



CURSO/GUÍA PRÁCTICA DE COWORKING

CONTRATO DE ALQUILER DE ESPACIO DE TRABAJO COWORKING

Centros de negocios (Serviced Offices) y Coworking.





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	22
Introducción	23
PRELIMINAR	25
El coworking en 19 preguntas y respuestas.	25
1. ¿Ha pensado alguna vez en trabajar en un espacio de coworking?	25
a. El espacio de coworking se trata más como una afiliación a un centro de coworking de club que un alquiler tradicional de una oficina.	25
b. Mucho más barato y flexible que alquilar una oficina.	26
c. El acuerdo de afiliación al coworking.	27
d. Cuidado que el coworking no es para todos los gustos.	29
e. Nuestro consejo para empezar: probar con un pase de día de coworking.	30
2. ¿Qué es el coworking?	30
a. Concepto de coworking.	30
b. No es sólo trabajar, es crear una comunidad.	31
3. ¿Cuáles son las ventajas y desventajas de afiliarse a un centro de coworking?	31
a. Una primera aproximación a un espacio coworking.	31
b. Ventajas del coworking	32
Amueblado y listo para funcionar.	33
Una comunidad colaborativa.	33
Compromiso corto y de bajo coste.	33
Actividades sociales.	33
Oportunidades de networking.	33
c. Desventajas del coworking	34
Ruido y lleno de gente.	34
Un gasto adicional.	34
Limitaciones de tiempo.	34
d. Problemas de privacidad y almacenamiento.	35
e. ¿Debería unirse a un coworking?	35
4. ¿Por qué ha tenido tanto éxito el coworking?	35
a. Precio	35
b. Localización	35
c. Ambiente de trabajo	36
d. Comunidad	36
e. Seguridad	36
f. Equipo y material de trabajo de oficina	37
g. Salas de conferencias	37
h. Cocina pequeña	37
i. Construcción de equipo	37
5. ¿Por qué razones es mejor trabajar en un coworking?	37
a. La identidad laboral de una persona se fortalece cuando está rodeada de personas	38
b. Ventajas del espacio compartido	38
c. Más sentido de comunidad, menos sentido de soledad	38
d. Oportunidades de establecer contactos	39
e. Ubicación central para clientes	39
f. Aumento de la productividad	39
g. Rentable	39
h. Aprender algo nuevo	39
i. Bienestar	40
6. ¿Cuáles son los beneficios de los espacios de coworking para una empresa en crecimiento?	40
a. Beneficios de los espacios de coworking	40



b. Más oportunidades para establecer contactos	41
c. Mejora de la productividad laboral	41
d. Impulsar la creatividad	41
e. Oportunidades de colaboración	41
f. Eficiencia de coste	42
g. Mayor flexibilidad	42
7. ¿Por qué motivos las empresas medianas deberían elegir el coworking?	42
a. Económico	43
b. Escalabilidad perfecta del espacio	43
c. Términos de arrendamiento flexibles	43
d. Instalaciones e infraestructura	44
e. Interacción mejorada	44
8. ¿Cuáles son los motivos que están haciendo cambiar la oficina tradicional por el coworking?	44
a. Precio bajo con gran flexibilidad	44
b. Espacio de trabajo con excelente ubicación y comodidades completas	44
c. Mayor productividad y motivación	45
d. Conéctese a una comunidad que ayude a su negocio a crecer. Eventos de networking.	45
e. Reunirse con sus clientes.	46
9. ¿Cómo solucionar la falta de privacidad en el Coworking?	46
10. ¿Por qué están utilizando el coworking las grandes multinacionales?	47
11. ¿Qué son las cuotas de afiliación a un coworking?	48
a. Las tarifas de afiliación a un centro de coworking	48
b. Descuentos	48
c. Personalización de paquetes de afiliación al coworking	48
d. Servicios Premium del coworking	48
e. Servicios adicionales. Flexibilidad de salas de conferencias.	49
12. ¿Cómo se debe gestionar un centro de coworking?	49
a. Ser selectivo con los miembros	49
b. ¿Unificación o diversidad entre los miembros?	49
c. Una afiliación con acceso a muchos centros de coworking.	49
d. Diseñar su espacio para la interacción	50
e. Monitorear cómo la gente usa el espacio	50
f. Fomente el compromiso	50
13. ¿Cuáles son las técnicas de gestión del espacio de coworking (space management)?	50
a. ¿Qué es la gestión del espacio?	50
b. Metas organizativas de la gestión del espacio	51
c. El software de gestión del espacio	51
d. Beneficios del software de gestión del espacio	52
e. Métricas de gestión del espacio en tiempo real	52
14. ¿Cómo se van a tecnificar los coworking del futuro?	52
a. Tendencias del coworking.	52
b. Tecnología colaborativa	53
Tarjetas de acceso, software de gestión, sistema de asistencia, facturas automatizadas	53
Coworkings con espacios de tecnología integrada.	53
c. Escritorios integrados con asistentes virtuales y tecnologías de detección inteligente que redefinirán el concepto de flexibilidad en el trabajo.	53
d. Espacios de trabajo virtuales. Realidad virtual.	54
e. El 'Espacio como servicio'. No me alquile espacio, necesito servicios de oficinas.	54
f. Calidad sobre cantidad. Selección de coworkers en función del negocio como nicho.	54
g. Diseño del coworking maximizando la rentabilidad por metro cuadrado.	55
h. La sostenibilidad del espacio de oficinas. LEED o BREAM	55
15. ¿Qué han aprendido los centros coworking de la pandemia?	55
a. Utilizar la tecnología para eliminar los puntos de contacto comunes	55



b. Crear un plan para el distanciamiento físico	55
c. Mejorar los protocolos de limpieza	56
d. Un plan para el peor de los casos (infecciones)	56
e. Aislar espacios de trabajo. Burbujas de seguridad.	56
f. Coworking flexibles. La flexibilidad es la clave.	57
g. El coworking no está condenado, pero está destinado a cambiar.	58
16. ¿Cómo afectará el trabajo flexible al coworking?	58
a. "Los lunes y viernes trabajamos desde casa, de martes a jueves trabajamos en la oficina".	58
b. No significa la muerte de la oficina, sino más bien una distribución de la oficina. Oficinas flexibles.	58
17. ¿Qué es un contrato de afiliación a un centro de coworking (contrato de coworking)?	59
a. El contrato de coworking es un contrato innominado, es decir, no está regulado por ley.	59
b. Diferencias entre el contrato de coworking y el de alquiler de oficinas.	59
c. El coworking es un contrato de servicios.	59
d. Requisitos de los contratos de coworking.	60
e. Relación entre el coworking y los compañeros de trabajo	61
f. Régimen de conducta	61
g. Protocolo de gestión del centro workcenter	62
h. Contenidos de los contratos de coworking.	63
Uso de espacios de trabajo por parte de terceros	63
Seguro: qué tipo de póliza de seguro se aplica en el espacio.	63
Razones para rescindir el contrato	63
Protección de datos	63
18. ¿Cuál es el contenido del contrato de coworking?	64
a. Objeto	64
b. Horarios de apertura	64
c. Precio y forma de pago	64
d. Duración del contrato	65
e. Confidencialidad	65
f. Puestos de trabajo	65
g. Régimen de conducta	65
h. Responsabilidades de los compañeros de trabajo	65
Obligaciones fiscales y administrativas	66
Recolección de correo	66
i. Seguros	66
j. Motivos de rescisión del contrato	66
k. Protección de datos	66
l. Disputas	67
19. ¿Qué es esencial en los contratos de coworking?	67
a. Descripción de los servicios	67
b. Uso prohibido	67
c. Uso de los servicios	67
d. Renovaciones y rescisiones	68
e. Facturación y pago	68
PARTE PRIMERA	69
Introducción al Coworking.	69
Capítulo 1. Historia y Evolución del Coworking y los Centros de Negocios	69
1. Orígenes y Desarrollo Histórico	69
2. Evolución del Concepto y su Expansión Global	70
Capítulo 2. Definición y Características Clave del Coworking y los Centros de Negocios	72
1. Elementos Fundamentales	72



Espacios Compartidos y Flexibles _____	72
Infraestructura y Servicios Incluidos _____	72
Comunidad y Redes de Contactos _____	72
2. Distinción entre Coworking y Centros de Negocios _____	73
Capítulo 3: Tipologías y Modelos de Negocio en Coworking _____	75
1. Diversidad de Modelos _____	75
Modelos Basados en Nicho de Mercado _____	75
Coworking Corporativo _____	75
Espacios Híbridos _____	75
Modelos Comunitarios y Cooperativos _____	76
2. Adaptación a Diferentes Mercados y Necesidades _____	76
Capítulo 4: Demografía y Psicología del Coworking _____	78
1. Análisis Demográfico de los Usuarios de Coworking _____	78
2. Psicología de la Colaboración y la Comunidad en Coworking _____	79
Capítulo 5: Planificación y Diseño de Espacios de Coworking y Centros de Negocios _____	81
1. Principios de Diseño Arquitectónico y Ambiental _____	81
Diseño Centrado en el Usuario _____	81
Flexibilidad y Modularidad _____	81
Integración de Tecnología _____	81
Sostenibilidad y Diseño Ecológico _____	82
2. Enfoques Sostenibles y Ecológicos _____	82
Capítulo 6: Tecnología y Gestión en Coworking y Centros de Negocios _____	84
1. Herramientas Tecnológicas y Software Específicos _____	84
Software de Gestión de Espacios _____	84
Aplicaciones Móviles para Usuarios _____	84
Tecnologías de Automatización y IoT _____	84
Plataformas de Colaboración y Comunicación _____	85
2. Estrategias de Gestión y Operación _____	85
Capítulo 7: Aspectos Financieros y Legales _____	87
1. Modelos de Financiación y Estructuras de Costos _____	87
2. Consideraciones Legales y de Cumplimiento _____	88
Capítulo 8: Servicios en Coworking _____	89
1. Descripción de Servicios Ofrecidos _____	89
Espacios de Trabajo Flexibles _____	89
Servicios de Conectividad y Tecnología _____	89
Programas de Desarrollo y Eventos _____	89
Servicios Administrativos y de Soporte _____	90
Espacios de Bienestar y Ocio _____	90
2. Diferenciación y Valor Añadido en Servicios de Coworking _____	90
Capítulo 9: Coworking como Real Estate as a Service _____	92
1. Integración en el Mercado Inmobiliario _____	92
Transformación del Mercado Inmobiliario _____	92
Modelo REaaS - Flexibilidad y Escalabilidad _____	92
Impacto en Promotores y Propietarios de Inmuebles _____	92
Colaboraciones y Alianzas Estratégicas _____	93
2. Modelos de Negocio y Estrategias _____	93



Capítulo 10: Estudios de Caso y Aplicaciones Prácticas	95
1. Análisis de Casos Globales	95
2. Lecciones Aprendidas y Prácticas Exitosas	96
Importancia de la Comunidad	96
Flexibilidad y Adaptabilidad	96
Innovación en Servicios y Tecnología	96
Estrategias de Diversificación de Ingresos	96
Capítulo 11: Innovaciones y Futuro del Coworking	98
1. Tendencias Emergentes	98
2. Proyecciones a Largo Plazo	99
Capítulo 12: Herramientas y Recursos para la Gestión de Espacios de Coworking	101
1. Evaluación y Métricas de Desempeño	101
Métricas Clave de Desempeño (KPIs)	101
Herramientas de Análisis y Software	101
Encuestas de Satisfacción del Cliente	101
Benchmarking y Comparación con el Mercado	102
2. Recursos y Herramientas para la Gestión Efectiva de Espacios de Coworking	102
PARTE SEGUNDA	104
¿Qué es el coworking?	104
Capítulo 13. Real Estate-as-a-Service (REaaS) en el Coworking.	104
1. Antecedentes y evolución del coworking	104
2. El coworking como modelo de negocio	104
a. Concepto y características del coworking como modelo de negocio	105
b. Ventajas del coworking como modelo de negocio	105
c. Inconvenientes del coworking como modelo de negocio	106
3. El inmobiliario como servicio en el coworking	107
a. Componentes del inmobiliario como servicio	107
Espacio físico	107
Diseño y equipamiento	107
Servicios adicionales	107
Acceso a comunidades	107
b. Elementos de diseño y equipamiento	108
Mobiliario ergonómico	108
Tecnología avanzada	108
Iluminación adecuada	108
Acústica	108
c. Aspectos técnicos y de mantenimiento	108
Sistemas de ventilación y climatización	108
Instalaciones eléctricas	109
Mantenimiento regular	109
Seguridad	109
Gestión de residuos	109
4. Beneficios del REaaS en el coworking	110
a. Flexibilidad y escalabilidad	110
b. Reducción de costes y riesgos	110
c. Mejora de la experiencia del usuario	110
5. Modelos de REaaS en el coworking	111
a. Propiedad y gestión de los espacios	111
b. Franquicias y licencias	111



c. Acuerdos de colaboración y subarrendamientos _____	111
6. Ejemplos de REaaS en el coworking _____	112
a. Casos de éxito y buenas prácticas _____	112
b. Innovaciones y tendencias _____	112
Espacios de coworking especializados _____	112
Diseño centrado en el usuario _____	112
Uso de la tecnología _____	113
Espacios de coworking híbridos _____	113
7. Consejos prácticos para aplicar el REaaS en el coworking _____	113
a. Evaluación de las necesidades del usuario _____	113
b. Selección del mobiliario y la tecnología adecuados _____	113
c. Gestión de los servicios y la comunidad _____	113
d. Ofrecer flexibilidad y escalabilidad _____	114
e. Mantener altos estándares de seguridad y mantenimiento _____	114
f. Proporcionar una experiencia de usuario positiva _____	114
8. Conclusiones _____	114
a. Perspectivas y retos del REaaS en el coworking _____	114
b. Recomendaciones finales _____	115
9. Caso práctico completo de aplicación del REaaS en el coworking _____	115
Evaluación de las necesidades del usuario _____	115
Selección del mobiliario y la tecnología adecuados _____	115
Gestión de los servicios y la comunidad _____	116
Capítulo 14. El concepto coworking. _____	117
1. El concepto coworking y el networking. _____	117
2. El coworking empieza con el siglo XXI. _____	118
3. Caso Práctico: "Oficina Tradicional vs. Coworking" _____	119
1. Ubicación _____	119
2. Servicios y Superficie Necesaria _____	119
3. División de Espacios _____	119
4. Sostenibilidad _____	120
Capítulo 15. Las diferencias entre el "coworking" y el "flex space". _____	121
1. La revolución de las oficinas flexibles _____	121
2. Los espacios flexibles se han convertido en un fenómeno global. _____	122
3. ¿Qué es el espacio flexible de oficinas? _____	122
a. Espacio operado por operadores de oficinas _____	122
b. Oficinas con servicios _____	123
c. Espacios de coworking _____	123
4. ¿Por qué las grandes empresas están alquilando oficinas flexibles? _____	123
a. Se han centrado en una verdadera digitalización de su empresa y un movimiento hacia la oficina flexible _____	123
b. Optimizar el espacio de oficinas _____	124
5. Ventajas e inconvenientes de las oficinas flexibles. _____	124
a. Ventajas de las oficinas flexibles _____	124
b. Inconvenientes de las oficinas flexibles _____	125
Capítulo 16. La pregunta que se hace todo inversor inmobiliario de oficinas ¿oficina tradicional o coworking? _____	126
1. Ubicación. _____	126
2. Servicios y superficie necesaria. _____	127
Oficina tradicional _____	127
Coworking _____	127



3. División de espacios.	128
a. Espacios Privados	128
b. Espacios Comunes	129
4. Sostenibilidad en Espacios de Trabajo	129
Capítulo 17. Diferencias del coworking respecto de la oficina tradicional.	131
1. Periodo de contratación del Alquiler	131
2. Precio m2	131
3. Servicios comunes	132
4. Instalaciones	132
5. Ubicación	133
6. Beneficios laborales del coworking.	133
7. Caso Práctico: "Ventajas del Uso de Espacios de Coworking"	135
Espacio Rentable	135
Reduce Costes de Arrendamiento de Oficinas	135
Reduce los Costes Comerciales	135
Dirección Postal Corporativa	135
Mayor Flexibilidad	136
Ver a Gente Trabajando	136
Apoyo Emocional	136
8. Caso Práctico: "Comparativa entre Coworking y Oficina Tradicional"	136
9. Caso Práctico: "Ventajas laborales del Uso de Espacios de Coworking"	138
PARTE TERCERA	140
Plan de Negocios para un centro coworking.	140
Capítulo 18. Plan de Negocios para un centro coworking.	140
1. Resumen Ejecutivo	140
a. Resumen del Modelo de Negocio	140
Segmentos de Clientes	140
Propuesta de Valor	140
Canales de Comunicación y Distribución	140
Relaciones con los Clientes	140
Flujos de Ingresos	141
Recursos Clave	141
Actividades Clave	141
Socios Clave	141
Estructura de Costos	141
b. Aplicación a Centros Comerciales y de Ocio	141
2. Análisis de la Idea y Elección del Negocio	142
a. Origen de la Idea	142
b. Necesidad del Mercado	143
3. Descripción de la Oferta	144
a. Servicios Ofrecidos	144
b. Valor Agregado y Diferenciación	145
4. Análisis del Mercado	146
a. Análisis de Clientes	146
b. Competencia	147
5. Plan de Marketing	149
a. Estrategia de Precios	149
b. Estrategias de Promoción y Publicidad	150



6. Recursos Necesarios	151
a. Infraestructura	151
b. Recursos Humanos	152
7. Análisis DAFO	153
a. Fortalezas y Debilidades	153
b. Oportunidades y Amenazas	154
8. Valoración y Análisis Financiero	156
a. Plan de Inversión	156
Estimación de Costos Iniciales	156
Fuentes de Financiación	156
b. Proyecciones Financieras	157
Estimación de Ingresos	157
Estimación de Gastos	157
Flujo de Efectivo	157
Escenarios de Proyección	157
9. Plan de Acción. Cronograma de Actividades	158
Fase de Preparación y Planificación	158
Fase de Implementación	158
Fase de Operación y Crecimiento	159
10. Mapa de Actividad. Operaciones diarias	159
Gestión del Espacio	160
Servicio al Cliente	160
Administración y Finanzas	160
Marketing y Promoción	160
Tecnología y Sistemas	160
11. Caso Práctico: "Modelo de Plan de Negocios para un Centro de Coworking"	161
1. Resumen Ejecutivo	161
2. Análisis del Mercado	161
3. Estrategia de Marketing y Ventas	162
4. Plan de Operaciones	162
5. Estructura Financiera	162
6. Análisis Financiero	162
7. Riesgos y Estrategias de Mitigación	162
PARTE CUARTA	164
Servicios generales de un espacio de Coworking.	164
Capítulo 19. Servicios generales de un espacio de Coworking.	164
1. Servicios generales básicos de un espacio de Coworking.	164
2. Inventario de servicios en un espacio coworking.	166
Inventario de Servicios	166
Habilidades Sociales y Comunicativas	166
Procedimientos Sencillos	166
Variabilidad en los Servicios	166
Variabilidad a la Llegada	166
Variabilidad de solicitud	166
Variabilidad de la capacidad	167
Variabilidad del esfuerzo	167
Variabilidad de las preferencias subjetivas	167
Reducción sin Compromiso	167
Equipos y Tecnologías de Calidad	167
Ubicación Estratégica	167
Subcontratación de Servicios	167
3. Construcción de la oficina de coworking.	168
Zona de Trabajo	168



Sala de Reuniones	168
Despacho del Gestor	168
Sala de Descanso	169
Instalaciones Generales	169
4. Impacto medioambiental	169
5. Riesgos laborales	170
6. Problemas más frecuentes en los espacios coworking	171
7. Razones de cambio de oficina coworking	173
8. Caso Práctico: "Gestión y Operación de un Espacio de Coworking"	174
Capítulo 20. Recursos Humanos de una oficina coworking.	176
1. Gestor de la oficina coworking	176
a. Capacidades del gestor	176
b. Funciones del gestor	177
2. Asistente del gestor de la oficina de coworking.	178
Perfil del asistente personal	178
Funciones del asistente	179
3. Subcontratación	180
Servicio de limpieza de las instalaciones	180
Personal para clases de formación complementaria	181
Mantenimiento puntual	181
4. Caso Práctico: "Gestión de Recursos Humanos en una Oficina de Coworking"	182
5. Caso Práctico: "El Rol del Gestor de Coworking como Community Builder"	183
Perfil del Gestor/Community Builder	183
Funciones Clave	183
Estrategias de Community Building	184
Medición de Éxito	184
PARTE QUINTA	185
El contrato de coworking.	185
Capítulo 21. Sistema de alquiler de espacio de trabajo o coworking.	185
1. Concepto del alquiler de espacio de trabajo o coworking.	185
2. Ventajas para el usuario.	186
3. Precauciones a tener en cuenta para alquilar espacios de Coworking.	187
Propiedad del inmueble o alquiler y subarriendo	188
Dedicación total o parcial del inmueble al coworking	188
Precauciones para los proveedores de coworking	188
Precauciones para los arrendatarios	188
4. Ejemplos de problemas del arrendamiento de coworking.	189
Trabajo no asegurado durante una inspección de trabajo	189
Actividades no declaradas y una inspección de hacienda	189
Problemas con la recogida de notificaciones oficiales	189
5. Caso Práctico: "Precauciones en el Alquiler de Espacios de Coworking"	190
Capítulo 22. Aspectos legales del Coworking	192
1. Un arrendamiento parcial de un local de negocio con servicios adicionales.	192
2. Relación mercantil entre el coworker y el propietario.	193
3. Obligaciones del coworker	193
4. Obligaciones del propietario.	194



a. Licencias del local en alquiler	194
b. Obligaciones fiscales del local de coworking	194
c. Prevención de riesgos laborales	195

Capítulo 23. El contrato de arrendamiento del coworking. Contrato de alquiler de espacio de trabajo coworking. 196

1. Los contratos de arrendamiento no son suficientes al no incluir servicios y suministros.	196
2. Contenido del contrato de arrendamiento del coworking. Contrato de alquiler de espacio de trabajo coworking.	197
a. Objeto del contrato	197
b. Horario y accesibilidad	197
c. Precio y forma de pago	197
d. Duración del contrato	198
e. Confidencialidad	198
f. Puestos de trabajo	198
g. Normas de funcionamiento	198
h. Responsabilidad del coworker	198
i. Seguro	198
j. Correspondencia	199
k. Causas de resolución	199
l. Protección de datos	199

Capítulo 24. El Reglamento Interno de un centro coworking. 200

1. Contenidos del reglamento interno	200
Normas de comportamiento	200
Horarios de funcionamiento	200
Uso de espacios compartidos	200
Normas de seguridad	201
Políticas tecnológicas	201
Sanciones y consecuencias	201
Procedimientos de resolución de conflictos	201
Varios	201
2. El protocolo de actuación	202
Desavenencias o conflictos entre coworkers	202
Conflictos entre coworkers con un mismo perfil profesional	203
Nombramiento de un mediador	203
Conflictos entre un coworker y el gestor del espacio	203
Derecho de admisión	203
Gestión de impagos	203
Recepción de correspondencia	203
Daños ocasionados en el espacio	203
Robos o hurtos	204
Ruidos molestos	204
Auditorías e inspecciones	204
3. Caso Práctico: "Implementación del Reglamento Interno en un Centro de Coworking"	204

Capítulo 25. El Seguro de Coworking 206

1. Seguros de oficina coworking. "Espacio coworking". "Centro de negocios". "Oficina de espacios compartidos"	206
Seguro de responsabilidad civil	206
Seguro de responsabilidad profesional	206
Seguro de propiedad	206
Seguro de interrupción del negocio	207
Seguro de ciberseguridad	207
Seguro de daños a terceros	207



Seguro de salud y accidentes _____	207
Seguro de contenido personal _____	207
Seguro de automóviles _____	207
Seguro de directores y ejecutivos _____	207
2. Número de puestos y despachos individuales _____	208
3. Los capitales y garantías del seguro Coworking (local en propiedad o en alquiler). _____	209
a. Continente del Espacio de Coworking _____	209
b. Coberturas del Seguro para Oficinas de Coworking _____	210
c. Cobertura de Daños Estéticos _____	210
d. Garantía de Pérdidas Consecuenciales o Lucro Cesante _____	210
e. Cobertura de Equipos Ofimáticos y Avería de Maquinaria _____	210
f. Defensa Jurídica _____	210
g. Cobertura de Daños Eléctricos _____	211
h. Cobertura por Rotura de Cristales _____	211
i. Cobertura por Rotura de Rótulos, Vitrocerámica, Mármoles y Loza Sanitaria _____	211
j. Cobertura de Incendio _____	211
k. Responsabilidad Civil Frente a Terceros _____	211
l. Cobertura contra Robos _____	211
m. Responsabilidad Civil Patronal por Servicios Adicionales del Coworking _____	212
n. Responsabilidad Civil del Coworker por Uso Indebido _____	212
ñ. Responsabilidad Civil del Directivo o Alto Cargo del Coworking _____	212
o. Seguro de Responsabilidad Civil por Ciberriesgos _____	212
4. Caso Práctico: "Gestión de Seguros en un Espacio de Coworking" _____	213
PARTE SEXTA _____	215
Globalización, Innovación y Herramientas Avanzadas para Espacios de Coworking _____	215
Capítulo 26: Expansión Internacional y Estrategias de Crecimiento Avanzadas de Espacios de Coworking _____	215
1. Análisis de Mercados Extranjeros y Estudios de Viabilidad _____	215
a. Identificación de mercados objetivo _____	215
b. Selección de metodologías de investigación _____	217
c. Factores de riesgo y oportunidades _____	218
2. Adaptación Cultural y Normativa Local _____	220
a. Barreras idiomáticas y culturales _____	220
b. Legislación comercial y fiscal local _____	221
c. Regulaciones específicas de entornos coworking _____	222
3. Modelos de Alianzas y Acuerdos de Colaboración Transnacional _____	223
a. Joint ventures y franquicias internacionales _____	223
b. Contratos de representación y licencias _____	224
c. Negociaciones interculturales y gestión de la relación _____	225
4. Financiación y Evaluación de Riesgos en la Expansión Internacional _____	227
a. Fuentes de financiación: fondos, inversores y subvenciones _____	227
b. Herramientas de gestión de riesgos y seguros de cambio _____	228
c. Estrategias de diversificación y escalado _____	229
5. Gestión del Talento Multicultural y Equipos Remotos _____	230
a. Reclutamiento y selección a nivel global _____	230
b. Integración y formación intercultural _____	231
c. Tecnologías y herramientas de colaboración virtual _____	232
6. Casos de Éxito en la Internacionalización de Espacios de Coworking _____	233
a. Ejemplos de rápida expansión global _____	233
b. Claves de éxito y aprendizajes _____	234
c. Principales barreras superadas _____	235
Capítulo 27: Innovación Tecnológica, Automatización y Data Analytics de	



Espacios de Coworking	238
1. IoT (Internet de las Cosas) para la Monitorización de Espacios	238
a. Dispositivos y sensores para control de ocupación y ambiente	238
b. Integración y análisis de datos en tiempo real	240
c. Optimización de recursos energéticos y medioambientales	241
2. Plataformas de Gestión Integral: CRM, ERP y Software de Reserva	242
a. Selección de plataformas adecuadas al sector coworking	243
b. Integración con sistemas contables y de facturación	244
c. Mantenimiento, escalabilidad y actualizaciones	245
3. Inteligencia Artificial para la Optimización de Recursos	247
a. Análisis predictivo de demanda	247
b. Chatbots y asistentes virtuales	248
c. Mejoras en la productividad y la experiencia del usuario	249
4. Análisis de Datos (Big Data) para la Toma de Decisiones Estratégicas	251
a. Definición de métricas y KPIs relevantes	251
b. Visualización de datos y cuadros de mando	252
c. Extracción de insights y acciones de mejora	253
5. Ciberseguridad y Protección de Datos en Entornos de Coworking	255
a. Principales amenazas y vulnerabilidades	255
b. Políticas de acceso y cifrado de información	256
c. Normativa europea (RGPD) y responsabilidad de los operadores	258
6. Implementación de Sistemas de Control de Acceso y Seguridad Digital	259
a. Identificación biométrica y tarjetas inteligentes	259
b. Protocolos de seguridad y monitorización	260
c. Escalabilidad en la gestión de usuarios	261
Capítulo 28: Cumplimiento Normativo y Gestión Avanzada de Riesgos de Espacios de Coworking	264
1. Legislación Laboral y Fiscal en Entornos Flexibles	264
a. Diferencias entre relación laboral y arrendamiento de servicios	265
b. Obligaciones tributarias de espacios de coworking	266
c. Régimen legal de los empleados y colaboradores	267
2. Políticas de Compliance y Prevención de Blanqueo de Capitales	268
a. Identificación y verificación de clientes	268
b. Medidas de diligencia debida en transacciones	270
c. Formación del personal y auditorías de cumplimiento	271
3. Normativas Sectoriales: Protección de Datos, Licencias y Subvenciones	272
a. Adaptación al RGPD y directivas europeas	272
b. Licencias de actividad y requisitos de habilitación	273
c. Subvenciones e incentivos a la innovación	274
4. Auditorías Internas, Reportes de Incidencias y Control de Calidad	276
a. Programas internos de evaluación y seguimiento	276
b. Metodologías para la detección de irregularidades	277
c. Protocolos de mejora continua	278
5. Coberturas Legales y Seguros Especializados en Ámbito Internacional	280
a. Seguros de responsabilidad civil e indemnización	280
b. Coberturas adicionales: ciberseguridad y daños reputacionales	281
c. Trámites en la contratación de pólizas internacionales	282
6. Guía de Buenas Prácticas para la Mitigación de Riesgos	283
a. Elaboración de planes de emergencia y contingencia	283
b. Políticas de transparencia y comunicación	285
c. Ejemplos de protocolos de riesgo en el sector coworking	286
Capítulo 29: Checklists, Formularios Técnicos y Estandarización de Procesos	

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



de Espacios de Coworking	289
1. Plantillas de Evaluación de Necesidades de Usuarios	289
a. Formularios de requerimientos básicos y específicos	289
Formulario 1: Requerimientos Básicos para Nuevos Usuarios	290
b. Análisis de capacidad y segmentación de perfiles	291
Checklist de análisis de capacidad y segmentación	291
c. Metodologías de entrevista y recogida de datos	291
Formato de entrevista	292
2. Checklist de Apertura y Puesta en Marcha de Nuevos Centros	292
a. Infraestructura y licencias	293
Checklist de infraestructura y licencias	293
b. Equipamiento, servicios e implantación tecnológica	293
Checklist de equipamiento y servicios	294
c. Publicidad, marketing y captación de primeros usuarios	294
Checklist de publicidad y marketing	294
3. Formularios de Auditoría de Servicios y Calidad	295
a. Ítems de verificación obligatorios	296
Ejemplo de formulario de auditoría interna	296
b. Frecuencias de revisión y asignación de responsabilidades	297
Buenas prácticas de organización	297
c. Herramientas digitales y reporting	297
Opciones de herramientas digitales	298
4. Manual de Procedimientos Internos y Procesos Operativos	298
a. Estandarización de procesos administrativos	299
Estructura recomendada en el manual	299
b. Protocolos de seguridad, prevención y control de acceso	299
Puntos clave del protocolo de seguridad	300
c. Gestión del inventario y mantenimiento	300
Pautas para la gestión del inventario	300
5. Control de Incidencias, Mantenimiento y Seguimiento de Tareas	301
a. Sistemas de ticketing y definición de prioridades	301
Elementos clave de un sistema de ticketing	301
b. Planificación de revisiones periódicas	302
Checklist de planificación de mantenimientos	302
c. Integración con herramientas de calidad y reporte	303
Mecanismos de integración	303
6. Ejemplos de Formularios Internacionales y Adaptación Multilingüe	304
a. Estructuras de documentos para uso en varios países	304
Ejemplo de formulario internacional básico	304
b. Traducciones y localizaciones recomendadas	305
Puntos clave para la localización	305
c. Pautas para cumplir regulaciones e idiomas locales	305
Recomendaciones	306
PARTE SÉPTIMA	308
Formularios internacionales	308
1. El contrato de coworking (modelo internacional).	308
Modelo a	308
PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO.	309
SEGUNDA: USO DEL INMUEBLE.	309
TERCERA: DURACIÓN DEL CONTRATO.	309
CUARTA: TARIFA Y CONDICIONES DE PAGO.	309
QUINTA: REVISIÓN DE TARIFAS.	310
SEXTA: FIANZA.	310
SÉPTIMA: SERVICIOS ADICIONALES.	310
OCTAVA: IMPUESTOS Y CARGAS.	311



NOVENA: OBRAS.	311
DÉCIMA: RESCISIÓN, SUBARRIENDO Y RENOVACIÓN.	311
DÉCIMO PRIMERA: ACCESO.	311
DÉCIMO SEGUNDA: NOTIFICACIONES.	312
DÉCIMO TERCERA: LIMITACIÓN DE RESPONSABILIDAD.	312
DÉCIMO CUARTA: INDEMNIZACIÓN.	312
DÉCIMO QUINTA: SEGUROS.	313
DÉCIMO SEXTA: FUERO.	313
DÉCIMO SÉPTIMA: POLÍTICA DE PROTECCIÓN DE DATOS.	313
DÉCIMO OCTAVA: CONFIDENCIALIDAD.	314
CLÁUSULA FINAL: ACEPTACIÓN Y FIRMA.	314
ANEXO I: NORMAS DE CONDUCTA	314
Modelo b	316
PRIMERA: Objeto del Contrato.	316
SEGUNDA: Duración.	317
TERCERA: Precio del Arrendamiento.	317
CUARTO: Uso del Espacio Asignado.	317
QUINTO: Reserva de Salas de Reunión.	317
SEXTO: Dirección Postal y Servicios Administrativos.	317
SÉPTIMO: Normas de Utilización.	318
OCTAVA: Uso del Espacio Arrendado.	318
NOVENO: Resolución por Falta de Pago.	318
DÉCIMO: Jurisdicción y Competencia.	318
CLÁUSULA FINAL: Firma del Contrato.	318
Modelo c	319
PRIMERA: Objeto del Contrato.	319
SEGUNDA: Uso del Espacio.	320
TERCERA: Duración del Contrato.	320
CUARTA: Renta o Tarifa.	320
QUINTA: Actualización de Renta o Tarifas.	320
SEXTA: Fianza.	320
SÉPTIMA: Servicios Opcionales.	321
OCTAVA: Impuestos y Cargas.	321
NOVENA: Obras.	321
DÉCIMA: Rescisión, Subarriendo y Renovación.	321
DÉCIMO PRIMERA: Acceso.	322
DÉCIMO SEGUNDA: Notificaciones.	322
DÉCIMO TERCERA: Limitación de Responsabilidad.	322
DÉCIMO CUARTA: Indemnización.	322
DÉCIMO QUINTA: Seguros.	323
DÉCIMO SEXTA: Fuero.	323
DÉCIMO SÉPTIMA: Protección de Datos.	323
DÉCIMO OCTAVA: Confidencialidad.	323
DÉCIMO NOVENA: Condiciones Particulares.	323
ANEXO I: NORMAS DE CONDUCTA EN EL COWORKING	324
2. Reglamento de funcionamiento de centros de coworking.	326
1. Objeto del Régimen Interior	326
2. Obligación	326
3. ASPECTOS GENERALES DEL EDIFICIO DEL COWORKING DE [Nombre]	327
3.1 Horario de Apertura y Acceso al Edificio	327
3.2 Definición de Zonas Comunes y Privativas	327
3.3 Zonas Exteriores	327
3.4 Política de Fumadores	327
3.5 Señalización y Logotipos	328
3.6 Acceso de Discapacitados	328
3.7 Actividades no Permitidas	328
4. MANTENIMIENTO DEL COWORKING DE [Nombre]	328
4.1 Mantenimiento en Zonas Comunes	328
4.2 Mantenimiento en Zonas Privativas	328



4.3 Averías	328
4.4 Utilización de Servicios Técnicos Fuera de Horario	329
4.5 WIFI, ADSL y Servicios de Telecomunicación	329
5. SERVICIOS Y ASPECTOS NO TÉCNICOS DEL COWORKING DE [Nombre]	329
5.1 Seguridad	329
5.2 Emergencias y Protección Contra Incendios	330
5.3 Gestión de Residuos	330
5.4 Servicio de Limpieza	330
5.5 Servicio Postal, Mensajería y Paquetería	330
5.6 Contacto	330
6. RÉGIMEN DE UTILIZACIÓN DE ESPACIOS COMUNES CONCRETOS EN EL COWORKING DE [Nombre]	331
6.1 Salas de Reunión	331
6.2 Office / Comedor	332
7. SERVICIOS Y GASTOS COMUNES EN EL COWORKING DE [Nombre]	332
8. SEGUROS	332
9. DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES	333
10. FINALIZACIÓN DE LA UTILIZACIÓN DE ESPACIOS/SERVICIOS	333
PARTE OCTAVA	334
Casos prácticos del Coworking.	334
Capítulo 26. Casos prácticos del Coworking.	334
Caso Práctico 1: COWORKING - "Gestión Efectiva de Espacios en Tiempos de Crisis"	334
Causa del Problema	334
Soluciones Propuestas	334
Reestructuración de Espacios	334
Modelo de Precios Escalonados	335
Fomento del Networking Virtual y Eventos Online	335
Alianzas con Empresas Locales	335
Consecuencias Previstas	335
Resultados de las Medidas Adoptadas	335
Lecciones Aprendidas	335
Caso Práctico 2: COWORKING - "Optimización de Espacios para Maximizar la Rentabilidad"	337
Causa del Problema	337
Soluciones Propuestas	337
Análisis de Mercado y Segmentación de Clientes	337
Rediseño del Espacio Físico	337
Implementación de Tecnología de Reservas Inteligente	337
Marketing y Promociones Específicas	337
Consecuencias Previstas	338
Resultados de las Medidas Adoptadas	338
Lecciones Aprendidas	338
Caso Práctico 3: COWORKING - "Integración de Servicios de Valor Añadido para Aumentar la Fidelidad de los Clientes"	339
Causa del Problema	339
Soluciones Propuestas	339
Encuestas de Satisfacción y Feedback	339
Introducción de Programas de Beneficios y Servicios Complementarios	339
Alianzas con Proveedores de Servicios	339
Eventos de Networking y Desarrollo Profesional	339
Consecuencias Previstas	340
Resultados de las Medidas Adoptadas	340
Lecciones Aprendidas	340
Caso Práctico 4: COWORKING - "Implementación de Medidas de Seguridad y Salud en Tiempos de Pandemia"	341
Causa del Problema	341



Soluciones Propuestas	341
Protocolos de Salud y Seguridad	341
Sistema de Reservas y Gestión del Espacio	341
Comunicación Clara con los Usuarios	341
Adaptación de Espacios y Servicios	341
Consecuencias Previstas	342
Resultados de las Medidas Adoptadas	342
Lecciones Aprendidas	342

Caso Práctico 5: COWORKING - "Gestión de Conflictos y Resolución de Problemas en un Espacio Compartido" **343**

Causa del Problema	343
Soluciones Propuestas	343
Implementación de un Código de Conducta	343
Sistema de Mediación de Conflictos	343
Zonificación del Espacio	343
Talleres de Concienciación y Convivencia	343
Consecuencias Previstas	344
Resultados de las Medidas Adoptadas	344
Lecciones Aprendidas	344

Caso Práctico 6: COWORKING - "Adaptación a las Necesidades de Diversidad e Inclusión" **345**

Causa del Problema	345
Soluciones Propuestas	345
Auditoría de Diversidad e Inclusión	345
Mejoras en Accesibilidad	345
Espacios de Trabajo Flexibles para Padres	345
Programas de Concienciación y Capacitación	345
Consecuencias Previstas	346
Resultados de las Medidas Adoptadas	346
Lecciones Aprendidas	346

Caso Práctico 7: COWORKING - "Desarrollo de una Estrategia de Marketing Digital Efectiva" **347**

Causa del Problema	347
Soluciones Propuestas	347
Optimización del Sitio Web y SEO	347
Campañas en Redes Sociales	347
Marketing de Contenidos	347
Programas de Referencia y Alianzas Estratégicas	347
Consecuencias Previstas	348
Resultados de las Medidas Adoptadas	348
Lecciones Aprendidas	348

Caso Práctico 8: COWORKING - "Implementación de Soluciones Tecnológicas para la Mejora Operativa" **350**

Causa del Problema	350
Soluciones Propuestas	350
Sistema de Gestión Integrado	350
Aplicación Móvil para Usuarios	350
Automatización de Procesos	350
Sistemas de Seguridad Mejorados	350
Consecuencias Previstas	351
Resultados de las Medidas Adoptadas	351
Lecciones Aprendidas	351

Caso Práctico 9: COWORKING - "Estrategias para la Expansión y Escalabilidad del Negocio" **352**

Causa del Problema	352
Soluciones Propuestas	352
Estudio de Mercado y Planificación Estratégica	352



Modelo de Franquicias o Asociaciones _____	352
Estandarización y Sistemas Escalables _____	352
Programas de Capacitación y Cultura de Marca _____	352
Consecuencias Previstas _____	353
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	353
Lecciones Aprendidas _____	353
Caso Práctico 10: COWORKING - "Gestión de la Sostenibilidad Ambiental en Espacios de Coworking" _____	354
Causa del Problema _____	354
Soluciones Propuestas _____	354
Auditoría Energética y Medidas de Eficiencia _____	354
Implementación de Prácticas de Reducción de Residuos _____	354
Promoción de Transporte Sostenible _____	354
Educación y Concienciación Ambiental _____	354
Consecuencias Previstas _____	355
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	355
Lecciones Aprendidas _____	355
Caso Práctico 11: COWORKING - "Mejorando la Experiencia del Cliente mediante Tecnología y Diseño Innovador" _____	356
Causa del Problema _____	356
Soluciones Propuestas _____	356
Innovación en Diseño de Espacios _____	356
Integración de Tecnología Avanzada _____	356
Mejoras en Conectividad y Equipamiento _____	356
Programas de Fidelización y Feedback Continuo _____	356
Consecuencias Previstas _____	357
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	357
Lecciones Aprendidas _____	357
Caso Práctico 12: COWORKING - "Desarrollo de una Comunidad Dinámica y Colaborativa" _____	358
Causa del Problema _____	358
Soluciones Propuestas _____	358
Eventos de Networking y Colaboración _____	358
Programa de Mentores y Mentees _____	358
Grupos de Interés y Foros de Discusión _____	358
Plataforma Comunitaria en Línea _____	358
Consecuencias Previstas _____	359
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	359
Lecciones Aprendidas _____	359
Caso Práctico 13: COWORKING - "Maximización de Ingresos Mediante Diversificación de Servicios" _____	360
Causa del Problema _____	360
Soluciones Propuestas _____	360
Introducción de Servicios Adicionales de Valor Añadido _____	360
Espacios Multifuncionales para Eventos _____	360
Programas de Afiliación y Membresía/afiliaciones Premium _____	360
Alianzas con Proveedores Externos _____	360
Consecuencias Previstas _____	361
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	361
Lecciones Aprendidas _____	361
Caso Práctico 14: COWORKING - "Desarrollo de Políticas de Uso de Espacios Comunes" _____	362
Causa del Problema _____	362
Soluciones Propuestas _____	362
Establecimiento de Normas Claras de Uso _____	362
Sistema de Reservas Online _____	362
Programas de Concientización y Responsabilidad Compartida _____	362



Monitoreo y Feedback Regular _____	362
Consecuencias Previstas _____	363
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	364
Lecciones Aprendidas _____	364
Caso Práctico 15: COWORKING - "Optimización de la Rentabilidad Mediante Análisis de Datos" _____	365
Causa del Problema _____	365
Soluciones Propuestas _____	365
Implementación de Herramientas de Análisis de Datos _____	365
Encuestas de Satisfacción y Seguimiento de Feedback _____	365
Ajustes Basados en Datos en la Oferta de Servicios _____	365
Desarrollo de Estrategias de Precios Dinámicos _____	365
Consecuencias Previstas _____	365
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	366
Lecciones Aprendidas _____	366
Caso Práctico 16: COWORKING - "Manejo de Expansión y Escalabilidad en Múltiples Ubicaciones" _____	367
Causa del Problema _____	367
Soluciones Propuestas _____	367
Desarrollo de un Manual de Operaciones _____	367
Programas de Capacitación Centralizados _____	367
Sistemas de Gestión Integrados _____	367
Procesos de Feedback y Mejora Continua _____	367
Consecuencias Previstas _____	368
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	368
Lecciones Aprendidas _____	368
Caso Práctico 17: COWORKING - "Fomento del Bienestar y la Productividad a través del Diseño Ambiental" _____	369
Causa del Problema _____	369
Soluciones Propuestas _____	369
Rediseño Centrado en el Bienestar _____	369
Espacios de Trabajo Ergonómicos _____	369
Zonas Silenciosas y Espacios de Colaboración _____	369
Iniciativas de Bienestar y Actividades de Desconexión _____	369
Consecuencias Previstas _____	370
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	370
Lecciones Aprendidas _____	370
Caso Práctico 18: COWORKING - "Implementación de Soluciones de Coworking para Startups y Emprendedores" _____	371
Causa del Problema _____	371
Soluciones Propuestas _____	371
Paquetes Específicos para Startups _____	371
Programa de Incubación y Mentoría _____	371
Alianzas con Proveedores de Servicios Empresariales _____	371
Eventos de Networking y Talleres de Desarrollo de Negocios _____	371
Consecuencias Previstas _____	372
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	372
Lecciones Aprendidas _____	372
Caso Práctico 19: COWORKING - "Afrontando Retos en Tiempos de Crisis Económica" _____	373
Causa del Problema _____	373
Soluciones Propuestas _____	373
Reestructuración de Tarifas y Paquetes _____	373
Desarrollo de Servicios Virtuales _____	373
Alianzas Estratégicas con Empresas Locales _____	373
Comunicación y Marketing enfocado en la Flexibilidad y Apoyo _____	373
Consecuencias Previstas _____	374



Resultados de las Medidas Adoptadas	374
Lecciones Aprendidas	374

Caso Práctico 20: COWORKING - "Creación de un Espacio Coworking Ecológico y Sostenible" **376**

Causa del Problema	376
Soluciones Propuestas	376
Auditoría Ambiental y Estrategia de Sostenibilidad	376
Implementación de Prácticas Ecológicas	376
Programas de Concienciación y Participación de la Comunidad	376
Alianzas con Proveedores Sostenibles	376
Consecuencias Previstas	377
Resultados de las Medidas Adoptadas	377
Lecciones Aprendidas	377

Caso Práctico 21: COWORKING - "Gestión de Espacios de Coworking en Áreas Rurales" **378**

Causa del Problema	378
Soluciones Propuestas	378
Investigación de Mercado y Participación Comunitaria	378
Desarrollo de Ofertas Específicas para la Ubicación	378
Garantizar una Conectividad Robusta	378
Alianzas con Negocios Locales y Turismo	378
Consecuencias Previstas	379
Resultados de las Medidas Adoptadas	379
Lecciones Aprendidas	379

Caso Práctico 22: COWORKING - "Navegando por el Cambio Regulatorio en el Espacio de Coworking" **380**

Causa del Problema	380
Soluciones Propuestas	380
Consultoría Legal y de Cumplimiento	380
Adaptación de Instalaciones y Operaciones	380
Comunicación Transparente con los Miembros	380
Revisión y Ajuste de los Modelos de Negocio y Precios	380
Consecuencias Previstas	381
Resultados de las Medidas Adoptadas	381
Lecciones Aprendidas	381

Caso Práctico 23: COWORKING - "Optimización del Espacio para Maximizar la Eficiencia y Rentabilidad" **382**

Causa del Problema	382
Soluciones Propuestas	382
Análisis del Uso del Espacio	382
Rediseño Modular y Flexible del Espacio	382
Sistema de Reservas Dinámico	382
Campañas de Concienciación sobre el Uso del Espacio	382
Consecuencias Previstas	383
Resultados de las Medidas Adoptadas	383
Lecciones Aprendidas	383

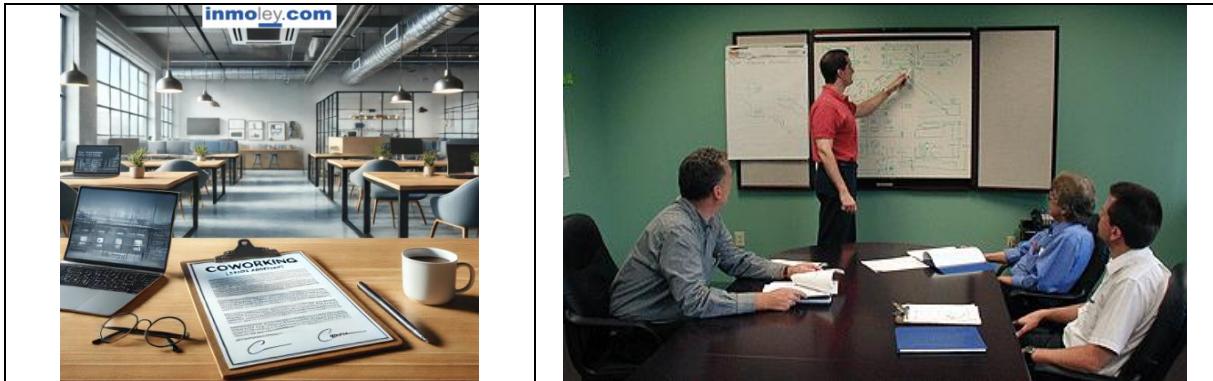
Caso Práctico 24: COWORKING - "Desarrollo de Estrategias de Marketing Digital para Atraer Freelancers" **384**

Causa del Problema	384
Soluciones Propuestas	384
Identificación del Público Objetivo	384
Creación de Contenido Específico para Freelancers	384
Campañas en Redes Sociales y Blogs	384
Ofertas y Promociones Especiales	384
Consecuencias Previstas	385
Resultados de las Medidas Adoptadas	385
Lecciones Aprendidas	385



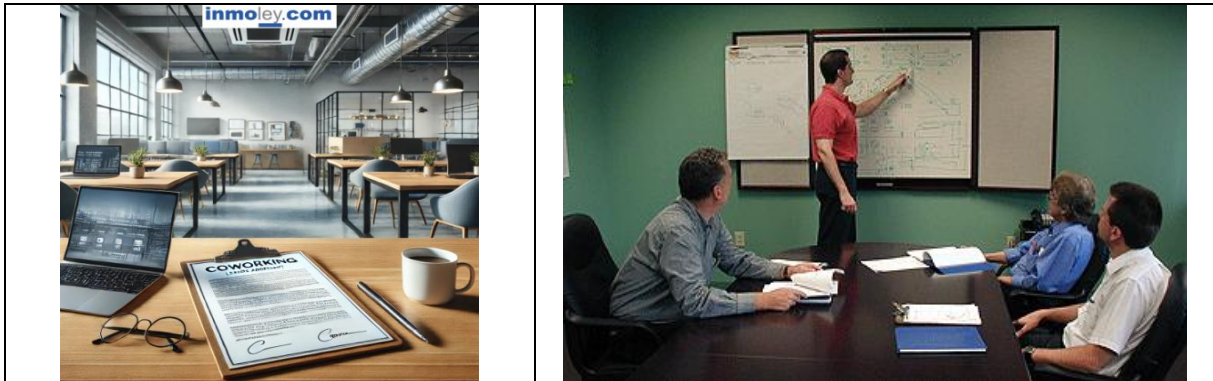
Caso Práctico 25: COWORKING - "Creación de Espacios de Coworking Especializados para Sectores Concretos"	386
Causa del Problema	386
Soluciones Propuestas	386
Investigación de Mercado para Identificar Nichos Potenciales	386
Desarrollo de Espacios Temáticos y Recursos Específicos	386
Programas y Eventos Especializados	386
Colaboraciones con Expertos y Empresas del Sector	386
Consecuencias Previstas	387
Resultados de las Medidas Adoptadas	387
Lecciones Aprendidas	387

¿QUÉ APRENDERÁ?



- Fundamentos teóricos y evolución histórica del coworking y los centros de negocios.
- Características clave y diferencias entre coworking y centros de negocios.
- Diversos modelos de negocio y su adaptación a diferentes mercados y necesidades.
- Análisis demográfico y psicológico de los usuarios de espacios de coworking.
- Principios de diseño arquitectónico y ambiental orientados a espacios de coworking.
- Implementación de tecnología avanzada y estrategias de gestión en espacios de coworking.
- Aspectos financieros, legales y de rentabilidad en la gestión de espacios de coworking.
- Descripción detallada de servicios ofrecidos en espacios de coworking.
- Integración del coworking en el mercado inmobiliario y modelos de negocio de Real Estate as a Service.
- Estudios de caso y aplicaciones prácticas en diversos sectores e industrias.
- Innovaciones y proyecciones futuras en el ámbito del coworking.
- Herramientas y recursos para la gestión efectiva de espacios de coworking, incluyendo evaluación, métricas de desempeño y directorios de proveedores.

Introducción



El inventario global de espacios de coworking se centra en los Estados Unidos y se está extendiendo rápidamente por Europa e Iberoamérica. La afluencia de nuevos espacios es incesante.

Este modelo ha sido adoptado por gran parte del sector inmobiliario corporativo (Corporate Real Estate CRE) y está sirviendo a una clientela diversa, compuesta por una mezcla de empresas globales junto a pequeñas y medianas empresas.

El coworking y el lugar de trabajo flexible son términos que a menudo se usan indistintamente, pero no son una misma cosa. El lugar de trabajo flexible es esencialmente "el espacio como un servicio" (space as a service): llave en mano, tecnología habilitada y espacio amenizado con acceso a opciones tecnológicas y bienestar.

Los ejecutivos de CRE generalmente están de acuerdo sobre los principales beneficios y desventajas de soluciones de coworking en sus carteras inmobiliarias.

Los beneficios son la flexibilidad (es decir, la capacidad de aumentar / disminuir rápidamente la cartera inmobiliaria) y la reducción real de los costes inmobiliarios.

El coworking se considera ampliamente como un coste neutral. Esta es la principal ventaja, la seguridad digital es el inconveniente potencial más comúnmente citado por los usuarios. La cultura y la cohesión de la empresa y la privacidad personal son las principales desventajas del coworking.

El modelo de negocio de los proveedores de coworking es contratar arrendamientos a largo plazo con términos de oficina y luego vender complementos a ese espacio a precios marcados.

Entonces, lógicamente, los ocupantes están pagando más por el coworking de lo que lo harían para un arrendamiento tradicional.



El precio flexible del acuerdo de servicio llave en mano en el lugar de trabajo representa gastos de capital iniciales, costes operativos mensuales, tecnología, comunicaciones, servicios públicos, servicios de alimentos y bebidas, espacios comunes y diversos servicios optativos (es decir, gestión de instalaciones, recepcionista y / o conserje).

Los términos también pueden permitir expansión y regresión de empleados sobre una base variable. El arrendamiento tradicional típicamente representa el alquiler, los servicios públicos y los servicios de limpieza y requiere un pronóstico sobre la cantidad de empleados que utilizarán el espacio en cinco, siete o incluso diez años. Cuando estos pronósticos están fuera de algún nivel, el coste inmobiliario por empleado puede terminar siendo mayor de lo esperado en un contrato de arrendamiento tradicional.

En una cartera inmobiliaria, el factor de pérdida asociado con espacio libre antes de la terminación del arrendamiento también puede ser significativo.

El aumento de la densidad es otra forma de mitigar los costes totales de CRE. Los diseños tradicionales de espacio de oficina son a menudo dos o tres veces menos densos que las soluciones de trabajo flexibles.

Finalmente, cualquier discusión sobre el coste debe ser examinada a la luz del valor percibido para el cliente del espacio como servicio (space-as-a-service).

El beneficio principal del coworking es la flexibilidad que proporciona. Es llave en mano y se puede utilizar para aumentar o reducir las carteras inmobiliarias con mayor velocidad.

El lugar de trabajo flexible reduce el tiempo requerido para acceder al nuevo espacio, el coste de gastos de capital iniciales para construir el espacio y el pasivo financiero a largo plazo de un arrendamiento tradicional al proporcionar a los ocupantes acceso instantáneo a una llave en mano, completamente amueblado y lugar de trabajo con tecnología habilitada.

Además, sirve como otra opción, junto con la tradicional tercerización de servicios inmobiliarios: para minimizar la carga de personal y el día a día del mantenimiento, soporte, gestión de instalaciones y personal de conserjería, mantenimiento, etc.

La guía práctica del coworking analiza todas estas cuestiones y clarifica todo lo que hay que saber antes de firmar un contrato de coworking.