



# **CURSO/GUÍA PRÁCTICA DE COWORKING**

## **CONTRATO DE ALQUILER DE ESPACIO DE TRABAJO COWORKING**

### **Centros de negocios (Serviced Offices) y Coworking.**





## Índice

<b>¿QUÉ APRENDERÁ?</b>	<b>14</b>
<b>Introducción</b>	<b>15</b>
<b>PRELIMINAR</b>	<b>17</b>
<b>El coworking en 19 preguntas y respuestas.</b>	<b>17</b>
<b>1. ¿Ha pensado alguna vez en trabajar en un espacio de coworking?</b>	<b>17</b>
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.	17
b. Mucho más barato y flexible que alquilar una oficina.	18
c. El acuerdo de afiliación al coworking.	19
d. Cuidado que el coworking no es para todos los gustos.	21
e. Nuestro consejo para empezar: probar con un pase de día de coworking.	22
<b>2. ¿Qué es el coworking?</b>	<b>22</b>
a. Concepto de coworking.	22
b. No es sólo trabajar, es crear una comunidad.	23
<b>3. ¿Cuáles son las ventajas y desventajas de afiliarse a un centro de coworking?</b>	<b>23</b>
a. Una primera aproximación a un espacio coworking.	23
b. Ventajas del coworking	24
Amueblado y listo para funcionar.	25
Una comunidad colaborativa.	25
Compromiso corto y de bajo coste.	25
Actividades sociales.	25
Oportunidades de networking.	25
c. Desventajas del coworking	26
Ruido y lleno de gente.	26
Un gasto adicional.	26
Limitaciones de tiempo.	26
d. Problemas de privacidad y almacenamiento.	27
e. ¿Debería unirse a un coworking?	27
<b>4. ¿Por qué ha tenido tanto éxito el coworking?</b>	<b>27</b>
a. Precio	27
b. Localización	27
c. Ambiente de trabajo	28
d. Comunidad	28
e. Seguridad	28
f. Equipo y material de trabajo de oficina	29
g. Salas de conferencias	29
h. Cocina pequeña	29
i. Construcción de equipo	29
<b>5. ¿Por qué razones es mejor trabajar en un coworking?</b>	<b>29</b>
a. La identidad laboral de una persona se fortalece cuando está rodeada de personas	30
b. Ventajas del espacio compartido	30
c. Más sentido de comunidad, menos sentido de soledad	30
d. Oportunidades de establecer contactos	31
e. Ubicación central para clientes	31
f. Aumento de la productividad	31
g. Rentable	31
h. Aprender algo nuevo	31
i. Bienestar	32
<b>6. ¿Cuáles son los beneficios de los espacios de coworking para una empresa en crecimiento?</b>	<b>32</b>
a. Beneficios de los espacios de coworking	32



b. Más oportunidades para establecer contactos	33
c. Mejora de la productividad laboral	33
d. Impulsar la creatividad	33
e. Oportunidades de colaboración	33
f. Eficiencia de coste	34
g. Mayor flexibilidad	34
<b>7. ¿Por qué motivos las empresas medianas deberían elegir el coworking?</b>	<b>34</b>
a. Económico	35
b. Escalabilidad perfecta del espacio	35
c. Términos de arrendamiento flexibles	35
d. Instalaciones e infraestructura	36
e. Interacción mejorada	36
<b>8. ¿Cuáles son los motivos que están haciendo cambiar la oficina tradicional por el coworking?</b>	<b>36</b>
a. Precio bajo con gran flexibilidad	36
b. Espacio de trabajo con excelente ubicación y comodidades completas	36
c. Mayor productividad y motivación	37
d. Conéctese a una comunidad que ayude a su negocio a crecer. Eventos de networking.	37
e. Reunirse con sus clientes.	38
<b>9. ¿Cómo solucionar la falta de privacidad en el Coworking?</b>	<b>38</b>
<b>10. ¿Por qué están utilizando el coworking las grandes multinacionales?</b>	<b>39</b>
<b>11. ¿Qué son las cuotas de afiliación a un coworking?</b>	<b>40</b>
a. Las tarifas de afiliación a un centro de coworking	40
b. Descuentos	40
c. Personalización de paquetes de afiliación al coworking	40
d. Servicios Premium del coworking	40
e. Servicios adicionales. Flexibilidad de salas de conferencias.	41
<b>12. ¿Cómo se debe gestionar un centro de coworking?</b>	<b>41</b>
a. Ser selectivo con los miembros	41
b. ¿Unificación o diversidad entre los miembros?	41
c. Una afiliación con acceso a muchos centros de coworking.	41
d. Diseñar su espacio para la interacción	42
e. Monitorear cómo la gente usa el espacio	42
f. Fomente el compromiso	42
<b>13. ¿Cuáles son las técnicas de gestión del espacio de coworking (space management)?</b>	<b>42</b>
a. ¿Qué es la gestión del espacio?	42
b. Metas organizativas de la gestión del espacio	43
c. El software de gestión del espacio	43
d. Beneficios del software de gestión del espacio	44
e. Métricas de gestión del espacio en tiempo real	44
<b>14. ¿Cómo se van a tecnificar los coworking del futuro?</b>	<b>44</b>
a. Tendencias del coworking.	44
b. Tecnología colaborativa	45
Tarjetas de acceso, software de gestión, sistema de asistencia, facturas automatizadas	45
Coworkings con espacios de tecnología integrada.	45
c. Escritorios integrados con asistentes virtuales y tecnologías de detección inteligente que redefinirán el concepto de flexibilidad en el trabajo.	45
d. Espacios de trabajo virtuales. Realidad virtual.	46
e. El 'Espacio como servicio'. No me alquile espacio, necesito servicios de oficinas.	46
f. Calidad sobre cantidad. Selección de coworkers en función del negocio como nicho.	46
g. Diseño del coworking maximizando la rentabilidad por metro cuadrado.	47
h. La sostenibilidad del espacio de oficinas. LEED o BREAM	47
<b>15. ¿Qué han aprendido los centros coworking de la pandemia?</b>	<b>47</b>
a. Utilizar la tecnología para eliminar los puntos de contacto comunes	47



b. Crear un plan para el distanciamiento físico	47
c. Mejorar los protocolos de limpieza	48
d. Un plan para el peor de los casos (infecciones)	48
e. Aislar espacios de trabajo. Burbujas de seguridad.	48
f. Coworking flexibles. La flexibilidad es la clave.	49
g. El coworking no está condenado, pero está destinado a cambiar.	50
<b>16. ¿Cómo afectará el trabajo flexible al coworking?</b>	<b>50</b>
a. "Los lunes y viernes trabajamos desde casa, de martes a jueves trabajamos en la oficina".	50
b. No significa la muerte de la oficina, sino más bien una distribución de la oficina. Oficinas flexibles.	50
<b>17. ¿Qué es un contrato de afiliación a un centro de coworking (contrato de coworking)?</b>	<b>51</b>
a. El contrato de coworking es un contrato innominado, es decir, no está regulado por ley.	51
b. Diferencias entre el contrato de coworking y el de alquiler de oficinas.	51
c. El coworking es un contrato de servicios.	51
d. Requisitos de los contratos de coworking.	52
e. Relación entre el coworking y los compañeros de trabajo	53
f. Régimen de conducta	53
g. Protocolo de gestión del centro workcenter	54
h. Contenidos de los contratos de coworking.	55
Uso de espacios de trabajo por parte de terceros	55
Seguro: qué tipo de póliza de seguro se aplica en el espacio.	55
Razones para rescindir el contrato	55
Protección de datos	55
<b>18. ¿Cuál es el contenido del contrato de coworking?</b>	<b>56</b>
a. Objeto	56
b. Horarios de apertura	56
c. Precio y forma de pago	56
d. Duración del contrato	57
e. Confidencialidad	57
f. Puestos de trabajo	57
g. Régimen de conducta	57
h. Responsabilidades de los compañeros de trabajo	57
Obligaciones fiscales y administrativas	58
Recolección de correo	58
i. Seguros	58
j. Motivos de rescisión del contrato	58
k. Protección de datos	58
l. Disputas	59
<b>19. ¿Qué es esencial en los contratos de coworking?</b>	<b>59</b>
a. Descripción de los servicios	59
b. Uso prohibido	59
c. Uso de los servicios	59
d. Renovaciones y rescisiones	60
e. Facturación y pago	60
<b>PARTE PRIMERA</b>	<b>61</b>
<b>¿Qué es el coworking?</b>	<b>61</b>
<b>Capítulo 1. El concepto coworking.</b>	<b>61</b>
<b>1. El concepto coworking y el networking.</b>	<b>61</b>
<b>2. El coworking empieza con el siglo XXI.</b>	<b>62</b>
<b>Capítulo 2. El Coworking ha cambiado el mercado inmobiliario de oficinas.</b>	<b>64</b>
<b>1. ¿Sabe quién es el mayor arrendador de Londres? Una empresa de coworking.</b>	<b>64</b>
<b>2. El Coworking ya está implantado en España.</b>	<b>64</b>



3. Los players del coworking internacional. _____	65
4. Las nuevas normas contables para inmuebles de sociedades que benefician el coworking. "Contabilización del alquiler en balance y el impacto económico en función de la duración". _____	66
<b>Capítulo 3. Las diferencias entre el "coworking" y el "flex space". _____</b>	<b>67</b>
1. La revolución de las oficinas flexibles _____	67
2. Los espacios flexibles se han convertido en un fenómeno global. _____	67
3. ¿Qué es el espacio flexible de oficinas? _____	68
a. Espacio operado por operadores de oficinas _____	68
b. Oficinas con servicios _____	68
c. Espacio de trabajo conjunto _____	68
4. ¿Por qué las grandes empresas están alquilando oficinas flexibles? _____	69
a. Se han centrado en una verdadera digitalización de su empresa y un movimiento hacia la oficina flexible. _____	69
b. Optimizar el espacio de oficinas. _____	69
5. Ventajas e inconvenientes de las oficinas flexibles. _____	70
a. Inconvenientes de las oficinas flexibles. _____	70
b. Ventajas de las oficinas flexibles. _____	71
6. ¿Dónde se ubican los espacios flex? _____	71
<b>Capítulo 4. La pregunta que se hace todo inversor inmobiliario de oficinas ¿oficina tradicional o coworking? _____</b>	<b>72</b>
1. Ubicación. _____	72
2. Servicios y superficie necesaria. _____	73
3. División de espacios. _____	73
a. Espacios privados. _____	73
b. Espacios Comunes. _____	74
4. Sostenibilidad. _____	74
<b>Capítulo 5. Diferencias del coworking respecto de la oficina tradicional. _____</b>	<b>76</b>
1. Periodo de contratación del Alquiler _____	76
2. Precio m2 _____	76
3. Servicios comunes _____	77
4. Instalaciones _____	77
5. Ubicación _____	78
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>79</b>
<b>Beneficios de usar espacios de coworking _____</b>	<b>79</b>
Espacio rentable _____	79
Reduce costes de arrendamiento de oficinas _____	79
Reduce los costes comerciales. _____	79
Dirección postal corporativa _____	80
Mayor flexibilidad _____	80
Ver a gente trabajando. _____	80
Apoyo emocional. _____	81
<b>Capítulo 6. Plan de Negocios para un centro coworking. _____</b>	<b>82</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>83</b>
<b>Modelo de Plan de Negocios para un centro coworking con resultados económicos</b>	



de centro de coworking. _____	83
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>126</b>
Folleto de centro coworking. Las ventajas del coworking. _____	126
<b>PARTE SEGUNDA _____</b>	<b>135</b>
Servicios generales de un espacio de Coworking. _____	135
<b>Capítulo 7. Servicios generales de un espacio de Coworking. _____</b>	<b>135</b>
1. Servicios generales básicos de un espacio de Coworking. _____	135
2. Inventario de servicios en un espacio coworking. _____	136
3. Construcción de la oficina de coworking. _____	138
4. Impacto medioambiental _____	139
5. Riesgos laborales _____	140
6. Problemas más frecuentes en los espacios coworking _____	140
7. Razones de cambio de oficina coworking _____	141
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>143</b>
La transformación de los espacios de trabajo flexibles. _____	143
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>153</b>
El coworking se especializa en nichos profesionales _____	153
1. Los centros de coworking están adaptando el espacio de trabajo a las necesidades de sectores específicos _____	153
2. Garantizar el éxito del coworking mediante la especialización. _____	154
3. Ejemplos internacionales de nichificación en el coworking. _____	154
a. Coworking especializado en abogados. _____	154
b. Coworking especializado en exjugadores deportivos. _____	154
c. Coworking especializado en blockchain de un sector de ventas. _____	154
d. Coworking con servicios de guardería incluidos. _____	155
e. Coworking especializado en estudiantes creativos. _____	155
f. Coworking exclusivo para mujeres. _____	155
g. Coworking especializado por nacionalidad del cliente. _____	155
h. Coworking exclusivo para agentes inmobiliarios. _____	155
<b>Capítulo 8. Recursos Humanos de una oficina coworking. _____</b>	<b>157</b>
1. Gestor de la oficina coworking _____	157
a. Capacidades del gestor de la oficina de coworking. _____	157
b. Funciones del gestor de la oficina de coworking. _____	159
2. Asistente del gestor de la oficina de coworking. _____	160
3. Subcontratación _____	161
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>162</b>
Una nueva profesión: Gestor de Coworking / Community Builder _____	162
1. Requisitos del Coworking / Community Builder _____	162
2. Funciones del Coworking / Community Builder _____	162
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>164</b>
Oferta internacional de coworking. Ejemplo de Madrid. _____	164
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>173</b>



El efecto coworking en Andalucía. _____	173
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>220</b>
Ejemplo de aplicación de tarifas de un centro coworking. _____	220
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>223</b>
Folleto de empresa de alquiler de oficinas en régimen de coworking. _____	223
<b>PARTE TERCERA _____</b>	<b>232</b>
El contrato de coworking. _____	232
<b>Capítulo 9. Sistema de alquiler de espacio de trabajo o coworking. _____</b>	<b>232</b>
1. Concepto del alquiler de espacio de trabajo o coworking. _____	232
2. Ventajas para el usuario. _____	232
3. Precauciones a tener en cuenta para alquilar espacios de Coworking. _____	232
Inmueble en propiedad o arrendado. El subarriendo. _____	233
Dedicación total o parcial del inmueble al coworking. _____	233
Precauciones para los arrendadores en régimen de coworking. _____	233
Precauciones a tener en cuenta por los arrendatarios. _____	233
4. Ejemplos de problemas del arrendamiento de coworking. _____	234
• Hay una inspección de trabajo y hay alguien trabajando sin asegurar. _____	234
• Se realizan actividades no declaradas y hay una inspección de hacienda en el centro. _____	234
• Si además de ceder el espacio se prestan servicios de recogida de documentos y se recoge una notificación oficial para un arrendatario y éste no la recibe en el plazo legal. _____	234
<b>Capítulo 10. Aspectos legales del Coworking _____</b>	<b>235</b>
1. Un arrendamiento parcial de un local de negocio con servicios adicionales. _____	235
2. Relación mercantil entre el coworker y el propietario. _____	235
3. Obligaciones del coworker _____	236
4. Obligaciones del propietario. _____	236
a. Licencias del local en alquiler. _____	236
b. Obligaciones fiscales. IAE epígrafe 861.2 "Alquiler de locales industriales y otros alquileres". Servicios de secretaria y recepción, en el epígrafe 849.6 "Servicios de colocación y suministros de personal". Multicopistas, offset, fotocopias por procedimientos fotográficos, electrostáticos u otros, sistemas de reproducción de planos, microfilmación, etc. epígrafe 474.3. Uso del mobiliario, así como la cesión de distintos instrumentos de trabajo, rótulos de grabación, caballetes, taquillas etc, en el grupo 859 "Alquiler de otros bienes muebles n.c.o.p., (sin personal permanente)". _____	236
c. Prevención de riesgos laborales _____	237
<b>Capítulo 11. El contrato de arrendamiento del coworking. Contrato de alquiler de espacio de trabajo coworking. _____</b>	<b>238</b>
1. Los contratos de arrendamiento no son suficientes al no incluir servicios y suministros. _____	238
El contrato de coworking es un contrato atípico. _____	239
2. Contenido del contrato de arrendamiento del coworking. Contrato de alquiler de espacio de trabajo coworking. _____	239
a. Objeto del contrato. _____	239
• ¿Qué incluye el contrato? ¿Qué está incluido en el precio? ¿Qué son servicios opcionales? _____	239
b. Horario y accesibilidad _____	240
c. Precio y forma de pago _____	240
d. Duración del contrato _____	241
e. Confidencialidad _____	241



f. Puestos de trabajo	242
g. Normas de funcionamiento. Reglamento interno	242
h. Responsabilidad del coworker	242
i. Seguro	243
j. Correspondencia	243
k. Causas de resolución	243
l. Protección de datos	243
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>245</b>
<b>Diferencias del contrato de alquiler coworking con el alquiler de oficinas</b>	<b>245</b>
<b>1. Un contrato mixto de alquiler de local y un contrato de prestación de servicios.</b>	<b>245</b>
<b>2. Claves que deben aparecer en el modelo de contrato de alquiler coworking</b>	<b>245</b>
<b>3. La fianza en el contrato de alquiler de un espacio de coworking</b>	<b>246</b>
<b>Capítulo 12. El Reglamento Interno de un centro coworking.</b>	<b>248</b>
<b>1. Contenidos del reglamento interno</b>	<b>248</b>
<b>2. El protocolo de actuación</b>	<b>249</b>
Conflictos referidos en el protocolo de actuación	249
<b>Capítulo 13. El Seguro de Coworking</b>	<b>251</b>
<b>1. Seguros de oficina coworking. "Espacio coworking". "Centro de negocios". "Oficina de espacios compartidos"</b>	<b>251</b>
<b>2. Número de puestos y despachos individuales</b>	<b>251</b>
<b>3. Los capitales y garantías del seguro Coworking (local en propiedad o en alquiler).</b>	<b>252</b>
a. Continente del espacio coworking	252
b. Coberturas de seguro oficinas	253
Cobertura de Daños por agua. Daños por agua en el seguro coworking	253
c. Cobertura de daños estéticos en el seguro oficina coworking	253
d. Garantía de Pérdidas consecuenciales o lucro cesante.	253
e. Cobertura de Equipos Ofimáticos y Avería de Maquinaria	253
f. Defensa Jurídica	254
g. Daños eléctricos.	254
h. Rotura de cristales.	254
i. Rotura de rótulos, vitrocerámica, mármoles y granitos o de loza sanitaria.	254
j. Incendio	254
k. Responsabilidad civil frente a terceros. Responsabilidad Civil para Coworkings	255
l. Cobertura de Robo en un Seguro oficina coworking	255
Inclusión de los bienes de los usuarios en la póliza del coworking	255
m. Seguro responsabilidad civil patronal por servicios adicionales del coworking.	256
n. Responsabilidad Civil del Coworker por uso indebido.	256
ñ. Responsabilidad civil del Directivo u alto cargo del coworking	257
o. Seguro responsabilidad civil LOPD	257
<b>PARTE CUARTA</b>	<b>258</b>
<b>Formularios</b>	<b>258</b>
<b>1. El contrato de coworking.</b>	<b>258</b>
Modelo a	258
PRIMERA. Objeto.	259
SEGUNDA. Destino.	260
TERCERA. Duración.	260
CUARTA. Renta o Tarifa.	260
QUINTA. Actualización de renta o tarifas.	261
SEXTA. Fianza.	261
SÉPTIMA. Servicios optativos.	261
OCTAVA. Impuestos, arbitrios.	262





NOVENA. Obras. _____	262
DÉCIMA. Rescisión, subarriendo y renovación del contrato. _____	262
DÉCIMO PRIMERA. Acceso. _____	263
DÉCIMO SEGUNDA. Notificaciones. _____	263
DÉCIMO TERCERA. Limitación de la responsabilidad. _____	264
DECIMO CUARTA. Indemnización _____	264
DECIMO QUINTA. Seguros. _____	265
DECIMO SEXTA. Fuero. _____	265
DECIMO SÉPTIMA. Política de protección de datos. _____	265
DECIMO OCTAVA. Confidencialidad. _____	266
ANEXO I _____	266
NORMAS DE CONDUCTA _____	266
<b>Modelo b</b> _____	<b>269</b>
<b>Modelo c</b> _____	<b>272</b>
Contrato de coworking _____	272
PRIMERA. - Objeto. _____	272
SEGUNDA. - Destino. _____	273
TERCERA.- Duración. _____	273
CUARTA. - Renta o Tarifa. _____	273
QUINTA. - Actualización de renta o tarifas. _____	273
SEXTA. - Fianza. _____	274
SÉPTIMA. - Servicios optativos. _____	274
OCTAVA. - Impuestos, arbitrios. _____	274
NOVENA. - Obras. _____	274
DÉCIMA. - Rescisión, subarriendo y renovación del contrato. _____	275
DÉCIMO PRIMERA. - Acceso. _____	275
DÉCIMO SEGUNDA. - Notificaciones. _____	275
DÉCIMO TERCERA.- Limitación de la responsabilidad. _____	276
DECIMO CUARTA. - Indemnización _____	276
DECIMO QUINTA. - Seguros. _____	276
DECIMO SEXTA. - Fuero. _____	277
DECIMO SÉPTIMA. - Política de protección de datos. _____	277
DECIMO OCTAVA.- Confidencialidad. _____	277
DECIMO NOVENA. - CONDICIONES PARTICULARES. _____	278
ANEXO I _____	278
NORMAS DE CONDUCTA _____	278
<b>Modelo d</b> _____	<b>280</b>
<b>Contrato de servicio de oficina</b> _____	<b>280</b>
1. Contrato _____	280
1.1 Naturaleza de este contrato _____	280
1.2 Cumplimiento con las Reglas Internas _____	280
1.3 Plazo _____	280
1.4 Terminación de este contrato _____	280
1.5 Terminación inmediata de este contrato _____	281
1.6 Si el Centro no está disponible _____	281
1.7 Desocupación a la finalización del contrato. _____	281
1.8 Empleados _____	282
1.9 Representación de los Empleados del proveedor por el Cliente _____	282
1.10 Notificaciones _____	282
1.11 Confidencialidad _____	282
1.12 Ley aplicable _____	282
1.13 Cumplimiento de este contrato _____	283
2. Servicios y Obligaciones _____	283
2.1 Oficinas amuebladas _____	283
2.2 Servicios de Oficina _____	283
2.3 El proveedor IT _____	283
3. Prestación de los Servicios _____	283
3.1 Acceso a las oficinas _____	283
3.2 Disponibilidad al principio de este contrato _____	284
4. Alojamiento _____	284



4.1 Responsabilidad del cliente	284
4.2 Mobiliario y equipo de oficina	284
4.3 Seguro	284
5. Uso	284
5.3 El Nombre y domicilio del Cliente	285
5.4 Uso de la Dirección del Centro	285
6. Cumplimiento	285
6.1 Cumplimiento con la ley	285
7. Responsabilidad del proveedor	285
8. Cánones	286
8.1 Impuestos y derechos	286
8.2 Anticipo por los Servicios / Depósito en garantía	286
8.5 Forma de pago	287
8.6 Pago atrasado	287
8.7 Fondos Insuficientes	287
8.9 Servicios estándar	287
8.10 Servicios que se pagan según su uso y Servicios Variables Adicionales	288
8.11 Descuentos, Promociones y Ofertas	288
Modelo e	292
Modelo f	297
<b>2. Condiciones generales del contrato del servicio de coworking.</b>	<b>311</b>
Modelo a	311
Objeto del contrato	311
Servicio de coworking	311
Puesto fijo	311
Puesto fijo-flex	311
Puesto flexible	311
Domiciliación fiscal	311
Salas de reunión	311
Sala de formación	311
Tabla de servicios según modalidad contratada	311
Duración del contrato	311
Facturación, formas de pago y tarifas	311
Facturación y formas de pago	311
Tarifas	311
Obligaciones de la empresa	311
Obligaciones del coworker	311
Causas de resolución de contrato	311
Naturaleza del contrato	311
Exención de responsabilidad	311
Protección de datos	311
Ley aplicable y fuero	311
Modelo b	324
<b>CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN.</b>	<b>326</b>
1. Acuerdo	326
1.1 Acuerdo	326
1.2 Ley aplicable	326
2. Uso	326
2.1 Proporcionar las instalaciones	326
3. Conformidad	326
3.1 Cumplir la ley	326
3.2 Cumplir con el Reglamento de la Empresa	327
3.3 Empleados	327
4. Responsabilidad	327
5. Honorarios	327
5.1 Condiciones de pago	327
5.2 Servicios estándar	328
5.3 Retraso en el pago	328
5.4 Fondos insuficientes	328



6. Políticas de Cancelación _____	328
7. Cambios en los Términos _____	329
8. Descuentos, Promociones y Ofertas _____	329
<b>Modelo c</b> _____	<b>330</b>
<b>Modelo d</b> _____	<b>334</b>
Términos y condiciones generales _____	334
Precios y tarifas _____	334
Horario _____	336
Prestación de servicios administrativos _____	336
Declaración de independencia entre arrendador y arrendatario. _____	336
Prohibiciones _____	337
Seguros. El Coworking dispone de un seguro de Responsabilidad Civil. _____	337
Extinción del contrato de coworking _____	338
Legislación aplicable _____	338
Limitación de la responsabilidad. _____	339
Indemnización. _____	340
Seguros. _____	340
<b>Modelo e</b> _____	<b>341</b>
Términos y condiciones de uso _____	341
Servicios _____	341
Duración y renovación de los contratos _____	341
Normas de uso interno _____	342
Codigo etico _____	342
Usos prohibidos _____	342
Confidencialidad _____	343
Eventos _____	343
<b>Modelo f</b> _____	<b>344</b>
<b>Modelo g</b> _____	<b>349</b>
<b>3. Reglamento de funcionamiento de centros de coworking.</b> _____	<b>353</b>
<b>Modelo a</b> _____	<b>353</b>
<b>1. OBJETO DEL RÉGIMEN INTERIOR DEL CENTRO DE COWORKING</b> _____	<b>353</b>
<b>2. OBLIGATORIEDAD.</b> _____	<b>354</b>
<b>3. ASPECTOS GENERALES DEL EDIFICIO.</b> _____	<b>354</b>
3.1. Horario de apertura y de acceso al edificio _____	354
3.2. Definición de zonas comunes y zonas privativas _____	355
3.2.1. Zonas privativas _____	355
3.2.2. Zonas con acceso general restringido. _____	355
3.2.3. Zonas comunes _____	355
3.3. Zonas exteriores _____	356
3.4. Política de fumadores _____	356
3.5. Señalización y logotipos _____	356
3.6. Acceso de discapacitados _____	357
3.7. Actividades no permitidas _____	357
<b>4. MATENIMIENTO.</b> _____	<b>357</b>
4.1. Mantenimientos en zonas comunes _____	357
4.2. Mantenimientos en zonas privativas _____	358
4.3. Averías _____	358
4.4. Utilización de servicios técnicos en horario fuera de apertura _____	359
4.5. WIFI, ADSL y servicios de telecomunicación _____	359
<b>5. SERVICIOS Y ASPECTOS NO TÉCNICOS</b> _____	<b>359</b>
5.1. Seguridad _____	359
5.2. Emergencias y protección contra incendios _____	360
5.3. Gestión de residuos _____	361
5.4. Servicio de limpieza _____	361
5.5. Servicio postal, mensajería y paquetería _____	362
5.6. Contacto _____	362
<b>6. RÉGIMEN DE UTILIZACION DE ESPACIOS COMUNES CONCRETOS</b> _____	<b>362</b>
6.1. Salas de Reunión _____	362
6.1.1. Responsabilidades del Usuario _____	363



6.1.2. Reservas	363
6.1.3. Cancelaciones	364
6.1.4. Comida y Bebidas	364
6.1.5. Prioridades	364
6.2. Office / comedor	364
<b>7. SERVICIOS Y GASTOS COMUNES</b>	<b>365</b>
<b>8. SEGUROS</b>	<b>365</b>
<b>9. DOMICILIO A EFECTO DE NOTIFICACIONES</b>	<b>365</b>
<b>10. FINALIZACIÓN DE LA UTILIZACIÓN DE LOS ESPACIOS / SERVICIOS COWORKING DE DESPACHOS Y OFICINAS</b>	<b>366</b>
Modelo b.	367
TITULO I . Objeto y finalidad	367
PRIMERO . Objeto	367
SEGUNDO. Finalidad	367
TERCERO. Características	367
CUARTO. Usuarios	369
QUINTO. - HORARIO Y USOS.	369
SEXTO. Servicios	370
TITULO II. Gestión y Organización	370
SEPTIMO. Gestión	370
OCTAVO. Cierre Temporal.	370
NOVENO . Vigilancia y seguridad.	371
DECIMO. – Tarifas	371
TITULO IV. Normas de Utilización.	373
DECIMOSEXTO . Normas de utilización.	373
DECIMO SEPTIMO. Prohibiciones.	375
DECIMO OCTAVO. - Protección de datos.	375
TITULO V. REGIMEN SANCIONADOR.	375
DECIMONOVENO. - Faltas.	375
VIGESIMO. - Reparación de daños.	376
<b>4. Contrato de recepción de correo en régimen de coworking.</b>	<b>387</b>
<b>5. Selección administrativa para vivero de empresas en régimen de coworking.</b>	<b>389</b>
Modelo a	389
1. OBJETO	389
2. BENEFICIARIOS	389
3. REQUISITOS	389
4. PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN.	389
5. DURACION.	389
6. REGIMEN ECONÓMICO	389
7. NORMAS DE FUNCIONAMIENTO	389
Horario del Coworking	389
Sistema de acceso.	389
Derecho de admisión	389
Imagen	389
Limpieza	389
Espacios comunes	389
Prohibiciones y Limitaciones	389
8. NORMAS DE APLICACIÓN	389
Modelo b	395
INTRODUCCIÓN	395
I DISPOSICIONES GENERALES	395
PRIMERA.-Concepto de Espacio de Trabajo Colaborativo o Coworking.	395
SEGUNDA.- Fines del Espacio Coworking	395
TERCERA.-Objeto del Reglamento.	395
II. ESTRUCTURA Y ORGANIZACIÓN.	395
CUARTA.-Organización del Espacio Coworking	395
QUINTA.-Personas beneficiarias Convocatoria, presentación de solicitudes y resolución	395
SEXTA.- Cartera de servicios del Espacio Coworking	395



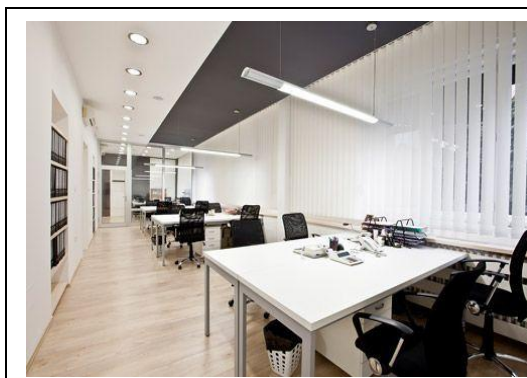
III. HORARIO, SEGURIDAD Y USO Y CONSERVACION. _____	395
SÉPTIMA.- Horario. _____	395
OCTAVA.- Cierre Temporal. _____	395
NOVENA.- Vigilancia y seguridad. _____	395
DÉCIMA.- Custodia de llaves. _____	395
UNDÉCIMA.- Medidas cautelares. _____	395
DÉCIMO SEGUNDA.- Utilización de las superficies comunes. _____	395
DÉCIMO TERCERA.- Derecho de entrada. _____	395
DÉCIMO CUARTA.- Rótulos, señalización y elementos ornamentales. _____	395
DÉCIMO QUINTA.- Mantenimiento y limpieza de instalaciones. _____	395
IV. DERECHOS Y OBLIGACIONES. _____	395
DÉCIMO SEXTA.- Obligaciones y derechos del Ayuntamiento _____	395
DÉCIMO SÉPTIMA.- Derechos y obligaciones de las persona usuarias de los _____	395
espacios/puestos. _____	395
DÉCIMO OCTAVA.- Protección de datos de carácter personal. _____	395
DÉCIMO NOVENA.- Prohibiciones y limitaciones. _____	395
VIGÉSIMA.- Extinción de la autorización de uso antes del vencimiento. _____	395
VIGÉSIMO PRIMERA.- Notificación de la Prestación del Servicio a la persona beneficiaria. _____	395
VIGÉSIMO SEGUNDA. Duración del uso del Espacio y de la Prestación del Servicio _____	395
VIGESIMO TERCERA: Proyectos en espera y asignación de solicitudes _____	395
VIGESIMO CUARTA: Régimen Sancionador _____	395
DISPOSICION ADICIONAL. Nómadas digitales _____	395
ANEXO I. TASAS _____	395

## 6. Modelo municipal de Coworking. Reglamento de funcionamiento del servicio coworking \_\_\_\_\_ **426**

TITULO I.- Objeto y finalidad _____	426
PRIMERO.- Objeto. _____	426
SEGUNDO.- Finalidad. _____	426
TERCERO.- Características _____	426
CUARTO.- Usuarios/as. _____	428
QUINTO.- HORARIO Y USOS. _____	428
SEXTO.- Servicios _____	429
TITULO II. Gestión y Organización _____	429
SEPTIMO.- Gestión _____	429
OCTAVO.- Cierre Temporal. _____	430
NOVENO.- Vigilancia y seguridad. _____	430
DECIMO. - Tasas. _____	430
TITULO III.- Procedimiento de adjudicación. _____	430
UNDECIMO.- Requisitos de los/las usuarios/as. _____	430
DECIMOSEGUNDO.- Procedimiento para la concesión de autorizaciones. _____	431
DECIMOTERCERO.- Plazos de autorización _____	432
DECIMOCUARTO.- Transmisibilidad de las autorizaciones. _____	432
DECIMOQUINTO.- Extinción de las autorizaciones. _____	432
TITULO IV. Normas de Utilización. _____	433
DECIMOSEXTO.- Normas de utilización. _____	433
DECIMOSEPTIMO.- Prohibiciones. _____	434
DECIMO OCTAVO. - Protección de datos. _____	434
TITULO V. REGIMEN SANCIONADOR. _____	435
DECIMONOVENO.- Faltas. _____	435
VIGESIMO.- Reparación de daños. _____	435
DISPOSICION FINAL _____	435



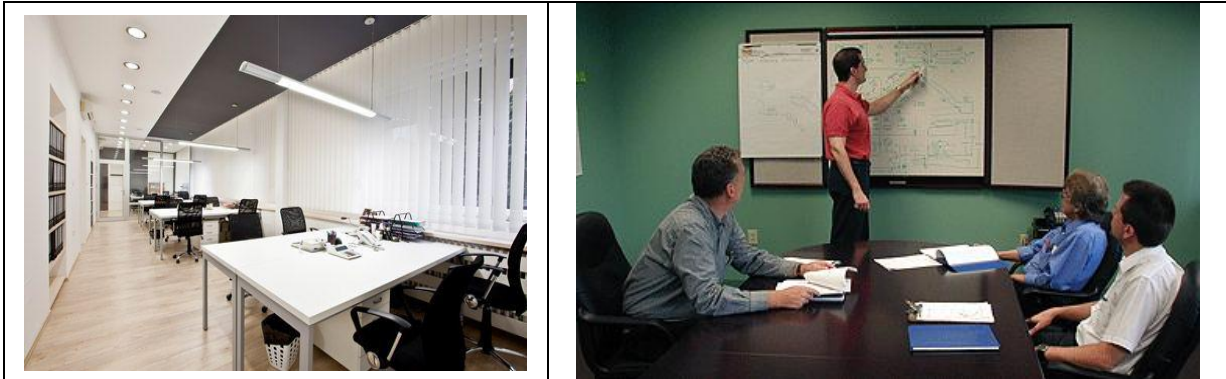
## ¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Las precauciones del contrato de coworking.**
- **Todo lo que hay que saber antes de arrendar un espacio de coworking.**



## 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.



## PRELIMINAR

*El coworking en 19 preguntas y respuestas.*



**1. ¿Ha pensado alguna vez en trabajar en un espacio de coworking?**

**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.**