

## EL COWORKING SIGUE AUMENTANDO EN BARCELONA



- Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.
- Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.
- Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.

3 de septiembre de 2019

### Coworking

- **En el primer semestre del año se han contratado en la ciudad de Barcelona hasta 256.000 m2 de oficinas, cifra un 30% superior a la registrada en los 6 primeros meses del 2018.**
- **Entre los principales protagonistas del mercado destacan los operadores de coworking, que se encuentran en pleno proceso de expansión y han supuesto el 22% de la contratación.**

Según el Informe de Mercado Inmobiliario de Forcadell del 1er semestre del 2019, el mercado de oficinas de Barcelona se mantiene en una tendencia alcista y ha registrado, en los primeros 6 meses del año, cifras de contratación récord alcanzando los 256.000 m2, volumen un 30% superior al obtenido en el mismo periodo del año anterior. Según la consultora, la capital catalana es considerada un polo de atracción tecnológico y una de las ciudades más atractivas para trabajar a nivel mundial. De hecho, el elevado interés internacional por Barcelona se refleja en las cifras de contratación: hasta un 48% de la superficie contratada en el 1S 2019 la han protagonizado empresas de origen extranjero. Analizando la contratación por sectores, las empresas techie han supuesto el 27% de la superficie contratada y los operadores de coworking el 22%.

## EL AUGUE DEL COWORKING EN BARCELONA

El coworking ha seguido escalando posiciones en el mercado de oficinas barcelonés a una velocidad excepcional. La consultora destaca que, en tan sólo los primeros seis meses del año (56.080 m<sup>2</sup>), el coworking ha superado la totalidad de la superficie contratada en el 2018 (46.700 m<sup>2</sup>). De hecho, uno de



cada 5 m2 contratados en el 1S 2019 en el mercado de oficinas ha sido destinado a oficinas flexibles. El auge de los últimos meses ha venido dado, en primer lugar, por la expansión de los operadores de coworking dentro de la ciudad condal y, en segundo lugar, por el desembarco de nuevos actores en la capital catalana, algunos de ellos de largo recorrido internacional.

En su labor como gestores de espacios – siempre repletos de servicios-, algunos de los grandes operadores de la ciudad han dado un paso más y han empezado a buscar grandes espacios corporativos para gestionar el corporate real estate de empresas específicas, hecho que podría favorecer las cifras de contratación al alza unos cuantos ejercicios más.

## DESEQUILIBRIO ENTRE OFERTA Y DEMANDA

Según el informe de Forcadell, la tasa de disponibilidad de Barcelona acumula descensos consecutivos desde el 2013 y se ha situado, en el 1er semestre del año, en el 6,8%, hecho que ha provocado que conjugar las necesidades de la demanda junto con la escasez de espacios disponibles sea, cada vez, más complicado. El gran desequilibrio entre oferta y demanda ha propiciado que, aunque los nuevos proyectos de la ciudad vayan a aportar una superficie nueva superior a los 160.000 m2, gran parte de ésta ya haya sido pre-alquilada.

Según el análisis que hace la consultora por zonas, el centro se ha mantenido como la ubicación más demandada por aquellas empresas con superficies inferiores a los 500 m2. Sin embargo, se ha observado como una parte de estas empresas no están encontrando oficinas en las ubicaciones y con las rentas esperadas, con lo que algunas de ellas han retrasado la decisión de traslado y otras han apostado por ubicarse en espacios de coworking. El 22@ se ha convertido en un hub tecnológico a nivel mundial, situándose en la diana de fondos de inversión, grandes multinacionales y operadores de coworking. El tejido empresarial y el ecosistema emprendedor y digital de la ciudad de Barcelona –y especialmente del 22@- ha propiciado que la capital catalana se haya convertido en un vivero internacional de startups. De hecho, según un estudio de MWCcapital, la ciudad de Barcelona es el 6º hub tecnológico de Europa en cuanto a volumen de startups (1.197).

Las rentas de oficinas en alquiler en Barcelona acumulan 6 años de incrementos, empujadas por el desequilibrio entre oferta y demanda que registra la capital catalana. La variación interanual de las rentas en la ciudad de Barcelona en el 1S 2019 se ha situado en el 3%, siendo Prime y los Nuevos Distritos de Negocio las zonas que han liderado la subida. Pese a que la Periferia no ha registrado apenas incrementos, destacan Esplugues y Sant Joan Despí como los municipios que han mostrado una evolución al alza.



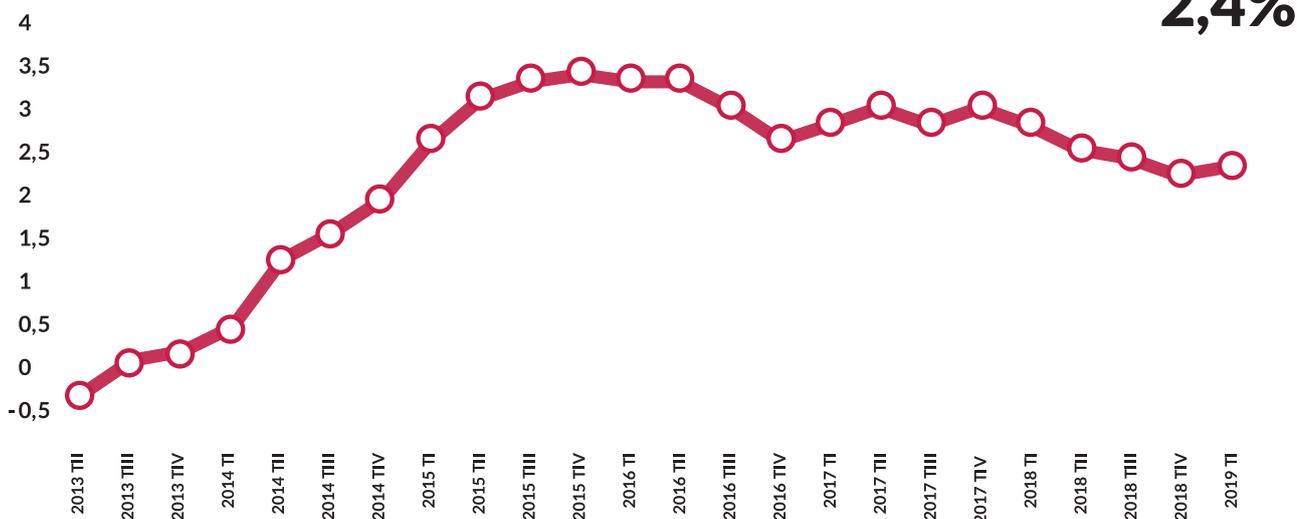
## MERCADO DE INVERSIÓN

La actividad inversora en la capital catalana ha cerrado el 1er semestre del año con cifras récord en cuanto a volumen de inversión superando los 600 M€. La cifra, la más alta de los últimos 10 años, es un claro reflejo del atractivo del mercado de oficinas de la ciudad de Barcelona, que ha sido notablemente más dinámico en el 2º trimestre del 2019 que en el primero. El pipeline del mercado inversor hace entrever un 2º semestre optimista estimulado, principalmente, por capital extranjero.

En línea con la tendencia del 2018, la actividad inversora durante el 1S 2019 ha seguido enfocada -en el mercado de oficinas- en la promoción de nuevos edificios y en la compraventa de carteras. La consultora destaca que, en este segundo campo, los fondos de inversión están, por un lado, llevando a cabo procesos de desinversión con edificios considerados poco estratégicos o con los que han cerrado el ciclo de inversión y, por otro, reformando los recién adquiridos y dotándolos de servicios para revalorizar el inmueble. La actividad promotora, por su parte, sigue poniendo el foco en el 22@, aunque también tienen su protagonismo la zona de La Marina del Port y pl. Europa.

## Informe de Mercado de Oficinas en Barcelona

Evolución PIB



Fuente: INE

### ■ Inversión

El capital extranjero continúa siendo el principal motor del mercado de inversión de oficinas de Barcelona y ha protagonizado más del 80% de la inversión registrada en el 1<sup>er</sup> semestre del 2019, periodo en el que se han alcanzado cifras de inversión récord: más de 600 M€. Las oficinas se consolidan como activo con alto interés inversor pese al estancamiento de las rentabilidades que no registran variaciones desde el 2018 (4,50-5%).

### ■ Precios

Los precios de oficinas en Barcelona, tanto en alquiler como en venta, se han mantenido al alza en el 1S 2019, aunque de una manera moderada. En alquiler, las rentas acumulan 6 años de incrementos constantes, empujadas por el desequilibrio entre oferta y demanda que registra la capital catalana. Concretamente en el 1<sup>er</sup> semestre del año, han registrado una variación del 3% respecto al mismo periodo del año anterior, situando el precio medio del mercado en 15,6 €/m<sup>2</sup>/mes.

### ■ Demanda y contratación

El mercado de oficinas en Barcelona ha cerrado el 1S 2019 con cifras de contratación récord alcanzando los 254.000 m<sup>2</sup>, volumen un 30% superior al obtenido en el mismo periodo del año anterior. La capital catalana es considerada un *hub* tecnológico y una de ciudades más atractivas del mundo para trabajar. Así lo demuestra el elevado dinamismo de las empresas *techie*, las multinacionales y los operadores de *coworking*.

### ■ Oferta y disponibilidad

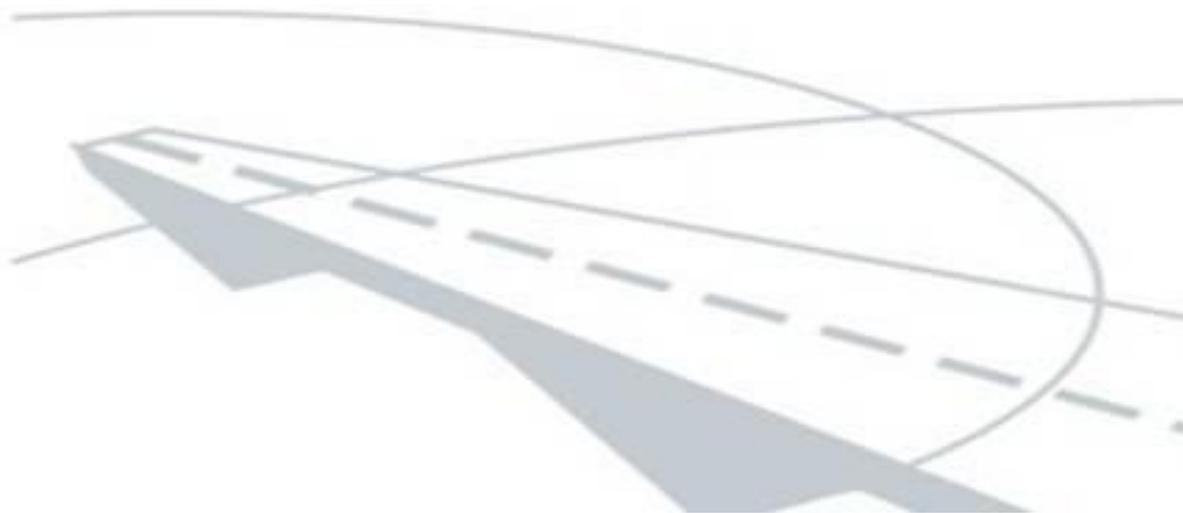
La tasa de disponibilidad de Barcelona acumula descensos consecutivos desde el 2013 y se ha situado, en el 1<sup>er</sup> semestre del año, en el 6,8%, hecho que ha provocado que conjugar las necesidades de la demanda junto con la escasez de espacios disponibles sea, cada vez, más complicado. La falta de disponibilidad, junto con el elevado ritmo de promociones, siguen propiciando las operaciones de *pre-leasing*.

**Las oficinas se consolidan como activo con alto interés inversor pese al estancamiento de las rentabilidades**

**30%**  
Variación interanual de la contratación de oficinas

**4 - 4,5%**  
Rentabilidad en la Zona Prime

**21€/m<sup>2</sup>/mes**  
Precio medio de alquiler de oficinas en Zona Prime



# **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
Codigo etico	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 UTILIZACION 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



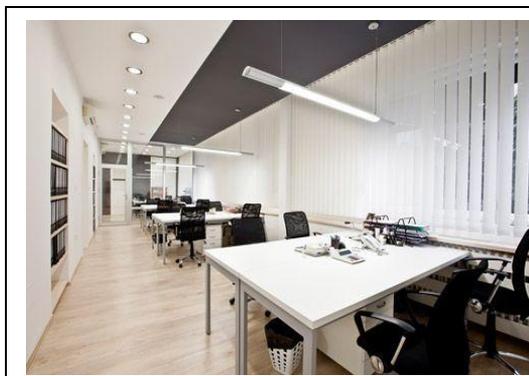
7. SERVICIOS Y GASTOS COMUNES _____	291
8. SEGUROS _____	291
9. DOMICILIO A EFECTO DE NOTIFICACIONES _____	291
10. FINALIZACIÓN DE LA UTILIZACIÓN DE LOS ESPACIOS / SERVICIOS COWORKING DE DESPACHOS Y OFICINAS _____	292
Modelo b. _____	293
TITULO I . Objeto y finalidad _____	293
PRIMERO . Objeto _____	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 _____	321
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.*