	1.2620	1.2354	1.2281	$ 9,680,853.09	$ 7,201,807.86	$16,882,660.95
		ABRIL			172.1859	1.1860	$ 461.25	1.4640	$ 1,495.26	1.1690	$ 34.19	1.2620	1.2384	1.2310	$ 9,704,361.72	$ 7,219,296.47	$16,923,658.19

PREMISAS	
INPC JULIO 2026	145.169
FACTOR VARIACION MES INPC	0.0038
SALARIO MINIMO 2022	$ 172.87
SALARIO MINIMO 2023	$ 207.44
SALARIO MINIMO 2024	$ 248.93
SALARIO MINIMO 2025	$ 278.80
SALARIO MINIMO 2026	$ 315.04
FACTOR VARIACION S.M. ANUAL	0.100
INCREMENTO DE LAS TARIFAS DE ENERGIA	4.50%
INCREMENTO DE LAS TARIFAS DE ENERGIA	0.3643%
COSTO DE LA ENERGIA CFE INICIAL	$ 1,504.49
COSTO PREFERENCIAL 85% TARIFA CFE	$ 1,278.82
COSTO POR EXTRACCION AGUA 2026	$ 31.86
COSTO PREFERENCIAL 85%	$ 27.08

MODELO DE NEGOCIOS ENERGIARESPONSABLE FIM

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economia.

H. AYUNTAMIENTO DE FRANCISCO I. MADERO, COAHUILA DE ZARAGOZA ADMINISTRACION 2027 - 2027

PROYECCION FINANCIERA PARA LOS INGRESOS POR OPERACIÓN Y CONSERVACION DE RFE - PIC FIM

FECHA DE ACTUALIZACION DE DOCUMENTO: 28 OCTUBRE 2026

No.	AÑO	MES	PROYECCION VENTA TIERRA RFE ACUMULADO (HECTAREA)	PROYECCION VENTA TIERRA PIC ACUMULADO (HECTAREA)	ACTUALIZACION DE INPC	INPC ACTUAL / ORIGEN	ACTUALIZACION SALARIO MINIMO	S.M. ACTUAL / ORIGEN	ACTUALIZACION DE ENERGIA	ENERGIA ACTUAL / ORIGEN	ACTUALIZACION AGUA	AGUA ACTUAL / ORIGEN	F_N	G_N	Tarifa RFE ($)	Tarifa PIC ($)	TOTAL INGRESO ($/MES)
2.00	2030	MAYO			172.8402	1.1910	$ 461.25	1.4640	$ 1,500.71	1.1740	$ 34.19	1.2620	1.2421	1.2347	$ 9,733,355.69	$ 7,240,865.75	$16,974,221.44
		JUNIO			173.4970	1.1950	$ 461.25	1.4640	$ 1,506.18	1.1780	$ 34.19	1.2620	1.2451	1.2376	$ 9,756,864.32	$ 7,258,354.35	$17,015,218.67
		JULIO			174.1563	1.2000	$ 461.25	1.4640	$ 1,511.67	1.1820	$ 34.19	1.2620	1.2484	1.2409	$ 9,782,723.81	$ 7,277,591.82	$17,060,315.63
		AGOSTO			174.8180	1.2040	$ 461.25	1.4640	$ 1,517.18	1.1860	$ 34.19	1.2620	1.2514	1.2438	$ 9,806,232.44	$ 7,295,080.42	$17,101,312.86
		SEPTIEMBRE			175.4824	1.2090	$ 461.25	1.4640	$ 1,522.71	1.1910	$ 34.19	1.2620	1.2551	1.2475	$ 9,835,226.42	$ 7,316,649.70	$17,151,876.12
		OCTUBRE			176.1492	1.2130	$ 461.25	1.4640	$ 1,528.26	1.1950	$ 34.19	1.2620	1.2581	1.2504	$ 9,858,735.04	$ 7,334,138.31	$17,192,873.35
		NOVIEMBRE			176.8186	1.2180	$ 461.25	1.4640	$ 1,533.83	1.1990	$ 34.19	1.2620	1.2615	1.2537	$ 9,885,378.16	$ 7,353,958.73	$17,239,336.89
		DICIEMBRE			177.4905	1.2230	$ 461.25	1.4640	$ 1,539.42	1.2040	$ 34.19	1.2620	1.2652	1.2574	$ 9,914,372.13	$ 7,375,528.01	$17,289,900.14
3.00	2031	ENERO			178.1649	1.2270	$ 507.38	1.6110	$ 1,545.03	1.2080	$ 36.24	1.3380	1.3012	1.2915	$10,196,475.67	$ 7,585,391.28	$17,781,866.95
		FEBRERO			178.8420	1.2320	$ 507.38	1.6110	$ 1,550.66	1.2130	$ 36.24	1.3380	1.3049	1.2952	$10,225,469.64	$ 7,606,960.56	$17,832,430.20
		MARZO			179.5216	1.2370	$ 507.38	1.6110	$ 1,556.31	1.2170	$ 36.24	1.3380	1.3083	1.2985	$10,252,112.76	$ 7,626,780.98	$17,878,893.74
		ABRIL			180.2037	1.2410	$ 507.38	1.6110	$ 1,561.98	1.2210	$ 36.24	1.3380	1.3112	1.3014	$10,274,837.76	$ 7,643,686.63	$17,918,524.39
		MAYO			180.8885	1.2460	$ 507.38	1.6110	$ 1,567.67	1.2260	$ 36.24	1.3380	1.3149	1.3051	$10,303,831.74	$ 7,665,255.91	$17,969,087.65
		JUNIO			181.5759	1.2510	$ 507.38	1.6110	$ 1,573.38	1.2300	$ 36.24	1.3380	1.3183	1.3084	$10,330,474.85	$ 7,685,076.33	$18,015,551.18
		JULIO			182.2659	1.2560	$ 507.38	1.6110	$ 1,579.11	1.2350	$ 36.24	1.3380	1.3220	1.3120	$10,359,468.82	$ 7,706,645.61	$18,066,114.43
		AGOSTO			182.9585	1.2600	$ 507.38	1.6110	$ 1,584.86	1.2390	$ 36.24	1.3380	1.3250	1.3150	$10,382,977.45	$ 7,724,134.22	$18,107,111.67

PREMISAS	
INPC JULIO 2026	145.169
FACTOR VARIACION MES INPC	0.0038
SALARIO MINIMO 2022	$ 172.87
SALARIO MINIMO 2023	$ 207.44
SALARIO MINIMO 2024	$ 248.93
SALARIO MINIMO 2025	$ 278.80
SALARIO MINIMO 2026	$ 315.04
FACTOR VARIACION S.M. ANUAL	0.100
INCREMENTO DE LAS TARIFAS DE ENERGIA	4.50%
INCREMENTO DE LAS TARIFAS DE ENERGIA	0.3643%
COSTO DE LA ENERGIA CFE INICIAL	$ 1,504.49
COSTO PREFERENCIAL 85% TARIFA CFE	$ 1,278.82
COSTO POR EXTRACCION AGUA 2026	$ 31.86
COSTO PREFERENCIAL 85%	$ 27.08

MODELO DE NEGOCIOS ENERGIARESPONSABLE FIM

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economia.

H. AYUNTAMIENTO DE FRANCISCO I. MADERO, COAHUILA DE ZARAGOZA ADMINISTRACION 2027 - 2027

PROYECCION FINANCIERA PARA LOS INGRESOS POR OPERACIÓN Y CONSERVACION DE RFE - PIC FIM

FECHA DE ACTUALIZACION DE DOCUMENTO: 28 OCTUBRE 2026

No.	AÑO	MES	PROYECCION VENTA TIERRA RFE ACUMULADO (HECTAREA)	PROYECCION VENTA TIERRA PIC ACUMULADO (HECTAREA)	ACTUALIZACION DE INPC	INPC ACTUAL / ORIGEN	ACTUALIZACION SALARIO MINIMO	S.M. ACTUAL / ORIGEN	ACTUALIZACION DE ENERGIA	ENERGIA ACTUAL / ORIGEN	ACTUALIZACION AGUA	AGUA ACTUAL / ORIGEN	F_N	G_N	Tarifa RFE ($)	Tarifa PIC ($)	TOTAL INGRESO ($/MES)
		SEPTIEMBRE			183.6537	1.2650	$ 507.38	1.6110	$ 1,590.63	1.2440	$ 36.24	1.3380	1.3287	1.3186	$10,411,971.43	$ 7,745,703.50	$18,157,674.93
		OCTUBRE			184.3516	1.2700	$ 507.38	1.6110	$ 1,596.42	1.2480	$ 36.24	1.3380	1.3321	1.3219	$10,438,614.54	$ 7,765,523.92	$18,204,138.46
		NOVIEMBRE			185.0521	1.2750	$ 507.38	1.6110	$ 1,602.24	1.2530	$ 36.24	1.3380	1.3358	1.3256	$10,467,608.51	$ 7,787,093.20	$18,254,701.71
		DICIEMBRE			185.7553	1.2800	$ 507.38	1.6110	$ 1,608.08	1.2570	$ 36.24	1.3380	1.3392	1.3289	$10,494,251.63	$ 7,806,913.62	$18,301,165.25
		ENERO			186.4612	1.2840	$ 558.11	1.7720	$ 1,613.94	1.2620	$ 38.41	1.4190	1.3784	1.3661	$10,801,431.03	$ 8,035,431.40	$18,836,862.43
		FEBRERO			187.1698	1.2890	$ 558.11	1.7720	$ 1,619.82	1.2670	$ 38.41	1.4190	1.3822	1.3698	$10,831,208.63	$ 8,057,583.64	$18,888,792.27
		MARZO			187.8810	1.2940	$ 558.11	1.7720	$ 1,625.72	1.2710	$ 38.41	1.4190	1.3855	1.3731	$10,857,068.12	$ 8,076,821.10	$18,933,889.22
		ABRIL			188.5950	1.2990	$ 558.11	1.7720	$ 1,631.64	1.2760	$ 38.41	1.4190	1.3893	1.3767	$10,886,845.72	$ 8,098,973.34	$18,985,819.06
		MAYO			189.3116	1.3040	$ 558.11	1.7720	$ 1,637.58	1.2810	$ 38.41	1.4190	1.3930	1.3804	$10,915,839.69	$ 8,120,542.62	$19,036,382.31
		JUNIO			190.0310	1.3090	$ 558.11	1.7720	$ 1,643.55	1.2850	$ 38.41	1.4190	1.3964	1.3837	$10,942,482.80	$ 8,140,363.04	$19,082,845.84
4.00	2032	JULIO			190.7531	1.3140	$ 558.11	1.7720	$ 1,649.54	1.2900	$ 38.41	1.4190	1.4001	1.3874	$10,971,476.78	$ 8,161,932.32	$19,133,409.10
		AGOSTO			191.4780	1.3190	$ 558.11	1.7720	$ 1,655.55	1.2950	$ 38.41	1.4190	1.4038	1.3910	$11,000,470.75	$ 8,183,501.60	$19,183,972.35
		SEPTIEMBRE			192.2056	1.3240	$ 558.11	1.7720	$ 1,661.58	1.2990	$ 38.41	1.4190	1.4072	1.3943	$11,027,113.86	$ 8,203,322.02	$19,230,435.88
		OCTUBRE			192.9360	1.3290	$ 558.11	1.7720	$ 1,667.63	1.3040	$ 38.41	1.4190	1.4109	1.3980	$11,056,107.84	$ 8,224,891.30	$19,280,999.14
		NOVIEMBRE			193.6691	1.3340	$ 558.11	1.7720	$ 1,673.70	1.3090	$ 38.41	1.4190	1.4146	1.4017	$11,085,101.81	$ 8,246,460.58	$19,331,562.39
		DICIEMBRE			194.4051	1.3390	$ 558.11	1.7720	$ 1,679.80	1.3140	$ 38.41	1.4190	1.4183	1.4053	$11,114,095.79	$ 8,268,029.86	$19,382,125.65

PREMISAS	
INPC JULIO 2026	145.169
FACTOR VARIACION MES INPC	0.0038
SALARIO MINIMO 2022	$ 172.87
SALARIO MINIMO 2023	$ 207.44
SALARIO MINIMO 2024	$ 248.93
SALARIO MINIMO 2025	$ 278.80
SALARIO MINIMO 2026	$ 315.04
FACTOR VARIACION S.M. ANUAL	0.100
INCREMENTO DE LAS TARIFAS DE ENERGIA	4.50%
INCREMENTO DE LAS TARIFAS DE ENERGIA	0.3643%
COSTO DE LA ENERGIA CFE INICIAL	$ 1,504.49
COSTO PREFERENCIAL 85% TARIFA CFE	$ 1,278.82
COSTO POR EXTRACCION AGUA 2026	$ 31.86
COSTO PREFERENCIAL 85%	$ 27.08

MODELO DE NEGOCIOS ENERGIARESPONSABLE FIM

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economia.

H. AYUNTAMIENTO DE FRANCISCO I. MADERO, COAHUILA DE ZARAGOZA ADMINISTRACION 2027 - 2027

PROYECCION FINANCIERA PARA LOS INGRESOS POR OPERACIÓN Y CONSERVACION DE RFE - PIC FIM

FECHA DE ACTUALIZACION DE DOCUMENTO: 28 OCTUBRE 2026

No.	AÑO	MES	PROYECCION VENTA TIERRA RFE ACUMULADO (HECTAREA)	PROYECCION VENTA TIERRA PIC ACUMULADO (HECTAREA)	ACTUALIZACION DE INPC	INPC ACTUAL / ORIGEN	ACTUALIZACION SALARIO MINIMO	S.M. ACTUAL / ORIGEN	ACTUALIZACION DE ENERGIA	ENERGIA ACTUAL / ORIGEN	ACTUALIZACION AGUA	AGUA ACTUAL / ORIGEN	F_N	G_N	Tarifa RFE ($)	Tarifa PIC ($)	TOTAL INGRESO ($/MES)
5.00	2033	ENERO			195.1438	1.3440	$ 613.92	1.9490	$ 1,685.92	1.3180	$ 40.72	1.5040	1.4609	1.4454	$11,447,918.31	$ 8,516,368.06	$19,964,286.37
		FEBRERO			195.8854	1.3490	$ 613.92	1.9490	$ 1,692.06	1.3230	$ 40.72	1.5040	1.4646	1.4491	$11,476,912.28	$ 8,537,937.34	$20,014,849.62
		MARZO			196.6297	1.3540	$ 613.92	1.9490	$ 1,698.22	1.3280	$ 40.72	1.5040	1.4683	1.4528	$11,505,906.26	$ 8,559,506.62	$20,065,412.88
		ABRIL			197.3769	1.3600	$ 613.92	1.9490	$ 1,704.41	1.3330	$ 40.72	1.5040	1.4725	1.4568	$11,538,818.34	$ 8,583,990.67	$20,122,809.01
		MAYO			198.1270	1.3650	$ 613.92	1.9490	$ 1,710.62	1.3380	$ 40.72	1.5040	1.4762	1.4605	$11,567,812.31	$ 8,605,559.95	$20,173,372.26
		JUNIO			198.8798	1.3700	$ 613.92	1.9490	$ 1,716.85	1.3430	$ 40.72	1.5040	1.4799	1.4641	$11,596,806.29	$ 8,627,129.23	$20,223,935.52
		JULIO			199.6356	1.3750	$ 613.92	1.9490	$ 1,723.10	1.3470	$ 40.72	1.5040	1.4833	1.4674	$11,623,449.40	$ 8,646,949.65	$20,270,399.05
		AGOSTO			200.3942	1.3800	$ 613.92	1.9490	$ 1,729.38	1.3520	$ 40.72	1.5040	1.4870	1.4711	$11,652,443.37	$ 8,668,518.93	$20,320,962.30
		SEPTIEMBRE			201.1557	1.3860	$ 613.92	1.9490	$ 1,735.68	1.3570	$ 40.72	1.5040	1.4911	1.4751	$11,684,571.83	$ 8,692,420.03	$20,376,991.86
		OCTUBRE			201.9201	1.3910	$ 613.92	1.9490	$ 1,742.00	1.3620	$ 40.72	1.5040	1.4948	1.4788	$11,713,565.81	$ 8,713,989.31	$20,427,555.12
		NOVIEMBRE			202.6874	1.3960	$ 613.92	1.9490	$ 1,748.35	1.3670	$ 40.72	1.5040	1.4985	1.4825	$11,742,559.78	$ 8,735,558.59	$20,478,118.37
		DICIEMBRE			203.4576	1.4020	$ 613.92	1.9490	$ 1,754.72	1.3720	$ 40.72	1.5040	1.5027	1.4865	$11,775,471.86	$ 8,760,042.64	$20,535,514.50
		ENERO			204.2307	1.4070	$ 675.32	2.1440	$ 1,761.11	1.3770	$ 43.16	1.5940	1.5494	1.5303	$12,141,422.84	$ 9,032,281.93	$21,173,704.77
		FEBRERO			205.0068	1.4120	$ 675.32	2.1440	$ 1,767.53	1.3820	$ 43.16	1.5940	1.5531	1.5340	$12,170,416.82	$ 9,053,851.21	$21,224,268.03
		MARZO			205.7858	1.4180	$ 675.32	2.1440	$ 1,773.97	1.3870	$ 43.16	1.5940	1.5572	1.5380	$12,202,545.27	$ 9,077,752.31	$21,280,297.58
		ABRIL			206.5678	1.4230	$ 675.32	2.1440	$ 1,780.43	1.3920	$ 43.16	1.5940	1.5609	1.5417	$12,231,539.25	$ 9,099,321.59	$21,330,860.84

PREMISAS	
INPC JULIO 2026	145.169
FACTOR VARIACION MES INPC	0.0038
SALARIO MINIMO 2022	$ 172.87
SALARIO MINIMO 2023	$ 207.44
SALARIO MINIMO 2024	$ 248.93
SALARIO MINIMO 2025	$ 278.80
SALARIO MINIMO 2026	$ 315.04
FACTOR VARIACION S.M. ANUAL	0.100
INCREMENTO DE LAS TARIFAS DE ENERGIA	4.50%
INCREMENTO DE LAS TARIFAS DE ENERGIA	0.3643%
COSTO DE LA ENERGIA CFE INICIAL	$ 1,504.49
COSTO PREFERENCIAL 85% TARIFA CFE	$ 1,278.82
COSTO POR EXTRACCION AGUA 2026	$ 31.86
COSTO PREFERENCIAL 85%	$ 27.08

MODELO DE NEGOCIOS ENERGIARESPONSABLE FIM

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economia.

H. AYUNTAMIENTO DE FRANCISCO I. MADERO, COAHUILA DE ZARAGOZA ADMINISTRACION 2027 - 2027

PROYECCION FINANCIERA PARA LOS INGRESOS POR OPERACIÓN Y CONSERVACION DE RFE - PIC FIM

FECHA DE ACTUALIZACION DE DOCUMENTO: 28 OCTUBRE 2026

No.	AÑO	MES	PROYECCION VENTA TIERRA RFE ACUMULADO (HECTAREA)	PROYECCION VENTA TIERRA PIC ACUMULADO (HECTAREA)	ACTUALIZACION DE INPC	INPC ACTUAL / ORIGEN	ACTUALIZACION SALARIO MINIMO	S.M. ACTUAL / ORIGEN	ACTUALIZACION DE ENERGIA	ENERGIA ACTUAL / ORIGEN	ACTUALIZACION AGUA	AGUA ACTUAL / ORIGEN	F_N	G_N	Tarifa RFE ($)	Tarifa PIC ($)	TOTAL INGRESO ($/MES)
6.00	2034	MAYO			207.3528	1.4280	$ 675.32	2.1440	$ 1,786.92	1.3970	$ 43.16	1.5940	1.5646	1.5453	$12,260,533.22	$ 9,120,890.87	$21,381,424.09
		JUNIO			208.1407	1.4340	$ 675.32	2.1440	$ 1,793.43	1.4020	$ 43.16	1.5940	1.5688	1.5494	$12,293,445.30	$ 9,145,374.92	$21,438,820.22
		JULIO			208.9317	1.4390	$ 675.32	2.1440	$ 1,799.96	1.4080	$ 43.16	1.5940	1.5728	1.5534	$12,324,790.14	$ 9,168,693.06	$21,493,483.20
		AGOSTO			209.7256	1.4450	$ 675.32	2.1440	$ 1,806.52	1.4130	$ 43.16	1.5940	1.5769	1.5574	$12,356,918.60	$ 9,192,594.15	$21,549,512.75
		SEPTIEMBRE			210.5226	1.4500	$ 675.32	2.1440	$ 1,813.10	1.4180	$ 43.16	1.5940	1.5806	1.5611	$12,385,912.57	$ 9,214,163.43	$21,600,076.00
		OCTUBRE			211.3225	1.4560	$ 675.32	2.1440	$ 1,819.70	1.4230	$ 43.16	1.5940	1.5848	1.5651	$12,418,824.65	$ 9,238,647.48	$21,657,472.13
		NOVIEMBRE			212.1256	1.4610	$ 675.32	2.1440	$ 1,826.33	1.4280	$ 43.16	1.5940	1.5885	1.5688	$12,447,818.63	$ 9,260,216.76	$21,708,035.39
		DICIEMBRE			212.9316	1.4670	$ 675.32	2.1440	$ 1,832.98	1.4330	$ 43.16	1.5940	1.5926	1.5728	$12,479,947.09	$ 9,284,117.86	$21,764,064.95
7.00	2035	ENERO			213.7408	1.4720	$ 742.85	2.3580	$ 1,839.66	1.4390	$ 45.75	1.6890	1.6435	1.6205	$12,878,810.15	$ 9,580,841.20	$22,459,651.35
		FEBRERO			214.5530	1.4780	$ 742.85	2.3580	$ 1,846.36	1.4440	$ 45.75	1.6890	1.6477	1.6245	$12,911,722.23	$ 9,605,325.25	$22,517,047.48
		MARZO			215.3683	1.4840	$ 742.85	2.3580	$ 1,853.09	1.4490	$ 45.75	1.6890	1.6518	1.6286	$12,943,850.68	$ 9,629,226.34	$22,573,077.02
		ABRIL			216.1867	1.4890	$ 742.85	2.3580	$ 1,859.84	1.4540	$ 45.75	1.6890	1.6555	1.6322	$12,972,844.66	$ 9,650,795.62	$22,623,640.28
		MAYO			217.0082	1.4950	$ 742.85	2.3580	$ 1,866.62	1.4600	$ 45.75	1.6890	1.6600	1.6366	$13,008,107.60	$ 9,677,028.53	$22,685,136.13
		JUNIO			217.8328	1.5010	$ 742.85	2.3580	$ 1,873.42	1.4650	$ 45.75	1.6890	1.6641	1.6407	$13,040,236.06	$ 9,700,929.63	$22,741,165.69
		JULIO			218.6606	1.5060	$ 742.85	2.3580	$ 1,880.24	1.4700	$ 45.75	1.6890	1.6678	1.6443	$13,069,230.03	$ 9,722,498.91	$22,791,728.94
		AGOSTO			219.4915	1.5120	$ 742.85	2.3580	$ 1,887.09	1.4760	$ 45.75	1.6890	1.6722	1.6487	$13,103,709.36	$ 9,748,148.86	$22,851,858.22

PREMISAS	
INPC JULIO 2026	145.169
FACTOR VARIACION MES INPC	0.0038
SALARIO MINIMO 2022	$ 172.87
SALARIO MINIMO 2023	$ 207.44
SALARIO MINIMO 2024	$ 248.93
SALARIO MINIMO 2025	$ 278.80
SALARIO MINIMO 2026	$ 315.04
FACTOR VARIACION S.M. ANUAL	0.100
INCREMENTO DE LAS TARIFAS DE ENERGIA	4.50%
INCREMENTO DE LAS TARIFAS DE ENERGIA	0.3643%
COSTO DE LA ENERGIA CFE INICIAL	$ 1,504.49
COSTO PREFERENCIAL 85% TARIFA CFE	$ 1,278.82
COSTO POR EXTRACCION AGUA 2026	$ 31.86
COSTO PREFERENCIAL 85%	$ 27.08

MODELO DE NEGOCIOS ENERGIARESPONSABLE FIM

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economia.

H. AYUNTAMIENTO DE FRANCISCO I. MADERO, COAHUILA DE ZARAGOZA ADMINISTRACION 2027 - 2027

PROYECCION FINANCIERA PARA LOS INGRESOS POR OPERACIÓN Y CONSERVACION DE RFE - PIC FIM

FECHA DE ACTUALIZACION DE DOCUMENTO: 28 OCTUBRE 2026

No.	AÑO	MES	PROYECCION VENTA TIERRA RFE ACUMULADO (HECTAREA)	PROYECCION VENTA TIERRA PIC ACUMULADO (HECTAREA)	ACTUALIZACION DE INPC	INPC ACTUAL / ORIGEN	ACTUALIZACION SALARIO MINIMO	S.M. ACTUAL / ORIGEN	ACTUALIZACION DE ENERGIA	ENERGIA ACTUAL / ORIGEN	ACTUALIZACION AGUA	AGUA ACTUAL / ORIGEN	F_N	G_N	Tarifa RFE ($)	Tarifa PIC ($)	TOTAL INGRESO ($/MES)
		SEPTIEMBRE			220.3256	1.5180	$ 742.85	2.3580	$ 1,893.96	1.4810	$ 45.75	1.6890	1.6764	1.6527	$13,136,621.43	$ 9,772,632.91	$22,909,254.34
		OCTUBRE			221.1628	1.5230	$ 742.85	2.3580	$ 1,900.86	1.4860	$ 45.75	1.6890	1.6801	1.6564	$13,165,615.41	$ 9,794,202.19	$22,959,817.60
		NOVIEMBRE			222.0032	1.5290	$ 742.85	2.3580	$ 1,907.78	1.4920	$ 45.75	1.6890	1.6845	1.6608	$13,200,094.73	$ 9,819,852.15	$23,019,946.88
		DICIEMBRE			222.8469	1.5350	$ 742.85	2.3580	$ 1,914.73	1.4970	$ 45.75	1.6890	1.6887	1.6648	$13,233,006.81	$ 9,844,336.19	$23,077,343.00
		ENERO			223.6937	1.5410	$ 817.13	2.5940	$ 1,921.70	1.5030	$ 48.50	1.7910	1.7447	1.7171	$13,671,834.54	$10,170,790.17	$23,842,624.71
		FEBRERO			224.5437	1.5470	$ 817.13	2.5940	$ 1,928.70	1.5080	$ 48.50	1.7910	1.7488	1.7211	$13,703,963.00	$10,194,691.26	$23,898,654.26
		MARZO			225.3970	1.5530	$ 817.13	2.5940	$ 1,935.73	1.5140	$ 48.50	1.7910	1.7532	1.7255	$13,738,442.32	$10,220,341.22	$23,958,783.54
		ABRIL			226.2535	1.5590	$ 817.13	2.5940	$ 1,942.78	1.5190	$ 48.50	1.7910	1.7574	1.7295	$13,771,354.40	$10,244,825.27	$24,016,179.67
		MAYO			227.1132	1.5640	$ 817.13	2.5940	$ 1,949.86	1.5250	$ 48.50	1.7910	1.7614	1.7336	$13,802,699.23	$10,268,143.41	$24,070,842.64
		JUNIO			227.9763	1.5700	$ 817.13	2.5940	$ 1,956.96	1.5300	$ 48.50	1.7910	1.7655	1.7376	$13,834,827.69	$10,292,044.50	$24,126,872.19
8.00	2036	JULIO			228.8426	1.5760	$ 817.13	2.5940	$ 1,964.09	1.5360	$ 48.50	1.7910	1.7700	1.7420	$13,870,090.63	$10,318,277.41	$24,188,368.04
		AGOSTO			229.7122	1.5820	$ 817.13	2.5940	$ 1,971.24	1.5410	$ 48.50	1.7910	1.7741	1.7460	$13,902,219.09	$10,342,178.50	$24,244,397.59
		SEPTIEMBRE			230.5851	1.5880	$ 817.13	2.5940	$ 1,978.42	1.5470	$ 48.50	1.7910	1.7785	1.7504	$13,936,698.41	$10,367,828.46	$24,304,526.87
		OCTUBRE			231.4613	1.5940	$ 817.13	2.5940	$ 1,985.63	1.5530	$ 48.50	1.7910	1.7830	1.7548	$13,971,961.36	$10,394,061.37	$24,366,022.73
		NOVIEMBRE			232.3409	1.6000	$ 817.13	2.5940	$ 1,992.86	1.5580	$ 48.50	1.7910	1.7871	1.7588	$14,004,089.82	$10,417,962.46	$24,422,052.28
		DICIEMBRE			233.2238	1.6070	$ 817.13	2.5940	$ 2,000.12	1.5640	$ 48.50	1.7910	1.7920	1.7636	$14,042,487.24	$10,446,527.19	$24,489,014.43

PREMISAS	
INPC JULIO 2026	145.169
FACTOR VARIACION MES INPC	0.0038
SALARIO MINIMO 2022	$ 172.87
SALARIO MINIMO 2023	$ 207.44
SALARIO MINIMO 2024	$ 248.93
SALARIO MINIMO 2025	$ 278.80
SALARIO MINIMO 2026	$ 315.04
FACTOR VARIACION S.M. ANUAL	0.100
INCREMENTO DE LAS TARIFAS DE ENERGIA	4.50%
INCREMENTO DE LAS TARIFAS DE ENERGIA	0.3643%
COSTO DE LA ENERGIA CFE INICIAL	$ 1,504.49
COSTO PREFERENCIAL 85% TARIFA CFE	$ 1,278.82
COSTO POR EXTRACCION AGUA 2026	$ 31.86
COSTO PREFERENCIAL 85%	$ 27.08

MODELO DE NEGOCIOS ENERGIARESPONSABLE FIM

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economia.

H. AYUNTAMIENTO DE FRANCISCO I. MADERO, COAHUILA DE ZARAGOZA ADMINISTRACION 2027 - 2027

PROYECCION FINANCIERA PARA LOS INGRESOS POR OPERACIÓN Y CONSERVACION DE RFE - PIC FIM

FECHA DE ACTUALIZACION DE DOCUMENTO: 28 OCTUBRE 2026

No.	AÑO	MES	PROYECCION VENTA TIERRA RFE ACUMULADO (HECTAREA)	PROYECCION VENTA TIERRA PIC ACUMULADO (HECTAREA)	ACTUALIZACION DE INPC	INPC ACTUAL / ORIGEN	ACTUALIZACION SALARIO MINIMO	S.M. ACTUAL / ORIGEN	ACTUALIZACION DE ENERGIA	ENERGIA ACTUAL / ORIGEN	ACTUALIZACION AGUA	AGUA ACTUAL / ORIGEN	F_N	G_N	Tarifa RFE ($)	Tarifa PIC ($)	TOTAL INGRESO ($/MES)
9.00	2037	ENERO			234.1100	1.6130	$ 898.85	2.8530	$ 2,007.41	1.5700	$ 51.41	1.8980	1.8527	1.8199	$14,518,145.15	$10,800,379.98	$25,318,525.13
		FEBRERO			234.9996	1.6190	$ 898.85	2.8530	$ 2,014.72	1.5750	$ 51.41	1.8980	1.8568	1.8239	$14,550,273.61	$10,824,281.07	$25,374,554.68
		MARZO			235.8926	1.6250	$ 898.85	2.8530	$ 2,022.06	1.5810	$ 51.41	1.8980	1.8613	1.8283	$14,585,536.55	$10,850,513.98	$25,436,050.53
		ABRIL			236.7890	1.6310	$ 898.85	2.8530	$ 2,029.43	1.5870	$ 51.41	1.8980	1.8657	1.8327	$14,620,015.87	$10,876,163.93	$25,496,179.80
		MAYO			237.6888	1.6370	$ 898.85	2.8530	$ 2,036.82	1.5930	$ 51.41	1.8980	1.8701	1.8371	$14,654,495.20	$10,901,813.89	$25,556,309.09
		JUNIO			238.5920	1.6440	$ 898.85	2.8530	$ 2,044.24	1.5990	$ 51.41	1.8980	1.8750	1.8419	$14,692,892.62	$10,930,378.61	$25,623,271.23
		JULIO			239.4987	1.6500	$ 898.85	2.8530	$ 2,051.69	1.6040	$ 51.41	1.8980	1.8792	1.8459	$14,725,804.70	$10,954,862.66	$25,680,667.36
		AGOSTO			240.4088	1.6560	$ 898.85	2.8530	$ 2,059.16	1.6100	$ 51.41	1.8980	1.8836	1.8503	$14,760,284.02	$10,980,512.62	$25,740,796.64
		SEPTIEMBRE			241.3223	1.6620	$ 898.85	2.8530	$ 2,066.66	1.6160	$ 51.41	1.8980	1.8880	1.8547	$14,794,763.34	$11,006,162.57	$25,800,925.91
		OCTUBRE			242.2394	1.6690	$ 898.85	2.8530	$ 2,074.19	1.6220	$ 51.41	1.8980	1.8929	1.8595	$14,833,160.77	$11,034,727.29	$25,867,888.06
		NOVIEMBRE			243.1599	1.6750	$ 898.85	2.8530	$ 2,081.75	1.6280	$ 51.41	1.8980	1.8974	1.8639	$14,868,423.71	$11,060,960.20	$25,929,383.91
		DICIEMBRE			244.0839	1.6810	$ 898.85	2.8530	$ 2,089.33	1.6340	$ 51.41	1.8980	1.9018	1.8683	$14,902,903.03	$11,086,610.16	$25,989,513.19
		ENERO			245.0114	1.6880	$ 988.73	3.1380	$ 2,096.94	1.6400	$ 54.49	2.0120	1.9683	1.9298	$15,424,010.96	$11,474,274.25	$26,898,285.21
		FEBRERO			245.9424	1.6940	$ 988.73	3.1380	$ 2,104.58	1.6460	$ 54.49	2.0120	1.9727	1.9342	$15,458,490.28	$11,499,924.21	$26,958,414.49
		MARZO			246.8770	1.7010	$ 988.73	3.1380	$ 2,112.25	1.6520	$ 54.49	2.0120	1.9776	1.9389	$15,496,887.71	$11,528,488.93	$27,025,376.64
		ABRIL			247.8152	1.7070	$ 988.73	3.1380	$ 2,119.94	1.6580	$ 54.49	2.0120	1.9820	1.9433	$15,531,367.03	$11,554,138.89	$27,085,505.92

PREMISAS	
INPC JULIO 2026	145.169
FACTOR VARIACION MES INPC	0.0038
SALARIO MINIMO 2022	$ 172.87
SALARIO MINIMO 2023	$ 207.44
SALARIO MINIMO 2024	$ 248.93
SALARIO MINIMO 2025	$ 278.80
SALARIO MINIMO 2026	$ 315.04
FACTOR VARIACION S.M. ANUAL	0.100
INCREMENTO DE LAS TARIFAS DE ENERGIA	4.50%
INCREMENTO DE LAS TARIFAS DE ENERGIA	0.3643%
COSTO DE LA ENERGIA CFE INICIAL	$ 1,504.49
COSTO PREFERENCIAL 85% TARIFA CFE	$ 1,278.82
COSTO POR EXTRACCION AGUA 2026	$ 31.86
COSTO PREFERENCIAL 85%	$ 27.08

MODELO DE NEGOCIOS ENERGIARESPONSABLE FIM

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economia.

H. AYUNTAMIENTO DE FRANCISCO I. MADERO, COAHUILA DE ZARAGOZA ADMINISTRACION 2027 - 2027

PROYECCION FINANCIERA PARA LOS INGRESOS POR OPERACIÓN Y CONSERVACION DE RFE - PIC FIM

FECHA DE ACTUALIZACION DE DOCUMENTO: 28 OCTUBRE 2026

No.	AÑO	MES	PROYECCION VENTA TIERRA RFE ACUMULADO (HECTAREA)	PROYECCION VENTA TIERRA PIC ACUMULADO (HECTAREA)	ACTUALIZACION DE INPC	INPC ACTUAL / ORIGEN	ACTUALIZACION SALARIO MINIMO	S.M. ACTUAL / ORIGEN	ACTUALIZACION DE ENERGIA	ENERGIA ACTUAL / ORIGEN	ACTUALIZACION AGUA	AGUA ACTUAL / ORIGEN	F_N	G_N	Tarifa RFE ($)	Tarifa PIC ($)	TOTAL INGRESO ($/MES)
10.00	2038	MAYO			248.7569	1.7140	$ 988.73	3.1380	$ 2,127.66	1.6640	$ 54.49	2.0120	1.9869	1.9481	$15,569,764.45	$11,582,703.61	$27,152,468.06
		JUNIO			249.7021	1.7200	$ 988.73	3.1380	$ 2,135.41	1.6700	$ 54.49	2.0120	1.9914	1.9525	$15,605,027.40	$11,608,936.52	$27,213,963.92
		JULIO			250.6510	1.7270	$ 988.73	3.1380	$ 2,143.19	1.6760	$ 54.49	2.0120	1.9962	1.9573	$15,642,641.20	$11,636,918.29	$27,279,559.49
		AGOSTO			251.6035	1.7330	$ 988.73	3.1380	$ 2,151.00	1.6820	$ 54.49	2.0120	2.0007	1.9617	$15,677,904.14	$11,663,151.19	$27,341,055.33
		SEPTIEMBRE			252.5596	1.7400	$ 988.73	3.1380	$ 2,158.84	1.6880	$ 54.49	2.0120	2.0056	1.9664	$15,716,301.57	$11,691,715.92	$27,408,017.49
		OCTUBRE			253.5193	1.7460	$ 988.73	3.1380	$ 2,166.70	1.6940	$ 54.49	2.0120	2.0100	1.9708	$15,750,780.89	$11,717,365.87	$27,468,146.76
		NOVIEMBRE			254.4827	1.7530	$ 988.73	3.1380	$ 2,174.59	1.7000	$ 54.49	2.0120	2.0149	1.9756	$15,789,178.32	$11,745,930.60	$27,535,108.92
		DICIEMBRE			255.4497	1.7600	$ 988.73	3.1380	$ 2,182.51	1.7070	$ 54.49	2.0120	2.0201	1.9807	$15,829,926.61	$11,776,244.18	$27,606,170.79
11.00	2039	ENERO			256.4204	1.7660	$ 1,087.60	3.4520	$ 2,190.46	1.7130	$ 57.76	2.1330	2.0920	2.0471	$16,393,350.06	$12,195,387.76	$28,588,737.82
		FEBRERO			257.3948	1.7730	$ 1,087.60	3.4520	$ 2,198.44	1.7190	$ 57.76	2.1330	2.0969	2.0518	$16,431,747.49	$12,223,952.49	$28,655,699.98
		MARZO			258.3729	1.7800	$ 1,087.60	3.4520	$ 2,206.45	1.7250	$ 57.76	2.1330	2.1018	2.0566	$16,470,144.91	$12,252,517.21	$28,722,662.12
		ABRIL			259.3547	1.7870	$ 1,087.60	3.4520	$ 2,214.49	1.7320	$ 57.76	2.1330	2.1070	2.0617	$16,510,893.20	$12,282,830.79	$28,793,723.99
		MAYO			260.3403	1.7930	$ 1,087.60	3.4520	$ 2,222.56	1.7380	$ 57.76	2.1330	2.1114	2.0661	$16,545,372.52	$12,308,480.75	$28,853,853.27
		JUNIO			261.3296	1.8000	$ 1,087.60	3.4520	$ 2,230.66	1.7440	$ 57.76	2.1330	2.1163	2.0709	$16,583,769.95	$12,337,045.47	$28,920,815.42
		JULIO			262.3226	1.8070	$ 1,087.60	3.4520	$ 2,238.79	1.7510	$ 57.76	2.1330	2.1215	2.0760	$16,624,518.24	$12,367,359.05	$28,991,877.29
		AGOSTO			263.3194	1.8140	$ 1,087.60	3.4520	$ 2,246.95	1.7570	$ 57.76	2.1330	2.1264	2.0808	$16,662,915.66	$12,395,923.78	$29,058,839.44

PREMISAS	
INPC JULIO 2026	145.169
FACTOR VARIACION MES INPC	0.0038
SALARIO MINIMO 2022	$ 172.87
SALARIO MINIMO 2023	$ 207.44
SALARIO MINIMO 2024	$ 248.93
SALARIO MINIMO 2025	$ 278.80
SALARIO MINIMO 2026	$ 315.04
FACTOR VARIACION S.M. ANUAL	0.100
INCREMENTO DE LAS TARIFAS DE ENERGIA	4.50%
INCREMENTO DE LAS TARIFAS DE ENERGIA	0.3643%
COSTO DE LA ENERGIA CFE INICIAL	$ 1,504.49
COSTO PREFERENCIAL 85% TARIFA CFE	$ 1,278.82
COSTO POR EXTRACCION AGUA 2026	$ 31.86
COSTO PREFERENCIAL 85%	$ 27.08

MODELO DE NEGOCIOS ENERGIARESPONSABLE FIM

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economia.

H. AYUNTAMIENTO DE FRANCISCO I. MADERO, COAHUILA DE ZARAGOZA ADMINISTRACION 2027 - 2027

PROYECCION FINANCIERA PARA LOS INGRESOS POR OPERACIÓN Y CONSERVACION DE RFE - PIC FIM

FECHA DE ACTUALIZACION DE DOCUMENTO: 28 OCTUBRE 2026

No.	AÑO	MES	PROYECCION VENTA TIERRA RFE ACUMULADO (HECTAREA)	PROYECCION VENTA TIERRA PIC ACUMULADO (HECTAREA)	ACTUALIZACION DE INPC	INPC ACTUAL / ORIGEN	ACTUALIZACION SALARIO MINIMO	S.M. ACTUAL / ORIGEN	ACTUALIZACION DE ENERGIA	ENERGIA ACTUAL / ORIGEN	ACTUALIZACION AGUA	AGUA ACTUAL / ORIGEN	F_N	G_N	Tarifa RFE ($)	Tarifa PIC ($)	TOTAL INGRESO ($/MES)
		SEPTIEMBRE			264.3201	1.8210	$ 1,087.60	3.4520	$ 2,255.14	1.7630	$ 57.76	2.1330	2.1313	2.0855	$16,701,313.09	$12,424,488.50	$29,125,801.59
		OCTUBRE			265.3245	1.8280	$ 1,087.60	3.4520	$ 2,263.35	1.7700	$ 57.76	2.1330	2.1364	2.0907	$16,741,277.76	$12,454,219.13	$29,195,496.89
		NOVIEMBRE			266.3327	1.8350	$ 1,087.60	3.4520	$ 2,271.59	1.7760	$ 57.76	2.1330	2.1413	2.0954	$16,779,675.18	$12,482,783.85	$29,262,459.03
		DICIEMBRE			267.3448	1.8420	$ 1,087.60	3.4520	$ 2,279.86	1.7830	$ 57.76	2.1330	2.1465	2.1006	$16,820,423.47	$12,513,097.44	$29,333,520.91
12.00	2040	ENERO			268.3607	1.8490	$ 1,196.36	3.7970	$ 2,288.17	1.7890	$ 61.23	2.2610	2.2252	2.1729	$17,437,133.15	$12,971,881.86	$30,409,015.01
		FEBRERO			269.3805	1.8560	$ 1,196.36	3.7970	$ 2,296.51	1.7960	$ 61.23	2.2610	2.2304	2.1780	$17,477,881.44	$13,002,195.44	$30,480,076.88
		MARZO			270.4041	1.8630	$ 1,196.36	3.7970	$ 2,304.88	1.8020	$ 61.23	2.2610	2.2353	2.1827	$17,516,278.87	$13,030,760.17	$30,547,039.04
		ABRIL			271.4316	1.8700	$ 1,196.36	3.7970	$ 2,313.28	1.8090	$ 61.23	2.2610	2.2405	2.1879	$17,557,027.16	$13,061,073.75	$30,618,100.91
		MAYO			272.4631	1.8770	$ 1,196.36	3.7970	$ 2,321.71	1.8160	$ 61.23	2.2610	2.2456	2.1930	$17,596,991.82	$13,090,804.38	$30,687,796.20
		JUNIO			273.4984	1.8840	$ 1,196.36	3.7970	$ 2,330.17	1.8220	$ 61.23	2.2610	2.2505	2.1978	$17,635,389.25	$13,119,369.10	$30,754,758.35
		JULIO			274.5377	1.8910	$ 1,196.36	3.7970	$ 2,338.66	1.8290	$ 61.23	2.2610	2.2557	2.2029	$17,676,137.54	$13,149,682.69	$30,825,820.23
		AGOSTO			275.5810	1.8980	$ 1,196.36	3.7970	$ 2,347.18	1.8350	$ 61.23	2.2610	2.2606	2.2077	$17,714,534.97	$13,178,247.41	$30,892,782.38
		SEPTIEMBRE			276.6282	1.9060	$ 1,196.36	3.7970	$ 2,355.73	1.8420	$ 61.23	2.2610	2.2662	2.2132	$17,758,417.74	$13,210,892.81	$30,969,310.55
		OCTUBRE			277.6794	1.9130	$ 1,196.36	3.7970	$ 2,364.31	1.8490	$ 61.23	2.2610	2.2714	2.2183	$17,799,166.03	$13,241,206.39	$31,040,372.42
		NOVIEMBRE			278.7345	1.9200	$ 1,196.36	3.7970	$ 2,372.92	1.8560	$ 61.23	2.2610	2.2766	2.2234	$17,839,914.32	$13,271,519.97	$31,111,434.29
		DICIEMBRE			279.7937	1.9270	$ 1,196.36	3.7970	$ 2,381.56	1.8620	$ 61.23	2.2610	2.2814	2.2282	$17,877,528.12	$13,299,501.74	$31,177,029.86

PREMISAS	
INPC JULIO 2026	145.169
FACTOR VARIACION MES INPC	0.0038
SALARIO MINIMO 2022	$ 172.87
SALARIO MINIMO 2023	$ 207.44
SALARIO MINIMO 2024	$ 248.93
SALARIO MINIMO 2025	$ 278.80
SALARIO MINIMO 2026	$ 315.04
FACTOR VARIACION S.M. ANUAL	0.100
INCREMENTO DE LAS TARIFAS DE ENERGIA	4.50%
INCREMENTO DE LAS TARIFAS DE ENERGIA	0.3643%
COSTO DE LA ENERGIA CFE INICIAL	$ 1,504.49
COSTO PREFERENCIAL 85% TARIFA CFE	$ 1,278.82
COSTO POR EXTRACCION AGUA 2026	$ 31.86
COSTO PREFERENCIAL 85%	$ 27.08

MODELO DE NEGOCIOS ENERGIARESPONSABLE FIM

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economia.

H. AYUNTAMIENTO DE FRANCISCO I. MADERO, COAHUILA DE ZARAGOZA ADMINISTRACION 2027 - 2027

PROYECCION FINANCIERA PARA LOS INGRESOS POR OPERACIÓN Y CONSERVACION DE RFE - PIC FIM

FECHA DE ACTUALIZACION DE DOCUMENTO: 28 OCTUBRE 2026

No.	AÑO	MES	PROYECCION VENTA TIERRA RFE ACUMULADO (HECTAREA)	PROYECCION VENTA TIERRA PIC ACUMULADO (HECTAREA)	ACTUALIZACION DE INPC	INPC ACTUAL / ORIGEN	ACTUALIZACION SALARIO MINIMO	S.M. ACTUAL / ORIGEN	ACTUALIZACION DE ENERGIA	ENERGIA ACTUAL / ORIGEN	ACTUALIZACION AGUA	AGUA ACTUAL / ORIGEN	F_N	G_N	Tarifa RFE ($)	Tarifa PIC ($)	TOTAL INGRESO ($/MES)
13.00	2041	ENERO			280.8570	1.9350	$ 1,316.00	4.1770	$ 2,390.24	1.8690	$ 64.90	2.3970	2.3680	2.3075	$18,556,143.85	$13,804,339.50	$32,360,483.35
		FEBRERO			281.9242	1.9420	$ 1,316.00	4.1770	$ 2,398.95	1.8760	$ 64.90	2.3970	2.3732	2.3126	$18,596,892.14	$13,834,653.08	$32,431,545.22
		MARZO			282.9955	1.9490	$ 1,316.00	4.1770	$ 2,407.69	1.8830	$ 64.90	2.3970	2.3784	2.3178	$18,637,640.43	$13,864,966.66	$32,502,607.09
		ABRIL			284.0709	1.9570	$ 1,316.00	4.1770	$ 2,416.46	1.8900	$ 64.90	2.3970	2.3840	2.3233	$18,681,523.21	$13,897,612.06	$32,579,135.27
		MAYO			285.1504	1.9640	$ 1,316.00	4.1770	$ 2,425.26	1.8960	$ 64.90	2.3970	2.3889	2.3280	$18,719,920.63	$13,926,176.78	$32,646,097.41
		JUNIO			286.2339	1.9720	$ 1,316.00	4.1770	$ 2,434.09	1.9030	$ 64.90	2.3970	2.3945	2.3335	$18,763,803.40	$13,958,822.18	$32,722,625.58
		JULIO			287.3216	1.9790	$ 1,316.00	4.1770	$ 2,442.96	1.9100	$ 64.90	2.3970	2.3997	2.3386	$18,804,551.69	$13,989,135.76	$32,793,687.45
		AGOSTO			288.4135	1.9870	$ 1,316.00	4.1770	$ 2,451.86	1.9170	$ 64.90	2.3970	2.4053	2.3441	$18,848,434.47	$14,021,781.16	$32,870,215.63
		SEPTIEMBRE			289.5094	1.9940	$ 1,316.00	4.1770	$ 2,460.79	1.9240	$ 64.90	2.3970	2.4105	2.3493	$18,889,182.75	$14,052,094.74	$32,941,277.49
		OCTUBRE			290.6096	2.0020	$ 1,316.00	4.1770	$ 2,469.75	1.9310	$ 64.90	2.3970	2.4161	2.3548	$18,933,065.53	$14,084,740.14	$33,017,805.67
		NOVIEMBRE			291.7139	2.0090	$ 1,316.00	4.1770	$ 2,478.75	1.9380	$ 64.90	2.3970	2.4213	2.3599	$18,973,813.82	$14,115,053.72	$33,088,867.54
		DICIEMBRE			292.8224	2.0170	$ 1,316.00	4.1770	$ 2,487.78	1.9450	$ 64.90	2.3970	2.4269	2.3654	$19,017,696.59	$14,147,699.12	$33,165,395.71
		ENERO			293.9351	2.0250	$ 1,447.60	4.5950	$ 2,496.84	1.9520	$ 68.80	2.5400	2.5211	2.4513	$19,755,867.51	$14,696,841.34	$34,452,708.85
		FEBRERO			295.0521	2.0320	$ 1,447.60	4.5950	$ 2,505.94	1.9600	$ 68.80	2.5400	2.5266	2.4568	$19,798,966.67	$14,728,903.79	$34,527,870.46
		MARZO			296.1733	2.0400	$ 1,447.60	4.5950	$ 2,515.07	1.9670	$ 68.80	2.5400	2.5322	2.4623	$19,842,849.44	$14,761,549.19	$34,604,398.63
		ABRIL			297.2987	2.0480	$ 1,447.60	4.5950	$ 2,524.23	1.9740	$ 68.80	2.5400	2.5379	2.4678	$19,887,515.83	$14,794,777.54	$34,682,293.37

PREMISAS	
INPC JULIO 2026	145.169
FACTOR VARIACION MES INPC	0.0038
SALARIO MINIMO 2022	$ 172.87
SALARIO MINIMO 2023	$ 207.44
SALARIO MINIMO 2024	$ 248.93
SALARIO MINIMO 2025	$ 278.80
SALARIO MINIMO 2026	$ 315.04
FACTOR VARIACION S.M. ANUAL	0.100
INCREMENTO DE LAS TARIFAS DE ENERGIA	4.50%
INCREMENTO DE LAS TARIFAS DE ENERGIA	0.3643%
COSTO DE LA ENERGIA CFE INICIAL	$ 1,504.49
COSTO PREFERENCIAL 85% TARIFA CFE	$ 1,278.82
COSTO POR EXTRACCION AGUA 2026	$ 31.86
COSTO PREFERENCIAL 85%	$ 27.08

MODELO DE NEGOCIOS ENERGIARESPONSABLE FIM

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economia.

H. AYUNTAMIENTO DE FRANCISCO I. MADERO, COAHUILA DE ZARAGOZA ADMINISTRACION 2027 - 2027

PROYECCION FINANCIERA PARA LOS INGRESOS POR OPERACIÓN Y CONSERVACION DE RFE - PIC FIM

FECHA DE ACTUALIZACION DE DOCUMENTO: 28 OCTUBRE 2026

No.	AÑO	MES	PROYECCION VENTA TIERRA RFE ACUMULADO (HECTAREA)	PROYECCION VENTA TIERRA PIC ACUMULADO (HECTAREA)	ACTUALIZACION DE INPC	INPC ACTUAL / ORIGEN	ACTUALIZACION SALARIO MINIMO	S.M. ACTUAL / ORIGEN	ACTUALIZACION DE ENERGIA	ENERGIA ACTUAL / ORIGEN	ACTUALIZACION AGUA	AGUA ACTUAL / ORIGEN	F_N	G_N	Tarifa RFE ($)	Tarifa PIC ($)	TOTAL INGRESO ($/MES)
14.00	2042	MAYO			298.4285	2.0560	$ 1,447.60	4.5950	$ 2,533.43	1.9810	$ 68.80	2.5400	2.5435	2.4733	$19,931,398.60	$14,827,422.93	$34,758,821.53
		JUNIO			299.5625	2.0640	$ 1,447.60	4.5950	$ 2,542.66	1.9880	$ 68.80	2.5400	2.5491	2.4788	$19,975,281.38	$14,860,068.33	$34,835,349.71
		JULIO			300.7008	2.0710	$ 1,447.60	4.5950	$ 2,551.92	1.9960	$ 68.80	2.5400	2.5546	2.4843	$20,018,380.53	$14,892,130.78	$34,910,511.31
		AGOSTO			301.8435	2.0790	$ 1,447.60	4.5950	$ 2,561.22	2.0030	$ 68.80	2.5400	2.5602	2.4898	$20,062,263.30	$14,924,776.17	$34,987,039.47
		SEPTIEMBRE			302.9905	2.0870	$ 1,447.60	4.5950	$ 2,570.55	2.0100	$ 68.80	2.5400	2.5658	2.4953	$20,106,146.07	$14,957,421.57	$35,063,567.64
		OCTUBRE			304.1419	2.0950	$ 1,447.60	4.5950	$ 2,579.91	2.0170	$ 68.80	2.5400	2.5714	2.5008	$20,150,028.85	$14,990,066.97	$35,140,095.82
		NOVIEMBRE			305.2976	2.1030	$ 1,447.60	4.5950	$ 2,589.31	2.0250	$ 68.80	2.5400	2.5774	2.5067	$20,197,046.10	$15,025,044.18	$35,222,090.28
		DICIEMBRE			306.4577	2.1110	$ 1,447.60	4.5950	$ 2,598.74	2.0320	$ 68.80	2.5400	2.5830	2.5122	$20,240,928.88	$15,057,689.58	$35,298,618.46
15.00	2043	ENERO			307.6223	2.1190	$ 1,592.36	5.0540	$ 2,608.21	2.0400	$ 72.92	2.6930	2.6859	2.6059	$21,047,274.82	$15,657,548.75	$36,704,823.57
		FEBRERO			308.7912	2.1270	$ 1,592.36	5.0540	$ 2,617.71	2.0470	$ 72.92	2.6930	2.6915	2.6114	$21,091,157.59	$15,690,194.15	$36,781,351.74
		MARZO			309.9646	2.1350	$ 1,592.36	5.0540	$ 2,627.25	2.0540	$ 72.92	2.6930	2.6971	2.6169	$21,135,040.37	$15,722,839.55	$36,857,879.92
		ABRIL			311.1425	2.1430	$ 1,592.36	5.0540	$ 2,636.82	2.0620	$ 72.92	2.6930	2.7030	2.6228	$21,181,274.00	$15,757,233.81	$36,938,507.81
		MAYO			312.3248	2.1510	$ 1,592.36	5.0540	$ 2,646.43	2.0690	$ 72.92	2.6930	2.7087	2.6283	$21,225,940.40	$15,790,462.16	$37,016,402.56
		JUNIO			313.5117	2.1600	$ 1,592.36	5.0540	$ 2,656.07	2.0770	$ 72.92	2.6930	2.7150	2.6345	$21,275,308.52	$15,827,188.23	$37,102,496.75
		JULIO			314.7030	2.1680	$ 1,592.36	5.0540	$ 2,665.75	2.0850	$ 72.92	2.6930	2.7210	2.6404	$21,322,325.77	$15,862,165.44	$37,184,491.21
		AGOSTO			315.8989	2.1760	$ 1,592.36	5.0540	$ 2,675.46	2.0920	$ 72.92	2.6930	2.7266	2.6459	$21,366,208.54	$15,894,810.84	$37,261,019.38

PREMISAS	
INPC JULIO 2026	145.169
FACTOR VARIACION MES INPC	0.0038
SALARIO MINIMO 2022	$ 172.87
SALARIO MINIMO 2023	$ 207.44
SALARIO MINIMO 2024	$ 248.93
SALARIO MINIMO 2025	$ 278.80
SALARIO MINIMO 2026	$ 315.04
FACTOR VARIACION S.M. ANUAL	0.100
INCREMENTO DE LAS TARIFAS DE ENERGIA	4.50%
INCREMENTO DE LAS TARIFAS DE ENERGIA	0.3643%
COSTO DE LA ENERGIA CFE INICIAL	$ 1,504.49
COSTO PREFERENCIAL 85% TARIFA CFE	$ 1,278.82
COSTO POR EXTRACCION AGUA 2026	$ 31.86
COSTO PREFERENCIAL 85%	$ 27.08

MODELO DE NEGOCIOS ENERGIARESPONSABLE FIM

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economia.

H. AYUNTAMIENTO DE FRANCISCO I. MADERO, COAHUILA DE ZARAGOZA ADMINISTRACION 2027 - 2027

PROYECCION FINANCIERA PARA LOS INGRESOS POR OPERACIÓN Y CONSERVACION DE RFE - PIC FIM

FECHA DE ACTUALIZACION DE DOCUMENTO: 28 OCTUBRE 2026

No.	AÑO	MES	PROYECCION VENTA TIERRA RFE ACUMULADO (HECTAREA)	PROYECCION VENTA TIERRA PIC ACUMULADO (HECTAREA)	ACTUALIZACION DE INPC	INPC ACTUAL / ORIGEN	ACTUALIZACION SALARIO MINIMO	S.M. ACTUAL / ORIGEN	ACTUALIZACION DE ENERGIA	ENERGIA ACTUAL / ORIGEN	ACTUALIZACION AGUA	AGUA ACTUAL / ORIGEN	F_N	G_N	Tarifa RFE ($)	Tarifa PIC ($)	TOTAL INGRESO ($/MES)
		SEPTIEMBRE			317.0993	2.1840	$ 1,592.36	5.0540	$ 2,685.21	2.1000	$ 72.92	2.6930	2.7325	2.6517	$21,412,442.18	$15,929,205.10	$37,341,647.28
		OCTUBRE			318.3043	2.1930	$ 1,592.36	5.0540	$ 2,694.99	2.1070	$ 72.92	2.6930	2.7385	2.6576	$21,459,459.44	$15,964,182.31	$37,423,641.75
		NOVIEMBRE			319.5138	2.2010	$ 1,592.36	5.0540	$ 2,704.81	2.1150	$ 72.92	2.6930	2.7445	2.6634	$21,506,476.69	$15,999,159.52	$37,505,636.21
		DICIEMBRE			320.7280	2.2090	$ 1,592.36	5.0540	$ 2,714.66	2.1230	$ 72.92	2.6930	2.7504	2.6693	$21,552,710.33	$16,033,553.78	$37,586,264.11
		ENERO			321.9468	2.2180	$ 1,751.60	5.5600	$ 2,724.55	2.1310	$ 77.30	2.8540	2.8631	2.7716	$22,435,851.13	$16,690,542.40	$39,126,393.53
		FEBRERO			323.1702	2.2260	$ 1,751.60	5.5600	$ 2,734.47	2.1380	$ 77.30	2.8540	2.8687	2.7771	$22,479,733.90	$16,723,187.80	$39,202,921.70
		MARZO			324.3982	2.2350	$ 1,751.60	5.5600	$ 2,744.43	2.1460	$ 77.30	2.8540	2.8751	2.7833	$22,529,885.64	$16,760,496.83	$39,290,382.47
		ABRIL			325.6309	2.2430	$ 1,751.60	5.5600	$ 2,754.43	2.1540	$ 77.30	2.8540	2.8810	2.7891	$22,576,119.28	$16,794,891.08	$39,371,010.36
		MAYO			326.8683	2.2520	$ 1,751.60	5.5600	$ 2,764.46	2.1620	$ 77.30	2.8540	2.8874	2.7954	$22,626,271.02	$16,832,200.11	$39,458,471.13
		JUNIO			328.1104	2.2600	$ 1,751.60	5.5600	$ 2,774.53	2.1700	$ 77.30	2.8540	2.8933	2.8012	$22,672,504.65	$16,866,594.37	$39,539,099.02
16.00	2044	JULIO			329.3572	2.2690	$ 1,751.60	5.5600	$ 2,784.64	2.1780	$ 77.30	2.8540	2.8997	2.8075	$22,722,656.39	$16,903,903.39	$39,626,559.78
		AGOSTO			330.6088	2.2770	$ 1,751.60	5.5600	$ 2,794.78	2.1850	$ 77.30	2.8540	2.9053	2.8130	$22,766,539.16	$16,936,548.79	$39,703,087.95
		SEPTIEMBRE			331.8651	2.2860	$ 1,751.60	5.5600	$ 2,804.96	2.1930	$ 77.30	2.8540	2.9116	2.8192	$22,815,907.28	$16,973,274.86	$39,789,182.14
		OCTUBRE			333.1262	2.2950	$ 1,751.60	5.5600	$ 2,815.18	2.2010	$ 77.30	2.8540	2.9180	2.8254	$22,866,059.02	$17,010,583.89	$39,876,642.91
		NOVIEMBRE			334.3921	2.3030	$ 1,751.60	5.5600	$ 2,825.44	2.2090	$ 77.30	2.8540	2.9239	2.8313	$22,912,292.66	$17,044,978.15	$39,957,270.81
		DICIEMBRE			335.6628	2.3120	$ 1,751.60	5.5600	$ 2,835.73	2.2170	$ 77.30	2.8540	2.9303	2.8375	$22,962,444.40	$17,082,287.17	$40,044,731.57

PREMISAS	
INPC JULIO 2026	145.169
FACTOR VARIACION MES INPC	0.0038
SALARIO MINIMO 2022	$ 172.87
SALARIO MINIMO 2023	$ 207.44
SALARIO MINIMO 2024	$ 248.93
SALARIO MINIMO 2025	$ 278.80
SALARIO MINIMO 2026	$ 315.04
FACTOR VARIACION S.M. ANUAL	0.100
INCREMENTO DE LAS TARIFAS DE ENERGIA	4.50%
INCREMENTO DE LAS TARIFAS DE ENERGIA	0.3643%
COSTO DE LA ENERGIA CFE INICIAL	$ 1,504.49
COSTO PREFERENCIAL 85% TARIFA CFE	$ 1,278.82
COSTO POR EXTRACCION AGUA 2026	$ 31.86
COSTO PREFERENCIAL 85%	$ 27.08

MODELO DE NEGOCIOS ENERGIARESPONSABLE FIM

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economia.

H. AYUNTAMIENTO DE FRANCISCO I. MADERO, COAHUILA DE ZARAGOZA ADMINISTRACION 2027 - 2027

PROYECCION FINANCIERA PARA LOS INGRESOS POR OPERACIÓN Y CONSERVACION DE RFE - PIC FIM

FECHA DE ACTUALIZACION DE DOCUMENTO: 28 OCTUBRE 2026

No.	AÑO	MES	PROYECCION VENTA TIERRA RFE ACUMULADO (HECTAREA)	PROYECCION VENTA TIERRA PIC ACUMULADO (HECTAREA)	ACTUALIZACION DE INPC	INPC ACTUAL / ORIGEN	ACTUALIZACION SALARIO MINIMO	S.M. ACTUAL / ORIGEN	ACTUALIZACION DE ENERGIA	ENERGIA ACTUAL / ORIGEN	ACTUALIZACION AGUA	AGUA ACTUAL / ORIGEN	F_N	G_N	Tarifa RFE ($)	Tarifa PIC ($)	TOTAL INGRESO ($/MES)
17.00	2045	ENERO			336.9383	2.3210	$ 1,926.76	6.1160	$ 2,846.06	2.2260	$ 81.94	3.0260	3.0535	2.9491	$23,927,865.40	$17,800,485.92	$41,728,351.32
		FEBRERO			338.2187	2.3300	$ 1,926.76	6.1160	$ 2,856.43	2.2340	$ 81.94	3.0260	3.0598	2.9553	$23,977,233.52	$17,837,211.99	$41,814,445.51
		MARZO			339.5039	2.3390	$ 1,926.76	6.1160	$ 2,866.84	2.2420	$ 81.94	3.0260	3.0662	2.9615	$24,027,385.26	$17,874,521.01	$41,901,906.27
		ABRIL			340.7940	2.3480	$ 1,926.76	6.1160	$ 2,877.28	2.2500	$ 81.94	3.0260	3.0725	2.9678	$24,076,753.38	$17,911,247.09	$41,988,000.47
		MAYO			342.0890	2.3560	$ 1,926.76	6.1160	$ 2,887.76	2.2580	$ 81.94	3.0260	3.0785	2.9736	$24,123,770.63	$17,946,224.30	$42,069,994.93
		JUNIO			343.3890	2.3650	$ 1,926.76	6.1160	$ 2,898.28	2.2660	$ 81.94	3.0260	3.0848	2.9798	$24,173,138.75	$17,982,950.37	$42,156,089.12
		JULIO			344.6938	2.3740	$ 1,926.76	6.1160	$ 2,908.84	2.2750	$ 81.94	3.0260	3.0915	2.9864	$24,225,641.35	$18,022,008.26	$42,247,649.61
		AGOSTO			346.0037	2.3830	$ 1,926.76	6.1160	$ 2,919.44	2.2830	$ 81.94	3.0260	3.0978	2.9927	$24,275,009.47	$18,058,734.33	$42,333,743.80
		SEPTIEMBRE			347.3185	2.3930	$ 1,926.76	6.1160	$ 2,930.07	2.2910	$ 81.94	3.0260	3.1046	2.9993	$24,328,295.70	$18,098,375.17	$42,426,670.87
		OCTUBRE			348.6383	2.4020	$ 1,926.76	6.1160	$ 2,940.74	2.3000	$ 81.94	3.0260	3.1113	3.0059	$24,380,798.30	$18,137,433.05	$42,518,231.35
		NOVIEMBRE			349.9631	2.4110	$ 1,926.76	6.1160	$ 2,951.45	2.3080	$ 81.94	3.0260	3.1177	3.0121	$24,430,950.04	$18,174,742.08	$42,605,692.12
		DICIEMBRE			351.2930	2.4200	$ 1,926.76	6.1160	$ 2,962.20	2.3160	$ 81.94	3.0260	3.1240	3.0183	$24,480,318.16	$18,211,468.15	$42,691,786.31
		ENERO			352.6279	2.4290	$ 2,119.43	6.7270	$ 2,972.99	2.3250	$ 86.85	3.2070	3.2581	3.1394	$25,531,153.84	$18,993,208.83	$44,524,362.67
		FEBRERO			353.9679	2.4380	$ 2,119.43	6.7270	$ 2,983.82	2.3330	$ 86.85	3.2070	3.2645	3.1456	$25,581,305.58	$19,030,517.86	$44,611,823.44
		MARZO			355.3130	2.4480	$ 2,119.43	6.7270	$ 2,994.69	2.3420	$ 86.85	3.2070	3.2716	3.1525	$25,636,942.67	$19,071,907.56	$44,708,850.23
		ABRIL			356.6631	2.4570	$ 2,119.43	6.7270	$ 3,005.60	2.3500	$ 86.85	3.2070	3.2780	3.1588	$25,687,094.41	$19,109,216.58	$44,796,310.99

PREMISAS	
INPC JULIO 2026	145.169
FACTOR VARIACION MES INPC	0.0038
SALARIO MINIMO 2022	$ 172.87
SALARIO MINIMO 2023	$ 207.44
SALARIO MINIMO 2024	$ 248.93
SALARIO MINIMO 2025	$ 278.80
SALARIO MINIMO 2026	$ 315.04
FACTOR VARIACION S.M. ANUAL	0.100
INCREMENTO DE LAS TARIFAS DE ENERGIA	4.50%
INCREMENTO DE LAS TARIFAS DE ENERGIA	0.3643%
COSTO DE LA ENERGIA CFE INICIAL	$ 1,504.49
COSTO PREFERENCIAL 85% TARIFA CFE	$ 1,278.82
COSTO POR EXTRACCION AGUA 2026	$ 31.86
COSTO PREFERENCIAL 85%	$ 27.08

MODELO DE NEGOCIOS ENERGIARESPONSABLE FIM

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economia.

H. AYUNTAMIENTO DE FRANCISCO I. MADERO, COAHUILA DE ZARAGOZA ADMINISTRACION 2027 - 2027

PROYECCION FINANCIERA PARA LOS INGRESOS POR OPERACIÓN Y CONSERVACION DE RFE - PIC FIM

FECHA DE ACTUALIZACION DE DOCUMENTO: 28 OCTUBRE 2026

No.	AÑO	MES	PROYECCION VENTA TIERRA RFE ACUMULADO (HECTAREA)	PROYECCION VENTA TIERRA PIC ACUMULADO (HECTAREA)	ACTUALIZACION DE INPC	INPC ACTUAL / ORIGEN	ACTUALIZACION SALARIO MINIMO	S.M. ACTUAL / ORIGEN	ACTUALIZACION DE ENERGIA	ENERGIA ACTUAL / ORIGEN	ACTUALIZACION AGUA	AGUA ACTUAL / ORIGEN	F_N	G_N	Tarifa RFE ($)	Tarifa PIC ($)	TOTAL INGRESO ($/MES)
18.00	2046	MAYO			358.0185	2.4660	$ 2,119.43	6.7270	$ 3,016.55	2.3590	$ 86.85	3.2070	3.2846	3.1654	$25,738,813.39	$19,147,691.51	$44,886,504.90
		JUNIO			359.3789	2.4760	$ 2,119.43	6.7270	$ 3,027.54	2.3670	$ 86.85	3.2070	3.2914	3.1719	$25,792,099.61	$19,187,332.35	$44,979,431.96
		JULIO			360.7446	2.4850	$ 2,119.43	6.7270	$ 3,038.57	2.3760	$ 86.85	3.2070	3.2981	3.1785	$25,844,602.22	$19,226,390.24	$45,070,992.46
		AGOSTO			362.1154	2.4940	$ 2,119.43	6.7270	$ 3,049.64	2.3850	$ 86.85	3.2070	3.3047	3.1851	$25,896,321.20	$19,264,865.17	$45,161,186.37
		SEPTIEMBRE			363.4914	2.5040	$ 2,119.43	6.7270	$ 3,060.75	2.3930	$ 86.85	3.2070	3.3115	3.1917	$25,949,607.42	$19,304,506.01	$45,254,113.43
		OCTUBRE			364.8727	2.5130	$ 2,119.43	6.7270	$ 3,071.90	2.4020	$ 86.85	3.2070	3.3182	3.1983	$26,002,110.02	$19,343,563.90	$45,345,673.92
		NOVIEMBRE			366.2592	2.5230	$ 2,119.43	6.7270	$ 3,083.09	2.4110	$ 86.85	3.2070	3.3253	3.2053	$26,057,747.11	$19,384,953.60	$45,442,700.71
		DICIEMBRE			367.6510	2.5330	$ 2,119.43	6.7270	$ 3,094.32	2.4200	$ 86.85	3.2070	3.3324	3.2123	$26,113,384.20	$19,426,343.30	$45,539,727.50

ANALISIS PARA LA CONFORMACION DE LOS COSTOS DE LAS TARIFAS DESTINADAS PARA LA OPERACIÓN Y LA CONSERVACION DE LAS INSTALACIONES DEL RECINTO FISCAL ESTRATÉGICO (RFE) Y EL PARQUE INDUSTRIAL CONVENCIONAL (PIC).

INTRODUCCION;

En el marco del modelo de negocios Sustainable HUB – FIM, este documento establece el sustento técnico y la conformación de los costos operativos (OPEX) y tarifas aplicables a los inquilinos instalados dentro del Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE) y el Parque Industrial Convencional (PIC). Estas tarifas, diseñadas bajo un esquema forzoso ("Take-or-Pay"), garantizan la continuidad operativa, el mantenimiento preventivo y el cumplimiento normativo de la infraestructura, asegurando la rentabilidad y la seguridad financiera del proyecto.

La estructura tarifaria se compone de los siguientes elementos estratégicos:

- **Gastos Administrativos y Operativos:** Recursos destinados a la administración, gestión, y operación continua del ecosistema, asegurando estándares de alta calidad y exclusividad.
- **Suministro de Agua Tratada (Agua Responsable FIM):** Costo asociado al volumen de agua suministrada desde la red interna para su uso en limpieza general, riego de áreas verdes y paisajismo, garantizando un manejo sustentable del recurso hídrico.

- **Suministro de Energía Eléctrica (Energía Responsable FIM):** Contraprestación por el consumo ininterrumpido (24/7/365) de energía proveniente de la micro-red privada híbrida. Esta tarifa cubre la operación de infraestructura crítica como garitas, oficinas, alumbrado público y el sistema integral de riego y lagos.

- **Amortización de Infraestructura (CAPEX):** Pago destinado a la recuperación acelerada de la inversión inicial en urbanización e infraestructura, asegurando la viabilidad financiera del proyecto y el retorno para los inversionistas.

- **Aportación Social Municipal (KPLI S-5):** Cargo por utilidad proyectada que se destina directamente a la ejecución de obras públicas de infraestructura y reinversión social en beneficio del municipio de Francisco I. Madero y sus núcleos ejidales (priorizando redes de agua, pavimentación/alumbrado y regeneración del tejido social).

La integración de estos costos consolida un modelo tarifario robusto, interconectado mediante cláusulas de incumplimiento cruzado (*Cross-Default*) y ligado al dominio de la

tierra (*Propter Rem*), lo que blinda la liquidez del Fideicomiso Maestro y otorga certeza jurídica a largo plazo.

PARÁMETROS BASE DE SUPERFICIE:

- **Zona RFE: Área total de 100,000.00 m² (10 Hectáreas).**
- **Zona PIC: Área total de 200,000.00 m² (20 Hectáreas).**

INTEGRACIÓN PARA LA TARIFA EN ZONA RECINTO ESTRATEGICO FISCAL:

ESTRUCTURA DE LA TARIFA MENSUAL OPEX (OPERACIÓN Y CONSERVACIÓN).

Conformación del Costo Operativo (OPEX)La tarifa de Operación y Conservación (OPEX) se fundamenta en los costos proyectados desde la fase semilla del proyecto. Esta tarifa cubre íntegramente la contraprestación mensual asignada a la Empresa Tecnóloga (SPE), responsable de la administración, operación y mantenimiento del ecosistema industrial.

El modelo establece un OPEX mensual total de $4,008,333.33 MXN (antes de IVA), dimensionado para garantizar la operatividad continua y el mantenimiento preventivo de la infraestructura.

Alcance de los Servicios OPEX: El pago de esta tarifa garantiza a los inquilinos del Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE) el acceso y uso de las siguientes infraestructuras y servicios críticos:

- **Servicios Compartidos (RFE y PIC):**

  - Acceso controlado a través de la garita principal de ingreso al PIC.
  - Uso de las instalaciones del *Food Court*.
  - Atención médica de primera respuesta y clínica.
  - Estación de bomberos y servicios de protección civil.
  - Seguridad perimetral integral del PIC (polígono de 350 hectáreas).
  - Área de interconexión y transferencia modal (transporte foráneo a transporte interno).

- **Servicios Exclusivos (RFE):**
  - Conservación de la infraestructura interna.
  - Operación, logística y control de la garita exclusiva del RFE.
  - Seguridad perimetral y vigilancia de alto nivel bajo el estándar aduanero.
  - Mantenimiento del alumbrado público y vialidades.

Asignación Tarifaria (Zona RFE): De acuerdo con el modelo de absorción, a la zona del RFE se le asigna el 70% del valor total del OPEX mensual, considerando sus requerimientos específicos de seguridad y control aduanero.

- **Monto Mensual de Absorción (RFE): $2,805,833.33 MXN.**

- **Costo de Tarifa Final a Inquilinos: $28.06 MXN por metro cuadrado mensual.**

SUMINISTRO DE AGUA RESIDUAL TRATADA (AGUA RESPONSABLE FIM).

Para el área interna del Recinto Fiscal Estratégico (RFE) en fase de semilla se le asigno una dotación de 2.75 l.p.s. para su uso de limpieza general y el riego de áreas verdes, teniendo como resultado un volumen mensual asignado de 7,227 m^3 de agua tratada con un costo por m^2 de $ 32.25 MNX/M^3 dando el costo de tarifa para cobro de los inquilinos 2.33 MNX/M^2/mes.

Para la zona del Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE), en su fase semilla, se determinaron los siguientes parámetros de consumo y costos:

- **Dotación Asignada:** 2.75 litros por segundo (l.p.s.).
- **Volumen Mensual Asignado:** 7,227 metros cúbicos (m^3) de agua tratada.
- **Costo Unitario de Agua Tratada:** $32.25 MXN por metro cúbico.
- **Costo de Tarifa Final a Inquilinos:** $2.33 MXN por metro cuadrado mensual.

Consumo de Energía Eléctrica (Energía Responsable FIM).

El suministro de energía eléctrica, provisto a través de la micro-red privada híbrida (Energía Responsable FIM), está destinado a garantizar la operatividad ininterrumpida (24/7) de la infraestructura común del ecosistema. Este consumo ampara el funcionamiento continuo de edificios, garitas de acceso, red de alumbrado público y el sistema integral de riego para áreas verdes.

Para la fase semilla del proyecto, se ha estructurado la siguiente asignación de cargas y costos:

- **Dotación Energética Asignada:** 685.10 kW/h.
- **Costo Base Asignado:** $1,415.88 MXN.
- **Costo de Tarifa Final a Inquilinos:** $9.70 MXN por metro cuadrado mensual.
- **Distribución de Carga Operativa (Alumbrado y Riego):** Bajo el modelo de absorción proporcional, el consumo se distribuye asignando un 40% de la carga al Recinto

Fiscalizado Estratégico (RFE) y el 60% restante al Parque Industrial Convencional (PIC).

TARIFA POR AMORTIZACIÓN DE INFRAESTRUCTURA (PAGO CAPEX).

Esta tarifa está diseñada como el mecanismo de absorción financiera mensual que cada inquilino cubre por concepto de la infraestructura urbana, tecnológica y aduanera construida a su favor (CAPEX). Representa la cuota residual mensual que complementa la estructura financiera tras haber aplicado los ingresos de la comercialización inicial de la tierra como prepago acelerado de la Deuda Senior. Su bajo impacto económico por metro cuadrado constituye una ventaja competitiva del ecosistema para los corporativos instalados.

La configuración financiera que determina esta tarifa es la siguiente:

- **Inversión Total de Infraestructura (CAPEX Base):** $674,192,226.20 MXN.
- **Intereses Acumulados por Financiamiento e IVA:** $44,746,082.89 MXN.
- **Prepago Extraordinario Inyectado (Derivado de la Venta de Tierra):** $659,549,440.00 MXN.
- **Saldo Remanente de la Deuda (Capital a Amortizar):** $59,308,212.27 MXN.
- **Costo de Tarifa Final a Inquilinos:** $2.27 MXN por metro cuadrado mensual.

UTILIDAD DEL PROYECTO Y COSTO FINAL DE TARIFA A INQUILINOS (CLIENTE FINAL).

Dentro de la estructura tarifaria, se proyecta un margen de utilidad estratégica destinado de manera vinculante a la construcción de obra social y al financiamiento de acciones para la reestructuración del tejido social. El 85% de esta utilidad se canalizará en beneficio directo de la población de Francisco I. Madero, tanto en su cabecera municipal como en sus núcleos ejidales.

Resumen de Tarifas Integradas (Zona RFE).

- **Tarifa OPEX:** $28.06 MXN por metro cuadrado mensual.
- **Tarifa Suministro de Agua Tratada:** $2.33 MXN por metro cuadrado mensual.
- **Tarifa Suministro de Energía Eléctrica:** $9.70 MXN por metro cuadrado mensual.
- **Tarifa por Infraestructura (Amortización CAPEX):** $2.27 MXN por metro cuadrado mensual.
- **Utilidad del Proyecto (Aportación Social):** $36.00 MXN por metro cuadrado mensual.

Tarifas Finales Consolidadas para Inquilinos (Cliente Final)

- **Costo de Tarifa Total Mensual (por m²):** $78.36 MXN.
- **Costo de Tarifa Total Mensual (por Hectárea):** $783,620.84 MXN.

METODOLOGÍA PARA LA ACTUALIZACIÓN E INDEXACIÓN DE TARIFAS.

Para preservar el valor real de los recursos, aislar la volatilidad coyuntural y garantizar la viabilidad financiera a largo plazo del ecosistema, la actualización de la tarifa mensual aplicable a los inquilinos se rige bajo una fórmula paramétrica de indexación estructurada a través de un Factor de Actualización Global (F_n).

Este factor se compone de la ponderación de los siguientes indicadores macroeconómicos y operativos, contrastando su valor actual frente al valor de origen o base:

- **Impacto de Mano de Obra (18.708%):** Se calcula mediante la proporción del Salario Mínimo General (Actual / Origen) multiplicada por su factor de ponderación del 18.708%.

- **Impacto de Gastos Operativos y Administrativos (43.782%):** Se determina mediante la evolución de la inflación oficial, utilizando el Índice Nacional de Precios (INP / INPC) (Actual / Origen) multiplicado por su factor de ponderación del 43.782%.

- **Impacto por Suministro de Agua Residual Tratada (7.265%):** Se obtiene a partir de la variación de la tarifa de extracción de agua al 85% (Actual / Origen) multiplicada por su factor de ponderación del 7.265%.

- **Impacto por Suministro de Energía Eléctrica (30.245%):** Se deriva de la fluctuación de la tarifa de energía eléctrica al 85% (Actual / Origen) multiplicada por su factor de ponderación del 30.245%.

Cálculo del Factor de Actualización (F_n) y Facturación FinalLa integración matemática del Factor de Actualización Global (F_n) se define por la suma exacta de los componentes previamente descritos:

$$F_n = (\text{Factor Salario Mínimo} \times 0.18708) + (\text{Factor INP} \times 0.43782) + (\text{Factor Agua} \times 0.07265) + (\text{Factor Energía} \times 0.30245)$$

- Monto de Cobro Mensual a Inquilinos: Una vez obtenido el factor F_n, este se multiplica por la tarifa base consolidada por metro cuadrado ($78.36 MXN/m²). El resultado unitario indexado se multiplica por la superficie total de afectación del servicio del inquilino (ej. 100,000.00 m² para la zona RFE), determinando así el monto exacto y definitivo de la contraprestación mensual.

(Referencia Documental: Tabla de ANÁLISIS FINANCIERO DE LAS TARIFAS FIJAS DE ACTUALIZACIÓN RFE - PIC FIM).

INTEGRACIÓN PARA LA TARIFA EN ZONA PARQUE INDUSTRIAL CONVENCIONAL:

ESTRUCTURA DE LA TARIFA MENSUAL OPEX (OPERACIÓN Y CONSERVACIÓN).

Conformación del Costo Operativo (OPEX)La tarifa de Operación y Conservación (OPEX) se fundamenta en los costos proyectados desde la fase semilla del proyecto. Esta tarifa cubre íntegramente la contraprestación mensual asignada a la Empresa Tecnóloga (SPE), responsable de la administración, operación y mantenimiento del ecosistema industrial.

El modelo establece un OPEX mensual total de $4,008,333.33 MXN (antes de IVA), dimensionado para garantizar la operatividad continua y el mantenimiento preventivo de la infraestructura.

Alcance de los Servicios OPEX: El pago de esta tarifa garantiza a los inquilinos del Paque Industrial Convencional (PIC) el acceso y uso de las siguientes infraestructuras y servicios críticos:

- **Servicios Parque Industrial Convencional (PIC):**

  - Acceso controlado a través de la garita principal de ingreso al PIC.
  - Uso de las instalaciones del *Food Court*.
  - Atención médica de primera respuesta y clínica.
  - Estación de bomberos y servicios de protección civil.
  - Seguridad perimetral integral del PIC (polígono de 350 hectáreas).
  - Área de interconexión y transferencia modal (transporte foráneo a transporte interno).
  - Operación y Mantenimiento de toda la infraestructura (vialidades, barda perimetral, seguridad).
  - Operación y mantenimiento de sistema de riego, lagos y canales y alumbrado público.

Asignación Tarifaria (Zona PIC): De acuerdo con el modelo de absorción, a la zona del PIC se le asigna el 30% del valor total del OPEX mensual, considerando sus requerimientos específicos de seguridad y control aduanero.

- **Monto Mensual de Absorción (RFE): $1,202,500.00 MXN.**

- **Costo de Tarifa Final a Inquilinos: $6.01 MXN por metro cuadrado mensual.**

SUMINISTRO DE AGUA RESIDUAL TRATADA (AGUA RESPONSABLE FIM).

Para el área interna del Parque Industrial Convencional (PIC) en fase de semilla se le asigno una dotación de 5.19 l.p.s. para su uso de limpieza general y el riego de áreas verdes, teniendo como resultado un volumen mensual asignado de 13,639.32 m^3 de agua tratada con un costo por m^2 de $ 32.25 MNX/M^3 dando el costo de tarifa para cobro de los inquilinos 2.20 MNX/M^2/mes.

Para la zona del Parque Industrial Convencional (PIC), en su fase semilla, se determinaron los siguientes parámetros de consumo y costos:

- **Dotación Asignada:** 5.19 litros por segundo (l.p.s.).
- **Volumen Mensual Asignado:** 13,639 metros cúbicos (m^3) de agua tratada.
- **Costo Unitario de Agua Tratada:** $32.25 MXN por metro cúbico.
- **Costo de Tarifa Final a Inquilinos:** $2.20 MXN por metro cuadrado mensual.

Consumo de Energía Eléctrica (Energía Responsable FIM).

El suministro de energía eléctrica, provisto a través de la micro-red privada híbrida (Energía Responsable FIM), está destinado a garantizar la operatividad ininterrumpida (24/7) de la infraestructura común del ecosistema. Este consumo ampara el funcionamiento continuo de edificios, garitas de acceso, red de alumbrado público, área de Food Court, área de atención medica de emergencias, área de bomberos y protección civil, área de interconexión de trasporte y el sistema integral de riego para áreas verdes.

Para la fase semilla del proyecto, se ha estructurado la siguiente asignación de cargas y costos:

- **Dotación Energética Asignada:** 1,025.65 kW/h.
- **Costo Base Asignado:** $1,415.88 MXN.
- **Costo de Tarifa Final a Inquilinos:** $7.28 MXN por metro cuadrado mensual.
- **Distribución de Carga Operativa (Alumbrado y Riego):** Bajo el modelo de absorción proporcional, el consumo se distribuye asignando un 40% de la carga al Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE) y el 60% restante al Parque Industrial Convencional (PIC).

TARIFA POR AMORTIZACIÓN DE INFRAESTRUCTURA (PAGO CAPEX).

Esta tarifa está diseñada como el mecanismo de absorción financiera mensual que cada inquilino cubre por concepto de la infraestructura urbana, tecnológica y aduanera construida a su favor (CAPEX). Representa la cuota residual mensual que complementa la estructura financiera tras haber aplicado los ingresos de la comercialización inicial de la tierra como prepago acelerado de la Deuda Senior. Su bajo impacto económico por metro cuadrado constituye una ventaja competitiva del ecosistema para los corporativos instalados.

La configuración financiera que determina esta tarifa es la siguiente:

- **Inversión Total de Infraestructura (CAPEX Base):** $674,192,226.20 MXN.
- **Intereses Acumulados por Financiamiento e IVA:** $44,746,082.89 MXN.
- **Prepago Extraordinario Inyectado (Derivado de la Venta de Tierra):** $659,549,440.00 MXN.
- **Saldo Remanente de la Deuda (Capital a Amortizar):** $59,308,212.27 MXN.
- **Costo de Tarifa Final a Inquilinos:** $2.18 MXN por metro cuadrado mensual.

UTILIDAD DEL PROYECTO Y COSTO FINAL DE TARIFA A INQUILINOS (CLIENTE FINAL).

Dentro de la estructura tarifaria, se proyecta un margen de utilidad estratégica destinado de manera vinculante a la construcción de obra social y al financiamiento de acciones para la reestructuración del tejido social. El 85% de esta utilidad se canalizará en beneficio directo de la población de Francisco I. Madero, tanto en su cabecera municipal como en sus núcleos ejidales.

Resumen de Tarifas Integradas (Zona RFE).

- **Tarifa OPEX:** $6.01 MXN por metro cuadrado mensual.
- **Tarifa Suministro de Agua Tratada:** $2.20 MXN por metro cuadrado mensual.
- **Tarifa Suministro de Energía Eléctrica:** $7.28 MXN por metro cuadrado mensual.
- **Tarifa por Infraestructura (Amortización CAPEX):** $2.18 MXN por metro cuadrado mensual.
- **Utilidad del Proyecto (Aportación Social):** $11.48 MXN por metro cuadrado mensual.

Tarifas Finales Consolidadas para Inquilinos (Cliente Final)

- **Costo de Tarifa Total Mensual (por m²):** $29.15 MXN.
- **Costo de Tarifa Total Mensual (por Hectárea):** $291,476.76 MXN.

METODOLOGÍA PARA LA ACTUALIZACIÓN E INDEXACIÓN DE TARIFAS.

Para preservar el valor real de los recursos, aislar la volatilidad coyuntural y garantizar la viabilidad financiera a largo plazo del ecosistema, la actualización de la tarifa mensual aplicable a los inquilinos se rige bajo una fórmula paramétrica de indexación estructurada a través de un Factor de Actualización Global (G_n).

Este factor se compone de la ponderación de los siguientes indicadores macroeconómicos y operativos, contrastando su valor actual frente al valor de origen o base:

- **Impacto de Mano de Obra (15.388%):** Se calcula mediante la proporción del Salario Mínimo General (Actual / Origen) multiplicada por su factor de ponderación del 15.388%.

- **Impacto de Gastos Operativos y Administrativos (36.012%):** Se determina mediante la evolución de la inflación oficial, utilizando el Índice Nacional de Precios (INP / INPC) (Actual / Origen) multiplicado por su factor de ponderación del 36.012%.

- **Impacto por Suministro de Agua Residual Tratada (11.284%):** Se obtiene a partir de la variación de la tarifa de extracción de agua al 85% (Actual / Origen) multiplicada por su factor de ponderación del 11.012%.

- **Impacto por Suministro de Energía Eléctrica (37.316%):** Se deriva de la fluctuación de la tarifa de energía eléctrica al 85% (Actual / Origen) multiplicada por su factor de ponderación del 37.316%.

Cálculo del Factor de Actualización (G_n) y Facturación FinalLa integración matemática del Factor de Actualización Global (F_n) se define por la suma exacta de los componentes previamente descritos:

$$F_n = (\text{Factor Salario Mínimo} \times 0.15388) + (\text{Factor INP} \times 0.36012) + (\text{Factor Agua} \times 0.11284) + (\text{Factor Energía} \times 0.37316)$$

- Monto de Cobro Mensual a Inquilinos: Una vez obtenido el factor F_n, este se multiplica por la tarifa base consolidada por metro cuadrado ($29.15 MXN/m²). El resultado unitario indexado se multiplica por la superficie total de afectación del servicio del inquilino (ej. 100,000.00 m² para la zona RFE), determinando así el monto exacto y definitivo de la contraprestación mensual.

(Referencia Documental: Tabla de ANÁLISIS FINANCIERO DE LAS TARIFAS FIJAS DE ACTUALIZACIÓN RFE - PIC FIM).

MODELO DE NEGOCIOS ENERGIARESPONSABLE FIM

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economia.

ANALISIS PARA LA INTEGRACION DEL COSTO DE LAS TARIFA FIJAS POR OPERACIÓN Y CONSERVACION DE RFE - PIC FIM

FECHA DE ACTUALIZACION DE DOCUMENTO: 28 OCTUBRE 2026

No.	ZONA	AREA (M^2)	OPEX MENSUAL ($/$M^2$/MES)	TARIFA ($/$M^2$/MES)	AGUA TRATADA ($/$M^2$/MES)	ENERGIA ELECTRICA ($/$M^2$/MES)	PAGO MENSUAL DEUDA CAPEX ($/$M^2$/MES)	SUBTOTAL DE TARIFA ($/$M^2$/MES)	% DE UTILIDAD PROYECTO	TARIFA FINAL DE COBRO A INQUILINOS ($/M2/MES)
1.00	RFE	100,000.00	$ 2,805,833.33	$ 28.06	$ 2.33	$ 9.70	$ 2.27	$ 42.36	85%	$ 78.36
2.00	PIC	200,000.00	$ 1,202,500.00	$ 6.01	$ 2.20	$ 7.28	$ 2.18	$ 17.67	65%	$ 29.15

MODELO DE NEGOCIOS ENERGIARESPONSABLE FIM

Estrategia Financiera para la Sustentabilidad y Progreso de la Economia.

H. AYUNTAMIENTO DE FRANCISCO I. MADERO, COAHUILA DE ZARAGOZA ADMINISTRACION 2027 - 2027

ANALISIS FINANCIERO DE LAS TARIFA FIJAS DE ACTUALIZACION RFE - PIC FIM

FECHA DE ACTUALIZACION DE DOCUMENTO: 28 OCTUBRE 2026

No.	INDICES	COSTOS MENSUALES			
		CARGOS FIJOS RFE ($/Mes)	PORCENTAJE DE PARTICIPACION	CARGOS FIJOS PIC ($/Mes)	PORCENTAJE DE PARTICIPACION
1.00	MANO DE OBRA	$ 600,000.00	18.708%	$ 600,000.00	15.388%
2.00	GASTOS OPERATIVOS.	$ 890,000.00	27.750%	$ 890,000.00	22.825%
3.00	GASTOS ADMINISTRATIVOS	$ 514,166.67	16.032%	$ 514,166.67	13.186%
4.00	SUMINISTRO DE AGUA	$ 233,000.00	7.265%	$ 440,000.00	11.284%
5.00	SUMINISTRO DE ENERGIA	$ 970,016.95	30.245%	$ 1,455,025.42	37.316%
	TOTAL MENSUAL	**$ 3,207,183.62**	**100%**	**$ 3,899,192.09**	**100%**

DIAGNÓSTICO EJECUTIVO DE VALUACIÓN INMOBILIARIA, INGENIERÍA DE COSTOS Y BENCHMARKING COMPETITIVO DE MERCADO (POLÍGONOS RFE Y PIC).

El presente diagnóstico establece el sustento técnico, financiero y comercial de los valores de referencia para la reserva territorial urbanizada del **Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE) y del Parque Industrial Convencional (PIC)** dentro del ecosistema **Sustainable HUB - FIM** en Francisco I. Madero, Coahuila.

Este análisis documenta la justificación matemática de los precios base del modelo financiero **$2,787.40** MXN/m² en el RFE y **$2,353.74** MXN/m² en el PIC, cuantifica el valor intrínseco real por metro cuadrado que recibe el usuario final (Off-Taker) frente al CAPEX ejecutado, y contrasta dichos parámetros con las referencias comerciales vigentes en el mercado inmobiliario industrial del norte de México para dictaminar la estrategia institucional de salida a mercado.

1.0 Análisis Matemático e Ingeniería Financiera de los Precios Base ($2,787.40 y $2,353.74 MXN/m²).

Los montos establecidos en la corrida financiera del modelo de negocios responden a un Cálculo de Punto de Equilibrio Patrimonial y Recuperación Íntegra de CAPEX (Cost-Recovery & De-Risking Pricing), diseñado específicamente para blindar la liquidez del Fideicomiso Maestro y garantizar la amortización acelerada a favor del Inversionista Senior:

- **Inversión Directa en Urbanización e Infraestructura (CAPEX Semilla RFE + PIC):**

  - **Urbanización del RFE (10 ha / 100,000 m²):** Comprende un costo directo de obra civil, infraestructura electromecánica subterránea, paisajismo adaptativo y declaratoria aduanera de **$199,100,000.00** MXN (antes de IVA), lo que representa un costo puro de habilitación constructiva de **$1,991.00** MXN por m².

  - **Urbanización del PIC e Infraestructura Compartida del Ecosistema (20 ha / 200,000 m²):** Registra un costo directo de **$382,100,195.00** MXN (antes de IVA). Esta partida absorbe tanto la urbanización de las 20 hectáreas modulares como las obras maestras de blindaje común del ecosistema: $24,700,000.00 MXN correspondientes a los 6,500 metros lineales de barda perimetral ciega de contención e iluminación de seguridad, $25,000,000.00 MXN del Macro patio y Terminal Intermodal de movilidad, y $1,200,195.00 MXN de preparación y nivelación láser en las 134.10 hectáreas de la Zona de Amortiguamiento. Esto arroja un costo directo de **$1,910.50** MXN por m².

  - **CAPEX Total Integrado (Urbanización RFE + PIC + Proyecto Ejecutivo):** La suma de la urbanización de ambos polígonos asciende exactamente a **$581,200,195.00**

MXN (sin IVA). Dividido entre los 300,000 m² vendibles totales (100,000 m² del RFE + 200,000 m² del PIC), el costo piso constructivo ponderado del complejo se sitúa en **$1,937.33 MXN/m².**

- **Ecuación de Equilibrio de la Tabla de Comercialización Territorial:**

  - Al fijar el valor base del PIC en $2,353.74 MXN/m² sobre una superficie de 200,000 m² para el ejercicio 2027/2028 (Subtotal de $470,748,000.00 MXN), y asignarle un valor de $2,787.40 MXN/m² al RFE en virtud de su inmunidad fiscal aduanera y alta densidad energética sobre 100,000 m² en el ejercicio 2027/2028 (Subtotal de $278,740,000.00 MXN), el ingreso bruto total proyectado por comercialización de suelo alcanza $749,488,000.00 MXN.

  - **Blindaje Financiero y Recuperación Total del CAPEX:** Al deducir del ingreso bruto ($749,488,000.00 MXN) los costos inherentes a la colocación comercial inmobiliaria (fijados estatutariamente con una comisión institucional topada al 12.00%, equivalente a $89,938,560.00 MXN), el flujo líquido neto que ingresa a la Subcuenta de Tierra para el mecanismo de amortización acelerada (Cash Sweep) de la Deuda Senior asciende a $659,549,440.00 MXN. Esta capitalización directa cubre el 113.48% de los $581,200,195.00 MXN invertidos en la edificación integral del complejo industrial. En consecuencia, bajo los precios base del modelo, la absorción de las primeras 30 hectáreas liquida por sí sola la totalidad del CAPEX de urbanización y equipamiento común del RFE y del PIC. (Sin tomar en cuenta el financiamiento en el periodo de construcción y el Impuesto al Valor Agregado de costo directo de CAPEX.

2.0 Propuesta de Valor Intrínseco por Metro Cuadrado ("Plug & Play" vs. CAPEX Oculto del Mercado).

En el sector inmobiliario industrial convencional, los desarrolladores comercializan lotes con infraestructura básica y trasladan al comprador elevados costos ocultos de habilitación (CAPEX Oculto). En Sustainable HUB - FIM, cada metro cuadrado transferido en el RFE y el PIC entrega a pie de lote una infraestructura de misión crítica que representa para el inquilino un ahorro directo de inversión inicial estimado entre $650.00 y $1,200.00 MXN adicionales por m²:

- **Soberanía Eléctrica en Media Tensión a Pie de Lote (1,912.50 kW/ha en RFE y 680.00 kW/ha en PIC):**

- **Lo que entregamos:** Red troncal 100% subterránea en 13.8 kV con cable de potencia monopolar de aislamiento XLPE al 133%, bóvedas para tráfico pesado T3-S2-R4 y muretes de medición con terminales contráctiles y apartarrayos en la frontera de cada lote. Esta infraestructura crítica está respaldada 24/7/365 por la Microred Híbrida de 50 MW (Solar + motogeneradores de respuesta rápida Wärtsilä), garantizando una densidad energética de ultra-alta capacidad (1,912.50 kW por hectárea en el RFE y 680.00 kW por hectárea en el PIC) para soportar procesos intensivos de manufactura 4.0 y Data Centers.

- **Ahorro Directo para el Inquilino:** En los parques industriales convencionales, el derecho de capacidad eléctrica adicional (kW/kVA) se cobra por separado entre $250.00 y $400.00 USD por unidad (~$4,750.00 a $7,600.00 MXN) y tarda de 12 a 24 meses de burocracia ante CFE. Para una corporación en el RFE que requiere casi 2 MW/ha (1,912.50 kW), adquirir esa capacidad en otro parque le costaría al cliente entre $478,125.00 y $765,000.00 USD extra por hectárea (equivalente a $908.43 a $1,453.50 MXN extra por m²), un monto de inversión hundida monumental que en nuestro ecosistema ya viene totalmente absorbido e integrado en el precio de venta del terreno.

○ Ciclo Hídrico Cerrado, Drenaje Industrial y Balance "Water Positive":

- **Infraestructura Entregada:** Suministro garantizado de agua tratada industrial para torres de enfriamiento y agua ultrapura (desmineralizada por ósmosis inversa) desde la PTAR FIM, respaldado por una red de canales y lagos ornamentales que operan como banco hídrico estratégico y sistema de riego sectorizado, integrando la recolección de descargas industriales hacia el tren de tratamiento. Esta infraestructura asegura a los inquilinos la disponibilidad de un caudal diario de 12,960 m³ sin cuellos de botella operativos. Específicamente, el modelo garantiza normativamente una dotación de volumen asignado de 13,087.44 m³/mes por hectárea instalada dentro del RFE y de 11,636.78 m³/mes por hectárea instalada dentro del PIC

- **Ahorro Directo para el Inquilino:** Erradica el costo de adquisición de derechos de extracción subterránea en zonas de veda y exime al inquilino de invertir entre $15,000,000.00 y $30,000,000.00 MXN en plantas de tratamiento propias para el cumplimiento de normativas ambientales federales. Al recibir un suministro a un precio preferencial equivalente al 85% de la tarifa oficial de extracción, el inquilino elimina por completo el CAPEX asociado a la perforación de pozos y equipamiento de bombeo, así como el OPEX energético derivado de dicha extracción.

- **Gas Natural Industrial y Telecomunicaciones por Fibra Óptica:**

  - **Infraestructura Entregada:** Suministro de gas natural de alto volumen a pie de lote y red troncal subterránea de fibra óptica y telemetría vinculada directamente al Edificio de Mando (NOC).

- **Seguridad Perimetral de Grado Aduanero, Movilidad foránea e interna y Amenidades Corporativas:**

  - **Infraestructura Entregada:** Barda perimetral ciega de concreto reforzado (altura mínima de 2.00 a 2.50 metros) a lo largo de 6,500 metros lineales con iluminación LED fotométrica bajo cumplimiento de la NOM-025-STPS, Perímetro de Seguridad e Inteligencia Aduanera (videovigilancia CCTV con analítica de inteligencia artificial, cámaras térmicas infrarrojas, acceso biométrico y control vehicular automatizado LPR y telemetría RFID), Terminal Intermodal de 1.8 hectáreas para autobuses internos, paisajismo desértico (xeriscape), Clínica Médica 24/7, Estación de Bomberos y Distrito Comercial (Food Court).

  - **Blindaje Territorial (Zona de Amortiguamiento):** Como un elemento diferenciador de clase mundial y mitigación de riesgo social, el ecosistema no colinda con zonas urbanas. Está resguardado por una masiva franja de amortiguamiento de 350 hectáreas de reserva territorial circundante. Este escudo físico inquebrantable aísla la operación industrial, erradica de tajo cualquier posibilidad de asentamientos humanos irregulares, invasiones o conflictos vecinales, garantizando a las empresas transnacionales una viabilidad operativa y seguridad patrimonial a 40 años libre de contingencias sociales

- **Inmunidad Fiscal y Aduanera en el Polígono RFE:**

  - **Infraestructura Entregada:** Concesión y declaratoria aduanera del Recinto Fiscalizado Estratégico ante la ANAM y el SAT cubierta íntegramente por el CAPEX del proyecto ($ 199,100,000.00 MXN), facultando a los corporativos instalados en las 10 hectáreas del RFE para introducir maquinaria, equipo de capital e insumos bajo un régimen de inmunidad fiscal (exención de IVA, IEPS e IGI), blindando su flujo de caja operativo. El ecosistema permite la instalación de líneas de producción, herramentales, ensambles aeroespaciales, servidores y sistemas industriales sin límite de tiempo, garantizando su operación, reexportación o destrucción final sin haber desembolsado el IVA ni aranceles de importación. Al exentar el 16% del IVA y las cuotas compensatorias, las empresas eliminan el riesgo de que las autoridades hacendarias retrasen o rechacen devoluciones de saldos a favor, logrando una compresión directa del 16% en su CAPEX Industrial.

3.0 Benchmarking Competitivo de Mercado (Región Lagunera y Noreste de México 2026).

Con el objetivo de validar la competitividad comercial de los precios base y determinar el margen real de salida al mercado, se ejecutó una compulsa de las ofertas inmobiliarias industriales vigentes en el corredor de La Laguna (Torreón, Gómez Palacio y Matamoros) y en los polos manufactureros de referencia en el Noreste (Ramos Arizpe y Salinas Victoria):

- **Mercado Industrial Local (Torreón / Mieleras / Ferropuerto / Libramiento Norte):** En los desarrollos consolidados de Torreón, como el Parque Industrial Ferropuerto Laguna y la Zona Industrial Mieleras, los lotes industriales urbanizados (polígonos de 8,400 m² a 21,000 m²) se comercializan actualmente en un rango de $1,850.00 a $2,500.00 MXN por m² (~$97.00 a $131.00 USD/m²). Por su parte, los nuevos desarrollos orientados a lotes modulares (1,000 a 2,000 m²) sobre el Libramiento Norte y el corredor hacia Matamoros cotizan entre $2,500.00 y $3,900.00 MXN por m², mientras que en zonas industriales tradicionales de Gómez Palacio los predios de gran formato se ofertan entre $1,460.00 y $2,200.00 MXN por m². Ninguno de estos desarrollos cuenta con central privada de generación eléctrica aislada, planta de tratamiento de reúso industrial garantizado, terminal intermodal electrificada ni régimen aduanero RFE.

- **Mercado Industrial Regional (Ramos Arizpe y Salinas Victoria / Interpuerto Monterrey):** En el corredor de industria pesada de Ramos Arizpe, Coahuila, los lotes dentro de parques industriales privados (1 a 3 hectáreas) registran precios de venta de $1,700.00 a $3,000.00 MXN por m² (con una mediana de mercado de $2,500.00 MXN/m²), enfrentando severas restricciones por saturación de subestaciones de CFE y estrés hídrico. Asimismo, en el referente directo de infraestructura logística con aduana interior y Recinto Fiscalizado Estratégico el corredor de Salinas Victoria y adyacencias del Interpuerto Monterrey, los lotes industriales urbanizados dentro de parque se comercializan entre $3,600.00 y $4,400.00 MXN por m² (~$190.00 a $231.00 USD/m²).

Desarrollo / Corredor Industrial	Tipo de Régimen	Precio de Venta Actual (MXN / m²)	Equivalente (USD / m²)	Infraestructura Entregada al Cliente Final	Diferencial frente a Sustainable HUB - FIM
Sustainable HUB - FIM (Caso Base Financiero)	PIC (Convencional)	$2,353.74	~$123.88	Microred 50 MW, Agua PTAR, Gas, Fibra, Barda 6.5 km, Clínica, Terminal HUB	Precio piso de recuperación CAPEX (Altamente competitivo frente a su equipamiento)
Sustainable HUB - FIM	RFE (Inmunidad Fiscal)	$2,787.40	~$146.70	Exención IVA/IEPS/IGI, Microred 50 MW,	Precio ancla de penetración (35% inferior a parques

(Caso Base Financiero)				Agua Ultrapura, Aduana ANAM/SAT	equivalentes en el Noreste)
Ferropuerto Laguna / Mieleras (Torreón)	Convencional	$1,850 - $2,500	~$97 - $131	Vialidades, alumbrado, factibilidad CFE, agua municipal y espuela FFCC cercana.	Sin microred propia, cobro extra por kVA, sin agua de reúso garantizada ni RFE.
Libramiento Norte / La Partida (Torreón - Matamoros)	Convencional (PyMEs)	$2,500 - $3,900	~$131 - $205	Caseta de vigilancia, pavimento, red de agua potable y factibilidad de gas natural.	Lotes pequeños, sin redundancia eléctrica, sin PTAR ni amenidades médicas/comerciales.
Zonas Industriales Gómez Palacio (Lagunero / Sta. Rita)	Convencional	$1,460 - $2,200	~$77 - $115	Urbanización tradicional, acceso carretero, factibilidad eléctrica sujeta a CFE.	Infraestructura antigua, alto estrés hídrico y nulo blindaje perimetral de alta seguridad.
Parques Industriales Ramos Arizpe (Industria Pesada)	Convencional Pesado	$1,700 - $3,000 *(Mediana: $2,500)*	~$89 - $158	Uso de suelo pesado, pavimento tráfico pesado y factibilidad CFE/agua.	Saturación de subestaciones CFE, escasez extrema de agua y altos costos de tierra.
Corredor Salinas Victoria / Adyacencia Interpuerto Mty	Logístico / RFE	$3,600 - $4,400	~$190 - $231	Pavimento pesado, barda perimetral, cercanía a aduana interior y régimen RFE.	Precio 30% a 58% superior al RFE FIM; sin generación eléctrica aislada ni *Water Positive*.

4.00 Dictamen Estratégico de Precios de Salida a Mercado (Tabulador Escalonado por Bandas).

El análisis comparativo demuestra que los valores base de $2,353.74 MXN/m² (PIC) y $2,787.40 MXN/m² (RFE) se sitúan dentro de los rangos altamente competitivos frente a los parques industriales consolidados de Torreón y sustancialmente por debajo de los desarrollos con ventajas aduaneras del Noreste ($3,600.00 - $4,400.00 MXN/m²), aun cuando Sustainable HUB - FIM incorpora soberanía energética e hídrica sin paralelo en el mercado.

Con el propósito de maximizar la captación de recursos destinados a la amortización acelerada de la Deuda Senior (*Cash Sweep*) sin perder velocidad de absorción comercial, se establece una Estrategia de Precios Escalonados (Tiered Pricing Strategy) administrada por HUB FIM S.A.P.I. de C.V. en tres bandas operativas:

A. Banda 1: Precio de Preventa Institucional "Early-Bird" / Empresas Ancla (Caso Base Financiero).

- Parque Industrial Convencional (PIC - Proyección 2028): $2,353.74 MXN / m² (~$123.88 USD/m²).

- Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE - Proyección 2027): $2,787.40 MXN / m² (~$146.70 USD/m²).

- **Justificación Estratégica:** Tarifa reservada exclusivamente para la atracción de las primeras Empresas Ancla y corporativos tractores (primer 30% a 40% de absorción del polígono) que suscriban contratos *Take-or-Pay* intensivos de suministro hídrico y energético a largo plazo. Funciona como un instrumento de penetración comercial insuperable en procesos internacionales de *Site Selection*, ofreciendo suelo industrial completamente equipado y con inmunidad fiscal por debajo de los $150.00 USD/m².

B. Banda 2: Precio Óptimo de Salida a Mercado Abierto (Market Launch Price).

- **Parque Industrial Convencional (PIC):** $2,650.00 a $2,850.00 MXN / m² (~$139.47 a $150.00 USD/m²).

- **Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE):** $3,350.00 a $3,650.00 MXN / m² (~$176.31 a $192.10 USD/m²).

- **Justificación Estratégica:**

  - Posiciona el tabulador público de comercialización en un rango que, si bien es superior a la mediana de Ramos Arizpe ($2,500.00 MXN/m²), continúa siendo considerablemente inferior a los desarrollos modulares del Libramiento Norte ($3,900.00 MXN/m²) y mantiene una ventaja competitiva directa frente al corredor logístico de Salinas Victoria ($3,600.00 a $4,400.00 MXN/m²).

  - Preserva un beneficio financiero contundente para el comprador, dado que tan solo el ahorro en derechos de conexión de capacidad eléctrica (kVA) y en infraestructura de tratamiento de agua compensa íntegramente el ajuste tarifario.

C. Banda 3: Precio de Consolidación y Lotes Modulares Finales (Fase de Madurez).

- **Parque Industrial Convencional (PIC):** $2,950.00 a $3,200.00 MXN / m² (~$155.26 a $168.42 USD/m²).

- **Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE):** $3,950.00 a $4,350.00 MXN / m² (~$207.89 a $228.95 USD/m²).

- **Justificación Estratégica:** Aplicable al último tercio de reserva territorial disponible una vez instaladas las armadoras (OEMs) y corporativos Tier-1 en el RFE. La necesidad logística de los proveedores satelitales (Tier-2, Tier-3 y servicios *Just-in-Time*) de ubicarse dentro del mismo recinto para integrar su cadena de suministro permitirá al Fideicomiso capturar la máxima plusvalía inmobiliaria del ecosistema.

5. Conclusión Ejecutiva para la Gobernanza del Modelo de Negocios.

- **Certidumbre de Bancabilidad (Base Case Conservador):** Los valores base de $2,787.40 MXN/m² (RFE) y $2,353.74 MXN/m² (PIC) constituyen un escenario financiero sumamente sólido y conservador ante la Banca Multilateral y el Acreedor Senior. Demuestran que el ecosistema Sustainable HUB - FIM no depende de la especulación inmobiliaria para alcanzar su viabilidad financiera, ya que recupera íntegramente los $581,200,195.00 MXN del CAPEX constructivo del complejo industrial. Al someter el modelo a la corrida financiera para el cumplimiento del Servicio de la Deuda Senior, se constata un nivel de apalancamiento mínimo: al término de la fase de inversión (Despliegue de CAPEX), el saldo insoluto a reestructurar en un horizonte de 18 años asciende a tan solo $59,388,869.09 MXN. Dicho monto corresponde de manera exclusiva al interés acumulado durante el periodo de gracia del crédito y al apalancamiento transitorio del Impuesto al Valor Agregado (IVA), el cual está sujeto a un proceso de recuperación fiscal acelerada que será inyectado de forma directa e incondicional al fondo fiduciario para el prepago de dicha deuda (DSRA).

- **Maximización de Retorno (Upside Comercial Regulado):** En el despliegue comercial ejecutado por la Empresa Inmobiliaria bajo el mandato y supervisión de HUB FIM S.A.P.I. de C.V. y la autorización del Comité Técnico del Fideicomiso Maestro, el proyecto cuenta con el respaldo objetivo del mercado para ofertar públicamente su inventario en los rangos de la Banda 2 ($2,650.00 - $2,850.00 MXN/m² en PIC y $3,350.00 - $3,650.00 MXN/m² en RFE), utilizando los precios de la Banda 1 como herramienta estratégica de cierre para contratos ancla en fase de preventa.

ANALISIS DE COSTO VENTA TIERRA

Sustainable HUB - FIM

RFE - PIC RESPONSABLE FIM

FECHA DE ACTUALIZACION DE DOCUMENTO: 28 OCTUBRE 2026

No.	ZONA	AREA m^2	MONTO CAPEX ($)	COSTO DIRECTO ($/$m^2$)	CORRETEAJE (12% $/$m^2$)	SUBTOTAL ($)	UTILIDAD (%)	MONTO VENTA ($/$m^2$)
1.00	RFE	100,000.00	$ 199,100,000.00	$ 1,991.00	$ 238.92	$ 2,229.92	25.000%	$ 2,787.40
2.00	PIC	200,000.00	$ 382,100,195.00	$ 1,910.50	$ 229.26	$ 2,139.76	10.000%	$ 2,353.74

INGRESOS POR COSTO VENTA TIERRA

Sustainable HUB - FIM

RFE - PIC RESPONSABLE FIM

FECHA DE ACTUALIZACION DE DOCUMENTO: 28 OCTUBRE 2026

No.	AÑO	ZONA	ÁREA	UNIDAD	COSTO	SUBTOTAL 1	CORRETEAJE	SUBTOTAL 2	TOTAL
1.00	2027	RFE	100,000.00	M^2	$ 2,787.40	$ 278,740,000.00	12.00%	$ 33,448,800.00	$245,291,200.00
2.00	2028	PIC	200,000.00	M^2	$ 2,353.74	$ 470,748,000.00	12.00%	$ 56,489,760.00	$414,258,240.00

PROYECCION DE INGRESOS POR AÑO DE VENTA TIERRA

No.	AÑO	ZONA	ÁREA	UNIDAD	COSTO	SUBTOTAL 1	CORRETEAJE	SUBTOTAL 2	TOTAL	PAGO A DEUDA
1.00	2027	RFE	70,000.00	M^2	$ 2,787.40	$ 195,118,000.00	12.00%	$ 23,414,160.00	$482,397,520.00	$ 364,723,804.53
		PIC	150,000.00	M^2	$ 2,353.74	$ 353,061,000.00	12.00%	$ 42,367,320.00		
2.00	2028	RFE	30,000.00	M^2	$ 2,787.40	$ 83,622,000.00	12.00%	$ 10,034,640.00	$177,151,920.00	$ 294,825,635.47
		PIC	50,000.00	M^2	$ 2,353.74	$ 117,687,000.00	12.00%	$ 14,122,440.00		