

## Estudio Técnico

### Localización óptima del proyecto

La localización de este proyecto para “Las Amarguitas” será la misma en la que actualmente opera la empresa, ubicada en Avenida 23 #2006, San Dimas, 94570 Córdoba, Ver. Esta dirección se mantiene por qué representa una mayor facilidad para el crecimiento y desarrollo de esta empresa, por lo que no necesita entrar en la búsqueda de otra localización.

Córdoba es un centro urbano importante con acceso directo a la autopista México-Veracruz. Esto es ideal para recibir insumos y enviar producto terminado a los principales mercados del país. La fábrica ya cuenta con la conexión a la red de agua, electricidad industrial y drenaje con la capacidad para la operación actual. La expansión requiere una simple actualización, no una instalación desde cero, lo que reduce drásticamente los costos y tiempos de permisos.

Al expandirse en la misma ubicación, se evita el enorme costo de adquirir un nuevo terreno y construir una nueva nave industrial. La inversión del crédito se destina casi en su totalidad a la maquinaria (como se ve en las cotizaciones), acelerando el retorno de inversión.

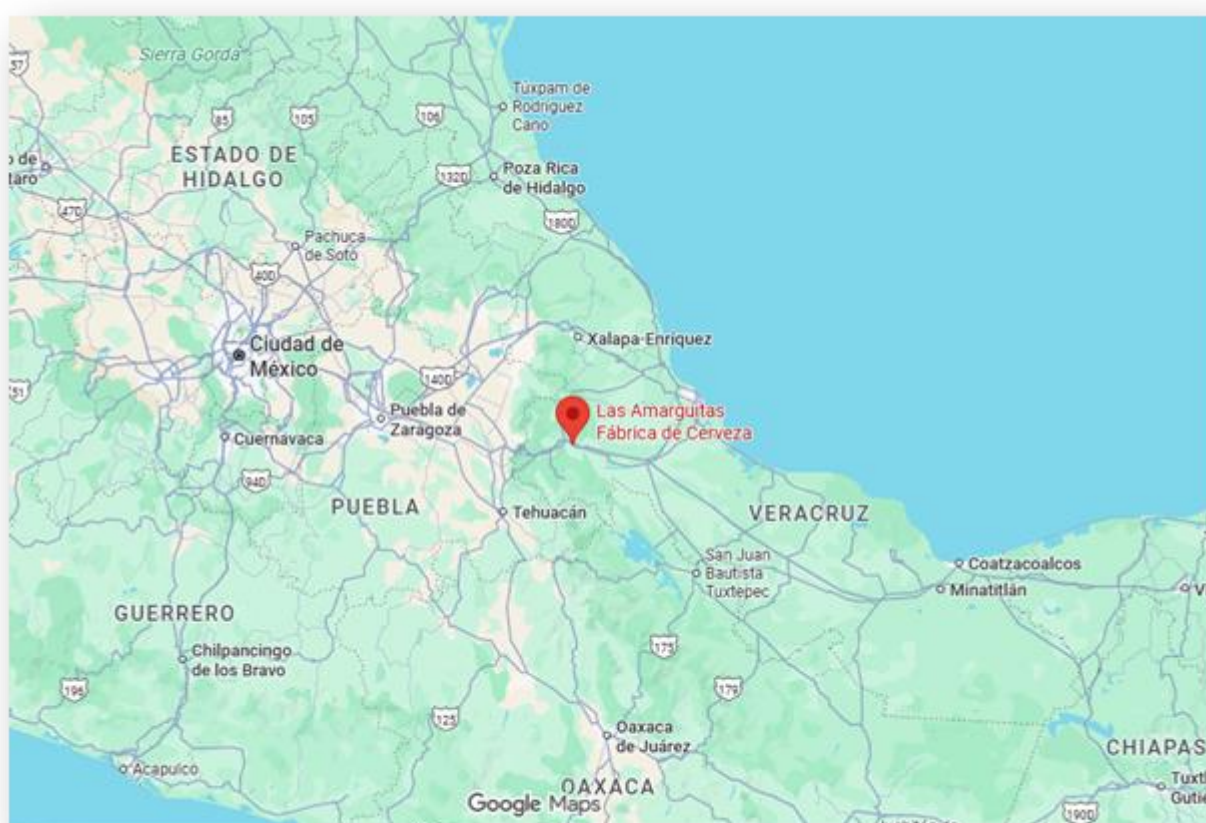
### *Macro Localización*



Con más de 126 millones de habitantes, México ofrece un enorme mercado interno. El consumidor mexicano, especialmente en las zonas urbanas, ha mostrado una creciente demanda y aprecio por las bebidas artesanales y premium, lo que garantiza un mercado en expansión

para la cerveza. Su posición como puerta de entrada a Norteamérica y puente hacia Centroamérica y Sudamérica permite a la empresa considerar fácilmente la exportación como una fase posterior de crecimiento.

México cuenta con una extensa red de carreteras, ferrocarriles y, crucialmente, puertos marítimos de gran calado (como el de Veracruz). Esto reduce los costos de importación de maquinaria y la distribución del producto final a nivel nacional. El país posee una Población Económicamente Activa (PEA) grande y joven. Para una fábrica, esto asegura la disponibilidad de personal operativo y técnico con salarios competitivos a nivel global.

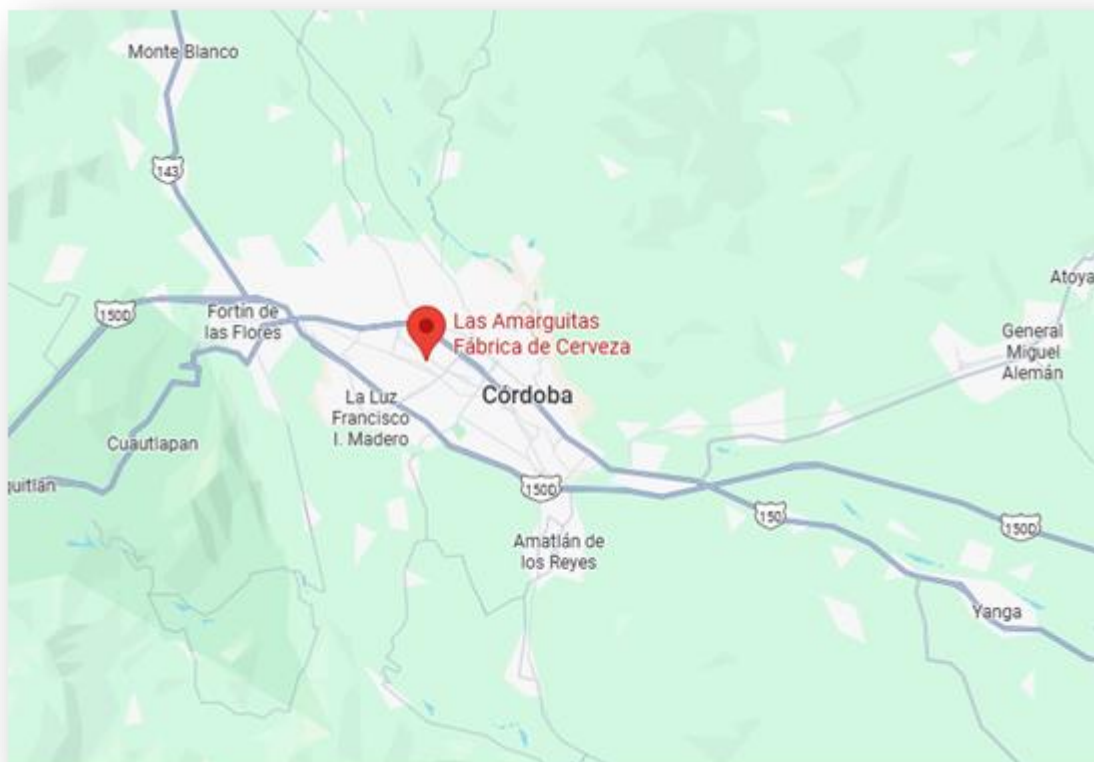


Veracruz es un eje logístico por excelencia. Su cercanía a mercados clave del centro del país (Ciudad de México, Puebla, Querétaro), su frontera con estados del sur y el Golfo de México facilitan la distribución del producto terminado. El factor más crítico para una cervecería es la disponibilidad de agua de calidad. Veracruz es uno de los estados más ricos en recursos hídricos, lo que asegura el suministro para las operaciones a gran escala.

El estado tiene una fuerte tradición agrícola, siendo un productor clave de caña de azúcar, café y otros productos, lo que potencialmente puede nutrir la cadena de suministro de ingredientes

locales y subproductos. El Puerto de Veracruz es uno de los más importantes de México. Si la nueva maquinaria debe importarse, este puerto reduce costos de flete terrestre. Además, facilita la futura exportación de la cerveza.

### ***Micro Localización***



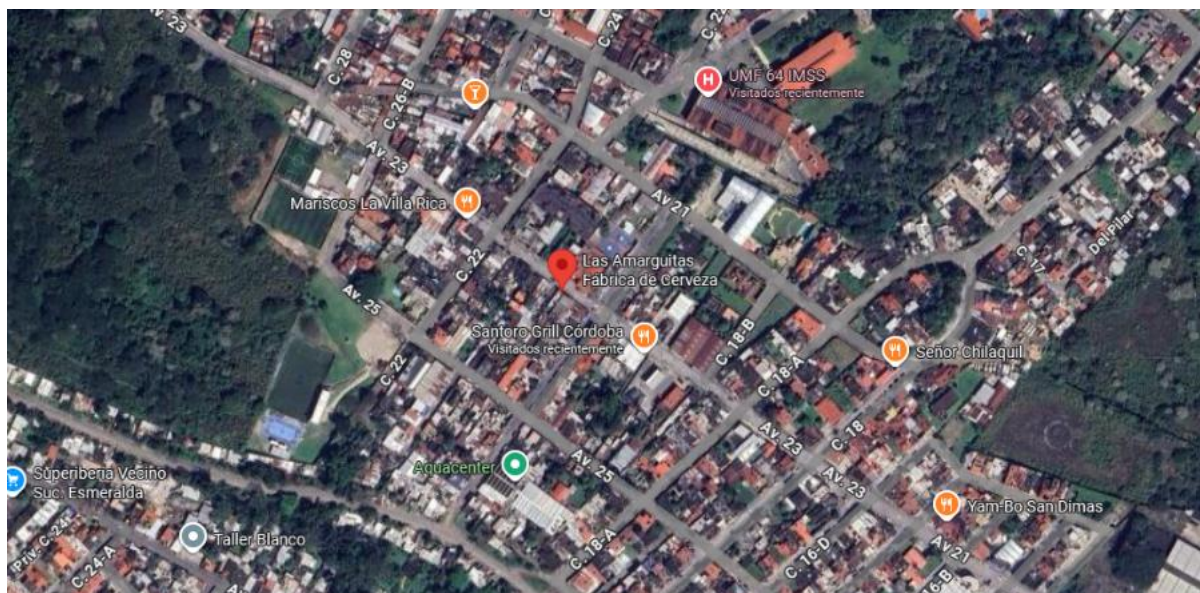
La ciudad de Córdoba es un centro urbano dentro de la Región (que incluye a municipios como Fortín, Amatlán y Yanga), el Comercio y los Servicios son pilares de la actividad económica cotidiana:

- Comercio Minorista y Mayorista: El comercio es una de las principales actividades, incluyendo tiendas de alimentos (misceláneas, supermercados, panaderías) y la venta al por menor y mayor, actuando como un centro de abasto regional.
- Servicios e Inmobiliarias: El sector de Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes es también una actividad significativa, reflejando el crecimiento urbano de la zona.

La región Córdoba-Amatlán también es reconocida por su desarrollo de industrias pequeñas y medianas. Además, es común este tipo de actividades de producción, así como la explotación agrícola o ganadera son campos de formación altamente demandados en la educación superior local, lo que subraya la importancia de la cadena de valor agroindustrial. Por último, los



sectores de transporte, correos y almacenamiento también contribuyen de forma importante al Producto Interno Bruto (PIB) de la región.



La ubicación estratégica de este negocio se encuentra en la ciudad de Córdoba en la colonia de San Dimas. La cual representa una fortaleza al situarse en un punto de convergencia sumamente ventajoso. Por un lado, se beneficia de la afluencia constante de un entorno residencial consolidado, lo que garantiza una clientela potencial de proximidad. Al mismo tiempo, cuenta con un acceso excepcional y directo a carreteras federales, facilitando tanto la llegada de clientes de municipios aledaños como la logística y el abastecimiento de los insumos como del producto terminado, optimizando costos y tiempos. Este dinamismo se ve potenciado por estar integrado en una zona de alto tránsito comercial, donde la sinergia con otros negocios crea un destino único que atrae a un mayor volumen de personas, lo que ha generado un ecosistema ideal para el crecimiento y la visibilidad de Las Amarguitas.