Nota de Alcance, Carácter Referencial y Marco de Responsabilidad Técnica: La presente propuesta financiera de OPEX se constituye como un modelo de referencia funcional, metodológico e indicativo, fundamentado en procesos de administración inmobiliaria, seguridad aduanal, mantenimiento de infraestructura y operación de recintos industriales ampliamente comprobados y validados. Se establece de manera explícita e irrestricta que el contenido, plantillas de personal, frecuencias de mantenimiento, costos y premisas operativas aquí descritos no poseen un carácter absoluto, definitivo ni vinculante para la estructuración contractual del desarrollo.

La Empresa E.P.C. y la entidad administradora HUB FIM S.A.P.I. podrán tomar esta propuesta únicamente como una guía de partida operativa. La utilización, modificación o adopción de estas bases no generará nexo causal, responsabilidad legal, garantía implícita ni vínculo de éxito o fallo respecto a los niveles de ocupación, la suficiencia de la seguridad patrimonial y aduanal, el desgaste real de la infraestructura (vialidades, garitas, áreas comunes) o la variabilidad de los costos operativos en las diferentes zonas del polígono.

El único modelo técnico, dimensional, financiero y de administración jurídicamente válido y auditable para la fase operativa será el Presupuesto Maestro y el Reglamento Interno de Operación formulados, emitidos y avalados de forma definitiva por HUB FIM S.A.P.I. y el Comité Técnico del Fideicomiso Maestro. Dicho modelo se adaptará dinámicamente a los requerimientos reales de ocupación, volumen de tráfico y servicios demandados por las Empresas Instaladas (Inquilinos Industriales / Usuarios del RFE) e integrados en sus respectivos Contratos de Arrendamiento, Compraventa o Cuotas de Mantenimiento, así como en las reglas rectoras del Fideicomiso Maestro.

ANALISIS FINANCIERO OPEX (Operational Expenditures).

1.00 GASTOS OPERATIVOS.
1.01 GASTOS DE PERSONAL ADMINISTRATIVO, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO.

- **Presupuesto Asignado:** **$14,400,000.00 MXN anuales**, estructurados mediante una dispersión mensual inmutable de **$1,200,000.00 MXN**.

- **ALCANCES:** Esta partida garantiza el pago íntegro de las contraprestaciones, sueldos y salarios del personal operativo, administrativo, de mantenimiento y de seguridad física ininterrumpida (24/7) adscrito a la SPE Tecnóloga RFE/PIC. Es un mandato innegociable que el 100% de la plantilla laboral adscrita se encuentre registrada ante las autoridades de seguridad social (IMSS), INFONAVIT y el Servicio de Administración Tributaria (SAT) declarando el salario real e integrado que perciben los trabajadores en

efectivo líquido, asegurando el cumplimiento y la trazabilidad corporativa requerida. El presupuesto cubre de forma integral la mano de obra para la operación de la garita aduanal del Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE) y el control de acceso del Parque Industrial Convencional (PIC). De igual manera, fondea los jornales de la administración general y las cuadrillas de mantenimiento encargadas de la conservación de vialidades, redes de servicios, labores de jardinería, mantenimiento preventivo y correctivo de todos los edificios corporativos. Asimismo, asegura el pago de la plantilla adscrita a la estación de bomberos, las brigadas de Protección Civil, el personal destinado a la limpieza del edificio administrativo, del food court y de la totalidad de las instalaciones operativas del recinto, así como al personal de seguridad intramuros.

- **BLINDAJE CORPORATIVO:** Esta estructura inamovible funciona como un escudo corporativo (Clean-Co) que aísla y protege de manera absoluta de cualquier sobrecosto operativo, incremento de nómina, desviación administrativa o laudo laboral al Fideicomiso Maestro (el cual opera de forma estrictamente inerte y como beneficiario) y a la entidad gestora central HUB FIM S.A.P.I. de C.V.

1.02 HERRAMIENTA, EQUIPOS DE TRABAJO Y REFACCIONES.

- **Presupuesto Asignado:** **$2,400,000.00 MXN anuales**, estructurados mediante una dispersión mensual inmutable de **$200,000.00 MXN**.

- **ALCANCES:** Esta partida garantiza la provisión ininterrumpida de todas las herramientas manuales, equipos de trabajo, consumibles arquitectónicos y refacciones menores requeridas exclusivamente para el mantenimiento general, preventivo y correctivo de la infraestructura civil y arquitectónica bajo resguardo de la SPE Tecnóloga RFE/PIC. Su alcance abarca la totalidad del recinto fiscal, cubriendo explícitamente los insumos para la conservación de edificios, reparaciones hidrosanitarias (ej. desazolve de drenajes, corrección de fugas de agua en lavabos y sanitarios), reposición de contactos eléctricos estándar, reparación o sustitución de plafones y cristales quebrados, así como ajustes arquitectónicos como la corrección de puertas caídas en los edificios de administración, áreas comunes, *Food Court* y garitas. El presupuesto asegura el equipamiento material para las cuadrillas, incluyendo de manera irrestricta la adquisición y reposición de lámparas y luminarias para toda la red vial e instalaciones. Asimismo, este rubro autoriza y fondea el arrendamiento eventual de maquinaria de apoyo y elevación (como grúas para personal o plataformas articuladas tipo *Jenny/Manlift*) requeridas para la ejecución segura de mantenimientos en altura. Se excluye categóricamente de esta partida cualquier refacción electromecánica, cámaras, arcos RFID, equipos de pesaje, rayos X o instrumental de calibración.

- **BLINDAJE CORPORATIVO:** Esta estructura inamovible funciona como un escudo corporativo (Clean-Co) que aísla y protege de manera absoluta de cualquier sobrecosto por reposición de herramientas civiles, encarecimiento de insumos arquitectónicos, desgaste prematuro de luminarias, rentas imprevistas de maquinaria de apoyo o fallas logísticas al Fideicomiso Maestro (el cual opera de forma estrictamente inerte y como beneficiario) y a la entidad gestora central HUB FIM S.A.P.I. de C.V.

1.03 COMBUSTIBLE, LUBRICANTES Y FILTROS.

- **Presupuesto Asignado:** **$2,100,000.00 MXN anuales**, estructurados mediante una dispersión mensual inmutable de **$175,000.00 MXN**.

- **ALCANCES:** Esta partida presupuestal garantiza la provisión continua, logística y oportuna de todos los combustibles (gasolina y diésel vehicular), aceites lubricantes y filtros requeridos para la movilidad, operación y mantenimiento general del recinto fiscal. Su alcance operativo abarca estrictamente el suministro ininterrumpido para la totalidad de la flotilla de vehículos utilitarios y administrativos asignados a las cuadrillas de mantenimiento de la SPE Tecnóloga RFE/PIC, los vehículos de seguridad y protección civil, así como el abastecimiento de combustible para todo el equipo mecanizado menor (ej. podadoras, desbrozadoras, tractores ligeros y sopladoras) indispensable para las labores de conservación de jardinería, vialidades y áreas comunes dentro de los polígonos del RFE y el PIC. De igual manera, fondea los cambios regulares de aceite, filtros y lubricantes para garantizar la óptima conservación mecánica de este parque vehicular y equipamiento menor.

- **BLINDAJE CORPORATIVO:** Esta estructura inamovible funciona como un escudo corporativo (Clean-Co) que aísla y protege de manera absoluta de cualquier sobrecosto operativo, fluctuación en el precio internacional de los hidrocarburos, encarecimiento logístico o desgaste prematuro de unidades, al Fideicomiso Maestro (el cual opera de forma estrictamente inerte y como beneficiario) y a la entidad gestora central HUB FIM S.A.P.I. de C.V.

1.04 MANTENIMIENTO PREVENTIVO A VIALIDADES.

- **Presupuesto Asignado:** **$1,200,000.00 MXN anuales**, estructurados mediante una dispersión mensual inmutable de **$100,000.00 MXN**.

- **ALCANCES:** Esta partida estratégica garantiza la ejecución continua y especializada de los programas de mantenimiento preventivo y correctivo para toda la red de

vialidades, accesos logísticos y patios de maniobras dentro de los polígonos del Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE) y el Parque Industrial Convencional (PIC). Su alcance operativo abarca estrictamente la ejecución de trabajos de bacheo para la reparación de la carpeta de rodamiento, así como los trabajos de obra civil necesarios para la correcta nivelación topográfica y estructural de pozos de visita y boca tormentas (asegurando un tránsito libre de impactos para el transporte de carga). De igual manera, fondea la aplicación y restitución constante de pintura de tráfico para la señalización horizontal en vialidades que presenten desgaste o deterioro, junto con el reemplazo, mantenimiento y actualización continua de todos los señalamientos viales verticales del recinto. El objetivo es mantener una movilidad logística fluida, segura y de calidad internacional.

- **BLINDAJE CORPORATIVO:** Esta estructura inamovible funciona como un escudo corporativo (Clean-Co) que aísla y protege de manera absoluta de cualquier sobrecosto derivado del encarecimiento de materiales de pavimentación (concretos, mezclas asfálticas, pinturas especializadas), rentas imprevistas de maquinaria pesada o fallas en la red vial, al Fideicomiso Maestro (el cual opera de forma estrictamente inerte y como beneficiario) y a la entidad gestora central HUB FIM S.A.P.I. de C.V..

1.05 MANTENIMIENTO PREVENTIVO A EDIFICIOS E INFRAESTRUCTURA.

- **Presupuesto Asignado:** **$3,000,000.00 MXN anuales**, estructurados mediante una dispersión mensual inmutable de **$250,000.00 MXN**.

- **ALCANCES:** Esta partida estratégica garantiza la ejecución ininterrumpida y sistemática de los programas de conservación y mantenimiento preventivo, predictivo y correctivo para la totalidad de la infraestructura civil, edificaciones corporativas y operativas adscritas a la SPE Tecnóloga RFE/PIC. Su alcance operativo incluye el mantenimiento arquitectónico, impermeabilización y pintura de edificios administrativos, garitas de acceso (RFE y PIC), *Food Court*, estación de bomberos, módulo de Protección Civil y áreas comunes. De igual forma, fondea el mantenimiento general de las redes hidrosanitarias internas (desazolves y plomería mayor no cubierta por refacciones menores), limpieza profunda de canaletas pluviales en cubiertas, reparaciones estructurales menores y la conservación integral de fachadas, garantizando una imagen corporativa de clase mundial y la máxima prolongación de la vida útil de los activos fijos del recinto.

- **BLINDAJE CORPORATIVO:** Esta estructura inamovible funciona como un escudo corporativo (Clean-Co) que aísla y protege de manera absoluta de cualquier sobrecosto por encarecimiento de materiales de construcción, reparaciones civiles contingentes por

falta de mantenimiento o fallas infraestructurales no programadas, al Fideicomiso Maestro (el cual opera de forma estrictamente inerte y como beneficiario) y a la entidad gestora central HUB FIM S.A.P.I. de C.V.

1.06 MANTENIMIENTO JARDINERÍA Y ÁREAS VERDES.

- **Presupuesto Asignado:** **$1,800,000.00 MXN anuales**, estructurados mediante una dispersión mensual inmutable de **$150,000.00 MXN**.

- **ALCANCES:** Esta partida garantiza la ejecución constante, dinámica y especializada de los programas de paisajismo corporativo, conservación vegetal y mantenimiento general de las áreas verdes adscritas a los polígonos del RFE, PIC y áreas comunes. Su alcance no se limita al cuidado estático, sino que fondea obligatoriamente la renovación y el reemplazo estacional del césped y la paleta vegetal, adaptando la arquitectura del paisaje (plantas, flores y cubiertas) a las condiciones climáticas de cada época del año. Este rediseño continuo busca proyectar una imagen corporativa viva, de vanguardia y de clase mundial que refuerce el prestigio del ecosistema ante los inversionistas. Adicionalmente, ampara las labores de poda, deshierbe, fertilización, control de plagas y el mantenimiento preventivo del sistema de canales ornamentales y redes de riego. En estricto apego al pilar de Economía Circular, toda la biomasa generada por las podas deberá ser procesada para la producción de composta orgánica.

- **BLINDAJE CORPORATIVO:** Esta estructura inamovible funciona como un escudo corporativo (Clean-Co) que aísla y protege de manera absoluta de cualquier sobrecosto por encarecimiento de insumos agrícolas, reposición extraordinaria de flora por fenómenos climáticos, cambios de diseño paisajístico o fallas en el sistema de riego, al Fideicomiso Maestro (el cual opera de forma estrictamente inerte y como beneficiario) y a la entidad gestora central HUB FIM S.A.P.I. de C.V.

1.07 MANTENIMIENTO A CÁRCAMOS Y SISTEMAS DE RIEGO.

- **Presupuesto Asignado:** **$1,500,000.00 MXN anuales**, estructurados mediante una dispersión mensual inmutable de **$125,000.00 MXN**.

- **ALCANCES:** Esta partida garantiza la ejecución especializada y continua de los programas de mantenimiento electromecánico y civil para la infraestructura hidráulica de paisajismo y control pluvial adscrita a los polígonos del RFE y el PIC. Su alcance fondea exclusivamente la conservación y operatividad de los cárcamos pluviales

internos, responsables de captar, regular y derivar los excedentes por lluvias hacia el sistema de canales y lagos ornamentales. Asimismo, ampara el mantenimiento integral de la red de riego presurizada y de los equipos de bombeo destinados a la recirculación estética del agua en dichos cuerpos superficiales. Se establece como un mecanismo de redundancia hídrica que, ante cualquier contingencia o falla en el suministro de agua cruda proveniente del Municipio de Francisco I. Madero, los cárcamos pluviales y canales del RFE/PIC tendrán la capacidad operativa para derivar su volumen almacenado hacia la PTAR FIM.

- **BLINDAJE CORPORATIVO:** Esta estructura inamovible funciona como un escudo corporativo (Clean-Co) que aísla y protege de manera absoluta de cualquier sobrecosto por encarecimiento de refacciones electromecánicas de riego, fallas en bombas pluviales o mantenimientos correctivos mayores, al Fideicomiso Maestro (el cual opera de forma estrictamente inerte y como beneficiario) y a la entidad gestora central HUB FIM S.A.P.I. de C.V.

1.08 OPERACIÓN DE GARITA PIC.

- **Presupuesto Asignado:** **$600,000.00 MXN anuales**, estructurados mediante una dispersión mensual inmutable de **$50,000.00 MXN**.

- **ALCANCES:** Esta partida garantiza la provisión ininterrumpida y el fondeo continuo de todos los insumos logísticos, materiales de oficina, papelería de control y servicios básicos menores requeridos única y exclusivamente para la operatividad de la Garita de Acceso Principal del Parque Industrial Convencional (PIC). Su alcance operativo se limita a dotar a la plantilla de seguridad y control de accesos de los elementos necesarios para llevar a cabo el registro de visitantes, control vehicular, validación del sistema RIF para empleados y la gestión logística de entrada y salida del tráfico industrial convencional.

- **BLINDAJE CORPORATIVO:** Esta estructura inamovible funciona como un escudo corporativo (Clean-Co) que aísla y protege de manera absoluta de cualquier sobrecosto administrativo por encarecimiento de insumos de oficina, papelería o deficiencias en el control de gastos de la garita, al Fideicomiso Maestro (el cual opera de forma estrictamente inerte y como beneficiario) y a la entidad gestora central HUB FIM S.A.P.I. de C.V.

1.09 OPERACIÓN DE GARITA RFE.

- **Presupuesto Asignado:** **$900,000.00 MXN anuales**, estructurados mediante una dispersión mensual inmutable de **$75,000.00 MXN**.

- **ALCANCES**: Esta partida garantiza la provisión ininterrumpida y el fondeo continuo de todos los insumos logísticos, materiales de oficina, papelería aduanal especializada y consumibles básicos requeridos única y exclusivamente para la operatividad de la Garita de Control y Aduana del Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE). Su alcance operativo se enfoca en dotar al personal de comercio exterior, seguridad y monitoreo aduanal de los elementos necesarios para la emisión de reportes, control de bitácoras, validación documental y el registro continuo del flujo de transporte de carga internacional que ingresa y egresa del polígono bajo régimen aduanero.

- **BLINDAJE CORPORATIVO:** Esta estructura inamovible funciona como un escudo corporativo (Clean-Co) que aísla y protege de manera absoluta de cualquier sobrecosto administrativo por encarecimiento de papelería especializada, insumos de oficina o deficiencias en el control de gastos de la garita aduanal, al Fideicomiso Maestro (el cual opera de forma estrictamente inerte y como beneficiario) y a la entidad gestora central HUB FIM S.A.P.I. de C.V.

1.10 MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y MAYOR A ESTRUCTURAS SUBTERRÁNEAS.

- **Presupuesto Asignado:** **$900,000.00 MXN anuales**, estructurados mediante una dispersión mensual inmutable de **$75,000.00 MXN**.

- **ALCANCES:** Esta partida estratégica garantiza la ejecución rigurosa y programada de los planes de mantenimiento preventivo, predictivo y correctivo mayor para toda la infraestructura civil subterránea adscrita a los polígonos del RFE y el PIC. Su alcance operativo fondea exclusivamente las inspecciones topográficas y estructurales, así como la reparación integral de posibles asentamientos, agrietamientos, filtraciones o fallas en las bóvedas de los registros eléctricos, pozos de visita de la red hidrosanitaria, trincheras de fibra óptica y canalizaciones pluviales soterradas. El objetivo fundamental es asegurar la integridad estructural del subsuelo que soporta las vialidades de tráfico pesado y salvaguardar las redes de suministro crítico del ecosistema.

- **BLINDAJE CORPORATIVO:** Esta estructura inamovible funciona como un escudo corporativo (Clean-Co) que aísla y protege de manera absoluta de cualquier sobrecosto por reparaciones estructurales extraordinarias, rentas imprevistas de maquinaria de excavación o contingencias geotécnicas, al Fideicomiso Maestro (el cual opera de forma

estrictamente inerte y como beneficiario) y a la entidad gestora central HUB FIM S.A.P.I. de C.V.

1.11 RECOLECCIÓN DE RESIDUOS.

- **Presupuesto Asignado:** **$120,000.00 MXN anuales**, estructurados mediante una dispersión mensual inmutable de **$10,000.00 MXN**.

- **ALCANCES:** Esta partida estratégica garantiza la gestión integral, el acopio temporal, transporte y disposición final segura de todos los residuos peligrosos (CRETIB) y de manejo especial generados por las cuadrillas de mantenimiento, conservación arquitectónica y operación general adscritas a los polígonos del RFE y el PIC. El fondeo abarca rigurosamente la recolección especializada de subproductos contaminantes como latas de pintura, trapos y estopas impregnados de aceite, solventes químicos, mermas de recubrimientos y envases vacíos de insumos. Constituye un lineamiento técnico y legal innegociable que la recolección, el transporte en unidades autorizadas y la disposición o co-procesamiento final de estos materiales sean ejecutados única y exclusivamente por empresas externas debidamente acreditadas con autorizaciones vigentes ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT). Se exige la entrega sistemática de los Manifiestos de Entrega, Transporte y Recepción de Residuos Peligrosos para mantener intacto el dossier de cumplimiento y auditoría ambiental del ecosistema.

- **BLINDAJE CORPORATIVO:** Esta estructura inamovible funciona como un escudo corporativo (Clean-Co) que aísla y protege de manera absoluta de cualquier sobrecosto por encarecimiento en las tarifas de confinamiento especializado, sanciones regulatorias, multas o contingencias ambientales derivadas de un mal manejo, al Fideicomiso Maestro (el cual opera de forma estrictamente inerte y como beneficiario) y a la entidad gestora central HUB FIM S.A.P.I. de C.V.

1.12 CONSUMIBLES Y EQUIPOS PARA LA LIMPIEZA DE EDIFICIOS, GARITAS, ÁREAS COMUNES Y DE COMIDA.

- **Presupuesto Asignado:** **$1,800,000.00 MXN anuales**, estructurados mediante una dispersión mensual inmutable de **$150,000.00 MXN**.

- **ALCANCES:** Esta partida garantiza el abastecimiento continuo, logístico y oportuno de la totalidad de los insumos, químicos biodegradables, consumibles higiénicos (ej. papel sanitario, toallas de manos, dispensadores) y equipos menores de aseo (hidrolavadoras, pulidoras, aspiradoras industriales) requeridos para el programa de

limpieza integral del ecosistema. Su alcance operativo fondea de manera exclusiva las necesidades materiales del personal de intendencia adscrito a la SPE Tecnóloga RFE/PIC para asegurar la desinfección, sanidad y mantenimiento estético diario de todos los edificios corporativos y administrativos, las garitas de control (RFE y PIC), el *Food Court*, la estación de bomberos y las áreas comunes. La adquisición de consumibles deberá alinearse estrictamente con los lineamientos de sostenibilidad ESG, priorizando el uso de productos de limpieza certificados de bajo impacto ambiental.

- **BLINDAJE CORPORATIVO:** Esta estructura inamovible funciona como un escudo corporativo (Clean-Co) que aísla y protege de manera absoluta de cualquier sobrecosto por encarecimiento de insumos higiénicos, reposición anticipada de equipos de limpieza, o fallas en la cadena de suministro de consumibles, al Fideicomiso Maestro (el cual opera de forma estrictamente inerte y como beneficiario) y a la entidad gestora central HUB FIM S.A.P.I. de C.V.

1.13 OPERACIÓN DE BOMBEROS Y PROTECCIÓN CIVIL.

- **Presupuesto Asignado:** **$600,000.00 MXN anuales**, estructurados mediante una dispersión mensual inmutable de **$50,000.00 MXN**.

- **ALCANCES:** Esta partida estratégica garantiza la operatividad ininterrumpida y el equipamiento continuo de la estación interna de bomberos y las brigadas de intervención de protección civil adscritas a los polígonos del RFE y el PIC. Su alcance fondea exclusivamente la provisión de insumos logísticos para contingencias, consumibles de primeros auxilios (botiquines trauma), recargas y pruebas hidrostáticas de extintores, reposición de equipo de protección personal especializado (trajes de proximidad, monjas, guantes) y herramientas de rescate. Toda la operatividad fondeada por este rubro debe ejecutarse en estricto cumplimiento y alineación con el sistema de gestión integral HSE (Health, Safety and Environment), garantizando los más altos estándares en Salud Ocupacional, Seguridad Industrial y Medio Ambiente para salvaguardar el ecosistema.

- **BLINDAJE CORPORATIVO:** Esta estructura inamovible funciona como un escudo corporativo (Clean-Co) que aísla y protege de manera absoluta de cualquier sobrecosto por encarecimiento de equipos de emergencia, atención a siniestros, o deficiencias en la gestión de protección civil, al Fideicomiso Maestro (el cual opera de forma estrictamente inerte y como beneficiario) y a la entidad gestora central HUB FIM S.A.P.I. de C.V.

1.14 SEGURIDAD INTEGRAL EN RECINTO.

- **Presupuesto Asignado:** **$3,000,000.00 MXN anuales**, estructurados mediante una dispersión mensual inmutable de **$250,000.00 MXN**.

- **ALCANCES:** Esta partida estratégica garantiza la operatividad ininterrumpida y el despliegue táctico del esquema de seguridad física, patrimonial y vigilancia intramuros (24/7/365) adscrito a los polígonos del RFE, PIC y áreas comunes. Su alcance fondea exclusivamente la provisión de insumos, equipamiento táctico especializado y dotación logística para el personal de guardia y supervisión. Esto incluye explícitamente el arrendamiento, mantenimiento y provisión de vehículos todo terreno (cuatrimotos) para rondines perimetrales ágiles, la adquisición y operación de drones de vigilancia con cámaras de alta resolución (para monitoreo aéreo y térmico del polígono), así como el suministro de equipos de radiocomunicación, chalecos tácticos, fornituras e instrumentos disuasivos no letales autorizados para el personal. El objetivo es mantener el control absoluto de accesos, salvaguardar la infraestructura crítica y garantizar un entorno blindado para los inquilinos y sus operaciones aduaneras. Todas las operaciones de vigilancia y uso de equipos tácticos deberán alinearse estrictamente al Protocolo de Seguridad Física, Vigilancia y Derechos Humanos (IFC PS4).

- **BLINDAJE CORPORATIVO:** Esta estructura inamovible funciona como un escudo corporativo (Clean-Co) que aísla y protege de manera absoluta de cualquier sobrecosto por encarecimiento de equipos tácticos, reposición extraordinaria de drones por fallas operativas o mantenimiento imprevisto de cuatrimotos, al Fideicomiso Maestro (el cual opera de forma estrictamente inerte y como beneficiario) y a la entidad gestora central HUB FIM S.A.P.I. de C.V.

1.15 DECORACIÓN TEMÁTICA.

- **Presupuesto Asignado:** **$1,440,000.00 MXN anuales**, estructurados mediante una dispersión mensual inmutable de **$120,000.00 MXN**.

- **ALCANCES:** Esta partida fondea de manera exclusiva la adquisición, instalación, mantenimiento y desmontaje del mobiliario ornamental, la iluminación escénica y los elementos decorativos temáticos exigidos para preservar un ambiente corporativo dinámico, festivo y de clase mundial dentro del ecosistema. Su alcance abarca la decoración estacionaria de las vialidades principales, los jardines, las áreas comunes, las garitas de control y el interior del *Food Court*. Este rubro garantiza la implementación de conceptos estéticos acordes al calendario cívico y festivo anual, incluyendo, de forma enunciativa más no limitativa: iluminación de Navidad, ornamentación por el Día de la

Madre, el Día del Niño, el Día del Trabajo, ambientaciones de Halloween, así como la decoración cívica correspondiente al Día de la Independencia y la Revolución Mexicana. El objetivo es proyectar un entorno de hospitalidad y bienestar que fomente el sentido de pertenencia entre los usuarios e inquilinos del recinto.

- **BLINDAJE CORPORATIVO:** Esta estructura inamovible funciona como un escudo corporativo (Clean-Co) que aísla y protege de manera absoluta de cualquier sobrecosto derivado del encarecimiento de insumos decorativos, iluminación escénica extraordinaria o servicios logísticos de instalación temáticos, al Fideicomiso Maestro (el cual opera de forma estrictamente inerte y como beneficiario) y a la entidad gestora central HUB FIM S.A.P.I. de C.V.

2.00 GASTOS ADMINISTRATIVOS.

- **Presupuesto Asignado:** **$60,000.00 MXN anuales**, estructurados mediante una dispersión mensual inmutable de **$5,000.00 MXN**.

- **ALCANCES:** Esta partida garantiza el fondeo ininterrumpido y comprobable de todos los gastos de traslado, hospedaje, alimentación y representación corporativa en los que incurra el personal directivo, administrativo o de gestión adscrito a la SPE Tecnóloga RFE/PIC. Su alcance operativo ampara exclusivamente las diligencias fuera de la ciudad relacionadas con la administración del Recinto Fiscalizado Estratégico y el Parque Industrial Convencional, tales como: gestiones aduanales y trámites normativos ante la ANAM/SAT, asistencia a reuniones de planeación estratégica y la gestión de proveeduría foránea. Todo ejercicio de viáticos debe estar sustentado por facturación electrónica que cumpla con los requisitos fiscales vigentes.

- **BLINDAJE CORPORATIVO:** Esta estructura inamovible funciona como un escudo corporativo (Clean-Co) que aísla y protege de manera absoluta de cualquier sobrecosto, exceso en gastos de representación o viáticos no comprobables, al Fideicomiso Maestro (el cual opera de forma estrictamente inerte y como beneficiario) y a la entidad gestora central HUB FIM S.A.P.I. de C.V.

2.02 GASTOS DE CAPACITACIÓN DE PERSONAL.

- **Presupuesto Asignado:** **$300,000.00 MXN anuales**, estructurados mediante una dispersión mensual inmutable de **$25,000.00 MXN**.

- **ALCANCES:** Esta partida estratégica garantiza el fondeo continuo y la ejecución ininterrumpida de los programas de adiestramiento técnico, normativo y de desarrollo profesional para todo el personal operativo, administrativo y gerencial adscrito a la SPE Tecnóloga RFE/PIC. Su alcance operativo ampara de manera exclusiva los honorarios, certificaciones y materiales requeridos para la capacitación en: control de Recintos Fiscalizados Estratégicos (RFE), actualización en normatividad aduanera, operación de sistemas de pesaje y circuito cerrado (CCTV/LPR), así como certificaciones especializadas en Salud Ocupacional, Seguridad Industrial y Medio Ambiente (HSE) y cumplimiento del protocolo ESG. De igual forma, financia los cursos de primeros auxilios y respuesta a emergencias para las brigadas de Protección Civil y Bomberos.

- **BLINDAJE CORPORATIVO:** Esta estructura inamovible funciona como un escudo corporativo (Clean-Co) que aísla y protege de manera absoluta de cualquier sobrecosto derivado de certificaciones extraordinarias, encarecimiento de programas formativos o viáticos de capacitadores externos, al Fideicomiso Maestro (el cual opera de forma estrictamente inerte y como beneficiario) y a la entidad gestora central HUB FIM S.A.P.I. de C.V

2.03 MATERIALES Y PAPELERÍA.

- **Presupuesto Asignado:** **$180,000.00 MXN anuales**, estructurados mediante una dispersión mensual inmutable de **$15,000.00 MXN**.

- **ALCANCES:** Esta partida garantiza el abastecimiento ininterrumpido y eficiente de la totalidad de los suministros de oficina, papelería corporativa, consumibles de impresión, y materiales de escritorio requeridos para la operatividad administrativa diaria de la SPE Tecnóloga RFE/PIC. Su alcance fondea exclusivamente las necesidades del Centro de Negocios, oficinas gerenciales y áreas administrativas para la correcta integración de expedientes, emisión de reportes gerenciales, control documental y cumplimiento de las directrices corporativas. En congruencia con el pilar de sostenibilidad ESG del ecosistema, la adquisición de estos insumos deberá priorizar el uso de materiales reciclados, biodegradables y provenientes de cadenas de suministro certificadas.

- **BLINDAJE CORPORATIVO:** Esta estructura inamovible funciona como un escudo corporativo (Clean-Co) que aísla y protege de manera absoluta de cualquier sobrecosto derivado del encarecimiento de insumos de papelería, desperdicio de materiales o mala gestión administrativa de los suministros de oficina, al Fideicomiso Maestro (el cual opera de forma estrictamente inerte y como beneficiario) y a la entidad gestora central HUB FIM S.A.P.I. de C.V.

2.04 SEGUROS SOBRE TODO RIESGO.

- **Presupuesto Asignado:** **$3,000,000.00 MXN anuales**, estructurados mediante una dispersión mensual inmutable de **$250,000.00 MXN**.

- **ALCANCES:** Esta partida estratégica garantiza la estructuración, contratación y pago ininterrumpido de un esquema integral de pólizas de seguro diseñado para blindar operativamente la infraestructura física, los procesos aduaneros y mitigar cualquier exposición a contingencias dentro del ecosistema industrial. Su alcance operativo fondea exclusivamente el pago de primas para: (a) Seguros de Daños Materiales a la infraestructura civil y vialidades, (b) Seguros de Responsabilidad Civil General por daños a terceros en bienes y personas derivados de la operación del parque, (c) Seguro de Responsabilidad Civil Aduanera por operaciones en el RFE, y (d) Seguros por Interrupción de Negocio (Lucro Cesante) ante siniestros o fallas catastróficas.

- **BLINDAJE CORPORATIVO:** Esta estructura inamovible funciona como un escudo corporativo (Clean-Co) que aísla y protege de manera absoluta de cualquier sobrecosto, pago de deducibles imprevistos, actualización de primas por siniestralidad, pasivos ambientales o demandas por responsabilidad civil, al Fideicomiso Maestro (el cual opera de forma estrictamente inerte y como beneficiario) y a la entidad gestora central HUB FIM S.A.P.I. de C.V.

2.05 SEGUROS SOBRE VEHÍCULOS.

- **Presupuesto Asignado:** **$600,000.00 MXN anuales**, estructurados mediante una dispersión mensual inmutable de **$50,000.00 MXN**.

- **ALCANCES:** Esta partida estratégica garantiza el fondeo continuo para la contratación, renovación y vigencia ininterrumpida de las pólizas de seguro automotriz con cobertura amplia para la totalidad de la flotilla vehicular adscrita a la SPE Tecnóloga RFE/PIC. Su alcance ampara los vehículos utilitarios asignados a las cuadrillas de mantenimiento, las unidades de representación administrativa, las cuatrimotos de vigilancia perimetral y los vehículos de emergencia (Bomberos y Protección Civil). Las pólizas deberán cubrir, de manera irrestricta, daños materiales por colisión o fenómenos hidrometeorológicos, robo total, responsabilidad civil por daños a terceros en sus bienes o personas, gastos médicos a ocupantes y asistencia vial, asegurando la continuidad de la movilidad interna y la protección patrimonial.

- **BLINDAJE CORPORATIVO:** Esta estructura inamovible funciona como un escudo corporativo (Clean-Co) que aísla y protege de manera absoluta de cualquier sobrecosto

por encarecimiento de primas automotrices, pago de deducibles imprevistos, pérdida total de unidades sin respaldo o contingencias legales derivadas de accidentes viales, al Fideicomiso Maestro (el cual opera de forma estrictamente inerte y como beneficiario) y a la entidad gestora central HUB FIM S.A.P.I. de C.V.

2.06 FLETES, ALMACENAJE Y OTROS GASTOS.

- **Presupuesto Asignado:** **$60,000.00 MXN anuales**, estructurados mediante una dispersión mensual inmutable de **$5,000.00 MXN**.

- **ALCANCES:** Esta partida garantiza el fondeo continuo para la cobertura de gastos logísticos menores, fletes extraordinarios y servicios de almacenaje eventual inherentes a la operatividad de la SPE Tecnóloga RFE/PIC. Su alcance ampara el traslado de materiales urgentes, envío de paquetería voluminosa o el resguardo temporal de insumos operativos que, por su naturaleza, no formen parte de los mantenimientos programados. Esta estructura funciona como una bolsa logística de apoyo administrativo diseñada para resolver eventualidades de proveeduría externa sin comprometer el flujo regular de las cuadrillas de mantenimiento ni alterar las partidas de conservación mayor.

- **BLINDAJE CORPORATIVO:** Esta estructura inamovible funciona como un escudo corporativo (Clean-Co) que aísla y protege de manera absoluta de cualquier sobrecosto, gasto logístico imprevisto, o contingencia operativa por transporte de materiales, al Fideicomiso Maestro (el cual opera de forma estrictamente inerte y como beneficiario) y a la entidad gestora central HUB FIM S.A.P.I. de C.V.

2.07 UNIFORMES PARA TRABAJADORES.

- **Presupuesto Asignado:** **$700,000.00 MXN anuales**, estructurados mediante un ejercicio presupuestal con aplicación bianual de **$350,000.00 MXN** en meses específicos (ej. mayo y noviembre), manteniendo la premisa de no rebasar el tope anual autorizado.

- **ALCANCES:** Esta partida garantiza la dotación programada y el suministro integral de uniformes institucionales, ropa de trabajo y equipo de protección personal básico (no táctico ni de bomberos) para la totalidad de la plantilla adscrita a la SPE Tecnóloga RFE/PIC. Su alcance ampara la adquisición de vestimenta corporativa para el personal gerencial y de oficina (Centro de Negocios y Garitas), así como la provisión de ropa de uso rudo (pantalones tipo cargo, camisolas de alta visibilidad, botas de seguridad industrial, impermeables y chamarras invernales) para las cuadrillas de mantenimiento,

intendencia y jardinería. El objetivo es asegurar una imagen corporativa homologada, profesional y de clase mundial, garantizando simultáneamente el cumplimiento de las normativas de seguridad laboral vigentes.

- **BLINDAJE CORPORATIVO:** Esta estructura inamovible funciona como un escudo corporativo (Clean-Co) que aísla y protege de manera absoluta de cualquier sobrecosto por encarecimiento textil, reposiciones extraordinarias por desgaste prematuro, o incrementos en la plantilla laboral que impacten el presupuesto de vestimenta, al Fideicomiso Maestro (el cual opera de forma estrictamente inerte y como beneficiario) y a la entidad gestora central HUB FIM S.A.P.I. de C.V

2.08 SEGURIDAD, HIGIENE Y MEDICINA DE LOS TRABAJADORES.

- **Presupuesto Asignado:** **$240,000.00 MXN anuales**, estructurados mediante una dispersión mensual inmutable de **$20,000.00 MXN**.

- **ALCANCES:** Esta partida estratégica garantiza la provisión continua y el fondeo operativo de los insumos y servicios médicos preventivos requeridos para la plantilla laboral adscrita a la SPE Tecnóloga RFE/PIC. Su alcance ampara la dotación y reposición de botiquines de primeros auxilios en áreas operativas y administrativas, la adquisición de insumos de higiene sanitaria, y el financiamiento de exámenes médicos periódicos (ej. audiometrías, espirometrías, exámenes visuales y de laboratorio) exigidos por la normativa laboral para el personal de riesgo (ej. operadores de maquinaria, cuadrillas de mantenimiento). Todo ejercicio presupuestal de esta partida debe alinearse a los protocolos del sistema de gestión integral HSE (Health, Safety and Environment), garantizando el cumplimiento irrestricto de las Normas Oficiales Mexicanas (NOMs) en materia de salud ocupacional. Esta partida **no fondea** la operación o equipamiento de la clínica de emergencias médicas de los inquilinos, la cual opera bajo un esquema de concesión independiente.

- **BLINDAJE CORPORATIVO:** Esta estructura inamovible funciona como un escudo corporativo (Clean-Co) que aísla y protege de manera absoluta de cualquier sobrecosto por encarecimiento de insumos médicos, exámenes clínicos extraordinarios o contingencias sanitarias, al Fideicomiso Maestro (el cual opera de forma estrictamente inerte y como beneficiario) y a la entidad gestora central HUB FIM S.A.P.I. de C.V.

2.09 TELÉFONOS Y CELULARES.

- **Presupuesto Asignado:** **$180,000.00 MXN anuales**, estructurados mediante una dispersión mensual inmutable de **$15,000.00 MXN**.

- **ALCANCES:** Esta partida garantiza el fondeo ininterrumpido para el suministro de equipos de telefonía móvil y el pago de planes tarifarios o servicios de conectividad celular requeridos por la plantilla gerencial, administrativa y de supervisión operativa adscrita a la SPE Tecnóloga RFE/PIC. Su alcance fondea exclusivamente las líneas celulares asignadas al personal que, por la naturaleza de sus funciones (ej. control logístico, supervisión de campo, atención a clientes y brigadas de emergencia), exige comunicación corporativa móvil 24/7 para salvaguardar la trazabilidad y la coordinación técnica en los polígonos del RFE y PIC.

- **BLINDAJE CORPORATIVO:** Esta estructura inamovible funciona como un escudo corporativo (Clean-Co) que aísla y protege de manera absoluta de cualquier sobrecosto por reposición de equipos extraviados, encarecimiento de tarifas de telecomunicación o consumo extraordinario de datos, al Fideicomiso Maestro (el cual opera de forma estrictamente inerte y como beneficiario) y a la entidad gestora central HUB FIM S.A.P.I. de C.V.

2.10 TELECOMUNICACIONES.

- **Presupuesto Asignado:** **$120,000.00 MXN anuales**, estructurados mediante una dispersión mensual inmutable de **$10,000.00 MXN**.

- **ALCANCES:** Esta partida estratégica garantiza el fondeo continuo y la provisión ininterrumpida de los servicios de conectividad digital de banda ancha (fibra óptica) y telefonía fija corporativa, requeridos para la operatividad administrativa y de control de la SPE Tecnóloga RFE/PIC. Su alcance ampara exclusivamente el pago de los enlaces dedicados y servicios de red para las oficinas gerenciales (Centro de Negocios), los sistemas de transmisión de datos de las Garitas de Acceso (RFE y PIC), y la infraestructura de conectividad del *Food Court*. Esta partida asegura la transmisión estable de datos para el sistema RIF, control de bitácoras, operaciones aduanales de comercio exterior y la emisión de reportes gerenciales en tiempo real.

- **BLINDAJE CORPORATIVO:** Esta estructura inamovible funciona como un escudo corporativo (Clean-Co) que aísla y protege de manera absoluta de cualquier sobrecosto por encarecimiento de tarifas de interconexión, consumo extraordinario de ancho de banda o requerimientos de redes adicionales, al Fideicomiso Maestro (el cual opera de forma estrictamente inerte y como beneficiario) y a la entidad gestora central HUB FIM S.A.P.I. de C.V.

2.11 PAQUETERÍA Y MENSAJERÍA.

- **Presupuesto Asignado:** **$60,000.00 MXN anuales**, estructurados mediante una dispersión mensual inmutable de **$5,000.00 MXN**.

- **ALCANCES:** Esta partida estratégica garantiza el fondeo continuo y la gestión operativa eficiente de los servicios de envío, recepción, rastreo y distribución de correspondencia corporativa, paquetería menor y documentación legal requerida para la operatividad administrativa de la SPE Tecnóloga RFE/PIC. Su alcance ampara de manera exclusiva los costos de mensajería para el Centro de Negocios y las áreas administrativas, facilitando el flujo seguro y rastreable de documentos de comercio exterior, contratos, expedientes normativos y reportes gerenciales entre el recinto, las dependencias gubernamentales y los actores del ecosistema empresarial.

- **BLINDAJE CORPORATIVO:** Esta estructura inamovible funciona como un escudo corporativo (Clean-Co) que aísla y protege de manera absoluta de cualquier sobrecosto derivado del encarecimiento de guías de envío, tarifas de paquetería urgente, recargos por sobredimensión o contingencias logísticas de entrega, al Fideicomiso Maestro (el cual opera de forma estrictamente inerte y como beneficiario) y a la entidad gestora central HUB FIM S.A.P.I. de C.V.

2.12 GESTORÍA PARA LA CONSERVACIÓN DE LOS PERMISOS DE RFE.

- **Presupuesto Asignado:** **$2,400,000.00 MXN anuales**, estructurados mediante una dispersión mensual inmutable de **$200,000.00 MXN**.

- **ALCANCES:** Esta partida estratégica garantiza el fondeo continuo y la ejecución legal ininterrumpida de todos los trámites, cabildeos técnicos y auditorías documentales exigidas para preservar la vigencia y operatividad de la concesión aduanera del Recinto Fiscalizado Estratégico. Su alcance ampara el pago de honorarios de despachos aduanales especializados, consultorías en comercio exterior y la gestión directa ante la Agencia Nacional de Aduanas de México (ANAM) y el Servicio de Administración Tributaria (SAT). El objetivo es salvaguardar el régimen dual del ecosistema, asegurando que las operaciones de almacenamiento, transformación y reparación de mercancías (libres de impuestos de importación y aranceles) se mantengan bajo estricto cumplimiento normativo, brindando certeza jurídica absoluta a las empresas Tier 1, Tier 2 y Tier 3 instaladas en el polígono.

- **BLINDAJE CORPORATIVO:** Esta estructura inamovible funciona como un escudo corporativo (Clean-Co) que aísla y protege de manera absoluta de cualquier sobrecosto

por honorarios legales extraordinarios, multas administrativas, actualizaciones normativas imprevistas o contingencias por requerimientos aduaneros, al Fideicomiso Maestro (el cual opera de forma estrictamente inerte y como beneficiario) y a la entidad gestora central HUB FIM S.A.P.I. de C.V.

2.13 LICENCIAMIENTO Y PÓLIZAS DE PROGRAMAS DE OPERACIÓN E INTELIGENCIA ARTIFICIAL.

- **Presupuesto Asignado:** **$3,600,000.00 MXN anuales**, estructurados mediante una dispersión mensual inmutable de **$300,000.00 MXN**.

- **ALCANCES:** Esta partida estratégica garantiza el fondeo continuo y la vigencia ininterrumpida de las licencias de software, pólizas de mantenimiento informático, plataformas de Inteligencia Artificial (IA) y sistemas de gestión aduanera (ERP/WMS) requeridos para el control operativo de la SPE Tecnóloga RFE/PIC. Su alcance ampara de manera general a el ecosistema digital del RFE - PIC y las Garitas, incluyendo: plataformas de lectura de placas (LPR), control biométrico, sistemas RIF para empleados, y el software analítico predictivo para la logística aduanal. Para garantizar la redundancia sistémica, todas las plataformas y códigos fuente fondeados por esta partida operan bajo el protocolo de custodia Software Escrow, asegurando que HUB FIM S.A.P.I. de C.V. y el Fideicomiso Maestro tengan acceso inmediato e irrevocable a la arquitectura de los sistemas en caso de contingencia o rescisión del proveedor tecnológico.

- **BLINDAJE CORPORATIVO:** Esta estructura inamovible funciona como un escudo corporativo (Clean-Co) que aísla y protege de manera absoluta de cualquier sobrecosto por actualizaciones forzosas de software, fluctuaciones cambiarias en licencias internacionales, cobros extraordinarios por almacenamiento en la nube o penalizaciones por expiración de pólizas, al Fideicomiso Maestro (el cual opera de forma estrictamente inerte y como beneficiario) y a la entidad gestora central HUB FIM S.A.P.I. de C.V.

2.14 MANTENIMIENTO A EQUIPO DE CÓMPUTO.

- **Presupuesto Asignado:** **$240,000.00 MXN anuales**, estructurados mediante una dispersión mensual inmutable de **$20,000.00 MXN**.

- **ALCANCES:** Esta partida estratégica garantiza el fondeo continuo y la ejecución rigurosa de los programas de mantenimiento preventivo, correctivo y actualización de hardware para la totalidad del parque informático asignado a la SPE Tecnóloga

RFE/PIC. Su alcance ampara de manera exclusiva los servicios técnicos, refacciones y diagnósticos aplicables a las estaciones de trabajo del Centro de Negocios, servidores físicos, equipos de monitoreo en las Garitas (RFE y PIC), y terminales operativas del *Food Court*. El objetivo fundamental es asegurar la continuidad operativa (uptime), mitigar la obsolescencia tecnológica y garantizar que la infraestructura física de cómputo soporte de manera eficiente los sistemas de gestión aduanera, control de accesos y la conectividad del ecosistema.

- **BLINDAJE CORPORATIVO:** Esta estructura inamovible funciona como un escudo corporativo (Clean-Co) que aísla y protege de manera absoluta de cualquier sobrecosto por reparaciones mayores imprevistas, pérdida catastrófica de hardware por fallas de mantenimiento, o encarecimiento de refacciones informáticas, al Fideicomiso Maestro (el cual opera de forma estrictamente inerte y como beneficiario) y a la entidad gestora central HUB FIM S.A.P.I. de C.V.

2.15 GASTO DE FUMIGACIÓN.

- **Presupuesto Asignado:** **$600,000.00 MXN anuales**, estructurados mediante una dispersión mensual inmutable de **$50,000.00 MXN**.

- **ALCANCES:** Esta partida estratégica garantiza la ejecución continua y programada de los servicios integrales de control de plagas, desinfección sanitaria y fumigación para la totalidad de las instalaciones operativas y administrativas adscritas a la SPE Tecnóloga RFE/PIC. Su alcance fondea exclusivamente las intervenciones preventivas y correctivas en el Centro de Negocios, las Garitas de Acceso (RFE y PIC), el *Food Court* y las áreas comunes del ecosistema. En estricto cumplimiento con el sistema de gestión integral HSE (Health, Safety and Environment) y los compromisos de sostenibilidad ESG, se exige que estos servicios sean ejecutados por proveedores certificados, priorizando el uso de agentes químicos y biológicos de bajo impacto ambiental que aseguren la salud ocupacional sin comprometer el entorno natural.

- **BLINDAJE CORPORATIVO:** Esta estructura inamovible funciona como un escudo corporativo (Clean-Co) que aísla y protege de manera absoluta de cualquier sobrecosto derivado de contingencias epidemiológicas, encarecimiento de servicios de fumigación o tratamientos sanitarios extraordinarios, al Fideicomiso Maestro (el cual opera de forma estrictamente inerte y como bóveda de pago) y a la entidad gestora central HUB FIM S.A.P.I. de C.V.

ANEXO 1 TABLA DE COSTOS DE OPEX RFE - PIC ANUAL.

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

En el marco del modelo de negocios Sustainable HUB – FIM y en referencia específica a la operación de su vertiente RFE - PIC Responsable FIM, se han establecido y formalizado los lineamientos, componentes y fórmulas matemáticas aplicables para la actualización y cobro de la operación de la RFE - PIC FIM por parte de la Empresa Tecnóloga. A continuación, se detalla la estructura normativa, los conceptos tarifarios base y las fórmulas de indexación correspondientes:

1.00 CONCEPTOS Y CLASIFICACIÓN DE TARIFAS:

Para la retribución de los servicios de operación de la RFE - PIC FIM, el modelo contempla una tarifas principales a cargo de la Empresa Tecnóloga:

- **CARGOS FIJOS T1 OPERACIÓN DE RFE - PIC**: Corresponde a la cuota fija mensual destinada a cubrir los costos fijos de operación, mantenimiento preventivo, personal especializado, seguros institucionales, administración y estricto cumplimiento normativo. El objetivo de esta cuota es blindar la continuidad operativa del ecosistema (Business Continuity) y garantizar las buenas prácticas de operación a satisfacción total de los inquilinos (cliente final) y su personal operativo (fuerza de trabajo y mandos administrativos). Esta tarifa sustenta la promesa de valor enfocada en el ahorro de tiempo en logística y en la excelencia de los servicios auxiliares, agrupados en los siguientes ejes estratégicos:

  - **Paisajismo de Alto Nivel e Imagen Corporativa:** Mantenimiento especializado de la jardinería y arquitectura de paisaje de clase mundial (incluyendo la red de canales ornamentales de agua). Este rubro es fundamental, ya que garantiza una estética impecable que representa visualmente el prestigio del modelo de negocio y proyecta el nivel de excelencia de todo el ecosistema de empresas instaladas.

  - **Amenidades y Bienestar Corporativo:** Mantenimiento y operación del centro comercial, zona gastronómica (Food Court) y tiendas de conveniencia.

  - **Salud, Seguridad y Resiliencia:** Servicios de atención médica de emergencia, seguridad corporativa y control perimetral, servicios de bomberos y protección civil.

  - **Logística y Movilidad Inteligente:** Logística de tráfico para servicios de transporte pesado (materiales y productos finales), así como la coordinación e infraestructura para los servicios de transporte de personal y flujo controlado de visitas.

- **Preservación de Infraestructura:** Servicios permanentes de limpieza y conservación de áreas comunes.

- **Monto Base Anual Asignado:** $ 48,100,000.00 MXN (equivalente a un promedio mensual de $ 4,088,333.33 Pesos Mexicanos MXN).

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

2.00 FÓRMULAS DE ACTUALIZACIÓN E INDEXACIÓN TARIFARIA.

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

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

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

$$F_N = .2994(\text{Salario M}_{actual}/\text{Salario M}_{origen}) + .7006(\text{INPC}_{actual}/\text{INPC}_{origen}) + .0400(\text{Tarifas CFE}_{actual}/\text{Tarifa CFE}_{origen})$$

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

ANEXO 4 TABLA CON EL ANALISIS DEL BANCO DE MEXICO CON LA COMPORTACION DEL INCREMENTO DEL INPC HISTORICO EN EL PERIODO 01 ENERO 2022 A SEPTIEMBRE 2026.

ANEXO 5 TABLA CON EL ANALISIS DEL BANCO DE MEXICO CON LA COMPORTACION DEL INCREMENTO DEL SALARIO MINIMO (S.M) HISTORICO EN EL PERIODO 01 ENERO 2022 A SEPTIEMBRE 2026.

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

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

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

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

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

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

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

VERSION	FECHA ACTUALIZACION	DESCRIPCION DE CAMBIOS
1.0	03 SEPTIEMBRE 2026	Publicación Inicial del Documento en página Web.
2.0	12 OCTUBRE 2026	Se actualiza el documento con la descripción de los alcances y responsabilidades de los conceptos y montos de CAPEX. Se agrega la mecánica de actualización de tarifas T1 cobradas por la empresa Tecnóloga de agua por la operación.
3.0	17 OCTUBRE 2026	Se agrega las tablas con el análisis de la proyección de aumento del INPC y SALARIO MINIMO (S.M.).

FIN DEL DOCUMENTO……