



AÑO RÉCORD PARA EL 22@ CON MÁS DE 600 MILLONES DE EUROS INVERTIDOS EN OFICINAS



- 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.

17 de febrero de 2020

Arrendamiento de oficinas. Coworking

- **El 22@ se consolida como el mercado de oficinas barcelonés más atractivo para usuarios e inversores, según el último informe de BNP Paribas Real Estate**
- **Tres de las cuatro operaciones con mayor superficie en 2019 han sido realizadas por coworkings. Resaltar también el prealquiler de 8.761 m² que ha realizado TBS en el tercer trimestre.**
- **La renta media se ha disparado un 25% en comparación a 2018, hasta los 20,9€/m²**
- **El número de operaciones firmadas en alquiler en el 22@ también ha crecido hasta alcanzar las 80 firmas**
- **El 22@ presenta mayor dispersión en rentas que otros mercados de la ciudad condal, por la heterogeneidad del producto existente En los mejores edificios se han llegado a firmar alquileres por importes cercanos a los 27 €/m², como ha sido el caso de Sisvel en la Torre Glories (27,3 €/m²), cifra cercana a la renta Prime de la ciudad de Barcelona (28,5 €/m²). En zonas menos próximas a la Diagonal y a la Plaza de Glories, aún habiéndose incrementado significativamente, continúan firmándose contratos en el entorno a 18 €/m² en algunos casos, dependiendo de la calidad del inmueble en cuestión**

El 22@ ha experimentado un incremento meteórico en la inversión de oficinas totalizando 610 millones de euros, correspondientes al 46% del total de la ciudad de Barcelona, según el último informe de BNP Paribas Real Estate. El distrito 22@ se ha consolidado como la zona más deseada para usuarios e inversores.

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



Este incremento de la demanda y una tasa de disponibilidad reducida ha revertido en un aumento tanto de las rentas como de la cantidad de proyectos que se están llevando a cabo en la zona. La renta media se ha disparado un 25% en comparación al año pasado, hasta los 20,9€/m². El 22@ presenta mayor dispersión en rentas que otros mercados de la ciudad condal, por la heterogeneidad del producto existente. En los mejores edificios se han llegado a firmar alquileres por importes cercanos a los 27€/m². En zonas menos próximas a la Diagonal y a la plaza de Glòries, continúan firmándose contratos sobre los 18€/m². La fuerte demanda y la práctica ausencia de espacio disponible está presionando las rentabilidades de la zona. Si en el 2018 la Yield Prime del 22@ se situaba en torno al 4,25%, este año se ha comprimido hasta niveles próximos al 4,00%.

El distrito 22@ se ha consolidado en 2019 como el área más dinámica y con mayor proyección del mercado de oficinas del mapa nacional. Tras el buen comportamiento mostrado en los últimos años, se han firmado 155.012 m² en nuevos contratos, con un incremento del 17% frente a 2018. La zona ha ostentado el 39% de la contratación total ganando peso y relevancia, con un 20% más respecto 2012.

El número de operaciones firmadas en el 22@ ha crecido hasta alcanzar las 80 firmas en 2019. También ha aumentado el tamaño medio por operación hasta los 1.927m² , por los 1.123 m² del resto del mercado de Barcelona. Los coworkings tienen gran parte de la culpa de este incremento, llegando a contratar 44.200 m² en el 22@, por los 16.600 m² del 2018. El tamaño medio de las operaciones ha alcanzado los 4.427 m² . Destaca la firma por parte de WOJO de 8.305m² , la de Wework de 8.295 m² o la de Aticco de 6.340 m².

La tasa de disponibilidad del mercado de Barcelona se sitúa en el 6,7% del stock total de la ciudad. En el 22@, la disponibilidad se ha reducido situándose en torno al 0,4% frente al 4,3% del 2018. Este año 2020 se espera que se incorporen al mercado 104.000m² de los que ya se han prealquilado el 27%. Para el 2021 está previsto que se inauguren 115.550m² de los que el 32% ya están comprometidos.

Con un total de 610 millones de euros, un 141% más respecto a 2018, el barrio del Poblenou ha recibido el 46% de la inversión total de oficinas en Barcelona. La inversión de oficinas ha mostrado el mayor dinamismo de los últimos años y ha alcanzado volúmenes sin precedentes en el mercado barcelonés, y más específicamente en el 22@.

Destacan las adquisiciones de Grupo Emperador, haciéndose con la Torre diagonal 00, sede de Telefónica, por un valor de 150 millones de euros, o la compra del edificio sede de T-Systems HQ realizada por Colonial, por un importe de alrededor de 100 millones de euros.

2019 ha cerrado como el mejor año de la serie histórica para el mercado de oficinas, desde el punto de vista del mercado de inversión, según el último



informe de BNP Paribas Real Estate. A nivel nacional, el volumen total de inversión ha sido de 4.600 millones de euros, representando el mercado barcelonés un 29%, con 1.312 millones, creciendo más del 110% respecto el año anterior.





**AT A GLANCE
2019**

2019: AÑO DE RECORD PARA EL 22@

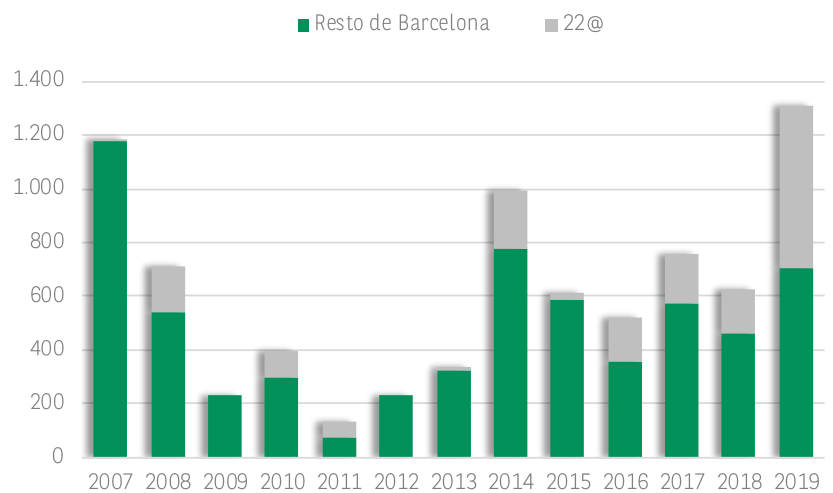
EL 22@ SE CONSOLIDA COMO EL MERCADO DE OFICINAS BARCELONÉS MÁS ATRACTIVO TANTO PARA USUARIOS COMO PARA INVERSORES

Los principales indicadores obtenidos en 2019 lo sitúan como el área más dinámica, convirtiéndose así en el principal foco de actividad durante el 2019.

El 2019 ha cerrado como el mejor año de la serie histórica para el mercado de oficinas, desde el punto de vista del mercado de inversión. A nivel nacional, el volumen total de inversión ha sido de 4.600 millones de euros, representando el mercado barcelonés un 29%, con 1.312 millones, creciendo más del 110% respecto al año anterior. El 22@ ha sido el principal responsable de este incremento meteórico en la inversión en oficinas que ha atraído la ciudad condal, totalizando 610 millones de euros, correspondientes al 46% del total.

Con unos 20 años de historia, el distrito 22@ (también conocido como barrio del Poble Nou), que inicialmente buscaba atraer empresas de perfil tecnológico e innovador, se ha convertido en el objeto de deseo de multitud de empresas de ámbitos muy variados para instalar sus oficinas. Este incremento de la demanda ha revertido en un aumento tanto de las rentas, como de la cantidad de proyectos que se están llevando a cabo en la zona.

Volumen de inversión en Barcelona & 22@



22@: datos clave del mercado de oficinas

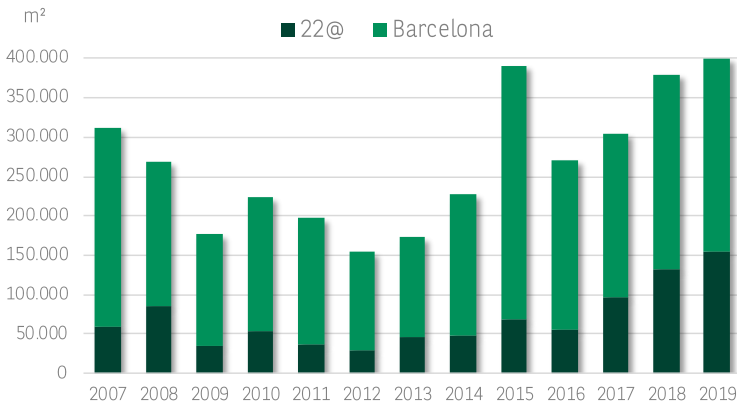
↑ 610 (mill. €)
INVERSIÓN EN 2019
+ 141% VS 2018

↑ 20,9 €/m²/mes
RENTA MEDIA 2019
+ 25% VS 2018

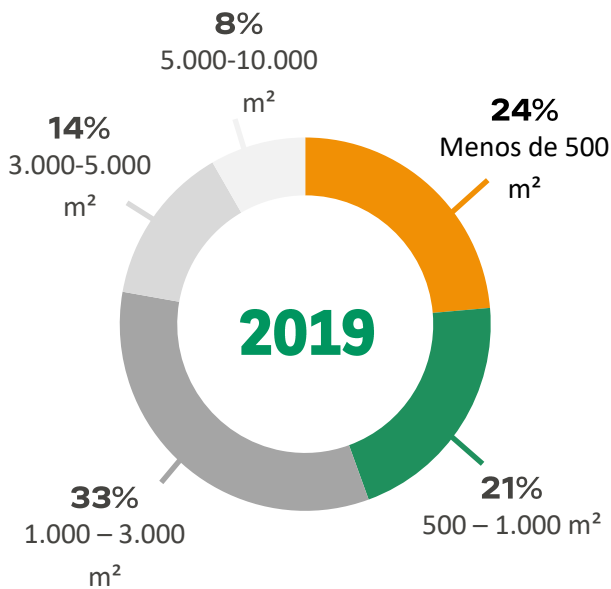
↑ 155.012 m²
TAKE-UP EN 2019
+ 17% VS 2018

0,4% 2019
TASA DE DISPONIBILIDAD
4,3% en 2018

Evolución de la contratación



Contratación por rango de superficie



RENTAS AL ALZA EN EL 22@

El elevado apetito inversor ha centrado sus operaciones en esta zona, lo que, unido a una disponibilidad prácticamente nula, ha provocado un repunte en la renta media, que se ha disparado un 25% en comparación al año pasado, hasta los 20,9 €/m². El 22@ presenta mayor dispersión en rentas que otros mercados de la ciudad condal, por la heterogeneidad del producto existente. En los mejores edificios se han llegado a firmar alquileres por importes cercanos a los 27 €/m², como ha sido el caso de Sisvel en la Torre Glòries (27,3 €/m²), cifra cercana a la renta Prime de la ciudad de Barcelona (28,5 €/m²). En zonas menos próximas a la Diagonal y a la Plaza de Glòries, aún habiéndose incrementado significativamente, continúan firmándose contratos en el entorno de lo 18 €/m² en algunos casos, dependiendo de la calidad del inmueble en cuestión.

CONTRATACIÓN SIN PRECEDENTES

2019 ha sido el año en el que el distrito 22@ ha terminado de consolidarse como el área más dinámico y con mayor proyección del mercado de oficinas del mapa nacional.

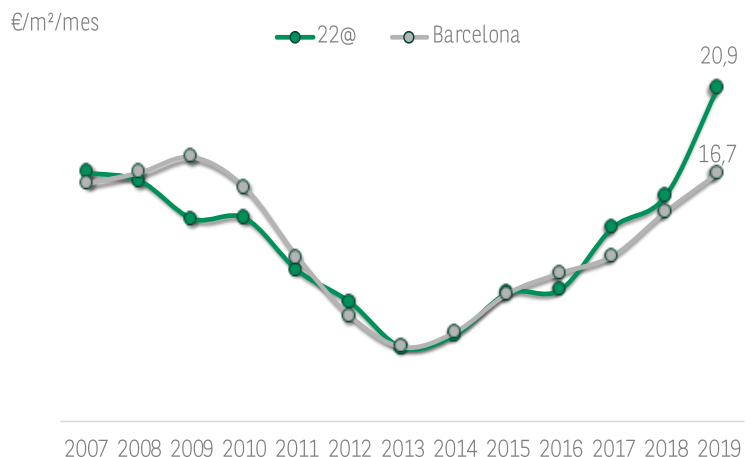
Tras el buen comportamiento mostrado en los últimos años, el metraje alcanzado hasta diciembre de 2019 ha superado todos los registros, alcanzando los 155.012 m², con un incremento del 17% frente a 2018. La creciente actividad en el 22@ ha derivado en que pase a ostentar el 39% de la contratación total de Barcelona en 2019, ganando peso y relevancia desde que en 2012 representara tan solo en 19%.

Estos buenos datos se han visto sustentados por diversos factores. En primer lugar, el número de operaciones firmadas en el 22@ ha crecido hasta alcanzar las 80 firmas en 2019. Por otra parte, el tamaño medio por operación se ha incrementado hasta los 1.927 m², por los 1.123 m² del resto del mercado de Barcelona.

Gran parte de la culpa del incremento acontecido en 2019 la han tenido los "coworkings", que han fijado su atención en los edificios de oficinas del "Distrito", llegando a contratar 44.200 m² en el 22@, por los 16.600 m² del 2018. El tamaño medio de las operaciones realizadas por parte de estos operadores alcanza los 4.427 m². Destaca la firma por parte WOJO de 8.305 m², la de Wework de 8.295 m², o la de Aticco por una superficie de 6.340 m².

Así, tres de las cuatro operaciones con mayor superficie en 2019 han sido realizadas por coworkings. Resaltar también el pre-alquiler de 8.761 m² que ha realizado TBS en el tercer trimestre.




Evolución de la renta media

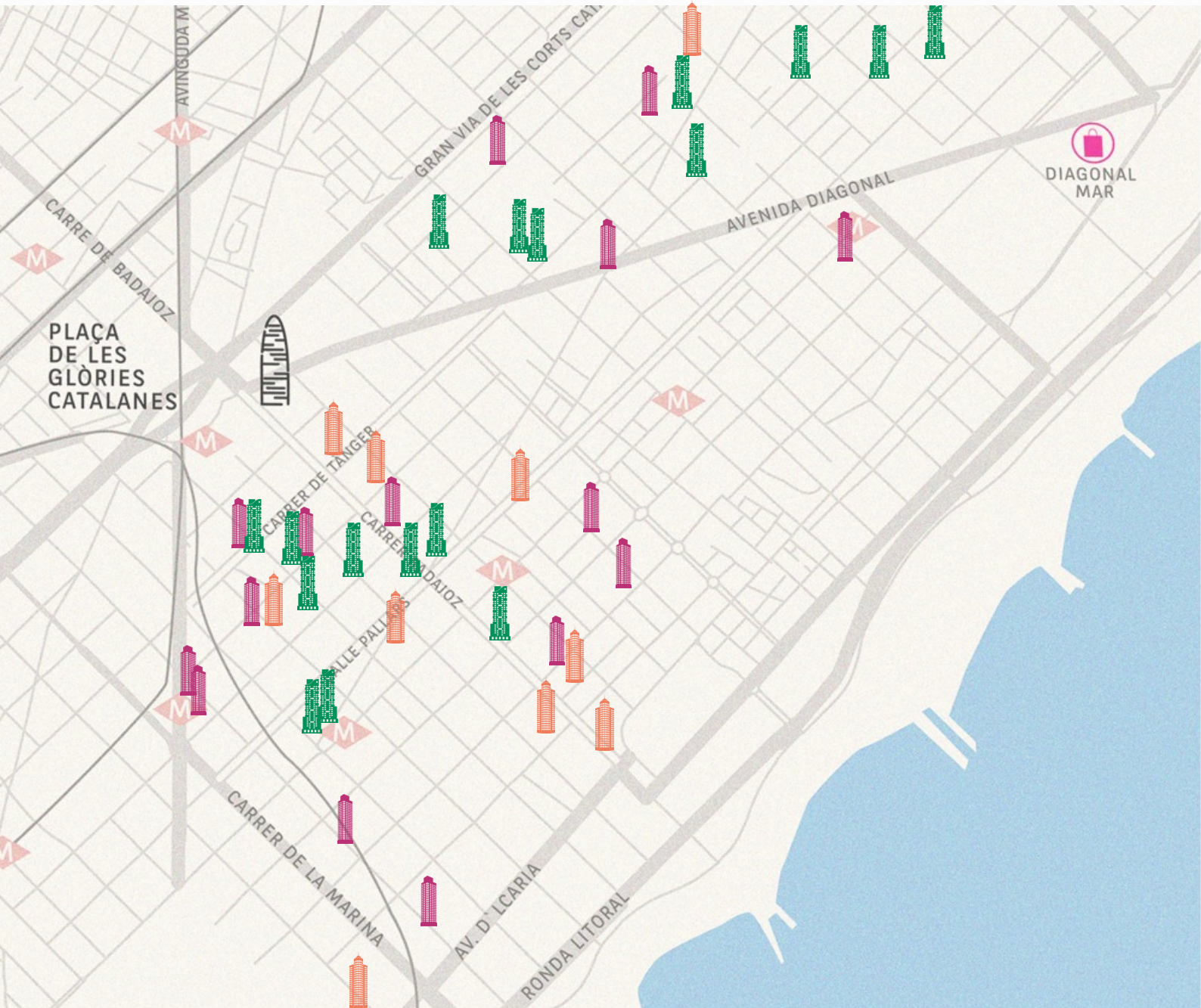


DISPONIBILIDAD PRÁCTICAMENTE NULA

La tasa de disponibilidad del mercado de Barcelona se sitúa en el 6,7% del stock total de la ciudad. En el caso del 22@, debido al incremento de la demanda, la disponibilidad se ha reducido hasta niveles prácticamente residuales, situándose en torno al 0,4%, frente al 4,3% del 2018. Las elevadas tasas de ocupación de la mayoría de sus edificios, sumado a los numerosos “pre-lets” (pre-alquileres) que se están firmando sobre proyectos que pasarán a formar parte del stock en los próximos años, han convertido este distrito en uno de los más codiciados por las empresas para trasladarse. Este año 2020 se espera que se incorporen al mercado 104.000 m², de los que ya se ha absorbido el 27%. Para el 2021 está previsto que se inauguren 115.550 m², de los que el 32% ya están comprometidos.

OFERTA FUTURA EN 22@

	PRE-ALQUILADO	DISPONIBLE
 PREVISTA 2020	27.944	76.664
 PREVISTA 2021	36.729	78.821
 PREVISTA 2022	22.061	269.586



EL 22@ ACAPARA LA INVERSIÓN EN BARCELONA

En un año en el que la inversión en oficinas ha mostrado el mayor dinamismo de los últimos años, alcanzando volúmenes sin precedentes, el mercado barcelonés, y más específicamente, el 22@, no se han mantenido al margen. Con un total de 610 millones de euros (+141% respecto a 2018), el barrio del Poble Nou ha recibido el 46% de la inversión total de oficinas en Barcelona.

Adquisiciones como la llevada a cabo por Grupo Emperador, haciéndose con la Torre Diagonal 00, sede de Telefónica, por un valor de 150 millones de euros, o la compra del edificio sede de T-Systems HQ realizada por Colonial, por un importe de alrededor de 100 millones de euros, han sido algunas de las más representativas del año.

Destacar también la llegada de importantes *players* extranjeros, que no habían invertido antes en este segmento de mercado en Barcelona.

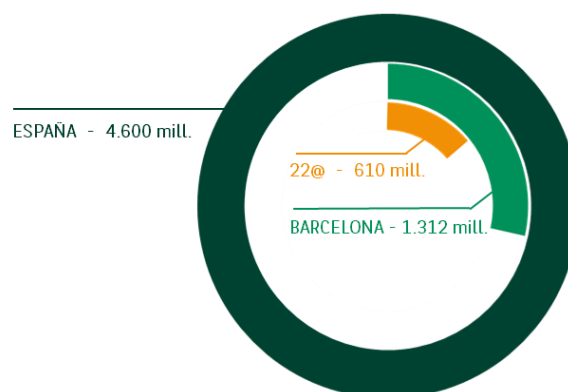
Este es el caso del banco alemán Commerzbank, que aún teniendo un perfil más conservador, ha comprado un proyecto a Conren Tramway en la calle Almogàvers 160 que todavía no cuenta con inquilino. Esta transacción solo viene a reforzar la apuesta de los inversores por el 22@.

Así, la fuerte demanda y la práctica ausencia de espacio disponible está presionando las rentabilidades de la zona. Si en el 2018 la Yield Prime del 22@ se situaba en torno al 4,25%, este año se ha comprimido hasta niveles próximos al 4,00%.

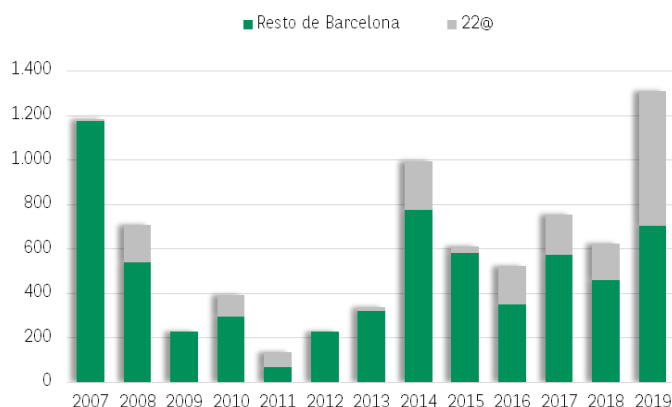
Principales operaciones de inversión en el 22@

TRIMESTRE	EDIFICIO	VOLUMEN (m€)	COMPRADOR	VENDEDOR
2	Torre Diagonal 00	150	Grupo Emperador	Telefónica
4	C/ Badajoz 97 & Almogavers 160	132	Commerzbank	Conren Tramway
4	T - Systems HQ	100	Colonial	Deutsche Telecom
3	C/ Sancho de Ávila 65	56	Amundi	Conren Tramway
1	C/ Pallars 193 - 205	50	Starwood	Autonomy Spain
2	Torraspapel	35	Criteria Caixa	GLL RE Partners
4	Torre Llacuna	33	Principal Real Estate	Goldman Sachs
3	Avda. Diagonal 67	25	Real IS AG	Private Investor

Volumen de inversión en Oficinas



Volumen de inversión en Barcelona



6 BUSINESS LINES in Europe

A 360° vision

Main Locations

EUROPE

FRANCE

Headquarters
167, Quai de la Bataille de
Stalingrad
92867 Issy-les-Moulineaux
Tel.: +33 1 55 65 20 04

BELGIUM

Avenue Louise 235
1000 Brussels
Tel.: +32 2 290 59 59

CZECH REPUBLIC

Pobřežní 620/3
186 00 Prague 8
Tel.: +420 224 835 000

GERMANY

Goetheplatz 4
60311 Frankfurt
Tel.: +49 69 2 98 99 0

HUNGARY

117-199 Vaci ut.
A Building
1123 Budapest
Tel.: +36 1 487 5501

IRELAND

20 Merrion Road,
Ballsbridge, Dublin 4
Tel.: +353 1 66 11 233

ITALY

Piazza Lina Bo Bardi, 3
20124 Milan
Tel.: +39 02 58 33 141

LUXEMBOURG

Axento Building
Avenue J.F. Kennedy 44
1855 Luxembourg
Tel.: +352 34 94 84
Investment Management
Tel.: +352 26 26 06 06

NETHERLANDS

Antonio Vivaldistraat 54
1083 HP Amsterdam
Tel.: +31 20 305 97 20

POLAND

Al. Jana Pawła II 25
Atrium Tower
00-854 Warsaw
Tel.: +48 22 653 44 00

ROMANIA

Banul Antonache
Street n°40-44
Bucharest 011685
Tel.: +40 21 312 7000

SPAIN

C/ Emilio Vargas, 4
28043 Madrid
Tel.: +34 91 454 96 00

UNITED KINGDOM

5 Aldermanbury Square
London EC2V 7BP
Tel.: +44 20 7338 4000

MIDDLE EAST / ASIA

DUBAI

Emaar Square
Building n° 1, 7th Floor
P.O. Box 7233, Dubai
Tel.: +971 44 248 277

HONG KONG

25 /F Three Exchange
Square,
8 Connaught Place,
Central,
Hong Kong
Tel.: +852 2909 2806

Alliances*

ALGERIA

AUSTRIA

CYPRUS

DENMARK

ESTONIA

FINLAND

GREECE

HUNGARY **

IVORY COAST

JERSEY

LATVIA

LITHUANIA

MOROCCO

NORTHERN IRELAND

NORWAY

PORTUGAL

SERBIA

SWEDEN

SWITZERLAND

TUNISIA

USA

Contacts

Head of Research Spain

David Alonso Fadrique
Tel.: (+34) 914 549 933
david.alonsofadrique@bnpparibas.com

Director of Catalonia

Francisco Lopez
Tel.: (+34) 933 012 010
francisco.lopezramon@bnpparibas.com

BNP Paribas Real Estate: Simplified joint stock company with capital of €383.071.696 - 692 012
180 RCS Nanterre - Code NAF 7010 Z - CE identification number FR 666 920 121 80

Headquarters: 167, Quai de la Bataille de Stalingrad - 92867 Issy Les Moulineaux Cedex

KEEP UP-TO-DATE WITH
BNP PARIBAS REAL ESTATE'S NEWS,
WHEREVER YOU ARE



www.realestate.bnpparibas.com
#BEYONDBUILDINGS



PROPERTY DEVELOPMENT | TRANSACTION | INVESTMENT MANAGEMENT | PROPERTY MANAGEMENT | VALUATION | CONSULTING



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate
for a changing
world



CURSO/GUÍA PRÁCTICA
DE
COWORKING
CONTRATO DE ALQUILER DE ESPACIO DE
TRABAJO COWORKING
Centros de negocios (Serviced Offices) y
Coworking.





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	11
Introducción	12
PARTE PRIMERA	14
¿Qué es el coworking?	14
Capítulo 1. El concepto coworking.	14
1. El concepto coworking y el networking.	14
2. El coworking empieza con el siglo XXI.	15
TALLER DE TRABAJO	18
Donde realmente está la pasta no es en el "coworking", es en el "flex space".	18
1. La revolución de las oficinas flexibles	18
2. Los espacios flexibles se han convertido en un fenómeno global.	18
3. ¿Qué es el espacio flexible de oficinas?	19
a. Espacio operado por operadores de oficinas	19
b. Oficinas con servicios	19
c. Espacio de trabajo conjunto	19
4. ¿Por qué las grandes empresas están alquilando oficinas flexibles?	20
a. Se han centrado en una verdadera digitalización de su empresa y un movimiento hacia la oficina flexible.	20
b. Optimizar el espacio de oficinas.	21
5. Ventajas e inconvenientes de las oficinas flexibles.	21
a. Inconvenientes de las oficinas flexibles.	21
b. Ventajas de las oficinas flexibles.	22
6. ¿Dónde se ubican los espacios flex?	22
TALLER DE TRABAJO	23
El Coworking ha cambiado el mercado inmobiliario de oficinas.	23
1. ¿Sabe quién es el mayor arrendador de Londres? Una empresa de coworking.	23
2. El Coworking ya está implantado en España.	23
3. Los players del coworking internacional.	24
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".	25
TALLER DE TRABAJO	26
Diferencias del coworking respecto de la oficina tradicional	26
1. Periodo de contratación del Alquiler	26
2. Precio m2	26
3. Servicios comunes	27
4. Instalaciones	27
5. Ubicación	28
TALLER DE TRABAJO	29



La pregunta que se hace todo inversor inmobiliario de oficinas ¿oficina tradicional o coworking? _____	29
1. Ubicación. _____	29
2. Servicios y superficie necesaria. _____	30
3. División de espacios. _____	30
a. Espacios privados. _____	30
b. Espacios Comunes. _____	31
4. Sostenibilidad. _____	31
TALLER DE TRABAJO _____	33
Modelo de Plan de Negocios para un centro coworking con resultados económicos de centro de coworking. _____	33
TALLER DE TRABAJO _____	76
Folleto de centro coworking. Las ventajas del coworking. _____	76
PARTE SEGUNDA _____	85
Servicios generales de un espacio de Coworking. _____	85
Capítulo 2. Servicios generales de un espacio de Coworking. _____	85
1. Servicios generales básicos de un espacio de Coworking. _____	85
2. Inventario de servicios en un espacio coworking. _____	86
3. Construcción de la oficina de coworking. _____	88
4. Impacto medioambiental _____	89
5. Riesgos laborales _____	90
6. Problemas más frecuentes en los espacios coworking _____	90
7. Razones de cambio de oficina coworking _____	91
TALLER DE TRABAJO _____	93
La transformación de los espacios de trabajo flexibles. _____	93
Capítulo 3. Recursos Humanos de una oficina coworking. _____	103
1. Gestor de la oficina coworking _____	103
a. Capacidades del gestor de la oficina de coworking. _____	103
b. Funciones del gestor de la oficina de coworking. _____	105
2. Asistente del gestor de la oficina de coworking. _____	106
3. Subcontratación _____	107
TALLER DE TRABAJO _____	108
Una nueva profesión: Gestor de Coworking / Community Builder _____	108
1. Requisitos del Coworking / Community Builder _____	108
2. Funciones del Coworking / Community Builder _____	108
TALLER DE TRABAJO _____	110
Oferta internacional de coworking. Ejemplo de Madrid. _____	110
TALLER DE TRABAJO _____	119
El efecto coworking en Andalucía. _____	119
TALLER DE TRABAJO _____	166



Ejemplo de aplicación de tarifas de un centro coworking. _____	166
TALLER DE TRABAJO _____	169
Folleto de empresa de alquiler de oficinas en régimen de coworking. _____	169
PARTE TERCERA _____	178
El contrato de coworking. _____	178
Capítulo 4. Sistema de alquiler de espacio de trabajo o coworking. _____	178
1. Concepto del alquiler de espacio de trabajo o coworking. _____	178
2. Ventajas para el usuario. _____	178
3. Precauciones a tener en cuenta para alquilar espacios de Coworking. _____	178
Inmueble en propiedad o arrendado. El subarriendo. _____	179
Dedicación total o parcial del inmueble al coworking. _____	179
Precauciones para los arrendadores en régimen de coworking. _____	179
Precauciones a tener en cuenta por los arrendatarios. _____	179
4. Ejemplos de problemas del arrendamiento de coworking. _____	180
• Hay una inspección de trabajo y hay alguien trabajando sin asegurar. _____	180
• Se realizan actividades no declaradas y hay una inspección de hacienda en el centro. _____	180
• 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. _____	180
Capítulo 5. Aspectos legales del Coworking _____	181
1. Un arrendamiento parcial de un local de negocio con servicios adicionales. _____	181
2. Relación mercantil entre el coworker y el propietario. _____	181
3. Obligaciones del coworker _____	182
4. Obligaciones del propietario. _____	182
a. Licencias del local en alquiler. _____	182
b. Obligaciones fiscales. IAE epígrafe 861.2 "Alquiler de locales industriales y otros alquileres". Servicios de secretaría 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)". _____	182
c. Prevención de riesgos laborales _____	183
Capítulo 6. El contrato de arrendamiento del coworking. Contrato de alquiler de espacio de trabajo coworking. _____	184
1. Los contratos de arrendamiento no son suficientes al no incluir servicios y suministros. _____	184
El contrato de coworking es un contrato atípico. _____	185
2. Contenido del contrato de arrendamiento del coworking. Contrato de alquiler de espacio de trabajo coworking. _____	185
a. Objeto del contrato. _____	185
• ¿Qué incluye el contrato? ¿Qué está incluido en el precio? ¿Qué son servicios opcionales? _____	185
b. Horario y accesibilidad _____	186
c. Precio y forma de pago _____	186
d. Duración del contrato _____	187
e. Confidencialidad _____	187
f. Puestos de trabajo _____	188
g. Normas de funcionamiento. Reglamento interno _____	188
h. Responsabilidad del coworker _____	188



i. Seguro _____	189
j. Correspondencia _____	189
k. Causas de resolución _____	189
l. Protección de datos _____	189
TALLER DE TRABAJO _____	191
Diferencias del contrato de alquiler coworking con el alquiler de oficinas _____	191
1. Un contrato mixto de alquiler de local y un contrato de prestación de servicios. _	191
2. Claves que deben aparecer en el modelo de contrato de alquiler coworking _____	191
3. La fianza en el contrato de alquiler de un espacio de coworking _____	192
Capítulo 7. El Reglamento Interno de un centro coworking. _____	194
1. Contenidos del reglamento interno _____	194
2. El protocolo de actuación _____	195
Conflictos referidos en el protocolo de actuación _____	195
Capítulo 8. El Seguro de Coworking _____	197
1. Seguros de oficina coworking. "Espacio coworking". "Centro de negocios". "Oficina de espacios compartidos" _____	197
2. Número de puestos y despachos individuales _____	197
3. Los capitales y garantías del seguro Coworking (local en propiedad o en alquiler).198	
a. Continente del espacio coworking _____	198
b. Coberturas de seguro oficinas _____	199
Cobertura de Daños por agua. Daños por agua en el seguro coworking _____	199
c. Cobertura de daños estéticos en el seguro oficina coworking _____	199
d. Garantía de Pérdidas consecuenciales o lucro cesante. _____	199
e. Cobertura de Equipos Ofimáticos y Avería de Maquinaria _____	199
f. Defensa Jurídica _____	200
g. Daños eléctricos. _____	200
h. Rotura de cristales. _____	200
i. Rotura de rótulos, vitrocerámica, mármoles y granitos o de loza sanitaria. _____	200
j. Incendio _____	200
k. Responsabilidad civil frente a terceros. Responsabilidad Civil para Coworkings _____	201
l. Cobertura de Robo en un Seguro oficina coworking _____	201
Inclusión de los bienes de los usuarios en la póliza del coworking _____	201
m. Seguro responsabilidad civil patronal por servicios adicionales del coworking. _____	202
n. Responsabilidad Civil del Coworker por uso indebido. _____	202
ñ. Responsabilidad civil del Directivo u alto cargo del coworking _____	203
o. Seguro responsabilidad civil LOPD _____	203
PARTE CUARTA _____	204
Formularios _____	204
1. El contrato de coworking. _____	204
Modelo a _____	204
PRIMERA. Objeto. _____	205
SEGUNDA. Destino. _____	206
TERCERA. Duración. _____	206
CUARTA. Renta o Tarifa. _____	206
QUINTA. Actualización de renta o tarifas. _____	207
SEXTA. Fianza. _____	207
SÉPTIMA. Servicios optativos. _____	207
OCTAVA. Impuestos, arbitrios. _____	208
NOVENA. Obras. _____	208
DÉCIMA. Rescisión, subarriendo y renovación del contrato. _____	208
DÉCIMO PRIMERA. Acceso. _____	209



DÉCIMO SEGUNDA. Notificaciones.	209
DÉCIMO TERCERA. Limitación de la responsabilidad.	210
DECIMO CUARTA. Indemnización	210
DECIMO QUINTA. Seguros.	211
DECIMO SEXTA. Fuero.	211
DECIMO SÉPTIMA. Política de protección de datos.	211
DECIMO OCTAVA. Confidencialidad.	212
ANEXO I	212
NORMAS DE CONDUCTA	212
Modelo b	215
Modelo c	218
Contrato de coworking	218
PRIMERA. - Objeto.	218
SEGUNDA. - Destino.	219
TERCERA.- Duración.	219
CUARTA. - Renta o Tarifa.	219
QUINTA. - Actualización de renta o tarifas.	219
SEXTA. - Fianza.	220
SÉPTIMA. - Servicios optativos.	220
OCTAVA. - Impuestos, arbitrios.	220
NOVENA. - Obras.	220
DÉCIMA. - Rescisión, subarriendo y renovación del contrato.	221
DÉCIMO PRIMERA. - Acceso.	221
DÉCIMO SEGUNDA. - Notificaciones.	221
DÉCIMO TERCERA.- Limitación de la responsabilidad.	222
DECIMO CUARTA. - Indemnización	222
DECIMO QUINTA. - Seguros.	222
DECIMO SEXTA. - Fuero.	223
DECIMO SÉPTIMA. - Política de protección de datos.	223
DECIMO OCTAVA.- Confidencialidad.	223
DECIMO NOVENA. - CONDICIONES PARTICULARES.	224
ANEXO I	224
NORMAS DE CONDUCTA	224
Modelo d	226
Contrato de servicio de oficina	226
1. Contrato	226
1.1 Naturaleza de este contrato	226
1.2 Cumplimiento con las Reglas Internas	226
1.3 Plazo	226
1.4 Terminación de este contrato	226
1.5 Terminación inmediata de este contrato	227
1.6 Si el Centro no está disponible	227
1.7 Desocupación a la finalización del contrato.	227
1.8 Empleados	228
1.9 Representación de los Empleados del proveedor por el Cliente	228
1.10 Notificaciones	228
1.11 Confidencialidad	228
1.12 Ley aplicable	228
1.13 Cumplimiento de este contrato	229
2. Servicios y Obligaciones	229
2.1 Oficinas amuebladas	229
2.2 Servicios de Oficina	229
2.3 El proveedor IT	229
3. Prestación de los Servicios	229
3.1 Acceso a las oficinas	229
3.2 Disponibilidad al principio de este contrato	230
4. Alojamiento	230
4.1 Responsabilidad del cliente	230
4.2 Mobiliario y equipo de oficina	230
4.3 Seguro	230



5. Uso	230
5.3 El Nombre y domicilio del Cliente	231
5.4 Uso de la Dirección del Centro	231
6. Cumplimiento	231
6.1 Cumplimiento con la ley	231
7. Responsabilidad del proveedor	231
8. Cánones	232
8.1 Impuestos y derechos	232
8.2 Anticipo por los Servicios / Depósito en garantía	232
8.5 Forma de pago	233
8.6 Pago atrasado	233
8.7 Fondos Insuficientes	233
8.9 Servicios estándar	233
8.10 Servicios que se pagan según su uso y Servicios Variables Adicionales	234
8.11 Descuentos, Promociones y Ofertas	234
Modelo e	238
Modelo f	243
2. Condiciones generales del contrato del servicio de coworking.	257
Modelo a	257
Objeto del contrato	257
Servicio de coworking	257
Puesto fijo	257
Puesto fijo-flex	257
Puesto flexible	257
Domiciliación fiscal	257
Salas de reunión	257
Sala de formación	257
Tabla de servicios según modalidad contratada	257
Duración del contrato	257
Facturación, formas de pago y tarifas	257
Facturación y formas de pago	257
Tarifas	257
Obligaciones de la empresa	257
Obligaciones del coworker	257
Causas de resolución de contrato	257
Naturaleza del contrato	257
Exención de responsabilidad	257
Protección de datos	257
Ley aplicable y fuero	257
Modelo b	270
CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN.	272
1. Acuerdo	272
1.1 Acuerdo	272
1.2 Ley aplicable	272
2. Uso	272
2.1 Proporcionar las instalaciones	272
3. Conformidad	272
3.1 Cumplir la ley	272
3.2 Cumplir con el Reglamento de la Empresa	273
3.3 Empleados	273
4. Responsabilidad	273
5. Honorarios	273
5.1 Condiciones de pago	273
5.2 Servicios estándar	274
5.3 Retraso en el pago	274
5.4 Fondos insuficientes	274
6. Políticas de Cancelación	274
7. Cambios en los Términos	275
8. Descuentos, Promociones y Ofertas	275



Modelo c	276
Modelo d	280
Términos y condiciones generales	280
Precios y tarifas	280
Horario	282
Prestación de servicios administrativos	282
Declaración de independencia entre arrendador y arrendatario.	282
Prohibiciones	283
Seguros. El Coworking dispone de un seguro de Responsabilidad Civil.	283
Extinción del contrato de coworking	284
Legislación aplicable	284
Limitación de la responsabilidad.	285
Indemnización.	286
Seguros.	286
Modelo e	287
Términos y condiciones de uso	287
Servicios	287
Duración y renovación de los contratos	287
Normas de uso interno	288
Codigo etico	288
Usos prohibidos	288
Confidencialidad	289
Eventos	289
Modelo f	290
Modelo g	295
3. Reglamento de funcionamiento de centros de coworking.	299
Modelo a	299
1. OBJETO DEL RÉGIMEN INTERIOR DEL CENTRO DE COWORKING	299
2. OBLIGATORIEDAD.	300
3. ASPECTOS GENERALES DEL EDIFICIO.	300
3.1. Horario de apertura y de acceso al edificio	300
3.2. Definición de zonas comunes y zonas privativas	301
3.2.1. Zonas privativas	301
3.2.2. Zonas con acceso general restringido.	301
3.2.3. Zonas comunes	301
3.3. Zonas exteriores	302
3.4. Política de fumadores	302
3.5. Señalización y logotipos	302
3.6. Acceso de discapacitados	303
3.7. Actividades no permitidas	303
4. MANTENIMIENTO.	303
4.1. Mantenimientos en zonas comunes	303
4.2. Mantenimientos en zonas privativas	304
4.3. Averías	304
4.4. Utilización de servicios técnicos en horario fuera de apertura	305
4.5. WIFI, ADSL y servicios de telecomunicación	305
5. SERVICIOS Y ASPECTOS NO TÉCNICOS	305
5.1. Seguridad	305
5.2. Emergencias y protección contra incendios	306
5.3. Gestión de residuos	307
5.4. Servicio de limpieza	307
5.5. Servicio postal, mensajería y paquetería	308
5.6. Contacto	308
6. RÉGIMEN DE UTILIZACION DE ESPACIOS COMUNES CONCRETOS	308
6.1. Salas de Reunión	308
6.1.1. Responsabilidades del Usuario	309
6.1.2. Reservas	309
6.1.3. Cancelaciones	310
6.1.4. Comida y Bebidas	310



6.1.5. Prioridades	310
6.2. Office / comedor	310
7. SERVICIOS Y GASTOS COMUNES	311
8. SEGUROS	311
9. DOMICILIO A EFECTO DE NOTIFICACIONES	311
10. FINALIZACIÓN DE LA UTILIZACIÓN DE LOS ESPACIOS / SERVICIOS COWORKING DE DESPACHOS Y OFICINAS	312
Modelo b.	313
TITULO I . Objeto y finalidad	313
PRIMERO . Objeto	313
SEGUNDO. Finalidad	313
TERCERO. Características	313
CUARTO. Usuarios	315
QUINTO. - HORARIO Y USOS.	315
SEXTO. Servicios	316
TITULO II. Gestión y Organización	316
SEPTIMO. Gestión	316
OCTAVO. Cierre Temporal.	316
NOVENO . Vigilancia y seguridad.	317
DECIMO. - Tarifas	317
TITULO IV. Normas de Utilización.	319
DECIMOSEXTO . Normas de utilización.	319
DECIMO SEPTIMO. Prohibiciones.	321
DECIMO OCTAVO. - Protección de datos.	321
TITULO V. REGIMEN SANCIONADOR.	321
DECIMONOVENO. - Faltas.	321
VIGESIMO. - Reparación de daños.	322
4. Contrato de recepción de correo en régimen de coworking.	333
5. Selección administrativa para vivero de empresas en régimen de coworking.	335
Modelo a	335
1. OBJETO	335
2. BENEFICIARIOS	335
3. REQUISITOS	335
4. PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN.	335
5. DURACION.	335
6. REGIMEN ECONÓMICO	335
7. NORMAS DE FUNCIONAMIENTO	335
Horario del Coworking	335
Sistema de acceso.	335
Derecho de admisión	335
Imagen	335
Limpieza	335
Espacios comunes	335
Prohibiciones y Limitaciones	335
8. NORMAS DE APLICACIÓN	335
Modelo b	341
INTRODUCCIÓN	341
I DISPOSICIONES GENERALES	341
PRIMERA.-Concepto de Espacio de Trabajo Colaborativo o Coworking.	341
SEGUNDA.- Fines del Espacio Coworking	341
TERCERA.-Objeto del Reglamento.	341
II. ESTRUCTURA Y ORGANIZACIÓN.	341
CUARTA.-Organización del Espacio Coworking	341
QUINTA.-Personas beneficiarias Convocatoria, presentación de solicitudes y resolución	341
SEXTA.- Cartera de servicios del Espacio Coworking	341
III. HORARIO, SEGURIDAD Y USO Y CONSERVACION.	341
SÉPTIMA.- Horario.	341
OCTAVA.- Cierre Temporal.	341



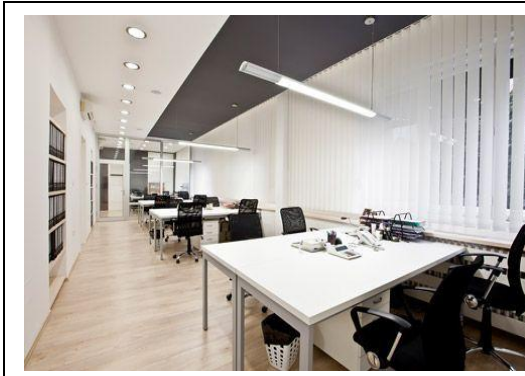
NOVENA.- Vigilancia y seguridad.	341
DÉCIMA.- Custodia de llaves.	341
UNDÉCIMA.- Medidas cautelares.	341
DÉCIMO SEGUNDA.- Utilización de las superficies comunes.	341
DÉCIMO TERCERA.- Derecho de entrada.	341
DÉCIMO CUARTA.- Rótulos, señalización y elementos ornamentales.	341
DÉCIMO QUINTA.- Mantenimiento y limpieza de instalaciones.	341
IV. DERECHOS Y OBLIGACIONES.	341
DÉCIMO SEXTA.- Obligaciones y derechos del Ayuntamiento	341
DÉCIMO SÉPTIMA.- Derechos y obligaciones de las persona usuarias de los espacios/puestos.	341
DÉCIMO OCTAVA.- Protección de datos de carácter personal.	341
DÉCIMO NOVENA.- Prohibiciones y limitaciones.	341
VIGÉSIMA.- Extinción de la autorización de uso antes del vencimiento.	341
VIGÉSIMO PRIMERA.- Notificación de la Prestación del Servicio a la persona beneficiaria.	341
VIGÉSIMO SEGUNDA. Duración del uso del Espacio y de la Prestación del Servicio	341
VIGESIMO TERCERA: Proyectos en espera y asignación de solicitudes	341
VIGESIMO CUARTA: Régimen Sancionador	341
DISPOSICION ADICIONAL. Nómadas digitales	341
ANEXO I. TASAS	341

6. Modelo municipal de Coworking. Reglamento de funcionamiento del servicio coworking

coworking	372
TITULO I.- Objeto y finalidad	372
PRIMERO.- Objeto.	372
SEGUNDO.- Finalidad.	372
TERCERO.- Características	372
CUARTO.- Usuarios/as.	374
QUINTO.- HORARIO Y USOS.	374
SEXTO.- Servicios	375
TITULO II. Gestión y Organización	375
SEPTIMO.- Gestión	375
OCTAVO.- Cierre Temporal.	376
NOVENO.- Vigilancia y seguridad.	376
DECIMO. – Tasas.	376
TITULO III.- Procedimiento de adjudicación.	376
UNDECIMO.- Requisitos de los/las usuarios/as.	376
DECIMOSEGUNDO.- Procedimiento para la concesión de autorizaciones.	377
DECIMOTERCERO.- Plazos de autorización	378
DECIMOCUARTO.- Transmisibilidad de las autorizaciones.	378
DECIMOQUINTO.- Extinción de las autorizaciones.	378
TITULO IV. Normas de Utilización.	379
DECIMOSEXTO.- Normas de utilización.	379
DECIMOSEPTIMO.- Prohibiciones.	380
DECIMO OCTAVO. - Protección de datos.	380
TITULO V. REGIMEN SANCIONADOR.	381
DECIMONOVENO.- Faltas.	381
VIGESIMO.- Reparación de daños.	381
DISPOSICION FINAL	381



¿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.

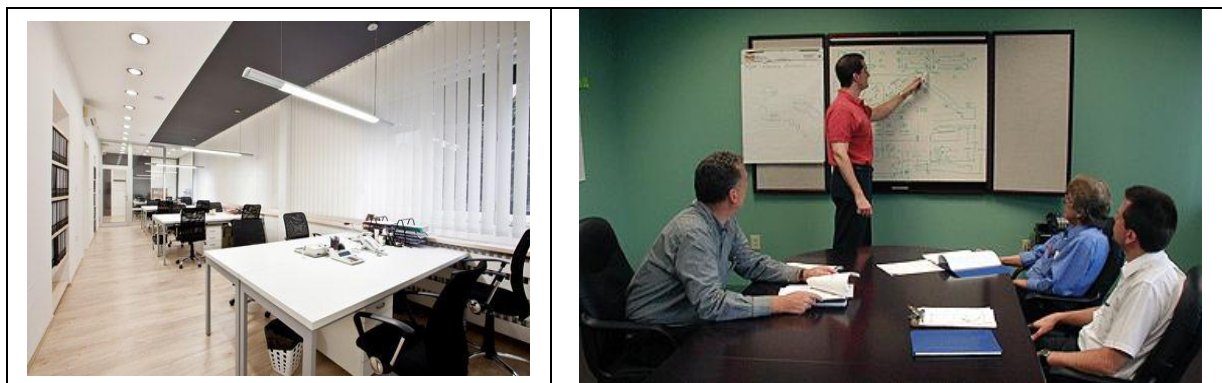
La guía práctica del coworking analiza todas estas cuestiones y clarifica todo lo que hay que saber antes de firmar un contrato de coworking.



PARTE PRIMERA

¿Qué es el coworking?

Capítulo 1. El concepto coworking.



1. El concepto coworking y el networking.