

**UNIVERSIDAD TÉCNICA FEDERICO SANTA MARÍA
SEDE VIÑA DEL MAR - JOSÉ MIGUEL CARRERA**

**ESTUDIO DE PREFACTIBILIDAD DE CREAR UNA EMPRESA TIENDA/BOUTIQUE
DE ROPA VINTAGE CON TALLER DE CUSTOMIZACIÓN Y ARREGLOS EN LA
CIUDAD DE VIÑA DEL MAR**

Trabajo de Titulación para optar al
Título Profesional de Ingeniero de
Ejecución en GESTIÓN INDUSTRIAL

Alumno:

Michel Sebastián Fuenzalida Rodríguez

Profesor Guía:

Sr. Dagoberto Cabrera Tapia

RESUMEN

KEYWORDS: TIENDA DE ROPA VINTAGE CON TALLER

El presente trabajo título tiene como objetivo la creación de una tienda de ropa vintage con un taller de customización y arreglos en Viña del Mar, impulsado por el cuidado al medio ambiente, ya que esta forma de consumir moda es más ecológica y amigable con el planeta, el informe se divide en 5 capítulos.

Capítulo 1: “Diagnóstico y metodología de Evaluación”; etapa donde se ven los antecedentes generales del proyecto, objetivos, se da a conocer la primera aproximación de lo esperado en términos globales del proyecto. Posteriormente, se analiza la situación con y sin proyecto manteniendo prematuramente una idea de cómo debería desarrollarse la puesta en marcha de la tienda de ropa vintage con taller customización y arreglo. Además, se analiza el método para la medición de beneficios y costos. Se entregan los criterios de evaluación financiera, detallando los indicadores a utilizar y la estructura de evaluación del proyecto.

Capítulo 2: “Análisis de Prefactibilidad Mercado”; se presenta el método a utilizar para generar proyecciones de demanda actual y futura, se genera una encuesta que ayudará a estimar la demanda del proyecto, se realiza un análisis del mercado actual, pudiendo conocer la competencia existente a nivel local. También, se genera la localización, información que aporta el desarrollo del análisis para estimar ventajas y desventajas de la ubicación elegida. Por último, se estudia el método de comercialización.

Capítulo 3: “Análisis de prefactibilidad técnica”; en esta parte del informe se estudian los aspectos técnicos que se requieren para llevar el proyecto a cabo, como la cuantificación de los insumos, procesos críticos, capital de trabajo, LAY OUT. La inversión inicial es de 1.379,43 UF.

Capítulo 4: “Análisis de prefactibilidad administrativa, legal, societaria, y tributaria, financiera y ambiental”; se establecerá una definición de la estructura organizacional describiendo los colaboradores, sus cargos y los perfiles necesarios para desarrollar el trabajo requerido, se verá la forma de sociedad que será la empresa, la parte financiera y, por último, los aspectos ambientales del proyecto.

Capítulo 5: “Evaluación económica”; en esta última parte del informe se realiza la evaluación económica, para concluir si el proyecto de la tienda de ropa vintage con taller de customización y arreglos tiene factibilidad de ejecución, el análisis se lleva mediante un estudio de los 4 flujos de caja, de los distintos tipos de proyecto, ya sea proyecto puro, con financiamiento externo de 25%, 50% o 75%. Los distintos tipos de proyectos dan los siguientes VAN, en proyecto puro da 2.197,36 UF, financiando en un 25% da 2.219,95 UF, con un 50% da 2.243,81 UF y finalmente el que entrega mejor rentabilidad es el financiado en 75% con un VAN de 2.270,17 UF.

Finalmente se presentan las conclusiones y recomendaciones del trabajo.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	1
CAPÍTULO 1: DIAGNÓSTICO Y METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN	3
1.1. DIAGNÓSTICO	4
1.2. METODOLOGÍA	10
CAPÍTULO 2: ANÁLISIS DE PREFACTIBILIDAD DE MERCADO	16
2. ANÁLISIS DE PREFACTIBILIDAD DE MERCADO	17
2.1. DEFINICIÓN DEL PRODUCTO	17
2.2. ANÁLISIS DE DEMANDA ACTUAL Y FUTURA	18
2.2.1. Capacidad productiva	38
2.3. VARIABLES QUE AFECTAN A LA DEMANDA	39
2.4. ANÁLISIS DE LA OFERTA ACTUAL Y FUTURA	40
2.5. COMPORTAMIENTO DEL MERCADO	42
2.5.1. Análisis del medio externo	42
2.6. DETERMINACIÓN DE NIVELES DE PRECIO Y PROYECCIONES	44
2.7. ANÁLISIS DE LOCALIZACIÓN	45
2.8. ANÁLISIS DEL SISTEMA DE COMERCIALIZACIÓN	47
CAPÍTULO 3: ANÁLISIS DE PREFACTIBILIDAD TÉCNICA	52
3. ANÁLISIS DE PREFACTIBILIDAD TÉCNICA	53
3.1. DESCRIPCIÓN Y SELECCIÓN DE PROCESOS	53
3.1.2. Almacenamiento	54
3.1.3. Exhibición en tienda	54
3.1.4. Customización y arreglos de las prendas	54
3.1.5. Compra	54

3.2.	DIAGRAMA DE FLUJO DE PROCESO	55
3.3.	SELECCIÓN DE EQUIPOS	56
3.3.1.	Comparación de equipos	57
3.4.	LAY-OUT	60
3.5.	DETERMINACIÓN DE INSUMOS, PRODUCTOS Y SUBPRODUCTOS	61
3.5.1.	Insumos Administrativos	61
3.5.2.	Insumos Operativos	63
3.5.3.	Fardos	63
3.6.	FLEXIBILIDAD Y RENDIMIENTO	64
3.7.	CONSUMOS DE ENERGÍA	65
3.7.1.	Consumo de Energía Eléctrica	65
3.7.2.	Consumo de Agua Potable	66
3.8.	PROGRAMAS DE TRABAJO; TURNOS Y GASTOS EN PERSONAL	67
3.9.	PERSONAL DE OPERACIONES, CARGOS, PERFILES Y SUELDOS	68
3.10.	INVERSIONES EN EQUIPO Y EDIFICACIONES	70
3.10.1.	Equipos e instrumentos de trabajo	70
3.10.2.	Vestimenta y capacitación del personal	71
3.10.3.	Remodelación	71
3.10.5.	Seguridad	72
3.11.	INVERSIONES EN CAPITAL DE TRABAJO	73
3.12.	COSTOS DE INSTALACIÓN Y PUESTA EN MARCHA	75
3.13.	COSTOS DE IMPREVISTOS	75
3.14.	TABLA RESUMEN DE INVERSIÓN INICIAL	76
CAPÍTULO 4: ANÁLISIS DE PREFACTIBILIDAD ADMINISTRATIVA, LEGAL, SOCIETARIA, TRIBUTARIA, FINANCIERA Y AMBIENTAL		77

4. ANÁLISIS DE PREFACTIBILIDAD ADMINISTRATIVA, LEGAL, SOCIETARIA, TRIBUTARIA, FINANCIERA Y AMBIENTAL	78
4.1. ADMINISTRATIVA	78
4.1.1. Personal	78
4.1.2. Estructura organizacional	78
4.1.3. Sistemas de información administrativos	79
4.1.4. Personal administrativo, cargos, perfiles y sueldos	80
4.2. LEGAL	82
4.2.1. Marco legal vigente nacional e internacional	82
4.2.2. Políticas de desarrollo industrial	84
4.2.3. Aspectos legales del giro del proyecto	84
4.2.4. Incentivos	84
4.2.5. Aspectos laborales	85
4.2.6. Costos asociados al cumplimiento de la legislación vigente	85
4.3. SOCIETARIA	86
4.3.1. Relación entre los inversionistas	86
4.3.2. Estructura societaria	86
4.3.3. Estimación del gasto para dar forma a la estructura societaria	86
4.4. TRIBUTARIA	87
4.4.1. Sistema tributario	87
4.4.2. Mecanismo de determinación de gasto en impuesto	88
4.5. FINANCIERA	88
4.5.1. Fuentes de financiamiento	88
4.5.2. Inversionistas	89
4.5.3. Instituciones crediticias	89
4.5.4. Costos de financiamiento	90

4.6.	AMBIENTAL	90
4.6.1.	Impacto medio ambiente	91
4.6.2.	Marco legal vigente	91
4.6.3.	Análisis de afluentes	91
4.6.4.	Ajuste a las normas	92
CAPÍTULO 5: EVALUACIÓN ECONÓMICA		93
5.	EVALUACIÓN ECONÓMICA	94
5.1.	CONSIDERACIONES PARA UTILIZAR	94
5.1.1.	Horizonte del proyecto	94
5.1.2.	La tasa de descuento	94
5.1.3.	Moneda a utilizar	96
5.1.4.	Impuestos	96
5.1.5.	Depreciaciones y valor libro	96
5.1.6.	Valor residual	98
5.1.7.	Reinversiones	98
5.1.8.	Ingresos	98
5.1.9.	Egresos	99
5.2.	PROYECTO PURO	100
5.2.1.	Flujo de caja sin financiamiento externo	100
5.2.2.	Indicadores económicos	102
5.2.3.	Rentabilidad del proyecto puro	102
5.3.	PROYECTO CON FINANCIAMIENTO EXTERNO	102
5.3.1.	Proyecto con financiamiento externo de 25%	103
5.3.2.	Flujo de caja proyecto con financiamiento externo de 25%	104
5.3.3.	Indicadores económicos	105
5.3.4.	Rentabilidad del proyecto con financiamiento externo de 25%	105

5.3.5.	Proyecto con financiamiento externo de 50%	105
5.3.6.	Flujo de caja proyecto con financiamiento externo de 50%	107
5.3.7.	Indicadores económicos	108
5.3.8.	Rentabilidad del proyecto con financiamiento externo de 50%	108
5.3.9.	Proyecto con financiamiento externo de 75%	108
5.3.10.	Flujo de caja proyecto con financiamiento externo de 75%	110
5.3.11.	Indicadores económicos	111
5.3.12.	Rentabilidad del proyecto con financiamiento externo de 75%	111
5.3.13.	Resumen de rentabilidad del proyecto	111
5.4.	SENSIBILIZACIONES	112
5.4.1.	Variación ingresos	113
5.4.2.	Variación Egresos	113
5.4.3.	Gráficos de sensibilización	114
5.4.4.	Determinación de puntos de corte	115
	CONCLUSIÓN	116
	BIBLIOGRAFÍA	118
	ANEXOS	119

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Fardos De Ropa.	4
Figura 2: Ropa Desechada En El Desierto De Tarapacá.	7
Figura 3: Grafico De Toneladas Importadas En Chile De 2017 Al Año 2021.	20
Figura 4: Gráfico 1.	22
Figura 5: Gráfico 2.	22
Figura 6: Gráfico 3.	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
Figura 7: Gráfico 4.	24
Figura 8: Gráfico 5.	25
Figura 9: Gráfico 6.	25
Figura 10 :Gráfico 7.	26
Figura 11: Gráfico 8.	46
Figura 22: Gráfico 9.	7
Figura 13: Gráfico 10.	37
Figura 14: Gráfico 10.	38
Figura 15: Gráfico 12.	38
Figura 16: Gráfico 13.	39
Figura 17: Gráfico 14.	40
Figura 18: Gráfico 15.	41
Figura 19: Gráfico 16.	42
Figura 20 :Gráfico 17.	43
Figura 21: Precio Taller.	54
Figura 22: Ubicación.	7
Figura 23: Casa En Arriendo.	57
Figura 24: Interior Casa En Arriendo.	57
Figura 25: Interior Casa En Arriendo.	57
Figura 26: Diagrama De Flujo De Los Procesos.	65
Figura 27: Lay Out Planta 1.	24
Figura 28: Lay Out Planta 2.	71
Figura 29: Estructura Organizacional.	90

INTRODUCCIÓN

Actualmente el uso de ropa vintage o de segunda mano, está cada vez más en boga, debido a que las personas cada vez están más interesadas en la contaminación del planeta y la moda. Gracias a las redes sociales y de muchas personas líderes de opinión y referentes de la moda, están utilizando esta forma de consumir ropa, dejando de lado el consumo de moda en el llamado fast fashion, la gente ya no ve como años atrás, lo que es vestir de ropa vintage o también llamada ropa americana.

“La industria de la moda es responsable del 10% de las emisiones de carbono a nivel global y produce alrededor del 20% de las aguas residuales mundiales. Es la segunda industria más contaminante después de la petrolera, consumiendo más energía que la industria de la aviación y el transporte marítimo combinadas” (según Codex verde).

Actualmente en la industria, la empresa multinacional PARIS se asoció con emprendimientos de ropa de segunda mano y entre ellas está la tienda de ropa Vintage, “Nostalgic”, esto indica que los grandes empresarios están poniendo sus inversiones en el mercado de la ropa usada.

El proyecto consiste en crear una tienda de ropa vintage con taller de customización y arreglos, se llevaría a cabo en la ciudad de Viña del Mar, en una casa antigua en el centro de la comuna cerca al Mall Marina Arauco, esta casa será adaptada para dar una expresión de tienda boutique. Sus bodegas contarán con un equipo de planchado y lavado de alta gama para que las prendas sean exhibidas de la mejor manera.

El plus de esta tienda será que contará de un taller de customización y arreglo de prendas, ya sea realizar bastas, pegar tachas, brillos o estampados.

El costo de las prendas es muy económico. Los fardos en donde vienen las prendas se pueden seleccionar de primera, segunda o tercera selección. La compra de éstos se puede hacer en Santiago, Iquique, allí se puede realizar seleccionado cada prenda y armar cada fardo o comprar directamente a Estados Unidos o Europa.

CAPÍTULO 1: DIAGNÓSTICO Y METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN

1. DIAGNÓSTICO Y METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN

1.1. DIAGNÓSTICO

1.1.1. Antecedentes generales y específicos del proyecto

La ropa usada, americana o también llamada vintage, es una forma de consumir moda de forma menos costosa y con un extra, que es el cuidado del medio ambiente. Este tipo de prendas proviene principalmente de Estados Unidos (de ahí su nombre, ropa americana) o también de Europa. Se venden en fardos de 45, 40, 23 y 20 kilogramos con una selección de acuerdo con el tipo de prenda ya sean jeans, polerones, chaquetas, entre otros, también se seleccionan de acuerdo con el sexo, ya sea mujer u hombre, grupos etarios como niños o juvenil, adicionalmente se agrupan conforme con su valor, pueden ser de primera, segunda o tercera selección y este criterio se basa en la calidad de las prendas, estado, marcas de las prendas.



Fuente 1: www.google.com/imagenes.

Figura 1: Fardos de ropa.

La historia de la llamada ropa americana y hoy también conocidas como ropa vintage en Chile comienza hace más de 30 años. Estas prendas hace unos años se asociaba a escasos recursos. Hoy, sin embargo, ha traspasado los límites socioeconómicos y es sinónimo estilo. La moda "vintage" es cada vez más alabada.

Esta ropa es la sobrante del hemisferio norte del planeta, es transportada por medio de buques y llega principalmente a Iquique, solo por el puerto de dicha ciudad, se calcula que entran unas 29 mil toneladas cada año. Sin embargo, no es ni el 1% de toda la ropa total que ingresa a nuestro país.

1.1.2. Objetivos del proyecto

1.1.2.1. Objetivo General del proyecto

- Crear una tienda de ropa vintage con un taller de customización y arreglos en Viña del Mar.

1.1.2.2. Objetivos Específicos del proyecto

- Posicionar la tienda de ropa vintage como líder en innovación (mediante el taller de customización y arreglos).
- Instalar la tienda y bodega para la actividad.
- Ser un líder en precios bajos en la región de Valparaíso.
- Fomentar el consumo sostenible de ropa para ayudar al planeta con la contaminación producida por la sobreproducción de ropa.
- Entregar un servicio exclusivo y novedoso.

1.1.3. Antecedentes cualitativos

Hace años atrás vestir en la ropa usada era muy mal visto y siempre este tipo de prendas eran la última opción de compra para los chilenos, sin embargo, pasando los años e influenciado por el acercamiento de las personas amante de la moda y de sectores económicos más acomodados, esta opción se convirtió en algo “cool” o “chick”. Teniendo estos antecedentes históricos de este mercado, se puede comenzar a trabajar en conocer la viabilidad del proyecto, según su tamaño, servicios a ofrecer y el público esperado. De estos aspectos se puede concretar la ubicación que será en Viña del Mar, ya que es una ciudad con un mercado bastante grande para realizar el proyecto, posee una gran población, principalmente jóvenes, bastante interesada en consumir esta moda y aún más realizar customización a sus prendas. Actualmente multinacionales Falabella y Paris tiene implementado este servicio (customización). Aunque en sus tiendas de Viña de Mar solo París implemento este servicio, pero de manera muy básica en comparación con sus talleres en tiendas de Santiago.

1.1.4. Contexto de desarrollo del proyecto

Los chilenos, según encuestas, son los que más consumen ropa, en los últimos veinte años la compra de ropa aumentó alrededor de un 233%. (según Euromonitor). Con respecto a la ropa usada, las encuestas arrojaron que los principales consumidores son los jóvenes de 23 años o menos, impulsados por la tendencia del cuidado medio ambiental.

Respecto a las proyecciones económicas del sector de la ropa usada, se entrega que, en 2024, la ropa americana, usada o también llamada vintage superará al sector tradicional y alcanzará los 168 mil millones de dólares en Sudamérica (según Euromonitor).

En Chile las importaciones de estas prendas disminuyeron en el año 2020 producto del Covid-19, pero tuvo un fuerte repunte el año 2021 con un incremento de un 196% (según portal portuario).

Aun con ese gran número de incremento en encuestas, hay una alarmante realidad, que según reportes de autoridades de la región de Tarapacá (región donde llega principalmente la ropa), el 70% de las prendas importadas son descartadas, lo que ha generado vertederos ilegales en el desierto.



Fuente 2: BBC news.

Figura 2: Ropa desechada en el desierto de Tarapacá.

Para mejorar esta situación el ministerio de medio ambiente está impulsando medidas para contrarrestar esta situación, con pymes de reciclaje, más control en la zona y la creación de un acuerdo de producción limpia.

De acuerdo con la importación y precios, según una nota de la sección de Economía y Negocio de El Mercurio (Lobos, Sofía), “cada importadora financiaba el viaje de sus containers, cuya capacidad promedio era de 22 mil kilos (22 toneladas) y el “flete” de cada uno podía costar entre US\$3.500 o US\$5 mil y se demoraba de tres a cuatro semanas. En promedio su contenido valía US\$25 mil”.

Con respecto a las regulaciones nacionales sobre importación y comercialización de ropa usada no es sistemática y esencialmente es de tipo administrativa.

1.1.5. Tamaño del proyecto

Para determinar el tamaño del proyecto se necesita realizar un estimado de la inversión, lo primero es el arriendo, se harán algunas mejoras estéticas y estructurales de forma muy superficiales. Según el mercado los arriendos en el sector están alrededor de 30 a 200 UF, y en arreglos estéticos estructurales se espera una inversión de no más de 300 UF. Con respecto a la compra de equipos se estima en 50 UF. En cuanto a personal, se requerirán 6 personas de forma preliminar (más adelante se profundizará en ello). Y por último, la compra de la mercancía a vender se hace mediante importaciones o compra directa en el puerto de Iquique, con 100 fardos de ropa, tiene una inversión de 20 UF. De forma previa, se estima una inversión inicial del proyecto de 580 UF y en pesos chileno serían \$20.400.000 aproximadamente. Todo lo dicho anteriormente son valores aproximados.

1.1.6. Impactos relacionados con el proyecto

Los impactos del proyecto son dar una experiencia distinta en la compra de ropa vintage, por la posibilidad de ser arreglada y personalizada mediante el taller de customización y arreglos. Dar un énfasis en el cuidado del medio ambiente, esto ayudará a generar conciencia con respecto al consumo de la ropa del fast fashion y ser un aporte en el

cambio de la forma de consumir moda, ayudado del servicio de personalización de la ropa, ya que no solo se arreglarán prendas de la tienda, sino que también podrán ser traídas desde afuera para así darle una segunda oportunidad a la ropa. Finalmente se espera poder competir en precios y así poder bajar el precio de la competencia, que en algunos casos es excesivo.

1.2. METODOLOGÍA

1.2.1. Definición de situación sin proyecto

Hoy en día la compra de ropa americana está en boga, ya que es de fácil acceso, menos costosa y de mejor calidad en la mayoría de las ocasiones. A través de los años han surgido una gran cantidad de tiendas que se dedican a distribuir y vender este tipo de moda.

En Chile se tiene el puerto de Iquique, que es uno de los lugares donde más llega este tipo de ropa, que incluso el 70% de ésta es desperdiciada lo que ayuda a la negociación al momento de adquirir los fardos para comercializarlas en la tienda.

El impacto ambiental que tiene la sobreproducción de prendas está generando un gran problema para el planeta, la forma de consumir la llamada moda vintage es una alternativa para disminuir el impacto ambiental que genera la industria de la moda.

Hoy en día las personas están más interesadas en personalizar sus prendas para darle su propia personalidad. Las técnicas que se emplean en la ropa son bordados, estampados, aplicación de lentejuelas, tachas, y demás. Para esto existen algunos talleres y tiendas que las realizan, pero son poco conocidas.

1.2.2. Definición de situación con proyecto

La tienda de ropa vintage, con taller customización y arreglos abrirá una puerta a personas que quieran obtener prendas exclusivas y de un no alto costo, en comparación con la competencia o en tiendas de fast fashion.

La tienda estará ubicada en Viña del Mar, con decoración, ambiente boutique, buen aroma, música y arte lo que permitirá elevar la experiencia de la compra, será promocionada fuertemente por redes sociales. Abrirá de lunes a sábados con los siguientes horarios; de lunes a viernes de 11:00 a 19:30 y sábados de 12:00 a 20 horas los domingos quedarán para el taller, no se abrirá las puertas al público.

En cuanto al taller de customización y arreglos será llevado a cabo dentro de la tienda con máquinas, equipos, accesorios y utensilios de buena calidad. Este taller estará a cargo de dos personas entendidas en lo que respecta con cocer y arreglar prendas. Funcionará todos los días, pero el domingo quedará exclusivo para atender la demanda y así poder cumplir con todos los pedidos, de primera instancia se espera que los arreglos como la colocación de parches, estampados, lentejuelas, tachas, bordados sean realizadas en el momento, pero en caso de tener una alta solicitud, está el domingo para realizar el servicio.

Las prendas en la tienda están separadas, ya sean jeans, chaquetas, polerones, entre otros. Además del sexo ya sean prendas de mujer u hombre, de acuerdo con el grupo etario en el caso de la ropa de niños una pequeña sección. Las prendas serán exhibidas muy bien panchas y limpias, con sus respectivos precios y colgadores.

Se realizarán ofertas cada 2 meses con las prendas que ya lleven mucho tiempo en la tienda para no tener acumulada la ropa mucho tiempo y así, cada vez que las personas vuelvan a la tienda vean cosas nuevas y sepan que siempre que irán se encontraran con algo nuevo. La oferta, para que salga luego la prenda que está estancada, ser muy tentadora, por ejemplo, con un 50% de descuento. Y ubicadas en un lugar específico y llamativo.

1.2.3. Análisis de separabilidad

Este tipo de análisis sirve para enfocarse en subproyectos y así poder focalizar de manera más detallada, en este proyecto, que es la tienda de ropa vintage con taller de customización y arreglos, no se considera realizar este análisis, porque solo se comercializará ropa de segunda mano y se tendrá un taller. No es pertinente realizar separabilidad.

1.2.4. Método para medición de beneficios y costos

Cuando el proyecto esté sus funciones, los ingresos serán a través de la venta de ropa y el servicio del taller de customización y arreglos.

Los costos asociados al proyecto son:

- Costos de inversión: Son la compra de los equipos, remodelación de la casa, gastos de puesta en marcha, capital de trabajo e imprevistos.

- Costos operacionales: Son el pago de remuneraciones, materia prima, compra de fardos y gastos operacionales en general.

1.2.5. Indicadores

Se utilizarán indicadores que sirven como criterios para realizar los análisis de viabilidad del proyecto. Los indicadores por utilizar serán:

1.2.5.1. Periodo de Recuperación de la Inversión (PRI)

Es el cálculo del periodo de recuperación de la inversión o payback. Es el periodo de tiempo para que el flujo de caja del proyecto cubra el monto de la inversión. Este debe ser menor al horizonte del proyecto.

1.2.5.2. Valor Actual Neto (VAN)

El VAN consiste en actualizar los flujos del proyecto a tiempo presente, a partir de la tasa de descuento dada por el inversionista. Ese es el indicador más utilizado para evaluar proyectos. En este caso se debe considerar que, si el Van es mayor o igual a 0, el proyecto es aceptado y si el VAN menor que 0 el proyecto es rechazado.

1.2.5.3. Tasa Interno de Retorno (TIR)

El TIR sirve para evaluar si el proyecto se encuentra en función de una única tasa de rendimiento anual, en donde la totalidad de los beneficios actualizados sean exactamente iguales a los desembolsos expresados en moneda actual. Aquí el criterio será, si el TIR mayor a la tasa de descuento, el proyecto es aceptado o si el TIR es menor a la tasa de descuento, el proyecto es rechazado.

1.2.6. Criterios de evaluación

El criterio de evaluación de proyecto será desde el punto de vista económico, se aceptará si el VAN ≥ 0 , con un periodo de recuperación de la Inversión de 5 años.

1.2.7. Estructura de evaluación del proyecto

Para llevar a cabo el proyecto es necesario seguir una estructura, que consiste en:

1.2.7.1. Diagnóstico y Metodología

Esta es la primera etapa formal del proyecto, aquí se establecen los objetivos del proyecto, se aportan ideas generalizadas y específicas. Se generan los antecedentes generales y específicos, situación con y sin proyecto, se establecen los posibles beneficios y los costos que se pueden desarrollar en el inicio y la vida del proyecto, se acuerdan los indicadores a análisis y los criterios a utilizar para estudiar que tan conveniente es la puesta en marcha del proyecto.

1.2.7.2. Análisis de Prefactibilidad de Mercado

En esta etapa ya se comienzan a realizar análisis más profundos como la determinación de la demanda, oferta actual y futura. Se estiman proyecciones de precio, se define la locación en relación con la demanda y segmentación de mercado y la forma de comercialización de este servicio.

1.2.7.3. Análisis de prefactibilidad técnica

Este análisis es el responsable de verificar la viabilidad técnica de la elaboración del proyecto, (que en este caso es la creación de una tienda de ropa vintage con taller de customización) las inversiones necesarias para realizar dicha producción tanto en tecnología, infraestructura como en personal y materiales.

El estudio técnico es realizado solo teniendo los datos de estudio de mercado. Teniendo los datos obtenidos como base para la realización de las evaluaciones económicas necesarias.

Finalmente, se establece el proceso productivo que se representara en el diagrama de flujo, donde se podrán identificar los elementos requeridos para el desarrollo eficiente de las actividades del servicio a ofrecer.

1.2.7.4. Análisis de prefactibilidad administrativa, legal, societaria, tributaria, financiera y ambiental

En esta parte de la estructura se deben estudiar las consideraciones legales y normativas vigentes para la aplicación del proyecto, para esto se considerarán las normas municipales, servicio de puestos internos, requisitos comunitarios, y demás. También se estudia la factibilidad económica del proyecto. Finalmente se analiza el impacto ambiental del proyecto

1.2.7.5. Evaluación económica

Acá se aclara si la inversión que se realizará será rentable o no. Con este estudio se deberá determinar cuántos recursos serán necesarios para la realización, expresados en moneda actual, UF

CAPÍTULO 2: ANÁLISIS DE PREFACTIBILIDAD DE MERCADO

2. ANÁLISIS DE PREFACTIBILIDAD DE MERCADO

El análisis de prefactibilidad del mercado consiste en identificar que tan probable es que un producto o servicio, en este caso la tienda de ropa vintage con taller customización y arreglos tenga éxito, ya que estima el porcentaje de demanda que podría tener el proyecto.

2.1. DEFINICIÓN DEL PRODUCTO

A continuación en la tabla 2-1 se indica definición de producto.

Tabla 2-1. Definición de producto.

Definición del producto

Nombre	“Tendencia Vintage”.
Producto	Venta de ropa usada también llamada vintage o ropa americana.
Servicio	Taller de customización y arreglos de prendas.
Localidad	V región, Viña del Mar, sector centro.
Rubro	Comercio al por menor de prendas de vestir.
Tipo de proyecto	Proyecto empresa.

Fuente: Elaboración propia.

2.2. ANÁLISIS DE DEMANDA ACTUAL Y FUTURA

Mediante este análisis y con los datos de la demanda actual se podrá proyectar una demanda futura.

2.2.1. Demanda actual

El consumo de ropa en Chile ha ido en incremento en los últimos 20 años, la compra de vestuario ha aumentado en un 233%, pasando de 15 prendas por persona en promedio en 2007, a 27 (según Euromonitor, 2017) en 2013 y a 50 prendas (según Iglesias, 2021) en 2021.

Según los datos entregados por un estudio realizado por el Centro de Encuestas La Tercera “el 34% de las chilenas que visitan un centro comercial reconoce que compra ropa por lo menos una vez al mes (un 8% lo hace una vez por semana)”. El 9% de los chilenos afirma comprar vestuario masculino más de una vez al mes” (según Scope Market, 2016).

La población objetiva que se quiere como alcance del proyecto se encuentra en la V región. La ciudad de Viña del Mar, que es la comuna donde se realizará el proyecto, es centro del comercio en la región junto con Valparaíso, muchas personas de comunas aledañas van a comprar a Viña del Mar.

A continuación, en la tabla 2-2 se entregará información con respecto la cantidad de población e indicadores de ingresos en la V región según la fuente INE, que obtuvo los datos del Censo.

Tabla 2-2. Población en la V región Valparaíso.

POBLACIÓN	CENSO 2017	PROYECCIÓN 2021
Población Total	1.815.902	1.979.373
Población Zona Urbana	1.652.575	1.814.427
Población Zona Rural	163.327	164.946
Hombre	880.215	968.008
Mujer	935.687	1.011.365

Fuente: INE.

A continuación en la tabla 2-3 se entregará información con respecto a los ingresos de las personas en la V región.

Tabla 2-3. Indicadores de ingreso en la región de Valparaíso.

INDICADORES DE INGRESO	2017
Ingreso autónomo promedio (\$ noviembre 2017)	\$ 822.175
Subsidios monetario promedio del hogar (\$ noviembre 2017)	\$ 30.635

Fuente: INE.

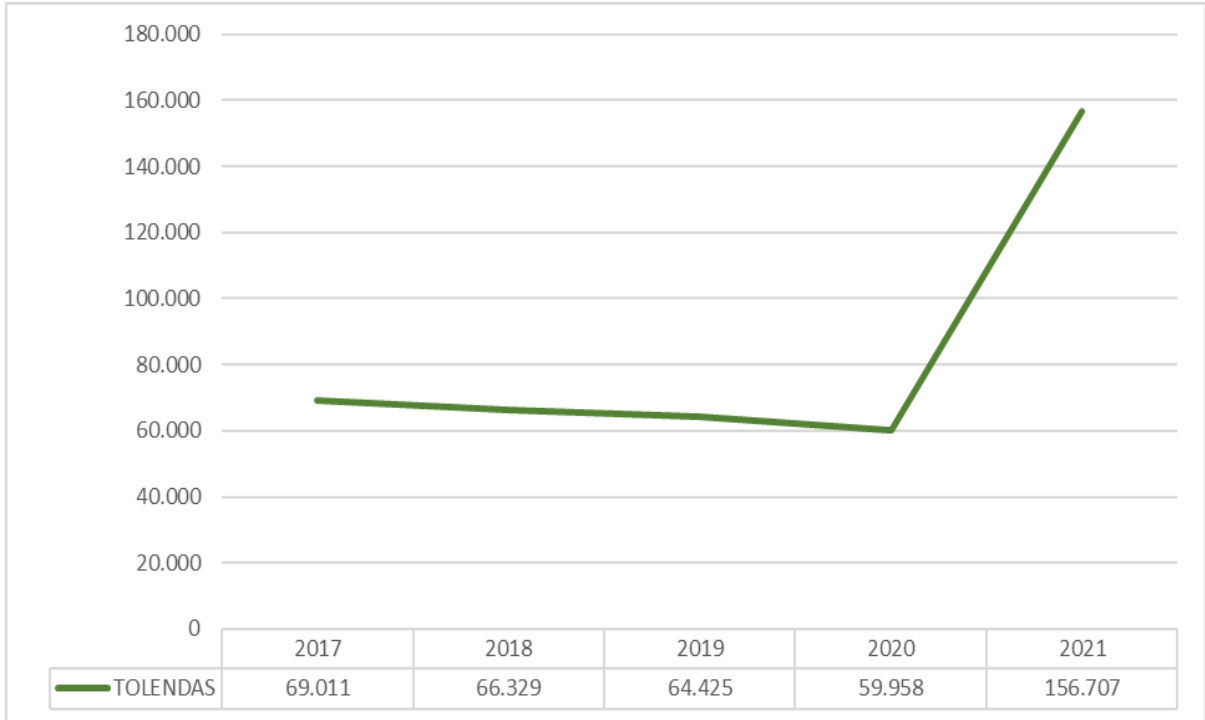
2.2.1.1. Importación de ropa usada en Chile

A continuación, en la tabla 2-4 se muestran los datos estadísticos, en toneladas, de las importaciones de ropa americana en Chile durante el periodo de 2017 al 2021, datos obtenidos del banco central.

Tabla 2-4. Importación de ropa usada en Chile en los últimos 5 años.

AÑO	2017	2018	2019	2020	2021
TOLENDAS	69.011	66.329	64.425	59.958	156.707

Fuente: Banco central de Chile.



Fuente 3: Banco Central de Chile.

Figura 3: Gráfico de toneladas importadas en Chile de 2017 al año 2021.

2.2.2. Demanda futura

2.2.2.1. Encuesta

Con los datos mencionados en el ítem de demanda actual, se puede realizar el cálculo para determinar el tamaño de muestra para saber cuántas personas deben ser

encuestadas. La población que se considerará para realizar el cálculo corresponde a la ciudad de Viña del Mar, que cuenta con 326.759 habitantes, según el censo 2017.

La fórmula es:

$$\text{Tamaño de la muestra} = \frac{k^2 * p * q * N}{(e^2 * (N - 1)) + K^2 * p * q}$$

El valor k, es la probabilidad que la muestra refleje de forma precisa las actitudes de la población, el más utilizado para determinar el tamaño de la muestra es del 95% (es el utilizado para realizar el cálculo), con un porcentaje “e” que es de error de 10%. El cálculo entrega un valor “n” de 97, que será el número de personas que deben ser encuestadas.

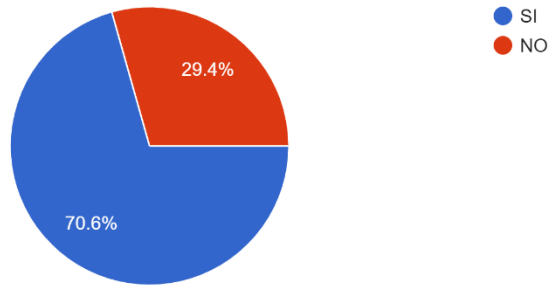
Se realizó la encuesta con 17 preguntas a más de 97 ciudadanos de Viña del Mar, por redes sociales principalmente difundida por Instagram, durante el mes de septiembre del año 2022, las personas que no son consumidores de ropa usada finalizan su encuesta con la primera pregunta. A continuación, las preguntas con sus respectivos gráficos de acuerdo con la preferencia por alternativas.

- Pregunta 1. ¿Eres consumidor de ropa usada, americana, de segunda mano o vintage?

Tabla 2-6. Cantidad de respuestas por alternativas.

Alternativa	Cantidad
SÍ	101
NO	31

Fuente: Elaboración propia.



Fuente 4: Elaboración propia.

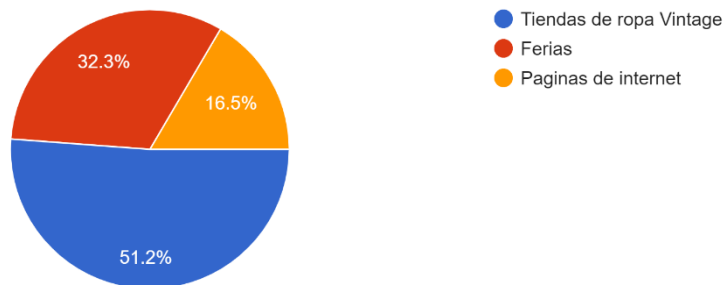
Figura 4: Gráfico 1.

- Pregunta 2. ¿Dónde compras la ropa de segunda mano?

Tabla 2-7. Cantidad de respuestas por alternativas.

Alternativa	Cantidad
Tienda de ropa Vintage	51
Ferias	33
Páginas de internet	17

Fuente: Elaboración propia.



Fuente 5: Elaboración propia.

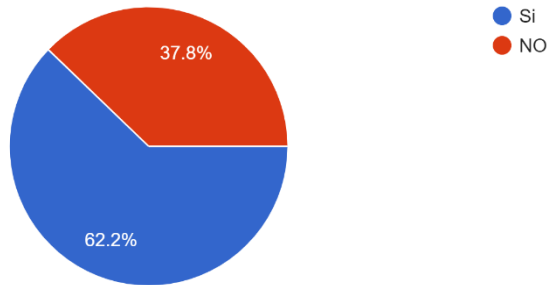
Figura 5: Gráfico 2.

- **Pregunta 3. ¿Te gusta personalizar tu ropa?**

Tabla 2-8. Cantidad de respuestas por alternativas.

Alternativa	Cantidad
SÍ	63
NO	38

Fuente: Elaboración propia.



Fuente 6: Elaboración propia.

Figura 6: Gráfico 3.

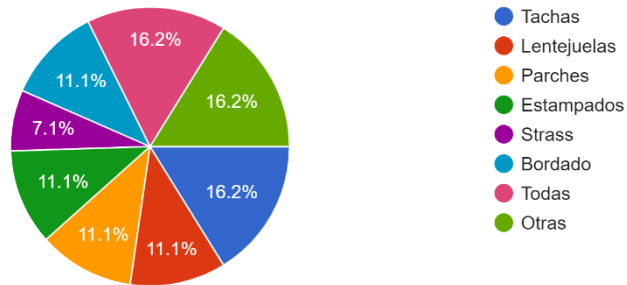
- **Pregunta 4. ¿Qué arreglos te gusta agregar a tu ropa?**

Tabla 2-9. Cantidad de respuestas por alternativas.

Alternativa	Cantidad
Tachas	17
Lentejuelas	11
Parches	11

Estampados	12
Strass	7
Bordado	11
Todas	16
Otras	16

Fuente: Elaboración propia.



Fuente 5: Elaboración propia.

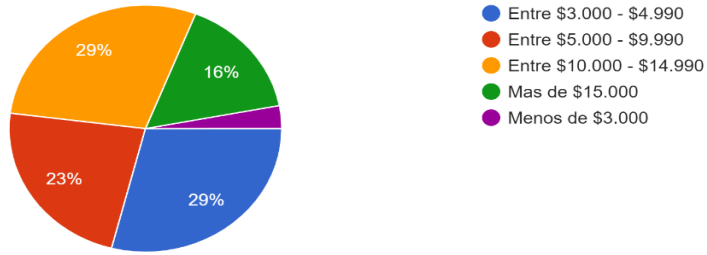
Figura 6: Gráfico 4.

- Pregunta 5. ¿Cuánto estarías dispuesto a pagar por un arreglo o customización de una prenda a tu gusto?

Tabla 2-10. Cantidad de respuestas por alternativas.

Alternativa	Cantidad
Entre \$3.000 – 4.990	29
Entre \$5.000 – 9.990	23
Entre \$10.000 - \$14.990	29
Mas de \$15.000	16
Menos de \$3.000	4

Fuente: Elaboración propia.



Fuente 6: Elaboración propia.

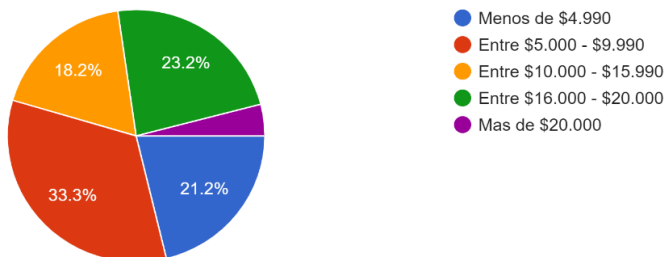
Figura 7: Gráfico 5.

- Pregunta 6. ¿Cuánto estarías dispuesto a pagar por una chaqueta de la ropa americana?

Tabla 2-11. Cantidad de respuestas por alternativas.

Alternativa	Cantidad
Menos de \$4.990	21
Entre \$5.000 - \$9.990	33
Entre \$10.000 - 15.990	18
Entre 16.000 - \$20.000	23
Mas de 20.000	6

Fuente: Elaboración propia.



Fuente 7: Elaboración propia.

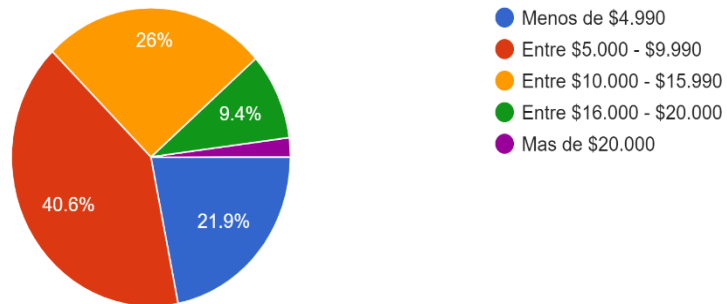
Figura 8: Gráfico 6.

- Pregunta 7. ¿Cuánto estarías dispuesto a pagar por una polera de la ropa americana?

Tabla 2-12. Cantidad de respuestas por alternativas.

Alternativa	Cantidad
Menos de \$4.990	22
Entre \$5.000 - \$9.990	41
Entre \$10.000 - 15.990	26
Entre 16.000 - \$20.000	10
Mas de 20.000	2

Fuente: Elaboración propia.



Fuente 10: Elaboración propia.

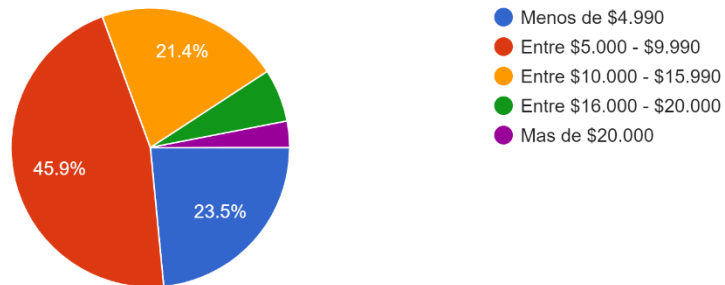
Figura 9 :Gráfico 7.

- Pregunta 8. ¿Cuánto estarías dispuesto a pagar por una blusa o camisa de la ropa americana?

Tabla 2-13. Cantidad de respuestas por alternativas.

Alternativa	Cantidad
Menos de \$4.990	24
Entre \$5.000 - \$9.990	46
Entre \$10.000 - 15.990	22
Entre 16.000 - \$20.000	7
Mas de 20.000	3

Fuente: Elaboración propia.



Fuente 11: Elaboración propia.

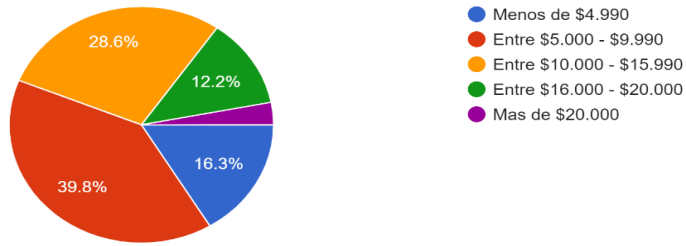
Figura 11: Gráfico 8.

- Pregunta 9. ¿Cuánto estarías dispuesto a pagar por un polerón de la ropa americana?

Tabla 2-14. Cantidad de respuestas por alternativas.

Alternativa	Cantidad
Menos de \$4.990	16
Entre \$5.000 - \$9.990	40
Entre \$10.000 - 15.990	29
Entre 16.000 - \$20.000	12
Mas de 20.000	3

Fuente: Elaboración propia.



Fuente 12: Elaboración propia.

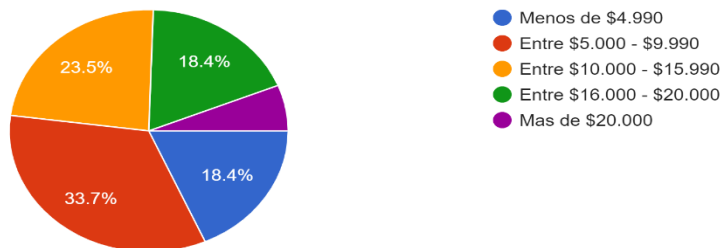
Figura 12: Gráfico 9.

- Pregunta 10. ¿Cuánto estarías dispuesto a pagar por un abrigo de la ropa americana?

Tabla 2-15. Cantidad de respuestas por alternativas.

Alternativa	Cantidad
Menos de \$4.990	18
Entre \$5.000 - \$9.990	33
Entre \$10.000 - 15.990	25
Entre 16.000 - \$20.000	18
Mas de 20.000	6

Fuente: Elaboración propia.



Fuente 13: Elaboración propia.

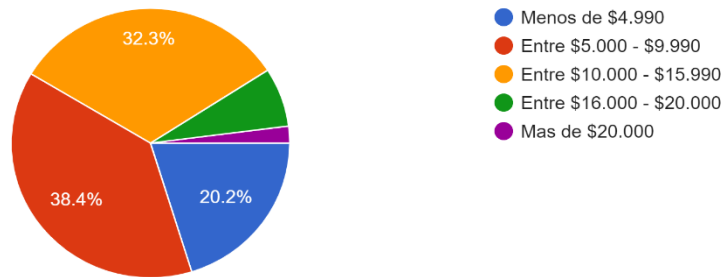
Figura 13: Gráfico 10.

- Pregunta 11. ¿Cuánto estarías dispuesto a pagar por un blazer de la ropa americana?

Tabla 2-16. Cantidad de respuestas por alternativas.

Alternativa	Cantidad
Menos de \$4.990	20
Entre \$5.000 - \$9.990	39
Entre \$10.000 - 15.990	34
Entre 16.000 - \$20.000	7
Mas de 20.000	2

Fuente: Elaboración propia.



Fuente 14: Elaboración propia.

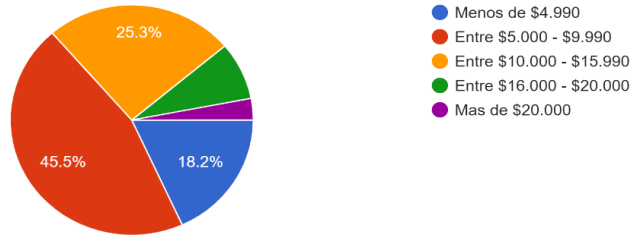
Figura 14: Gráfico 11.

- Pregunta 12. ¿Cuánto estarías dispuesto a pagar por un sweater de la ropa americana?

Tabla 2-17. Cantidad de respuestas por alternativas.

Alternativa	Cantidad
Menos de \$4.990	18
Entre \$5.000 - \$9.990	46
Entre \$10.000 - 15.990	26
Entre 16.000 - \$20.000	8
Mas de 20.000	3

Fuente: Elaboración propia.



Fuente 15: Elaboración propia.

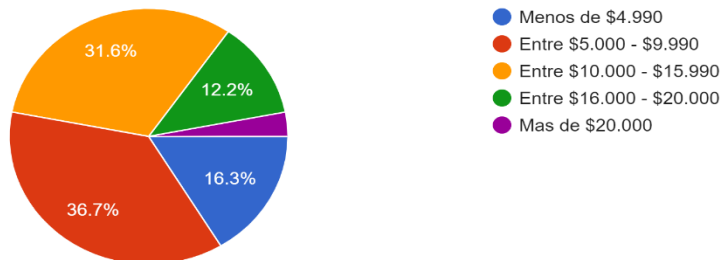
Figura 15: Gráfico 12.

- Pregunta 13. ¿Cuánto estarías dispuesto a pagar por un vestido de la ropa americana?

Tabla 2-18. Cantidad de respuestas por alternativas.

Alternativa	Cantidad
Menos de \$4.990	17
Entre \$5.000 - \$9.990	37
Entre \$10.000 - 15.990	32
Entre 16.000 - \$20.000	12
Mas de 20.000	3

Fuente: Elaboración propia.



Fuente 16: Elaboración propia.

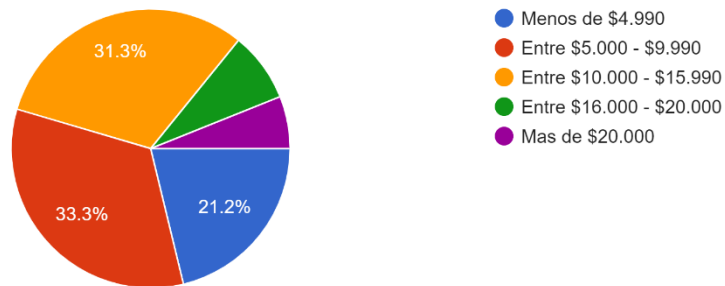
Figura 16: Gráfico 13.

- Pregunta 14. ¿Cuánto estarías dispuesto a pagar por una falda de la ropa americana?

Tabla 2-19. Cantidad de respuestas por alternativas.

Alternativa	Cantidad
Menos de \$4.990	21
Entre \$5.000 - \$9.990	34
Entre \$10.000 - 15.990	31
Entre 16.000 - \$20.000	8
Mas de 20.000	6

Fuente: Elaboración propia.



Fuente 17: Elaboración propia.

Figura 17: Gráfico 14.

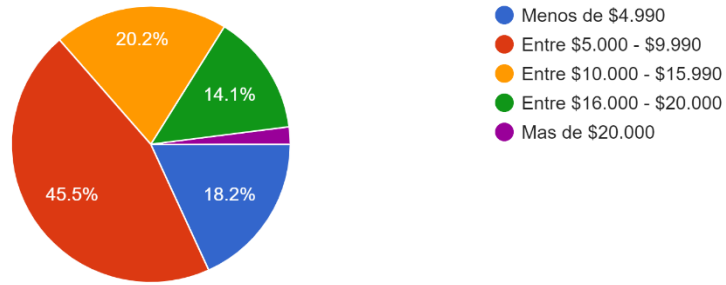
- Pregunta 15. ¿Cuánto estarías dispuesto a pagar por un pantalón de la ropa americana?

Tabla 2-20. Cantidad de respuestas por alternativas.

Alternativa	Cantidad
Menos de \$4.990	18
Entre \$5.000 - \$9.990	46

Entre \$10.000 - 15.990	20
Entre 16.000 - \$20.000	14
Mas de 20.000	2

Fuente: Elaboración propia.



Fuente 18: Elaboración propia.

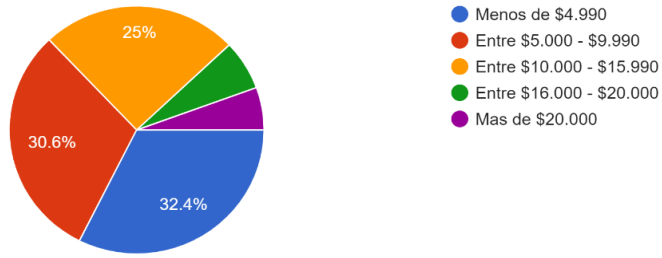
Figura 18: Gráfico 15.

- Pregunta 16. ¿Cuánto estarías dispuesto a pagar por un short de la ropa americana?

Tabla 2-21. Cantidad de respuestas por alternativas.

Alternativa	Cantidad
Menos de \$4.990	33
Entre \$5.000 - \$9.990	31
Entre \$10.000 - 15.990	25
Entre 16.000 - \$20.000	6
Mas de 20.000	6

Fuente: Elaboración propia.



Fuente 19: Elaboración propia.

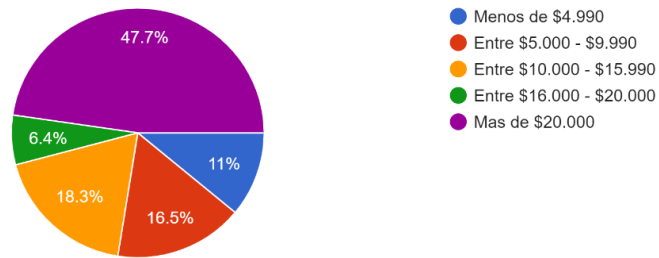
Figura 19: Gráfico 16.

- Pregunta 17. ¿Cuánto estarías dispuesto a pagar por una prenda de marca de lujo de la ropa americana?

Tabla 2-22. Cantidad de respuestas por alternativas.

Alternativa	Cantidad
Menos de \$4.990	11
Entre \$5.000 - \$9.990	17
Entre \$10.000 - 15.990	19
Entre 16.000 - \$20.000	6
Mas de 20.000	48

Fuente: Elaboración propia.



Fuente 20: Elaboración propia.

Figura 20: Gráfico 17.

Se puede concluir con los resultados de la encuesta que casi un 71% de las personas es consumidora de ropa americana y que el 51% la compra en tiendas, por otro lado, el 62% de las personas encuestadas le gusta y/o hace arreglos a su ropa. Las preguntas con respecto a los precios que estarían dispuestos a pagar de acuerdo con los tipos de prendas ayudarán a realizar la determinación de niveles de precio y proyecciones.

Para realizar una estimación de la demanda, se realizarán varios filtros para llegar al resultado más cercano.

- Población objetiva es de 326.759
- A. Primer filtro, según encuesta el 71% de la población es consumidora de ropa usada, entonces de los 326.759, son: 231.999 de personas.
- B. Segundo filtro, según encuesta, el 51% de la población compra en tiendas, entonces de los 231.999, son: 118.319 de personas.
- C. Tercer filtro, según averiguaciones y consultas realizadas con los locatarios aledaños al lugar donde se llevaría el proyecto, dicen que del 100% de los habitantes de Viña del Mar y clientes del Mall Marina Arauco, el 10% en promedio es cliente en el sector y consume en sus tiendas, entonces de los 118.319, son: 11.832 de personas.
- D. Quinto filtro, según un estudio de BIG DATA en el 2017 dice que el 63% de los visitantes de una tienda sale sin comprar nada, entonces el 35% realiza una compra, entonces de los 11.832, son: 4.141 personas.
- E. Sexto filtro, según un estudio de Rare Consulting, la fidelización de los clientes se puede lograr al entregarles un producto o servicio innovador que los haga parte en el proceso de construcción del producto entregándoles la opción de personalizar lo que compran, el servicio innovador que se ofrecerá será el taller de customización y arreglos. En el estudio se plantea que la personalización es la prioridad más alta al

conducir a índices de lealtad y que los porcentajes de clientes leales por generación son 50% para la Generación Z y los Millennials, 48% para la Generación X y 40% para los Baby Boomers (según Rare Consulting, 2017). El proyecto se enfocará en la generación Millennials y generación Z, que ambas son de 50%, entonces de los 4.141, son: 2.071 personas.

La tasa de crecimiento anual del mercado de la ropa americana es de un 13% (según A.T. Kearney), es el porcentaje que se utilizará para realizar el crecimiento del segundo año hasta llegar a un 25% en el quinto año, este porcentaje es el aumento que proyecta una tienda establecida llamada BOW! que vende ropa vintage estadounidense y europea en siete tiendas, en Santiago y Providencia, la marca proyecta un crecimiento de 25% en sus locales.

El chileno compra en promedio 50 prendas al año (según Iglesias, 2021). Las empresas Unilever y Adimark realizaron un estudio en residentes en Antofagasta, La Serena, Viña del Mar, Valparaíso, Santiago, Concepción y Puerto Montt, concluyó que, en promedio, las mujeres chilenas gastan 49 mil pesos mensuales en comprar ropa. El estudio entrega información de cuáles son las prendas que más compran de acuerdo con su categoría que en la tabla 2-23 se verán reflejadas como porcentaje de compra por categoría de prendas y también que del 100% de su closet, el 27% en promedio es de ropa de segunda mano, es decir, que de las 50 prendas que compran anualmente 14 son prendas de ropa usada. Esta información ayudará a calcular el precio típico ponderado para efectos de cálculos posteriores y se utilizaron los precios de cada prenda que se estima poner en el proyecto. A continuación se muestra tabla 2-23 que entrega la proyección de la demanda de acuerdo con las prendas.

Tabla 2-23. Proyección de demanda de acuerdo con las prendas.

Prenda/Producto	Precio en pesos	Prendas compradas por 1 cliente al año	% de compra por categoría de prendas, según datos de la encuesta de Unilever y Adimark	Venta anual
Poleras	\$7.990	2	15%	\$16.180
Blusas o camisas	\$8.990	1	9%	\$10.923
Chaquetas	\$15.990	1	8%	\$17.269
Polerones	\$8.990	2	15%	\$18.205
Abrigos	\$19.990	1	3%	\$8.096
Blazer	\$7.990	1	5%	\$5.393
Sweaters	\$6.990	2	15%	\$14.155
Vestidos	\$10.990	1	7%	\$10.386
Faldas	\$5.990	1	6%	\$4.852
Pantalones	\$9.990	1	10%	\$13.487
Shorts	\$4.990	1	5%	\$3.368
Prendas de marcas de lujo	\$30.000	1	2%	\$8.100
	Total, de compra por 1 cliente al año	14	100%	\$130.413
			Precio típico ponderado	\$10.868 (0.32 UF)

Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de Unilever y Adimark.

Se estima según proyecciones que de las 14 prendas de ropa usada que una persona compra al año, los clientes de la tienda compren 5 de éstas en la tienda del proyecto. A continuación en la tabla 2-24 se muestra estimación de la demanda.

Tabla 2-24. Estimación de la demanda.

	AÑO 1	AÑO 2 (+13%)	AÑO 3 (+17%)	AÑO 4 (+21%)	AÑO 5 (+25%)
Estimación de la demanda de clientes	2.071	2.340	2.738	3.312	4.141
Estimación de la demanda en cantidad de prendas (clientes*5 prendas)	10.353	11.699	13.688	16.562	20.703

Fuente: Elaboración propia.

Según con la proyección de la demanda del taller de customización y arreglos, es de 62% de los compradores según la encuesta utilizarían el servicio del taller, entonces de los 2.071, son 1.284 clientes al año que de las 5 prendas que compren, según estimaciones 3 de éstas serían arregladas y/o customizadas por el taller. A continuación en la tabla 2-25 se muestra la estimación de la demanda del taller.

Tabla 2-25. Estimación de la demanda del taller de customización y arreglos.

	AÑO 1	AÑO 2 (+5%)	AÑO 3 (+5%)	AÑO 4 (+5%)	AÑO 5 (+5%)
Estimación de la demanda de clientes	2.071	2.340	2.738	3.312	4.141
Estimación de clientes que usen el servicio del taller (62%)	1.284	1.451	1.697	2.054	2.567
Estimación de la cantidad de prendas customizadas y/o arregladas en el taller (clientes*3 prendas)	3.851	4.352	5.092	6.161	7.701

Fuente: Elaboración propia.

2.2.2.2. Capacidad productiva

Se utilizará el sistema de revisión continua para controlar el stock de la tienda, la idea del proyecto es tener siempre una cantidad fija de cada prenda exhibida, y así mantener el orden en los percheros, para que la ropa no se vea desordenado y los clientes puedan ver cada prenda.

El número total de prendas en que tendría capacidad la tienda de ser exhibidas es de 1.800 prendas en stock. En bodega según cálculos caben 30 fardos que contienen en promedio 135 prendas, entonces la bodega almacenará 4.050 prendas, solo es una estimación, ya que dependerá de la cantidad de prendas que pueda traer un fardo. La ropa que esté en lavandería y planchado, lista para salir a exhibición, serían 200 prendas.

Si se comprarán 30 fardos mensuales, serían 4.050 prendas que se podría vender mensualmente y al año son 48.600 prendas de ropa.

El servicio taller de customización y arreglos cubrirá la demanda, que depende del tipo de técnica aplicada a la prenda y demás cosas, de ser excedida su capacidad productiva, la tienda tendrá cerrado el domingo para cubrir la demanda. Se estima que el taller podrá realizar en 1 hora 2 arreglos o customización y la jornada de la tienda tiene en promedio 9 horas al día de lunes a sábado (domingo de forma excepcional), entonces serán 18 prendas que podrán ser intervenidas por día, a la semana 126, al mes 540 y anual 6.480 prendas.

A continuación, en la tabla 2-26 se muestra la cantidad de prendas en exhibición según su categoría.

Tabla 2-26. Cantidad de prendas en stock.

Prenda/Producto	Cantidad
Poleras	300
Blusas o camisas	200
Chaquetas	150
Polerones	300
Abrigos	40
Blazer	80
Sweaters	250
Vestidos	80
Faldas	60
Pantalones	250
Shorts	80
Prendas de marcas de lujo	15

Fuente: Elaboración propia.

2.3. VARIABLES QUE AFECTAN A LA DEMANDA

Los factores que afectan la demanda son:

El contexto mundial y país, ya es sabido que vivimos una pandemia, lo que produjo una crisis a nivel mundial e hizo que la mayoría del mundo hiciera cuarentenas, lo que impidió la libre circulación y producto de ello los rubros de la comercialización de moda se vieron afectas debido a que no son tan importantes como el rubro de los alimentos. Por otro lado, a fines del año 2019 se vivió un estallido social y produjo una gran cantidad de locales comerciales quemados y saqueados.

Aspecto Económicos; vivimos en una crisis económica, lo que produce que la población compre menos, aunque el tipo de prendas que se vende en el proyecto de la tienda vintage es una alternativa de bajo costo para los días de crisis.

La preferencia de los clientes, el deseo constante por la novedad es una de las cosas que se deben tomar en cuenta en relación con las decisiones del consumidor, por ello se tendrá muy en cuenta la renovación de prendas y alternativas de rápida salida de la ropa que no esté mucho tiempo (con ofertas). El cliente también es muy sensible al precio y la mayoría de las ocasiones preferían una alternativa de más bajo costo, y eso es solo una de las principales porque hay un sinfín de otras preferencias que tiene cada consumidor.

2.4. ANÁLISIS DE LA OFERTA ACTUAL Y FUTURA

La oferta de ropa vintage en Viña del Mar está principalmente en tiendas y en ferias. Las principales tiendas son “Nostalgic”, “Emporio Vintage”, “Bazar Americano” y “Orange Blue”. Estas tiendas ofrecen la experiencia de boutique, pero los precios son elevados, por ejemplo, una chaqueta de mezclilla tiene un precio de \$35.990 pesos, un precio igual que en tiendas de Retail, pero ahí son nuevas. La opción de menos costo está en la feria Achupallas, ubicada la zona alta de Viña del Mar, lugar en donde se venden las prendas a un muy bajo costo, pero éstas, no están bien exhibidas, debido a que los fardos de ropa son abiertos en el suelo y vendidos arrugados, por ejemplo, esto genera que las prendas no sean bien visibilizadas y producto de ello no son compradas, ahí la experiencia de compra es más caótica.

Con respecto al taller de customización y arreglos, Paris y Falabella están implementando este servicio, pero principalmente en sus tiendas de Santiago. Su servicio consta de técnicas de customización como tachas, realizar bastas, ajustes, lentejuelas y demás.

El taller F de Falabella, ubicado en Santiago. Tiene enlistados los precios del taller con respecto a los arreglos como bastas y ajustes por decir algunos, estos dependen de la prenda, su tamaño, material. Se debe agendar una hora previa para determinar el precio de los arreglos y la disponibilidad del taller. La customización se realiza la mayoría de las veces de inmediato, la página web de Falabella tiene publicado sus precios, de acuerdo con el tipo de técnica como se muestra en la figura 21.

ESTAMPADO



Chico \$3.990 - Grande \$5.990

IMPRESIÓN LASER



Chico \$4.990

TACHAS, PERLAS Y STRASS



Chico \$2.990 - Grande \$9.990

BORDADO



Chico \$2.990 - Grande \$4.990
Especial \$6.990

Fuente 21: Tienda.falabella.com.

Figura 21: Precios del taller.

El mercado en Viña del Mar tiene una ausencia de talleres de arreglo y customización de este tipo, a no ser que sean en específico talleres de costura, sastré y demás.

En relación con las tiendas de ropa Vintage en la zona tienen una característica destacable, su aspecto, cuidada decoración, inmobiliario, entre otros, pero en cuanto a precios se exceden, las ferias son mucho más baratas, pero el público que se apunta en el proyecto no es el que visita muy frecuentemente la ferias por la experiencia de la compra.

En el sector donde se quiere realizar el proyecto hay ausencia de este tipo de tiendas, ya más cercano a la calle Valparaíso están concentradas, junto al Mall Marina Aruco no hay.

2.5. COMPORTAMIENTO DEL MERCADO

La compra de ropa vintage está un incremento en el país, cada vez se importa más de estas prendas y para realizar el estudio del comportamiento de mercado que está en crecimiento se realizará análisis FODA. (Visualizado en tiempo futuro cuando el proyecto ya esté en operación).

2.5.1. Análisis del medio externo

2.5.1.1. Oportunidades

- Mercado en crecimiento.
- Promoción más económica a través de internet y redes sociales.
- Costo de mercancía (prendas) bajo.

2.5.1.2. Amenazas

- Nuevos participantes en el mercado.
- Crisis económicas y sociales.
- Cambio en las necesidades y gustos de los consumidores.

2.5.2. Análisis del medio interno

Este análisis es una estimación de cuando el proyecto ya esté implementado.

2.5.2.1. Fortalezas

- Calidad alta y precios bajos de las prendas.
- Innovación con el taller de customización y arreglos.
- Producto diferenciado.
- Ubicación estratégica, para lograr la captación de un alto flujo de compradores cercanos al Mall Marina Arauco.
- Precios accesibles.

2.5.2.2. Debilidades

- No contar con una página web para vender los productos (son todas las prendas distintas y únicas lo que hace difícil la publicación de cada una de ellas).
- Ser nuevo en el mercado.

2.6. DETERMINACIÓN DE NIVELES DE PRECIO Y PROYECCIONES

Para realizar los niveles de precios se debe estudiar el generar ganancias, cubrir los gastos y costos e ir recuperando la inversión en un plazo lo más corto posible, realizar este análisis es muy importante porque se debe cubrir todos los ítems mencionados anteriormente y generar una satisfacción al cliente, ya que la estrategia del proyecto es competir con los precios en comparación con las otras tiendas que hay en el mercado.

Los precios se ajustarán un 5% anualmente, pero los primeros 2 años se congelarán para no impactar en los clientes y así esperar a posicionarse en el mercado.

Con los resultados de la encuesta realizada se pueden ajustar los precios de acuerdo con el cliente, y así obtener de ganancias y cubrir gastos para poder llegar a un equilibrio. A continuación en la tabla 2-27 se muestran los precios de la tienda Tendencia Vintage.

Tabla 2-27. Precios de las prendas.

Prenda/Producto	Precio en pesos
Poleras	\$7.990
Blusas o camisas	\$8.990
Chaquetas	\$15.990
Polerones	\$8.990
Abrigos	\$19.990
Blazer	\$7.990
Sweaters	\$6.990
Vestidos	\$10.990
Faldas	\$5.990
Pantalones	\$9.990
Shorts	\$4.990
Prendas de marcas de lujo	\$30.000

Fuente: Elaboración Propia.

Tabla 2-28. Precios del taller de customización y arreglos.

Vestuario	Chico	Grande	
	(precio en pesos)	(precio en pesos)	
Estampado	\$5.990	\$7.990	
Bordado	\$3.990	\$5.990	
	5 tachas	10 tachas	15 tachas
Aplicación tachas	\$3.990	\$5.990	\$7.990
Aplicación con ojettillos (10 ojettillos)	\$4.990		
Aplicación strass	\$4.990	\$11.990	
	Chico	Mediano	Grande
Parche	\$3.990	\$5.990	\$6.990
Pin metálico	\$2.990		
Rotura	\$1.990	\$2.990	\$3.990
Cinta 1 metro	\$4.990		
Parche personalizado (3 unidades)	\$3.990		
Parche personalizado (5 unidades)	\$5.990		
Bastas	\$4.990		
Deshilachado	\$2.990		
Transformación			
Corte + deshilachado	\$5.990		
Ajuste de pantalón	\$5.990		
Ajuste de chaquetas o blazer	\$10.990		
Transformación de prenda a bolso	\$5.990		

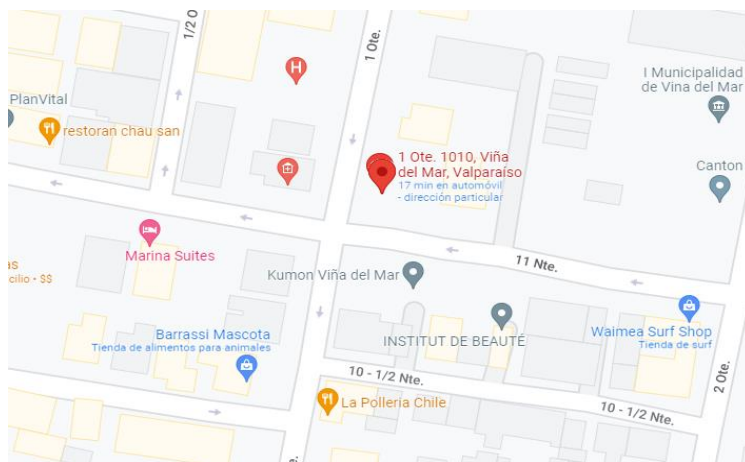
Fuente: Elaboración Propia.

2.7. ANÁLISIS DE LOCALIZACIÓN

La ubicación de la tienda de ropa vintage será en la Quinta región, en la ciudad de Viña del Mar, porque esta es una región con gran población y en comparación con Santiago que tiene una gran cantidad de tiendas y mall, la quinta región tiene muy pocas, en Viña

del Mar está el Mall más importante de la región, el Mall Marina Arauco, quien atrae una gran cantidad de personas de otras comunas de la región como las ciudades de Valparaíso, Quilpué, Villa alemana, Olmué por decir algunas, junto al Mall hay una gran cantidad de locales comerciales que han surgido y que se han beneficiado de la gente que atrae el centro comercial.

Ubicación: 1010 1 Ote. Viña del Mar, Valparaíso



Fuente22: Google maps.

Figura 22: Ubicación de casa en arriendo.



Fuente 23: casas.mitula.cl.

Figura 23: Casa en arriendo.



Fuente 24: casas.mitula.cl.

Figura 24: interior casa en arriendo.



Fuente 25: casas.mitula.cl.

Figura 25: interior casa en arriendo.

2.8. ANÁLISIS DEL SISTEMA DE COMERCIALIZACIÓN

El estudio se llevará a cabo mediante el análisis de Porter que es un diagrama estratégico muy utilizado en el sector de los negocios que sirve para analizar las fuerzas competitivas de una empresa, que en este proyecto es la tienda llamada Tendencia Vintage.

2.8.1.1. Amenazas de los nuevos entrantes

El mercado de ropa vintage también llamada americana tiene un alto ingreso de nuevos competidores, la mayoría no presenta propuestas tan innovadoras. Solo son una tienda más de ropa usada. Es por esta razón que aún hay espacio para desarrollar nuevas propuestas de innovación. El proyecto apunta a posicionarse por su propuesta de taller de customización y arreglos, y es en lo que busca diferenciarse del mercado de tiendas de ropa americana en Viña del mar.

2.8.1.2. Amenaza de sustitutos

Los sustitutos del proyecto, en cuanto al servicio de customización y arreglos se consideran sustitutos los talleres y personas que se dedican a hacer arreglos de prendas. La amenaza de sustitutos es media-alta, debido a que estos servicios son buenos sustitutos a la hora de querer arreglar una prenda, pero dependerá de la calidad del trabajo y del tiempo de disponibilidad del taller.

2.8.1.3. Poder de negociación de los proveedores

El poder de negociación que tienen los proveedores es medio, debido a que existe mucha oferta de fardos, principalmente en Iquique, que cuenta con lugares en donde se venden los fardos listos y otras en donde se puede seleccionar las prendas de los fardos, pero todo eso depende de la voluntad del proveedor, se debe tener en consideración que el éxito del proyecto será ayudándose de sus proveedores, para lograr obtener los mejores productos y de esta forma obtener la calidad, exclusividad y precios bajos, que se menciona a lo largo del informe. Con el pasar de los años, cuando la tienda logre posicionarse en el mercado de Viña del Mar y aumente su nivel de ventas, de existir algún problema con los proveedores y no de encontrar un buen proveedor en el país,

existe la posibilidad de ir directamente al país de donde se desee importar ropa reciclada y traerla directamente desde Estados Unidos o Europa. Las ventajas de abastecer el negocio por importación directa son los costos de adquisición que se pueden lograr por compra por volumen y la desventaja es que los costos de transporte son elevados y se debe transportar una gran cantidad para que sea conveniente, además para poder almacenar toda esa cantidad de ropa se necesita de una bodega adicional.

2.8.1.4. Poder de negociación de los consumidores

El poder de negociación que tiene los consumidores de la tienda es medio, ya que pueden ir a otras tiendas de ropa vintage o ferias (en las ferias los precios un poco más bajos), pero no encontrarán un servicio y experiencia de compra como en la tienda, ya que tendrán la opción de personalizar y arreglar sus prendas. Además, de tener precios altamente competitivos, los arreglos serán más baratos que en la competencia si se compara precio/calidad, con una garantía de hasta seis meses por cualquier arreglo realizado en la tienda. La experiencia de compra es el principal motivador de compra y fidelización de clientes, con una tienda con decoración, aroma, disposición, entre otras cualidades únicas que eleven la experiencia del servicio y producto, un pilar fundamental son todos los colaboradores que están preparados para asesorar a los clientes acerca de las tendencias de la moda.

2.8.1.5. Rivalidad de la industria

La competencia son todas las tiendas que vendan en mayor o menor ropa americana, siendo los exponentes más grandes y con mayor experiencia en este mercado Orange Blue, Nostalgic y Emporio Vintage. Para poder competir con todas estas tiendas se debe poder diferenciar entregando un producto, servicio o experiencia de compra distinta a sus competidores. Es por esta razón que dichos competidores solo rivalizan por el tipo de producto, pero el servicio del taller de customización y arreglos dentro de una tienda

de ropa se escapa de lo que existe en el mercado, marcando una ventaja que, en un principio la rivalidad con la competencia será media-baja hasta que el tipo de servicio del taller sea implementado en otras tiendas o que las multinacionales Paris y Falabella implementen el servicio de customización y arreglos en la ciudad, la rivalidad ascendería a media-alta.

2.8.2. Promoción

La promoción se anunciará mediante redes sociales, principalmente en Instagram y TIKTOK. Se informará sobre las prendas que estén en descuento y novedades. La ropa que será ofertada serán la prendas que estén más de 2 meses en los percheros, estas prendas serán cambiadas de lugar y etiquetadas con el descuento ya sea de 50% hasta un 80%, las prendas pasaran al sector de ofertas que dependerá del tiempo que el producto esté en la tienda exhibido (ejemplo si un jean de \$9.990 está más de 2 meses se cambia al colgador de las ofertas con un 50% de descuento y por \$4.995, luego de más tiempo irá aumentando la oferta hasta que sea vendido). La finalidad de esto es que la ropa no este mucho tiempo y así generar una circulación rápida de productos, para poder ir colgando nuevas prendas en los percheros y de esta manera los clientes cada vez que se dirijan a la tienda encuentren nueva ropa.

El marketing de la tienda que se realizará por redes sociales como Instagram, que según estudios el 39% de los millennials cuenta con un perfil en Instagram y lo actualiza un 18% más que el resto de la comunidad, (según el Estudio del Observatorio de Redes de la consultora The Cocktail Analysis), es por esta razón que es de suma importancia el tener una cuenta en Instagram, en la cual se trabajará en estrategias como pagar la opción de publicidad que cuenta la aplicación para llegar a los clientes mediante el algoritmo que detecta a los clientes con los gustos y perfil de consumidor buscado. La aplicación estrella en estos días es TIKTOK, en esta plataforma es muy fácil realizar videos virales y hacer publicidad, se puede usar esta herramienta para hacer concursos, videos mostrando la tienda y fotos de las prendas que se pueden conseguir en ella. Hoy

es de vital importancia que el público se sienta parte de un negocio, Instagram y TIKTOK es una buena herramienta para lograr una mejor conexión con el cliente y tener la oportunidad de encuentro de encontrar nuevos compradores.

La otra estrategia de promoción es el boca a boca, que es básicamente cuando un cliente satisfecho por un producto o servicio recomienda la experiencia a otras personas, esta forma de promociones es de las más importantes debido a que va por recomendación directa.

CAPÍTULO 3: ANÁLISIS DE PREFACTIBILIDAD TÉCNICA

3. ANÁLISIS DE PREFACTIBILIDAD TÉCNICA

En esta parte del informe se estudian los aspectos técnicos que se requieren para llevar el proyecto a cabo, como la cuantificación de los insumos, procesos críticos, estudio de la inversión inicial y demás. La moneda a utilizar será la UF, donde 1 UF es igual a \$34.817,58 pesos chilenos (20/11/2022).

3.1. DESCRIPCIÓN Y SELECCIÓN DE PROCESOS

Se definirán los procesos necesarios para la puesta en marcha de la tienda de ropa vintage con taller de customización y arreglos, la visión del proyecto será aportar un sello distintivo a los usuarios, donde el primer compromiso será entregar un servicio de calidad, para así fidelizar y atraer nuevamente al cliente.

3.1.1. Adquisición y compras

Para llevar a cabo el proyecto de la tienda se debe resolver la adquisición del inmueble, la compra de los equipos, decoración, percheros, insumos, entre otros.

Una vez cubierto lo dicho anteriormente, y que la tienda esté lista para funcionar. Se debe iniciar el proceso de compra de la mercancía a vender. El proceso de producción de la tienda comienza con la compra de los fardos directamente desde Iquique.

3.1.2. Almacenamiento

Una vez adquirido los fardos de ropa, pasan a la bodega en donde se realiza la apertura del fardo, chequeo de las prendas, lavado y planchado. Una vez listas se cuelgan de primera instancia en las bodegas para etiquetarlas de acuerdo con su categoría y precio.

3.1.3. Exhibición en tienda

Ya pasando el proceso de selección y limpieza en la bodega, se traslada a la zona de exhibición. El número de prendas en exhibición será de 1.805 prendas y se intentará mantener esa cantidad. Por ejemplo, vendidas 5 prendas, se repondrán esas 5 desde la bodega que están colgadas y listas para los clientes.

3.1.4. Customización y arreglos de las prendas

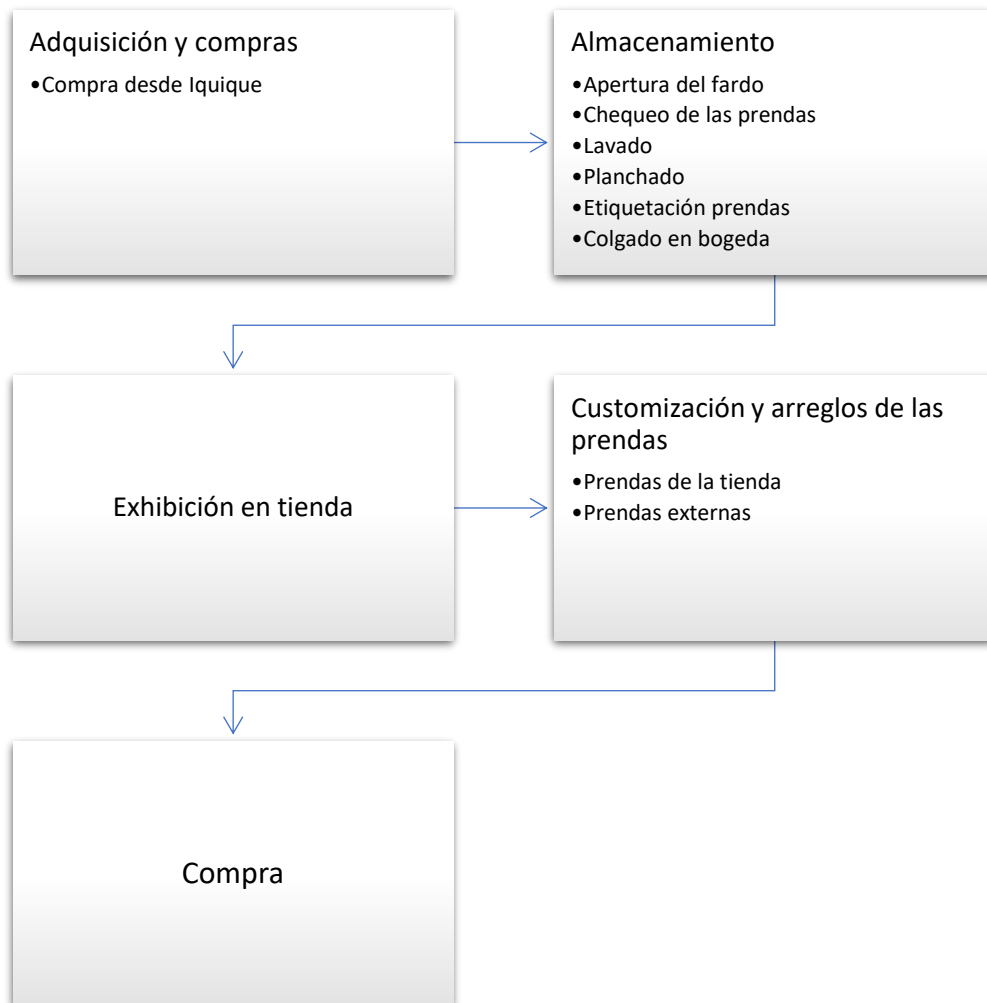
El cliente tiene la opción de personalizar la prenda o arreglarla, ya seleccionada la prenda de la tienda podrá utilizar este servicio o también traer una prenda externa que desee efectuar algún arreglo (si el taller de la tienda presenta una alta demanda, no aceptará prendas externas, para darle prioridad a la ropa de la tienda).

3.1.5. Compra

Cuando el cliente ya tenga la prenda que desea comprar y/o arreglar o customizar, procederá a pagar por la prenda y/o servicio del taller. El pago podrá ser efectivo o tarjeta.

3.2. DIAGRAMA DE FLUJO DE PROCESO

A continuación en la figura 26 se muestra el proceso productivo de la tienda, en donde se presenta en resumen los pasos del proceso.



Fuente 26: Fuente elaboración propia.

Figura 26: Diagrama de flujo de los procesos.

3.3. SELECCIÓN DE EQUIPOS

Para llevar a cabo el proyecto se deben adquirir los siguientes equipos, indicados en la tabla 3-1 para las funciones principalmente del taller de customización y arreglo.

Tabla 3-1. Equipos necesarios para llevar a cabo el proyecto.

Equipo	Cantidad
Máquina de Coser, Overlock	1
Máquina de coser simple	1
Máquina de sublimación (estampado)	1
Máquina Bordadora	1
Remachadora	2
Caja registradora	1
Etiquetador Ropa	3
Lavadora	1
Secadora	1
Plancha	1
Impresora	1
Microondas	1
Total	15

Fuente: Elaboración propia.

3.3.1. Comparación de equipos

Se seleccionaron los equipos más importantes y a la vez costosos del proyecto para realizar una comparación mediante una cotización, viendo sus características, y cualidades. A continuación se indica en detalle en las tablas 3-2 y 3-3.

- Máquina de sublimación

Tabla 3-2. Comparación de máquina de estampado.

Ítem	Ponderación en %	Máquina de sublimación de Falabella			Máquina de sublimación de DETODOYMAS		
		Especificaciones	Nota	Ponderación	Especificaciones	Nota	Ponderación
Costo	50%	\$603.990 CLP	95	47,5	\$700.000 CLP	80	40
Utilidades	40%	15 utilidades en 1 máquina	100	40	15 utilidades en 1 máquina	100	100
Repuestos	10%	Accesible	100	10	Accesible	100	10
Total	100%			97,5			90

Fuente: Elaboración propia en base datos obtenidos por páginas de proveedores.

- Lavadora

Tabla 3-3. Comparación de lavadora.

Ítem	Ponderación en %	Lavadora Samsung con heavy duty			Lavadora LG		
		Especificaciones	Nota	Ponderación	Especificaciones	Nota	Ponderación
Costo	30%	\$849.990	90	27	\$859.990	92	27,6
Capacidad carga	50%	24 kg	100	50	21 kg	90	45
Repuestos	20%	Accesible	100	20	Accesible	100	20
Total	100%			97			92,6

Fuente: Elaboración propia en base datos obtenidos por páginas de proveedores.

A continuación, se muestra a través de la tabla 3-4, cuáles fueron los quipos escogidos.

Tabla 3-4. Equipos seleccionados para el proyecto.

Equipo	Cantidad	Precio unitario (\$)	Total (\$)	Total (UF)	Proveedor
Máquina de coser, Overlock Singer heavy duty 14hd854	1	\$349.990	\$349.990	10,10	Falabella
Máquina de coser Singer 4423 facilita pro	1	\$269.990	\$269.990	7,79	Ripley
Máquina de sublimación (estampado) 15 en 1	1	\$603.990	\$603.990	17,43	Falabella
Máquina bordadora y coser nv960dl	1	\$624.990	\$624.990	18,03	Falabella
Remachadora bsq mod pt01	2	\$29.990	\$59.980	1,73	Falabella
Caja registradora, kit pos-80 completo (computador, lector, impresora ticket, gaveta)	1	\$389.990	\$389.990	11,25	Posoftcyf
Etiquetador ropa precio Plastiflecha	3	\$ 6.990	\$20.970	0,61	Falabella
Lavadora 24 kg con heavy duty	1	\$859.990	\$859.990	24,81	Líder
Secadora bosch wtg8620xcl	1	\$789.990	\$789.990	22,79	Ripley
Plancha de prensa mod kb-810	1	\$449.990	\$449.990	12,98	Tienda Paris
Impresora HP multifuncional tinta continua smarttank 500	1	\$164.990	\$164.990	4,76	Pcfactory
Microondas nex	1	\$69.990	\$69.990	2,02	Easy
		Total	\$4.489.860	130,21	

Fuente: Elaboración propia con información de precios obtenidas de las páginas web del proveedor correspondiente.

3.4. LAY-OUT

La casa en donde se pretende realizar el proyecto cuenta con 2 plantas, en la primera estarían los estantes, percheros y colgadores para exhibir las prendas. En la segunda planta estarían la bodega y el taller de customización y arreglos.



Fuente 27: Fuente elaboración propia.

Figura 27: Planos planta 1.

Percheros y colgadores



Fuente 28: Elaboración propia.

Figura 28: Planos planta 2.

3.5. DETERMINACIÓN DE INSUMOS, PRODUCTOS Y SUBPRODUCTOS

Los insumos y materiales que se necesitan para poder llevar a cabo todas las actividades dentro de la tienda serán:

3.5.1. Insumos Administrativos

Para poder llevar a cabo las funciones administrativas, se deben utilizar diferentes insumos que permitirán el correcto funcionamiento.

Los insumos deberán ser adquiridos de forma mensual y se indican en la siguiente tabla.

Tabla 3-3. Insumos necesarios para llevar a cabo el proyecto.

Insumo	Cantidad	Total UF	Proveedor
Archivador con anillo negro torre	1	0,07	TORRE
Libro registro asistencia trabajadores	1	0,01	RHEIN
Resma oficio premier 500 hojas	2	0,10	REMIER
Lápiz pasta bic	5	0,04	BIC
Tintas de colores	2	0,19	HP
Tintas de color negro	2	0,04	HP
Licencia Microsoft Office	2	0,36	MICROSOFT
Planner mensual	2	0,06	LIBRERÍA NACIONAL
Total	17	0,90	

Fuente: Elaboración propia en base datos obtenidos por proveedores.

3.5.2. Insumos Operativos

Los insumos operativos deberán ser adquiridos de forma mensual y se indican en la siguiente tabla.

Tabla 3-4. Insumos operarios necesarios para llevar a cabo el proyecto.

Insumo	Cantidad	Precio unitario en UF	Total mensual en UF	Total anual UF	Proveedor
Detergente Para Ropa Bl 20L Laval	2	1,35	2,70	32,38	Avalco
Suavizante Para Ropa Bd 5L Suaval	3	0,45	1,36	16,31	Avalco
Pack 33 Hilos De Bordar Para Máquina De 1000 Mts	1	1,04	1,04	12,52	Falabella
SET DE CHARMS Y LENTEJUELAS	3	0,20	0,61	7,30	Abracadabra tienda
Parches Bordados, Termoadhesivo (1 Al Azar)	6	0,04	0,24	2,90	Modista.cl
Escobillón multiuso	1	0,06	0,06	0,78	Easy
Bolsas de basura pequeñas	7	0,02	0,13	1,61	Líder
Bolsas de basura grande	10	0,06	0,58	6,93	líder
Trapero piso desechable	30	0,03	0,83	9,92	LIMFAST
Jabón líquido neutro 1 L	1	0,06	0,06	0,73	Avalco
PAPEL HIGIENICO TORK H/S 6 ROLLOS DE 500 METROS C/U	1	0,48	0,48	5,79	Provit
Limpia vidrio Uso Directo 5lt. Winkler WK-575LPU	1	0,17	0,17	2,01	Avalco
Dispositivos de aroma air wick	10	0,16	1,60	19,14	Líder
		Total	9,86	118,33	

Fuente: Elaboración Propia con información de precios obtenidas de las páginas web del proveedor correspondiente.

3.5.3. Fardos

La compra del producto que se comercializará al por menor en la tienda, se realizará de forma mensual, en este caso las prendas vienen en formato fardos y son compradas directamente desde Iquique. Se necesitan pedir mensualmente 19 fardos, en los cuales habrá aproximadamente un total de 2.565 prendas, se indican con más detalle en la siguiente tabla.

Tabla 3-5. Fardos necesarios para el proyecto.

Prenda/Producto	Cantidad mensual	Precio en UF	Total en UF
Poleras hombre	1	4,35	4,35
poleras mujer	2	4,35	8,70
Blusas o camisas	1	2,32	2,32
Chaquetas mixto	2	5,80	11,60
polerón hombre	1	6,24	6,24
Polerones mujer	1	6,24	6,24
Abrigos mixtos	1	4,35	4,35
Blazer mujer	1	4,35	4,35
Sweater mujer	1	4,35	4,35
Sweaters hombre	2	2,93	5,86
Vestidos	1	2,90	2,90
Faldas	1	4,35	4,35
Pantalones mixtos	3	4,35	13,05
Shorts	1	2,03	2,03
Total Mensual	19		80,68
Total Anual	228		968,14

Fuente: Elaboración Propia con precios dados por proveedores de ropa americana.

3.6. FLEXIBILIDAD Y RENDIMIENTO

El lugar donde estará la tienda del proyecto es una casa de 135 m² que se adaptará para realizar la venta de ropa vintage y entregar el servicio de customización y arreglos, las mejoras estéticas y estructurales que se le realicen al inmueble permitirá la opción de vender otro tipo de artículos, (si así lo permiten los permisos), tales como decoración de hogar, utensilios de cocinas, entre otros. O bien dejar al 100% el uso del inmueble para el taller de customización y arreglos (si la demanda entrega un muy buen recibimiento y esto permite que el proyecto se sostenga solo del taller). De no resultar nada de lo dicho anteriormente se puede subarrendar el inmueble.

Con respecto al taller de customización y arreglos, permitirá la opción de traer prendas externas de la tienda, para hacer algún arreglo, siempre y cuando esta tenga la disponibilidad, de estar sobrepasados con la demanda del taller, estaría el domingo cerrado solo para cubrir la sobre demanda y sería en casos excepcionales. Se tendrá que pagar un adicional a los trabajadores por asistir dicho día, o bien buscar personal part time. En este caso lo ideal es entregar la prenda en 7 días hábiles. No obstante, de primera instancia la prenda sería arreglada en el momento.

3.7. CONSUMOS DE ENERGÍA

3.7.1. Consumo de Energía Eléctrica

Los equipos que se definieron para el óptimo funcionamiento de la tienda generan gastos mensuales como lo es el consumo de energía eléctrica asociado al consumo de cada quipo.

Según la localización que se ha definido para la implementación de la tienda, la empresa a cargo de los servicios eléctricos en la región de Valparaíso es Chilquita S.A. A

continuación en la tabla 3-4 se indica el detalle del consumo de cada equipo del proyecto.

Tabla 3-4. Consumo de electricidad de los equipos de cada equipo del proyecto.

Equipo	Cantidad	Kwh	Horas al día	Kwh/día	Kwh/mes	Valor Kwh	Total	IVA	Total mensual	Total en UF
Máquina de Coser, Overlock Singer Heavy	1	0,09	8	0,72	21,6	\$153	\$3.305	\$628	\$3.933	0,11
Máquina de coser Singer 4423 facilita	1	0,095	8	0,76	22,8	\$153	\$3.488	\$663	\$4.151	0,12
Máquina de sublimación DETODOYMAS	1	0,297	3	0,891	26,73	\$153	\$4.090	\$777	\$4.867	0,14
Máquina Bordadora y Coser NV960DL	1	0,9	8	7,2	216	\$153	\$33.048	\$6.279	\$39.327	1,14
Caja registradora, KIT POS-80 COMPLETO.	1	0,72	8	5,76	172,8	\$153	\$26.438	\$5.023	\$31.462	0,91
Lavadora 24 Kg Con Heavy Duty	1	0,182	5	0,91	27,3	\$153	\$4.177	\$794	\$4.971	0,14
SECADORA BOSCH	1	0,192	5	0,96	28,8	\$153	\$4.406	\$837	\$5.244	0,15
Plancha de prensa mod KB-810	1	0,13	5	0,65	19,5	\$153	\$2.984	\$567	\$3.550	0,10
Impresora	1	0,06	2	0,12	3,6	\$153	\$551	\$105	\$655	0,02
Equipo de seguridad	1	0,12	24	2,88	86,4	\$153	\$13.219	\$2.512	\$15.731	0,46
Iluminación	20	0,02	12	4,8	144	\$153	\$22.032	\$4.186	\$26.218	0,76
Microondas	1	0,64	1	0,64	19,2	\$153	\$2.938	\$558	\$3.496	0,10
								TOTAL	\$143.604	4,16

Fuente: Elaboración propia en base a datos de Chilquinta.

3.7.2. Consumo de Agua Potable

El consumo de agua será cobrado por la empresa encargada de la distribución, recolección y tratamiento de agua potable en la Región de Valparaíso, ESVAL S.A., la cual tiene diferentes gastos asociados a los servicios entregados, los cuales son cobrados por metro cúbico. Las tarifas utilizadas para construcción de la tabla que indicará el costo mensual que se generará en la tienda por gastos asociados al consumo, será principalmente por el lavado de ropa y una mínima parte por el uso del personal y en baño, que tendrá para uso de los colaboradores y los clientes, también un mínimo de gastos de agua en la cocina. A continuación en la tabla 3-5 el detalle del consumo.

Tabla 3-5. Consumo de agua del proyecto.

ítem	Costo
Metros Cúbicos/día	2,1
Metros cúbicos/mes	63
Costo metros cúbico mensual	\$701
Costo tratamiento	\$359
Costo recolección	\$483
Total consumo	\$97.209
IVA	\$18.470
Total	\$115.679
Total (UF)	3,35

Fuente: Elaboración propia en base a datos entregados por ESVAL.

3.8. PROGRAMAS DE TRABAJO; TURNOS Y GASTOS EN PERSONAL

El horario de atención de la tienda de ropa vintage con taller de customización y arreglos será de lunes a sábados, donde de lunes a viernes y abrirá de 11:00 a 19:30, sábados de 12:00 a 20:00 horas, los domingos quedarán para el taller y no abrirá al público.

Los trabajadores tendrán una jornada de 45 horas semanales con 1 hora de almuerzo por turno y será de las 14:00 hasta las 16:00, de lunes a sábados y los domingos serán excepciones.

3.9. PERSONAL DE OPERACIONES, CARGOS, PERFILES Y SUELDOS

La tienda se considera una empresa pequeña, ya que son solo 7 trabajadores que se necesitan para el funcionamiento, a continuación se describirán los perfiles de los cargos de todos los trabajadores necesarios para las funciones operacionales de la empresa.

- Administrador/a

- Cargo: Administrador de las funciones generales y jefe del personal.
- Perfil: Ingeniero en Gestión Industrial, Ingeniero Industrial o Ingeniero en Administración de Empresas.
- Horas trabajadas: 45 horas semanales.
- Sueldo base: \$1.500.000
- Funciones: Supervisar las operaciones en la tienda, chequear categoría de las prendas, resolver problemas, encargado de los sueldos y encargado de inventarios.
- Cantidad de personas requeridas: 1

- Vendedor/a

- Cargo: Encargado de vender producto y servicio, mostrando sus características y encargado de caja.

- Perfil: Experiencia de 1 año en labores similares.
 - Horas trabajadas: 45 horas semanales.
 - Sueldo base: 450.000
 - Funciones: Brindar asesoría a los clientes, fidelizar a los clientes y mostrar las cualidades del producto y servicio, cuidar probadores, etiquetar prendas y verificar que no se hurte ropa en la tienda.
 - Cantidad de personas requeridas: 2
- **Modistas**
- Cargo: Encargado del taller, y responsable de las customizaciones y arreglos de las prendas.
 - Perfil: Profesional universitario en el área que requiere el cargo, como diseño de moda.
 - Horas trabajadas: 45 horas semanales.
 - Sueldo base: 650.000
 - Funciones: Realizar los diseños deseados por los clientes, sugerir tipos de arreglos y recomendar técnicas que los clientes no conozcan, proporcionar información al administrador de la tienda por cualquier eventualidad o necesidad del taller y estar atento a las tendencias de modas.
 - Cantidad de personas requeridas: 2
- **Personal de Limpieza y bodega**
- Cargo: Encargado/a de limpieza y bodega de la tienda
 - Perfil: Experiencia de 6 meses en labores similares
 - Sueldo: \$400.000
 - Horas trabajadas: 45 horas semanales
 - Funciones: limpieza de las dependencias de la tienda y bodega (ya sea lavar ropa, planchar, secar y demás)
 - Cantidad de personas requeridas: 2

- **Contador/a**

- El servicio de contabilidad será pagado de forma honoraria y tiene un valor de \$60.000 pesos chilenos y se debe pagar de forma mensual.

En la tabla 3-5 se muestra el resumen de personal y remuneraciones.

Tabla 3-5. Gastos en cuanto remuneraciones del personal.

Cargo	Cantidad	Sueldo en UF	Total mensual	Total anual
Administrador/a	1	43,50	43,07	522,00
Vendedor/a	2	13,05	26,10	155,04
Modista	2	18,85	37,70	223,92
Personal de limpieza y bodega	2	11,60	23,20	137,76
Honorarios	1	1,72	1,72	20,64
Total	7	87,85	132,24	1.576,64

Fuente: Elaboración propia en base a datos obtenidos.

3.10. INVERSIONES EN EQUIPO Y EDIFICACIONES

3.10.1. Equipos e instrumentos de trabajo

Los equipos necesarios para poder realizar todas las operaciones dentro de la tienda se definieron anteriormente en el punto 3.3. Donde se determinaron todos los equipos necesarios para el desempeño óptimo de cada una de las funciones dentro de la empresa.

3.10.2. Vestimenta y capacitación del personal

Se entregará vestimenta a las personas encargadas de la limpieza y vendedoras, todos los otros empleados podrán trabajar con su ropa de uso diario sin restricciones.

A continuación en la tabla 3-6 entrega el detalle de la vestimenta necesaria del proyecto.

Tabla 3-6. Vestimenta que se entregaras a los empleados

Ítem	Cantidad	Precio unitario	Total en \$	Total en UF
Delantal de limpieza	2	\$5.990	\$11.980	0,34
Conjunto de limpieza	2	\$22.990	\$45.980	1,33
Conjunto de vendedoras	2	\$45.990	\$91.980	2,66
Zapatos de seguridad	2	\$22.490	\$44.980	1,30

Fuente: Elaboración propia.

Inicialmente, no se estima realizar ninguna capacitación externa a los trabajadores.

3.10.3. Remodelación

El arriendo del inmueble tiene un monto de 86 UF, hay que considerar el mes de garantía que son 86 UF. En cuanto a las remodelaciones, son principalmente estética y de

aperturas de espacios. Se llevó a cabo una cotización con una empresa constructora llamada DACR Constructora. La cual se indica en la tabla 3-7.

Tabla 3-7. cotización de remodelación.

Remodelación o arreglo	Lugares	Precio en \$	Precio en UF
Apertura de espacios planta 1	2	\$1.500.000	43,50
Pintura	4	\$560.000	16,24
Arreglo de fachada	1	\$3.250.000	94,25
Mobiliario; estantes y colgadores	2	\$2.700.000	78,30
Instalación de iluminación exterior e interior	4	\$250.000	7,25
Jardinería	1	\$500.000	14,50
Pulido de piso de madera	todos	\$2.000.000	58,00
	TOTAL	\$10.760.000	312,00

Fuente: DACR constructoras.

3.10.4. Decoración y ambiente

Para darle un ambiente de boutique, la decoración de la tienda es muy importante, ya que elevará la experiencia de compra para los clientes. Esta decoración consiste en cuadros, plantas, iluminación, sillas, dispositivos para el Aroma y maniqués. Para esto se realizará una inversión que es de 116 UF.

3.10.5. Seguridad

Se contratará un servicio de seguridad externo que cuenta con cámara de seguridad y alarmas y el servicio es de instalación son \$300.000 en donde la instalación del Kit de

alarma es de \$50.000, Sensor de movimiento: \$15.000, Detector de humo: \$15.000, todo esto dentro de los \$300.00 de instalación, los gastos mensuales son de \$22.380 pesos chilenos y se indica en la siguiente tabla.

Tabla 3-7. Gasto en seguridad.

Ítem	Gasto mensual en UF	Gasto anual en UF
Seguridad	0,64	7,68

Fuente: Elaboración propia en base a precios del proveedor

3.11. INVERSIONES EN CAPITAL DE TRABAJO

Para calcular la inversión en capital de trabajo, se deben considerar tanto los egresos como los ingresos para el primer año de funcionamiento como base para el cálculo de déficit acumulado.

Los ingresos en el mes 1, corresponden a un 0,5% de la de la estimación de la demanda, desde el 3 mes en adelante, la demanda aumenta mensualmente 1,5% aproximadamente. Y se indica en detalle en la siguiente tabla.

Tabla 3-8. Ingresos y egresos del proyecto de acuerdo con el capital de trabajo

Meses	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
-------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----

Ingresos por prendas vendidas	20,21	43,54	241,00	272,09	291,53	310,97	330,40	349,84	369,27	408,14	447,01	466,45
Ingreso por taller	3,25	8,55	38,69	43,69	46,81	49,93	53,05	56,17	59,29	65,53	447,01	74,89
Total ingresos	23,46	52,09	279,69	315,78	338,34	360,89	383,45	406,01	428,56	473,67	894,03	541,34
Costos fijos												
Remuneraciones	132,24	132,24	132,24	132,24	132,24	132,24	132,24	132,24	132,24	132,24	132,24	132,24
Insumos administrativos	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86
Insumos operativos	9,86	9,86	9,86	9,86	9,86	9,86	9,86	9,86	9,86	9,86	9,86	9,86
Seguridad	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65
Arriendo inmueble	86,00	86,00	86,00	86,00	86,00	86,00	86,00	86,00	86,00	86,00	86,00	86,00
Costos Variables												
Compra de fardos	40,34	44,37	51,03	58,68	67,49	77,61	80,68	80,68	80,68	80,68	80,68	80,68
Electricidad	2,08	2,29	2,52	2,77	3,05	3,35	4,16	4,16	4,16	4,16	4,16	4,16
Agua potable	1,68	1,85	2,03	2,23	2,46	2,70	3,35	3,35	3,35	3,35	3,35	3,35
Total egresos	273,71	278,12	285,19	293,30	302,60	313,28	317,81	317,81	317,81	317,81	317,81	317,81
Saldo	-250,25	-226,03	-5,50	22,48	35,74	47,62	65,64	88,20	110,75	155,87	576,22	223,53
Saldo acumulado	-250,25	-476,28	-481,78	-459,30	-423,56	-375,94	-310,30	-222,10	-111,35	44,52	620,73	844,27

Fuente: Elaboración Propia.

El capital de trabajo del proyecto es de \$16.613.080 y en UF son 481,78, señalados en la tabla en amarillo, en el mes 3 que fue el máximo déficit acumulado.

3.12. COSTOS DE INSTALACIÓN Y PUESTA EN MARCHA

Los costos de instalación y puesta en marcha son una inversión que se hace una vez en el proyecto, a continuación en la siguiente tabla, el detalle de estos costos.

Tabla 3-9. Costos de puesta en marcha.

Costo	Cantidad en UF
Mes de garantía + primer mes de arriendo	172,00
Remodelación	312,04
Decoración	116
Seguridad	8,70
Publicidad	14,50
Patentes y permisos	87,00
Total	710,24

Fuente: Elaboración Propia en base a datos entregados por proveedores.

3.13. COSTOS DE IMPREVISTOS

Los costos por imprevistos corresponden a un fondo que debe tener la empresa, el cual debe estar disponible para ser ocupado en caso de que ocurran sucesos eventuales o de imprevistos en los que se debe invertir o generen gastos a lo largo de la implementación de este proyecto. Se considerará un costo de imprevistos de un 5% de la suma de los activos fijos, capital de trabajo y los gastos asociados a la puesta en marcha. Se muestra a continuación en la tabla 3-10.

Tabla 3-10. Costo de imprevisto del proyecto.

Ítem	En UF
Activo fijo	130,21
Puesta en marcha	710,24
Capital de trabajo	481,78
Total	1.192,02
Imprevistos (5%)	57,21

Fuente: Elaboración Propia.

3.14. TABLA RESUMEN DE INVERSIÓN INICIAL

Para realizar el proyecto se necesita tener una inversión inicial que se detallara en la siguiente tabla.

Tabla 3-11. Inversión inicial del proyecto

Inversión inicial	En UF
Activo fijo	130,21
Puesta en marcha	710,24
Capital de trabajo	481,78
Imprevistos (5%)	57,21
Total	1.379,43

Fuente: Elaboración Propia

**CAPÍTULO 4: ANÁLISIS DE PREFACTIBILIDAD ADMINISTRATIVA, LEGAL, SOCIETARIA,
TRIBUTARIA, FINANCIERA Y AMBIENTAL**

4. ANÁLISIS DE PREFACTIBILIDAD ADMINISTRATIVA, LEGAL, SOCIETARIA, TRIBUTARIA, FINANCIERA Y AMBIENTAL

En esta parte del informe se establecerá una definición de la estructura organizacional describiendo los colaboradores, sus cargos y los perfiles necesarios para desarrollar el trabajo requerido, se verá la forma de sociedad que será la empresa, la parte financiera y por último los aspectos ambientales del proyecto.

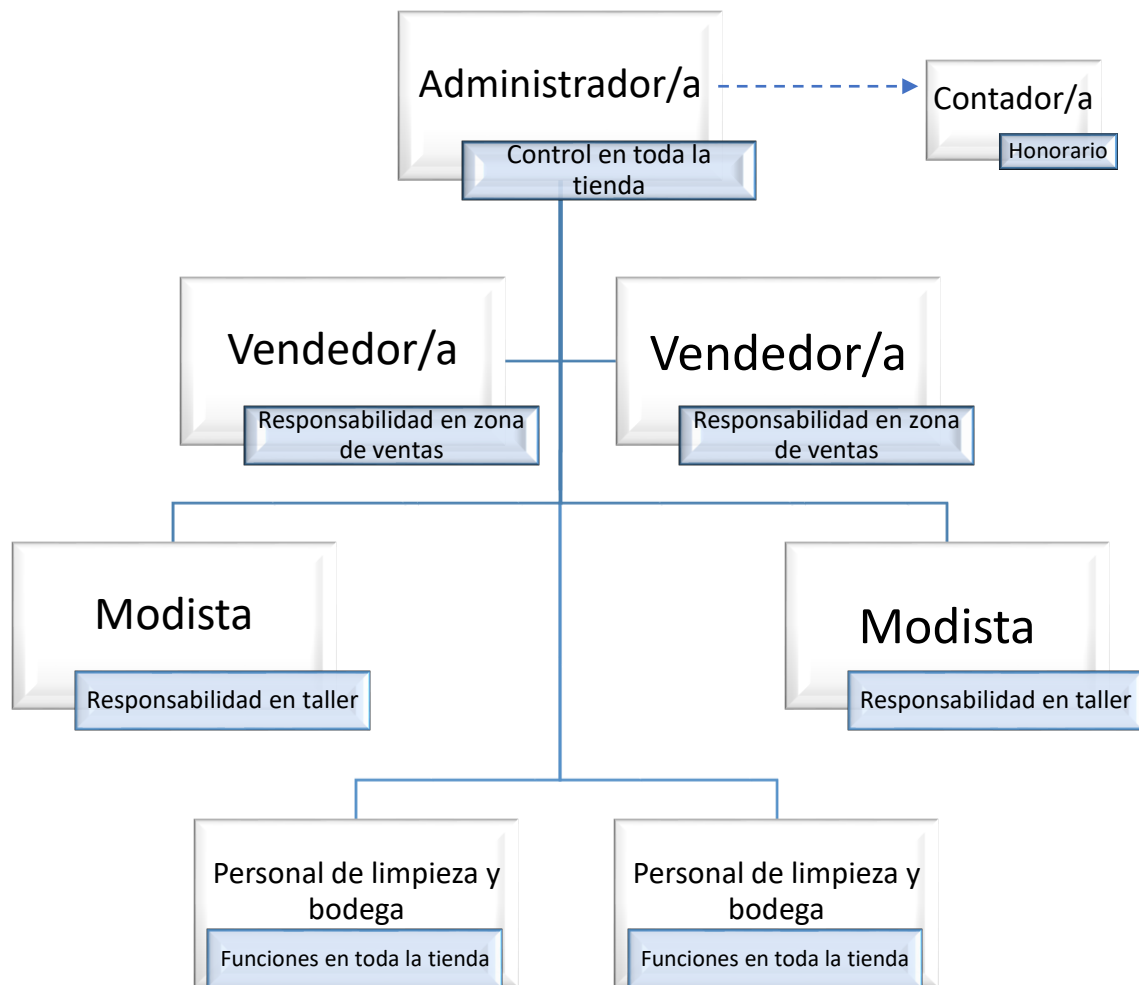
4.1. ADMINISTRATIVA

4.1.1. Personal

En el proyecto de la tienda de ropa vintage con taller de customización y arreglos se contemplará 7 trabajadores para su funcionamiento. Constaría de un administrador, 2 vendedoras, 2 modositas y 2 personales de limpieza y bodega. Y de forma honoraria un contador/a.

4.1.2. Estructura organizacional

A continuación se mostrará la estructura organizacional representada en la siguiente figura.



Fuente 29: Elaboración propia.

Figura 29: Estructura organizacional.

4.1.3. Sistemas de información administrativos

Los sistemas de administración se llevarán a cabo mediante software para controlar las reservas, stock de insumos, proveedores. En el Sistema de Control de Inventarios se utilizará un ERP (software) que permite un preciso control de las entradas y salidas desde y hacia la bodega, maneja y administra el inventario.

4.1.4. Personal administrativo, cargos, perfiles y sueldos

En las siguientes tablas se detallarán los cargos, perfiles y sueldos de los correspondientes siete trabajadores.

Tabla 4-1. Tabla de los cargos, perfiles, habilidades y funciones.

Nombre del cargo:		Administrador/a
Competencias Básicas del Cargo		
Educación	Experiencia	
Estudios de ingeniería en gestión industrial, ingeniería industrial o ingeniería en administración de empresas.	Experiencia en dirección Y jefatura de empresas.	
Habilidades		
- Liderazgo y Motivación.		
- Capacidades de gestión e innovación.		
- Planificación y Organización.		
- Trabajo en equipo.		
- Poseer buenas habilidades de comunicación.		
- Tener tacto y ser diplomático.		
Responsabilidades del Cargo		
1) Planificar, controlar y organizar.		
2) Contribuir al logro de los objetivos y metas.		
3) Planificar estrategias y preparar informes.		
4) Dirigir a empleados, clientes y proveedores externos.		

Nombre del cargo:		Vendedor/a
Competencias Básicas del Cargo		
Educación	Experiencia	

Enseñanza media completa o estudios técnicos	1 año en retail o similares
--	-----------------------------

Habilidades

- Motivación.
- Proactividad.
- Planificación y Organización.
- Trabajo en equipo.
- Poseer buenas habilidades de comunicación.

Responsabilidades del Cargo

- 1) Atención al cliente, brindando asesoría y/o mostrando el producto y servicio
- 2) Contribuir al logro de los objetivos y metas.
- 3) Cuidar y vigilar zona de la tienda y probadores.
- 4) Responsabilidad en la caja.

Nombre del cargo:

Modista

Competencias Básicas del Cargo

Educación

Experiencia

Estudios en diseño de moda o similares.

1 año en taller de sastrería, costura o similar.

Habilidades

- Responsabilidad.
- Proactividad.
- Planificación y organización.
- Habilidades de comunicación.
- Atención a las tendencias de moda.

Responsabilidades del Cargo

- 1) Atención al cliente, brindando asesoría.
- 2) Realizar los diseños deseados por los clientes.
- 3) Proporcionar información al administrador de la tienda por cualquier eventualidad o necesidad del taller.

Nombre del cargo: Personal de limpieza y bodega

Competencias Básicas del Cargo

Educación

No se exige.

Experiencia

No se exige.

Habilidades

- Rapidez.
- Orden y limpieza.
- Trabajo en equipo.

Responsabilidades del Cargo

- 1) Limpiar y ordenar las dependencias de la tienda y bodega.
- 2) Lavar, secar y planchar prendas.

Fuente: Elaboración Propia

4.2. LEGAL

Para poner en operación el proyecto, se necesita de una serie de permisos y patentes y estar en completo funcionamiento sin infringir la ley. La tienda se situará en la ciudad de Viña del Mar, por lo tanto, se debe regir en sus normativas de funcionamiento porque cada municipio es autónomo en su ordenanza territorial. Las exigencias, plazos y precios varían en cada comuna.

4.2.1. Marco legal vigente nacional e internacional

La parte legal del proyecto de la tienda de ropa vintage considerará reglamentos y disposiciones que forman parte del marco legal vigente nacional.

Para ello, se deben realizar trámites en la Municipalidad de Viña de Mar, Conservador de Bienes Raíces, Servicio de Impuestos Internos, Inspección del Trabajo y demás.

Se debe el cumplir con todas las condiciones estructurales, sanitarias y ambientales necesarias. Todos estos requisitos se encuentran regulados por ley y son necesarios para obtener la patente Municipal.

Se necesitan los siguientes certificados.

- Certificado de Informaciones Previas.
- Certificado de Calificación Industrial.
- Autorización Sanitaria.
- Informe Sanitario.
- Certificado Municipal de Zonificación.
- Permiso de Obra Menor.
- Recepción Definitiva de Obra.
- Patente Municipal.

También se deben realizar trámites en:

- Conservador de Bienes Raíces.
- Servicio de Impuestos Internos.
- Inspección del Trabajo.

En cuanto a la importación de ropa americana, la regulación nacional sobre importación y comercialización de ropa usada no es sistemática y esencialmente es de tipo administrativa.

4.2.2. Políticas de desarrollo industrial

La empresa será creada a partir de una persona jurídica, formada exclusivamente por una persona natural, con patrimonio propio y distinto al del titular.

4.2.3. Aspectos legales del giro del proyecto

Para crear una empresa, se debe obtener la patente comercial del municipio. Para conseguirla, hay que pasar por una serie de trámites, que se realizan por las siguientes etapas.

- Fundado o constitución de una sociedad.
- Patentes comerciales.
- Declaración jurada del capital propio tributario de la empresa.
- Certificado de constitución de la sociedad y extractos notariados y publicados en el Diario Oficial.
- Iniciar operaciones en servicios de impuesto internos.
- Documentos que acrediten la propiedad del inmueble a utilizar, contrato de arrendamiento y/o certificado de dominio.
- Estudio de viabilidad, licencia de obras, aceptación definitiva del inmueble donde se desarrollará la actividad, en este caso es la tienda de ropa vintage, expedido por la Dirección de Obras Municipales.
- Un informe sanitario de la Seremi de Salud.

4.2.4. Incentivos

Los incentivos son una compensación económica, añadido al salario habitual, es decir, ganar más o mejorar el salario, es una motivación para los colaboradores.

Estos son los incentivos económicos más comunes.

- Méritos: La tienda de ropa vintage concederá aumentos de salario en función de los logros de cada empleado.
- Bonos: bonos por ventas, superación de objetivos o fidelización de clientes, además de planes de préstamos, bonificaciones y reembolso de medicinas y servicios médicos, entre otros, formarán parte de los bonos que se estarán evaluando a lo largo de la realización del proyecto.

4.2.5. Aspectos laborales

La empresa se regirá por las leyes laborales que provienen primordial y originalmente del Código del Trabajo (DFL 1). Este código establece en sus artículos preliminares la regulación de las relaciones laborales y de trabajo entre empleadores y empleados. Ver temas de contrato individual de trabajo y de la capacitación laboral, protección a los trabajadores, organizaciones sindicales, negociación colectiva y jurisdicción laboral.

4.2.6. Costos asociados al cumplimiento de la legislación vigente

Los costos serán el pago de patente municipal, gastos notariales, gastos en conservador de bienes raíces, servicios de impuestos internos, certificados y demás, costos que ya están dichos en el capítulo anterior, que tienen como nombre patentes y permisos.

4.3. SOCIETARIA

4.3.1. Relación entre los inversionistas

El proyecto se llevará a cabo con el tipo Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada (EIRL) son personas jurídicas, formadas exclusivamente por una persona natural, con patrimonio propio y distinto al del titular, que realizan actividades de carácter netamente comercial (no de actividades de segunda categoría). Las EIRL están sometidas a las normas del Código de Comercio, cualquiera sea su objeto, pudiendo realizar toda clase de operaciones civiles y comerciales, excepto las reservadas por la ley a las Sociedades Anónimas (S.A.). Por lo tanto, no hay relación entre inversionistas. Antes obligatoriamente para constituir una sociedad se requerían como mínimo dos personas, porque la sociedad es un contrato y en todo contrato debe haber dos partes. Sin embargo, actualmente existen las EIRL que permiten a una persona iniciar un negocio de manera individual, pero a través de una entidad o persona legal distinta.

4.3.2. Estructura societaria

Las Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada (EIRL) son personas jurídicas, formadas exclusivamente por una persona natural, con patrimonio propio y distinto al del titular, que realizan actividades de carácter netamente comercial

4.3.3. Estimación del gasto para dar forma a la estructura societaria

Al ser la estructura societaria el paso inicial para la formación legal de la empresa, se consideran los costos de esto dentro de los gastos de puesta en marcha, este monto ya

considera este gasto. Los que comprenden el pago de abogado para la asesoría jurídica y legal tributaria y los gastos notariales que sean requeridos.

4.4. TRIBUTARIA

El sistema tributario de Chile consta de una serie de leyes y reglamentos, organismos públicos y procedimientos tributarios, se dividen en dos grandes categorías: impuestos directos e impuestos indirectos; directos: los que gravan o influyen en el acceso a la renta o la riqueza en manos del sujeto e indirecto que afecta el desempeño de la riqueza, los impuestos, el comportamiento y/o los contratos. Existen diferentes impuestos en Chile, pero el más importante es Impuesto sobre la renta e IVA.

4.4.1. Sistema tributario

El sistema tributario chileno consta de una serie de leyes y reglamentos, organismos públicos y procedimientos tributarios.

De acuerdo con el decreto de ley 824, por nombre “ley de impuesto a la renta” se entiende que la empresa de primera categoría debe dar cumplimiento a la facilitación al SII de su contabilidad de forma en que la institución solicite, además deberá realizar la declaración y pago de forma mensual de lo siguiente: Impuesto al valor agregado (IVA); este impuesto corresponde al 19% de las compras y ventas realizadas durante un mes, Los pagos provisionales mensuales (PPM); Este corresponde a los pagos que deben efectuarse a los contribuyentes como una provisión contra impuestos anuales que se determinan a fines del año en que se producen las rentas y el impuesto global complementario (IGC).

4.4.2. Mecanismo de determinación de gasto en impuesto

Las empresas y las personas naturales deben pagar impuestos sobre la renta o el dinero generado por sus actividades. Estos ingresos pueden obtenerse del capital (si particulares o empresas que venden productos y/o servicios) o trabajo (si la empresa realiza consultora o se le paga a la persona por realizar ciertas funciones). El impuesto sobre la renta del capital es conocido como el "impuesto de primera categoría". La tasa de Impuesto de Primera Categoría será del 27% (de forma transitoria la tasa será de un 10% por los años comerciales 2020-2021-2022). Aplica a todas las empresas que tengan un promedio de ingresos que no exceda de 75 mil UF.

4.5. FINANCIERA

En la siguiente parte, se verá el análisis financiero del proyecto de la tienda de ropa vintage con taller de customización y arreglos, en función de sus distintas opciones de financiamiento, ya sea con capital propio o en endeudamiento mediante entidades financieras.

4.5.1. Fuentes de financiamiento

Las opciones de financiamiento pueden ser: recursos propios y solicitud de financiamiento de instituciones financieras. Para este proyecto, estos recursos serán los necesarios para realizar la inversión inicial del proyecto, incluyendo: capital de trabajo, puesta en marcha, inversión en equipos y el porcentaje de imprevistos. Para esta evaluación se considerarán cuatro escenarios: Proyecto Puro: el inversionista aporta el 100% de los recursos para implementar el proyecto. Financiación del proyecto al 25%: el 25% del aporte se considera a través de un préstamo de una entidad financiera y el 75% lo aporta el inversor con sus propios recursos. Proyectos financiados al 50%: el 50%

del aporte se considera a través de un préstamo de una entidad financiera, y el 50% del aporte lo paga el inversionista con sus propios recursos. Financiamiento del 75% del proyecto: el 75% del aporte de capital se considera a través de un préstamo de una entidad financiera, y el 25% del aporte de capital es aportado por el inversionista con sus propios recursos.

Para llevar a cabo el proyecto se buscará la mejor opción de financiamiento para el inversionista y será evaluado con las cuatro posibilidades ya mencionadas.

4.5.2. Inversionistas

El proyecto no contempla realizarse mediante una sociedad de inversionista, ya que será del tipo EIRL, este tipo de sociedad es individual, aunque si en el futuro se necesita aumentar el giro comercial o del aporte de socios, está la opción de abrir una sociedad SPA.

4.5.3. Instituciones crediticias

- Banco Santander: Cuenta con una línea de cuentas comerciales denominada B11 que brinda financiamiento y refinanciamiento de inversiones a pequeñas y medianas empresas.
- Banco BICE: Cuenta con una línea de cuentas para comercio, donde entregan financiamiento a empresas de diferentes tamaños.
- Banco Estado: Cuenta con una división especializada en microempresas.

4.5.4. Costos de financiamiento

Para determinar los costos del financiamiento primero es importante definir el tipo de financiamiento. En el caso de optar por proyecto que contemple crédito, se escogerá, entre las diferentes opciones, Banco Estado, el que cuenta con una tasa de interés de 9,48% anual en UF hasta 2.000 UF.

4.6. AMBIENTAL

El foco ambiental es de los principales aspectos que tiene el proyecto, Los beneficios ambientales de comprar ropa de segunda mano van directamente en beneficio del planeta y su contaminación, frente a la sobreproducción de ropa en el mundo, este tipo de forma de consumir moda disminuye los impactos del fast fashion, promoviendo el desarrollo de la moda circular, por ejemplo: con el taller de customización se busca dar una segunda oportunidad a una prenda vieja y dar personalidad a la ropa, con esto se disminuye la producción de desechos al reutilizar antes que descartar, se prolonga la vida útil de las prendas para las cuales, en su producción, se emplearon muchos recursos naturales. Es decir, disminuye el uso excesivo de recursos para fabricar prendas nuevas.

El futuro apunta a ser todo renovable, reciclable y reutilizable, es decir, que todo funcione con economía circular, ya que los efectos y consecuencias que ha tenido la sobreexplotación de recursos del planeta ha desencadenado una intensa búsqueda de formas de consumir más sustentable.

4.6.1. Impacto medio ambiente

Los impactos ambientales relacionados con el medio ambiente del proyecto son mínimos, incluso el modelo de negocio del proyecto es un aporte para el medio ambiente. La tienda busca ayudar y concientizar el consumo de ropa.

4.6.2. Marco legal vigente

El marco general de la legislación ambiental, en Chile es la Ley N° 19.300 sobre bases generales del medio ambiente, la que fija la institucionalidad ambiental del país e instrumentos de gestión ambiental.

4.6.3. Análisis de afluentes

El agua es un recurso natural esencial para la vida. En Chile, existe preocupación en esta materia y se ha definido un marco regulatorio enfocado en mejorar la calidad de sus aguas, especialmente aquellas que son fuentes receptoras de aguas residuales, mediante distintos instrumentos de gestión ambiental.

En cuanto a los residuos afluentes que pueden generar el proyecto son principalmente el agua utilizada por la lavadora, en menor cantidad del agua por el uso de baños y cocina. Estos residuos irán directamente al sistema de alcantarillado. La autorización y control de descargas de residuos líquidos a fuentes naturales y alcantarillados, tanto en el sector de agua potable y saneamiento, como industrial, le corresponde a la Superintendencia de Servicios Sanitarios (SISS).

4.6.4. Ajuste a las normas

Para llevar a cabo el proyecto se debe estar bajo a los planes y normas dictados conforme a la Ley N° 19.300 y se dividen en las siguientes:

- Normas de calidad.
- Normas de emisión.
- Planes de prevención y descontaminación.

CAPÍTULO 5: EVALUACIÓN ECONÓMICA

5. EVALUACIÓN ECONÓMICA

En esta última parte del informe se realizará la evaluación económica, para concluir si en proyecto de la tienda de ropa vintage con taller de customización y arreglos tiene factibilidad de ejecución.

5.1. CONSIDERACIONES PARA UTILIZAR

5.1.1. Horizonte del proyecto

El horizonte del proyecto será de 5 años, y se determinó por la vida útil aproximada de los activos operacionales.

5.1.2. La tasa de descuento

La tasa de descuento es aquella que nos permitirá determinar el valor del dinero en el tiempo (retorno), para poder calcular el valor de un capital futuro, el cual es exigido por el inversionista a la hora de financiar el proyecto.

Para determinar la tasa de descuento se utilizará la siguiente fórmula: $R = \text{Tasa libre de riesgo} + \text{Prima por riesgo}$.

- R: Tasa de descuento; incógnita.
- Tasa libre de riesgo; La tasa libre de riesgo se obtiene a través de los promedios que entregan los intereses de los bonos en UF a 10 años, los cuales son entregados por

el Banco Central para los últimos 10 años. Se construirá una tabla (5-1) con los valores de bonos en Uf de los últimos 10 años para obtener el promedio de estas que será utilizado como la tasa de riesgo final.

Tabla 5.1 Tasa libre de riesgo.

Año	Bonos en UF a 5 años
2012	2,45
2013	2,36
2014	1,75
2015	1,46
2016	1,45
2017	1,43
2018	1,68
2019	0,85
2020	0,08
2021	1,22
Promedio (Rf)	1,47

Fuente: Banco Central.

- Prima de riesgo: se utilizará el promedio del nivel de riesgo, que va entre el 5% y el 10%. Y será de 8%

Cálculo: $R = (1,47 + 8,00) = 9,47$

$R = 9,47\%$

5.1.3. Moneda a utilizar

La moneda que se utilizará será UF, donde 1 UF es igual a \$34.817,58 pesos chilenos (20/11/2022).

5.1.4. Impuestos

Para efectos tributarios se considerará el descuento del impuesto a la renta, de primera categoría. El que es regulado por el servicio de impuestos internos (SII). Para efectos de este proyecto se trabajará con un impuesto del 27%.

5.1.5. Depreciaciones y valor libro

La depreciación es la pérdida de valor económico que sufren los bienes como consecuencia de su desgaste con el paso del tiempo y los años a lo largo de la evaluación del proyecto. La depreciación puede ser normal o acelerada y esto dependerá de los requerimientos del proyecto, la depreciación que utilizaremos en este proyecto será la acelerada.

La depreciación viene dada por la siguiente fórmula:

$$D=I/N$$

Donde:

I: Valor compra del activo

N: Número de años de vida útil del activo

El número de años de vida útil de los activos se obtiene de la tabla de vida útil de los bienes físicos del SII, en donde se estima que para electrodomésticos con depreciación

acelerada, sería de 2 años, herramientas livianas 1 años, equipos computacionales de 2 años, máquinas de coser 3 años y máquina de estampado 3 años.

Tabla 5-2. Tabla de depreciación y valor libro.

Activos	Valor compra en \$	Valor compra en UF	T	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	Valor libro
Máquina de Coser, Overlock	\$349.990	10,15	3	3,38	3,38	3,38	0	0	0
Máquina de coser simple	\$269.990	7,83	3	2,61	2,61	2,61	0	0	0
Máquina de sublimación (estampado)	\$603.990	17,52	3	5,84	5,84	5,84	0	0	0
Máquina Bordadora	\$624.990	18,12	3	6,04	6,04	6,04	0	0	0
Remachadora	\$59.980	1,74	1	1,74	0	0	1,74	0	0
Caja registradora	\$389.990	11,31	2	5,65	5,65	0	0	0	0
Etiquetador Ropa	\$20.970	0,61	1	0,61	0	0	0,61	0	0
Lavadora	\$859.990	24,94	2	12,47	12,47	0	0	0	0
Secadora	\$789.990	22,91	2	11,45	11,45	0	0	0	0
Plancha	\$449.990	13,05	2	6,52	6,52	0	0	0	0
Impresora	\$164.990	4,78	2	2,39	2,39	0	0	0	0
Microondas	\$69.990	2,03	2	1,01	1,01	0	0	0	0
TOTAL		130,21		59,73	57,38	17,87	2,35	0	0

Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de SII.

5.1.6. Valor residual

El valor residual o también conocido como valor de venta, en este proyecto será de 0% del valor de su compra para todos los activos fijos de la empresa.

5.1.7. Reinversiones

Las reinversiones serán en el año 3 correspondientes a los activos fijos; remachadora y etiquetador de ropa, y será de 2,35 UF.

5.1.8. Ingresos

Los ingresos que se obtendrían con el proyecto serán mediante la venta de prendas, y el uso de taller de customización y arreglos, estos fueron calculados con la estimación de la demanda futura realizada en el capítulo 2 de informe. A continuación el detalle en la tabla 3-4.

Ingresos por venta de ropa, precio típico ponderado es de 0,32 UF.

Tabla 5-3. Ingresos del proyecto en venta de ropa.

	AÑO 1	AÑO 2 (+13%)	AÑO 3 (+17%)	AÑO 4 (+21%)	AÑO 5 (+25%)
Demanda de prendas	10.353	11.699	13.688	16.562	20.703
Ingreso en UF	3.262,96	3.687,14	4.313,96	5.219,89	6.524,86

Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos.

Ingresos por el taller de customización y arreglos, precio típico ponderado es de 0,16 UF.
En detalle en la siguiente tabla.

Tabla 5-4. Ingresos del proyecto uso del taller.

	AÑO 1	AÑO 2 (+13%)	AÑO 3 (+17%)	AÑO 4 (+21%)	AÑO 5 (+25%)
Demanda de prendas	3.851	4.352	5.092	6.161	7.701
Ingreso en UF	624,11	705,24	825,14	998,42	1.248,02

Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos.

En los posteriores flujos de cajas los ingresos del taller y de la venta de ropa serán sumandos.

5.1.9. Egresos

En relación con los egresos, estos subirán por año, y a continuación cada porcentaje de aumento:

- Remuneraciones: 8% de acuerdo con cómo se aumentan los sueldos en promedio al año en Chile.
- Insumos administrativos: 1%
- Insumos operativos: 10% por consecuencia de la inflación
- Compra de fardos: 2%, según datos entregados por proveedor
- Arriendo inmueble: 5% según el arrendatario
- Electricidad: 3,7 según datos oficiales
- Agua potable: 1,8 según promedios.
- Seguridad: 1%

A continuación, tabla 5-5 se indican los egresos del proyecto.

Tabla 5-5. Egresos del proyecto.

Egresos	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
Remuneraciones	1.586,88	1.713,83	1.850,94	1.999,01	2.158,93
Insumos administrativos	10,35	10,45	10,56	10,66	10,77
Insumos operativos	118,33	130,16	143,17	157,49	173,24
Compra de fardos	968,14	987,50	1.007,25	1.027,39	1.047,94
Arriendo inmueble	1.032,00	1.052,64	1.073,69	1.095,17	1.117,07
Electricidad	49,97	51,82	53,74	55,73	57,79
Agua potable	40,26	40,98	41,72	42,47	43,23
Seguridad	7,79	7,87	7,94	8,02	8,10
Total egresos en UF	3.813,71	3.995,25	4.189,01	4.395,95	4.617,08

Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos.

5.2. PROYECTO PURO

En el proyecto puro, el inversionista aporta el 100% de los recursos para implementar el proyecto.

5.2.1. Flujo de caja sin financiamiento externo

Flujo de caja con proyecto puro, se considera que el impuesto de primera categoría es 27% y la tasa de descuento es de 9,47% según cálculos realizados anteriormente. Y se muestra continuación en la siguiente tabla.

Tabla 5-6. Flujo de caja, proyecto puro.

	0	1	2	3	4	5
Ingresos		3.887,07	4.392,39	5.139,10	6.218,31	7.772,88
Egresos		-3.813,71	-3.995,25	-4.189,01	-4.395,95	-4.617,08
Margen		73,36	397,14	950,08	1.822,36	3.155,80
Depreciación		-59,73	-57,38	-17,87	-2,35	0
Valor residual				0,70		40,50
Valor libro						
Interés L.P						
Interés C.P						
Utilidad antes Impuesto		13,63	339,76	932,91	1.820,01	3.196,30
Impuesto (27%)		-3,68	-91,73	-251,89	-491,40	-863,00
Utilidad dps Impuesto		9,95	248,02	681,03	1.328,61	2.333,30
Depreciación		59,73	57,38	17,87	2,35	0
Inversión	-897,65			-2,35		
Valor libro						0
Crédito L.P						
Crédito C.P						
Amortización L.P						
Amortización C.P						
Capital de trabajo	-481,78					481,78
Flujo de caja	-1.379,43	69,68	305,41	696,55	1.330,96	2.815,08
FC Actualizado	-1.379,43	63,65	254,85	530,97	926,79	17.90,67
FC Acumulado	-1.379,43	-1.315,78	-1.060,93	-529,96	396,84	2.187,50

Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos.

5.2.2. Indicadores económicos

A continuación en la tabla 5-7 se muestran los indicadores económicos del proyecto puro.

Tabla 5-7. Indicadores del proyecto puro.

VAN	2.187,50
TIR	39%
PRI	4

Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos.

5.2.3. Rentabilidad del proyecto puro

Desde la perspectiva económica, el proyecto puro es rentable, ya que el VAN es mayor o igual que cero. El PRI, es 4, lo que quiere decir que el capital invertido se recupera en el quinto año del proyecto. La tasa interna de retorno (TIR) es de 39%, mayor a la tasa de descuento.

5.3. PROYECTO CON FINANCIAMIENTO EXTERNO

Los proyectos con financiamiento externo necesitan de un crédito, en este caso es el Banco Estado, que tiene una tasa anual de 9,48% y un plazo de 5 años. Para la amortización de la deuda en el crédito a largo plazo, se calcula el valor de la cuota con la siguiente fórmula:

$$PMT = VP * \left(\frac{(1 + i)^n * i}{(1 + i)^n - 1} \right)$$

Donde:

VP: valor presente del crédito.

I: Tasa de interés.

N: Número de períodos.

5.3.1. Proyecto con financiamiento externo de 25%

El valor del crédito corresponde al 25% de la inversión inicial, que es de 1.379,43 UF y el 25% es 344,86 UF. A continuación del cálculo de valor de cuota.

$$PMT = 344,86 UF \times \left(\frac{(1 + 9,48\%)^5 \times 9,48\%}{(1 + 9,48\%)^5 - 1} \right) = 89,77 UF$$

A continuación tabla 5-8 de amortización.

Tabla 5-8. Amortización proyecto con financiamiento externo 25%.

Periodos	0	1	2	3	4	5
Principal	344,86	287,78	225,30	156,89	81,99	0
Amortización		57,07	62,49	68,41	74,89	81,99
interés		32,69	27,28	21,36	14,87	7,77
Pago		89,77	89,77	89,77	89,77	89,77

Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos.

5.3.2. Flujo de caja proyecto con financiamiento externo de 25%

A continuación en la tabla 5-9 se muestra el flujo de caja con financiamiento externo de 25%.

Tabla 5-9. Flujo de caja, proyecto con financiamiento externo 25%.

	0	1	2	3	4	5
Ingresos		3.887,07	4.392,39	5.139,10	6.218,31	7.772,88
Egresos		-3.813,71	-3.995,25	-4.189,01	-4.395,95	-4.617,08
Margen		73,36	397,14	950,08	1.822,36	3.155,80
Depreciación		-59,73	-57,38	-17,87	-2,35	0
Valor residual				0,70		40,50
Valor libro						0
Interés L.P		-32,69	-27,28	-21,36	-14,87	-7,77
Interés C.P			-1,56			
Perdida del ejercicio anterior			-19,06	0	0	0
Utilidad antes Impuesto		-19,06	291,86	911,56	1.805,14	3.188,52
Impuesto (27%)		0	-78,80	-246,12	-487,39	-860,90
Utilidad dps Impuesto		-19,06	213,06	665,44	1317,75	2.327,62
Perdida del ejercicio anterior			19,06	0	0	0
Depreciación		59,73	57,38	17,87	2,35	0
Inversión	-897,65			-2,35		
Valor libro						0
Crédito L.P	344,86					
Crédito C.P		16,40				
Amortización L.P		-57,07	-62,49	-68,41	-74,89	-81,99
Amortización C.P			-16,40			
Capital de trabajo	-481,78					481,78
Flujo de caja	-1.034,57	0	210,61	612,55	1.245,20	2.727,41
FC Actualizado	-1.034,57	0	175,75	466,94	867,08	1.734,90
FC Acumulado	-1.034,57	-1034,57	-858,83	-391,89	475,19	2.210,09

Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos.

5.3.3. Indicadores económicos

A continuación en la siguiente tabla se muestran los indicadores económicos del proyecto con financiamiento externo de 25%.

Tabla 5-10. Indicadores del proyecto con financiamiento externo de 25%.

VAN	2.210,09
TIR	44%
PRI	4

Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos.

5.3.4. Rentabilidad del proyecto con financiamiento externo de 25%

Desde la perspectiva económica, el proyecto con financiamiento externo de 25%, ya que el VAN es mayor o igual que cero. El PRI, es 4, lo que quiere decir que el capital invertido se recupera en el quinto año del proyecto. La tasa interna de retorno (TIR) es de 44%, mayor a la tasa de descuento.

5.3.5. Proyecto con financiamiento externo de 50%

El valor del crédito corresponde al 50% de la inversión inicial, que es de 1.379,43 UF y el 50% es 689,72 UF. A continuación del cálculo de valor de cuota.

$$PMT = 689,72 \text{ UF} \times \left(\frac{(1 + 9,48\%)^5 \times 9,48\%}{(1 + 9,48\%)^5 - 1} \right) = 179,53 \text{ UF}$$

A continuación tabla de amortización.

Tabla 5-11. Amortización proyecto con financiamiento externo 50%.

Periodos	0	1	2	3	4	5
Principal	689,72	575,57	450,60	313,78	163,99	0
Amortización		114,15	124,97	136,82	149,79	163,99
Interés		65,39	54,56	42,72	29,75	15,55
Pago		179,53	179,53	179,53	179,53	179,53

Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos.

5.3.6. Flujo de caja proyecto con financiamiento externo de 50%

A continuación en la tabla 5-12 se muestra el flujo de caja con financiamiento externo de 50%.

Tabla 5-12. Flujo de caja, proyecto con financiamiento externo 50%.

	0	1	2	3	4	5
Ingresos		3.887,07	4.392,39	5.139,10	6.218,31	7.772,88
Egresos		-3.813,71	-3.995,25	-4.189,01	-4.395,95	-4.617,08
Margen		73,36	397,14	950,08	1.822,36	3.155,80
Depreciación		-59,73	-57,38	-17,87	-2,35	0
Valor residual				0,70		40,50
Valor libro						
Interés L.P		-65,39	-54,56	-42,72	-29,75	-15,55
Interés C.P			-10,07	0,00		
Perdida del ejercicio anterior			-51,76	0	0	0
Utilidad antes Impuesto		-51,76	223,37	890,20	1.790,27	3180,75
Impuesto (27%)		0	-60,31	-240,35	-483,37	-858,80
Utilidad dps Impuesto		-51,76	163,06	649,84	1306,89	2321,95
Perdida del ejercicio anterior			51,76	0	0	0
Depreciación		59,73	57,38	17,87	2,35	0
Inversión	-897,65			-2,35		
Valor libro						
Crédito L.P	689,72					
Crédito C.P		106,17				
Amortización L.P		-114,15	-124,97	-136,82	-149,79	-163,99
Amortización C.P			-106,17			
Capital de trabajo	-481,78					481,78
Flujo de caja	-689,72	0	41,06	528,55	1.159,45	2.639,74
FC Actualizado	-689,72	0	34,26	402,90	807,37	1.679,13
FC Acumulado	-689,72	-689,72	-655,45	-252,55	554,82	2.233,95

Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos.

Se tuvo que pedir un crédito a corto plazo por un déficit en el año 1, el monto del crédito es de 106,17 UF.

5.3.7. Indicadores económicos

A continuación en la tabla 5-13 se muestran los indicadores económicos del proyecto con financiamiento externo de 50%.

Tabla 5-13. Indicadores del proyecto con financiamiento externo de 50%.

VAN	2.233,95
TIR	53%
PRI	4

Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos.

5.3.8. Rentabilidad del proyecto con financiamiento externo de 50%

Desde la perspectiva económica, el proyecto con financiamiento externo de 50%, ya que el VAN es mayor o igual que cero. El PRI, es 4, lo que quiere decir que el capital invertido se recupera en el quinto año del proyecto. La tasa interna de retorno (TIR) es de 53%, mayor a la tasa de descuento.

5.3.9. Proyecto con financiamiento externo de 75%

El valor del crédito corresponde al 75% de la inversión inicial, que es de 1379,43 UF y el 75% es 1.034,57 UF. A continuación del cálculo de valor de cuota.

$$PMT = 1.034.57 UF \times \left(\frac{(1 + 9,48\%)^5 \times 9,48\%}{(1 + 9,48\%)^5 - 1} \right) = 269,30 UF$$

A continuación tabla de amortización.

Tabla 5-14. Amortización proyecto con financiamiento externo 75%.

Periodos	0	1	2	3	4	5
Principal	1.034,57	863,35	675,89	470,67	245,98	0
Amortización		171,22	187,46	205,23	224,68	245,98
Interés		98,08	81,85	64,07	44,62	23,32
Pago		269,30	269,30	269,30	269,30	269,30

Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos

5.3.10. Flujo de caja proyecto con financiamiento externo de 75%

A continuación en la tabla 5-15 se muestra el flujo de caja con financiamiento externo de 75%.

Tabla 5-15. Flujo de caja, proyecto con financiamiento externo 75%.

	0	1	2	3	4	5
Ingresos		3.887,07	4.392,39	5.139,10	6.218,31	7.772,88
Egresos		-3.813,71	-3.995,25	-4.189,01	-4.395,95	-4.617,08
Margen		73,36	397,14	950,08	1.822,36	3.155,80
Depreciación		-59,73	-57,38	-17,87	-2,35	0
Valor residual				0,70		40,50
Valor libro						0
Interés L.P		-98,08	-81,85	-64,07	-44,62	-23,32
Interés C.P			-18,58	-12,18		
Perdida del ejercicio anterior			-84,45	0	0	0
Utilidad antes Impuesto		-84,45	154,89	856,66	1.775,39	3.172,98
Impuesto (27%)		0	-41,82	-231,30	-479,36	-856,70
Utilidad dps Impuesto		-84,45	113,07	625,36	1.296,04	2.316,27
Perdida del ejercicio anterior			84,45	0	0	0
Depreciación		59,73	57,38	17,87	2,35	0
Inversión	-897,65			-2,35		
Valor libro						0
Crédito L.P	1034,57					
Crédito C.P		195,94	128,50			
Amortización L.P		-171,22	-187,46	-205,23	-224,68	-245,98
Amortización C.P			-195,94	-128,50		
Capital de trabajo	-481,78					481,78
Flujo de caja	-344,86	0	0	307,16	1.073,70	2.552,07
FC Actualizado	-344,86	0	0	234,14	747,66	1.623,37
FC Acumulado	-344,86	-344,86	-344,86	-110,71	636,94	2.260,31

Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos

Se tuvo que pedir 2 créditos de corto plazo en el año 1 y 2 por un déficit, con monto en el año 1 de 195,94 UF y en el año 2 de 128,50 UF.

5.3.11. Indicadores económicos

A continuación en la siguiente tabla se muestran los indicadores económicos del proyecto con financiamiento externo de 75%.

Tabla 5-16. Indicadores del proyecto con financiamiento externo de 50%.

VAN	2.260,31
TIR	73%
PRI	4

Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos

5.3.12. Rentabilidad del proyecto con financiamiento externo de 75%

Desde la perspectiva económica, el proyecto con financiamiento externo de 75%, ya que el VAN es mayor o igual que cero. El PRI, es 4, lo que quiere decir que el capital invertido se recupera en el quinto año del proyecto. La tasa interna de retorno (TIR) es de 73%, mayor a la tasa de descuento.

5.3.13. Resumen de rentabilidad del proyecto

A continuación en la tabla 5-17 se realizará una comparativa de los indicadores resultantes de cada evaluación de los proyectos financiados de forma pura y externa.

Tabla 5-17. Comparación de los indicadores.

Tipo de proyecto	VAN en UF	TIR %	PRI en años
Proyecto puro	2.187,50	39%	4
Financiamiento 25%	2.210,09	44%	4
Financiamiento 50%	2.233,95	53%	4
Financiamiento 75%	2.260,31	73%	4

Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos

5.4. SENSIBILIZACIONES

El análisis de sensibilización sirve para determinar ante cualquier cambio en los ingresos y egresos del proyecto, sigue siendo rentable, estos cambios alteran la rentabilidad, del VAN y la TIR.

Para ver los distintos escenarios posibles se utilizó el flujo de caja con proyecto financiado externamente de 75%, ya que es el que tiene mejor rentabilidad. A continuación todos los escenarios posibles.

5.4.1. Variación ingresos

Tabla 5-18. Sensibilización de ingresos

Variación	VAN	TIR
20%	4.247,75	149%
10%	3.254,03	106%
0%	2.260,31	73%
-10%	1.266,59	45%
-22,74%	0	9%
-30%	-720,84	-33%

Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos

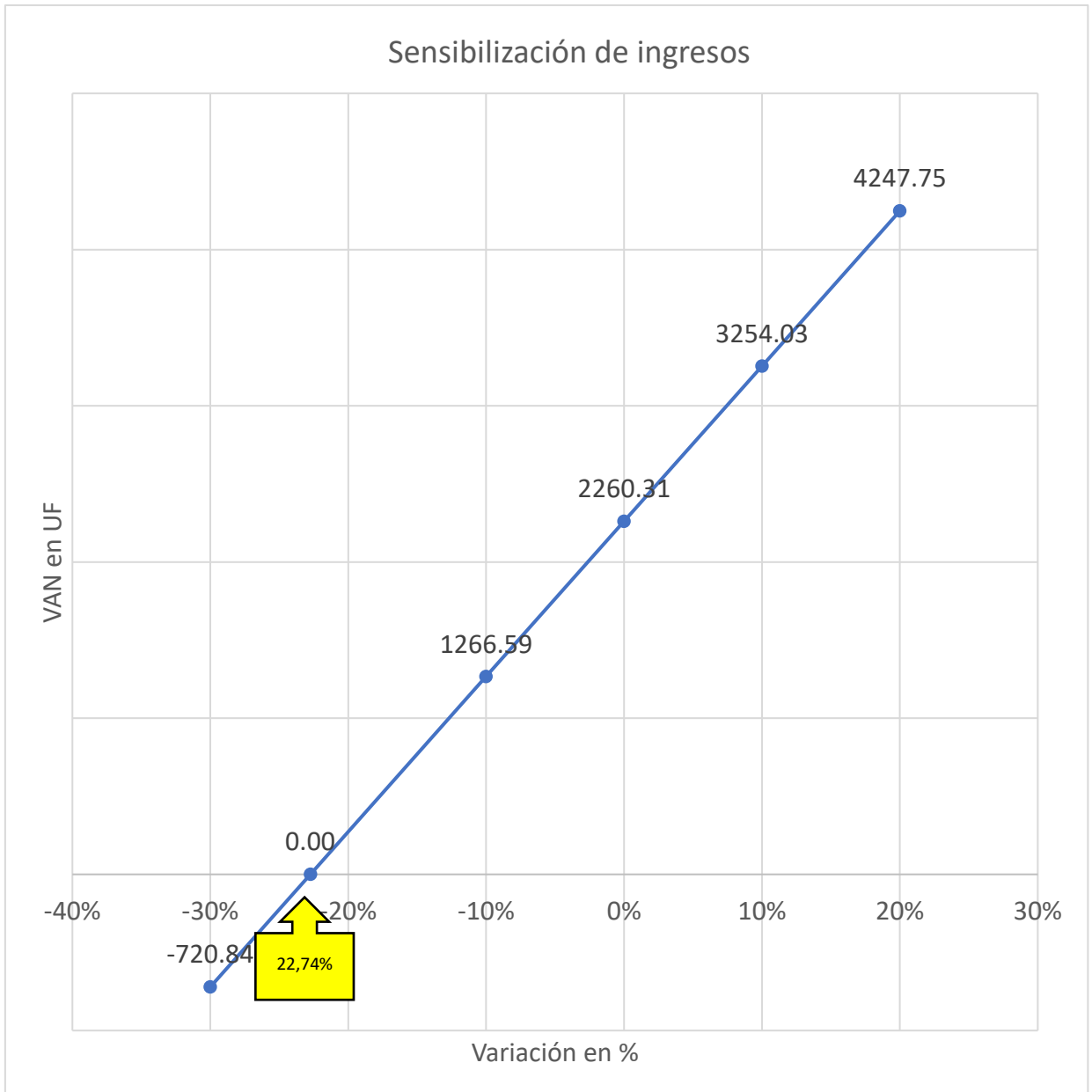
5.4.2. Variación Egresos

Tabla 5-19. Sensibilización de Egresos

Variación	VAN	TIR
-20%	3.662,50	140%
-10%	2.961,40	101%
0%	2.260,31	73%
20%	858,12	32%
32,23%	0	9%
40%	-544,07	-5%

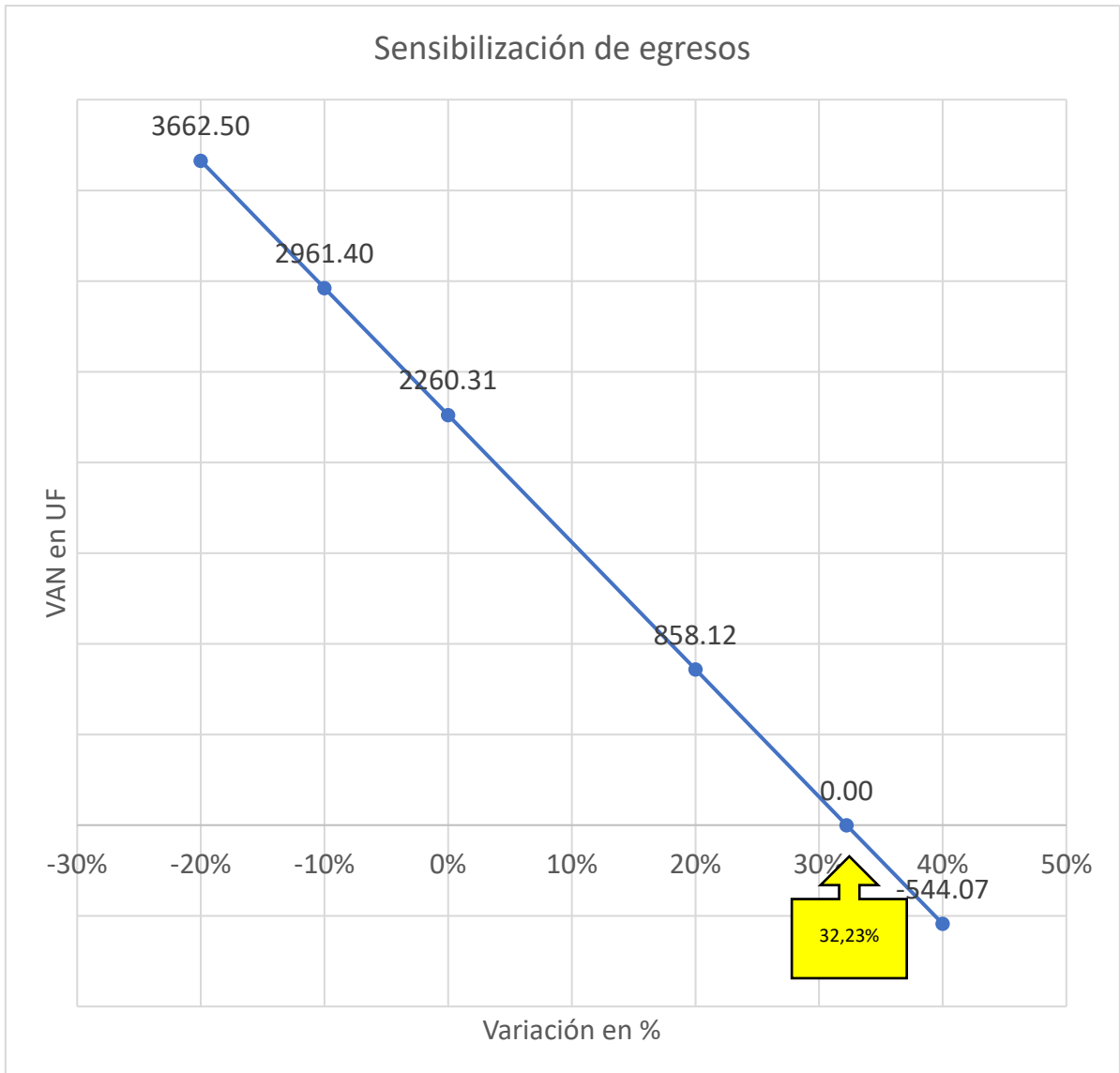
Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos

5.4.3. Gráficos de sensibilización



Fuente 30: Elaboración propia.

Figura 30: Gráfico de sensibilización de los ingresos.



Fuente 31: Elaboración propia.

Figura 31: Gráfico de sensibilización de los egresos.

5.4.4. Determinación de puntos de corte

Con el análisis anterior, se puede concluir que los ingresos pueden disminuir hasta un 22,74% y los egresos de proyecto pueden aumentar hasta un 32,23%, con estos porcentajes de aumento y disminución el VAN es igual 0, por lo tanto, el proyecto sigue siendo rentable.

CONCLUSIÓN

El mercado de la ropa vintage o también llamada americana está cada vez más de moda y sigue creciendo año tras años, según las investigaciones que se realizaron en el presente trabajo. La tienda del proyecto esta estaría en un punto estratégico de la ciudad de Viña del Mar, ya que está a menos de 3 cuadras al Mall Marina Arauco.

Se hizo una estimación de la demanda que ayudó a proyectar los niveles de ingresos. También se hizo una estimación de los gastos y costos operativos del proyecto, una estimación de la inversión inicial que es de 1.379,43 UF con un capital de trabajo de 481,78 UF.

Se escogió un tipo de empresa Individual de Responsabilidad Limitada (EIRL). Ya que se considera un proyecto de pequeña envergadura, en el caso de que la empresa se quiera ampliar o aumentar el giro comercial en los siguientes años, está la opción de abrir una sociedad SPA.

El tipo de financiamiento puro presenta indicadores de rentabilidad positivo, no hubo que pedir créditos a corto plazo para cubrir un déficit en el flujo de caja, este tipo de financiamiento, dio como VAN 2.197,36 UF un PRI de 4 años y una TIR de 39%.

En el proyecto con financiamiento de 25% externo tampoco se tuvo que pedir un crédito adicional de corto plazo para mantener el horizonte del proyecto, el crédito, fue de 344,85 UF, y se pagó en 5 años con una tasa de interés del crédito del Banco Estado, pequeñas empresas de 9,48%, en conclusión este tipo de financiamiento es rentable.

Con proyecto financiando en un 50 % de forma externa, son las mismas condiciones del crédito del anterior, solo que éste tuvo un monto de 689,72 UF y necesito de un crédito a corto plazo de 106,17 UF. El VAN de este proyecto fue de 2.243,81 UF con un PRI de 4 años.

El proyecto, con financiamiento externo de 75%, tiene como monto el crédito de 1.034,57 UF y se necesitó de 2 créditos a corto plazo para cubrir los déficits del flujo de caja, ambos con un interés del 9,48% al igual que los 2 anteriores. Este tipo de proyecto tuvo un VAN de 2.270,17 UF, una TIR de 73% y un PRI de 4 años.

Entonces el proyecto que presenta una mejor rentabilidad es el de tipo financiando externamente con un 75%, este tiene el mayor VAN en comparación a los otros 3 tipos de proyecto. Con este tipo de proyecto se puede disminuir hasta un 22,84% los ingresos y aumentar hasta un 32,37% los egresos, es decir, que el proyecto no es tan sensible a esos cambios.

En conclusión, comercializar ropa americana e implementar un taller de customización y arreglos en la ciudad de Viña del Mar, es un proyecto viable y rentable, las prendas son un producto que se adquiere de forma fácil y a un bajo costo, además incluye un taller que es el punto diferenciador del proyecto para competir en el mercado de las tiendas de ropa vintage.

BIBLIOGRAFÍA

- Página web, <https://www.falabella.com/falabella-cl> para cotizaciones de equipos e insumos.
- Página web, <https://www.lider.cl/supermercado> para cotizaciones de equipos e insumos.
- Página web, <https://sodimac.falabella.com/sodimac-cl> para cotizaciones de equipos e insumos.
- Página web, <https://obtienearchivo.bcn.cl/> para recapitular información sobre la ropa americana en Chile.
- Página web, <https://www.bcentral.cl/> para buscar información sobre la ropa de segunda mano en Chile y en Latina América.
- Página web, <https://bolsadesantiago.com/> para realizar cálculos.
- Página web, www.sii.cl, para realizar cálculos.
- Página web, <http://www.ine.cl/> para identificar demanda actual, futura y realización de encuesta.
- Google.com para buscar información variada con respecto al informe.
- Google imágenes para figuras del informe.

ANEXOS

Importación de los principales productos clasificados de acuerdo con la CIU Primer Trimestre 2022. (Debajo de “otros productos” esta ropa usada en toneladas).

INDUSTRIAS TEXTILES, DEL CUERO Y CALZADO Valor en millones de US\$ cif														CLAVE 320				
Principales productos	2021															2022		
	Año			I trimestre			II trimestre			III trimestre			IV trimestre			I trimestre		
	Cantidad	Precio (US\$)	Valor	Cantidad	Precio (US\$)	Valor	Cantidad	Precio (US\$)	Valor	Cantidad	Precio (US\$)	Valor	Cantidad	Precio (US\$)	Valor	Cantidad	Precio (US\$)	Valor
Chaquetas para hombres, de tejido plano (miles de unidades)	1.335	11.767	15,7	355	10.882	3,9	267	12.833	3,4	327	12.144	4,0	386	11.524	4,4	815	11.119	9,1
Vestidos, de tejido plano (miles de unidades)	7.311	5.453	39,9	672	7.104	4,8	357	9.724	3,5	2.176	5.342	11,6	4.106	4.870	20,0	849	6.896	5,9
Chaquetas para mujer, de tejido plano (miles de unidades)	3.869	7.979	30,9	1.234	7.936	9,8	690	8.939	6,2	897	7.868	7,1	1.047	7.493	7,8	1.559	9.337	14,6
Pantalones para hombres, de tejido plano (miles de unidades)	34.757	6.030	209,6	7.266	5.081	36,9	4.887	6.916	33,8	10.249	6.111	62,6	12.355	6.170	76,2	79.881	1.680	134,2
Pantalones para mujer, de tejido plano (miles de unidades)	52.404	4.400	230,6	8.204	5.390	44,2	5.659	5.955	33,7	12.185	5.484	66,8	26.356	3.256	85,8	20.962	6.891	144,4
Faldas, de tejido plano (miles de unidades)	2.880	4.087	11,8	312	4.309	1,3	237	4.219	1,0	730	4.340	3,2	1.601	3.909	6,3	341	5.072	1,7
Trajes de baño de hombre de tejido plano (miles de unidades)	2.491	4.436	11,0	55	8.709	0,5	107	6.893	0,7	588	4.655	2,7	1.741	4.075	7,1	100	8.983	0,9
Prendas y complementos de vestir para bebé, tejido plano (tn)	1.045	12.238	12,8	286	10.211	2,9	183	11.380	2,1	322	12.956	4,2	254	14.229	3,6	365	14.879	5,4
Las demás prendas de vestir, tejido plano (tn)	5.588	10.596	59,2	964	11.501	11,1	1.023	9.769	10,0	1.685	9.552	16,1	1.916	11.501	22,0	1.536	12.957	19,9
Prendas de vestir, de cuero (tn)	574	13.135	7,5	130	9.187	1,2	153	13.786	2,1	114	15.459	1,8	176	13.971	2,5	261	12.898	3,4
Accesorios de vestir, de cuero (tn)	5.044	6.121	30,9	1.169	5.486	6,4	1.886	4.645	8,8	797	8.824	7,0	1.192	7.269	8,7	1.623	6.746	10,9
Otras confecciones																		
Ropa usada (tn)	156.707	1.072	167,9	45.042	800	36,0	38.997	983	38,3	39.589	972	38,5	33.079	1.665	55,1	29.830	1.733	51,7
Sombreros y demás tocados (tn)	2.686	13.795	37,0	658	10.210	6,7	494	14.749	7,3	708	14.104	10,0	825	15.817	13,0	1.035	13.833	14,3
Sábanas, fundas y similares (tn)	27.650	6.000	165,9	5.458	5.750	31,4	6.191	5.815	36,0	6.862	6.131	42,1	9.140	6.175	56,4	8.274	6.762	56,0
Cojines, almohadas y plumones (tn)	29.972	4.940	148,1	6.294	4.532	28,5	6.907	4.450	30,7	8.110	5.306	43,0	8.660	5.285	45,8	7.925	7.310	57,9
Mantiles, servilletas y similares (tn)	2.544	3.762	9,6	613	2.568	1,6	450	3.595	1,6	759	4.204	3,2	723	4.413	3,2	564	5.200	2,9
Ropa de tocador o cocina (tn)	16.672	5.378	89,7	3.893	5.006	19,5	2.232	4.802	10,7	4.798	5.153	24,7	5.748	6.040	34,7	4.015	5.515	22,1
Visillos y cortinas, guardamalletas y rodapiés de cama (tn)	16.285	4.426	72,1	3.558	4.390	15,6	2.824	4.379	12,4	5.006	4.202	21,0	4.897	4.709	23,1	3.789	4.980	18,9
Otros artículos de tapicería (tn)	10.530	3.286	34,6	2.461	2.510	6,2	2.519	2.809	7,1	2.703	3.623	9,8	2.846	4.060	11,6	1.459	4.639	6,8
Secos de polipropileno (tn)	12.498	2.621	32,8	2.216	2.543	5,6	3.263	2.297	7,5	3.447	2.719	9,4	3.572	2.872	10,3	3.590	2.965	10,6
Toldos y carpas (tn)	12.071	3.919	47,3	2.105	3.332	7,0	1.638	3.895	6,4	3.162	3.696	11,7	5.166	4.303	22,2	3.259	4.571	14,9
Paños para limpieza (tn)	9.470	3.527	33,4	2.850	2.928	8,3	2.915	3.228	9,4	1.958	4.087	8,0	1.747	4.378	7,6	2.182	3.605	7,9
Trapos, cordeles y cuerdas de materias textiles (tn)	19.004	1.839	35,0	2.874	2.294	6,6	2.587	2.690	7,0	3.610	2.787	10,1	9.933	1.142	11,3	4.536	2.946	13,4
Curtiembres y talabartería																		
Cueros y pieles de bovino o de equino, curtidos o precurtidos (tn)	761	9.306	7,1	192	8.016	1,5	200	7.513	1,5	156	11.492	1,8	213	10.546	2,2	208	7.985	1,7