



# **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>10</b>
<b>PARTE PRIMERA</b>	<b>11</b>
¿Qué es el coworking?	11
<b>Capítulo 1. El concepto coworking.</b>	<b>11</b>
1. El concepto coworking y el networking.	11
2. El coworking empieza con el siglo XXI.	12
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>15</b>
El Coworking ha cambiado el mercado inmobiliario de oficinas.	15
1. ¿Sabe quién es el mayor arrendador de Londres? Una empresa de coworking.	15
2. El Coworking ya está implantado en España.	15
3. Los players del coworking internacional.	16
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".	17
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>18</b>
Diferencias del coworking respecto de la oficina tradicional	18
1. Periodo de contratación del Alquiler	18
2. Precio m2	18
3. Servicios comunes	19
4. Instalaciones	19
5. Ubicación	20
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>21</b>
La pregunta que se hace todo inversor inmobiliario de oficinas ¿oficina tradicional o coworking?	21
1. Ubicación.	21
2. Servicios y superficie necesaria.	22
3. División de espacios.	22
a. Espacios privados.	22
b. Espacios Comunes.	23
4. Sostenibilidad.	23
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>25</b>
Modelo de Plan de Negocios para un centro coworking con resultados económicos de centro de coworking.	25
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>68</b>
Folleto de centro coworking. Las ventajas del coworking.	68
<b>PARTE SEGUNDA</b>	<b>77</b>
Servicios generales de un espacio de Coworking.	77
<b>Capítulo 2. Servicios generales de un espacio de Coworking.</b>	<b>77</b>



1. Servicios generales básicos de un espacio de Coworking. _____	77
2. Inventario de servicios en un espacio coworking. _____	78
3. Construcción de la oficina de coworking. _____	80
4. Impacto medioambiental _____	81
5. Riesgos laborales _____	82
6. Problemas más frecuentes en los espacios coworking _____	82
7. Razones de cambio de oficina coworking _____	83
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>85</b>
La transformación de los espacios de trabajo flexibles. _____	85
<b>Capítulo 3. Recursos Humanos de una oficina coworking. _____</b>	<b>95</b>
1. Gestor de la oficina coworking _____	95
a. Capacidades del gestor de la oficina de coworking. _____	95
b. Funciones del gestor de la oficina de coworking. _____	97
2. Asistente del gestor de la oficina de coworking. _____	98
3. Subcontratación _____	99
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>100</b>
Oferta internacional de coworking. Ejemplo de Madrid. _____	100
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>109</b>
El efecto coworking en Andalucía. _____	109
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>156</b>
Ejemplo de aplicación de tarifas de un centro coworking. _____	156
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>159</b>
Folleto de empresa de alquiler de oficinas en régimen de coworking. _____	159
<b>PARTE TERCERA _____</b>	<b>168</b>
El contrato de coworking. _____	168
<b>Capítulo 4. Sistema de alquiler de espacio de trabajo o coworking. _____</b>	<b>168</b>
1. Concepto del alquiler de espacio de trabajo o coworking. _____	168
2. Ventajas para el usuario. _____	168
3. Precauciones a tener en cuenta para alquilar espacios de Coworking. _____	168
Inmueble en propiedad o arrendado. El subarriendo. _____	169
Dedicación total o parcial del inmueble al coworking. _____	169
Precauciones para los arrendadores en régimen de coworking. _____	169
Precauciones a tener en cuenta por los arrendatarios. _____	169
4. Ejemplos de problemas del arrendamiento de coworking. _____	170
• Hay una inspección de trabajo y hay alguien trabajando sin asegurar. _____	170
• Se realizan actividades no declaradas y hay una inspección de hacienda en el centro. _____	170
• 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. _____	170
<b>Capítulo 5. Aspectos legales del Coworking _____</b>	<b>171</b>
1. Un arrendamiento parcial de un local de negocio con servicios adicionales. _____	171
2. Relación mercantil entre el coworker y el propietario. _____	171



<b>3. Obligaciones del coworker</b>	<b>172</b>
<b>4. Obligaciones del propietario.</b>	<b>172</b>
a. Licencias del local en alquiler.	172
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)".	172
c. Prevención de riesgos laborales	173
<b>Capítulo 6. El contrato de arrendamiento del coworking. Contrato de alquiler de espacio de trabajo coworking.</b>	<b>174</b>
<b>1. Los contratos de arrendamiento no son suficientes al no incluir servicios y suministros.</b>	<b>174</b>
El contrato de coworking es un contrato atípico.	175
<b>2. Contenido del contrato de arrendamiento del coworking. Contrato de alquiler de espacio de trabajo coworking.</b>	<b>175</b>
a. Objeto del contrato.	175
• ¿Qué incluye el contrato? ¿Qué está incluido en el precio? ¿Qué son servicios opcionales?	175
b. Horario y accesibilidad	176
c. Precio y forma de pago	176
d. Duración del contrato	177
e. Confidencialidad	177
f. Puestos de trabajo	178
g. Normas de funcionamiento. Reglamento interno	178
h. Responsabilidad del coworker	178
i. Seguro	179
j. Correspondencia	179
k. Causas de resolución	179
l. Protección de datos	179
<b>Capítulo 7. El Reglamento Interno de un centro coworking.</b>	<b>181</b>
<b>1. Contenidos del reglamento interno</b>	<b>181</b>
<b>2. El protocolo de actuación</b>	<b>182</b>
Conflictos referidos en el protocolo de actuación	182
<b>PARTE CUARTA</b>	<b>184</b>
<b>Formularios</b>	<b>184</b>
<b>1. El contrato de coworking.</b>	<b>184</b>
Modelo a	184
PRIMERA. Objeto.	185
SEGUNDA. Destino.	186
TERCERA. Duración.	186
CUARTA. Renta o Tarifa.	186
QUINTA. Actualización de renta o tarifas.	187
SEXTA. Fianza.	187
SÉPTIMA. Servicios optativos.	187
OCTAVA. Impuestos, arbitrios.	188
NOVENA. Obras.	188
DÉCIMA. Rescisión, subarriendo y renovación del contrato.	188
DÉCIMO PRIMERA. Acceso.	189
DÉCIMO SEGUNDA. Notificaciones.	189
DÉCIMO TERCERA. Limitación de la responsabilidad.	190



DECIMO CUARTA. Indemnización _____	190
DECIMO QUINTA. Seguros. _____	191
DECIMO SEXTA. Fuero. _____	191
DECIMO SÉPTIMA. Política de protección de datos. _____	191
DECIMO OCTAVA. Confidencialidad. _____	192
ANEXO I _____	192
NORMAS DE CONDUCTA _____	192
<b>Modelo b</b> _____	<b>195</b>
<b>Modelo c</b> _____	<b>198</b>
Contrato de coworking _____	198
PRIMERA. - Objeto. _____	198
SEGUNDA. - Destino. _____	199
TERCERA.- Duración. _____	199
CUARTA. - Renta o Tarifa. _____	199
QUINTA. - Actualización de renta o tarifas. _____	199
SEXTA. - Fianza. _____	200
SÉPTIMA. - Servicios optativos. _____	200
OCTAVA. - Impuestos, arbitrios. _____	200
NOVENA. - Obras. _____	200
DÉCIMA. - Rescisión, subarriendo y renovación del contrato. _____	201
DÉCIMO PRIMERA. - Acceso. _____	201
DÉCIMO SEGUNDA. - Notificaciones. _____	201
DÉCIMO TERCERA.- Limitación de la responsabilidad. _____	202
DECIMO CUARTA. - Indemnización _____	202
DECIMO QUINTA. - Seguros. _____	202
DECIMO SEXTA. - Fuero. _____	203
DECIMO SÉPTIMA. - Política de protección de datos. _____	203
DECIMO OCTAVA.- Confidencialidad. _____	203
DECIMO NOVENA. - CONDICIONES PARTICULARES. _____	204
ANEXO I _____	204
NORMAS DE CONDUCTA _____	204
<b>Modelo d</b> _____	<b>206</b>
<b>Contrato de servicio de oficina</b> _____	<b>206</b>
1. Contrato _____	206
1.1 Naturaleza de este contrato _____	206
1.2 Cumplimiento con las Reglas Internas _____	206
1.3 Plazo _____	206
1.4 Terminación de este contrato _____	206
1.5 Terminación inmediata de este contrato _____	207
1.6 Si el Centro no está disponible _____	207
1.7 Desocupación a la finalización del contrato. _____	207
1.8 Empleados _____	208
1.9 Representación de los Empleados del proveedor por el Cliente _____	208
1.10 Notificaciones _____	208
1.11 Confidencialidad _____	208
1.12 Ley aplicable _____	208
1.13 Cumplimiento de este contrato _____	209
2. Servicios y Obligaciones _____	209
2.1 Oficinas amuebladas _____	209
2.2 Servicios de Oficina _____	209
2.3 El proveedor IT _____	209
3. Prestación de los Servicios _____	209
3.1 Acceso a las oficinas _____	209
3.2 Disponibilidad al principio de este contrato _____	210
4. Alojamiento _____	210
4.1 Responsabilidad del cliente _____	210
4.2 Mobiliario y equipo de oficina _____	210
4.3 Seguro _____	210
5. Uso _____	210
5.3 El Nombre y domicilio del Cliente _____	211



5.4 Uso de la Dirección del Centro _____	211
6. Cumplimiento _____	211
6.1 Cumplimiento con la ley _____	211
7. Responsabilidad del proveedor _____	211
8. Cánones _____	212
8.1 Impuestos y derechos _____	212
8.2 Anticipo por los Servicios / Depósito en garantía _____	212
8.5 Forma de pago _____	213
8.6 Pago atrasado _____	213
8.7 Fondos Insuficientes _____	213
8.9 Servicios estándar _____	213
8.10 Servicios que se pagan según su uso y Servicios Variables Adicionales _____	214
8.11 Descuentos, Promociones y Ofertas _____	214
<b>Modelo e</b> _____	<b>218</b>
<b>Modelo f</b> _____	<b>223</b>
<b>2. Condiciones generales del contrato del servicio de coworking.</b> _____	<b>237</b>
<b>Modelo a</b> _____	<b>237</b>
Objeto del contrato _____	237
Servicio de coworking _____	237
Puesto fijo _____	237
Puesto fijo-flex _____	237
Puesto flexible _____	237
Domiciliación fiscal _____	237
Salas de reunión _____	237
Sala de formación _____	237
Tabla de servicios según modalidad contratada _____	237
Duración del contrato _____	237
Facturación, formas de pago y tarifas _____	237
Facturación y formas de pago _____	237
Tarifas _____	237
Obligaciones de la empresa _____	237
Obligaciones del coworker _____	237
Causas de resolución de contrato _____	237
Naturaleza del contrato _____	237
Exención de responsabilidad _____	237
Protección de datos _____	237
Ley aplicable y fuero _____	237
<b>Modelo b</b> _____	<b>250</b>
<b>CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN.</b> _____	<b>252</b>
1. Acuerdo _____	252
1.1 Acuerdo _____	252
1.2 Ley aplicable _____	252
2. Uso _____	252
2.1 Proporcionar las instalaciones _____	252
3. Conformidad _____	252
3.1 Cumplir la ley _____	252
3.2 Cumplir con el Reglamento de la Empresa _____	253
3.3 Empleados _____	253
4. Responsabilidad _____	253
5. Honorarios _____	253
5.1 Condiciones de pago _____	253
5.2 Servicios estándar _____	254
5.3 Retraso en el pago _____	254
5.4 Fondos insuficientes _____	254
6. Políticas de Cancelación _____	254
7. Cambios en los Términos _____	255
8. Descuentos, Promociones y Ofertas _____	255
<b>Modelo c</b> _____	<b>256</b>
<b>Modelo d</b> _____	<b>260</b>



Términos y condiciones generales	260
Precios y tarifas	260
Horario	262
Prestación de servicios administrativos	262
Declaración de independencia entre arrendador y arrendatario.	262
Prohibiciones	263
Seguros. El Coworking dispone de un seguro de Responsabilidad Civil.	263
Extinción del contrato de coworking	264
Legislación aplicable	264
Limitación de la responsabilidad.	265
Indemnización.	266
Seguros.	266
<b>Modelo e</b>	<b>267</b>
Términos y condiciones de uso	267
Servicios	267
Duración y renovación de los contratos	267
Normas de uso interno	268
Código ético	268
Usos prohibidos	268
Confidencialidad	269
Eventos	269
<b>Modelo f</b>	<b>270</b>
<b>Modelo g</b>	<b>275</b>
<b>3. Reglamento de funcionamiento de centros de coworking.</b>	<b>279</b>
<b>Modelo a</b>	<b>279</b>
<b>1. OBJETO DEL RÉGIMEN INTERIOR DEL CENTRO DE COWORKING</b>	<b>279</b>
<b>2. OBLIGATORIEDAD.</b>	<b>280</b>
<b>3. ASPECTOS GENERALES DEL EDIFICIO.</b>	<b>280</b>
3.1. Horario de apertura y de acceso al edificio	280
3.2. Definición de zonas comunes y zonas privativas	281
3.2.1. Zonas privativas	281
3.2.2. Zonas con acceso general restringido.	281
3.2.3. Zonas comunes	281
3.3. Zonas exteriores	282
3.4. Política de fumadores	282
3.5. Señalización y logotipos	282
3.6. Acceso de discapacitados	283
3.7. Actividades no permitidas	283
<b>4. MANTENIMIENTO.</b>	<b>283</b>
4.1. Mantenimientos en zonas comunes	283
4.2. Mantenimientos en zonas privativas	284
4.3. Averías	284
4.4. Utilización de servicios técnicos en horario fuera de apertura	285
4.5. WIFI, ADSL y servicios de telecomunicación	285
<b>5. SERVICIOS Y ASPECTOS NO TÉCNICOS</b>	<b>285</b>
5.1. Seguridad	285
5.2. Emergencias y protección contra incendios	286
5.3. Gestión de residuos	287
5.4. Servicio de limpieza	287
5.5. Servicio postal, mensajería y paquetería	288
5.6. Contacto	288
<b>6. RÉGIMEN DE UTILIZACIÓN DE ESPACIOS COMUNES CONCRETOS</b>	<b>288</b>
6.1. Salas de Reunión	288
6.1.1. Responsabilidades del Usuario	289
6.1.2. Reservas	289
6.1.3. Cancelaciones	290
6.1.4. Comida y Bebidas	290
6.1.5. Prioridades	290
6.2. Office / comedor	290





7. SERVICIOS Y GASTOS COMUNES _____	291
8. SEGUROS _____	291
9. DOMICILIO A EFECTO DE NOTIFICACIONES _____	291
10. FINALIZACIÓN DE LA UTILIZACIÓN DE LOS ESPACIOS / SERVICIOS COWORKING DE DESPACHOS Y OFICINAS _____	292
Modelo b. _____	293
TITULO I . Objeto y finalidad _____	293
PRIMERO . Objeto _____	293
SEGUNDO. Finalidad _____	293
TERCERO. Características _____	293
CUARTO. Usuarios _____	295
QUINTO. - HORARIO Y USOS. _____	295
SEXTO. Servicios _____	296
TITULO II. Gestión y Organización _____	296
SEPTIMO. Gestión _____	296
OCTAVO. Cierre Temporal. _____	296
NOVENO . Vigilancia y seguridad. _____	297
DECIMO. – Tarifas _____	297
TITULO IV. Normas de Utilización. _____	299
DECIMOSEXTO . Normas de utilización. _____	299
DECIMO SEPTIMO. Prohibiciones. _____	301
DECIMOOCTAVO. - Protección de datos. _____	301
TITULO V. REGIMEN SANCIONADOR. _____	301
DECIMONOVENO. - Faltas. _____	301
VIGESIMO. - Reparación de daños. _____	302
<b>4. Contrato de recepción de correo en régimen de coworking. _____</b>	<b>313</b>
<b>5. Selección administrativa para vivero de empresas en régimen de coworking. _____</b>	<b>315</b>
Modelo a _____	315
1. OBJETO _____	315
2. BENEFICIARIOS _____	315
3. REQUISITOS _____	315
4. PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN. _____	315
5. DURACION. _____	315
6. REGIMEN ECONÓMICO _____	315
7. NORMAS DE FUNCIONAMIENTO _____	315
Horario del Coworking _____	315
Sistema de acceso. _____	315
Derecho de admisión _____	315
Imagen _____	315
Limpieza _____	315
Espacios comunes _____	315
Prohibiciones y Limitaciones _____	315
8. NORMAS DE APLICACIÓN _____	315
Modelo b _____	321
INTRODUCCIÓN _____	321
I DISPOSICIONES GENERALES _____	321
PRIMERA.-Concepto de Espacio de Trabajo Colaborativo o Coworking. _____	321
SEGUNDA.- Fines del Espacio Coworking _____	321
TERCERA.-Objeto del Reglamento. _____	321
II. ESTRUCTURA Y ORGANIZACIÓN. _____	321
CUARTA.-Organización del Espacio Coworking _____	321
QUINTA.-Personas beneficiarias Convocatoria, presentación de solicitudes y resolución _____	321
SEXTA.- Cartera de servicios del Espacio Coworking _____	321
III. HORARIO, SEGURIDAD Y USO Y CONSERVACION. _____	321
SÉPTIMA.- Horario. _____	321
OCTAVA.- Cierre Temporal. _____	321
NOVENA.- Vigilancia y seguridad. _____	321
DÉCIMA.- Custodia de llaves. _____	321

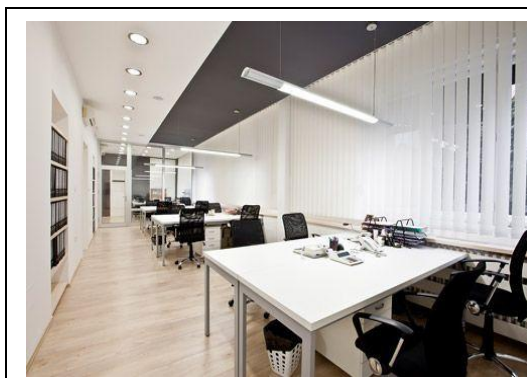




UNDÉCIMA.- Medidas cautelares. _____	321
DÉCIMO SEGUNDA.- Utilización de las superficies comunes. _____	321
DÉCIMO TERCERA.- Derecho de entrada. _____	321
DÉCIMO CUARTA.- Rótulos, señalización y elementos ornamentales. _____	321
DÉCIMO QUINTA.- Mantenimiento y limpieza de instalaciones. _____	321
IV. DERECHOS Y OBLIGACIONES. _____	321
DÉCIMO SEXTA.- Obligaciones y derechos del Ayuntamiento _____	321
DÉCIMO SÉPTIMA.- Derechos y obligaciones de las persona usuarias de los _____	321
espacios/puestos. _____	321
DÉCIMO OCTAVA.- Protección de datos de carácter personal. _____	321
DÉCIMO NOVENA.- Prohibiciones y limitaciones. _____	321
VIGÉSIMA.- Extinción de la autorización de uso antes del vencimiento. _____	321
VIGÉSIMO PRIMERA.- Notificación de la Prestación del Servicio a la persona beneficiaria. _____	321
VIGÉSIMO SEGUNDA. Duración del uso del Espacio y de la Prestación del Servicio _____	321
VIGESIMO TERCERA: Proyectos en espera y asignación de solicitudes _____	321
VIGESIMO CUARTA: Régimen Sancionador _____	321
DISPOSICION ADICIONAL. Nómadas digitales _____	321
ANEXO I. TASAS _____	321



## ¿QUÉ APRENDERÁ?



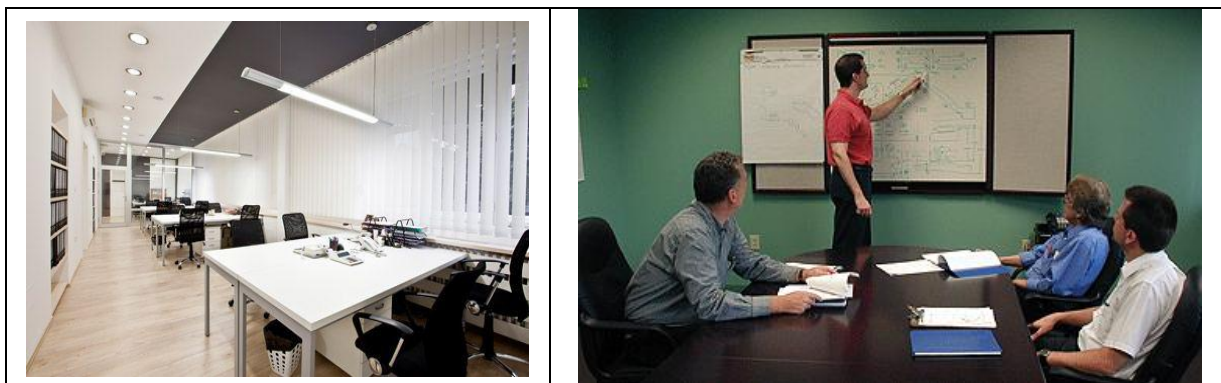
- **Las precauciones del contrato de coworking.**
- **Todo lo que hay que saber antes de arrendar un espacio de coworking.**



## PARTE PRIMERA

*¿Qué es el coworking?*

### Capítulo 1. El concepto coworking.



#### *1. El concepto coworking y el networking.*