

EXENTO

REPÚBLICA DE CHILE
UNIVERSIDAD DE SANTIAGO DE CHILE
SECRETARÍA GENERAL
DIRECCIÓN JURÍDICA

APRUEBA CONVENIO DE INCUBACIÓN CON
CONDOMINIUM S.A.

SANTIAGO, 22.03.2012 002034

VISTOS: Lo dispuesto en el DFL N° 149 de 1981 del Ministerio de Educación; la Resolución N° 1600, de 2008, de la Contraloría General de la República.

CONSIDERANDO:

1.- Que, esta Corporación tiene en un alto grado de consideración el fomento de la cultura del emprendimiento.

2.- Que, la Universidad de Santiago de Chile a través del Centro INNOVO, y el Comité Innova Chile de CORFO, están ejecutando el proyecto de Incubación de Negocios, del que forma parte el acuerdo de voluntades objeto de la presente resolución.

3.- Que, en este contexto, se suscribió, con fecha 01 de Noviembre de 2011, un **Convenio de Incubación** entre la empresa Condominium S.A. y la Incubadora de Negocios Incuba Innovo del Centro INNOVO de esta Casa de Estudios.

RESUELVO:

1.- Apruébase el **Convenio de Preincubación** celebrado con fecha 01 de Noviembre de 2011 entre la empresa Condominium S.A. y el Centro INNOVO de esta Casa de Estudios.

2.- El texto del convenio que se aprueba es el siguiente:

En Santiago de Chile, a 01 de Noviembre de 2011, entre **CONDOMINIUM S.A . R.U.T 76.156.397-1**, representada legalmente por Alberto Schwartzmann Salas RUT 6.922.108-4, profesión Ingeniero Civil, ambos domiciliado en Agustinas 853, oficina 919, comuna de Santiago, en lo sucesivo "El Beneficiario" o "El equipo emprendedor"; en representación de proyecto o negocio denominado "Propietarius.cl", en lo sucesivo "El Proyecto" o "El negocio"; y el **CENTRO INNOVO**, en su papel de incubadora de negocios de la **UNIVERSIDAD DE SANTIAGO DE CHILE, RU.T. N° 60.911.000-7**, representada legalmente por don **JUAN MANUEL ZOLEZZI CID, RU.T. N° 6.704.920-9**, en su carácter de Rector y Representante legal, ambos domiciliados para estos efectos en Santiago, calle Avenida Libertador Bernardo O'Higgins N° 2229, comuna de Santiago en lo sucesivo "La Incubadora o El Patrocinador"; se ha convenido en celebrar el siguiente convenio:

- 4) Mantener y proveer información de la empresa y del proyecto a la incubadora, por medio del ingeniero de incubación designado, de informes tributarios, contables, legales, de las negociaciones, cambios de giros, y definiciones importantes que se tengan respecto del proyecto, durante la etapa incubación y cualquier otro antecedentes necesario para los efectos de cumplir con la información solicitada por el Centro INNOVO USACH e Innova Chile de CORFO.
- 5) Mantener reserva de la información sujeta a confidencialidad del proyecto o negocio y de otros proyectos o negocios pertenecientes a la incubadora.
- 6) Si el proyecto o negocio logra obtener financiamiento privado por medio de las gestiones y apoyo de Centro INNOVO USACH, el beneficiario o equipo emprendedor se compromete a pagar el porcentaje de prima de éxito correspondiente de esta inversión a la incubadora, una vez que se reciban efectivamente.
- 7) El no cumplimiento de alguno de los puntos anteriores, será causal de exclusión de futuras acciones y eventuales beneficios de índole comunicacional, que el Centro gestione a favor de los emprendedores y sus proyectos.

QUINTO: ETAPAS DEL CONVENIO, DURACIÓN Y CONDICIONES

El proceso de Incubación tiene una duración total de 48 meses y contiene dos etapas, la primera de **Potenciamiento**, cuya duración es de 12 meses, ajustada de acuerdo las características del negocio, la segunda etapa es de **Crecimiento**, cuya duración es de 36 meses, la cual también se ajustará a las características del negocio.

a) Se entenderá que un proyecto o negocio se encuentra en la etapa de Potenciamiento cuando este haya sido informado oficialmente por la incubadora, luego de haber cumplido con el proceso de selección y evaluación correspondientes y tengan desarrollado un prototipo funcional de su producto o servicio. La etapa de Potenciamiento tiene una duración máxima de 12 meses, empezara a regir de acuerdo a la fecha de firma del presente convenio. Durante esta etapa el beneficiario, o el equipo emprendedor debe ser capaz de cumplir a lo menos con las siguientes condiciones:

- Legalizar la empresa.
- Diseñar y validar técnicamente un prototipo comercial del producto o servicio.
- Iniciar las ventas.

De no cumplir con las condiciones descritas en esta cláusula, el beneficiario o el equipo emprendedor, perderá los beneficios y se terminará la relación contractual, enmarcada en este convenio, con el Centro INNOVO USACH.

b) Se entenderá que un proyecto o negocio se encuentra en la etapa de Crecimiento cuando este haya sido informado oficialmente por la incubadora y presente las siguientes condiciones:

- Legalización de la empresa.
- Diseño del prototipo comercial del producto o servicio.
- Validación comercial del prototipo comercial del producto o servicio.
- Inicio de ventas.

La incubación tiene una duración máxima de 48 meses, desde la firma de este documento o en su defecto desde el término de la etapa anterior de Potenciamiento, durante el cual el incubado, beneficiario, o el equipo emprendedor debe ser capaz de cumplir con las siguientes condiciones:

- Ventas superiores a \$25.000.000, durante los primeros 12 meses.
- Ventas superiores a \$50.000.000, en un semestre, durante los primeros 24 meses.

- Ventas superiores a \$100.000.000, durante los siguientes 12 (24-36) meses.
- Ventas superiores a \$200.000.000, durante los siguientes 12 (36-48) meses.
- Atraer la inversión de un tercero durante los primeros 24 (0-24) meses.

De no cumplir con las condiciones descritas en esta cláusula, la incubadora tendrá el derecho de solicitar al beneficiario o el equipo emprendedor su retiro de la incubadora y/o la pérdida de los beneficios, dando término a la relación contractual, enmarcada en este convenio, con el Centro INNOVO USACH. De ser necesario y de mutuo acuerdo, se podrá definir otra figura contractual entre las partes.

SEXTO: BENEFICIOS PARA LOS EMPRENDEDORES EN ETAPA DE POTENCIAMIENTO

Con el propósito de potenciar el negocio y cumplir con los requisitos en la cláusula quinta, la incubadora proporcionará los siguientes apoyos y beneficios:

- 1) Contar con el respaldo de Centro INNOVO USACH durante el proceso de búsqueda de financiamiento para la puesta en marcha de su proyecto o negocio.
- 2) Participación de forma gratuita en Jornadas de Incubación, con participación de empresarios, mentores y asesores.
- 3) Diagnosticar el modelo de negocio del proyecto.
- 4) Diagnosticar el negocio respecto al marketing y las comunicaciones.
- 5) Contar con descuentos preferenciales en los servicios dados por la Incubadora y por el Centro INNOVO USACH.
- 6) Contar con el patrocinio de la Universidad de Santiago cuando el proyecto requiera presentarse a concursos de fondos públicos y privados.
- 7) Disponer, previa solicitud y aprobación, de las capacidades instaladas de la Universidad de Santiago de Chile para hacer pruebas o mejorar el producto o procesos productivos directamente relacionados con el proyecto o negocio.
- 8) Participar libremente de las actividades que sean de su interés, dispuestas por el Centro INNOVO USACH y la Incubadora de Negocios
- 9) Participar de las actividades que sean de su interés, dispuestas por la Universidad de Santiago de Chile, con el patrocinio del Centro INNOVO USACH.
- 10) Se proporcionará al emprendedor un "pack institucional" del Centro INNOVO USACH, con material técnico y comunicacional u otro elemento que la entidad considere apropiado.
- 11) Se facilitará aquel material de difusión del Centro INNOVO, que complemente la labor de comunicación del proyecto en actividades como: ferias, charlas, seminarios u otras instancias públicas. La entrega de este material, estará condicionado de acuerdo a su disponibilidad. El material deberá ser devuelto en un plazo máximo de 48 horas de terminada la actividad. En caso de pérdida o daño deberá ser cancelado el valor total.
- 12) Se difundirá el proyecto y sus hitos más relevantes en sus diversos medios de comunicación.
- 13) Descuento preferencial para la concreción del registro de marca del proyecto de acuerdo a sus necesidades.

SEPTIMO: BENEFICIOS PARA LOS EMPRENDEDORES EN ETAPA DE CRECIMIENTO

Con el propósito de potenciar el negocio y cumplir con los requisitos en la cláusula quinta, la incubadora proporcionará los siguientes apoyos y beneficios:

- 1) Asesoría comunicacional a los incubados en el diseño y desarrollo de las actividades de difusión.

- 2) Se asesorará al incubado en aquellas publicaciones y apariciones de prensa con el fin de apoyar publicitariamente su proyecto.
- 3) Se difundirá el proyecto y sus hitos más relevantes, en nuestros medios de comunicación.
- 4) Se realizará gestión de prensa en los medios adecuados, según la naturaleza del proyecto incubado.
- 5) Diagnóstico de imagen del prototipo funcional, para cumplir con los requerimientos de un prototipo comercial.
- 6) Descuentos especiales en los diversos servicios y asesorías de la Unidad de Comunicaciones de INNOVO, necesarios o particulares de cada proyecto incubado.

OCTAVO: RESPONSABILIDADES COMUNICACIONALES DEL O LOS INCUBADOS

Toda actividad de difusión del proyecto apoyado por el Centro INNOVO, tales como talleres, eventos, seminarios, reuniones de inauguración, avances y cierre de proyectos, u otras de similares características, deberá:

- 1) Ser informada al Ejecutivo de Incubación a cargo del proyecto, con 30 días de anticipación. El Ejecutivo tendrá la responsabilidad de informar a la Unidad de Comunicaciones de INNOVO-USACH.
- 2) Contar con material gráfico del Centro INNOVO USACH, el cual será definido por la Unidad de Comunicaciones conforme a la naturaleza de cada actividad, como pendones, totem, folletería, entre otros.
- 3) El Beneficiario deberá participar y facilitar la realización de actividades de promoción y difusión, como sesiones fotográficas, filmaciones, entrevistas, charlas (como expositor), asistencia a eventos públicos y privados, auspiciados u organizados por INNOVO, o alguno de sus aliados estratégicos.
- 4) En todo caso, el Centro INNOVO e Innova Chile, podrán difundir libremente y sin limitaciones de ningún tipo, haciendo mención de la autoría cuando corresponda, toda aquella información no confidencial acerca del proyecto que se recibiera a través de los informes. Asimismo, el Centro INNOVO e Innova Chile podrá, sin mencionar el nombre del Beneficiario, dar a conocer cualquier dato relacionado con el proyecto para los fines de publicar información estadística acerca de los proyectos en general.

Toda acción de publicidad y marketing, entendiéndose como todo tipo de insumo impreso, digital o audiovisual, con el fin de publicitar el proyecto en diferentes instancias y escenarios, entre ellos: folletos, brochures, trípticos, invitaciones, newsletters, videos, páginas web, entre otros. deberá:

- 1) Contener el logo del Centro INNOVO USACH bajo la leyenda "Proyecto incubado por:", además del logo de Innova Chile CORFO, bajo la leyenda "Proyecto apoyado por:", este último en el caso que el emprendedor sea beneficiado por esta entidad. La colorimetría del logo de INNOVO USACH, deberá cumplir con las reglas establecidas por el manual de normas gráficas, que estará disponible, junto al logo, para su descarga en el sitio web oficial del Centro INNOVO: www.innovo.cl, en la sección "Descargas".
- 2) Informar al Ejecutivo a cargo del proyecto con al menos 30 días de anticipación la decisión de desarrollar cualquier tipo de material publicitario con el fin de que la Unidad de Comunicaciones de INNOVO-USACH oriente el correcto uso de la marca de acuerdo a la naturaleza del proyecto.
- 3) Enviar al ejecutivo a cargo del proyecto, una copia del material de publicidad y marketing, antes de su reproducción y/o exposición definitiva, para salvaguardar el correcto uso de la marca INNOVO USACH.
- 4) El emprendedor deberá incluir en "el home" de su sitio web o medio de comunicación equivalente, el logo del Centro INNOVO USACH, bajo la leyenda

“Proyecto incubado por:”, linkeado al sitio web oficial de esta entidad, que es www.innovo.cl.

Toda publicación y/o aparición en prensa, entendiéndose como todo tipo de texto, tales como comunicado de prensa, artículo, reportaje, aviso publicitario, inserto, o bien material audiovisual o radial a difundir en medios de prensa, TV o radio. deberá:

- 1) Mencionar el apoyo del Centro INNOVO-USACH, como incubadora de negocios del proyecto.
- 2) El emprendedor deberá portar algún distintivo de INNOVO-USACH, en aquellas instancias donde su imagen se vea vinculada al proyecto.
- 3) Avisar con 7 días de anticipación antes de la publicación y/o aparición al ejecutivo a cargo de su Proyecto, salvo que la publicación llegue a su conocimiento con posterioridad, caso en el que se informará de inmediato.

NOVENO: COMPROMISO DE PAGOS POR SERVICIOS DE INCUBACIÓN

El incubado, beneficiario, o el equipo emprendedor identificado en este convenio se compromete a pagar por los servicios de la siguiente manera:

- 1) Cancelar en efectivo o documentado, los servicios complementarios entregados por la Incubadora, por el Centro Innovo, o por sus proveedores, no incluidos en este convenio.
- 2) Si durante el proceso de incubación, el negocio inicia las ventas relacionados con el objeto del proyecto, se deberá cancelar anualmente a la incubadora el porcentaje correspondiente, según el cuadro “Ventas anuales y pago a la incubadora”.
- 3) Si el negocio a incubar ya realizaba ventas de manera formal, el beneficiario deberá respaldar éstas y proyectar, en común acuerdo, las ventas durante los próximos 48 meses. La diferencia de esta proyección “sin incubación” y las ventas reales obtenidas durante el proceso de incubación, darán el porcentaje a pagar a la incubadora, según la tabla de “Ventas anuales y pago a la incubadora”

Tabla de Ventas Anuales y Pago a la Incubadora

Ventas anuales		% de Pago
desde	hasta	
\$ 0	\$ 25.000.000	7%
\$ 25.000.000	\$ 49.999.999	6%
\$ 50.000.000	\$ 99.999.999	5%
\$ 100.000.000	\$ 200.000.000	4%

- 4) Si durante la etapa de incubación el negocio se logra levantar financiamiento privado, gestionado por la incubadora, se deberá cancelar en efectivo el porcentaje correspondiente, cuando éste se realice, según la tabla de “Inversión captada y pago a la Incubadora”:

Tabla de Inversión Captada y Pago a la Incubadora

Inversión Captada		% de Pago
desde	hasta	
\$ 0	\$ 24.999.999	4%
\$ 25.000.000	\$ 99.999.999	3%
\$ 100.000.000	\$ 499.999.999	2%
\$ 500.000.000	más	1%

DECIMO: CLAUSULA DE SALIDA PARA EL BENEFICIARIO O EQUIPO EMPRENDEDOR

El incubado, beneficiario o el equipo emprendedor identificado en este convenio tiene la posibilidad de dar término a las obligaciones y beneficios detallados en este convenio con la incubadora y por esto, dejar de cumplir con los compromisos de pagos por los servicios de incubación, siempre y cuando se cumplan las siguientes 2 condiciones:

- 1) Tener los pagos detallados en el numeral NOVENO de este documento a entera satisfacción de la incubadora.
- 2) Cancelar una indemnización a la incubadora, la cual se encuentra relacionada con el nivel de venta en que se encuentra el negocio en el momento de la solicitud de salida de la incubadora, considerando los casos que ingresan al proceso de incubación con ventas, de misma manera del punto 3 del numeral anterior.

Tabla de Ventas Anuales e Indemnización a la Incubadora

Ventas anuales		Indemnización para INNOVO
desde	hasta	
\$ 0	\$ 25.000.000	\$ 3.500.000
\$ 25.000.000	\$ 49.999.999	\$ 6.000.000
\$ 50.000.000	\$ 99.999.999	\$ 10.000.000
\$ 100.000.000	\$ 200.000.000	\$ 16.000.000

Esta indemnización deberá ser cancelada en efectivo, o si la incubadora estima conveniente, podrá recibir documentos bancarios. En el momento de cancelar esta indemnización, se generará un documento formal, firmado entre las partes donde se deja sin efecto el presente convenio.

DECIMO PRIMERO: DECLARACIÓN DE PATROCINIO Y EXCLUSIVIDAD

El incubado, beneficiario o el equipo emprendedor identificado en este convenio designa y faculta al Centro INNOVO USACH como su Patrocinador exclusivo cuando se presente el proyecto definido a las líneas de financiamiento de capital semilla de Innova Chile de CORFO, concurso de innovación y emprendimiento de instituciones nacionales e internacionales, sean estas publicas o privadas, redes de inversionistas, nacionales o internaciones u otras instituciones de financiamiento de proyectos, ya sean publicas o privadas..

El Beneficiario No podrá asociar la imagen del proyecto o negocio considerado en este convenio, con otra entidad similar al Centro INNOVO.

DECIMO SEGUNDO: DOMICILIOS

Para todos los efectos del presente convenio, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Santiago a la jurisdicción de cuyos tribunales se someten.

DECIMO TERCERO: OTORGAMIENTO

El presente convenio se otorga y firma en cinco ejemplares del mismo tenor, quedando uno en poder del beneficiario y cuatro en poder del Centro Innovo Usach.

3.- El ingreso que signifique el cumplimiento del convenio aprobado, se imputará al centro de costo 101, programa 75 subprograma 03, ítem 111, del presupuesto universitario vigente.

ANÓTESE Y COMUNÍQUESE

DR. JUAN MANUEL ZOLEZZI CID – RECTOR



Lo que transcribo a usted para su conocimiento.
Saluda atentamente a usted,

[Handwritten signature]
GUSTAVO ROBLES LABARCA
SECRETARIO GENERAL

JMZC/JBM/RRT
1.- Rectoría
1.- Prorectoría
1.- Centro INNOVO
1.- Dirección Jurídica
1.- Oficina de Partes
2.- Archivo Central
8780