

Valora design

PROYECTO LOCAL COMERCIAL EN MAITENCILLO
EN CONJUNTO A NUESTRAS REPRESENTACIONES



PORCELANOSA®



SYSTEMPOOL



butech®

Valora Design, “Acondiciona tu hogar en el campo o en la playa ajustando a tus necesidades siempre con calidad y distinción”

VD es una empresa localizada en la zona costa norte regiones de Coquimbo y Valparaíso, (Del Puente de laguna Zapallar al Norte) especializada en acondicionar con comodidad, distinción y conveniencia segundas viviendas de playa. Hoy nuestro foco está en apoyar a los propietarios de las localidades de Zapallar, Maitencillo-Marbella, Mallorca, Cachagua- Punta Pite- Punta Puyai- Papudo -Bahía Azul y Los Vilos.

Nuestros clientes son personas que aspiran a hacer de sus segundas viviendas de playa y campo un espacio confortable, estético, funcional y de calidad y también empresas constructoras, inmobiliarias y condominios cuya oferta responde a estas mismas características.

Nuestros Proveedores

Hemos logrado generar representaciones con reconocidas marcas de diseño en vivienda y decoración:

- **PORCELANOSA** nos provee sus prestigiosos productos de revestimiento de muros y pisos y su amplia gama de cocinas y baños.
- **FLEXALUM** con su línea de cortinas Roller, persianas y toldos.
- **PANORAMA** sus cortinas plegables de cristal para terrazas.
- **DELLORTO** su fina y decorativa línea de cristales y Shower.
- **FAVENTEC** su tecnología en ventanas de PVC.

Esta red de proveedores nos permite ofrecer a nuestros clientes un servicio integral y con los estándares de calidad que exige nuestro mercado.

Local de venta y puntos de contacto de VD

Disponemos de un recinto en Papudo –Punta Puyai Avda. Marítima 408 oficina 909 para favorecer una relación directa y personalizada con nuestra clientela; de un sitio WEB interactivo para consultas de nuestros catálogos: www.valoradesign.com/ un contacto telefónico +56 9 77480204.

VD inaugurará próximamente un show room en el nuevo Stripcenter de Maitencillo.

Oportunidad de Negocio

La estrategia comercial de Valora Design se ha basado en la construcción permanente de redes de contacto en el segmento de clientes (ABC1), localizados en las zonas geográficas definidas. Para ello se han realizado acciones de puerta a puerta, campañas de mailing, aplicación de página Web y marketing online.

Hemos observado que en este segmento existe una fuerte oportunidad de negocio debido a:

- Al auge inmobiliario de viviendas de diseño
- Proyectos de renovación de viviendas
- Escasa presencia de competidores que oferten estos servicios y productos en el sector.

Pipe Line de Oportunidades

Estudios de mercado muestran que la cantidad de viviendas alcanzan aproximadamente a 5.260 en la zona, de éstas 3.660 (*) corresponde a residentes actuales.

Nuestras proyecciones de ventas para el segundo año se estiman alcanzaran un 5 % de los residentes actuales, lo que significa ingresos por 1.921 millones de pesos, considerado la venta de todas las categorías de productos de Valora Design.

Fuente: (*) Impact of real estate development of four coastal villages of Valparaiso Metropolitan Area, Chile. Revista de Urbanismo N°28 – Junio de 2013- Número de Viviendas Zapallar, Puchuncavi, Laguna <http://valoraproyectos.com/resources/Real%20estate%20development%20of%20four%20coastal%20villages.pdf>

	Tamaño de Mercado de Viviendas			
	Residentes Actuales(*)	Proyectos Inmobiliarios		Total
		Ejecución	En verde	
N° de viviendas	3.660	700	900	5.260
5% Meta	183	35	45	263

Ventas Proyectadas por Categoría /Alcance					
Ítem	Promedio	Actuales	Ejecución	En Verde	Total
Cortinas Roller	\$ 1.500.000	\$ 274.500.000	\$ 52.500.000	\$ 67.500.000	\$ 394.500.000
Cierre de Cristal	\$ 4.000.000	\$ 732.000.000	\$ 140.000.000	\$ 180.000.000	\$ 1.052.000.000
Revestimientos	\$ 5.000.000	\$ 915.000.000	\$ 175.000.000	\$ 225.000.000	\$ 1.315.000.000
Total		\$ 1.921.500.000	\$ 367.500.000	\$ 472.500.000	\$ 2.761.500.000

Nuestro Proyecto

El objetivo de Valora Design para el 2016 es fortalecer y ampliar las ventas, para lo cual las acciones de contacto directo puerta a puerta son insuficientes para mostrar nuestra diversificada línea de productos, se hace necesario disponer de un Showroom.

Se presenta la oportunidad de arrendar un local en el recientemente construido Stripcenter de Maitencillo, que cuenta con una localización privilegiada y flujo continuo de clientes gracias al supermercado Totus. El proyecto de negocio VD cuenta con todo el respaldo de nuestros proveedores. Ellos nos ofrecen toda su línea de productos de exhibición a costo cero. Incluso apoyarnos con una parte del arriendo en su puesta en marcha durante 6 meses.

Análisis FODA – Proyecto Showroom Valora Design

Fortalezas:

- Valora Design es una empresa formal con capacidad para sostener en el tiempo una oportunidad de negocio en la zona.
- Equipo de profesionales y técnicos (3) con conocimientos de los productos, con competencias comerciales y experiencia en gestión de proyectos de mercado.
- Disponibilidad de una Red de contactos locales: empresas inmobiliarias, empresas constructoras, administraciones de edificios, autoridades y comunidades locales y comerciales, propietarios y profesionales del rubro.

Debilidades:

- Carencia de un local o infraestructura cercana a las segundas viviendas que permita mostrar in situ a los clientes el diseño, la estética, calidad de los productos y servicios que ofrece.

Oportunidades:

1. Segunda vivienda: una necesidad. <https://www.df.cl/noticias/opinion/columnistas/el-futuro-de-la-segunda-vivienda-en-chile/2013-01-10/194403.html>

2. Auge de proyectos inmobiliarios en la zona.
<http://www.portalinmobiliario.com/diario/noticia.asp?NoticialD=6118>
3. Clientes de altos ingresos con requerimientos en asesoría, compra y apoyo logístico.
4. Escasa o nula competencia en la zona.

Inversión:

Tipo	DESCRIPCION	Total	Aporte Proveedores
Baño	ARRANQUE	\$ 300.000	
	GASFITERIA	\$ 80.000	
	CERAMICO	\$ 550.000	En conversaciones
	SANITARIOS	\$ 35.000	
Total Baño		\$ 965.000	
Decoración	TV	\$ 250.000	
	GRAFICA PUBLICITARIA 2	\$ 300.000	
Total Decoración		\$ 550.000	
Electricidad	ARRANQUES Y CTES. DEBILES	\$ 580.000	
	FOCOS BAJO ALTILLO	\$ 240.000	En conversaciones
	FOCOS BAJO DOBLE ALTURA	\$ 135.000	En conversaciones
	ILUMINACION	\$ 400.000	En conversaciones
	LAMPARAS	\$ 300.000	En conversaciones
	TABLERO ELECTRICO	\$ 580.000	
Total Electricidad		\$ 2.235.000	
FACHADA	CIERRE SOBRE ALTURA	\$ 85.000	
	LETRERO ILUMINADO	\$ 300.000	
	LOGO VENTANAL	\$ 25.000	
	QUINCALLERIA PUERTA ACCESO	\$ 15.000	
Total FACHADA		\$ 425.000	En conversaciones
General	ESPECIALIDADES / GAS-ELECT-SANIT.	\$ 90.000	
	DISEÑO Y PLANIMETRIA	\$ 250.000	
Total General		\$ 340.000	
Mobiliario	Mueble Exhibición Porcelanosa	\$ 0	\$ 5.300.000
	Mueble Exhibición Faventec	\$ 0	\$ 1.500.000
	Mueble Exhibición Flexalum	\$ 0	\$ 1.500.000
	Mueble Exhibición Vista Libre	\$ 0	\$ 1.500.000
	Escritorio	\$ 1.000.000	
Total Mobiliario		\$ 1.000.000	
Muros	ENCHAPE	\$ 430.000	
	REVESTIMIENTO CERAMICO	\$ 1.700.000	
	TABIQUERIA	\$ 945.000	
	PINTURA MUROS	\$ 200.000	
	PINTURA CIELO	\$ 220.000	
Total Muros		\$ 3.495.000	
Pisos	INSTALACIO DE PISO	\$ 435.000	
	PORCELANATO	\$ 1.500.000	En conversaciones
Total Pisos		\$ 1.935.000	
Arriendo	Arriendo apoyo proveedores 6 mes		\$ 900.000
	Arriendo Valora Design 6 Meses	\$ 2.100.000	
Total Arriendo		\$ 2.100.000	
Total general		\$ 13.045.000	\$9.800.000

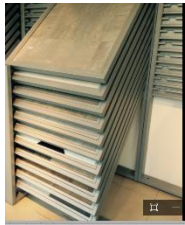
Stripcenter Maitencillo:

Ubicación:



Stripcenter Maitencillo

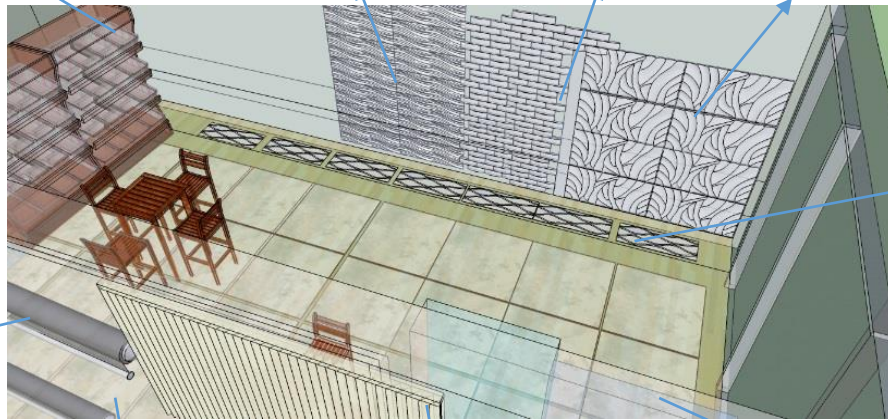
Metros cuadrados: 48



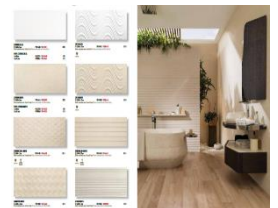
Boceto N°1



Diversos tipos de Revestimientos de muro



Diversos tipos de Revestimientos de piso



Rollers



Cortinas de PVC



Cortina de Cristal Plegable



Flujo de caja proyectado (Millones \$):

Escenario Esperado

Millones de Pesos	2015		2016									
	Nov	Dic	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct
Ingresos												
Roller	2,4	4,8	7,2	7,2	6	3,6	3,6	3,6	3,6	4,8	7,2	6
Cortinas de Cristal	5	6	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Revestimientos de muro	0	4	10	10	6	6	6	6	6	6	6	6
Revestimiento de Piso	0	4	10	10	6	6	6	6	6	6	6	6
Cortinas de PVC	0	4	8	8	8	8	6	6	6	8	10	6
Shower	0	1,6	3,2	3,2	2,4	2,4	1,6	1,6	1,6	2,4	3,2	2,4
Iluminación	0	1,2	2,4	2,4	2,4	1,8	1,2	0,6	0,6	2,4	2,4	1,8
Ingreso no operacional	0,45	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
Préstamo Banco	8											
Total Ingresos	16	27	54	54	44	41	37	37	37	43	48	41
Costos												
Roller	-1,56	-3,12	-4,68	-4,68	-3,9	-2,34	-2,34	-2,34	-2,34	-3,12	-4,68	-3,9
Cortinas de Cristal	-4,25	-5,1	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Revestimientos de muro	0	-3,2	-8	-8	-4,8	-4,8	-4,8	-4,8	-4,8	-4,8	-4,8	-4,8
Revestimiento de Piso	0	-3,2	-8	-8	-4,8	-4,8	-4,8	-4,8	-4,8	-4,8	-4,8	-4,8
Cortinas de PVC	0	-3,4	-6,8	-6,8	-6,8	-6,8	-5,1	-5,1	-5,1	-6,8	-8,5	-5,1
Shower	0	-1,36	-2,72	-2,72	-2,04	-2,04	-1,36	-1,36	-1,36	-2,04	-2,72	-2,04
Iluminación	0	-0,9	-1,8	-1,8	-1,8	-1,35	-0,9	-0,45	-0,45	-1,8	-1,8	-1,35
Total Costos	-6	-20	-42	-42	-34	-32	-30	-29	-29	-34	-38	-32
Margen Operacional	10	6	12	12	9	8	8	8	8	9	10	9
Gasto de Administración												
Arriendo	0	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,45	-0,45	-0,45	-0,45	-0,45
Gatos Comunes	0	-0,04	-0,04	-0,04	-0,04	-0,04	-0,04	-0,04	-0,04	-0,04	-0,04	-0,04
Publicidad	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15
Logística	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15
Salarios	-1,74	-1,98	-1,98	-1,98	-1,98	-1,98	-1,98	-1,98	-1,98	-1,98	-1,98	-1,98
Créditos	0	0	-0,45	-0,45	-0,45	-0,45	-0,45	-0,45	-0,45	-0,45	-0,45	-0,45
Luz-Telefonía-Internet-Agua	0	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15
Implementación Local	-8											
Total Gastos	-10,0	-2,8	-3,2	-3,2	-3,2	-3,2	-3,2	-3,4	-3,4	-3,4	-3,4	-3,4
Utilidad	0,0	3,5	8,3	8,3	6,1	5,2	4,6	4,3	4,3	5,6	6,8	5,5

Escenario Optimista

Millones de Pesos	2015		2016									
	Nov	Dic	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct
Ingresos												
Roller	2,4	4,8	9,6	9,6	7,2	3,6	3,6	3,6	3,6	4,8	7,2	6
Cortinas de Cristal	5	6	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Revestimientos de muro	0	8	12	12	12	10	6	6	6	6	6	6
Revestimiento de Piso	0	8	12	12	12	10	6	6	6	6	6	6
Cortinas de PVC	0	8	10	12	12	8	6	6	6	8	10	6
Shower	0	2,4	4	4	2,4	2,4	1,6	1,6	1,6	2,4	3,2	2,4
Iluminación	0	1,8	3	3	2,4	1,8	1,2	0,6	0,6	2,4	2,4	1,8
Ingreso no operacional	0,45	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
Préstamo Banco	8											
Total Ingresos	16	40	64	66	61	49	37	37	37	43	48	41
Costos												
Roller	-1,56	-3,12	-6,24	-6,24	-4,68	-2,34	-2,34	-2,34	-2,34	-3,12	-4,68	-3,9
Cortinas de Cristal	-4,25	-5,1	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Revestimientos de muro	0	-6,4	-9,6	-9,6	-9,6	-8	-4,8	-4,8	-4,8	-4,8	-4,8	-4,8
Revestimiento de Piso	0	-6,4	-9,6	-9,6	-9,6	-8	-4,8	-4,8	-4,8	-4,8	-4,8	-4,8
Cortinas de PVC	0	-6,8	-8,5	-10,2	-10,2	-6,8	-5,1	-5,1	-5,1	-6,8	-8,5	-5,1
Shower	0	-2,04	-3,4	-3,4	-2,04	-2,04	-1,36	-1,36	-1,36	-2,04	-2,72	-2,04
Iluminación	0	-1,35	-2,25	-2,25	-1,8	-1,35	-0,9	-0,45	-0,45	-1,8	-1,8	-1,35
Total Costos	-6	-31	-50	-51	-48	-39	-30	-29	-29	-34	-38	-32
Margen Operacional	10	9	14	14	13	10	8	8	8	9	10	9
Gasto de Administración												
Arriendo	0	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,45	-0,45	-0,45	-0,45	-0,45
Gatos Comunes	0	-0,04	-0,04	-0,04	-0,04	-0,04	-0,04	-0,04	-0,04	-0,04	-0,04	-0,04
Publicidad	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15
Logística	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15
Salarios	-1,74	-1,98	-1,98	-1,98	-1,98	-1,98	-1,98	-1,98	-1,98	-1,98	-1,98	-1,98
Créditos	0	0	-0,45	-0,45	-0,45	-0,45	-0,45	-0,45	-0,45	-0,45	-0,45	-0,45
Luz-Telefonía-Internet-Agua	0	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15
Implementación Local	-8											
Total Gastos	-10,0	-2,8	-3,2	-3,2	-3,2	-3,2	-3,2	-3,4	-3,4	-3,4	-3,4	-3,4
Utilidad	0,0	5,9	10,5	10,8	9,6	6,8	4,6	4,3	4,3	5,6	6,8	5,5

Flujo de Caja Pesimista.

Millones de Pesos	2015		2016									
	Nov	Dic	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct
Ingresos												
Roller	2,4	4,8	4,8	4,8	4,8	3,6	3,6	3,6	3,6	4,8	7,2	6
Cortinas de Cristal	5	6	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Revestimientos de muro	0	0	2	4	4	6	6	6	6	6	6	6
Revestimiento de Piso	0	0	2	4	4	6	6	6	6	6	6	6
Cortinas de PVC	0	0	2	4	4	6	6	6	6	8	10	6
Shower	0	0	0,8	1,6	1,6	2,4	1,6	1,6	1,6	2,4	3,2	2,4
Iluminación	0	0	0,6	1,2	1,2	1,8	1,2	0,6	0,6	2,4	2,4	1,8
Ingreso no operacional	0,45	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
Préstamo Banco	8											
Total Ingresos	16	12	25	33	33	39	37	37	37	43	48	41
Costos												
Roller	-1,56	-3,12	-3,12	-3,12	-3,12	-2,34	-2,34	-2,34	-2,34	-3,12	-4,68	-3,9
Cortinas de Cristal	-4,25	-5,1	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Revestimientos de muro	0	0	-1,6	-3,2	-3,2	-4,8	-4,8	-4,8	-4,8	-4,8	-4,8	-4,8
Revestimiento de Piso	0	0	-1,6	-3,2	-3,2	-4,8	-4,8	-4,8	-4,8	-4,8	-4,8	-4,8
Cortinas de PVC	0	0	-1,7	-3,4	-3,4	-5,1	-5,1	-5,1	-5,1	-6,8	-8,5	-5,1
Shower	0	0	-0,68	-1,36	-1,36	-2,04	-1,36	-1,36	-1,36	-2,04	-2,72	-2,04
Iluminación	0	0	-0,45	-0,9	-0,9	-1,35	-0,9	-0,45	-0,45	-1,8	-1,8	-1,35
Total Costos	-6	-8	-19	-25	-25	-31	-30	-29	-29	-34	-38	-32
Margen Operacional	10	3	6	7	7	8	8	8	8	9	10	9
Gasto de Administración												
Arriendo	0	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,45	-0,45	-0,45	-0,45	-0,45
Gatos Comunes	0	-0,04	-0,04	-0,04	-0,04	-0,04	-0,04	-0,04	-0,04	-0,04	-0,04	-0,04
Publicidad	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15
Logística	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15
Salarios	-1,74	-1,98	-1,98	-1,98	-1,98	-1,98	-1,98	-1,98	-1,98	-1,98	-1,98	-1,98
Créditos	0	0	-0,45	-0,45	-0,45	-0,45	-0,45	-0,45	-0,45	-0,45	-0,45	-0,45
Luz-Telefonía-Internet-Agua	0	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15
Implementación Local	-8											
Total Gastos	-10,0	-2,8	-3,2	-3,2	-3,2	-3,2	-3,2	-3,4	-3,4	-3,4	-3,4	-3,4
Utilidad	0,0	0,7	2,5	3,9	3,9	4,8	4,6	4,3	4,3	5,6	6,8	5,5

Valora design

PROYECTO LOCAL COMERCIAL EN MAITENCILLO
EN CONJUNTO A NUESTRAS REPRESENTACIONES



PORCELANOSA®



SYSTEMPOOL



URBATEK

butech®