



EL COWORKING HACE DESPEGAR EL MERCADO DE OFICINAS DE 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.

27 de enero de 2020

[Coworking. Arrendamiento de oficinas.](#)

- La barrera de los 400.000m² de superficie contratada en Barcelona se supera, mostrando gran dinamismo de un mercado boyante, según el último informe de BNP Paribas Real Estate.
- El incremento en la demanda de espacios de oficinas en Barcelona sigue ajustando la tasa de disponibilidad hasta situarse a cierre del cuarto trimestre del año en 6,7%, habiéndose reducido más de 200 pb en los últimos doce meses. La disponibilidad en el CBD de Barcelona se sigue comprimiendo trimestre tras trimestre y a cierre de año la tasa de disponibilidad es del 2% aproximadamente.
- La ausencia de espacios vacantes está generando que en ocasiones, las demandas se decanten por proyectos "llave en mano". En los últimos meses destacan dos operaciones realizadas en el Distrito 22@, en las calles Mas de Roda y conjunta de 7.500 m².
- El continuo ajuste en la disponibilidad de espacios de oficinas continúa presionando al alza las rentas en todas las zonas de Barcelona. La renta media del trimestre se sitúa en 17,7 €/m²/mes, lo que supone un incremento del 8,1% con respecto a la media de 2018. La renta Prime se mantiene en el último trimestre del año en 28,5d/m²/mes, lo supone un incremento del 10% con respecto al cierre del 2018.
- El mercado de oficinas manifiesta su fortaleza en el mercado de inversión. Durante el 2019 se ha registrado un volumen de inversión de oficinas de 4.600 millones de euros, de los cuales un

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



30% de las operaciones se han llevado a cabo en la ciudad de Barcelona y su área de influencia, llegando a alcanzar los 1.312 millones de euros en 2019 y doblando el volumen de inversión del año pasado.

- **Las operaciones más destacadas del último trimestre han sido la adquisición por parte de un inversor privado de la sede de Telefónica en la plaza Cataluña y la compra por parte de Commerzbank de dos edificios a Conren Tramway en 22@ por 132 millones de euros.**
- **La rentabilidad Prime de Barcelona se sitúa en el 3,25%, para los mejores edificios ubicados en el tramo alto de la avenida Diagonal.**

Si se tiene en cuenta la tendencia a la eficiencia de espacios de las empresas actualmente, con unos ajustes en los ratios de ocupación por empleados y a la elevada actividad que se está derivando a través de los "coworkings", nos encontramos en el momento de mayor dinamismo empresarial. La actividad registrada en el cuarto trimestre del año asciende a 69.180 m2 contratados, un 5,7% por debajo que en el 2018. La cifra de contratación anual se debe al buen comportamiento de los primeros seis meses del año, periodo en el que se contrataron 249.824 m2.

2019 cierra la mayor cifra de contratación de espacios de oficinas en Barcelona de los últimos 14 años. Supera las cifras alcanzadas en 2015, momento de máxima actividad en el mercado de oficinas hasta la fecha.

La actividad registrada en el cuarto trimestre del año asciende a 69.180m2 contratados, un 5,7% por debajo de 2018 2019 establece un nuevo récord y cierra la mayor marca de contratación de oficinas desde 2005, con 400.169m2 de espacio de oficinas contratados. De esta manera, supera las cifras alcanzadas en 2015, momento de máxima actividad en el mercado de oficinas hasta la fecha. La contratación a cierre de año supone un incremento del 6% respecto 2018 y un 3% respecto 2015.

Además, si se tiene en cuenta la tendencia a la eficiencia de espacios de las empresas actualmente, con unos ajustes en los ratios de ocupación por empleados y a la elevada actividad que se está derivando a través de los "coworkings", nos encontramos en el momento de mayor dinamismo empresarial.

La actividad registrada en el cuarto trimestre del año asciende a 69.180m2 contratados, un 5,7% por debajo que en el 2018. La cifra de contratación anual se debe al buen comportamiento de los primeros seis meses del año, periodo en el que se contrataron 249.824m2.

El 40% de la contratación de oficinas se ha realizado en el Distrito 22@, posicionándose como la zona más demandada por los usuarios, con un total de 155.012m2 contratados.



La zona Centro se sitúa en segundo lugar, con un 21% del total de contratación anual.

Ambas zonas presentan el mayor número de operaciones por encima de los 1.000m², concentrando el 29% y el 35% respectivamente.

Las operaciones de mayor envergadura se han realizado entre las zonas de Plaza Europa - Zona Franca y el 22@. En la zona Plaza Europa – Zona Franca podemos destacar la firma Wallbox de 11.000m² en Calle del Foc como operación con más metraje de este cuarto trimestre. A esto le sigue, el edificio SUCRE con 4.329m² destinados a coworking y los 4.257m² de la compañía de videojuegos Ubisoft, ambas en el 22@.

DURANTE 2019 SE HAN ENTREGADO CERCA DE 170.000 M2

. En 2020 se espera que se entreguen alrededor de 130.000m² y en 2021 unos 164.000m²

. La tasa de disponibilidad se sitúa en 6,7%, habiéndose reducido más de 200 pb en los últimos doce meses. El 80% de los proyectos que se inaugurarán en 2020 se ubican en la zona del 22@, favoreciendo a que la demanda que se pueda atender ya que la tasa de disponibilidad actual de la zona es residual.

El continuo ajuste en la disponibilidad de espacios de oficinas continúa presionando al alza las rentas en todas las zonas de Barcelona. La renta media del trimestre se sitúa en 17,7€/m²/mes, incrementando un 8,1% con respecto a la media de 2018. La renta Prime se mantiene en el último trimestre del año en 28,5€/m² /mes, lo que supone un incremento del 10% respecto 2018.

En el mercado de inversión se manifiesta la fortaleza del mercado de oficinas. Se ha registrado un volumen de inversión de oficinas de 4.600 millones de euros durante el 2019. Un 30% de las operaciones se han realizado en Barcelona y su área de influencia, llegando a los 1.312 millones de euros en 2019 y doblando el volumen de inversión del año pasado. La rentabilidad Prime de Barcelona se sitúa en el 3,25%, para los mejores edificios ubicados en el tramo alto de la avenida Diagonal.

Las operaciones más destacadas del último trimestre han sido la adquisición por un inversor privado de la sede de Telefónica en Plaza Cataluña y la compra realizada por Commerzbank de dos edificios a Conren Tramway en 22@ por 132 millones de euros.



COWORKING

Si se tiene en cuenta la tendencia a la eficiencia de espacios de las empresas actualmente, con unos ajustes en los ratios de ocupación por empleados y a la elevada actividad que se está derivando a través de los "coworkings", nos encontramos en el momento de mayor dinamismo empresarial. La actividad registrada en el cuarto trimestre del año asciende a 69.180 m2 contratados, un 5,7% por debajo que en el 2018. La cifra de contratación anual se debe al buen comportamiento de los primeros seis meses del año, periodo en el que se contrataron 249.824 m2.

DATOS

El 40% de la contratación de oficinas se ha realizado en el Distrito 22@, posicionándose como la zona más demandada por los usuarios, con un total de 155.012 m2 contratados. La zona Centro se sitúa en segundo lugar, con un 21% del total de contratación anual. Ambas zonas presentan el mayor número de operaciones por encima de los 1.000 m2, concentrando el 29% y el 35% respectivamente. Las operaciones de mayor envergadura se han realizado entre las zonas de Plaza Europa-Zona Franca y el 22@. En la zona Plaza Europa-Zona Franca podemos destacar la firma Wallbox de 11.000 m2 en Calle del Foc como operación con más metraje de este cuarto trimestre. A esto le sigue, el edificio SUCRE con 4.329 m2 destinados a coworking y los 4.257 m2 de la compañía de videojuegos Ubisoft, ambas en el 22@.

Durante 2019 se han entregado cerca de 170.000 m2. En 2020 se espera que se entreguen alrededor de 130.000 m2 y en 2021 unos 164.000 m2. La tasa de disponibilidad se sitúa en 6,7%, habiéndose reducido más de 200 pb en los últimos doce meses. El 80% de los proyectos que se inaugurarán en 2020 se ubican en la zona del 22@, favoreciendo a que la demanda que se pueda atender ya que la tasa de disponibilidad actual de la zona es residual. El continuo ajuste en la disponibilidad de espacios de oficinas continúa presionando al alza las rentas en todas las zonas de Barcelona. La renta media del trimestre se sitúa en 17,7€/m2/mes, incrementando un 8,1% con respecto a la media de 2018. La renta Prime se mantiene en el último trimestre del año en 28,5€/m2/mes, lo que supone un incremento del 10% respecto 2018.

En el mercado de inversión se manifiesta la fortaleza del mercado de oficinas. Se ha registrado un volumen de inversión de oficinas de 4.600 M€ durante el 2019. Un 30% de las operaciones se han realizado en Barcelona y su área de influencia, llegando a los 1.312 M€ en 2019 y doblando el volumen de inversión del año pasado. La rentabilidad Prime de Barcelona se sitúa en el 3,25%, para los mejores edificios ubicados en el tramo alto de la avenida Diagonal. Las operaciones más destacadas del último trimestre han sido la adquisición por un inversor privado de la sede de Telefónica en Plaza Cataluña y la compra realizada por Commerzbank de dos edificios a Conren Tramway en 22@ por 132 M€.



At a glance - T4 2019

RESEARCH

MERCADO OFICINAS BARCELONA

LA DEMANDA DE OFICINAS SUPERA LA BARRERA DE LOS 400.000 M²

El crecimiento de la economía española registrado en el último trimestre consolida la desaceleración observada en los meses anteriores. El crecimiento del PIB respecto al trimestre anterior se sitúa en el 0,4% aproximadamente, por debajo de los incrementos observados desde el inicio de la recuperación. Tras este menor dinamismo observado en la parte final del año, el ejercicio económico cerraría con un incremento del PIB en el entorno del 2,0%. El consumo continúa siendo uno de los principales motores del crecimiento, mientras que el empleo avanza de forma más moderada.

El 2019 ha cerrado la mayor cifra de contratación de espacios de oficinas registrada desde el año 2005. Con 400.169m² de espacio de oficinas contratados, este último año establece un nuevo récord en el mercado de oficinas de Barcelona, superando las cifras alcanzadas en 2015, momento de máxima actividad en el mercado de oficinas de Barcelona hasta la fecha. La contratación a cierre de año supone un incremento del 6% en relación al pasado ejercicio, un 3% desde 2015. Además, se supera la barrera de los 400.000 m² de superficie contratada en Barcelona. Estas cifras denotan el elevado dinamismo de un mercado boyante.

Además, si se tiene en cuenta la tendencia a la eficiencia de espacios de las empresas actualmente, con unos ajustes en los ratios de ocupación por empleados y a la elevada actividad que se está derivando a través de los "coworkings", nos encontramos en el momento de mayor dinamismo empresarial. Actualmente el ratio de ocupación medio de las demandas es de ocho metros cuadrados por empleado, muy distinto del ratio de los años pre crisis (12-14 m²/empleado).

La actividad registrada en cuarto trimestre del año asciende a 69.180m² contratados, un 5,7% por debajo de la cifra registrada en el mismo periodo del año 2018. La cifra de contratación anual se debe al buen comportamiento de los primeros seis meses del año, periodo en el que se contrataron 249.824 m².

El 40% de la contratación del año se ha realizado en el Distrito 22@, que continúa siendo la zona más demandada por los usuarios, con un total del 155.012 m² contratados en 2019. Le sigue la zona centro con un 21% del total anual. Las zonas Centro y 22@ presentan el mayor número de operaciones por encima de los 1.000 m², concentrando el 29% y 35% respectivamente. Las operaciones de mayor envergadura se han realizado entre las zonas del 22@ y Plaza Europa- Zona Franca, en la que destaca la firma Wallbox de 11.000 m² en Calle del Foc (Plaza Europa- Zona Franca) como operación con más

metraje del trimestre. A esto le siguen los 4.329 m² destinadas a coworking en el edificio SUCRE y los 4.257 m² por parte de la compañía de videojuegos Ubisoft, ambas en 22@.

Durante el 2019 se han entregado cerca de 170.000 m² de superficie de oficinas y para los años 2020 y 2021 se espera que se entreguen alrededor de 130.000 m² y 164.000 m² respectivamente. El 80% de los proyectos que se inaugurarán en 2020 se ubican en la zona de 22@, lo que favorecerá que la demanda se pueda atender, ya que la tasa de disponibilidad actual de la zona es residual.

El incremento en la demanda de espacios de oficinas en Barcelona sigue ajustando la tasa de disponibilidad hasta situarse a cierre del cuarto trimestre del año en 6,7%, habiéndose reducido más de 200 pb en los últimos doce meses. La disponibilidad en el CBD de Barcelona se sigue comprimiendo trimestre tras trimestre y a cierre de año la tasa de disponibilidad es del 2% aproximadamente.

La ausencia de espacios vacantes está generando que en ocasiones, las demandas se decanten por proyectos "llave en mano". En los últimos meses destacan dos operaciones realizadas en el Distrito 22@, en las calles Mas de Roda y Badajoz, con una superficie conjunta de 7.500 m².

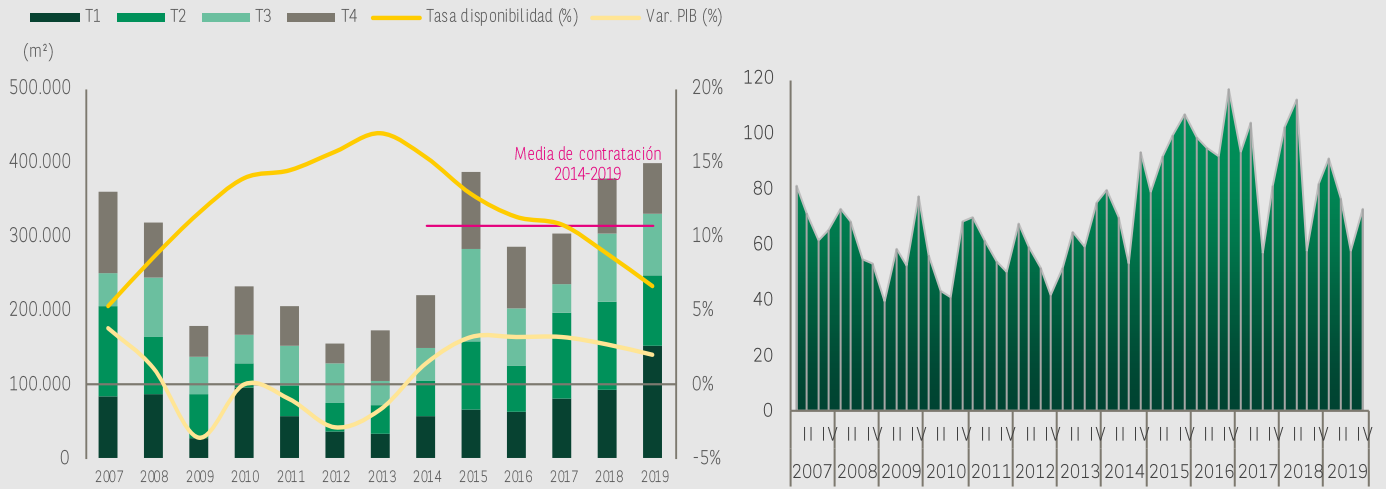
El continuo ajuste en la disponibilidad de espacios de oficinas continúa presionando al alza las rentas en todas las zonas de Barcelona. La renta media del trimestre se sitúa en 17,7 €/m²/mes, lo que supone un incremento del 8,1% con respecto a la media de 2018. La renta Prime se mantiene en el último trimestre del año en 28,5€/m²/mes, lo supone un incremento del 10% con respecto a cierre del 2018.

El mercado de oficinas manifiesta su fortaleza en el mercado de inversión. Durante el 2019 se ha registrado un volumen de inversión de oficinas de 4.600 millones de euros, de los cuales un 30% de las operaciones se han llevado a cabo en la ciudad de Barcelona y su área de influencia, llegando a alcanzar los 1.312 millones de euros en 2019 y doblando el volumen de inversión del año pasado.

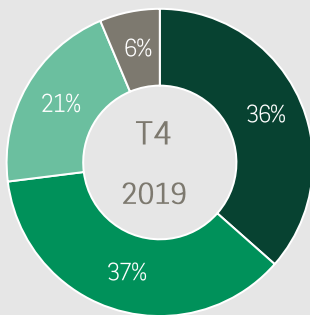
Las operaciones más destacadas del último trimestre han sido la adquisición por parte de un inversor privado de la sede de Telefónica en la plaza Cataluña y la compra por parte de Commerzbank de dos edificios a Conren Tramway en 22@ por 132 millones de euros. La rentabilidad Prime de Barcelona se sitúa en el 3,25%, para los mejores edificios ubicados en el tramo alto de la avenida Diagonal.



EVOLUCIÓN DE LA CONTRATACIÓN Y NÚMERO DE OPERACIONES

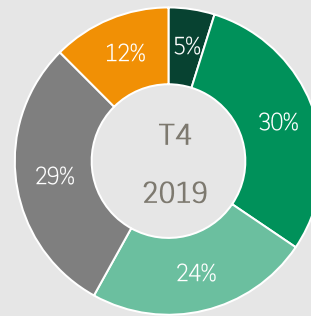


Nº OPERACIONES POR RANGO DE SUPERFICIE



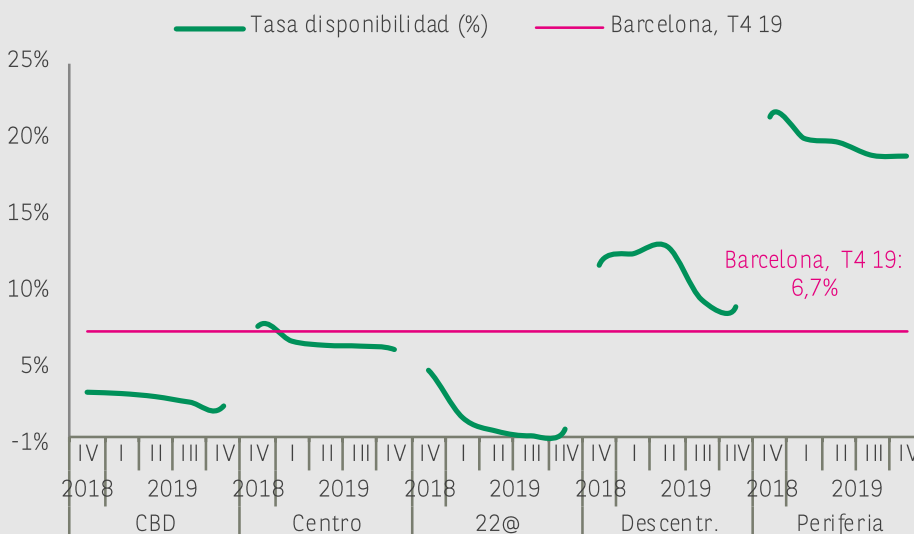
■ <300 m² ■ 301-1.000 m² ■ 1.001 - 3.000 m² ■ >3.000 m²

CONTRATACIÓN POR ZONAS (%)



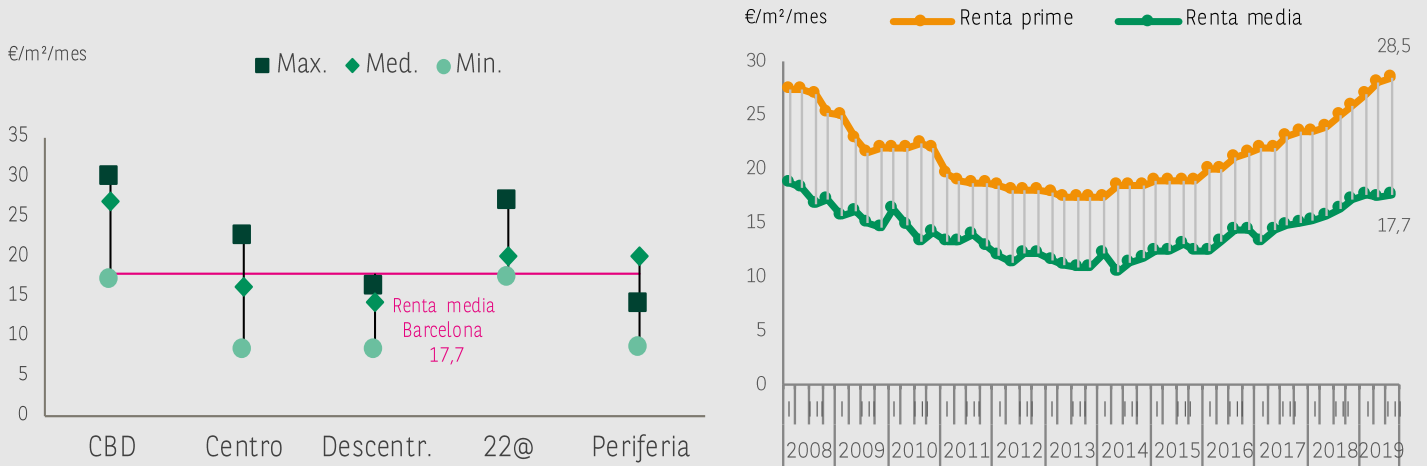
■ CBD ■ Centro ■ Descentr. ■ 22@ ■ Periferia

TASA DE DISPONIBILIDAD

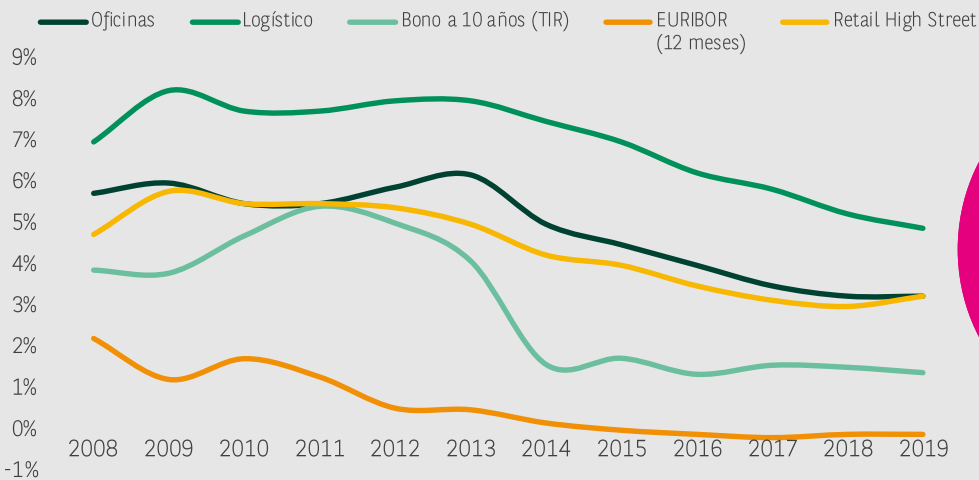


Tasa de Disponibilidad
6,7%

EVOLUCIÓN DE RENTAS



RENTABILIDADES



YIELD PRIME BCN

Oficinas 3,25%

Logístico 4,90%

High Street 3,25%

Datos clave

	CBD	Center	Descentr.	22@	Outskirts	Total
Parque (m ²)	873.242	2.475.314	506.072	1.031.835	1.093.902	5.980.365
Superficie disponible (m ²)	17.084	140.182	42.860	4.525	200.869	405.519
Tasa de disponibilidad	2,0%	5,7%	8,5%	0,4%	18,4%	6,8%
Contratación T4 2019 (m ²)*	↓ 3.348	↑ 20.501	↓ 16.317	↑ 20.371	↓ 8.644	↓ 69.180
Contratación anual 2019 (m ²)*	22.843	83.754	76.163	155.012	62.397	400.169
Renta máxima T4 (€/m ² /mes)	30,0	20,0	15,0	26,3	11,0	-
Renta media T4 (€/m ² /mes)	↑ 25,2	↓ 16,8	↓ 14,1	↑ 22,0	↓ 10,2	↑ 17,7
Entregas T4 2019 (m ²)**	-	-	-	-	-	-

* Dato analizado y validado por BNP Paribas Real Estate que no incluye renegotiaciones

** Incluye renovaciones integrales

*** Las flechas indican variación anual

6 BUSINESS LINES in Europe

A 360° vision

CONTACTOS



Ilan Dalva
Director Agencia Oficinas
Tel: +34 914 549 900
ilan.Dalva@bnpparibas.com



Research
David Alonso Fadrique
Director de Research
Tel. : +34 914 549 900
david.alonso-fadrique@realestate.bnpparibas



Research
Daniela Capote
Analista de Research
Tel.: +34 914 549 900
daniela.capote@bnpparibas.com



Pablo Lantero
Analista de Research
Tel.: +34 914 549 900
pablo.lantero@realestate.bnpparibas



Douaue Ait Abdeslam
Analista de Research
Tel.: +34 933 012 010
douae.aitabdeslam@realestate.bnpparibas



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



**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?	10
Introducción	11
PARTE PRIMERA	13
¿Qué es el coworking?	13
Capítulo 1. El concepto coworking.	13
1. El concepto coworking y el networking.	13
2. El coworking empieza con el siglo XXI.	14
TALLER DE TRABAJO	17
El Coworking ha cambiado el mercado inmobiliario de oficinas.	17
1. ¿Sabe quién es el mayor arrendador de Londres? Una empresa de coworking.	17
2. El Coworking ya está implantado en España.	17
3. Los players del coworking internacional.	18
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".	19
TALLER DE TRABAJO	20
Diferencias del coworking respecto de la oficina tradicional	20
1. Periodo de contratación del Alquiler	20
2. Precio m2	20
3. Servicios comunes	21
4. Instalaciones	21
5. Ubicación	22
TALLER DE TRABAJO	23
La pregunta que se hace todo inversor inmobiliario de oficinas ¿oficina tradicional o coworking?	23
1. Ubicación.	23
2. Servicios y superficie necesaria.	24
3. División de espacios.	24
a. Espacios privados.	24
b. Espacios Comunes.	25
4. Sostenibilidad.	25
TALLER DE TRABAJO	27
Modelo de Plan de Negocios para un centro coworking con resultados económicos de centro de coworking.	27
TALLER DE TRABAJO	70
Folleto de centro coworking. Las ventajas del coworking.	70
PARTE SEGUNDA	79
Servicios generales de un espacio de Coworking.	79



Capítulo 2. Servicios generales de un espacio de Coworking.	79
1. Servicios generales básicos de un espacio de Coworking.	79
2. Inventario de servicios en un espacio coworking.	80
3. Construcción de la oficina de coworking.	82
4. Impacto medioambiental	83
5. Riesgos laborales	84
6. Problemas más frecuentes en los espacios coworking	84
7. Razones de cambio de oficina coworking	85
TALLER DE TRABAJO	87
La transformación de los espacios de trabajo flexibles.	87
Capítulo 3. Recursos Humanos de una oficina coworking.	97
1. Gestor de la oficina coworking	97
a. Capacidades del gestor de la oficina de coworking.	97
b. Funciones del gestor de la oficina de coworking.	99
2. Asistente del gestor de la oficina de coworking.	100
3. Subcontratación	101
TALLER DE TRABAJO	102
Oferta internacional de coworking. Ejemplo de Madrid.	102
TALLER DE TRABAJO	111
El efecto coworking en Andalucía.	111
TALLER DE TRABAJO	158
Ejemplo de aplicación de tarifas de un centro coworking.	158
TALLER DE TRABAJO	161
Folleto de empresa de alquiler de oficinas en régimen de coworking.	161
PARTE TERCERA	170
El contrato de coworking.	170
Capítulo 4. Sistema de alquiler de espacio de trabajo o coworking.	170
1. Concepto del alquiler de espacio de trabajo o coworking.	170
2. Ventajas para el usuario.	170
3. Precauciones a tener en cuenta para alquilar espacios de Coworking.	170
Inmueble en propiedad o arrendado. El subarriendo.	171
Dedicación total o parcial del inmueble al coworking.	171
Precauciones para los arrendadores en régimen de coworking.	171
Precauciones a tener en cuenta por los arrendatarios.	171
4. Ejemplos de problemas del arrendamiento de coworking.	172
• Hay una inspección de trabajo y hay alguien trabajando sin asegurar.	172
• Se realizan actividades no declaradas y hay una inspección de hacienda en el centro.	172
• 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.	172
Capítulo 5. Aspectos legales del Coworking	173
1. Un arrendamiento parcial de un local de negocio con servicios adicionales.	173



2. Relación mercantil entre el coworker y el propietario.	173
3. Obligaciones del coworker	174
4. Obligaciones del propietario.	174
a. Licencias del local en alquiler.	174
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)".	174
c. Prevención de riesgos laborales	175
Capítulo 6. El contrato de arrendamiento del coworking. Contrato de alquiler de espacio de trabajo coworking.	176
1. Los contratos de arrendamiento no son suficientes al no incluir servicios y suministros.	176
El contrato de coworking es un contrato atípico.	177
2. Contenido del contrato de arrendamiento del coworking. Contrato de alquiler de espacio de trabajo coworking.	177
a. Objeto del contrato.	177
• ¿Qué incluye el contrato? ¿Qué está incluido en el precio? ¿Qué son servicios opcionales?	177
b. Horario y accesibilidad	178
c. Precio y forma de pago	178
d. Duración del contrato	179
e. Confidencialidad	179
f. Puestos de trabajo	180
g. Normas de funcionamiento. Reglamento interno	180
h. Responsabilidad del coworker	180
i. Seguro	181
j. Correspondencia	181
k. Causas de resolución	181
l. Protección de datos	181
TALLER DE TRABAJO	183
Diferencias del contrato de alquiler coworking con el alquiler de oficinas	183
1. Un contrato mixto de alquiler de local y un contrato de prestación de servicios.	183
2. Claves que deben aparecer en el modelo de contrato de alquiler coworking	183
3. La fianza en el contrato de alquiler de un espacio de coworking	184
Capítulo 7. El Reglamento Interno de un centro coworking.	186
1. Contenidos del reglamento interno	186
2. El protocolo de actuación	187
Conflictos referidos en el protocolo de actuación	187
Capítulo 8. El Seguro de Coworking	189
1. Seguros de oficina coworking. "Espacio coworking". "Centro de negocios". "Oficina de espacios compartidos"	189
2. Número de puestos y despachos individuales	189
3. Los capitales y garantías del seguro Coworking (local en propiedad o en alquiler).	190
a. Contingente del espacio coworking	190
b. Coberturas de seguro oficinas	191



Cobertura de Daños por agua. Daños por agua en el seguro coworking	191
c. Cobertura de daños estéticos en el seguro oficina coworking	191
d. Garantía de Pérdidas consecuenciales o lucro cesante.	191
e. Cobertura de Equipos Ofimáticos y Avería de Maquinaria	191
f. Defensa Jurídica	192
g. Daños eléctricos.	192
h. Rotura de cristales.	192
i. Rotura de rótulos, vitrocerámica, mármoles y granitos o de loza sanitaria.	192
j. Incendio	192
k. Responsabilidad civil frente a terceros. Responsabilidad Civil para Coworkings	193
l. Cobertura de Robo en un Seguro oficina coworking	193
Inclusión de los bienes de los usuarios en la póliza del coworking	193
m. Seguro responsabilidad civil patronal por servicios adicionales del coworking.	194
n. Responsabilidad Civil del Coworker por uso indebido.	194
ñ. Responsabilidad civil del Directivo u alto cargo del coworking	195
o. Seguro responsabilidad civil LOPD	195

PARTE CUARTA **196**

Formularios **196**

1. El contrato de coworking. **196**

Modelo a	196
PRIMERA. Objeto.	197
SEGUNDA. Destino.	198
TERCERA. Duración.	198
CUARTA. Renta o Tarifa.	198
QUINTA. Actualización de renta o tarifas.	199
SEXTA. Fianza.	199
SÉPTIMA. Servicios optativos.	199
OCTAVA. Impuestos, arbitrios.	200
NOVENA. Obras.	200
DÉCIMA. Rescisión, subarriendo y renovación del contrato.	200
DÉCIMO PRIMERA. Acceso.	201
DÉCIMO SEGUNDA. Notificaciones.	201
DÉCIMO TERCERA. Limitación de la responsabilidad.	202
DECIMO CUARTA. Indemnización	202
DECIMO QUINTA. Seguros.	203
DECIMO SEXTA. Fuero.	203
DECIMO SÉPTIMA. Política de protección de datos.	203
DECIMO OCTAVA. Confidencialidad.	204
ANEXO I	204
NORMAS DE CONDUCTA	204
Modelo b	207
Modelo c	210
Contrato de coworking	210
PRIMERA. - Objeto.	210
SEGUNDA. - Destino.	211
TERCERA.- Duración.	211
CUARTA. - Renta o Tarifa.	211
QUINTA. - Actualización de renta o tarifas.	211
SEXTA. - Fianza.	212
SÉPTIMA. - Servicios optativos.	212
OCTAVA. - Impuestos, arbitrios.	212
NOVENA. - Obras.	212
DÉCIMA. - Rescisión, subarriendo y renovación del contrato.	213
DÉCIMO PRIMERA. - Acceso.	213
DÉCIMO SEGUNDA. - Notificaciones.	213
DÉCIMO TERCERA.- Limitación de la responsabilidad.	214
DECIMO CUARTA. - Indemnización	214
DECIMO QUINTA. - Seguros.	214



DECIMO SEXTA. - Fuero. _____	215
DECIMO SÉPTIMA. - Política de protección de datos. _____	215
DECIMO OCTAVA.- Confidencialidad. _____	215
DECIMO NOVENA. – CONDICIONES PARTICULARES. _____	216
ANEXO I _____	216
NORMAS DE CONDUCTA _____	216
Modelo d _____	218
Contrato de servicio de oficina _____	218
1. Contrato _____	218
1.1 Naturaleza de este contrato _____	218
1.2 Cumplimiento con las Reglas Internas _____	218
1.3 Plazo _____	218
1.4 Terminación de este contrato _____	218
1.5 Terminación inmediata de este contrato _____	219
1.6 Si el Centro no está disponible _____	219
1.7 Desocupación a la finalización del contrato. _____	219
1.8 Empleados _____	220
1.9 Representación de los Empleados del proveedor por el Cliente _____	220
1.10 Notificaciones _____	220
1.11 Confidencialidad _____	220
1.12 Ley aplicable _____	220
1.13 Cumplimiento de este contrato _____	221
2. Servicios y Obligaciones _____	221
2.1 Oficinas amuebladas _____	221
2.2 Servicios de Oficina _____	221
2.3 El proveedor IT _____	221
3. Prestación de los Servicios _____	221
3.1 Acceso a las oficinas _____	221
3.2 Disponibilidad al principio de este contrato _____	222
4. Alojamiento _____	222
4.1 Responsabilidad del cliente _____	222
4.2 Mobiliario y equipo de oficina _____	222
4.3 Seguro _____	222
5. Uso _____	222
5.3 El Nombre y domicilio del Cliente _____	223
5.4 Uso de la Dirección del Centro _____	223
6. Cumplimiento _____	223
6.1 Cumplimiento con la ley _____	223
7. Responsabilidad del proveedor _____	223
8. Cánones _____	224
8.1 Impuestos y derechos _____	224
8.2 Anticipo por los Servicios / Depósito en garantía _____	224
8.5 Forma de pago _____	225
8.6 Pago atrasado _____	225
8.7 Fondos Insuficientes _____	225
8.9 Servicios estándar _____	225
8.10 Servicios que se pagan según su uso y Servicios Variables Adicionales _____	226
8.11 Descuentos, Promociones y Ofertas _____	226
Modelo e _____	230
Modelo f _____	235
2. Condiciones generales del contrato del servicio de coworking. _____	249
Modelo a _____	249
Objeto del contrato _____	249
Servicio de coworking _____	249
Puesto fijo _____	249
Puesto fijo-flex _____	249
Puesto flexible _____	249
Domiciliación fiscal _____	249
Salas de reunión _____	249



Sala de formación	249
Tabla de servicios según modalidad contratada	249
Duración del contrato	249
Facturación, formas de pago y tarifas	249
Facturación y formas de pago	249
Tarifas	249
Obligaciones de la empresa	249
Obligaciones del coworker	249
Causas de resolución de contrato	249
Naturaleza del contrato	249
Exención de responsabilidad	249
Protección de datos	249
Ley aplicable y fuero	249
Modelo b	262
CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN.	264
1. Acuerdo	264
1.1 Acuerdo	264
1.2 Ley aplicable	264
2. Uso	264
2.1 Proporcionar las instalaciones	264
3. Conformidad	264
3.1 Cumplir la ley	264
3.2 Cumplir con el Reglamento de la Empresa	265
3.3 Empleados	265
4. Responsabilidad	265
5. Honorarios	265
5.1 Condiciones de pago	265
5.2 Servicios estándar	266
5.3 Retraso en el pago	266
5.4 Fondos insuficientes	266
6. Políticas de Cancelación	266
7. Cambios en los Términos	267
8. Descuentos, Promociones y Ofertas	267
Modelo c	268
Modelo d	272
Términos y condiciones generales	272
Precios y tarifas	272
Horario	274
Prestación de servicios administrativos	274
Declaración de independencia entre arrendador y arrendatario.	274
Prohibiciones	275
Seguros. El Coworking dispone de un seguro de Responsabilidad Civil.	275
Extinción del contrato de coworking	276
Legislación aplicable	276
Limitación de la responsabilidad.	277
Indemnización.	278
Seguros.	278
Modelo e	279
Términos y condiciones de uso	279
Servicios	279
Duración y renovación de los contratos	279
Normas de uso interno	280
Codigo etico	280
Usos prohibidos	280
Confidencialidad	281
Eventos	281
Modelo f	282
Modelo g	287
3. Reglamento de funcionamiento de centros de coworking.	291



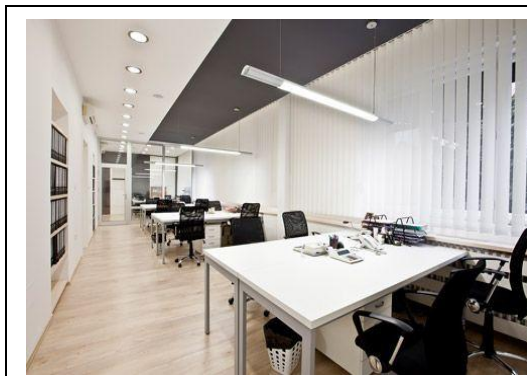
Modelo a	291
1. OBJETO DEL RÉGIMEN INTERIOR DEL CENTRO DE COWORKING	291
2. OBLIGATORIEDAD.	292
3. ASPECTOS GENERALES DEL EDIFICIO.	292
3.1. Horario de apertura y de acceso al edificio	292
3.2. Definición de zonas comunes y zonas privativas	293
3.2.1. Zonas privativas	293
3.2.2. Zonas con acceso general restringido.	293
3.2.3. Zonas comunes	293
3.3. Zonas exteriores	294
3.4. Política de fumadores	294
3.5. Señalización y logotipos	294
3.6. Acceso de discapacitados	295
3.7. Actividades no permitidas	295
4. MATENIMIENTO.	295
4.1. Mantenimientos en zonas comunes	295
4.2. Mantenimientos en zonas privativas	296
4.3. Averías	296
4.4. Utilización de servicios técnicos en horario fuera de apertura	297
4.5. WIFI, ADSL y servicios de telecomunicación	297
5. SERVICIOS Y ASPECTOS NO TÉCNICOS	297
5.1. Seguridad	297
5.2. Emergencias y protección contra incendios	298
5.3. Gestión de residuos	299
5.4. Servicio de limpieza	299
5.5. Servicio postal, mensajería y paquetería	300
5.6. Contacto	300
6. RÉGIMEN DE UTILIZACION DE ESPACIOS COMUNES CONCRETOS	300
6.1. Salas de Reunión	300
6.1.1. Responsabilidades del Usuario	301
6.1.2. Reservas	301
6.1.3. Cancelaciones	302
6.1.4. Comida y Bebidas	302
6.1.5. Prioridades	302
6.2. Office / comedor	302
7. SERVICIOS Y GASTOS COMUNES	303
8. SEGUROS	303
9. DOMICILIO A EFECTO DE NOTIFICACIONES	303
10. FINALIZACIÓN DE LA UTILIZACIÓN DE LOS ESPACIOS / SERVICIOS COWORKING DE DESPACHOS Y OFICINAS	304
Modelo b.	305
TITULO I . Objeto y finalidad	305
PRIMERO . Objeto	305
SEGUNDO. Finalidad	305
TERCERO. Características	305
CUARTO. Usuarios	307
QUINTO. - HORARIO Y USOS.	307
SEXTO. Servicios	308
TITULO II. Gestión y Organización	308
SEPTIMO. Gestión	308
OCTAVO. Cierre Temporal.	308
NOVENO . Vigilancia y seguridad.	309
DECIMO. - Tarifas	309
TITULO IV. Normas de Utilización.	311
DECIMOSEXTO . Normas de utilización.	311
DECIMO SEPTIMO. Prohibiciones.	313
DECIMO OCTAVO. - Protección de datos.	313
TITULO V. REGIMEN SANCIONADOR.	313
DECIMONOVENO. - Faltas.	313
VIGESIMO. - Reparación de daños.	314



4. Contrato de recepción de correo en régimen de coworking.	325
5. Selección administrativa para vivero de empresas en régimen de coworking.	327
Modelo a	327
1. OBJETO	327
2. BENEFICIARIOS	327
3. REQUISITOS	327
4. PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN.	327
5. DURACION.	327
6. REGIMEN ECONÓMICO	327
7. NORMAS DE FUNCIONAMIENTO	327
Horario del Coworking	327
Sistema de acceso.	327
Derecho de admisión	327
Imagen	327
Limpieza	327
Espacios comunes	327
Prohibiciones y Limitaciones	327
8. NORMAS DE APLICACIÓN	327
Modelo b	333
INTRODUCCIÓN	333
I DISPOSICIONES GENERALES	333
PRIMERA.-Concepto de Espacio de Trabajo Colaborativo o Coworking.	333
SEGUNDA.- Fines del Espacio Coworking	333
TERCERA.-Objeto del Reglamento.	333
II. ESTRUCTURA Y ORGANIZACIÓN.	333
CUARTA.-Organización del Espacio Coworking	333
QUINTA.-Personas beneficiarias Convocatoria, presentación de solicitudes y resolución	333
SEXTA.- Cartera de servicios del Espacio Coworking	333
III. HORARIO, SEGURIDAD Y USO Y CONSERVACION.	333
SÉPTIMA.- Horario.	333
OCTAVA.- Cierre Temporal.	333
NOVENA.- Vigilancia y seguridad.	333
DÉCIMA.- Custodia de llaves.	333
UNDÉCIMA.- Medidas cautelares.	333
DÉCIMO SEGUNDA.- Utilización de las superficies comunes.	333
DÉCIMO TERCERA.- Derecho de entrada.	333
DÉCIMO CUARTA.- Rótulos, señalización y elementos ornamentales.	333
DÉCIMO QUINTA.- Mantenimiento y limpieza de instalaciones.	333
IV. DERECHOS Y OBLIGACIONES.	333
DÉCIMO SEXTA.- Obligaciones y derechos del Ayuntamiento	333
DÉCIMO SÉPTIMA.- Derechos y obligaciones de las persona usuarias de los espacios/puestos.	333
DÉCIMO OCTAVA.- Protección de datos de carácter personal.	333
DÉCIMO NOVENA.- Prohibiciones y limitaciones.	333
VIGÉSIMA.- Extinción de la autorización de uso antes del vencimiento.	333
VIGÉSIMO PRIMERA.- Notificación de la Prestación del Servicio a la persona beneficiaria.	333
VIGÉSIMO SEGUNDA. Duración del uso del Espacio y de la Prestación del Servicio	333
VIGESIMO TERCERA: Proyectos en espera y asignación de solicitudes	333
VIGESIMO CUARTA: Régimen Sancionador	333
DISPOSICION ADICIONAL. Nómadas digitales	333
ANEXO I. TASAS	333



¿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.

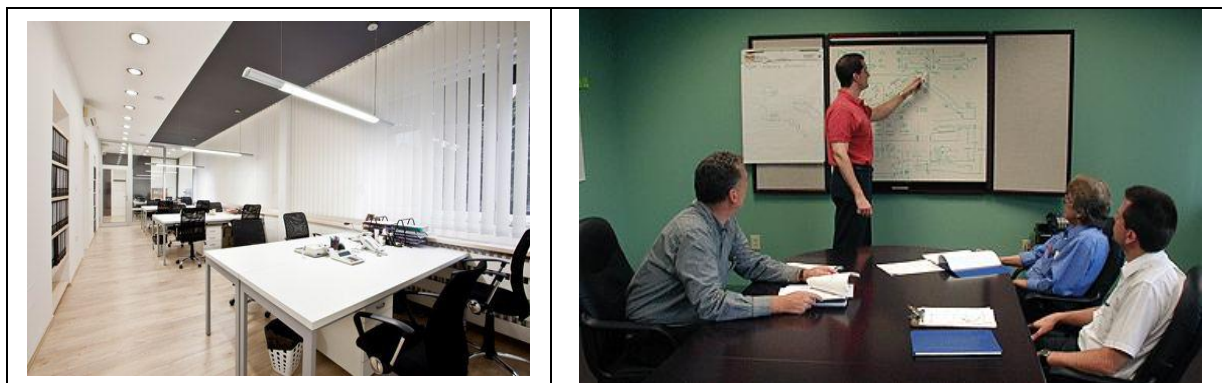
La guía práctica del coworking analiza todas estas cuestiones y clarifica todo lo que hay que saber antes de firmar un contrato de coworking.



PARTE PRIMERA

¿Qué es el coworking?

Capítulo 1. El concepto coworking.



1. El concepto coworking y el networking.