



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO  
PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN URBANISMO  
CAMPO DE CONOCIMIENTO: DESARROLLO INMOBILIARIO**

**COWORKING, COMPARTIR UNA OFICINA, LA TENDENCIA EN LOS  
DESARROLLOS INMOBILIARIOS.**

**UN NUEVO MODO DE VIDA Y TRABAJO  
(DOS EJEMPLOS DE NEGOCIOS EN MARCHA)**

**TESIS  
QUE PARA OPTAR POR EL GRADO DE:  
MAESTRO EN URBANISMO**

**PRESENTA:  
VIRIDIANA RODRÍGUEZ YONG**

**TUTOR  
MTRO. MARÍA ESTELA CASILLAS DÍAZ  
FACULTAD DE ARQUITECTURA, UNAM**

**MÉXICO, D.F., ENERO 2015**



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

**Coworking, compartir una oficina,  
la tendencia en los desarrollos Inmobiliarios.  
Un nuevo modo de vida y trabajo.  
(Dos ejemplos de negocios en marcha)**

**Tesis que para obtener el grado de Maestro en Urbanismo**

**Presenta:**

**Viridiana Rodríguez Yong**

**Directora de Tesis: Mtro. María Estela Casillas Díaz**

**Programa de Maestría y Doctorado en Urbanismo**

**2015**

**Directora de Tesis:**

**Mtro. María Estela Casillas Díaz**

**Sinodales:**

**Dra. Esther Maya Pérez**

**Mtro. Jorge Ignacio Bermeo Vega**

**Mtra. Rosario Inés Luna Cabrera**

**Arq. Pablo Tomas Benlliure Bilbao**

Mi absoluto agradecimiento:

Primero a ti Dios por bendecirme para llegar hasta donde he llegado, hiciste realidad este sueño.

A mis padres que han sido fuente de apoyo constante e incondicional a lo largo de mi vida y en especial quiero expresar mi más grande agradecimiento a mi mamá por los ejemplos de perseverancia, constancia, amor y el valor mostrado para salir adelante siempre.

Quiero también agradecer sinceramente a mi asesora de Tesis la Mtra. María Estela Casillas Díaz, por sus conocimientos, esfuerzo y apoyo en todo este proceso, ganándose mi lealtad y admiración. Así como a mis sinodales a la Dra. Esther Maya Pérez, el Mtro. Jorge Ignacio Bermeo Vega, la Mtra. Rosario Inés Luna Cabrera y el Arq. Pablo Tomas Benlliure Bilbao, por su ayuda, compromiso y motivación para poder alcanzar este anhelado grado.

Y por último a ti Fabian, por tus consejos, tus sonrisas, tú apoyo incondicional, por tenerme fe y creer en mí, por tu espera, pero sobre todo por tu amor infinito día a día y caminar siempre a mí lado en esta vida.

“ÉXITO, AMOR Y BENDICIONES POR SIEMPRE”

Gracias a todos y cada uno de mis amigos que son mi familia por su amor y apoyo incondicional.

**COWORKING, COMPARTIR UNA OFICINA, LA TENDENCIA EN LOS  
DESARROLLOS INMOBILIARIOS.  
UN NUEVO MODO DE VIDA Y TRABAJO  
(DOS EJEMPLOS DE NEGOCIOS EN MARCHA)**

**ÍNDICE**

	Página
Introducción	6
1. Antecedentes	
1.1 La historia de la oficina hasta nuestros días	8
1.2 La crisis genera ideas	18
2. Inducción al Coworking	
2.1 ¿Qué es el Coworking?	32
2.1.1 Idoneidad de los espacios Coworking	40
2.2 Historia del Coworking	46
2.3 ¿Cómo funciona?	48
2.3.1 Perfil del Coworker	50
2.4 Ventajas y desventajas del Coworking	52
3. Una mirada global a este fenómeno	
3.1 Coworking a nivel mundial	56
3.2 Ejemplos de Coworking en diferentes países.	62
3.3 Como se comporta el Coworking en México	80
3.4 Funcionamiento, Ubicación y precios de los Coworking en el D.F	88
4. Hacia dónde vamos	
4.1 Mercado de Oficinas vs. Coworking	104
4.2 Tendencias del Desarrollo Inmobiliario ante el Coworking	108
4.3 Dejando atrás las oficinas convencionales, una visión al futuro	111
4.4 El Impacto del Coworking en lo Social, en el Gobierno y la Ciudad	113
5. Conclusiones	117

6. Glosario	129
7. Referencias bibliográficas	131

## Introducción

---

¿Será el Coworking la nueva tendencia en los Desarrollos de Oficinas a futuro? ¿Una manera diferente de crear espacios físicos, podrá ser el compartir una oficina? ¿Al crear espacios físicos, el compartir una oficina a base del Coworking, será la mejor opción?

La presente investigación pretende describir y dar a conocer de que se trata, su funcionamiento y la importancia que el Coworking está teniendo en el mundo, mediante la recopilación de información que se ha encontrado en los medios tanto impresos como en internet, siendo esta nueva tendencia la principal variable de estudio.

El principal objetivo de esta tesis es explicar y dar a conocer que los espacios físicos de oficinas convencionales están cambiando con esta nueva forma, el de producir un “entorno físico ideal”, donde no solo es un sitio el cual se alquila el espacio para trabajar, sino se convierte en un espacio con posibilidad de crear una comunidad. Así como también la optimización del lugar, sobre cada metro cuadrado existente en el espacio de alquiler, generando además un entorno cálido y armoniosos, considerando toda una serie de variables asociadas a la creación de estos espacios, se tratara de responder la siguiente pregunta de investigación: **¿El crear espacios físicos donde se comparte una oficina, será una nueva forma de hacer Desarrollos Inmobiliarios de Oficinas?**

La hipótesis de esta investigación se basa en identificar que este nuevo modelo de desarrollo inmobiliario donde el uso compartido de espacio brinda beneficios tangibles a la ciudad, liberando espacios y volviendo más eficiente la infraestructura de oficinas.

El cual está siendo albergado en diferentes países, como respuesta no a la falta de espacio, sino a crear espacios donde la innovación, “la oficina ideal”, los bajos costos, la tecnología y la sociabilidad, son clave importante de estos espacios físicos, que poco a poco han llegado para quedarse.

Un fenómeno que se está dando debido a la renovación de espacios productivos, **donde los ecosistemas urbanos están entendiendo que se necesita de dinámicas innovadoras, para que las ciudades vivan**, ya que para activar la economía y atraer inversiones, se necesita de una calidad de vida, la innovación social y el desarrollo humano, así se genera una comunidad cosmopolita de atracción de talento e innovación.

Este trabajo contribuye a mostrar que las ciudades son concebidas como un espacio donde se experimentan soluciones ante la crisis financiera internacional que estamos viviendo y es donde ante este escenario se da la búsqueda constante de soluciones a

nuevas ideas que puedan ser generadas en el Desarrollo Inmobiliario, como es nuestro caso de estudio, **“el Coworking”, donde el ingenio de uno, la creatividad de otros y las ganas por mejorar la economía fueron factores esenciales para el desarrollo de esta idea**, con ello se muestra que apostar por una transformación en la forma como se concibe el espacio físico al que llamamos “oficina”, creando redes humanas y rediseñando las ciudades, se mejora la conexión entre las personas, además de mejorar la calidad de la interacción entre éstas, donde poco tiene que ver la gran infraestructura donde se trabaje, partiendo más por la buena convivencia, el compartir el espacio y ser más innovador.

También este trabajo muestra el nuevo perfil de empleo que empieza a surgir para los jóvenes, los desempleados, los Freelance, hasta para las personas mayores que trabajan en pequeños proyecto y como **está idea innovadora ofrece una forma sencilla y funcional de rentar espacio, compartirlo y generar redes de trabajo, así como de redes sociales**, lo que empieza a producir todo un cambio de cómo se ve la ciudad, ya que podría contribuir a dejar las ciudades dormitorio y donde se apuesta más por la movilidad, la interconexión y la tecnología.

Por último este trabajo pretende ser una aportación integral y parsimoniosa sobre los efectos que está generando la introducción a esta nueva forma de crear espacios físicos, su desarrollo y su funcionalidad, así como entender que llevo a que está tendencia se esté generando en el mundo y comprender que llevo para quedarse en el Desarrollo Inmobiliario de Oficinas, es por ello que al final de la presente investigación se describen dos casos reales de oficinas Coworking para mostrar que parámetros pueden seguir las personas que estén interesadas en poner en marcha este tipo de Desarrollos y mostrar además si son un buen o mal negocio para invertir.

# 1. Antecedentes

---

## 1.1 La oficina en la historia hasta nuestros días.

Vivimos en un mundo donde lo importante es el “espacio físico”, desde inicios de la humanidad está ha necesitado organizar el espacio en el que vive, en función de satisfacer sus necesidades.

Claro ejemplo es la *Oficina*, que ha estado de diferentes maneras a lo largo de la historia y su cultura es global. Todas las personas, conocen, saben o tienen una idea de que es una oficina. El trabajo desempeña un papel muy importante en la formación de la identidad, de la mente y el espíritu. **La oficina como lugar de trabajo ha influido a lo largo del tiempo en la cultura, el arte, la arquitectura, las relaciones humanas y ha pasado a formar parte de las vidas de los que trabajan en estas.** Muy pocas personas alguna vez han enaltecido o reconocido la forma en cómo, el trabajar en una oficina ha cambiado, modificado y definido sus vidas. Las tareas de reproducir, ordenar y guardar son los procesos de trabajo que a lo largo de la historia el ser humano ha desarrollado en las diferentes profesiones que hasta la fecha siguen siendo las mismas en una oficina, solo se han ayudado de la tecnología y los medios de comunicación y transporte.

Encontramos que hablar de la historia de los edificios de oficinas, se vuelve extensa, contradictoria y hasta a veces confusa. Su comienzo en la historia de la humanidad no se sabe con exactitud, sin embargo, está ligada con el Estado y su administración, tomando como punto de partida que en Egipto en 1920 un grupo de *egiptólogos* fueron los primeros en descubrir y ver a través de la grieta de una cámara **figuras de madera de 20 cm las cuales simulaban hacer trabajos de oficina**, la tumba era de un funcionario de alto rango el cual recreo su reino terrenal, en la que había una fábrica de cerveza, una panadería, carnicería y una tienda de tejidos, además se encontró en el centro de está cuatro escribas sentados en el piso con equipo de escritura alrededor de ellos, siendo su tarea el mantener registro de las actividades, asemejando una oficina, pudiendo ser esto el **primer indicio de la existencia de oficinas en la cultura egipcia.**<sup>1</sup>

En la antigüedad se encontraban en los palacios o templos grandes donde los escribas trabajaban en un cuarto y también se guardaban los pergaminos, antiguos textos hacen mención al trabajo que realizaban los escribanos, en ellos se registraban expedientes, funciones administrativas, acuerdos, tratados y decretos, dichos trabajos fungían como una oficina. En la era Medieval, la cancillería era la oficina de los reinos, los documentos del gobierno o la administración de los reinos eran guardados en cuartos de la cancillería en paredes con casilleros, donde también se registraban y sellaban los documentos reales.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Haigh Gideon. *The Office: A Hardworking History*, Melbourne University Publishing, 2012.

<sup>2</sup> Información construida con base en varios párrafos de internet y corroborada con la historia de la Oficina que aparece en la página de Wikipedia. [www.wikipedia.org/](http://www.wikipedia.org/)

En el siglo XIII, se puede decir que apareció por primera vez la palabra oficina, en el vocabulario inglés, ya que era utilizada para referirse a un puesto que tuviera relación con alguna tarea específica o el lugar que servía para un empleo al que se le determinaban ciertas obligaciones. El escritor Geoffrey Chaucer hace mención en su libro “Los Cuentos de Canterbury”, ya que lo utiliza por primera vez en el año de 1395, donde refiere al lugar donde se hacían negocios, una empresa, que aparece en dicho libro.<sup>3</sup>

Los trabajos en la última década del siglo XIV, eran en el mar, las granjas o en minas, donde el trabajo de oficina era atípico, en el siglo XV el arquitecto Francesco di Giorgio describe como deberían ser los edificios de oficina en esa época, lo asombroso es que esta descripción a la que hace mención es similar a los esquemas de los edificios de oficina que existen actualmente, elaboró un tratado que llamo “**Casa degli ufficiali**”, que es la base de la descripción de lo que se conoce como un edificio de oficinas, donde define los espacios en una oficina, como sus accesos y su circulación.<sup>4</sup>

En el siglo XVI un claro ejemplo es El Palazzo Degli Uffizi de Florencia de los Medici, el cual construido en 1560 por Giorgio Vasari para Cosimo el Viejo, el objetivo de esta construcción es que sirvieran como **las oficinas centrales del poder judicial de Florencia, de ahí que se le llamará “Galería de los Oficios”**, sirviendo este edificio como base para otros edificios en el norte de Europa en esa época.<sup>5</sup>

En los siglos XVI y XVII época en la que se desarrolló el Mercantilismo, sistema económico que le daba gran importancia al comercio, el cual permitía que el estado interviniera para controlar la riqueza del país según la cantidad de metales preciosos que este poseyera. Donde los comerciantes tenían sus negocios en edificios, los cuales podían tener ventas al por menor, servían de almacenes, además de que tenía en ellos sus oficinas de trabajo. Con el aumento de población en diferentes ciudades de Europa los edificios autónomos, se utilizaban para ejercer negocios por parte de los comerciantes, dichos edificios gozaban de distinción donde unos eran para la iglesia, gobierno/militar y otros para usos comerciales, todos servían como edificios de oficinas, utilizados por cada instancia antes mencionada.<sup>6</sup> Los edificios en las partes altas eran usados para llevar a cabo las transacciones entre los mercaderes y los ciudadanos.

Siguiendo con la historia en 1677 en Londres, existían 44 banqueros orfebres, los cuales su trabajo consistía en custodiar el dinero y dar un comprobante por escrito, para el reclamo de lo depositado, así como también ellos elaboraban notas para el

---

<sup>3</sup> “*Los Cuentos de Canterbury*”, es considerada una de las obras más importantes que forman parte de la literatura inglesa, su autor Geoffrey Chaucer la escribió a finales del siglo XIV, donde son narrados varios cuentos sobre un grupo de peregrinos el cual hace un viaje al templo de Santo Thomas Becket, en la Catedral de Canterbury, desde Southwark a Canterbury.  
<http://www.lecturalia.com/autor/6488/geoffrey-chaucer>.

<sup>4</sup> Maccormac Richard. The Dignity of office. Rev. Architectural Review: Mayo de 1992, No. 1143, págs. 76-82

<sup>5</sup> El Palazzo Degli Uffizi de Florencia.  
[http://www.florence-by-divino.com/es\\_museo\\_uffizi\\_florence.html](http://www.florence-by-divino.com/es_museo_uffizi_florence.html) (según archivo)

<sup>6</sup> Long, Kim. User Effective Buildings. Denver: Aardex Corporation. pp. 14–16, 2004

retiro de dinero y ponían restricciones de operación, por lo que requerían de espacios para realizar dicho trabajo, por lo que ellos ya ocupaban oficinas.<sup>7</sup>

Así también como el Banco de Inglaterra (Bank of England), fundado en 1694, ya que el Rey Guillermo de Orange tenía dificultades financieras como resultado de una guerra con Francia, fue creado como un banco privado para el Gobierno y sus dueños eran la familia Rotschild, la cual gozaba de un gran poder financiero en toda Europa, sus funciones eran emitir billetes, las operaciones típicas de los bancos comerciales de aquella época, pero sobre todo, financiar la deuda gubernamental, por lo sé hizo la construcción de un edificio enorme de oficinas para ser utilizado por dicha institución.<sup>8</sup>

A principios de 1800, **el trabajo de oficina se trataba de operaciones pequeñas**, que eran atendidas por varios empleados donde todos sabían cómo se operaba el negocio, **por lo que el trabajar en una pequeña oficina, eran considerado de trampolín para el éxito empresarial.**

La Revolución Industrial a mediados del siglo XVIII en Inglaterra trajo consigo una Revolución Comercial en gran parte de Europa, así como la acumulación de capital, la producción en serie de los productos, la vida cambio y desencadenó que el sector servicio tuviera un gran desarrollo y fuera favorecido, empezaron aparecer más oficinas dando con ello la creación de grandes empresas de diferentes tipos. Los pequeños talleres se convirtieron en grandes fábricas, así con la aparición de las nuevas tecnologías, **se da la invención del telégrafo (Morse) y el teléfono (Graham Bell)**, los cuales se empiezan a utilizar en los sistemas productivos y es aquí donde **surgen las oficinas de producción masiva**; donde había filas de trabajadores, haciendo todas las mismas funciones pero más especializadas, lo que forzó a los trabajadores a trabajar bajo un horario y vivir al ritmo de un reloj. La fábrica y las oficinas vinieron a poner ordenanza a la forma de trabajar imponiendo orden y disciplina en los patrones de trabajo.

En este periodo donde se da la división del trabajo y su especialización, la producción que antes se daba mediante una serie de tareas simples y muy repetitivas, empieza a cambiar por la incursión de la maquina a las empresas y el crecimiento económico que da la necesidad de crear más oficinas, éstas crecieron en tamaño, así el trabajo de las fábricas y de las oficinas empieza a ser más técnico donde las tareas son estrictamente definidas.

Con ello **empieza la nueva clase de trabajadores denominados “de cuello blanco”**, que eran contadores, ingenieros, abogados donde dice el historiador Benjamin Rader: “la mayor parte del trabajo era sedentario, había una rutina y sin capacidad de ofrecer una satisfacción intrínseca”. Debido a que la población demandaba más trabajos, esto gracias a la acumulación de riqueza de las nuevas sociedades, se requería de más espacios apropiados para laborar.

---

<sup>7</sup> Chalmers, Thomas. Dr. Duncan of Ruthwell. Founder of Savings Banks. Lloyds TSB Scotland, Archives, 1994.

<sup>8</sup> Bank of England <http://www.viajeporlondres.com/londres/lacity/bancoinglaterra/bancoinglaterra.html> (según archivo)

El siglo XVIII y XIX se da la aparición de los sistemas bancarios, el ferrocarril, el comercio de menudeo y el petróleo, por lo que el realizar cuestiones comerciales, transacciones cada vez más grandes, los vendedores tenían que manejar diferentes procedimientos como procesar pedidos, la contabilidad, archivo de documentos, por lo que el espacio de oficina necesitaba ser cada vez más especializado ya que se necesitaba tener el suficiente espacio para realizar todas estas actividades.

Se tienen datos de que los escritorios en esa época eran cargados con cajas de almacén donde el papel se salía de éstas, lo que servía para marcar un perímetro entre escritorio y escritorio, lo que daba de apariencia de ser un cubículo y con ello le daba a los trabajadores privacidad para trabajar.

En las grandes ciudades de Europa el precio de la tierra en las zonas centrales era alto lo que da **el surgimiento de los primeros edificios de oficina de 10 pisos de estructuras de hierro y acero, donde en 1852 se da la invención del ascensor por Elisha Otis**, lo que hizo que los edificios empezaran a ser altos y a tener ascensor en su interior.<sup>6</sup> Este siglo trajo consigo adelantos tecnológicos, sin embargo tenían todavía iluminación por medios naturales, calefacción con pequeños radiadores y a veces velas o gas.

Iniciado el siglo XX las fábricas en los Estados Unidos **solo contaban con un tres por ciento de trabajadores de oficina, ya que estos eran considerados como un agregado improductivo a la propia actividad de la empresa**, sin embargo en las ciudades industriales del Norte empiezan a aparecer los primeros edificios comerciales en el siglo XIX, se sitúan fuera de los hogares o de las fábricas, ya que se podía tener el control de las grandes producciones y manejar su distribución a distancia, sin la necesidad de estar todo en el mismo lugar de producción. **Surgen las nuevas tecnologías como son la máquina de escribir, la iluminación eléctrica, las grandes calculadoras.** En este mismo siglo, un dato importante que mencionar es que los edificios de oficinas para tener mejor circulación de aire y permitir el mayor paso de luz, se construyen con grandes atrios de cristal.

El siglo XX se cataloga por el funcionalismo, trajo consigo cambios importantes en la concepción de lo que es una oficina, además de que el desarrollo de la tecnología en todos los aspectos ayudó a que las oficinas implementaran grandes transformaciones, ya sea en su espacio físico, en su concepto, en su diseño, etc., como es el caso **la empresa Sears Roebuck and Co, que en el año de 1906 en ese momento fue el edificio más grande del mundo ubicado en Chicago en un área de 160,000 m<sup>2</sup> con una altura estimada de 62.21 m**, donde se acabó las operaciones de pedido por correo de artículos por catálogo como ropa, bicicletas, objetos de plata y muchos más objetos, así como la administración de la empresa.<sup>9</sup>

La aparición de la “Escuela de Chicago” se derivó del desarrollo de la tecnología, la necesidad de espacios para oficinas y nuevos modelos constructivos, lo que trajo consigo la construcción de los primeros rascacielos. Un ejemplo de ellos es el edificio de la compañía “Home Insurance” que tiene el privilegio de ser el primer edificio en contar con este sistema constructivo.

---

<sup>9</sup> Sears Merchandise Building Tower. Emporis, <http://www.emporis.com/> (según archivo)

En esta ciudad se empiezan a dar los edificios de estructuras de acero, los cuales por su altura requerían de ascensores, también se genera la idea de que entre más alto el edificio, porque había más oficinas, más era el ingreso que dejaban, así como se desarrolla la disposición a tener oficinas independientes con pasillos largos y grandes, esta lógica fue utilizada en todo Chicago y en Nueva York. Sin embargo construir en altura resultaba muy caro y por otra parte no se contaba con espacio para la construcción de edificios de oficinas en los centros urbanos de Estados Unidos, por lo que se tuvo que buscar nuevas soluciones dando paso a la construcción horizontal de espacios.

El padre de la Administración Científica, *Frederick Winslow Taylor*, quien realizó a principios del siglo XX estudios analíticos sobre tiempos de ejecución y remuneración del trabajo, empieza a introducir en la forma de trabajar sus estudios sobre tiempo y movimientos, donde su aplicación se ve reflejada posteriormente en las oficinas, se produce la idea de que los administradores para ejercer una buena dirección de su trabajo necesitan de sus subordinados.<sup>10</sup>

Lo que llevó a que en 1915 en Nueva York, la empresa *Equitable Life Insurance Company* presentara el “Escritorio de eficiencia moderna” el cual constaba de una parte superior plana que tenía cajones abajo, por lo que los administradores podían así tener una visión de todos sus trabajadores. Lo que trajo consigo grandes espacios abiertos para trabajar en las oficinas, algo parecido al estilo que tenían los edificios antes de la Revolución Industrial.<sup>6</sup>

Las grandes empresas obsesionadas con efficientar al máximo el tiempo laboral de un empleado en las oficinas, prohibían las pláticas durante horas laborales, además de que no se podían despartar del escritorio, **solo en los llamados “breaks” que debían ser dados por los jefes.** *Frank Bunker Gilbreth* quien en colaboración y utilizando la hipótesis de *Frederick Winslow Taylor*, fotografiaba los movimientos de los empleados administrativos de oficinas en las actividades que realizaban diariamente, para así controlar y corregir los movimientos y tareas que hacían que desperdiciarán el tiempo.<sup>11</sup>

Por lo que a mediados de ese siglo se dieron cuenta que una oficina para ser eficiente requiere de control y de cierta privacidad, para combatir los malos hábitos de tedio y baja productividad. También se dan cuenta que los diferentes trabajos productivos de ordenar y guardar que desempeñaban las personas en las oficinas, ya sea los bancos, bufetes, aseguradoras, se podían ejecutar en oficinas de gran superficie.

Esos espacios de salas impersonales que se manejaron a principios del siglo pasado, las cuales eran en demasía jerarquizadas y su orden era vertical, así como la rigidez

---

<sup>10</sup> En el año 1878 el estadounidense Frederick Winslow Taylor (1856 - 1915), efectuó en la industria del acero, lo que fueron sus primeras observaciones sobre la industria del trabajo. Después continuó sus estudios analíticos con base en los tiempos de ejecución y la remuneración del trabajo. A él se le atribuyen diversos conceptos sobre la funcionalidad de un trabajador en su ensayo publicado el 1903 llamado *Shop Management*, [http://www.biografiasyvidas.com/biografia/t/taylor\\_frederick.htm](http://www.biografiasyvidas.com/biografia/t/taylor_frederick.htm)

<sup>11</sup> Dyna Moe. *Mad Men The Illustrated World*. Publishing, 2010.

con las que se manejaban las pequeñas oficinas de diferentes oficios, lo cual desencadenaba en ser poco motivante para todo el que trabajaba en éstas, fueron desplazadas y se generó una nueva idea sobre el trabajo de oficina para entender el mundo moderno de mediados del siglo XX, donde surge la idea que el trabajo se hace en colaboración y en equipo. Se subdividen los equipos horizontalmente, lo que se expresa en amplitud y en espacios grandes para trabajar en las oficinas, creando una buena atmósfera de trabajo. Formándose con ello la idea de que las oficinas de superficies grandes gozan de varias ventajas entre ellas, como es el que se puede ver a los empleados y ellos entre sí, así como se desarrolla la cooperación, el buen trato, la diplomacia, pero ante todo la comunicación, teniendo también en cuenta que para que esto suceda en gran parte, el empleado debe poner de su parte y tener disposición.

Es por ello que en los edificios aparecen las grandes superficies que se ofertan para oficinas, donde pueden distribuir los escritorios en multiplicidad de orden y con igualdad entre los trabajadores. **Este concepto es el de una oficina “más cómoda”, donde se comprende que así los trabajadores para ser más productivos, deben estar relajados y felices.**

Los símbolos de modernidad en las oficinas de los años 50's eran los techos de cielo raso o las lámparas fluorescentes, lo que daba a entender que los trabajadores estaban en sitios más cómodos que estar en su propia casa. En esa época se le daba “paisajismo a las oficinas” donde empresas como *Quickborner Team*, ambientaban las oficinas con plantas, muebles modernos y espacios abiertos.<sup>12</sup>

Después de unos años, se demuestra de un oficina de superficie grande tiene también sus desventajas, esto debido a que las grandes formas espaciales entorpecen la concentración del movimiento, de los trabajadores y hasta de los clientes, **pueden ser motivo de grandes niveles de ruido, así como dificultad de adaptación de los individuos**, espacios con poca luz, mala climatización y tener un mal diseño de la jerarquía y puesto del trabajo, así como se pueden dar distracciones en el área laboral.

Pasando la mitad del siglo se muestra una renovada tendencia al confort en los lugares de oficina, la idea se centraba en tener al empleado productivo y en un estado feliz. Empiezan aparecer estudios de *ergonomía*, que aunque existía desde la antigua Grecia, es hasta 1949 donde el psicólogo británico Hywel Murrell engloba toda esta práctica de estudios en métodos los cuales estudian a la persona, la técnica y la organización, lo que hace que se optimicen los sistemas humano-maquina-ambiente. Se revela que existe una correlación que se da en el diseño de la oficina, la comodidad y los resultados de los empleados, ya que al estar cómodos trabajando, se motivan más y producen en mayor cantidad y mejor.<sup>13</sup>

**En 1964 se crea el *cuábulo* que es un sistema mobiliario de oficina por parte de la empresa “Herman Miller” del diseñador Robert Propst, donde el**

---

<sup>12</sup> Vicente Hernández Chávez. La Habitabilidad Energética en Edificios de Oficinas, Tesis Doctoral, Capítulo 1.1, Pág. 15, Barcelona, 2002.

<sup>13</sup> Institute for Ergonomics and Human Factors (IEHF), «Ergonomics Society (IEHF)» (en inglés).

**espacio parcialmente cerrado sirve para dar cierta privacidad y personalización al trabajador.**<sup>6</sup>

Ante este nuevo invento, las oficinas tradicionales para muchos se vuelven un lugar depresivo y a la vez claustrofóbico, por lo que a finales del siglo mucha gente opta empezar a trabajar desde sus casas, a no querer estar en cubículos opresivos, tal pareciera que se pretendía volver otra vez a las épocas donde trabajar en las casas es la opción.

En los años 60's a los 80's el espacio de oficina **no tuvo cambios significativos e importantes**. Surgieron algunas ideas para cambiar el espacio más no tuvieron éxito, ya en los años 90's esas ideas tomaron fuerza y reinventaron la concepción de dichos espacios. Una idea que se gestó en los años 70's fue el ahorro de energía, que más tarde tendría cabida en los nuevos desarrollos de oficinas.

Donde en dicha década de los 70's hubo una crisis por el petróleo lo que produjo que hubiera preocupación por el trabajo y su espacio, en los años 80's empeoró, dando como resultado que se produjeran lugares laborales más adecuados para trabajar, buscando que las nuevas tecnologías se adecuarán a las necesidades del hombre y así formar un entorno laboral más adecuado en cuanto a su espacio físico. **Algunas personas pensaban que en la década de los 70's que el futuro de la oficina sería el de trabajar en casa y que el espacio como tal desaparecería ya que al surgir los nuevos inventos en telecomunicación desencadenarían en una nueva forma de trabajo desde el hogar.**<sup>14</sup>

Los años 80's se caracterizaron por los avances tecnológicos, además de los cambios que se fueron dando en las estructuras económicas, políticas y sociales, cosa que repercutía en las oficinas, lo que desencadenó un nuevo ambiente laboral.

Como bien se dijo los años 80's y 90's se ocuparon para hacer estudios sobre cómo se desarrollaba el espacio de oficina, por lo que se conceptualizó un sistema llamado **“Open Plan”, que fue una idea de los hermanos Schnelle, donde la idea central era la de espacios abiertos**, subdividió por mobiliarios específicos y fácil de desmontar, pudiendo hacer sencilla la modificación de dicho espacio, lo que hoy en día sigue vigente y hace la adaptación de las necesidades y los requerimientos de las empresas a los espacios de una oficina, fácil y práctico.<sup>15</sup>

Las últimas dos décadas del siglo XX, se vieron marcadas por el desarrollo de los esquemas administrativos, que fue la concepción de agilizar los sistemas de administrativos, aplicando nuevas tecnologías. Se reestructura el concepto de oficina, su forma interior, pero ante todo su arquitectura.

A finales de siglo se empiezan a desarrollar un mercado de oficinas a nivel mundial donde su clasificación se da de acuerdo los siguientes criterios:

---

<sup>14</sup> Morgantini Maurizio. The Office of the Telematic Nomad. Rev. Modo, No. 89, Mayo 1986

<sup>15</sup> Vicente Hernández Chávez. La Habitabilidad Energética en Edificios de Oficinas, Tesis Doctoral, Capítulo 1.3, Pág. 36-43, Barcelona, 2002.

- ⇒ Clase
- ⇒ Localización
- ⇒ Tamaño
- ⇒ Uso y tipo de propiedad
- ⇒ Terminación y Amenities

Con el desarrollo de nuevas tecnologías la oficina en si empieza a ceder, su espacio y su poder de decisión. Ya que el uso de estas cada vez es más común, los sistemas administrativos dan paso a la búsqueda de procedimientos donde se dé una solución pronta y eficaz a los problemas administrativos que se pudieran presentar, pero para que esto suceda, se empieza a renunciar en el entorno laboral a un principal elemento que es el del bienestar.

La Arquitectura a fines del siglo XX y en lo que va del XXI, donde la innovación se mueve del Oeste al Este en todo el mundo, se puede ver edificios cada vez más altos de oficinas, donde algunos buscan en cierta manera el bienestar de los que ahí trabajarán, creando espacios que impulsen la creatividad, donde se modere el estrés, aunque hay otros que es en lo que menos piensan al desarrollarlos.

Es por ello que las oficina que se perfilan para el futuro, tendrán que adaptarse a las necesidades y cambios que se produzcan en la vida laboral hoy en día, ya que la tendencia es hacia la flexibilidad, a adaptarse al espacio de oficina, donde estas oficinas se están convirtiendo en redes laborales, combinándolas con tecnología y apoyadas en la arquitectura.

En esta era globalizada el sector más grande es el de los servicios, el cual está acaparando mucha atención, el incremento masivo en el sector servicios en las últimas décadas, ha traído consigo el incremento de construcción de edificios de oficinas, por lo que han surgido un sinnúmero de variantes en la forma de trabajar en ellas, las nuevas tecnologías han cambiado el concepto de trabajo con los avances que han tenido día a día, pensando así que algún día se llegaría al concepto de oficina sin papeles.<sup>15</sup>

Es así como nuestro presente siglo XXI en la primera década del siglo XXI se vio afectada por sucesos como los atentados del 11 de septiembre del 2001 en Estados Unidos, la Guerra de Irak y la introducción del euro como moneda europea, por otra parte se caracteriza por ser la era de la digitalización, así como de la información global.<sup>16</sup>

En el siglo actual, la reducción de nuevos espacios para oficina de buena calidad que cuenten con todos los servicios de infraestructura y que se encuentren situados en los lugares estratégicos de las grandes ciudades, produce no que se construyan nuevas oficinas, sino que se reciclen los espacios. Además de que los espacios de oficinas se fueron llenado progresivamente debido a la actividad económica, lo que origino que

---

<sup>16</sup> Toda la información sobre lo que ha acontecido en lo que va del siglo XXI, se puede encontrar en medios impresos, digitales, ensayos, etc., un sinnúmero de opiniones y puntos de vista que nos hablan de cómo han ido sucediendo los acontecimientos mundiales y las reacciones en el mundo ante estos.

muchas partes del mundo se construyera de manera masiva nuevos edificios de oficina, **tal es el caso de China, donde grandes corporativos fueron moviendo y cambiando su localización hacia ese país asiático.**

En la primera década del siglo XXI, encontramos edificios de oficinas fascinantes y desafiantes a la vez, situados por todo el mundo, el hombre y las sociedades deseosas de dejar su huella en el tiempo, con la idea de construir un planeta que sea sostenible y el difícil desarrollo económico de los países, el reto de los edificios en este siglo parte de construir barato, rápido, en armonía con el entorno y con respeto a la naturaleza misma del lugar.

Los edificios en esta primera década del siglo se pueden considerar los “edificios más ambiciosos y más preocupados por las formas que por el fondo”, según publica la editorial Phaidon en su *Atlas Phaidon de la arquitectura mundial del siglo XXI*, que hace una selección de 1.037 edificios levantados en 89 países. Cabe resaltar dos citas que hacen ellos en su publicación:

*"Son los grandes acontecimientos temporales los que están marcando las ciudades para siempre"*<sup>17</sup>

*"Por fin se abre la puerta a la realidad: lo sostenible, la arquitectura con pocos medios puede tener espacio"*<sup>17</sup>

A continuación se mencionan algunos ejemplos de edificios de oficinas del siglo XXI, muy ambiciosos y que se encuentran en algunos países. Se pueden ver edificios de oficinas desde rascacielos muy altos, estructuras recicladas, construcciones orgánicas, toda una variedad de edificios que han marcado esta primera etapa del siglo.

---

<sup>17</sup> Atlas Phaidon de la arquitectura mundial del siglo XXI, PHAIDON PRESS LIMITED, 2009.

Fig. 1  
The Art Wall Commercial. Sidney, Australia  
/ 2003



Fuente: (en línea) <<http://elviajero.elpais.com>>

Fig. 2  
Elithis Tower, Lyon, Francia/2009



Fuente: (en línea)  
<<http://ecodomusarquitectos.wordpress.com>>

Fig. 3  
Torre Mayor, D.F, México/2003



Fuente: (en línea) <<http://matt-bluenotes2.blogspot.mx>>

Fig. 4  
Gran Torre Santiago, Santiago de Chile,  
Chile/ 2010



Fuente: (en línea) <<http://entrerayas.com>>

Estos ejemplos como muchos más edificios que han ido apareciendo en esta primera década y lo que va de la segunda de este siglo, están llenos en demasía de tecnología, además de buscar el confort de los que en ellas trabajan, así como la competencia en ver quien tiene, lo mejor, lo nuevo, lo más actual en todo lo que es el ámbito laboral y tecnológico, tratando de atraer nuevos clientes ya sea para su venta o su renta, siendo estas muy caras, ya sea por su ubicación, por las amenidades que ofrecen, siempre tratando de dejar su huella en la historia.

Sin embargo la primera década del siglo XXI, quedo marcado por la desaceleración económica global que sucedió en el 2008, los impactos que está produjo en todos los sectores fueron muy grandes e importantes. El rendimiento económico en todos los países se deterioro. Esta empezó a partir del 2006, con una crisis financiera en Estados Unidos, lo que provoco una burbuja hipotecaria, efecto que colapso tanto a Estados Unidos, La Unión Europea y a Japón, dando consigo un efecto económico-global que afecto al mundo entero.

## **1.2 La crisis genera ideas.**

Definiciones sobre crisis son variadas, para fines más prácticos encontramos que podemos definir como una crisis “a la ruptura de un sistema funcional, un cambio cualitativo que puede ser en sentido positivo o negativo”.<sup>18</sup>

Es una situación que prevé cuando es el momento en que se debe hacer un cambio urgente sobre algo, nos advierte a la hora de tomar una decisión. Existen diferentes tipos de crisis, como son, la crisis económica, crisis financiera, crisis política, crisis social, crisis nutricional, crisis energética, crisis ambiental, etc.

Pero si bien hablamos de dichas crisis, éstas han acontecido en varios ciclos en la historia de la humanidad. Sufriendo diferentes etapas, donde los gobiernos han emplazado diversas respuestas a su aparición.

En lo que concierne a las crisis financieras, se les ha relacionado con problemas surgidos en los mercados financieros derivados de una desvalorización de activos y su asociación con dicho mercado, así como los instrumentos financieros que incurrir en ello. El desconocimiento de la afectación que genera este proceso a las instituciones financieras, provoca desconfianza en los mercados.

Los efectos que causa una crisis financiera, impactan inmediatamente en la economía real y es cuando empiezan a formarse recesiones agudas, crecimiento de las tasas financieras y números negativos en las economías de los países, lo que trae consigo aumento en las tasas de desempleo.

---

<sup>18</sup> Cfr. Pasquino, G. En Bobbio, N., Matteucci, N. y Pasquino, G. “Diccionario de Política”. 11. ma edición en español. Siglo XXI Editores. México, 1998. p. 391.

En lo que va del siglo XXI los sistemas financieros del mundo se hundieron a una velocidad inimaginable, enfrentando crisis de carácter energética, alimentaria así como climática. Sin embargo los efectos de la crisis financiera que nos aqueja han despertado inseguridad en las personas, al igual que en los gobiernos de algunos países, ya que se deben tomar serias medidas para el futuro inmediato, como se ha visto reflejado en recortes presupuestarios, tasa financieras muy altas, medidas fiscales y hasta darle liquidez a ciertos países que conforman mercados emergentes derivando de estos el poder reducir los efectos.

El impacto de produjo la crisis financiera internacional se gesto a lo largo de la primera década del siglo, empezando en los Estados Unidos con su crisis financiera, misma que se desencadenó a lo largo del mundo, afectando seriamente a Europa, este fenómeno que se presenta en lo que se llaman economías avanzadas, hizo una diferencia en crisis que ocurrieron en siglos pasados.

A lo que algunos se preguntaron en su momento ¿Será algo pasajero o llegó para quedarse?

En septiembre del 2008 fue cuando aparecieron los signos de esta crisis, la cual colapso a Estados Unidos en su sistema financiero, la cual consistió en el sobreendeudamiento, en palabras del M.A. in Economics por Georgetown University (ILADES, Chile), Carlos Parodi Trece, dice que la lección que dejó dicha crisis es; *“nadie puede gastar por encima de sus ingresos, de manera indefinida.”*

Tres fueron los factores que desencadenaron esta crisis, **la primera fue a causa de la amplitud que tuvo la contracción del crédito interno que se dio por parte del sector financiero, la cual fue inducida por los nuevos títulos que generaron los bancos, así como los fondos de colocación de riesgo, los llamados “hedge funds”. La segunda se presentó a causa del ritmo con el que estalló la burbuja inmobiliaria sobre todo en la Unión Europea tanto en países como España o Irlanda, así como Australia. Y el tercero por los efectos que tuvieron las políticas sobre las tasas de interés y las de cambio que fueron acogidas por las principales potencias mundiales.**<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup> Chesnais Francois, El Fin de un ciclo. Alcance y rumbo de la crisis financiera, Revista Herramienta N°37, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina, Marzo 2008.

Herramienta, revista de debate y crítica marxista, es una publicación abierta a contribuciones de autores marxistas y del pensamiento científico de distintas disciplinas en general. Su objetivo fundamental es difundir trabajos y debates de actualidad sobre temas políticos, sociales y económicos. Los artículos firmados no expresan necesariamente la opinión del Consejo de Redacción. Dicha redacción se encuentra en: <http://www.herramienta.com.ar/quienes-somos>

La propagación que tuvo la crisis a nivel mundial se debió a los sistemas financieros del mundo tiene un alto grado de integración. Por otra parte los estímulos económicos que impulsaron los gobiernos hicieron que inversión privada fuera remplazada temporalmente por inversión pública lo que provoco una crisis fiscal. La mayor crítica fue y ha sido para los productos financieros que se ofertaron, ya que la combinación de las tasas de interés bajas y la desregulación financiera impidieron que los sistemas financieros midieran el riesgo que conllevaba la utilización de estos sistemas tan complejos.

Por otra parte los países avanzados impactaron a las economías emergente, tanto por la disminución que tuvieron en las exportaciones, así como en la alza de los créditos. Sin embargo este tipo de crisis crediticia es un fenómeno recurrente en siglos pasados que ha generado la burbuja en los precios de acciones o de la vivienda. Ya que empiezan estos activos a subir de precio, después se colapsan y el resultado es que se restituye el precio, como resultado se crea una crisis financiera, donde los sistemas financieros se ven envueltos en menor o mayor medida dependiendo de su grado de involucramiento en los sistemas.

Aun con todo esto, los sistemas financieros de todo el mundo se están desplomando a gran velocidad, la crisis financiera ha ido transformando la economía a nivel mundial. Una publicación del grupo Expansión del 8 de agosto del 2011 hace mención que economistas alemanes han coincidido al decir que se vislumbra una nueva crisis, que fue advertida tiempo atrás y que los gobiernos no actuaron rápido y no fueron suficientes las medidas para que esta se evitara.

Haciendo referencia a lo dicho por el director del Instituto Alemán IZA,<sup>20</sup> Klaus Zimmermann en un artículo al diario Handelsblatt, de agosto del 2011, donde se refiere:

*"Tal y como lo hemos visto en la gran crisis económica, los mercados financieros con sus decisiones a veces erráticas están en condición de arrastrar en la caída a la economía mundial" y;*<sup>21</sup>

---

<sup>20</sup> Institut zur Zukunft der Arbeit, IZA, traducido del alemán al español **El Instituto para el Estudio del Trabajo**, instituto independiente de investigación económica privada y la red académica y su sede se encuentra en Bonn , Alemania. [http://www.iza.org/en/webcontent/personnel/photos/zimmermann\\_html](http://www.iza.org/en/webcontent/personnel/photos/zimmermann_html)

<sup>21</sup> *"Temen especialistas una nueva crisis mundial"*, nota periodística de Notimex, Berlín Alemania, 08-ago-2011, <http://www.eluniversal.com.mx/notas/784373.html>

*"Estamos exactamente al borde de una nueva crisis, especialmente porque el motor del crecimiento se hizo más débil. Por esta razón estamos obligados a la máxima atención".<sup>21</sup>*

**Lo que ha traído consigo está crisis, es también un crisis alimentaria, de desempleo e inmobiliaria que ha afectado a todo el mundo, a unos más que a otros, pero nadie se ha salvado de está bola de nieve, donde los gobiernos han tenido que desarrollar medidas drásticas para tratar de contra-restar está grave situación.**

Para muchos las perspectivas que se tiene en cuanto a la económica, o la política, así como la cuestión social que se avecina para la segunda década del siglo XXI, se mantienen altamente negativas. En cuestiones de economía mundial la situación se considera muy pesimista. Y es que nos enfrentamos a los gobiernos que al tener menores recursos y que contraen una deuda mayor, así como enfrentar a una resistencia social la cual debe tratar de preservar el sistema capitalista que se vive, con todo ello se requiere de un enorme esfuerzo por reactivar los sistemas económicos mundiales.

Las relaciones económicas que se formaron en el siglo pasado y en la primera década del siglo XXI, dando como resultado una expansión capitalista mundial hoy en día se encuentran desintegradas. Esto debido a que países como Estados Unidos o la Unión Europea, que eran considerados los motores económicos, acabaron con su gran potencialidad que tenían, a lo que ahora se vislumbran en una decadencia. Aunado a países como Brasil, Rusia, China y la India, los cuales fueron nombrados los nuevos centros de crecimiento ya que en la primera década del siglo tuvieron un ímpetu de crecimiento, ahora se encuentran en una desaceleración muy rápida la cual pronostican seguirá en lo que va de esta década. <sup>22</sup>

Es así que el curso de la economía mundial presento un giro importante a causa de esta crisis. Ya que los afectados no solo fueron lo países como Estados Unidos o la Unión Europea, sino también los que se encontraban altamente ligados a las finanzas de estos, además otros países que por su tipo de moneda se vieron expuestos a la caída de la bolsa de estas grandes potencias.

Y esto que trajo consigo pues que la actividad económica, aunado al empleo, así como la práctica de consumo y la inversión que pueda surgir en los países, se contraigan en mayor medida por lo sucedido en Estados Unidos. Todo está situación pudo haber sido prevista, ya que la OCDE había hecho mención que la desaceleración se estaba

---

<sup>22</sup> James Petras, El capitalismo en la segunda década del siglo XXI: De la época "Dorada" a la Edad Oscura, Mayo, 2012. [http:// www.lahaine.org](http://www.lahaine.org)

presentando en sus países miembros mucho antes de que empezará a darse dicha crisis financiera a nivel mundial.<sup>23</sup>

Es así la magnitud de los alcances que tuvo y sigue teniendo la crisis financiera y todo lo que trajo consigo, a nivel mundial y regional. Y es que con ello se mostro la limitación que poseen algunos países, así como la distribución geoeconómica y geopolítica que se tiene del capitalismo, el cual actualmente se encuentra en una fase de experimentación y de cambio constante. Ya que los economistas en todo el mundo buscan escudriñar las economías de los países industrializados, tratando de encontrar mecanismos que sean capaces de establecer y contrarrestar los efectos y riesgos que genero y sigue generando dicha crisis.

Pero no solo se ha sufrido con la crisis internacional, según especialistas del programa “México Opina” de la cadena CNN en español, *“El aumento de la economía informal y la carencia de servicios de calidad, tras la crisis mundial, incrementaron la pobreza urbana y la desigualdad social en el país”*,<sup>24</sup> teniendo como consecuencias graves el desempleo que fue lo que trajo consigo este desacelere de la economía, con cifras record a nivel mundial.

¿Y qué es el desempleo? Si hablamos de esté en base a la economía, **podemos describirlo como el recursos productivo, siendo tierra, trabajo o capital, que no se explota al máximo de la capacidad potencial que ellas tienen**, en otras palabras estos recursos no se emplean en su totalidad. Sin embargo el uso de la palabra desempleo se utiliza para hacer mención sobre el factor trabajo, cuando esté se ve afectado. Claro está que se recurre a dicha descripción, cuando se habla de personas que no cuentan con un trabajo pero que se encuentran en la búsqueda activa de esté.

Por lo que hablar de las causas que representa el desempleo son cuestiones meramente negativas, ya que como consecuencia afecta a la sociedad, a la economía y la relación que existe entre éstas, la problemática que se presenta ante la falta de empleo así como el desempleo conlleva a que las personas vivan en condiciones de precariedad, debido a que su capacidad adquisitiva se ha visto disminuida.

Mientras que la OCDE señala que desde el principio de la crisis mundial, las tendencias que han tenido las tasas de desempleo has sido variadas en los diferentes tipos de población que existen, donde mencionan que en la zona euro, alcanzo de junio

---

<sup>23</sup> Nota publicada del economista del 5-09-2007 y encontrada en la página de Organization for Economic Co-operation and Development, [www.oecd.org](http://www.oecd.org)

También se hace mención de esta nota en varias publicaciones como es el caso de Chesnais Francois, El Fin de un ciclo. Alcance y rumbo de la crisis financiera, Revista Herramienta N°37, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina, Marzo 2008.

<sup>24</sup> *“La falta de empleo y de una economía creciente aumenta la pobreza”*, reportaje del 31-jul-2011

<http://mexico.cnn.com/nacional/2011/07/31/la-falta-de-empleo-y-de-una-economia-creciente-aumenta-la-pobreza-urbana> (según archivo)

a noviembre del 2011, un nuevo record de desempleo ya que subió 0.1 puntos porcentuales, llegando al 11.8% presentando un crecimiento ininterrumpido.<sup>25</sup>

**Por otra parte la OIT, informa que actualmente el número de desempleados llega a los 160 millones, ya que por cada 100 trabajadores a nivel mundial, se tienen seis personas que se encuentran desempleadas, así como 16 de ellas que no ganan lo suficiente para mantener a una familia, lo que genera pobreza. Aunado a la oferta de trabajo que es poca lo que ha causado consecuencias en algunos sectores de la población.**

Todos estos números se generan ya que los empleos, específicamente los de nivel medio que son empleos de oficinas principalmente en países en desarrollo, van en descenso. **Además que son pocas las personas calificadas que llegan a ganar un salario promedio.** Al igual que los costos financieros que necesita el estado son excesivos, lo que representa un déficit público.

Y es que la problemática que acontece en el hoy en el mundo con los efectos posteriores a la crisis, es que los políticos, **así como los profesionistas enfrentan un serio problema sobre como generar o crear puestos de trabajo**, pero lo que es más alarmante, que no se generan buenos empleos, que es lo que la sociedad necesita. Ya que anteriormente con la reactivación de la economía este problema se resolvía.

Como se ha visto a lo largo de la historia, después de pasar una crisis las tasas de desempleo presentan un desfase, con respecto a la tendencia de recuperación que se da con el crecimiento de la producción. Lo que mantiene los focos rojos en el mundo es que históricamente, se han presentado a cifras donde las tasas de desempleo son alarmantes.

Podemos citar a economistas destacados como son; Edmund Phelps<sup>26</sup> y Michael Spence<sup>27</sup>, los cuales mencionan: ***“Que lo que estamos observando en los Estados Unidos y otros países ricos es el desempleo estructural, más que el desempleo cíclico transitorio”***, que nos dice esto, el desempleo se está presentando en todos los niveles de una empresa, no solo en la parte obrera, que muchas veces sufre recortes por que las empresas atraviesan malos tiempos, sino que ahora muchas de estas empresas están sufriendo el cierre total desde altos funcionarios hasta la mano de obra.

---

<sup>25</sup> Organization for Economic Co-operation and Development, <http://www.oecd.org/centrodemexico/laocde/> (según archivo)

<sup>26</sup> **Edmund Strother Phelps** nació el 26 de julio de 1933, economista estadounidense quien estudio en la Universidad de Yale. Es Premio Nobel de Economía del 2006, por sus aportes en el análisis sobre las compensaciones internacionales en las políticas macroeconómicas.

<sup>27</sup> **Michael Spence** nació el 7 de noviembre de 1943, economista y profesor canadiense, Premio Nobel de Economía del 2001, junto a George Akerlof y Joseph E. Stiglitz por sus trabajos sobre información asimétrica en los mercados.

En mayor o menor medida factores como **la globalización, además de la innovación tecnología, la subcontratación, así como la extranjerización han jugado un papel fundamental** que ha contribuido a que las tasas de desempleo se disparen, ya que dichos factores alteran la estructura existente en el mercado laboral, lo que hace que colapse la economía mundial en cierta medida.

Ya qué requisitos que antes pedían o exigían las empresas a sus trabajadores, se vieron sustituidas gracias a la tecnología o también dichas empresas cambiaron de sede a países en desarrollo, lo que provoco que poco a poco regiones o localidades se vieran afectadas ante la falta de empleo. A lo que se están enfrentando los países desarrollados es que actualmente deben generar nuevos puestos laborales, pero que al mismo tiempo estos provean a sus trabajadores de un salario que les de poder vivir cómodamente, cuestión que la mayoría de países en vías de desarrollo pudieron generar durante décadas pasadas con mucho éxito.

**Lo más alarmante es el alto desempleo juvenil que se está presentando, ya sea en países desarrollados**, como los que se encuentran en vías de desarrollo, países en el Oriente Medio muestran durante la primera década del siglo XXI, tasas de crecimiento económico altas, sin embargo sus tasa de desempleo son del 10% más o menos en promedio. Lo que nos habla que a pesar que estos países se han visto beneficiados en la parte económica, en la parte laborar siguen teniendo problemas de desempleo.

Pero sobre todo el desempleo juvenil se ha visto mermado ya que sus cifras son muy altas en la mayor parte del mundo, sin embargo regiones como el Oriente Medio y el Norte de África (MENA), presentan tasas que llegan al 25%, que son tasas 4 veces mayores a las que representan el desempleo en adultos. Tomando en cuenta que el número de graduados universitarios es mayor, al número de nuevos empleos generados en todo el mundo. Es por ello que un tema actual y que está en cuestionamiento, es el desarrollo y creación de empleos, lo que se ha manifestado como tema clave en las Reuniones Anuales del Banco Mundial y el FMI.

Según cifras de la ONU, son 3,500 millones de personas las que viven hoy en día en ciudades, para 2030, casi 60% de la población mundial vivirán en zonas urbanas y un 95% de la expansión urbana en los próximos decenios se producirá en el mundo en desarrollo.<sup>28</sup>

Como ellos mismos citan en su sitio web;

***“Las ciudades son hervideros de ideas, comercio, cultura, ciencia, productividad, desarrollo social y mucho más. En el mejor de los casos, las ciudades han permitido a las personas progresar social y económicamente.”***<sup>28</sup>

---

<sup>28</sup> Organización de las Naciones Unidas (ONU), <http://www.un.org/es/sustainablefuture/cities.shtml> (según archivo)

Y si bien es cierto las ciudades para mantenerse necesitan de vivienda, infraestructura, servicios básicos, crear empleos, así como oportunidades y facilidades para todos los que en ellas habitan, pero también se enfrentan a diversos problemas como es la escases de tierra o recursos lo que deriva en falta de vivienda adecuada o el deterioro de la infraestructura, por citar algunos, sin embargo estos se pueden ir venciendo si se crean soluciones factibles y viables en donde se conjunten las grandes ideas, los recursos, las oportunidades de cambio y acciones en conjunto con todos los participantes de las ciudades.

A pesar de la crisis financiera y económica mundial que se ha vivido en los últimos años, no presento el impacto que se esperaba en un principio sufrieran los países en vías de desarrollo, ya que según el estudio de Oxfam/Australia, de May Miller-Dawkins, del 2011, titulado *The Global Economic Crisis and Developing Countries: Impact and Response*:

*“Muchos países, sociedades, comunidades e individuos han demostrado tener una inesperada capacidad de recuperación.”*<sup>29</sup>

*“...esta gran capacidad de recuperación detectada a la solidez de las redes sociales y las estructuras económicas y a la acción del Estado.”*<sup>29</sup>

Porque a pesar del comportamiento que se ha presentado en la economía de varios países en especial en la Unión Europea, dichos países han tratado de salir delante de la crisis ya sea cambios en sus modelos económicos, tomando medidas de austeridad, tratando de reducir sus deudas externas, además cabe mencionar la reforma laboral que varios países como es el caso de España han realizado, donde sus salarios han subido por debajo de la inflación y con ello los costos laborales disminuyen, así las empresas han logrado tener una mejor productividad. Dichas medidas no son fáciles de llevar a cabo y con ellas se busca corregir los desequilibrios económicos que se generaron por varios años.

Si bien el punto de partida para nuestro estudio es el sector inmobiliario; Que otras cuestiones se han presentado con la crisis?, pues bien la crisis económica afecto seriamente el sector, en el lado de la construcción, la especulación del suelo urbano, que se genera en las ciudades del mundo, ha traído consigo que **el suelo se convierta en un objeto de lujo** y es por ello que las empresas se han estado planteando ideas de cómo ahorrarse la compra de un edificio de oficinas, el alquiler del inmueble, etc. Además de que en **varios países se está optando más por alquilar en vez de comprar, ya que la demanda de nuevos inmuebles se ha percibido a la baja.** Estos planteamientos los ha dado la devaluación, aunado a la inflación, pero sobre todo el desempleo, lo que hace que la compra y venta de inmuebles se vea estancada. Así que cual ha sido la definición que le han dado los especialistas al sector inmobiliario; el de “en crisis con estancamiento y colapso”

Primero debemos hablar del boom inmobiliario que se presento en la primera década del siglo XXI, donde el otorgamiento de créditos, tasas bajas y una acelerada

---

<sup>29</sup> <http://web.worldbank.org/WBSITE/EXTERNAL/BANCOMUNDIAL/EXTTEMAS/EXTCSOSPANISH/0,contentMDK:22507026~pagePK:220503~piPK:264336~theSitePK:1490924,00.html> (según archivo)

producción de edificios de oficina trajeron consigo que en diferentes partes del mundo se empezarán a levantar enormes edificios en busca de ser ocupados por medianas y grandes empresas.

Esto se vio reflejado más en América Latina, pero sobre todo en países como México y Brasil, que experimentaron una gran actividad en la industria inmobiliaria, esto debido a que se tenían grandes expectativas tanto en la economía y la política, además de que la inversión extranjera fue un detonante para que esto sucediera, así como los cambios en la parte legal que contribuyeron a mejorar el mercado inmobiliario.

Sin embargo cuando todo este boom inmobiliario empezó a derrumbarse, la mayoría de las personas desistieron de pedir por un lado préstamos hipotecarios, por otro lado comprar o rentar oficinas, inmuebles etc. y es aquí donde dicha burbuja estalló. Todo comenzó en Estados Unidos en el 2007 siendo el primer paso el detrimento de los créditos de alto riesgo, donde la crisis hipotecaría afectó seriamente a las instituciones financieras y para el 2008 se propagó en crisis internacional en el mercado inmobiliario y bajas perspectivas de crecimiento a nivel mundial.

La crisis económica que han sufrido la mayoría de los países en América es una época muy dura, ya que se han visto mermados sus mercados y el buen funcionamiento de los países, lo que impacta en gran medida en el sector inmobiliario. El impacto que sufre cada país debido a esta crisis se ha visto reflejada en los tratados, negocios, exportaciones, construcciones que se tienen con las potencias mundiales y estás a sus vez están pasando hoy por momentos difíciles cuestión que se ve reflejada en gran medida en las inversiones inmobiliarias transnacionales.

Debido a estas cuestiones el sector inmobiliario ante la crisis empieza a preguntarse si se deben prever estas situaciones, además de que la gran duda es como la crisis inmobiliaria impacta en el dólar. La burbuja inmobiliaria genera especulación la que a su vez trae consigo que por una parte las personas no cuenten con los recursos suficientes para el pago de sus créditos hipotecarios y por otra parte los inversionistas se vean retraídos en invertir en nuevos desarrollos lo que genera que el dinero no tenga flujo y el crecimiento se vea limitado.

Lo que se vivió en los años 2000 al 2006 fue una furia en el mercado inmobiliario por la compra desmedida de terrenos, vivienda y edificios de oficinas, ya que se tenía la idea que el invertir en estos era la mejor opción a largo plazo, porque el invertir en el sector inmobiliario daba buenos rendimientos, hasta se pensó que mejores que los que daba **la bolsa de valores, además de que la volatilidad era muy baja, por lo que mucha gente se vio maravillada en invertir en este sector donde todo era especulativo.** Antes de la crisis, nadie pensaba que el invertir en dicho sector donde los precios subían año con año y la rentabilidad tan alta que daba, se desplomaría.

**Siendo así que el mercado inmobiliario ha dejado atrás sus años de gloria donde la especulación, aunado a un crecimiento desmedido con precios excesivamente altos fueron los que por alrededor de diez años en diferentes países rigieron, hasta que con esta crisis económica, sufrieron un cambio drástico con una situación totalmente diferente a la que había estado acostumbrado dicho mercado. Es aquí donde algunos especialistas han**

**pensado que con dicho cambio tan radical al mercado inmobiliario que está volviendo a sus orígenes, no pudo llegar en mejor momento más que para poner orden a este caos. Y más si las cifras han ido a la baja en el sector, como se ha ido presentando a finales de la década pasada y principios de esta.**

Los mercados de ocupación y de inversión a diferencia de otras crisis, han sido seriamente perturbados debido a que los sistemas económicos y financieros de los países no han podido financiar la compra de activos, derivando que el mercado se “polarice” y así los inversores se vuelvan muchísimo más exigentes, ya que la viabilidad de un proyecto o de los activos deberá ser muy alto a la hora de evaluar si se invierte o no en algún proyecto y cuáles serán las ganancias que se obtengan de este.

Con ello la idea errónea que se tenía que el mercado inmobiliario se constituía por ser un sector en donde el invertir era muy viable y siempre tendía a ir a la alza, provocó que al hacer un proyecto se hiciera un análisis profundo para constatar su viabilidad.

Lo que provoco que varios especialistas después de dicha crisis, predijeran que *“No aparecerían nuevos edificios de oficinas, al menos en los próximos dos años”*. Solo los que se construyan serán los proyectos que ya han sido pactados o adquiridos previamente.

Y es que si bien es cierto como dice la cámara de la Industria Inmobiliaria en Venezuela:

*“En tiempos de crisis el alquiler representa el 60% del mercado inmobiliario y el 40% restante se canaliza por la compra. Contrario a lo que ocurre en épocas de auge donde el 70% se vende y el 30% se alquila.”*<sup>30</sup>

Ya que a medida que se comporta el mercado en tiempos de crisis, la construcción se vislumbra paralizada, por lo que tiene como consecuencia que las inversiones en infraestructura se estanquen, por lo que el rentar inmuebles se toma como opción ante la falta de espacios nuevos, o ante el incremento en precios de los inmuebles nuevos. Dando con ello nichos los cuales se pueden potenciar o desarrollar y es que a la falta de inventario para poder cubrir la demanda, el sector en la renta se ve beneficiada.

Según el reporte inmobiliario de la empresa Cushman & Wakefield de febrero del 2009 la renta de espacios de oficina en los años del 2004 al 2008 a nivel mundial iba en crecimiento, lo que auguraba un buen panorama para la oferta y demanda de espacio de oficina en renta. (Fig. 1)

Sin embargo la crisis del 2008 trajo consigo una baja en el desplazamiento de renta de oficinas.

---

<sup>30</sup> Referencia tomada de la Nota publicada en <http://www.veneconomia.com/> de Nov. 2003, Vol. 21 No. 2, página 1, escrito por Gloria Uribe.

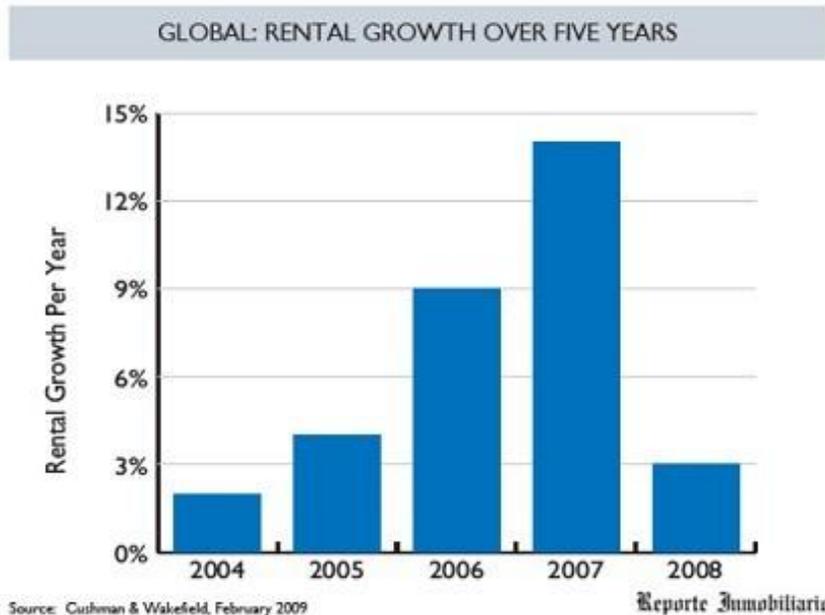


Fig. 5 Informed Global Anual Cushman & Wakefield, Feb 2009

Aunado al descenso de la demanda de oficinas, también descendieron los precios de estas, ya que el mercado al irse al abaja, las personas se cuestionaron si era o no rentable el invertir en dicho sector. Por lo que también el mercado de alquiler se vio mermado al no tener mucha demanda en el sector.

Lo que algunos especialistas señalan que sector inmobiliario ha vuelto a sus orígenes, que es la clave de que el sector vuelva a la alza y para que esto suceda se necesita que se analicen por lo que son los activos y no se especule en cuanto a ellos. Que la venta o renta de los proyectos inmobiliarios sea por sus características, la ubicación, su calidad, el ingreso que este da, pero para nada por lo que se piensa que pudiera generar este en un futuro. Por un lado tenemos a los especialistas que con dicha crisis mundial han tenido una visión catastrófica y por otro lado tenemos a los optimistas, en lo que coinciden todos es en que cada sector del mercado inmobiliario se rige por sus propias reglas dentro de esta crisis mundial.

**El mercado de oficinas se va visto detenido desde el 2009, según la revista Real Estate en una de sus publicaciones del 2010,<sup>31</sup> dicho mercado ha sido el más afectado ya que se vive un escenario de incertidumbre.** Esto se debió a que depende de la ubicación, de lo que ofrecen o de las condiciones que tenga el edificio, impactan directamente a la hora de comprar o rentar dicho servicio. Además de que los desarrolladores inmobiliarios también han sufrido con dicha crisis ya que algunos han tenido que estar ante la casa de oportunidades o de pedir respaldos financieros muy grandes o recurrir a invertir con su capital propio o los que esperan como se desenvuelva el mercado en los próximos años para ver la tendencia del mercado y así poder tomar decisiones acertadas.

<sup>31</sup> La nota informativa se puede encontrar en <http://www.realestatemarket.com.mx/articulos/mercado-inmobiliario/industria/11444-tendencias-inmobiliarias-por-sector>

Aun y con todos estos escenarios el mercado de oficinas ha tratado de mantenerse ante la crisis, ya que en algunos países la construcción de nuevas oficinas sigue su ritmo y ha sido positiva, muchas de las grandes empresas que han invertido en la construcción de oficinas para sus corporativos se mantienen a pesar de los altibajos por la economía de cada país. Sin embargo los que solo estaban en proyectos han sido detenidos y analizados según su rentabilidad, por lo que algunas inversiones han sido canalizadas a otros proyectos. Tan solo como dato importante la ciudad de México, cuenta con 3.7 millones de metros cuadrados de oficinas.

Lo que es importante mencionar es que el espacio que se tiene para renta de oficinas en algunos lugares como New York o Chicago, es poca su disponibilidad, por lo que a pesar de la crisis actual muchas empresas buscan el arrendamiento de edificios para oficinas, o la reubicación de estas, lo que genera movilidad, que quiere decir esto que ahora las empresas buscan optimizar sus costos en cuanto al espacio inmobiliario, esto da como resultado que el mercado inmobiliario se mantenga y enfrente la crisis.

Por otra parte tenemos la escases de espacios de calidad, ya que dicho espacio para construir se está volviendo nulo y los desarrolladores inmobiliarios tiene que buscar nuevos espacios al ser expulsados ellos de lugares centrales para construir, esto lo develo una reciente investigación de CBRE Global Consulting.<sup>32</sup> Además de que la construcción de nuevos lugares está siendo muy poca, lo que produce que la demanda de dichos espacios aumente eventualmente, ya que el inventario que se tenga no es suficiente.

A pesar de la incertidumbre que se vive en el mercado y la crisis inmobiliaria, la construcción de nuevos proyectos a nivel mundial no ha cesado. Lo que si se está reflejando es que los inversionistas y desarrolladores se han vuelto cautelosos a la hora de desarrollar mega proyectos de oficinas, dando pie a nuevas tendencias.

Y es que con todo y crisis en el sector, la generación de ideas y oportunidades puede ser benéfica para las personas que sean emprendedoras, que tengan recursos, se miren optimistas, pero lo más importante que enfrenten el riesgo de la inversión en un sector donde se vislumbra una situación económica hostil. Si bien el panorama político en algunos países no ha ayudado de mucho para que los inversionistas tradicionales que siempre apuntan al sector inmobiliario, se muestren reservados y hasta busquen diferentes formas de inversión.

Si bien es cierto cuando existe una crisis, ella genera la búsqueda constante de nuevas ideas, ya que al estar la economía en decadencia y la falta de empleo se hace palpable o las condiciones económicas de varias personas no son favorables, es cuando en ese momento, surge el ingenio, la creatividad, pero sobre todo sale a flote la necesidad de buscar tener un ingreso para mejorar la economía que se nos presente. Para muchos el que haya una crisis es la generación de las mejores ideas, porque trae progresos tanto para una región hasta para un país y la sociedad misma. Ya que la crisis al generar angustia, también trae consigo descubrimientos pero sobre todo grandes estrategias, el

---

<sup>32</sup> CBRE Consulting es una empresa que se centra en el desarrollo de plataformas y procesos estratégicos, permitiendo a sus clientes tomar decisiones de bienes raíces altamente informadas, reducir costos, crear valor y mejorar el rendimiento. <http://www.cbre.us/services/research/Pages/consulting.aspx>

único inconveniente es cuando en la crisis surge la incompetencia. Porque cuando se encuentran las personas en una crisis, la imaginación se convierte en lo más importante que el mismo conocimiento.

Sobre todo en estos tiempos donde muchos de los modelos de trabajo se han venido modificando, generando nuevas estructuras de trabajo, sobre todo para las nuevas generaciones que se enfrentan a un mercado laboral falto de oportunidades. Es donde la gente ha empezado a tomar conciencia y bajo el lema “Reinventemos todo”, se ha empezado a generar un sinnúmero de ideas, soluciones, movimientos, etc.

Como dijo Albert Einstein:

***“Si una idea no es absurda al principio, entonces no merece la pena.”***

Y es aquí donde nos surgen un y mil preguntas, como puede ser; **¿Se necesita dinero para invertir?, ¿Cuánto dinero necesito para empezar mi idea?, ¿Será factible mi idea?**, etc. Más sin embargo en varias publicaciones sobre emprender negocios, nos hacen referencia que si una persona se encuentra sin empleo, ya sea que tenga poco o mucho dinero, lo importante es generar una idea y seguir con el proyecto, de ahí acudir con alguna persona especialista en negocios que nos pueda asesorar en el tema, más que nada para tener consejos y que nos de recomendaciones, para que nuestro proyecto sea convertida en un negocio rentable y a largo plazo. Al final todo se define en que se tomen decisiones, se tenga voluntad y se crea en el proyecto. En el caso del sector inmobiliario, ideas pueden ser muchas que pueden ser llevadas a la práctica.

En esas ideas han surgido sistemas que actualmente se emplean y modifican el esquema de oficina que comúnmente conocemos, mencionaremos algunos ya que marcan la pauta de cómo se generó la idea de lo que ahora es nuestro punto principal de estudio.

- ⊕ *Hoteling Ojit (Justo el tiempo, según sus siglas)*: su idea se centra en no contar con un lugar asignado dentro de la oficina, la persona que desee trabajar en ese espacio se comunica a una central haciendo una reservación de lugar, fijando fecha, hora y tiempo de estadía, además de informar que equipo debe tener su lugar de trabajo.
- ⊕ *Oficina Satelital o Telecenters*: se trata de un sistema que implanta oficinas pequeñas cerca de las zonas donde viven sus empleados, esto para reducir costos de operación y no tener sobresaturación de espacio en sus corporativos.
- ⊕ *Telecommuting*: Se nombra así al procesos donde uno o varios días se trabaja desde casa, para después presentarse en los corporativos u oficinas centrales para dar informes a los altos mandos, es un sistema de muchas veces presenta muchas desventajas.
- ⊕ *Oficina virtual*: Es una oficina, no oficina donde se combina la tecnología el contacto entre las personas radica en mensajes, correos de voz, teleconferencias, etc.
- ⊕ *Free Address(EE.UU.), Hot Desking (UK), Nonterritorial Office*: se empezó a utilizar este término en Japón, este sistema consiste en que ningún empleado tiene un sitio asignado y el uso de este es eventual, si el lugar está desocupado se usa.<sup>15</sup>

**Estos sistemas de trabajo que se utilizan actualmente y se espera sigan a futuro son nuevas formas de definir el uso de los espacios de oficina** , ya que estos mutan su función o modifican su uso y se les da otra denominación, muchos de estos vocablos provienen del Ingles aunque su uso es en todo el mundo, si vemos lo que significan y para que fueron diseñados, encontraremos que sistemas son los que se han utilizado a lo largo de la historia, solo que hoy en día se busca una nueva forma de describirlos, alguna variante y un nuevo funcionamiento todo con relación al espacio físico de la oficina.

Y es que el mercado inmobiliario si se compara con el mercado cambiario o el financiero, siempre se mantiene por encima de estos, si en términos de rentabilidad se habla. Con todo y la crisis, a pesar de los escenarios que se están presentando los especialistas, inversionistas y empresas apuestan a que no importando como se vislumbre el futuro el mercado inmobiliario se reactivara, por lo que las acciones que se tomen y los esfuerzos que se hagan se verán reflejados, dando como resultado que los que no bajen la guardia en estos tiempos y resistan el paso de este nuevo ciclo, triunfarán en un sector que es cambiante. Además de soportarse en la tecnología, las telecomunicaciones y el flujo con que se da la información, lo que tiene como propósito el desarrollo del espacio para beneficiar al hombre, donde el entorno sea más habitable, partiendo de aquí nuestro objeto de estudio.

## 2. Inducción al Coworking

---

### 2.1 ¿Qué es el Coworking?

Como ya se hablo en el capitulo anterior nos encontramos viviendo una situación económica un tanto crítica, por lo tanto se empieza a experimentar una gama de profesionales que se han vuelto empresarios en todo el mundo, con ideas innovadoras, o autónomos creativos los cuales para poner en marcha su idea tienen que hacen uso de la oficina tradicional.

Y es que independientemente de la crisis del siglo XXI, también nos enfrentamos a nuevas formas laborales que empiezan aparecer como consecuencia de las prácticas laborales que se forjaron a lo largo de un siglo, como dice el escritor y conferencista Seth Godin;

*“Las corporaciones crearon durante el siglo pasado trabajadores TGIF –Thanks God It’s Friday (Gracias a Dios es Viernes), donde dichos empleados siguen un manual para cumplir lo esperado.”<sup>33</sup>*

Es aquí donde se ha visto que los trabajadores pierden el sentido de la ambición, de la imaginación pero sobre todo de la innovación, es por ello que muchas personas buscan la independencia, el tener su propio negocio y hasta las Universidades empiezan a darse cuenta que se necesita cambiar las formas laborales instruidas como hace tiempo.

Las personas que alguna vez soñaron con no trabajar en grandes corporativos o con ser su propio jefe, pues **se convierten en emprendedores independientes**, así la idea de trabajar en su casa se convierte en la primera opción. Y es que para los que consideran esta opción pues suena muy cómodo, ¿No? Trabajar en pijama, laborar a la hora que quieras, donde la sala o el estudio, o hasta la recamará, se convierte en todo, en tu nueva oficina, suena tentador, verdad? Pero no si te la pasas todo el día en la casa, los gastos empiezan a ser excesivos, existen muchos distractores y no se empiezan a ver los resultados del éxito en poco tiempo, además de que se convierte poco productivo y sobre todo el atender a clientes potenciales, proveedores etc, resulta inconveniente, aunado al aislamiento que se genera y la poca interacción que se da en tu entorno. Aparecen muchas dificultades trabajar de manera independiente.

Por lo que muchos al estar en este caso se preguntan ¿Y por donde empiezo?

Cuando se empieza una pequeña o mediana empresa, se emprende una idea o se busca trabajar de freelancer, se experimentan las dificultades de lo que es el emprender algo

---

<sup>33</sup> Seth Godin (10/07/60) autor del best seller “Go, make something happen”, es un famoso por sus conferencias sobre la innovación, además de ser escritor sobre marketing, podemos encontrar más información sobre él en, <http://www.sethgodin.com/sg/> (según archivo)

nuevo, el tratar de abrirse camino en el sector que uno quiere no siempre es tarea fácil, ya sean los gastos iniciales, los gastos regulares, la captación de clientes, pero lo más importante y primordial es la búsqueda de una oficina y como se va empezando pues se busca una oficina en renta.

Sin embargo se enfrentan a rentas muy costosas, o que no haya disponibilidad de ellas en el lugar donde está buscando el nuevo emprendedor, o la que se encontró no sea apta para lo que vamos a desarrollar, por lo que se busca un lugar en renta que convenga, pero muchas veces eso queda en expectativa, ya que al final se opta por la oficina que sea económica, que se encuentre cerca de donde vive la persona que empezará el negocio, lo que hace que la oficina que se escogió sea incomoda o que el espacio no sea el adecuado.

Porque además entre la idea de ser independiente, o tener su propia empresa **¿Quién no ha soñado con la “Oficina Ideal”?**, y es que a la hora de hablar de buscar tu espacio para trabajar, se viene a la mente, un sinfín de ideas y gustos que buscamos tenga ese espacio donde se pasaran las horas laborales. Es que se requiere de un toque personal o algo que nos haga sentirnos parte del entorno, donde el lugar de trabajo se vuelva una extensión de nuestro hogar.

Un reciente estudio en el 2012, revelo que; el 75% de los trabajadores piensa que su lugar es aburrido y que sería más productivo en un entorno más dinámico y alegre.<sup>34</sup> Ese espacio donde se pasan más de ocho horas laborales debe de ser generar bienestar, a la vez de que sea un lugar innovador, pero sobre todo que produzca alegría para laborar. Ante todo el espacio físico debe responder a las necesidades del que laborara en dicho lugar. El pasar tanto tiempo en un lugar, ya que son muchas horas al día, hace que nazca un sentido de pertenencia, por lo cual, dicho lugar tiene que inspirar, además de estimular que uno sea productivo, ya que este espacio lo sentimos como si fuera propio.

Aun así se sigue diseñando los desarrollos de oficinas de la manera tradicionalista, con jerarquías o en despachos con muchas puertas, infinitos pasillos, o no son los metros cuadrados adecuados para laborar, según Elvira Muñoz, Directora de Consultoría y Diseño de DEGW; **la media de utilización de los edificios de oficinas es de menos del 70% y el uso medio propuesto de trabajo asignado es de menos del 50% en horario laboral.**<sup>34</sup> En algunos espacios de oficinas se maneja un enfoque de innovación y tecnología pero muchas veces se carece de está o no es la adecuada para el trabajador. Y como se sabe en los edificios de oficina, cada metro cuadrado cumple una función y tiene un precio, por lo cual no solo se debe de ver una oficina como un

---

<sup>34</sup> Nota del periódico El Economista, sección Gestión Empresarial del 29-10-2012.  
<http://www.eleconomista.es/> (según archivo)

espacio para ocupar, sino como un lugar donde que debe estimular al trabajador a que sea productivo.



Fig. 6 Fuente: (en línea) < [www.arqhys.com](http://www.arqhys.com) >



Fig. 7 Fuente: (en línea) < [www.idrinkmusic.com.ar](http://www.idrinkmusic.com.ar)>

Y se podría lanzar la pregunta ¿Qué necesitas para convertirlo en tu espacio? Y aquí saldrían un sinfín de ideas, desde personas que prefieren un sofá, tener televisión, salas de juegos, otros que gustan de lugares amplios y mesas de trabajo enormes, o lugares para conversar, otros con ventanales, plantas, mucha luz, etc.

La lista sería interminable y los gustos diversos, y es tanto el impacto de lo que representa trabajar en un lugar de confort, que hoy en día se tiene ejemplos como lo es la empresa Google, la cual sus oficinas a nivel mundial, cuentan con un sinfín de espacios para el gusto de sus empleados, dejando de lado la oficina convencional, creando un nuevo concepto de espacios, así las oficinas generan productividad y mejoran el rendimiento personal. **Es por ello que recientemente los psicólogos recomiendan hacer del espacio un lugar divertido.**



La empresa Google apuesta por su la influencia que tiene su diseño corporativo el cual influye en el trabajo de los empleados.

Fig. 8 Fuente: (en línea)

< <http://www.cnnexpansion.com/obras/2010/04/27/google-oficinas-brandspace-mexico-obras>>

Es por ello que cada oficina debe ser diferente, a la vez que sea adaptada dependiendo del tipo de actividad que se busca desarrolla en su interior. Pero en todas, la característica más importante del espacio es el equilibrio entre trabajo y la vida actual. Por eso es muy importante que los desarrolladores inmobiliarios se comiencen a preguntar si los espacios que se construyen son los adecuados y funcionales para las personas hoy en día.

Tratando de combinar la oficina ideal, el reto de buscar un lugar para rentar, el emprender un negocio, el empezar de cero, buscar algo económico, que se encuentre en una zona cerca de donde se vive, o en una zona que se encuentre de moda, que se cuente con todo el mobiliario indispensable para laborar, además que se tenga un ambiente divertido, sociable y que ante todo me genere una red de trabajo, es aquí donde para fortuna de muchos en el siglo XXI, se genera una nueva forma de ocupar un espacio para trabajar lo que es llamado Coworking o en español Co-trabajo.

Si bien los tiempos han cambiado y por lo tanto las formas de trabajar, se han desarrollado maneras de enfrentar lo que es el laborar diariamente, aunque pareciera que se volvió una moda, no solo estamos hablando de una tendencia, sino de lo que muchos catalogan como un nuevo modelo de negocios y que se ha convertido en una nueva filosofía de trabajo, que sirve para que personas emprendedoras **puedan compartir sus conocimientos y proyectos con otros emprendedores todo en un mismo espacio de trabajo.**

Se puede definir de diferentes maneras al Coworking, ya que no se cuenta con una definición específica sobre esta innovadora manera de trabajo y espacio, donde se puede conceptualizar como una red, dejando atrás las metodologías de aislamiento laboral, entre la gama de definiciones que hablan del Coworking, para efectos del presente trabajo, podemos mencionar algunas que nos describen de forma concreta su función y su objetivo;

*Se describe como un modelo de autoempleo, que reúne a profesionales de distintas disciplinas en un espacio de trabajo compartido, donde se fomenta la colaboración y el intercambio de ideas para crear sinergias.* <sup>35</sup>

*Consiste en compartir el mismo espacio laboral (oficina, taller) con otros con el fin de poder abaratar costos en el arriendo de espacios de trabajo.* <sup>36</sup>

*Es todo lo opuesto a la pasividad bajo la que operan muchos empleados. Es un cultivo de constante actividad creativa, relaciones públicas, consultoría y apoyo para que las buenas ideas se conviertan en grandes ideas.* <sup>37</sup>

*Forma de trabajo que permite a profesionales independientes emprendedores y pymes de diferentes sectores compartir un mismo espacio de trabajo, tanto físico como virtual,*

---

<sup>35</sup> <http://livingruzafa.com/2012/03/5281/>

<sup>36</sup> <http://www.solodinero.biz/2012/09/coworking-nueva-forma-de-trabajar.html> (según archivo)

<sup>37</sup> <http://www.cnnexpansion.com/opinion/2011/11/29/coworking-el-nuevo-empleo-independiente>

*para desarrollar sus proyectos profesionales de manera independiente, a la vez fomentan proyectos conjuntos.* <sup>38</sup>

*En uno de esos espacios cada vez más comunes en nuestras ciudades donde diferentes profesionales pueden unir sinergias por el bien de una idea o de un proyecto.* <sup>39</sup>

Si bien su objetivo se compone de tres elementos básicos que son:

**-Compartir**

**-Colaborar**

**-Emprender**

Es así para los asistentes al “*Coworking Spain Conference 2013*”, lo que representa esta nueva forma de trabajo. <sup>39</sup> Ya que al tratarse de una opción de compartir el espacio físico y a la vez conformar una comunidad de negocio, se convierte en un nuevo modelo de trabajo y a la vez se formula una estructura empresarial, lo que da como resultado el poder obtener una futura sociedad que será colaborativa. Sus bases como lo resaltaron los asistentes al evento, son compartir ideas, ofrecer servicios y colaborar en proyectos. <sup>38</sup>

Pero;

¿Que comparten las personas que usan esta nueva forma de trabajo?

Los distintos profesionistas que usan este espacio, pues comparten un mismo espacio físico para trabajar, además de las herramientas con las que se trabaja, haciendo este un lugar multidisciplinario, creando un ambiente informal, pero sobre todo se vuelve en un espacio económicamente más sostenible. **En estas “nuevas oficinas”, se cuentan con:**

- ✓ **Estaciones de trabajo**
- ✓ **Acceso a internet ilimitado**
- ✓ **Mobiliario**
- ✓ **Áreas de esparcimiento**
- ✓ **Sala de juntas**
- ✓ **Algunas hasta con terraza**

Las herramientas van desde fotocopiadora, proyectores, máquina para el café, teléfono, fax, revistas, libros. Aunado a que se comparte también secretaria y en algunos casos mensajero. Lo que se busca es optimizar el potencial de cada metro

---

<sup>38</sup> <http://es.wikipedia.org/wiki/Coworking> (según archivo)

<sup>39</sup> <https://www.centrodeinnovacionbbva.com/downloads/documentos/pdfs/coworking-spain-conference-05242013.pdf> , (según archivo)

cuadrado en cuanto al espacio físico, siendo al mismo tiempo un lugar ideal para trabajar.

¿Cómo se colabora en una red Coworking?

La convivencia se da a través de un grupo multidisciplinario donde varios profesionistas generan ideas innovadoras, donde a la vez reciben retroalimentación para ponerlas en práctica, generando proyectos independientes o proyectos en conjunto, donde se puede recibir asesorías entre ellos mismos y a la vez trabajar en diferentes proyectos, con ello se convierten en redes virtuales donde se intercambian ideas, pero sobre todo existen dinámicas y eventos donde se conocen entre sí, donde cada persona puede colaborar en cada proyecto con base en su área de talento, por ende se aumenta la viabilidad del proyecto.

¿Por qué se le llama un lugar emprendedor?

**Al crear un espacio que ayude a la comunidad, “se convierte en un lugar de ideas, además de un mercado de clientes potencial”, recibiendo beneficios mutuos, potenciando el desarrollo de proyectos. Ya que en estos lugares lo que se busca es que las personas creen oportunidades, desarrollen sus aptitudes, donde un tanto se mezcla la funcionalidad con la fantasía.**

Ya que en sí, no solo se trata de la renta de un espacio, es crear un espacio físico ideal, es general además eficiencia laboral y se busca producir un impacto hasta social.



Fig. 9 Fuente: (en línea) < [www.incubarte.mx](http://www.incubarte.mx)>



Fig. 10 Fuente: (en línea) < [www.coworkingcreativo.com](http://www.coworkingcreativo.com)>

La importancia de estos lugares recae en que para los jóvenes empresarios este tipo de espacios, se vuelve un método de aprendizaje si apenas están empezando su negocio, idea, etc, así como también para los adultos mayores que tienen pequeños proyectos y que en algunos casos se dedican a dar consultorías o este tipo de trabajos. Y es por ello que es un fenómeno que empieza a tener auge, en países como Estados Unidos, Europa, principalmente en España, Reino Unido, Alemania, también países de Latinoamérica como son México y Argentina, empiezan a surgir un centenar de lugares donde se ofrece este servicio y nuevo modelo que para gusto de muchos o

expectativa de otros, ha empezado a crear todo un movimiento a nivel mundial, se ha convertido en un fenómeno global.

Esta nueva forma de trabajar se vuelve muy productiva ya que interactuar con otras personas de diferentes disciplinas genera nuevos proyectos, el resultado es que el compartir el espacio, crea una interacción la cual su base es la cooperación, ya que los equipos de trabajo se vuelven multidisciplinarios, sobre todo el impacto es en la economía, porque se ahorra en el costo de rentar un espacio, además de que los gastos comunes como son; luz, agua, teléfono, internet, etc, se pagan en conjunto lo que reduce el costo.

Lo que más impacta a los especialistas es que con esto se termina con la tendencia de la competitividad y el individualismo, ya que todo se convierte en lógica colectiva, además de que se vive en un ambiente cooperativo, por lo que se desarrolla un nuevo esquema de trabajo colectivo, teniendo resultados positivos si lo vemos desde el punto de vista social y económico sobre todo.

Para los expertos en cuestiones laborales el trabajar en un espacio Coworking se obtiene una productividad del 50%, esto se deriva de el cohabitar con otras personas, que al tener ideas que se conjuntan y se llevan a cabo, en la interacción del día a día se vuelve benéfico.<sup>36</sup>

Algunas personas que se dedican al Coworking lo describen como; *“una hibridación de espacios y especialidades”*.<sup>40</sup> Pero sobre todo hablan sobre conectar personas y es que comienza a tener influencia tanto en la psicología social, como en el colectivo urbano. Además de enfocarse en ser un espacio de “oficina ideal” donde el entorno en el que se labora debe ser amigable, inspirador, libre de estrés, de tensión laboral, pero sobre todo se vuelve un catalizador de proyectos y de personas.

Esta modalidad se ha convertido en el futuro para los modelos laborales y en las estructuras empresariales, un fenómeno que va a la alza. **Siendo una idea más desarrollada que los llamados “cibercafés”, o también es una forma de alentar a las personas a “no trabajar en casa” y no producir un aislamiento,** ya que no solo se comparte el espacio físico, sino genera y se transforma todo un entorno laboral, como resultado se representa mediante prácticas sociales, se concibe un sentimiento de pertenencia a un entorno, a una comunidad.

Si hablamos de la parte laboral se trata de un movimiento donde no se piensa en competir, sino en colaborar, mantener afines comunes con tus otras personas, generando comunicación, teniendo en el mismo trabajo relaciones sanas, interactuando con otras disciplinas, compartiendo información y conocimientos. Ya que se trabaja colectivamente pero al final está comunidad está formada por individuos,

---

<sup>40</sup> Especialmente para Workether, que es un espacio en España donde para ellos el Coworking es una cultura que conlleva a una psicología social, más información en, <http://www.workether.com/>

con características y gustos diferentes. Si lo vemos desde la parte espacio-lugar, se trata de crear espacios con mucha superficie, a un buen precio, sin lujos, pero si funcional.

Un elemento fundamental es la conectividad que se genera y que se ejerce en estos lugares, ya que se facilita el flujo de trabajo, así como del espacio, volviéndolo experimental y al a vez colaborativo. Además en estos lugares podemos hablar de innovación y de dinamismo, ya que muchas veces el mezclar distintas personas y elementos, se llegan a crear grandes ideas de trabajo.

A continuación se ilustran diferentes espacios enfocados al Coworking;



Fig. 13 Fuente: (en línea) < <http://thenextweb.com/>>

“WeWork Labs”  
New York, Estados Unidos



Fig. 12 Fuente: (en línea) < <http://marzua.blogspot.mx/>>

“Marzua”  
Reino Unido



Fig. 13 Fuente: (en línea) < <http://www.archdaily.mx/>>

“Impact Hub DF”  
Distrito Federal, México



Fig. 14 Fuente: (en línea) < <http://www.designboom.com/>>

“Archipelago Coworking”  
Distrito Federal, México

### 2.1.1 Idoneidad de los espacios Coworking

El tener un espacio físico donde podamos generar una comunidad, no es tarea fácil, no cualquier lugar lo podemos crear un espacio Coworking, existen ciertos elementos que hacen a éste se le denomina una oficina Coworking, y es que un espacio así, no solo es un espacio de renta, sino que va de la mano con el diseño, ubicación, funcionalidad, etc, ya que el compartir un espacio físico donde se pasaran tantas horas laborales, se deben combinar ciertas opciones para éste formato tan flexible de oficina.

Dichas oficinas lo que reinan son los espacios abiertos, ya que la libertad lo es todo, se vuelven lugares como le dicen; “energizantes”, donde se conviertan en zonas de procesos creativos y es además de compartir el espacio con otras personas, también se da una parte el ser una incubadora de proyectos y servicios.

Y es que a la hora de construir o adaptar un espacio para que sea una oficina Coworking, existen ciertos factores con los cuales estos espacios deben de contar.

#### *Localización*

Primero debemos hablar sobre la localización y es que como todo buen proyecto de oficinas, la localización es todo, buscar lo optimo para que las oficinas Coworking funciones es un punto clave para su éxito. Para ello algo trascendental es analizar el lugar más apto donde se instalaran dichas oficinas y esto con base en un estudio de mercado previo, además de realizar una evaluación del entorno y es una de las recomendaciones que hacen los dueños de oficinas Coworking, es que sean en centros urbanos, o en los corredores de oficinas, donde la parte de accesibilidad juega un papel importante, ya que se busca que estos lugares cuenten con diferentes formas de transporte público para llegar a ellos y que el costo del transporte no se vuelva una carga para él usuario, así como también se busca generar una conciencia “ecofriendly” donde el usuario de estas oficinas llegue en bicicleta o en el transporte público.



Fig. 15 Fuente: (en línea) < [www.sevilla21.com](http://www.sevilla21.com) >

Otra parte importante que se busca es que dichas oficinas se **encuentren cerca del lugar donde vive el usuario** a estas oficinas y con ello generar que las personas se desplacen con menor tiempo a sus lugares de trabajo, libres de tanto tiempo en el tráfico. Por lo que en algunas oficinas Coworking (de ciertos países) tienen restricciones en cuanto a su selección de usuarios ya que promueven que sean usuarios que vivan en zonas aledañas y las personas que no cumplan con ese requisito, tratan de canalizarlos a otras oficinas Coworking más cercanas a su hogar.

Además de que para los usuarios de dichas oficinas, el estar en un lugar accesible en cuanto a su ubicación hace que los posibles clientes, proveedores en algunos casos hasta los socios, identifiquen y localicen con mayor facilidad las oficinas y que esto no genere problemas ni a los usuarios, ni al público en general. Así que este tipo de oficinas se pueden encontrar en diferentes puntos de la ciudad, siempre y cuando su accesibilidad esté al alcance de todos, las distancias de sus usuarios para llegar a las oficinas sean cortas y que exista el transporte necesario para llegar al lugar.

### ***Un lugar con historia propia***

Después encontramos que no se requiere de una nueva construcción para implementar las oficinas, sino que muchas de las empresas dedicadas al Coworking han optado por la reconstrucción de algún sitio con historia.

Y es que en la vida todo tiene un ciclo, un periodo de vida que cumplir y los edificios son prueba de ello, sin embargo muchos de ellos todavía mantiene un periodo de vida activo, donde lo único que necesitan es un remodelación y otros necesariamente necesitan ser remplazados. Esta acción de renovar lugares está muy de moda y más porque se considera genera identidad, responsabilidad social, en general se puede mejorar la calidad de vida en el entorno.

Estos tipos oficinas han demostrado que el no contar con un edificio nuevo, no tiene que ser un obstáculo para emprender el Coworking, es más muchos prefieren buscar y reconvertir lugares, que se vuelvan lugares catalíticos para asegurar el éxito de sus oficinas, sobre todo buscan lugares con historia propia.

**Y es que para sorpresa de muchos, existen lugares antiguos, donde ya sea su fachada, los espacios interiores, su conexión interior, el tipo de ventilación, sus grandes ventanales, la vista que algunos suelen tener hacia la calle, hace de estos espacios lugares místicos y tan interesantes, capaces de volverse un excelente lugar para acondicionar y poder jugar con las formas, haciéndolo un buen lugar de trabajo, sobre todo ahora con las nuevas tendencias de renovar lo viejo.**



Fig. 16 Fuente: (en línea) < faircompanies.com >

Marca un sentido de pertenencia el estar en un lugar con historia, ya que un edificio se vuelve interesante y atrae el gusto por las personas, a la vez eso hace una diferencia ya que empieza a resaltar la ventajas existen del edificio, del vecindario y hace que otros personas quieran formar parte de la zona, o sea que hace que lleguen nuevos residentes. **El que se recuperen edificios antiguos hace que fabricas viejas, depósitos, entre otros lugares, se vuelvan lugares valiosos, porque en parte se preserva un pedazo de historia.**

Muchos de ellos en sus estructura siguen siendo sólidos, aunque su apariencia se vea decadente, no se necesita derrumbarlos, sino que se pueden transformar en fabulosos espacios para trabajar, ahorrando dinero muchas veces a sus habitantes. Además de que muchas veces sale más barato reconvertir un espacio que construir uno totalmente nuevo.

Algo que está sucediendo mucho es que **varios países han optado por recuperar zonas industriales que han sido abandonadas**, siendo utilizados para reciclar el área y generando nuevas zonas de oficinas, o de lugares mixtos entre vivienda y comercio. Algo que está funcionando porque son proyectos con un impacto social enorme que reactivan la economía local y atraen inversión, además lo más importante se reutiliza el suelo.

### ***Espacios óptimos***

Se debe dejar de pensar en las oficinas obsoletas, con espacios cerrados, en este modelo de oficinas;

1. Imperan los espacios sumamente cómodos
2. Que sean agradables en todos los aspectos.
3. Que se conviertan en un lugar donde te sientas como en casa.
4. Lo que se espera es que los usuarios quieran pasar mucho tiempo ahí.
5. Generando calidez y un sentido de pertenencia.

**Deben de tener mucha luz, ventilación, con techos por lo general altos, con grandes ventanales, muchos prefieren pisos de madera**, en la parte de la construcción que no existan paredes que separen los espacios, pasillos muy amplios, lo que si salta a la vista es que no deben existir lujos, sin embargo si existe un sentido del buen gusto, ya que lo que se busca es que sean estéticamente atractivos.



Fig. 17 Fuente: (en línea) <[www.amaliorey.com](http://www.amaliorey.com)>



Fig. 18 Fuente: (en línea) <[www.metropoli.com](http://www.metropoli.com)>

Otra parte es la de que el espacio de preferencia sea horizontal, esto ayuda a que las personas se vean con facilidad, además de que se puede compartir todo en la misma planta, sin necesidad de tener muchas escaleras o espacios vacíos que no sean aprovechables, aunado a que muchos gustan de poner plantas o algún estilo paisajista.

## **Mobiliario**

Como en toda oficina, el mobiliario es el plus de cualquier lugar, sin embargo aquí en estos espacios, como ya se dijo **no se buscan lujos**, por lo que los muebles que se utilizan deben de dar un aspecto de estar “como en casa”, **que sean informales**, que sean acordes al estilo del lugar, que se equilibre y armonice el espacio acorde al mobiliario, que te produzca esa sensación de ser acogedor, a la vez de armonioso con el lugar, se debe contar con sofás, sillas ejecutivas pero sin caer en lo ostentoso, mesas de trabajo amplias, **en algunos casos modulares pero que sean abiertos, pizarrones, lámparas, libreros, stands, taburetes, algunos optan por futones, televisiones pueden ser la excepción**, también los hay con alfombras, o diferentes tipos de sillas, también se pueden poner restridores, los más pequeños detalles pueden hacer la diferencias, floreros, repisas, equipo para música, en fin, el secreto radica en convertir estos espacios en algo personal.

Eso sí cabe resaltar que cada espacio de oficina dedica al Coworking varía desde a quien va dirigido, su concepto, el país, es por ello que el tipo de mobiliario que se pueden ver en las diferentes oficinas con este modelo que trabajo varia infinitamente.

Como se puede ver a continuación;



Fuente: (en línea) < [www.soyentrepreneur.com](http://www.soyentrepreneur.com) >

Fig. 19  
Oficinas Regus Coworking,  
Distrito de Tribeca, New York,  
2012.



Fuente: (en línea) < [coworkingmardelplata.blogspot.com](http://coworkingmardelplata.blogspot.com) >

Fig. 20  
Oficinas Loft Coworking, Mar del  
Plata, Argentina, 2011.



Fig. 21  
Oficinas Utopicus, Madrid,  
España, 2012.

Fuente: (en línea) < [www.consultoresgestionaria.cl](http://www.consultoresgestionaria.cl)>

### *Áreas Comunes*

Un punto estratégico en estos lugares, son los espacios donde exista esa interacción con los demás usuarios de las oficinas, que exista la sociabilidad, donde se pueda hablar de cosas de trabajo, como puede haber pláticas en general, además de que en estos puntos se generan ideas, oportunidades de trabajo, **pero lo más importante se crea el networking.**

Estos lugares pueden ir desde **espacios abiertos para fumar, salas de estar, salas de juegos, cocina, comedor, en fin, dependiendo de a quien vaya dirigido el concepto de coworking**, son los espacios que ofrecen para generar comunidad, ese sentido de pertenencia y compañía.

**Sin embargo también los concedores en este nuevo esquema de trabajo recomiendan que dichas zonas se optimicen, ya que el exceso de este tipo de áreas puede presentar un gasto muy grande para una oficina Coworking y en ella recae la viabilidad económica del proyecto, porque es esto, pues porque al final estás zonas no se rentan sino forman parte de los servicios que se ofrecen al usuario de la oficina, pero por otro lado tampoco se puede dejar de lado, carecer de ellas o tener muy pocas áreas comunes ya que iría en contra de los principios del modelo que es generar comunidad.**

Y es que como nos recomiendan en el Center for Social Innovation (CSI) de Toronto, el espacio adecuado que se le debe brindar a las áreas comunes es como mínimo un 30 % para que exista sociabilidad, **por lo que el porcentaje más recomendable es de 40/60, que va destinado el 40% área común y 60% para áreas privadas.**<sup>41</sup>

Claro está que dependiendo de cada dueño de estas oficinas, habilitará ellas, con lo que crea más indispensable para el público al que va dirigido, ejemplo; si en esa comunidad de coworking, se les deje fumar, tal vez brindará de más zonas abiertas donde los usuarios puedan salir a fumar y relajarse, otro ejemplo puede ser el que si se les dota de una cocina y comedor, para que las personas puedan desayunar y comer en esos lugares sin restricción de que no existan alimentos al interior de las oficinas, o

---

<sup>41</sup> <http://socialinnovation.ca/>

también se encuentran lugares donde se les proporciona una sala de juegos, donde hay mesa de billar o consolas de videojuegos, todos estos lugares al final, sirven para que los usuarios se conozcan en ese rato de descanso y se sientan como en casa.



Fig. 22 Fuente: (en línea) < <http://www.forbes.com/>>



Fig.23Fuente:(en línea)  
< [tps://www.facebook.com/VM17Vigo](https://www.facebook.com/VM17Vigo)>

### ***Espacios para uso decorativo y funcional***

Aunando a los lugares comunes, va mucho de la mano esa parte decorativa. Para muchos el rayar una pared o un mueble, podría parecer un problema y más si se encuentra la persona en una oficina, pero esto en una oficina Coworking, forma parte de sus atractivos y de su esencia, ya que muchas personas piensan que muchas de las ideas surgen en los lugares menos inesperados, como podría ser mientras las personas platican tomando un café, en una comida, o en alguna reunión.

Es más ahora surge la moda que se puede pintar en los muros, por lo que hasta existe pintura especial la cual se aplica para que se pueda marcar, escribir y hasta dibujar, como si se tratase de un pizarrón. Por lo contar con paredes que se puedan pintar, formará parte de las condiciones para que dicho espacio se vuelva optimo. Otra de las cosas que se maneja es un pizarrón con las fotos de los usuarios de la oficina, con sus respectivos nombres, esto para generar familiaridad entre ellos, por otra parte se puede poner un croquis de los lugares que ocupa usualmente cada usuario.

En fin, ideas muchas y la decoración depende de cada dueño de oficina, de los usuarios, pero sobre todo del ambiente que se vaya generando en dichas oficinas.



Fig. 24 Fuente: (en línea) < [www.metropoli.com](http://www.metropoli.com)>



Fig. 25 Fuente: (en línea) < [www.deskmag.com](http://www.deskmag.com)>

## *Seguridad*

Como en toda oficina, debe existir la seguridad, para poder guardar documentos personales, o privados, por lo que dichos lugares deben de contar con archiveros o lockers que sean seguros para los usuarios de la oficina, ya sea para guardar sus cosas por un breve tiempo o por periodos largos, todo depende de los paquetes que se ofrezcan a los usuarios de dichas oficinas. Y es que ante todo la seguridad que se brinde en estos espacios es muy importante ya que los usuarios no deben sentir preocupación por si dejan su laptop por un momento en un escritorio, o sus documentos, por lo cual también se recomienda tener un circuito cerrado de cámaras, aunque también muchas oficinas Coworking, optan por que sus usuarios firmen un código de buen usuario donde se estipula el respeto por los espacios, los lugares y por las cosas que dejen los compañeros en sus escritorios.

## **2.2 Historia del Coworking**

Muchas fuentes hablan sobre lo que es la cultura Coworking, de que se trata, cual es el perfil de los Coworkers, lo bueno y malo de todo esto, en fin, existen muchas descripciones, pero pocos son los que relatan donde fue el nacimiento de esta tendencia, es más algunos hasta se lo han acreditado, pero lo cierto es que y ¿Dónde empezó este invento?

En el 2011 la empresa Regus (que es el proveedor de espacios de trabajo flexibles más grande del mundo), hizo mención que ellos eran los inventores de dicho esquema de oficinas, al decir que había surgido en sus centros de trabajo. La verdad es que la idea si se generó en sus oficinas pero no fueron ellos los inventores de tal éxito. **Su creador Brad Neuberg, fue el primero que nombró a un espacio que se puede compartir como Coworking**, según Neuberg comenta que la idea surgió, cuando al estar trabajando en una oficina pequeña de Regus se dio cuenta que el laborar ahí se convertía en una forma “absolutamente antisocial”, por lo que este nuevo modelo de oficinas y de trabajo surge de una cuestión negativa laboral. <sup>42</sup>

**Al sentirse aislado en las oficinas de Regus en las que trabajaba se sentía descontento**, no tenía la sensación de ser libre, ni tampoco ser parte de una comunidad, el trabajaba en una empresa que rentaba una oficina para la empresa Regus, por lo que él sentía que lo desmotivada, que no había inspiración, por lo que su sentir era estar en un lugar antisocial, algo que él describe como estar en un corporativo, ya que como el comenta la empresa en la que trabajaba, trata de ahorrar costos, no había comunicación entre los trabajadores y mucho menos surgían intercambios de ideas, es ahí donde de esa parte negativa, se le ocurrió crear un espacio que generará comunidad e identidad.

---

<sup>42</sup> Buscando datos sobre el primer espacio Coworking se encontró dicha información, al ser un movimiento global que apenas está empezando a tener auge, no se cuenta con datos precisos de su origen o de la existencia de más información sobre este modelo de trabajo, <http://www.deskmag.com/es/el-coworking-empezo-en-regus-pero-no-de-la-manera-que-ellos-creen-439>

**Su creador cuenta que muchas veces tuvo frustraciones las cuales compartía con su psicólogo y fue ahí donde en esas secciones, tuvo la genial idea de inventar el Coworking, dicha idea la puso en práctica en el año 2005.** Tras conseguir en un centro comunitario de bienestar social para mujeres en el Mission District de San Francisco bajo el nombre de Spiral Muse, un contrato, el cual consistía en el uso del espacio solo en horas hábiles varios días de la semana. Neuberg, diseñó un plan que constaba en ocho puestos de Coworking en un mismo espacio, el cual ofrecía poder trabajar, comer en el mismo lugar, clases de meditación, además de masajes y hasta clases de bicicleta, donde solo se podía laborar hasta las 6 pm porque él considera en que debe de haber un equilibrio entre lo laboral y lo personal, por lo que recomendaba regresar temprano a casa.<sup>42</sup>

Sin embargo su creador también habla sobre como la idea casi llega a desaparecer casi a un año de su creación, ya que como todo proyecto puede fracasar por mil y un razones, ya que es típico que una buena idea caiga por una mala acción al llevarla a cabo. Tal vez no fue el éxito esperado en un año, pero la idea siguió, ya que la idea de un trabajo en área común no sonaba tan descabellada.

Y es que según en palabras de Neuberg;

“Yo ingenuamente pensé que podría colocar un par de anuncios en Craigslist, las masas se vendrían encima y todo sería fácil. Y no lo fue”<sup>42</sup>

Como él cuenta, en los dos meses al comenzar el proyecto, no tenía ningún cliente, fue así que **tuvo que buscar una dirección diferente para llamar la atención de las personas, por lo que comenzó primero con repartir volantes, después hablo con algunas personas, buscando que esto generará publicidad, por lo que las personas empezaron a llegar y así se creó la primera oficina Coworking.** Ya que al principio después de un año de estar en Spiral Muse, al no haber casi gente ocupando el espacio, el llegó a pensar que el Coworking, no iba a funcionar. Sin embargo algunas personas que formaban parte de la primera oficina Coworking tomaron esta idea, le hicieron variaciones y empezaron con otro espacio el cual llamaron “Hat Factory”.

Hasta el mismo Neuberg, comenta que el trabajo por un año en Hat Factory y después decidió irse. El se dedica a programar y al encontrar trabajo en Google, participo en la empresa Google Docs y en HTML5, actualmente, trabaja en la empresa Inkling, dicha empresa se dedica a la creación de libros de texto digitales que son interactivos.<sup>42</sup>

Para su creador, este movimiento el cual todavía sigue muy de cerca, se asombra del crecimiento que ha tenido, ya que para el ver que muchos de estos espacios se vuelven profesionalizantes, además de independientes y que hasta existen muchos en franquicias, piensa que es positivo ya que con ello seguirá creciendo esta tendencia.

Como el mismo dice; “Las ideas van del borde la centro”,<sup>42</sup> por lo que para Neuberg, el que existan diferentes modelos de oficinas Coworking, cada una con su esencia, hace que estos espacios sigan existiendo, se genere comunidad, todo un movimiento, para el gusto de cada uno, ya que así cada quien puede tener diferentes opciones de en qué espacio le gustaría trabajar.

Nota: La información sobre el primer espacio Coworking y su creador se encontró en internet, en la página de Deskmarg, no habiendo localizado otra fuente que pueda corroborar o contradecir lo que en ella se indica, ya que no existen más registros en libros, ni en la red.

### 2.3 ¿Cómo funciona?

Antes de hablar sobre el funcionamiento de este modelo de oficinas, hagamos un comparativo entre rentar una oficina convencional y una oficina Coworking desde el punto de vista de una persona que se disponga a ser inquilino de una oficina. Porque conviene el rentar una oficina con este nuevo enfoque:

	Oficina Tradicional	Oficina Coworking
Renta	\$3,500	Sí
Depósito	\$3,500	Sí
Servicios	\$1,000	Sí
Teléfono e Internet	\$600	Sí
Limpieza	\$1,000	Sí
Mobiliario y Equipo	\$7,000	Sí
Sala de Juntas	No	Sí
Inversión Inicial	\$16,600	\$490
Renta Mensual	\$6,500	\$1,280

Fig. 26 Elaboración basada en la tabla de WorkHub México, como se muestra en su página de internet, Fuente: (en línea) < <http://workhub.com.mx/>>.

Nota: 1. Estos precios son en pesos mexicanos.

2. La Inversión Inicial y la renta mensual, es un aproximado de lo que cuesta aproximadamente en el Distrito Federal la renta de una oficina convencional.
3. La Inversión Inicial y la renta mensual en una oficina Coworking, varía el precio dependiendo del espacio Coworking donde se rente, estos precios mostrados son los de la empresa WorkHub, a Julio del 2013.

Viendo esta comparativa, podemos decir que este espacio laboral puede resultar muy conveniente para muchas personas y más por los costos que son muy bajos a lo que es la renta de una oficina convencional.

Su funcionamiento se basa en rentar y compartir dicho espacio, pagando una cuota que puede ser por hora, por día, semana o mes, por un espacio de trabajo, lo que da derecho a que el usuario pueda trabajar de forma individual, además de tener acceso a ciertos servicios complementarios que van incluidos en el precio de acuerdo al paquete que se pague o también pagar por servicios adicionales. Los costos varían de país a país, además de como ya mencionamos depende mucho del perfil de Coworkers que busquen los dueños de dichas oficinas, por lo que muchos formulan atractivos paquetes, para que se vuelva más rentable el usar dichas oficinas. Por lo que con esta modalidad de oficinas no se necesita pagar de rentas por un año y no hay que dejar depósito, pero si pagar una membresía, si se utiliza el servicio por mes.

Muchas oficinas Coworking, manejan un red global, por lo que solo se necesita contar con la membrecía para poder hacer uso de las instalaciones de otras oficinas Coworking en otras partes del mundo que se encuentren afiliadas, por lo que esto también hace que su uso sea muy fácil, si la persona se encuentra fuera de su oficina Coworking habitual.

Cabe resaltar que su modalidad **se basa en tener horarios flexibles y funcionales**, por lo que se adecua de acuerdo a las necesidades del usuario. Entre lo que se ofrece encontramos:

- Espacio para 20, 30, 40 Coworkers (depende de la oficina Coworking, como este estructurada)
- Lockers
- Área para fumadores
- Cocina equipada
- Sala de juntas con proyector
- Servicio de impresión
- Café gratis todo el día
- Terraza
- Internet de alta velocidad (los MB varían según la oficina Coworking)
- Espacio para eventos y Servicio para eventos
- Secretaria
- Sala de Juegos
- Servicios de diseño web, logotipo, marketing online y app móvil disponible con precios bajos.
- Networking
- Préstamo de equipo de cómputo (algunos dan este servicio con costo adicional)
- Cursos, cuando se tiene la oficina en full time

Nota: Estos datos fueron extraídos de varias páginas de internet que ofertan el Coworking, por lo que algunos datos varían dependiendo el país y tipo de usuario a quien va dirigido.

Y aquí surge la pregunta;

### **¿Que obtiene a cambio él usuario de estas oficinas?**

**El uso y servicios de toda la oficina compartiendo sus gastos entre todos los usuarios. De esta forma la persona dispone de un espacio acondicionado como oficina a un bajo costo.** El tener un cubículo, mobiliarios e infraestructura para poder trabajar, con un mínimo de inversión y sin tener que efectuar un derroche de dinero, contando con luz, agua, aire acondicionado, Wifi, espacios comunes, etc. Además de favorecer la colaboración, también se da pie a la innovación, también otro de los beneficios se da al disponer del espacio necesario para poder trabajar, se trata de trabajar en comunidad. Por lo que este tipo de lugares contribuye a la economía de los profesionistas, ya que con pocos recursos, se puede generar contactos, resurgen valores como son, a confianza, el compromiso y responsabilidad. Si bien es cierto se debe hacer mención, que las personas o profesionistas que han uso de estos espacios,

deben ser a fines a esta filosofía de modo de trabajo, para que se cumplan los objetivos de este modelo de oficina.

Sin embargo el que un usuario comparta un espacio con otras personas, a un mismo costo que lo que todos pagan, puede tomarse como un modelo de carácter social, aunque cabe recordar que los usuarios firman un contrato donde no pueden hacer cosas que afecten el habitat de los demás, por lo que no es que al compartir el espacio puedan hacer o deshacer a su gusto aunque estén pagando, ya que al final todos tiene los mismos derechos, al ser iguales en su uso y si alguien hace mal uso del espacio o infringe en las normas de conducta, no se le permitirá ser parte de la comunidad.

Otro de los puntos a señalar que **obtiene el usuario es la productividad, además de eficiencia más que nada en los costos, el formar parte de un entorno laboral, el compartir conocimientos, información y la relación que se forma con otros usuarios**, lo que se traduce en relaciones co-laborales, ya que aquí las personas no llegan a vender ideas, proyectos, etc, sino lo que se forma es que con el paso de los días surge un compañerismo el cual desarrolla compartir experiencias, se obtienen opiniones, además que se obtiene sinergia a los proyectos y esos son aspectos que tienen un extra a la hora de trabajar.

### 2.3.1 Perfil del Coworker

La oficinas Coworking pueden ser utilizadas por cualquier tipo de personas, no están segmentadas para algún sector en específico, las cuales pueden tener diversidad de perfiles, el usuario mientras pague su costo puede hacer uso de dichas oficinas, sin embargo podemos decir que las personas que utilizan este servicio son profesionistas que se sientan cómodos con la movilidad, que no tengan ningún problema con no tener un espacio físico propio para trabajar, que su modalidad de trabajo sea diferente al esquema normal de trabajo igual a oficina y que este compenetrado con el uso de la tecnología para laborar. Lo único que necesita un Coworker es tener una laptop y adaptarse a su nuevo espacio laboral.

**Puede haber desde jóvenes emprendedores, profesionistas independientes, Community managers, Freelancers, administraciones públicas y hasta las pymes de todos los diferentes sectores que existen y actualmente se emplea en empresas multinacionales, al final se comparte un mismo espacio.**

Para Deskmag que es una revista digital, la cual está dirigida a toda la comunidad Coworking, en una encuesta realizada en el 2012, un 54% corresponden a trabajadores Freelance, así como la edad que promedio de los usuarios es de 34 años, un tercio de la población que utiliza este servicio son mujeres y dos terceras partes la conforman hombres, dicha encuesta la realizaron en 24 países de todo el mundo donde existe la presencia del Coworking, mostrando además que los emprendedores que trabajan en

estos espacios la mayoría pertenecen a industrias de medios de comunicación o de áreas creativas.<sup>43</sup>

Una de las cosas que caracteriza a un Coworker es que prefieren tener su oficina cerca de su casa, por lo que según estudios recabados en la 2ª Encuesta Mundial sobre Coworking 2011/2012, dos tercios de los usuarios de estas oficinas en el mundo, viven a lo más a 20 min de su lugar de trabajo, pero sobre todo uno de cada cuatro usuarios se encuentra a tan solo 10 min de sus oficina.<sup>43</sup>

**Otro dato importante para señalar sobre dicha Encuesta es que el 34% de los usuarios se traslada a su lugar de trabajo en transporte público, el 17% en bicicleta y el 14% a pie, aunque también un 34% lo hace en automóvil propio, sobre todo en las ciudades de Estados Unidos. Por lo que nos hace ver que el usuario busca una movilidad que le permita ocupar más su tiempo sin pasar largas horas en el tráfico o que en su desplazamiento se pierdan horas hombre.**<sup>44</sup>

Además de que los Coworkers son urbanistas que les gusta interactuar con la comunidad, buscan algo que les genere identidad con el medio en el que viven, tiene conciencia del espacio en el que habitan y laboran, aunado a que les gusta estar en un espacio de convivencia social, se han ido adaptando a los distintos procesos de transformación que su ciudad va teniendo y van siendo parte de ese cambio.

Algo que debemos hacer mención es que los Coworkers al tener una cultura diferente sobre compartir el espacio físico propio para laborar, esto hace que muchas veces se conviertan en miembros de varias oficinas a la vez, teniendo membrecías en diferentes espacios Coworking, ya sea que cambien de lugar por su estado de ánimo, porque quieran ver personas diferentes para laborar o porque estén en otra ciudad o país laborando, más bien lo habitual es que según en promedio un 34% forme parte de varios espacios a la vez.<sup>44</sup>

Sin embargo existen personas que solo asocian los espacio Coworking a los jóvenes que son expertos en tecnología, pero esto solo es un mito, porque la realidad es que van personas que cuenten con la mayoría de edad, de distintas edades, que son profesionistas de distintos campos laborales. Además de que no solo las carreras profesionales convencionales está haciendo uso de estos espacios, actualmente encontramos científicos, o pensadores y hasta inventores, también existen las empresas que por su tipología de negocio, necesitan instalaciones o equipos diferentes a una oficina para convertir las oficinas en talleres.

Por ello el perfil del Coworker es tan variado, pero sin excluir a nadie, solamente es buscar el espacio ideal que se acople al lugar que estas buscando y que el usuario forme parte de esa comunidad, generando identidad.

---

<sup>43</sup> Como se describen en su página Deskmag es el magazine de Coworking, de sus espacios y su gente, sobre el nuevo tipo de trabajo y sus lugares, cómo se ven, cómo funcionan, cómo se puede mejorar y cómo trabajamos en ellos, <http://www.deskmag.com/es>

<sup>44</sup> <http://www.coworkingspain.es/magazine/2-encuesta-mundial-de-coworking>

## 2.4 Ventajas y desventajas del Coworking

Para poder saber porque esta tendencia está teniendo tanto éxito en el mundo, diversos estudios han surgido ya sea a nivel mundial o de acuerdo a cada país, midiendo con ello diferentes factores, pero lo más primordial el grado de satisfacción que estos espacios dan, además de preguntar experiencias de los usuarios y con ello sacar conclusiones acertadas y reales sobre cuáles son las ventajas y desventajas que representa el usos de estos espacios y su contribución al mundo.

Siendo un espacio compartido, con ambiente agradable, donde surge la sinergia entre las personas, se crea una comunidad con miembros de diversas profesiones donde se complementan unos con otros, sin embargo a pesar de las cosas buenas antes descritas, podemos encontrar también otras que pueden volver no tan ideal este espacio para laborar.

Primero hablemos sobre ciertas ventajas sobre esta tendencia, en las cuales encontramos;

- La alternativa sobre una oficina convencional, sobre todo para las pymes o personas que comienzan su empresa, o sea los emprendedores, ya que se convierte en algo simple y una forma muy fácil de tener una oficina, más que nada se convierte en un espacio accesible para poder laborar.
- Ahorro en los costos, como ya habíamos puesto anteriormente en el apartado 2.2 sobre cómo funciona el Coworking, se expuso una tabla de costos de una oficina convencional sobre una de Coworking, encontrando que el costo es mucho más bajo al utilizar estos espacios, aunado a los servicios que ofrecen, por lo que la renta de un lugar Coworking se considera un ahorro de hasta un 80% aproximadamente sobre la renta mensual de una oficina tradicional.
- Relaciones Multidisciplinarias, hablando sobre lo esencial que representa esta forma de laborar, se da uno de sus principios que es colaborar, además de la cooperación que se da entre sus usuarios, por lo que al haber distintos profesionistas de diferentes ramas hace que se puedan conocer personas variadas como también el que ellos puedan participar ya sea de manera activa o pasiva en proyectos, al final se trata de integrarse a una nueva comunidad, generando un sentido de pertenencia.
- Áreas comunes y servicios complementarios, el trabajar en una oficina que tenga un espacio donde las personas puedan tomar un descanso o tener un espacio para la creatividad, puede incentivar a muchas personas a laborar, el poder desestresarse mientras toma una taza de café en una sala o en una terraza y poder platicar con más personas genera un ambiente agradable y a la vez de compañerismo, es por ello que muchas empresas actualmente están buscando por darles más de este tipo de espacios a sus trabajadores, los servicios complementarios que puede ofrecer una oficina Coworking van desde asesoramiento, secretaria, sala de juntas, paquetería y mensajería, etc, servicios que pueden ser incluidos o cobrados extras en la renta mensual.

- Solución al aislamiento, ya que para las personas que trabajan desde sus casa, es una forma de integrarse al mundo laboral y no perder clientes, seguir activos laboralmente, además de quitar los distractores de trabajar en casa.
- Beneficios Sociales, generan un entorno social que crea identidad a una comunidad, se da una integración entre las personas y con ello se forman redes sociales, al final el resultado es un sentido de pertenencia a algo, las personas acaban volviéndose amigos. Además de que el Coworker se vuelve amigable con su entorno, con el medio ambiente, tratando en la mayoría de los casos ser proactivo en acciones para su ciudad.
- Renta de diferentes espacios a la vez, está modalidad de oficina ofrece a los usuarios de ciertos espacios poder utilizar sus instalaciones en todo el mundo pagando una mensualidad, la cual hace que el usuario se mueva por diferentes espacio Coworking, también podemos ver que al ser un precio bajo de renta de espacio, los usuarios pueden pertenecer a diferentes lugares de oficinas en su misma ciudad y así ellos integrarse a diferentes comunidades Coworkers.
- Incubadora de empresas, al tener muchos talentos en un mismo lugar, generando ideas o innovando con proyectos, el poder colaborar con diferentes actores de diversas carreras profesionales, hace que muchos de estos proyectos se concreten y realicen, por lo que en varios caso se han formando nuevas Pymes, con ello abriendo oportunidades de trabajo, dinamizando el empleo en la ciudad.
- Estar cerca de casa, actualmente en diversas ciudades se construyeron ciudades dormitorio, por lo que para muchos el trasladarse de sus casa al trabajo y viceversa es perdida de horas hombre, está nueva modalidad, permite que el usuario tenga su espacio laboral cerca de casa y además evitando generar tráfico o el uso excesivo del automóvil, al final el trayecto de ir al trabajo no se convierte en una experiencia titánica.
- Funcional, ya que no se necesitan tramites tediosos como cuando se renta una oficina convencional, no necesitas avales, contratos por mucho tiempo, clausulas engorrosas, o pelearse con el dueño por la falta de algún servicio, etc. En estos espacios lo único que se necesita es pagar tu cuota, dependiendo de ella es el uso de la oficina, por lo que su uso se vuelve funcional, para cualquiera.
- Precios, los cuales son accesibles y lo mejor es que todas las personas pueden saber el costo de sus servicios, ya que son publicados en sus páginas de internet.

Como podemos ver, ventajas muchas, estás fueron solo algunas de las se pueden considerar las más generales, aunque claro cada persona puede tener otras ventajas más personales, por lo mismo estos espacios son ideales para todos, sin excepción alguna.

Por otra parte, como todo siempre existe el lado malo, ya que no existe nada perfecto, así como tenemos muchas cosas buenas, también encontramos puntos negativos, los cuales tal vez no hacen tan factible su uso, todo depende del enfoque en que uno lo vea, cada espacio puede tener pros y contras, cada usuario mide de acuerdo a lo que busca si le es funcional o no.

Por lo que a continuación mencionamos algunas desventajas;

- No es factible para pequeños grupos, el problema radica en que cuando se quiera rentar estos espacios para pequeños grupos de personas el precio que se paga, algunas veces es equivalente a lo que se paga por una oficina convencional. Por lo que no se presenta como una solución para empresas que sean conformadas por más de 4 personas.
- Privacidad, en los espacios Coworking es difícil tener privacidad a la hora de trabajar, por lo que si la persona no le gusta trabajar con mucha gente alrededor, por considerarlo como distractores, está no es una opción de oficina. Además de si requieres dejar cosas muy importantes como contratos, dinero, etc, puede convertirse en un poco problemático no tener un lugar propio para guardar ello, aunque en algunos lugares ofrecen lockers, recomiendan no guardar cosas de mucho valor, para evitar problemas al interior de la comunidad por la pérdida de algún objeto de valor.
- Ruidos, puede ser una molestia para muchos, ya que en esos espacio no se permite, tener volúmenes de música altos, el volumen de las conversaciones debe ser moderado, al final no se debe molestar a otros usuarios con ruido o molestias que se generen por este problema.
- Mobiliario, ciertas carreras necesitan de mobiliario espacial para trabajar y si el espacio no cuenta con el trabajo simplemente no puede salir, por lo que antes de ir a trabajar a cualquier espacio Coworking, uno se debe percatar si cuentan con el mobiliario que uno requiere para poder trabajar.
- Servicios, a lo mejor el usuario necesita sacar un volumen alto de fotocopias, o hablar todo el día por teléfono porque así lo requiere su trabajo, por lo que no es una opción el tener que estar utilizando los servicios de otros usuarios y saturarlos, ya que llega a ser molesto, o te cobrarían más por su uso, el cual a veces puede ser igual a tener un espacio propio.
- Horario, las oficinas Coworking, solo ofrecen cierto horario para laborar, el acceso a sus instalaciones no es de 24x7, por lo que si la persona necesita quedarse muy tarde a laborar no le será posible, ya que debe respetar los horarios que le indican en el contrato para poder estar en el lugar.
- Normatividad, como este tipo de espacios es nuevo, no existe todavía ningún órgano público, reglamentación, legislación, etc, que jurídicamente respalde a sus usuarios o a los mismos espacios en sí, por lo que al no haber un órgano que regule su funcionamiento o que cumpla con ciertas condiciones, hace que cada espacio se desempeñe a su manera.

Estos son algunos de los inconvenientes que podemos encontrar en esta nueva modalidad de oficinas, por lo que a la hora de rentar un espacio de oficina ya sea tradicional o Coworking, se pueden tomar en cuenta estas consideraciones generales, para poder decidir cuál será el mejor lugar para rentar.

### 3. Una mirada global a este fenómeno

---

#### 3.1 Coworking a nivel mundial

Si bien una ciudad necesita de ciertas acciones y cuestiones para atraer inversiones y generar una actividad económica en movimiento, el que una ciudad ofrezca y tenga una calidad de vida, conformada por una innovación social, pero sobre todo motive e infunda el desarrollo humano, son los retos que enfrentan las ciudades hoy en día y serán estos factores la pauta para que se apueste por este tipo de ciudades en el mundo.

Actualmente en algunos países se promueve la idea de **“los ecosistemas urbanos de innovación”**, tal vez estos conceptos no son nuevos, pero se están convirtiendo en conceptos de moda para algunos países, donde su importancia son las conexiones, la autonomía, el mínimo de financiación y sobre todo su buen funcionamiento. Sus propiedades como las describen algunas ciudades españolas que están muy comprometidas con este tipo de proyectos, podemos encontrar que son la colaboración, el sentido de comunidad, la sostenibilidad, adaptable, flexible y la gestión ante la diversidad de las oportunidades que se presenten.

Y es que en los gobiernos, así como la sociedad, en general, se han dado cuenta que las ciudades no pueden ser ciudades dormitorio, que **las ciudades para ser activas, necesitan de “ciudades vivas”, donde los espacio urbanos deben generar actividades productivas**, por lo que la apuesta del hoy por hoy es generar ciudad, de aquí que el concepto de innovación sea tan sonado en cualquier rubro de la sociedad, buscando ante todo promover dinámicas que se conviertan en innovadoras y así convirtiendo a la ciudad en cosmopolitas, dándole oportunidad a la diversidad, al cambio, al talento.

Es por ello que **el Coworking como un modelo de colaboración, emprendimiento y de cooperación**, sea tan llamativo para muchos países y que empiece a crecer en el resto del mundo, ya que forma parte de las tendencias que está adoptando la sociedad actual al ir cambiando su manera de ver el espacio tanto laboral como en el que conviven y habitan los individuos.

A pesar de ser un invento que surgió en Estados Unidos, poco a poco ha ido tomando fuerza en todo el mundo, claro está adaptándose a las necesidades locales de cada país. Incluso mejorando este modelo de oficina y trabajo, buscando ante todo que sea una filosofía de trabajo y negocio, que sea adoptado cada vez más por las personas por lo cual ha ido creciendo la comunidad a nivel mundial.

Desde su comienzo en el 2005 hasta el 2012 según información encontrada en el sitio de internet de Deskmag, se encontraban 1,779 espacios Coworking en todo el mundo, pero sobre todo su crecimiento se dio en países como España, Australia y Japón, además de que en Europa dicho movimiento ha ido creciendo muy por encima de lo que se está dando en Estados Unidos, aunque este país es el número uno en oficinas Coworking en todo el mundo, al tener el mayor número de ellas, la diferencia radica en

que los espacios son más grandes, casi el doble de lo que se encuentra en Europa, por lo que al ser más espaciosos, tienen más número de miembros.<sup>44</sup>

Según dicha nota nos habla que se considera un aumento de estos lugares de más del 93% en el 2012, cifra que aumento considerablemente del 2011 al 2012, ya que en el año pasado se contabilizaban en Estados Unidos la cantidad de 700 espacios y un poco más de la misma cifra en el Unión Europea, siendo Alemania el país con mayor numero de espacios llegando a los 167, seguido de España con 114 espacio y Gran Bretaña con 98, cifras que aumentaron en el año 2013.<sup>44</sup>

Sin embargo a pasar que el mayor numero de espacios se reparte entre los Estados Unidos y la Unión Europea, se debe resaltar que en las regiones de Asia, Latinoamérica y Oceanía, dicho movimiento está a la alza y se produce un aumento significativo sobre todo en países como Australia, Japón y Brasil.<sup>44</sup>

**Si bien es cierto la crisis ha impulsado a que el Coworking tenga auge, lo cierto es que con crisis o sin ella, este modelo de oficina está teniendo éxito, convirtiéndolo en un fenómeno en aumento, formando con ello para el presente y futuro una sociedad la cual laboralmente será colaborativa y compartida.**

Y es que estos espacios, no solo son un lugar para trabajar, en cada país existen lugares personalizados y diversos, con una amplia variedad para escoger el mejor lugar para trabajar, aunque también empiezan a surgir empresas que les rentan sus espacios a Freelancers, acoplando áreas específicas para el Coworking, con contratos a corto plazo y con ello formando redes tanto internas como externas con la misma empresa.

Por otra parte se puede observar que en recientes encuestas del 2012 hechas por la revista digital Deskmag, encontraron que un 58% de personas que actualmente trabajan en un espacio Coworking, antes laboraban en su casa, por lo que al decidirse a cambiar en esta modalidad, pudieron vislumbrar las ventajas en sus trabajos ya sea productivamente o en la parte de sociabilidad, generando con ellos fuentes de trabajo.<sup>43</sup>

También debemos hablar que tan rentables son los espacios Coworking tanto para el usuario como para el propietario; si lo vemos de parte del usuario, es más que claro porque se abaratan los costos, además de que no se requieren de contratos forzosos y el usuario busca lo que mejor se acople a su bolsillo, necesidad y gusto. Si lo vemos del lado del propietario el retorno de su inversión se ve reflejado aproximadamente en dos años, según lo indican algunos propietarios de diferentes partes del mundo. Pero si nos trasladamos al entorno en general, pues encontraremos que estos lugares proporcionan grandes beneficios a la comunidad, como primera instancia al lugar donde están, ya que empieza a generarse economía local, para las personas que trabajan en los alrededores, además se representa en que se active la economía en los negocios de los alrededores, pero sobre todo representa una interacción entre los vecinos y los nuevos trabajadores, generando lazos de comunidad.

**Y es que es una realidad que el Coworking se ha vuelto un éxito en el mundo, a pesar de algunos factores que a veces se ponen en contra siendo el más grande el tiempo en que los espacios se vuelven rentables, como lo es el 72% de dichos lugares alcanza su rentabilidad justo dos años después de estar funcionando, aunque según encuestas el porcentaje podría hasta ser mayor.<sup>44</sup>**

Por otra parte el que labora en ellos como los dueños de estos lugares, están consiguiendo beneficios, gracias a esta nueva metodología de espacio-trabajo.

Aunque claro está si existe un porcentaje bajo de lugares Coworking que no ha tenido el éxito esperado y es porque sus ingresos son muy bajos o no han tenido la publicidad debida, más sin embargo son pequeños casos. **Porque para la mayoría su rentabilidad radica en que cobran cuotas anuales y por otra parte por el cobro de espacios mensuales. Claro está que entre más usuarios tenga un espacio de estos sus ingresos serán mayores, ya que por el uso de los servicios se percibe mayor rendimiento.**

Estos lugares se han hecho famosos en todo el mundo, ya que el abrir este tipo de espacios, se han podido identificar algunos elementos que lo hacen atractivo y rentable, ya sea como fuente de empleo y el desarrollar nuevos espacios de oficina, es lo que más ha atraído a que inversionistas miren con buenos ojos este tipo de desarrollos, por así llamarlos.

Es que se habla de beneficios, donde las cifras muestran que el 70% de estos espacios que cuentan con más de 50 miembros, genera innumerables beneficios tanto económicos, como sociales, así como lugares que solo tienen menos de 50 miembros su rentabilidad está en el 40% y que de cada cinco lugares, uno es el que maneja perdidas. Por lo que se ha llegado a comprobar que entre más miembros tenga el lugar, su rentabilidad será más alta, como dato importante es que la economía de escala afecta directamente a este tipo de lugares.

Cabe exaltar que algunos factores también determinan el grado de éxito que tendrá estos lugares, como son la edad que tiene el espacio, por lo que abrir un espacio, el que sea nuevo, reciente, influye en que los beneficios no sean los esperados a primera instancia, después se tiene el número de miembros que es muy importante ya que la relación que surge entre la edad del lugar y el número de clientes impacta significativamente, ya sea para bien o para mal y al final se tiene que los dueños de dichos espacios, así como su personal que lo atiende, deben de ser conscientes de que la rentabilidad es a largo plazo y que su éxito será en función de cómo se trate a los clientes, su administración que se tenga del lugar y las constantes innovaciones, integración de los miembros y dinámicas que se tengan en el espacio Coworking.<sup>45</sup>

Por lo que según cifras de Desmarg, los caso de espacio que no tuvieron éxito son pocos, ya que nueve de cada diez lugares como estos se consideran rentables al paso de dos años, alcanzando su rentabilidad entre el primer y segundo año, si contamos los casos de éxito tal vez parecerían pocos, más sin embargo cabe aclarar que este fenómeno es reciente y el factor edad en el sector es joven por lo que se necesita que

---

<sup>45</sup> ¿Son rentables los espacios de Coworking?, artículo del 24/05/2012, <http://www.deskmag.com/es>

pasen más años, para poder calcular el grado de éxito en todo el mundo y poder decir con números más precisos la realidad de este fenómeno.<sup>45</sup>

También por otro lado no quiere decir que los espacios deben ser muy grandes para funcionar, existen casos de éxito de lugares pequeños, con pocos espacios rentables de Coworking que son de capacidad limitada y que a la vez no están dispuestos a que el número de usuarios sea excesivo, porque tratan de tener seleccionado a las personas que comparte en el lugar y esto no quiere decir que no pueda ser un buen negocio, claro está que tal vez su rentabilidad no sea tan grande, pero siguen manteniéndose, como nos dicen la encuesta levantada por Deskmag en el 2012, **un tercio de los negocios encuestados aseveraron no contar con pérdidas aún pasando ya dos años de su funcionamiento y que siguen vigentes.**<sup>45</sup>

Por lo tanto, como es un fenómeno reciente, se empiezan a generar encuestas a nivel mundial, por un lado tenemos la 1° Encuesta Mundial sobre Coworking realizada en el 2011, que arroja los primeros datos de este tipo de lugares, donde se pudo percibir que era un fenómeno a la alza porque habían aumentado considerablemente el número de espacios Coworkings llegando a duplicarse del 2010 al 2011, siendo de 350 espacios a 650 los lugares existentes. **Se pudo ver la edad de los usuarios que oscilaba entre los 25 a 30 años y que muchos de ellos llevaban aproximadamente 11 meses aproximadamente utilizando este tipo de oficinas.**

**Además que los mayores usuarios trabajaban en áreas creativas o de internet,** siendo principalmente desarrolladores web o programadores, después otras áreas como diseñadores gráficos o de relaciones públicas, lo que fue más significativo es que la mayoría de ellos expresaba que gracias a este tipo de lugares se magnifico su desarrollo laboral y crecieron sus redes laborales, teniendo un efecto positivo en su trabajo. Siendo proyectos que por lo regular duran no más de una semana de elaboración o más de un mes, por lo que el uso de este tipo de espacios los beneficia en costos.<sup>46</sup>

Entre otros datos más específicos que se encontraron, datos que fueron muy útiles tanto para los realizadores, como para el público en general porque ha sido un parte aguas para este fenómeno, por lo que desde ahí fue cada año se empezó a generar dicha encuesta, en el 2012 se realizo la 2° Encuesta Mundial sobre Coworking, revelando que muchos de estos lugares se encontraban ya en vísperas de ampliarse u otros que recién estaban empezando en el negocio.<sup>46</sup>

**Las cifras que arroja dicha encuesta fueron muy alentadoras y hasta los especialistas hablaron sobre la evolución de dicho movimiento.** Mostrando que muchos de estos espacios, buscaban la opción de abrir su segundo o tercer espacio Coworking, o también otros sus planes fueron el cambiar a lugares más grandes, buscando mejoras y expandir su red de clientes. Mostrando la encuesta que los lugares que buscaban ampliarse si tenían entre 6 y 12 meses eran muy poca la expectativa de

---

<sup>46</sup> Artículo publicado por THE Coworker'S Profile, traducido por Deskmag, 19/03/2011, <http://www.deskmag.com/es>

ampliarse, solo un 24% de ellos lo consideraba entre su planes, en cambio si se habla de aumentar el número de socios, eso sí estaba entre sus prioridades.<sup>47</sup>

Se mostro que tanto los usuarios como los dueños, son muy optimistas en el panorama que se esperaba para el 2012, ya todos ellos vislumbraban que el número de usuarios creciera y con ellos las dos partes aumentará ingresos, además de seguir generando comunidad. Además de que se demostró que la mayoría de sus usuarios se encontraba contentó por el uso de este tipo de oficinas, la forma en que se trabaja en ellas y el uso del espacio y que por ello se piensan quedar más tiempo utilizando estos lugares.<sup>47</sup>

Y ya para el 2013, se está realizando la 3° Encuesta Mundial sobre Coworking, donde aparte de estudiar cómo se está comportando el movimiento, se busca entender en qué fase se encuentra este movimiento, además de buscar y fomentar el uso de estos sitios, aumentando su número de usuarios, así como también se compararán los años anteriores y como se han ido comportando y cuál ha sido su evolución a lo largo de estos años. Por lo que para muchos es muy importante la participación de los usuarios como de los gestores de los espacios y hasta de los no Coworkers, permitiendo con ello ahondar en el éxito y el crecimiento de estos lugares.

La encuesta dura dos semanas y dichos datos que se arrojen se hará un análisis el cual lo presentarán en la Coworking Europe Conference que se realizó los días 11,12 y 13 de noviembre del 2013 en Barcelona.



Fig. 27 Fuente: (en línea) < [www.deskmag.com](http://www.deskmag.com) >

Por otra parte no solo se han generado encuestas a nivel mundial, sino también este fenómeno ha llegado a abarcar más, como es el caso de las diferentes conferencias y encuentros que se imparten en el mundo, se han creado foros especiales para compartir tanto los Coworkers como los dueños de estos espacios, agentes públicos y la iniciativa privada, público en general y hasta nuevos administradores de lugares

---

<sup>47</sup> <http://www.deskmag.com/es/espacios-de-coworking-previsiones-para-2012-escuenta-cotrabajo>, publicado el 24-05-2012

Coworkings con ello se ha generado que puedan tener información, acercamiento de las partes y conocimiento de lo que está pasando en su entorno conforme se va desarrollando este movimiento.<sup>48</sup>

Más que nada lo que se intenta hacer con este tipo de eventos es que se siga teniendo el respaldo de la comunidad en general, así como impulsar a que se difunda y al mismo tiempo promover y ver en qué momento se encuentra este fenómeno, ya que al ser una tendencia que va modificándose rápidamente dependiendo de las necesidades tanto locales, de cada ciudad y de sus participantes, se necesitan tener acciones y generar éstas para que vaya evolucionando y no se estanque.

Dado que este tipo de eventos han hecho que asista una gran variedad de personas y que las acciones que se están teniendo logran un impacto positivo tanto en Europa como en Asia y Estados Unidos, donde en diferentes ciudades se han dado cita la evolución de dichos eventos.

Uno de estos eventos ha sido la primera y segunda edición del Coworking Spain Conference 2012 y 2013, ya que a España se le considera en especial Barcelona, como la capital del Coworking, ya que aquí se ha tenido una importante participación de este movimiento, donde su colaboración sobre impartir el conocimiento de lo que es el Coworking, a pesar de la crisis que viven actualmente, ha rendido frutos, generando comunidad, creando valor para sus ciudad.

Por otra parte, la Coworking Europe Conference en sus ediciones de Bruselas, Berlín y París desde el 2011, que empezaron estas conferencias en años anteriores y en el 2013 en Barcelona teniendo como marco una asistencia de 300 personas aproximadamente por evento, cada año el tema central de las conferencias ha cambiado de acuerdo a como se ha ido desarrollando el movimiento del Coworking, en parte porque el aumento de la apertura de lugares Coworking, además de el rol que juega la economía local y mundial, el desarrollo de lugares de trabajo, así como también el tema de los desarrollos inmobiliarios siendo este tal vez un parte aguas muy importante en el futuro que tendrán estos lugares.<sup>48</sup>

**Lo que sí está muy claro es que siempre en cada conferencia, taller o platica sobre Coworking, se habla mucho sobre la parte de la colaboración y el papel que juega la sociedad, tanto en el desarrollo de modelos sociales y de trabajo, como en avanzar a nuevas tendencias en general.**

También debemos hablar sobre el fenómeno que se ha generado en el internet y es que no solo la comunidad Coworking se encuentra en los espacios Coworking o en las instalaciones destinadas para esta actividad, sino además las redes sociales, en sitios de información, en las redes digitales, en un sin fin de lugares en la red donde se puede encontrar todo lo relacionado con este fenómeno, innumerables lugares de búsqueda, así como la mayoría de los espacios Coworking cuentan con su propia

---

<sup>48</sup> <http://www.deskmag.com/en/-GCUC-Spain-Europe-Asia-evolution-coworking-conferences>, publicado el 22-05-2013

página de internet y así como en todos los medios sociales, tiene ya sea cuenta de Facebook, Twitter y hasta Instangram.

**Tal es el caso de la primera y a hasta la fecha única pagina creada con todo lo relacionado con el Coworking, donde se encuentran noticias, enlaces, consejos, comunidad Coworking, eventos y más, su nombre Deskmag y así como ellos se describen en su página de internet; “es el magazine de Coworking, de sus espacios y su gente.”**

Y es que ellos al hablar sobre el Coworking, detallan que el lugar de trabajo, la forma en cómo se labora y la calidad de estos factores son muy importantes, donde hasta hace poco los cánones laborales dictaban un esquema de trabajo muy diferente al que se viene viviendo hoy en esos días, lo que ellos buscan es hablar sobre esta nueva forma de trabajar, los lugares, el cómo se ve, cómo se vive esta dinámica y cómo se puede ir modificando y cambiando para bien.<sup>49</sup>

Es por ello que en el mundo el Coworking, llevo y llevo para quedarse, empieza a formarse gran interés sobre esta oportunidad de hacer negocios y generar trabajo, como dice Sande Gorgart, vicepresidente regional occidental de la empresa Regus:

***“Es una evolución natural de la tecnología...Es una mezcla de tecnología y la gente cada vez más inteligente sabe cómo obtener un uso eficiente de su espacio... Hoy en día un empleado de oficina puede ser móvil y un empresario en la marcha simplemente estar perdiendo dinero mediante el pago de una oficina de tiempo completo”.***<sup>50</sup>

Por lo que más que una cuestión de moda, también empieza a tener impacto en lo laboral, social y global, teniendo como resultado una idea inspiradora y rentable, ya que por medio de el uso de la tecnología se puede ser económico y productivo, ya que en el mundo globalizado en el que vivimos, es reinventarse o morir. Y está idea simplemente va revolucionándose cada vez, año con año, abarcando diferentes zonas, como son incubadoras de empresas, en el arte, en la música, en la tecnología, en la parte social con los centros comunitarios, lo que significa que el Coworking está influenciando a toda una industria, apoyando la economía y que a su vez se basa en la aportación del conocimiento humano.

### **3.2 Ejemplos de Coworking en diferentes países.**

A la par del crecimiento de los emprendedores, las pequeñas y grandes ideas, así como las pequeñas empresas que han ido surgiendo, también las oficinas Coworking han aumentando en el mundo entero, dando como resultado que a la par del crecimiento exponencial de los emprendedores, acreciente la demanda por oficinas de esta índole. Además de la publicidad que se ha hecho sobre estos lugares ha sido mucha, ya que la mejor publicidad es la de un Coworker activo y las redes sociales, es por ello que como

---

<sup>49</sup> <http://www.deskmag.com/es/about-us>

<sup>50</sup> <http://www.forbes.com/sites/karstenstrauss/2013/05/28/why-coworking-spaces-are-here-to-stay/>

ejemplos podemos exponer muchos, de diferentes países, diferente densidad y hasta usos.

Como dato importante cabe resaltar que **España y Australia son los países que cuentan con el mayor número de espacios Coworking per cápita**, sin embargo Estados Unidos es el país con mayor número de puestos de trabajo Coworking por habitante. Cabe resaltar que New York, Londres y Berlín son consideradas “zonas calientes” esto quiere decir que a nivel mundial son las ciudades con mayor número de espacios Coworking, un claro ejemplo es que New York cuenta con 68 oficinas Coworking, una cifra muy alta para lugares de oficinas de este tipo.<sup>51</sup>

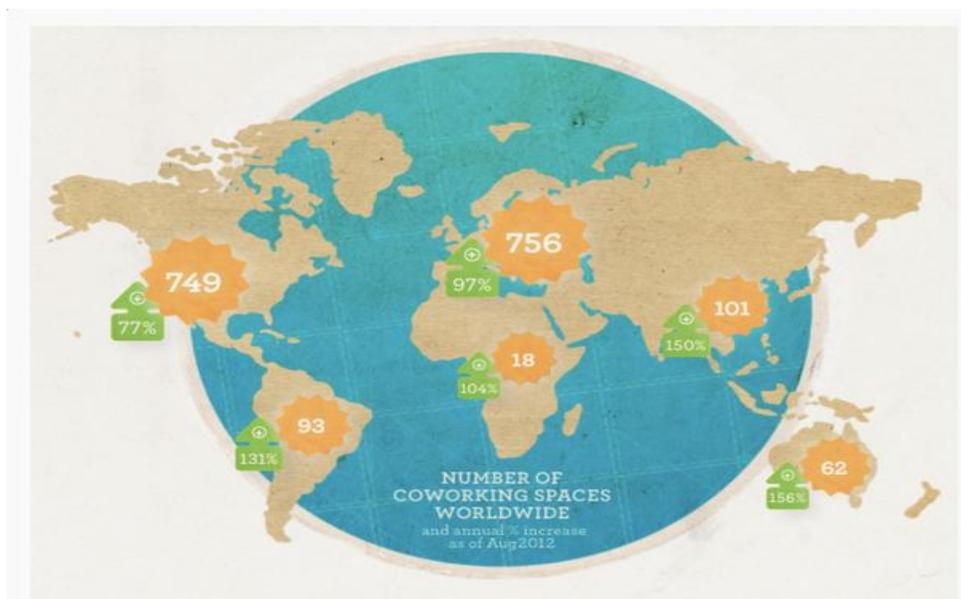


Fig. 28 Fuente: (en línea) < [www.deskmag.com](http://www.deskmag.com) >

Son muchos los ejemplos y no se trata de hablar sobre todos los lugares Coworking, es por ello que en este apartado solo resaltaremos unos cuantos ejemplos representativos de diferentes ciudades, que ya sea por la ubicación, su tamaño o su precio llaman la atención o podrían llamar la atención de quien fuera nuevo en este concepto o estuviera buscando un espacio Coworking, sin hacer crítica solo haremos mención de ellos.

Como primer ejemplo exponemos a España dado que de aquí son muchas las oficinas Coworking que podemos encontrar, se expondrán dos ejemplos de este país, para tener un mejor panorama de lo que se está viviendo en esta tendencia de oficinas.

<sup>51</sup> <http://www.deskmag.com/es/1800-espacios-de-coworking-en-todo-el-mundo-535>

## IMPACT HUB MADRID



Fig. 29 Fuente: (en línea)  
< <http://madrid.impacthub.net> >

Es un espacio Coworking situado en c/ Gobernador 26, Madrid, 28014, España.

La idea se generó por ocho personas en el 2007, teniendo como propósito, el crear un lugar donde la inspiración y el impulso formara innovadores.

Sus Instalaciones en Madrid abrieron sus puertas al público en el 2009, teniendo entre sus usuarios a freelancers, artistas, ONG's y lo que llaman start-ups. Y en su página se puede encontrar que cuentan con 200 emprendedores de diversas categorías, agremiados a sus espacios Coworking, todo esto con base en la integración e interacción social.

Su misión se basa en *“unir a los emprendedores e innovadores sociales para crear una atmósfera de fértil intercambio de ideas y apoyos”*. Su visión es *“apoyando la innovación social ahora, desde el HUB hacia el mundo”*.<sup>52</sup>

En su página de internet podemos encontrar que se describen como una **comunidad internacional de emprendedores e innovadores sociales**, por lo que sus estándares marcan siempre la parte social de la empresa, además de la tecnología y la sostenibilidad, este Hub es parte de una comunidad integral de espacio Coworkings que se encuentra alrededor del mundo y que cuenta con un número de 5,000 miembros en sus filas.

Su espacio en Madrid cuenta con 230 miembros, se enfoca en crear proyectos que tengan que ver con la parte social, educativa y cultural, por otra parte tratan de generar un ecosistema emprendedor, el cual en colaboración con los miembros se van desarrollando redes que tiene como fin crear proyectos sin ánimos de lucro.<sup>52</sup>

En este espacio podemos encontrar la fusión de una oficina convencional, una cafetería, una cocina, además de una biblioteca, así como una sala de juntas, también una sala para “coaching”, áreas privadas, un laboratorio para desarrollo de proyectos de innovación, también tiene salas para reuniones, un lugar abierto donde según ellos se hace un “hotdesking” el cual el usuario reserva su estación de trabajo y la libera cuando ya no la utilice, para que otro usuario haga uso de está, este diseño de oficina bajo un ambiente sostenible, innovador, arquitectónicamente confortable y hogareño, así como visiblemente atractivo.

Sus tarifas las podemos encontrar en su página de internet, como a continuación se muestra:

---

<sup>52</sup> <http://madrid.impacthub.net/>

servicio	HUB Conecta Basic	HUB Conecta Active	HUB 25	HUB 100	HUB Sin límites	HUB Puesto Fijo
Precio	12 €/mes 110€/año	20€/mes 180€/año	75 €/mes	150 €/mes	200 €/mes	250 €/mes
Horas de espacio al mes (no acumulables)	0h	5h	25h	100h	Sin limite**	Sin limite (24/7)
Formación y talleres	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Pertenencia a la red internacional HUB	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Acceso a la plataforma virtual HUB net	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Horas de salas gratis (salas de 4pers.)	✗	✗	5h	10h	15h	ilimitadas
Dto. en alquiler de salas	✗	20%	30%	50%	70%	70%
Buzón y taquilla	✗	✗	✓	✓	✓	✓
Oficina virtual***	40€	40€	35€	25€	✓	✓

**Day pass**  
Disfruta de una sesión de trabajo en el HUB Madrid sin necesidad de hacerte miembro.  
20€/día\*

**Ofertas para equipos**  
2 pers: 10% dto.  
3 pers: 20% dto.  
a partir de 4 pers: 30% dto.

\* Los precios no incluyen IVA.  
Las tarifas son para empresas Start Up. Si tu empresa factura más de 150.000€ al año el precio de las tarifas es un 30% mayor.  
\*\* Tiempo ilimitado dentro de nuestro horario de apertura.  
\*\*\* Posibilidad de domiciliar fiscalmente tu empresa en el HUB y un servicio de aviso por mail cada vez que recibas correo postal.

Fig. 30 Fuente: (en línea) < <http://madrid.impacthub.net/>>

Estos precios son en euros y dependiendo de cada paquete es lo que te da derecho al uso de estos espacios. Aunque como hace mención la pagina, cada persona que acude a estos lugares es una persona diferente en cuanto al gusto, idea y modo de trabajo, por lo que ellos manejan un programa de actividades, además de contar con asesorías, pero sobre todo hablan sobre el apoyo que te brindan al pertenecer a esta comunidad, en donde cada persona escoge su esquema de trabajo, por lo que se muestran muy accesibles en ayudarte a emprender algún proyecto o trabajo.

Por otra parte también se encuentran ofertas atractivas para que se unan nuevas personas a este espacio Coworking, como son:

- 2x1 para tarifas HUB 100 y HUB Sin Límites: hazte miembro con otra persona y pagando una sola membresía durante 3 meses.
- HUB Sin Límites por el precio de HUB 100 y HUB 100 por el precio de HUB 25: Hazte miembro Sin límite y paga durante 3 meses como la tarifa HUB 100 o hazte miembro HUB 100 y paga durante 2 meses la tarifa inferior.<sup>52</sup>

La única condición que marcan es que la permanencia de cada usuario sea de 5 meses, además de que las ofertas no pueden ser acumulables.

Por otra parte podemos ver en su página parte de su comunidad, describen como son los actores de su comunidad Coworking la cual hacen mención que son miembros con una diversidad de sectores y emprendedores, de ámbitos, empresariales, culturales, sociales y hasta medioambientales, **con 250 miembros en su haber**, muestran fotos, nombres y a que se dedican algunos de ellos.

## COWORKING CREATIVO



Fig. 31 Fuente: (en línea)  
< <http://www.coworkingcreativo.com/>>

Es un espacio Coworking situado en la conocida Galería Hartmann, en el centro de Barcelona, España.

Este Coworking tiene una peculiaridad, es dirigido especialmente para **personas vinculadas con el área cultural o de las artes**, por lo mismo se encuentra situado adentro de la galería, una idea innovadora que surge especialmente para ser un espacio funcional donde consultores, arquitectos, diseñadores, fotógrafos, ilustradores, emprendedores, desarrollo Web, gestores culturales, productores, audiovisual, cine, publicidad y profesionales de nuevas tecnologías, pueden encontrar aquí un espacio donde se conjuntan el espacio adecuado para trabajar y hasta para poder exponer sus proyectos.

Y es que como dice en su página web, ellos buscan que no solo sea un lugar para ir a trabajar, sino que se genere una comunidad de artistas independientes, generando una sinergia entre ellos, en un mismo lugar, a un precio cómodo, pero sobre todo lo que resaltan es que el lugar es en la Galería, lo que para ellos le agrega un plus a su propuesta.



Fig. 32 Fuente: (en línea) < <http://www.coworkingcreativo.com/>>

Cuentan con espacios compartidos de Coworking, así como también mesas de trabajo individuales, además de salas de juntas, ofertando también salas de showroom para exposiciones, las áreas comunes, cocina y un patio exterior para tener el vínculo con los demás Coworkers.<sup>53</sup>

Y en su página podemos ver un plano de la distribución de espacios con los que cuentan, tanto a escala y como llaman los salones de trabajo.



Fig. 33 Fuente: (en línea)<  
<http://www.coworkingcreativo.com/>>

Al igual que otros espacios Coworking, también cuentan con una lista de Coworkers con los que se puede trabajar y tener contacto. Por mostrar algunos tenemos;

- Green Living Proyects. Emmanuel Pauwels y David Perez.  
Leed Certification Consulting. [www.greenlivingprojects.com](http://www.greenlivingprojects.com)
- Saants. Francisco Gutierrez e Ivan Lashera.  
Interactive Communication. [www.saants.es](http://www.saants.es)
- Seven Islands.  
Michael Friedl Production. [www.7ifilm.com](http://www.7ifilm.com)
- The Social Movers. Dolors Vallespi, Ana Corrales, Barbara Mayoral y Luis Ribo. Consultoría en innovación social. [www.thesocialmovers.com](http://www.thesocialmovers.com)

Los precios que ofertan por el servicio los podemos ver en su página web, como a continuación se muestran:

Jornada Completa:

- 10 días / mes + 2 h sala reuniones: 110 €
- Todo el mes + 4 h sala reuniones: 180 € (SALA COW)
- Todo el mes + 4 h sala reuniones: 200 € (SALA WORK)
- Todo el mes + 4 h sala reuniones: 220 € (SALA KING)
- 1 día: 20 €

Depósito de una mensualidad a partir de un mes.

- Domiciliación social: 79 €

**SALA DE JUNTAS** Todos los Coworkers tienen a su disposición la sala de juntas. La sala, completamente independiente, dispone de una mesa para 12 personas, proyector y pantalla. Se podrá disponer de la sala de juntas con reserva previa.<sup>53</sup>

\* Estos precios son sin IVA.

---

<sup>53</sup> <http://www.coworkingcreativo.com/>

Entre los servicios que manejan encontramos:

- Conexión de línea telefónica de uso individual con tarifa plana para cada puesto de trabajo.
- Horarios de lunes a viernes de 9h a 19h.
- Sala de reunión, de descanso y de espera para visitas.
- Recepción de paquetería y correspondencia.
- Servicio de locker individual para cada usuario.
- Gastos de luz, agua, limpieza, calefacción A/A.
- Impresora y escáner.
- Derecho a utilizar nuestra dirección como domicilio social/comercial de su empresa en impresos y tarjetas.

Los cuales son similares en la mayoría de los espacios Coworking, ya que son parte de las necesidades básicas que debe de contar el lugar y requieren los ocupantes de dichos espacios.

Y es que ellos manejan tres diferentes salas de trabajo, por lo que dependiendo de la que el usuario pague, es la que se tiene derecho a utilizar ya que unas son más chicas y también depende del tipo de espacio requiera la persona, sin embargo las áreas comunes van incluidas en todos los paquetes, al igual que la sala de juntas. Cuentan además con un espacio al que llaman THE CLASSROOM, el cual es un lugar donde se imparten talleres, conferencias, se dan cursos, todo relacionado con las artes y como desarrollar su empresa, además de que ayudan a los Coworkers a prepararse si necesitan orientación sobre algún trabajo que sea en el idioma alemán, francés o inglés.<sup>53</sup>

Por lo que está es una más de las múltiples opciones que se ofertan en España, habiendo para todos los gustos y de diferentes precios, no por nada este país tiene un boom en cuanto a este fenómeno.

Otro país que vamos a mencionar en los ejemplos, el cual ocupa el primer lugar de oficinas Coworking en el mundo es Estados Unidos, teniendo una larga lista de lugares que se ofertan se muestran solo dos para tener un panorama de lo que podemos encontrar en dicho país.

## DUMBO STARTUP LAB



Fig. 34 Fuente: (en línea)  
< <http://dumbostartuplab.com/>>

Se encuentra ubicado en 68 Jay St . # 718 Brooklyn, NY 11201, Estados Unidos, justo a la salida del tren F , York St. parada ó 10 minutos a pie de un tren , High St. parada.



Fig. 35 Fuente: (en línea) < <http://dumbostartuplab.com/>>

Esta oficina Coworking se oferta como un **centro comunitario enfocado principalmente para profesionistas pertenecientes al área tecnológica**, de innovación y empresarios pertenecientes a este sector, brindando servicios de networking, educación continua, crecimiento laboral y aprovechamiento del ecosistema que existe en Brooklyn. En un área de 2,300 pies cuadrados. <sup>54</sup>

Y es que como ellos describen DUMBO, no se trata del famoso elefante de las orejas grades caídas de Disney, sino que se llama así un barrio en Brooklyn, el significado que ellos le dan en su página de web, es el de “por debajo del paso superior del puente de Manhattan”, ya que como ellos lo mencionan se encuentran en un pintoresco lugar, con una espectacular vista a Manhattan, siendo ellos una comunidad de medios digitales, conformada por empresas con gran éxito como son *How About We* , y *Etsy*, conocidas en E.U.A, entre otras. <sup>54</sup>

**Unas oficinas Coworking, con un toque de estilo para las personas que quieran sentirse cerca de la gran manzana y que busquen estar cerca de los sitios de moda ya que al estar en New York, la gente busca estar a la vanguardia en todos los sentidos.**

Sus precios los manejan en tres tipos de paquetes que son membrecías, como a continuación se muestra;

<sup>54</sup> <http://dumbostartuplab.com/>

COMMUNITY MEMBERSHIP	DEDICATED MEMBERSHIP	TEAM MEMBERSHIP
\$200	\$400	\$1,200
Work at shared workspaces and lounges.	Work from your own dedicated workstation.	Dedicated workstation for up to 4 team members.
Ideal for members who work off of laptops and are flexible about where they work.	Ideal for small teams and members who work with a monitor/desktop.	Ideal for collaborative startups and businesses.
APPLY NOW!	APPLY NOW!	APPLY NOW!

Fig. 36 Fuente: (en línea) < <http://dumbostartuplab.com/>>

La primera membresía, se enfoca en miembros que compartan el espacio y no necesiten de un lugar fijo y sean flexibles en sus horarios de trabajo, la segunda membresía se centra en Coworkers que prefieren un lugar fijo para trabajar o que busquen de un lugar fijo donde hacer sus actividades y la tercer membresía es para empresas no mayores a cuatro integrantes que busquen empezar su negocio, más que nada para miembros de empresas.

En su página de internet encontramos que todos los paquetes de membresías cuentan con:<sup>54</sup>

- No hay depósito
- Membresía de mes a mes
- Acceso 24/7
- Conexión de alta velocidad a internet Wi-Fi
- El espacio de almacenamiento
- Despensa con nevera, microondas y agua, café y té
- Impresión, copia y escaneo incluido
- Espacio y cabina de teléfono de reuniones
- El acceso a los eventos, paneles y reuniones en disponibilidad para alojar su propio evento (es decir, de demostración, el panel, etc)

Todo esto es lo que se encontró en su página de internet, por lo que no se puso más información que nos pudiera servir como referencia para el presente estudio, por lo que a continuación se mostraran fotos del lugar para tener una noción de este espacio de oficinas.



Fig. 37 Fuente: (en línea)  
< <http://dumbostartuplab.com/>>



Fig. 38 Fuente: (en línea)  
< <http://dumbostartuplab.com/>>

## BLANKSPACES



Fig. 39 Fuente: (en línea)  
< <http://www.blankspaces.com/>>

Este espacio Coworking se encuentra ubicado en 5405 Wilshire Boulevard, los Angeles, C.A, Estados Unidos.

Se encuentran en el área de Mid-Wilshire, en el centro de Hollywood, siendo este un espacio Coworking ofertado para empresas nuevas y Freelancers, donde su lema es que *“En BLANKSPACES, usted trabaja para usted mismo, no está solo”*.

**Ellos ofrecen un espacio moderno cerca de los medios de comunicación de las empresas de moda.** Ofertando un lugar fresco, pero sobre todo que se adapta a las necesidades de tiempo y espacio del Coworker, con gente actualizada y que sabe lo que quiere y hacia dónde va en los negocios.

Como podemos ver en su página web, su misión es:

*“Ofrecer un espacio de trabajo moderno, colectivo que inspire la creatividad, promover la libertad en el trabajo y dar cabida a los profesionales independientes y emprendedores con horarios cambiantes y las necesidades”*.<sup>55</sup>

<sup>55</sup> <http://www.blankspaces.com/>

Un concepto Coworking, que marca una diferencia ya que ellos se enfocan más a la parte de trabajar al ritmo y tiempo de cada persona, sin exigir horarios, más bien cada uno de los miembros de la comunidad hace su propio horario de trabajo.

Y como ellos nos explican en su página web, algunas personas tienen una forma de trabajar solo en la mañana, otros en la tarde, u otros todo el tiempo, no importa el horario, el chiste es tener un lugar cómodo donde ponerse a trabajar. Es aquí donde se hace atractivo este lugar, porque ellos son los que se acoplan a tu esquema de trabajo, no tu a ellos, todo a tu tiempo.<sup>55</sup>

Además ellos manejan diferentes paquetes, unos más baratos que otros, como es el caso que en las noches o los fines de semana el precio es más barato, además de que ellos manejan muy bien la cuestión de saber en qué horarios hay más gente, que turnos están cubiertos y en cuales casi no hay ocupantes, ya que te lo muestran al adquirir algún paquete, para que uno sepa cómo está la afluencia de personas.



Fig. 40 Fuente: (en línea) < <http://www.blankspaces.com//>>

Aquí podemos ver que existen paquetes para los turnos mañana, tarde y noche. Y ellos te ofrecen una semana gratis para probar su servicio las personas que estén interesadas en él.

Sus tarifas se dividen en cuatro paquetes de los cuales depende de los días, las horas y lo que contenga el paquete para utilizarlo, además de que también ellos te aseguran que si los paquetes que ofrecen, no se adaptan al cliente, ellos hacen algún paquete a la medida de las necesidades del Coworker y poder construir un estilo de trabajo único. Los paquetes que ofrecen son los que a continuación se muestran, los cuales aparecen en su página web:

**PER DAY**

		peak	off-peak
OFFICE	5 HOURS	\$ 75	\$ 40
	10 HOURS	\$ 135	\$ 65
	15 HOURS	\$ 150	\$ 80
WORKSTATION	5 HOURS	\$ 50	\$ 25
	10 HOURS	\$ 100	\$ 50
	15 HOURS	\$ 125	\$ 65
WORK BAR	5 HOURS	\$ 20	\$ 15
	10 HOURS	\$ 35	\$ 20
	15 HOURS	\$ 45	\$ 25
CONFERENCE ROOM	5 HOURS	\$ 300	\$ 175



BUY NOW

**UNLIMITED ACCESS**

**WORKSTATION UNLIMITED**



what you get  
**UNLIMITED ACCESS TO A WORKSTATION, WORKBAR**  
 PACKAGE & MAIL RECEIVING  
 DEDICATED PHONE LINE WITH UNLIMITED DOMESTIC CALLS, VOICEMAIL, AND FAXES  
 1 ANYTIME HOUR OF CONFERENCE ROOM PER WEEK

what it costs  
 STARTING AT \$575 PER MONTH (see all [membership rates](#))

BUY NOW

**PRIVATE OFFICE UNLIMITED**



what you get  
**UNLIMITED ACCESS TO A PRIVATE OFFICE, WORKBAR**  
 PACKAGE & MAIL RECEIVING  
 DEDICATED PHONE LINE WITH UNLIMITED DOMESTIC CALLS, VOICEMAIL, AND FAXES  
 2 ANYTIME HOURS OF CONFERENCE ROOM PER WEEK

what it costs  
 STARTING AT \$1000 PER MONTH (see all [membership rates](#))

BUY NOW

**LIMITED ACCESS**

**VIRTUAL OFFICE**



what you get  
 PACKAGE & MAIL RECEIVING  
 DEDICATED PHONE LINE WITH UNLIMITED DOMESTIC CALLS, VOICEMAIL, AND FAXES  
 1 ANYTIME HOUR OF CONFERENCE ROOM PER MONTH  
[for more info...](#)

what it costs  
 STARTING AT \$75 PER MONTH (see all [membership rates](#))

BUY NOW

**VIRTUAL FLEX OFFICE**



what you get  
 20 ANYTIME HOURS PER MONTH OF WORKSPACE  
 PACKAGE & MAIL RECEIVING  
 DEDICATED PHONE LINE WITH UNLIMITED DOMESTIC CALLS, VOICEMAIL, AND FAXES  
 1 ANYTIME HOUR OF CONFERENCE ROOM PER MONTH

what it costs  
 STARTING AT \$175 PER MONTH (see all [membership rates](#))

BUY NOW

**PART-TIME ACCESS**

**THE 3-DAY WORK MONTH**



what you get  
 30 ANYTIME HOURS PER MONTH OF WORKSPACE  
 what it costs  
 STARTING AT \$150 PER MONTH (see all [membership rates](#))

BUY NOW

**THE 6-DAY WORK MONTH**



what you get  
 60 ANYTIME HOURS PER MONTH OF WORKSPACE  
 what it costs  
 STARTING AT 250 PER MONTH (see all [membership rates](#))

BUY NOW

Fig. 41 Fuente: (en línea) < <http://www.blankspaces.com/>>

En el primer paquete ofrecen acceso ilimitado a una estación de trabajo, una barra de trabajo y acceso ilimitado a una oficina privada. Además incluye la recepción de paquetes y documentos, incluye sala de conferencias por 2 hrs una vez por semana, línea telefónica con llamadas ilimitadas y fax.

En el segundo paquete ofrecen 20 hrs por mes en cualquier momento a una estación de trabajo. Además incluye la recepción de paquetes y documentos, incluye sala de conferencias por 1 hora al mes, línea telefónica con llamadas ilimitadas y fax.

Y en el tercer paquete ofrecen 60 hrs por mes en cualquier momento a una estación de trabajo. Además incluye la recepción de paquetes y documentos, incluye sala de conferencias por 1 hora al mes, línea telefónica con llamadas ilimitadas y fax.



Fig. 42 Fuente: (en línea) < <http://www.blankspaces.com/>>

Los servicios que ofrece son en tiempo, pudiendo trabajar en el día o en la noche, abierto de lunes a sábados, de hacer reservas en línea sobre las estaciones de trabajo. Tienen recepción de caras, documentos y paquetes, así como eventos mensuales y lo que ellos llaman mezclar a la comunidad, para integrar a nuevos miembros entre ellos, generando redes de trabajo y seminarios profesionales.<sup>55</sup>

Las amenidades con las que cuenta son, oficinas privadas, estaciones de trabajo abiertas, sala de conferencias, sala de reuniones, salón, biblioteca, cocina, estacionamiento, archiveros, pizarras, impresoras a color, fotocopidora, fax, teléfono, internet de alta velocidad y proyectores.<sup>55</sup>

Para ellos el iniciar un negocio y suscribirse con ellos, solo es en 3 pasos;

1. Establecer una ubicación para su empresa  
Su costo es de \$75dls/mes (12 meses de prepago) ó \$ 100dls/mes (3 meses de prepago)
2. Incorporar su empresa
3. Crear un sitio web

## WHITESPACE CLERKENWELL



Fig. 43 Fuente: (en línea)  
<<http://www.whitespacelondon.com/>>

Este espacio perteneciente a Londres, cuenta con dos sucursales, una se encuentra ubicado en 2nd Floor, 34-35 Great Sutton Street, London EC1V 0DX y la otra en Unidad 20, 16-24 Underwood Street, Londres N1 7JQ

**Siendo este un lugar que se proyecta como un lugar para encontrarte con la inspiración, localizado en una zona de moda en los alrededores de Londres que es el EC1, por otra parte estas oficinas están asociadas a Lammhults Möbel, firma sueca reconocida internacionalmente por el diseño de mobiliario, así como accesorios para el hogar y oficina hechos de manera artesanales.<sup>56</sup> Han podido llevar al máximo el estilo y el concepto de espacio ideal generando una oficina Coworking de vanguardia, practica y elegante a su vez, para los que requieran de un lugar para trabajar cómodamente.**

El lugar que ocupa este espacio de oficinas se encuentra pintado cada pared de blanco, siendo este un lugar antes un almacén, el cual fue redistribuido en su parte alta con espacios amplios para las oficinas, además de contar con grandes zonas de descanso, así como su sala de juntas, buscando que el lugar se vea más amplio en su arquitectura, conformando así un ambiente agradable de trabajo.

White Space se oferta como un lugar donde puedes tener espacios en los cuales sin ninguna paga puedes encontrarte con tus colaboradores, sirviendo estos como lugares de encuentro, así como ofrecer contratos flexibles a la necesidad del cliente, además de que ellos hacen mención que no se aparta ningún escritorio y que el espacio es de todos los Coworkers, cuentan con un administrador del las oficinas al cual uno puede acudir por ayuda o duda que se tenga.<sup>57</sup>

Como podemos encontrar en su página de internet las dos sucursales con las que ellos cuentan se ubican en lugares que atraen a la parte artística de Londres, como son diseñadores gráficos, arquitectos, en general personas creativas y que se dediquen al diseño.

---

<sup>56</sup> [www.lammhults.se/](http://www.lammhults.se/)

<sup>57</sup> <http://www.whitespacelondon.com/>

La primera sucursal cuenta con una extensión de 1,800 pies cuadrados, manteniendo su arquitectura de época, los usuarios pueden disfrutar de un “almacén urbano” como ellos se describen.

Su segunda sucursal es de una extensión de más de 2.000 pies cuadrados de espacio de oficina, siendo los dos lugares en su arquitectura similar, siendo este una característica de la empresa, manteniendo la conexión con su entorno y la elegancia.



Fig. 44 Fuente: (en línea) <<http://www.whitespacelondon.com/>>

En su página de internet podemos encontrar sus diferentes paquetes de precios, así como lo que contienen estos, por lo que a continuación se describen dichos paquetes.<sup>57</sup>

Para los que requieren un espacio permanente o formar una empresa, se tiene el paquete “Espacio Total”, su precio es de 325 euros más IVA por mes (sucursal Hoxton) o 375 euros más IVA por mes (sucursal Clerkenwell). Incluye el uso de un escritorio permanente, el uso completo de las instalaciones, poder acceder a las instalaciones las 24 horas, se necesita hacer el pago de mes de fianza y así como el pago de un mes previo.

Otro paquete es el de “Medio Espacio”, para los Coworkers que requieran un tiempo más flexible y no necesiten de estar en el lugar siempre, su costo es de 175 euros más IVA por mes, lo que incluye es el uso de un cubículo, así como de las instalaciones solo por diez días al mes, dependiendo de la disponibilidad de los equipos, poder acceder a las instalaciones las 24 horas, se necesita hacer el pago de mes de fianza y así como el pago de un mes previo. Adicionalmente si el usuario requiere de reservar días adicionales lo puede hacer con el pago de 20 euros más IVA por día. Actualmente no se ofrece este paquete en la sucursal de Clerkenw.

Entre sus amenidades que ofrecen son, un gran espacio de sala de reuniones, área de cocina para tomar el té o el café, un lugar para descanso y platica, lockers para dejar cosas de los Coworkers que lo requieran, todo esto sin costo adicional. Cuestiones que pueden ser atractivas para las personas que requieran de un lugar de trabajo en Londres.

## CLUB WORKSPACE



Fig. 45 Fuente: (en línea) < <http://club.workspacegroup.co.uk/> >

Un espacio Coworking que se ubica en Londres. Donde marca una diferencia a los diferentes espacio coworking que se pueden ver en Reino Unido, se trata de un nuevo concepto de ver las oficinas Coworking convirtiéndolas en una red de trabajo formando un club de estés, creando empresas y PMES.

El concepto de Club Workspace, **es una red donde se genera un club de negocios, donde la creatividad es el punto principal**, además de ser un lugar exclusivo con diferentes sedes en Londres para los profesionistas y empresarios.<sup>58</sup>

Pudiendo hacer uso de una sola sede de oficinas o utilizar todas las sedes. Además de poder utilizar las instalaciones, el libre acceso a internet, poder entrar a los eventos de networking o eventos empresariales. Así como servicios que sean opcionales aunado a su paquete, como pueden ser la impresión de documentos, escaneo, lockers y recepción de paquetes.

Estas oficinas Coworking han ido evolucionando siendo creativos en su estrategia de uso, ya que son el parte aguas de la formulación de negocios, generando negocios prósperos. Su enfoque va diseñado a pequeñas empresas que se encuentren en fase inicial, pudiendo trabajar en un espacio coworking, con las personas que crearon el proyecto, sumándole a su propuesta gente del medio, pudiendo así tener un comunidad activa de empresarios, que ante todo son autónomos.<sup>58</sup>

Una nueva idea donde empresas pequeñas ya sea que empiezan a crearse o algunas que están en etapa de crecimiento, tengan la necesidad de utilizar una oficina que no requiera de tener plazos forzosos o que estén en el enfoque tradicional de una renta de oficina. Por lo que se ofrece es pertenecer a una red de empresarios, que generen otros negocios, dando así mayor empuje a sus proyectos, además que hacer una comunidad de empresarios, que se apoyen.

Como lo muestra en su página web, el pago de la suscripción mensual, da acceso al Club empresarial por Londres. Cuentan con cinco lugares de oficinas Coworking, los cuales todos tiene el mismo concepto, donde todos colaboran, cuentan con diversos eventos para generar interacción entre sus Coworkers, además de promover la participación entre ellos para sus diversos proyectos.

---

<sup>58</sup> <http://club.workspacegroup.co.uk/>

Sus oficinas son:

- Club de Workspace Clerkenwell, Farringdon
- View Club Workspace London Bridge
- View Club Workspace Kennington
- View Club Workspace Chiswick
- View Club Workspace Bankside

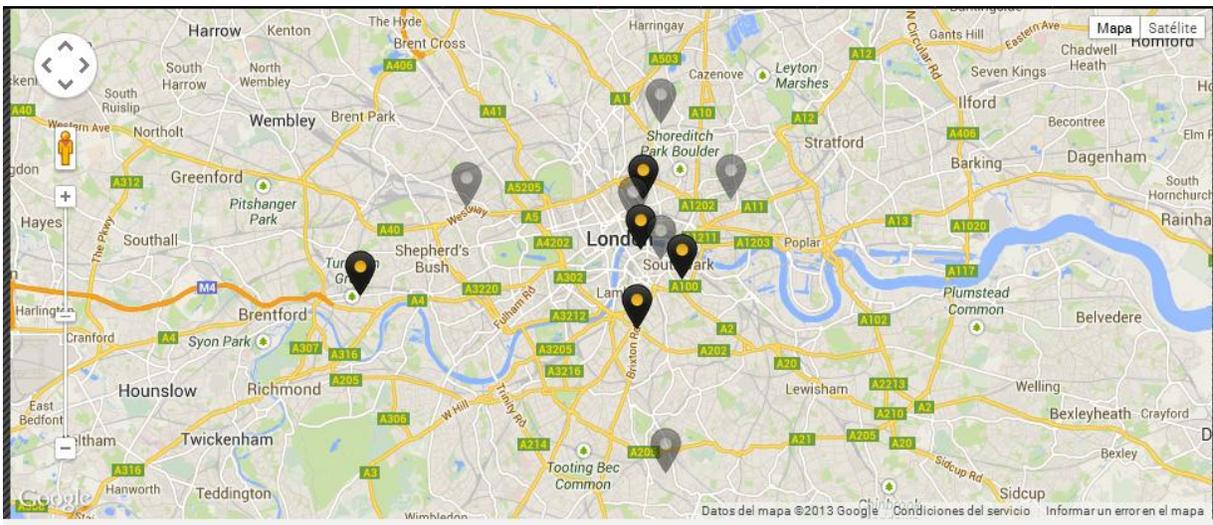


Fig. 46 Fuente: (en línea) < <http://club.workspacegroup.co.uk/> >

Por lo que sus oficinas están relativamente cerca y la facilidad es que con el pago de la membresía en el lugar donde se encuentre la persona puede entrar, si necesita de utilizar las oficinas para trabajar, puede hacer uso de las instalaciones, sin ningún problema, además de que si en el día desea estar en un lugar y por la tarde en otra oficina lo puede hacer, sin pagos extras, por lo que al cliente le da la facilidad de tener diferentes sedes por un mismo precio. Haciendo uso de las oficinas Coworking con este nuevo concepto de membresía.

Los precios que podemos encontrar son para tres diferentes paquetes;

#### *Paquete tres días, un solo Club.*

Como se muestra en la Figura 53, este paquete es solo para utilizar una sola sede de oficinas Coworking, por tres días a la semana, por un precio de 200 euros. Uso ilimitado de las instalaciones de la sede que la persona escoja. Contando con la oportunidad de pertenecer al Club de Coworking y asistir a los eventos de Networking que se generen ahí en dicho lugar. Aunque este paquete tiene algunos extras los cuales se debe de pagar por ello, como son el locker para guardar las cosas personales, el recibir correo y la impresión de documentos.

Por lo que este paquete resulta atractivo para las personas que no están toda la semana en la oficina y que solo requieren de hacer uso de estas para planear su

semana laboral o que constantemente están fuera de la oficina y solo llegan a está para organizar ciertas actividades.

**THREE DAYS,  
ONE CLUB.** **£200**

- Full access to your chosen venue, 3 days a week
- Versatile work space with the opportunity for co-working & collaboration
- Access to Wi-Fi and refreshments and other great optional extras

---

SELECT YOUR CLUB

- Club Workspace Bankside (SE1)  
0.7mi, 6 mins to Waterloo tube station
- Club Workspace Chancery Lane (WC2A)  
0.2 mi, 5 mins to Chancery Lane tube station
- Club Workspace Chiswick (W4)  
0.5mi, 6 mins to Turnham Green tube station
- Club Workspace Clerkenwell (EC1R)  
0.4mi, 7 mins to Farringdon tube station
- Club Workspace Kennington (SW9)  
0.1mi, 4 mins to Oval tube station
- Club Workspace London Bridge (SE1)  
0.4mi, 8 mins to London Bridge tube station

---

OPTIONAL EXTRAS

- Mailbox (+ £50.00)
- Personal locker (+ £20.00)
- Include printing (+ £15.00)

---

**Your total: £200.00** pcm

**EVERYDAY,  
EVERYWHERE.** **£300**

- Full access to **all venues**
- Versatile work space with the opportunity for co-working & collaboration
- Access to Wi-Fi and refreshments and all entrepreneurial events within the Club Workspace community

---

OPTIONAL EXTRAS

Select a mailbox location:

Select location ▼

- Include printing (+ £15.00)

---

**Your total: £300.00** pcm

**YOUR DESK  
AT CLUB.** **£400**

- Everyday access to your own workstation at your chosen venue
- Versatile work space with the opportunity for co-working & collaboration
- Access to Wi-Fi and refreshments and all entrepreneurial events within the Club Workspace community

---

SELECT YOUR CLUB

- Club Workspace Bankside (SE1)  
0.7mi, 6 mins to Waterloo tube station
- Club Workspace Chancery Lane (WC2A)  
0.2 mi, 5 mins to Chancery Lane tube station
- Club Workspace Chiswick (W4)  
0.5mi, 6 mins to Turnham Green tube station

---

OPTIONAL EXTRAS

- Mailbox (+ £50.00)
- Personal locker (+ £20.00)
- Include printing (+ £15.00)

---

**Your total: £400.00** pcm

Fig. 47 Fuente: (en línea) < <http://club.workspacegroup.co.uk/>>

Podemos ver el paquete *Todo el día, donde sea*; el cual tiene acceso completo a cualquiera de sus instalaciones con la facilidad de igual manera tener la oportunidad de pertenecer al Club de Coworking y asistir a los eventos de networking que se generen en todas las sucursales. Los complementos extras como locker para guardar las cosas personales, el recibir correo y la impresión de documentos, son pagados aparte. Este paquete cuesta 300 euros. Cómodo paquete para los Coworkes que gustan de trabajar en diferentes ambientes y no buscan estar en un solo lugar de oficina o que tiene que recorrer diferentes lugares en sus zonas de trabajo, por lo que tener una oficina cerca de donde se encuentren laborando resulta ser la mejor opción.

El paquete *Tu escritorio en el Club*; aquí la persona escoge su propio lugar de escritorio en el cual trabajará, así como la sucursal en la cual estará laborando, teniendo libre acceso a este todo el día, todos los días que abran y con uso ilimitado, al igual que los otros paquetes cuenta la opción de pertenecer al Club de Coworking y asistir a los eventos de Networking que se generen ahí en dicho lugar. Igual cuenta con los complementos extras como locker para guardar las cosas personales, el recibir correo y la impresión de documentos, que se pagan aparte. Este paquete cuesta 400 euros. Ideal paquete para los usuarios que gustan de tener su propio lugar de trabajo, el cual no les gusta prestar y el cual hace de alguna manera a su gusto.

Por lo que podemos ver lugares innumerables de Coworkings que ofrecen diferentes servicios en muchos países, lo que se ha vuelto más que una moda, una solución a tener una oficina en cualquier lugar del mundo, pudiendo escoger según el gusto del usuario la oficina de sus sueños, a un mediano pago. Y es que no solo es un lugar para trabajar, ahora los especialistas lo consideran lugares de “DIVERSIDAD”, ya que se conjugan el interactuar con diferentes personas, diferentes profesiones, diferentes proyectos, orígenes, costumbres y trayectorias laborales. Por lo que la gama de generar ideas suena infinita y a la vez atractiva.

El inconveniente que se encontró al hacer la búsqueda de diferentes lugares, en todo el mundo, es lo que en algunos sitios de internet expresan; No existe todavía un lugar en la red, aplicación web o página donde estén la mayoría conjuntados para hacer más fácil la selección del lugar indicado ante la gran variedad de lugares que existen y empiezan a surgir, ya que se encuentra de todo, pero al final entre tanta información, es difícil comparar cual es el que conviene más vía internet, por lo que pareciera más bien una estrategia al usuario Coworker para hacer scouting de los lugares cercanos y así seleccionar el más idóneo. No suena mal la idea, simplemente, que si con la tecnología existente, sonaría más sencillo tener una base de datos de los lugares en cada país y así buscar la oficina de tus sueños, desde la comodidad de tu computadora, aunque esperemos está idea se les ocurra en algún lugar de estos y la pongan en práctica.

### **3.3 Como se comporta el Coworking en México**

Hablar de México es hablar de un país de grandes contrastes, en el cual encuentras de todo y para todos, siendo está una metrópoli que siempre se encuentra a la vanguardia y se caracteriza por ser de las primeras urbes a nivel Latinoamérica en aportar o

innovar en los procesos tecnológicos, económicos, sociales y culturales, dicho sea de paso esto trae consigo grandes beneficios a los que habitan en ella.

Y más si estos beneficios se combinan con nuevas tendencias como es el caso del Coworking y es que actualmente se empiezan a desarrollar nuevos esquemas económicos y el concepto de valor toma otro rumbo, donde los bienes se convierten en activos susceptibles los cuales en vez de venderse, pueden ser rentados por diferentes personas al mismo tiempo, por lo que los beneficios aumentan, lo que produce que las utilidades se vean reflejadas en el número de veces que pudo ser usado el bien y se vuelve a reincorporar el mercado satisfaciendo una necesidad. Esto es gracias a lo que ahora se le llama “sharing economy”<sup>59</sup> o como se dice el español “**economía compartida**” de lo que se trata y como encontramos en sus diferentes descripciones en internet es:

*“como la respuesta que se da a las necesidades de los clientes y que se encuentra fuera de los círculos tradicionales de comercio (empresa-consumidores). Es decir, la más esencial concepción del comercio que jamás haya existido: la relación entre persona a persona.”*

En pocas palabras esto se traduce en: **cuando compartir es ganar.**

Con los grandes avances tecnológicos y los cambios que se han dado en lo económico a nivel mundial, no era de esperarse que este movimiento llegara a México, siendo la ciudad de Monterrey la primera en albergar esta tendencia en el 2010, pero solo bastaron pocos meses para que este nuevo concepto de innovación llegara al Distrito Federal y es que desde el 2010 a la fecha su crecimiento ha tenido un gran recibimiento entre las personas, ya que el aumento en la renta de las oficinas ha propiciado que los Freelancers, empresarios, Start ups y PyMES busquen alternativas más rentables para su negocio.

Para poder hablar de que representa o como se ha comportado este fenómeno en el país, tenemos que hablar sobre datos que se han obtenido de éste y es que en el 2013, se lanzó la primera encuesta a nivel país para poder conocer los parámetros en los cuales está funcionando el Coworking, por lo cual la empresa EL 3er Espacio en colaboración con Coworking Spain, formularon una encuesta que derivó en un documento el cual tiene por nombre “*Estado de Coworking en México*”<sup>60</sup>, con preguntas las cuales definen su demografía, la comunidad con la que se trabaja, la geografía y el staff, como puntos centrales para desarrollar este diagnóstico.

Si vemos la Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo, de sus cifras durante el Primer Trimestre de 2014, hecha por el INEGI,<sup>61</sup> podemos observar que la Población Económicamente Activa (PEA), cuenta con 51.8 millones de personas, eso quiere decir que el 58.5% de la población arriba de los 14 años son la fuerza laboral de este país.

---

<sup>59</sup> <http://idnews.idaccion.com/sharing-economy-cuando-compartir-es-ganar/>

<sup>60</sup> [http://el3erespacio.mx/wp-content/uploads/2014/03/ENCUESTA\\_MEXICANA\\_COWORKING\\_2013.pdf](http://el3erespacio.mx/wp-content/uploads/2014/03/ENCUESTA_MEXICANA_COWORKING_2013.pdf)

<sup>61</sup> <http://www.inegi.org.mx/inegi/contenidos/espanol/prensa/comunicados/estrucbol.pdf>

Es aquí donde partimos sobre los datos recabados acerca del Coworking en México y es que según la demografía del Coworking, **la edad promedio entre los usuarios es de 31 años**, ya que la mayoría de ellos al tener diferentes experiencias laborales en el pasado, ha decidido emprender algún proyecto y buscar el autoempleo. **La edad mínima de los usuarios se encuentra entre los 20 años y la edad máxima oscila en los 58 años.** <sup>60</sup> Teniendo un amplio margen de edades, los cuales la tendencia que se vislumbra a futuro es que la edad promedio decrezca, esto debido a que los recién egresados o a punto de terminar sus estudios universitarios, se conviertan en una población económicamente activa, por comenzar a incursionarse muy pronto con proyectos nuevos e innovadores, en busca de mejoras económicas y nuevas oportunidades laborales.

Por otra parte las cifras que presenta el INEGI en su reporte del Primer Trimestre de 2014, nos dice que de cada 100 hombres, **76 de ellos se encuentran en edad de ser económicamente activos**, mientras que las mujeres de cada 100 **solo 42 se encuentran en dicho rubro**, aunque parezca poco el número de mujeres en comparación con los hombres, cada año se van sumando más féminas a la fuerza laboral al ser más independientes o convertirse en las cabezas de familia. <sup>61</sup>

En el caso de la encuesta de Coworking, se encontró que **el 35.3 % de la población que utiliza este servicio son mujeres**, <sup>60</sup> cifra que se espera aumente paulatinamente ya que se está volviendo una tendencia que las mujeres se conviertan en empresarias al ver que está puede ser una alternativa de crecimiento profesional o de echar andar un negocio, lo que genera que cada día jóvenes egresadas de las carreras puedan ver en esté un nuevo esquema de negocios.

Si hablamos de la distribución, el Coworking en el país se ha expandido desde el 2011, esto debido a que está teniendo gran aceptación en diferentes partes de la República, estando presente en 14 ciudades, cifra que seguirá creciendo. Las ciudades que cuentan con por lo menos una oficina de Coworking son:



Fig. 48 Fuente: (en línea)

< [http://el3erespacio.mx/wp-content/uploads/2014/03/ENCUESTA\\_MEXICANA\\_COWORKING\\_2013.pdf](http://el3erespacio.mx/wp-content/uploads/2014/03/ENCUESTA_MEXICANA_COWORKING_2013.pdf)>

- |                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| -Monterrey        | -Quintana Roo   |
| -Ciudad de México | -Hidalgo        |
| -Guadalajara      | -Tamaulipas     |
| -Veracruz         | -Guanajuato     |
| -Puebla           | -Aguascalientes |
| -Estado de México | -Sonora         |
| -Coahuila         | -Tlaxcala       |

Si medimos en metros cuadrados cuanto representa **la superficie de espacios de oficinas Coworking que ocupan en el país, podemos encontrar que es de 4,825 m<sup>2</sup>.** <sup>60</sup> Una cifra baja comparada con la distribución de desarrollos inmobiliarios de oficinas existentes, sin embargo **poco a poco va ocupando un espacio significativo en la industria inmobiliaria.** Esta cifra representa que **en promedio cada oficina de Coworking abarca el 283 m<sup>2</sup> de espacio,** por lo que podemos deducir es que para abrir un espacio de estos, necesitamos más o menos tener estos metros cuadrados para poder ser funcional.

Pasando a las carreras o profesionistas que más usaron este tipo de espacios o que ven más ligados a una cultura emprendedora, podemos ver actividades de diversas ramas hacen uso de este servicio, son muy variadas, sobre todo las que se pueden trabajar de forma independiente, pero las que más tienden a utilizar el Coworking son el desarrollo de tecnologías y los negocios de diferentes modalidades.

Donde, encontramos que el porcentaje en uso es de:

Tecnología de la Información	27.07%
Negocios	11.28%
Emprendedores	6.02%
Mercadotecnia y Comunicación	10.53%
Diseño y Arquitectura	15.04%
Turismo, Viajes e Idiomas	2.26%
Ingeniería, salud y Ciencias exactas	7.52%
Otros	20.30%

Por lo que podemos observar que la tendencia puede ir en aumento y más si se desarrollan como PyMES, aunado a que el gobierno les otorgó apoyos para el desarrollo de éstas.

Y hablando de profesionistas, el grado de estudios que tienen los usuarios es de:



Fig. 49 Fuente: (en línea) < [www.ideasparapymes.com](http://www.ideasparapymes.com) >



Fig. 50 Fuente: (en línea) < <http://elempleado.mx/centro-soluciones/ejecutivo-exitoso-es-apasionado> >

**64.66 %  
LICENCIATURA**

**23.31%  
MAESTRÍA**

Podemos observar que al día de hoy los profesionistas tienen una nueva visión de cómo medir su grado académico y eso es monetizándolo, ya que ahora tiene la ambición y el deseo de enfocarse en resultados, es por ello que desarrollan diferentes intereses, no solo de trabajo, sino aunado a la cultura, la economía, salud, tecnología, donde muestran un balance entre el trabajo y sus metas personales.

Es por ello que las personas encuestadas tienden a buscar su desarrollo ya no en una empresa, sino que **el 57.20% de ellos están familiarizados con lo que es una cultura emprendedora, donde ya son emprendedores como tal y el 4.50% presenta signos de querer serlo, lo que deja a un 38.30% que todavía está con el concepto de trabajar en corporativos.**<sup>61</sup>

Pasemos a lo que es poner un negocio Coworking y hablar su rentabilidad. **Para las personas que invirtieron en un negocio como estos el 88% usaron capital propio para armar una oficina de Coworking**, como un dato importante de enmarcar sobre esta encuesta y que habría que hacer mención es que:

***“El sector público debe de ser el primero en entender que el consumo colaborativo no es una moda sino una tendencia en la economía y que al involucrarse, puede generar un beneficio social para toda la población.”***<sup>61</sup>

Por lo que el apoyo por parte de los organismos públicos y del gobierno son fundamentales para que este nuevo esquema de trabajo tenga posibilidades de ir en aumento y de producir más trabajo, además de ser más rentable tanto para los que abren sus oficinas de Coworking como para los usuarios que también empieza a formar PyMES. Es por ello que de los socios y/o fundadores que fueron encuestados el 75% de ellos al mes de noviembre del 2013, consideran que estos espacios como forma de inversión son negocios rentables.

Si hablamos en cifras, encontramos que:



Fig. 51 Fuente: (en línea)  
< www.mentaactiva.blogspot.com >



Fig. 52 Fuente: (en línea)  
< www.lambdatres.com >

En una oficina Coworking en promedio llega a tener **53 lugares para trabajar.**

De los cuales son ocupados por **51 Coworkers.**

Esto que quiere decir, que los socios que tiene oficinas Coworking, apostarán en este 2014, por la expansión de sus oficinas siendo un 91.6% los que buscarán ampliar la capacidad de lugares o sino apostaran por abrir en otros lugares sucursales de sus oficinas. Lo que muestra que este esquema de negocio de Coworking está en aumento.<sup>61</sup>

**En cuanto a la distribución en una oficina Coworking por lo regular encontramos que 57.1% lo conforman los espacios abiertos que comparten los Coworkers (como las mesas donde trabajan todos en conjunto), el 28.65 vienen siendo los espacios privados (los cubículos u oficinas privadas) y el 14.3% se utilizan para las salas de juntas.**<sup>61</sup>

Si se habla en cuanto a las ganancias que estos dejan de acuerdo a la distribución que se le da, encontramos que el 50% de los ingresos provienen de la renta de los espacios, en otras palabras del Coworking, el otro 50% se distribuye en 25% de estos por las salas de juntas y el otro 25% por los cursos y/o talleres impartidos en estos lugares de oficinas, algo que se está volviendo rentable para muchos emprendedores, porque es una forma más barata de actualizarse y de estar a la vanguardia en muchos campos. Un punto más a favor de estos espacios de oficinas, que al ser multifuncionales genera diversos ingresos que son complementarios a lo que es la renta de un lugar de oficinas, ya que no solo es la renta de los escritorios, sino que terceros son los que buscan estos espacios para alguna actividad específica por su precio y por el ambiente que ofrecen.<sup>60</sup>

La forma de publicitar y ofertar este tipo de oficinas ha ido cambiando conforme estábamos acostumbrados en el pasado, ahora las redes sociales y los eventos que se generan en los mismo lugares de Coworking, dan pauta para que la gente conozca y se acerque más a estos espacios, pero la mejor forma en la que se hacen publicidad hoy en día es de boca en boca con tan solo 60.7% de los usuarios que se enteraron así de estos lugares, el 25% lo hizo por internet y el 14.3% de diversas maneras, es de esta manera cómo podemos ver que la tecnología y la recomendación del lugar, forman parte del éxito y eficacia de este esquema de trabajo.<sup>61</sup>

Otra parte fundamental y exitosa de estos desarrollos inmobiliarios, es la parte de **la cercanía a sus hogares, la movilidad al lugar de trabajo, es algo que hoy en día está de moda**, por lo tanto, que un Coworker tenga que desplazarse en menor tiempo a la oficina y que además se vuelva un poco ecológico al utilizar menos el automóvil, aumenta más el gusto de estos lugares y es que encontramos que **33.9% de los usuarios se traslada en transporte público, cuando un 21.4% lo hace en bicicleta, ya que muchos gustan de cuidar la salud (cosa fundamental que tiene que tener una oficina Coworking, es un lugar para aparcar las bicicletas) y por último el 16.1% llega caminando a la oficina por la cercanía del lugar**. Lo que nos da un promedio de **tiempo de traslado de 32 minutos para llegar a la oficina Coworking**, lo que encontramos en la encuesta es que los usuarios de estos espacios hacen menos de la mitad de tiempo que una persona que trabaja en oficinas corporativas.<sup>61</sup>

Para saber de la frecuencia con que los usuarios asisten a las oficinas la encuesta reveló que el 64% de ellos concurren por lo menos unas 4 veces a la semana, a lo que podemos visualizar que el esquema laboral de estar trabajando toda la semana en la oficina ha ido modificándose.<sup>60</sup>

Otra parte en la que el Coworking ha tenido impacto es el cambio en los modelos laborales y es que no solo las personas que hacen uso de estos lugares van solo por rentar un espacio más barato, sino que otros factores son los que concurren para que la gente se motiven a utilizar estas oficinas, entre muchas razones las principales que presentan los encuestados son:<sup>61</sup>

- **Interacción con otros miembros.-** Se presenta como el motivo más importante para mejorar hábitos laborales.
- **Ambiente de trabajo idóneo.-** El cual va dejando atrás los viejos esquemas y se busca más la satisfacción personal.
- **Expansión de red profesional.-** Como una forma de darse a conocer.
- **Oportunidades de negocio.-** Abrir nuevos negocios o generar nuevos grupos.
- **Baja renta del espacio.-** Uno de los principales atractivos de este concepto de trabajo.

Si hablamos sobre las cosas que más valoran los usuarios y por lo cual se sienten muy a gusto usando este tipo de oficinas, la encuesta muestra que:



Fig. 53 Fuente: (en línea)  
< www. superateatimismo.com >

**Ubicación = 62.5%**



Fig. 54 Fuente: (en línea)  
< www. cocoworking.com >

**Red de Miembros = 62.5%**



Fig. 55 Fuente: (en línea)  
< www. biz-tec.mx >

**Precio = 55.4 %**



Fig. 56 Fuente: (en línea)  
< www. biz-tec.mx >

**Diseño = 48.2%**

Como resultado de esta encuesta se puede observar que el Coworking en México poco a poco ha llegado para quedarse, que es un modelo que está siendo bien aceptado por los mexicanos en diferentes estados de la República, gracias a **este tipo de encuestas se empiezan a tener datos sobre su funcionamiento y sobre cómo se está viendo este esquema inmobiliario**, ya con tres años en el mercado los números que arrojan sirven para darse cuenta que no solo es moda, sino es un modelo que en unos años se llegará a consolidar y posicionar en el mercado inmobiliario, más que como una opción podría ser como una competencia directa a las oficinas convencionales. Ya que no solo es buscar algo barato, sino también buscar una comodidad para laborar, así como el desarrollo profesional, marcando una diferencia a los esquemas tradicionales.

**En el Foro Económico Mundial, en su reporte de competitividad 2013- 2014, se menciona que México ocupa el lugar once en el ranking de los mercados más grandes del mundo,**<sup>62</sup> por lo que aunque el número de oficinas Coworking existentes son treinta,<sup>60</sup> todavía falta que se intensifiquen las acciones para generar estrategias que ayuden a los empresarios a invertir más en este tipo de oficinas, así como a captar más usuarios que todavía se encuentran laborando en su casas o que no conocen los beneficios de laborar en oficinas Coworking.

Por lo que más adelante en los próximos años, **se podrán ver las tendencias que arrojen las encuestas, mismas que pueden ir variando y dando más información para poder mejorar ese esquema de negocio inmobiliario.**

---

<sup>62</sup> [http://www3.weforum.org/docs/WEF\\_GlobalCompetitivenessReport\\_2013-14.pdf](http://www3.weforum.org/docs/WEF_GlobalCompetitivenessReport_2013-14.pdf)

### 3.4 Funcionamiento, Ubicación y precios de los Coworking en el D.F

**La Ciudad de México es considerada una de las urbes más importantes del país**, esto debido a su economía, estilo de vida, cultura, entre otras cosas, cabe resaltar que la mayoría de las principales empresas nacionales y transnacionales han establecido sus oficinas en la capital del país, así como también aquí se concentran las Instituciones Públicas más importantes.

Nombrada como “**La Cuarta Metrópoli más poblada del mundo**”, según el informe presentado por la ONU con fecha del mes de julio del año 2014, está metrópoli **cuenta con 20 millones 843 mil habitantes**,<sup>63</sup> lo que muestra el gran crecimiento acelerado de la población urbana en esta zona, la cual como desde hace varios años viene demandando de más servicios básicos así como de vivienda, infraestructura, empleo y transporte, por lo que actualmente representa un reto para todos en la búsqueda constante de crear mejoras para el desarrollo de la ciudad.

Y es aquí que en esa búsqueda y acogiendo los nuevos modelos de trabajo y espacios laborales que han incursionado en otras metrópolis, no se podía quedar atrás en adoptar este nuevo modelo de oficinas que poco a poco ha ido apareciendo en diferentes estados de la República Mexicana, sin embargo un parte aguas para saber cómo funciona y el efecto que este está generando, es verlo aplicado en la Ciudad de México.

Es que poco a poco en nuestro país empiezan a salir diferentes propuestas de estos lugares de trabajo, los cuales varía su costo y **se pueden encontrar desde unos 100 pesos diarios hasta los 4,000 pesos por una mensualidad**. Lo que representa un nuevo sistema de trabajo que se vuelve un catalizador y una alternativa de modelo de oficina, pero lo más sorprendente de todo esto, es que a la vez genera no solo economía, sino crea oportunidades de trabajo, innovación y a la vez una distinta forma de interacción a nivel social, por lo que a gusto o disgusto de la gente esta propuesta se está convirtiendo en algo popular entre la sociedad mexicana.

Ahora que aparece esta nueva idea de oficina y la cual se empieza a comercializar como un lugar alternativo para laborar, en el cual se mezcla; si no se tiene un espacio de trabajo y que **el trabajar desde la casa no es funcional**, por otra parte, la idea de interactuar con otras personas, como pueden ser freelancers o jóvenes empresarios, es por ello que la idea empieza a atraer más a los “jóvenes” para conocer estos lugares, más aun como una nueva forma de empezar a generar tu propio empleo.

La mayoría de estos espacios incluyen un escritorio, internet, café gratis y algunos otros servicios, en algunos casos la parte de la telefonía se cobra extra o no se ofrece, ya que algunas oficinas Coworking aquí en la Ciudad consideran que los usuarios de este tipo de oficinas su medio de comunicación va desde las redes sociales, páginas de internet, llamadas entre celulares y correos electrónicos.

---

<sup>63</sup> <http://esa.un.org/unpd/wup/Highlights/WUP2014-Highlights.pdf>

Y es que si **el objetivo es abaratar los costos y estar en un ambiente productivo para generar ideas y potencializar los proyectos**, está es una excelente opción que posibilitan esta oportunidad, por lo que a continuación se mencionan algunas de las opciones que se pueden encontrar en la red pero sobre todo aquí en la Ciudad de México.

### **CENTRAAL**

Este lugar ubicado en el lugar de moda para la capital del país, la Condesa, en la calle de Zamora 187, Delegación Cuauhtémoc.<sup>64</sup>

Es un espacio que potencia su ubicación, la infraestructura y la variedad de sus áreas con las que cuenta. Su principal atractivo es la flexibilidad de los horarios y su infraestructura, ya que el uso de estos es de acuerdo a las necesidades del cliente.

**Generando así lo que ellos llaman una comunidad, creativa, productiva y en la que se desarrollan conjuntamente todos.**

Su diversidad de espacios es tan variada, cuenta con ocho diferentes tipos de salones y cada uno con un nombre muy llamativo, entre ellos se encuentran;

- Salón Coco
- Salón Yamauchi
- Salón Land
- Salín Earhad

Lo que tienen de diferente cada uno, es el espacio, la manera de poder trabajar y cuál es su utilidad, unos son para el trabajo Coworking y otros son para uso de clases o talleres y reuniones. Aunque algunos por su tamaño pueden ser utilizados para eventos dependiendo del número de asistentes. Toda una gama variada de comodidades todas al alcance de los usuarios y hasta de las personas externas.

Además de contar con espacios como son;



Fig. 57 Fuente: (en línea)  
< <http://centraal.com/>>

---

<sup>64</sup> <http://centraal.com/>

Confesionarios.-los cuales sirven para llamadas telefónicas, entrevistas o sesiones de trabajo de uno a uno.

Cafetería.-Cuenta con un menú con variedad de alimentos, así como también para la gente que guste puede calentar su comida en este lugar.

Terraza.- Un espacio donde se podrá disfrutar de la vista al aire libre, se puede comer en ese espacio o disfrutar de alguna proyección que se esté pasando ahí.

Otro de los atractivos que tiene el lugar son los eventos que se llevan a cabo en este espacio, ya que pueden asistir tanto personas pertenecientes a este espacio de oficinas, como externos que gusten del tema que del que se va a tratar, la difusión de los eventos es en su página de internet, así como en el mismo espacio de Coworking.

Como ejemplo se pone un evento que se encontró ofertado en su página de internet en meses pasados, es acerca de una aplicación muy utilizada tanto por empresas como público en general para la administración de notas. Lo único que no aparece en la página de internet es el costo de cada evento, o como se debe inscribir a ellos.



Fig. 58 Fuente: (en línea) < <http://central.com/>>

En la parte de los costos encontramos que cuentan con membrecías, las cuales son de cinco tipos diferentes, como son fija, ilimitada, 50 visitas, 25 visitas y por día, siendo sus tarifas que van desde los 4,500 hasta los 350 pesos. Dependiendo de cada una de estas membrecías, es el servicio que se puede utilizar, entre los cuales se tiene las horas de acceso que se pueden utilizar, las cuales en ninguno de los caso son acumulables, solo las membrecías fija e ilimitada cuentan con locker y buzón, las de 50 visitas y las de 25 visitas, tiene un costo extra de este servicio. Todas las membrecías a excepción de que se contrate solo por día cuentan con acceso a la comunidad Coworking de estás oficinas, las herramientas que se encuentran para uso de todos, diversos eventos que se manejan para la comunidad. Así como por otra parte dan descuentos por hacer uso de las instalaciones como las salas de juntas, talleres y cursos, eventos especiales de la comunidad, recepción de la mensajería y en las impresiones o copias. Todos estos precios y lo que ofrece cada membrecía se puede encontrar en su página de internet como a continuación muestra la imagen.<sup>64</sup>

membresías		c - fijo	c - ilimitada	c - 50	c - 25	c x día
Precio <sup>1</sup>		\$4,500	\$3,600	\$1,900	\$1,000	\$350
<b>Espacio</b>						
Horas de acceso (no acumulables)		ilimitadas <sup>2</sup>	ilimitadas <sup>2</sup>	50	25	a (continuas)
Locker y buzón		Incluido	Incluido	\$150 <sup>4</sup>	\$150 <sup>4</sup>	x
<b>Comunidad</b>						
Acceso a la comunidad <b>central</b>		●	●	●	●	x
Acceso a herramientas de comunicación <b>central</b>		●	●	●	●	x
Acceso a eventos de la comunidad		●	●	●	●	Por evento
<b>Descuentos</b>						
Salas de juntas		50%	50%	50%	50%	x
Eventos <b>central</b> <sup>5</sup>		●	●	●	●	x
Clases y programas de formación		●	●	●	●	x
Recepción de mensajería y paquetería		●	●	●	●	x
Impresiones y copias		ilimitadas	80	40	20	x
Soporte en recepción de lunes a viernes de 8:00 a 20:00 horas						
Internet de alta velocidad						
Llamadas locales						
Café, té, agua y frutas						
<b>Notas</b>	1 Precios mensuales sujetos a IVA	3 Si entras después de las 6:00 PM tu pase se hace válido al día siguiente	4 Sujeto a disponibilidad	5 Eventos, clases y programas organizados por <b>central</b> con acceso al público en general. Se aplicarán descuentos a los miembros de la comunidad	<b>contacto</b> zanorra 187, condesa 06140 México d.F. +52 55 3547-1780 <b>central.com</b> @central :central	

Fig. 59 Fuente: (en línea) < <http://central.com/>>

El pertenecer a la comunidad te da beneficios como acceso a su comunidad donde se puede interactuar con otros usuarios, los cuales se pueden conocer vía desde la página de internet de Centraal, con ello crear alianzas entre posibles socios, aunado a los descuentos en el uso de equipos, en salas de reuniones y talleres, así como en llamadas locales o en los servicios de café, té, agua etc.<sup>64</sup> Por lo que es una excelente opción para las personas que gusten de trabajar por la Condesa, sitio tan de moda para muchos.

## THE POOL

Espacio el cual se encuentra, Goldsmith 40, en la Col. Polanco, Delegación Miguel Hidalgo.

Podría parecer a simple vista un lugar más de Coworking, mismo concepto, mismas características sin embargo, este lugar cuenta con algo característico, es un lugar donde dan mentorías a las pequeñas empresas que se van formando en este lugar, **impulsando sus proyectos para que no solo se queden en ideas, sino que sean proyectos inmersos en la economía mexicana**, hacen eventos de Networking y entre los usuarios colaboran para la creación de empresas.



Fig. 60 Fuente: (en línea) < <http://www.thepool.mx/>>

Con la mentalidad de que un emprendedor siempre está en constante aprendizaje, el Director General de The Pool, Luis X. Barrios, nombró así a este lugar porque según sus palabras: *“Es una analogía, en las piscinas conviven todo tipo de personas, desde los novatos hasta los más experimentados, quienes requieren de la figura de un coach para pasar al siguiente nivel. Ahí puedes aprender desde a dar las primeras brazadas hasta a mejorar tu velocidad en la técnica crol”*. Por lo que para él cada trabajador, se encuentra en una etapa diferente de su proyecto el cual necesita orientación para poder llegar al éxito.<sup>65</sup>

Este es un lugar donde su temática es una alberca, desde los mosaicos azules, imágenes que hacen alusión a salvavidas y famosos nadadores. Pero ese no es su atractivo, el plus de este lugar son los talleres y cursos impartidos por reconocidos expositores del ambiente tecnológico, de marketing y hasta de negocios, por lo que han sido diseñados para todo emprendedor pero sobre todo potencializar los proyectos que surjan en este espacio de Coworking. Por otra parte los miembros de este espacio de oficinas cuentan con una gran oportunidad ya que entre sus accionistas se encuentran personas importantes de diferentes industrias con las cuales pueden tener la interacción, por lo que cuentan con una serie de eventos que se llaman “Open Doors”, los cuales son cada quince días, donde los nuevos emprendedores que surgen de este lugar tienen la oportunidad de presentar los proyectos elaborados por los miembros de la comunidad y es aquí donde reciben el asesoramiento y consejos de los creadores de The Pool, por lo que se ven potencializados los proyectos al máximo.

A la fecha esta oficina tiene 45 miembros, aunque su meta para finalizar el año 2014 es de 65 miembros. Con grandes y pequeñas empresas prominentes, de las cuales varias ya se encuentran en el mercado con éxito, su principal motivo de los fundadores es posicionar esta oficina como una incubadora de emprendedores a nivel D.F, generando empleo y lograr así que más PyMES se posicionen con ideas y productos innovadores en el país.<sup>65</sup>

Para poder pertenecer a este lugar Coworking, cuentan con 4 diferentes membresías, las cuales fueron hechas de acuerdo a las necesidades de los usuarios;

<b>PRUEBAS</b>	<p>Su costo es de \$1,500 mensual más I.V.A</p> <p><b>Enfocado para:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Personas que apenas comienzan en la búsqueda de un lugar para comenzar su oficina.</li> <li>-Personas las cuales empiezan a formar su propia empresa.</li> </ul> <p><b>Beneficios:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Poder utilizar el espacio de trabajo colaborativo por medio día.</li> <li>El acceso a los eventos internos del lugar.</li> <li>Contar con descuentos en cursos y talleres internos.</li> <li>Uso de 4 Horas de las salas de juntas al mes.</li> </ul>
<b>NACIONALES</b>	<p>Su costo es de \$3,000 mensual más I.V.A</p> <p><b>Enfocado para:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Personas que requieren de orientación y dirección para sus</li> </ul>

<sup>65</sup> <http://www.thepool.mx/>

	<p>negocios.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Personas que no importa arriesgar todo por su idea.</li> <li>-Freelancers tratando de profesionalizar sus conocimientos y talento.</li> </ul> <p><b>Beneficios:</b></p> <p>Asesoría para la integración de la empresa, con mentorías y poder vincularse con otras empresas.</p> <p>Poder utilizar el espacio de trabajo colaborativo todo el día.</p> <p>Networking</p> <p>El acceso a los eventos internos del lugar.</p> <p>Contar con descuentos en cursos y talleres internos.</p>
<b>OLIMPICA</b>	<p>Su costo es de \$4,500 mensual más I.V.A</p> <p><b>Enfocado para:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Personas emprendedoras con metas fijas.</li> <li>-Equipos de trabajo que buscan su propio espacio para trabajar.</li> <li>-Freelancers tratando de profesionalizar sus conocimientos y talento.</li> </ul> <p><b>El plus:</b> <i>Somos tus co - fundadores sin quitarte participación accionaria.</i></p> <p><b>Beneficios:</b></p> <p>Asesoría para la integración de la empresa, con mentorías y poder vincularse con otras empresas.</p> <p>Poder utilizar el espacio de trabajo colaborativo todo el día.</p> <p>Networking</p> <p>El acceso a los eventos internos del lugar.</p> <p>Contar con descuentos en cursos y talleres internos.</p>
<b>MEMBRESÍA ELITE</b>	<p>Se trata de un programa que imparte metodologías y herramientas para la ejecución del negocio. Donde se le dedica 85% de tiempo y 15% de dinero al negocio.</p> <p>El precio se adecua de acuerdo a la etapa en la que se encuentre el negocio, ya que es muy flexible la implementación y se hace de acuerdo a las necesidades del cliente.</p> <p><b>Enfocado para:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Las startups que tiene un plan de negocios más enfocado.</li> <li>-Personas que requieren de orientación y dirección para sus negocios.</li> </ul> <p><b>El plus:</b> <i>Somos tus co - fundadores sin quitarte participación accionaria.</i></p> <p><b>Beneficios:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>*Programa de aceleración de 4 meses.</li> <li>*Vinculación con asesores y los expertos sobre el tema.</li> <li>*Vinculación con empresas. (empresas interesadas en el producto)</li> <li>*Acceso a Fondeo (acceso a inversionistas)</li> <li>*Seguimiento del proyecto</li> </ul>

Fig. 61 Elaboración propia, basada en la información contenida en su página de internet, Fuente: (en línea) < <http://www.thepool.mx/>>.

**Algunas de las empresas que forman parte de sus miembros, son empresas que fueron formadas en este espacio de Coworking, emprendedores que vieron su sueño hecho realidad y que ahora se ofertan con productos innovadores y que actualmente ofrecen asesoría o vinculación con los nuevos Coworkers.**

### **EL 3 er ESPACIO**

Esta marca cuenta con dos espacios de oficinas, uno en la Condesa en la calle de Amsterdam # 240, Col. Hipódromo, Del. Cuauhtémoc y su otra sucursal está en la colonia Roma en la calle de Colima 385, Interior 6, también en la Del. Cuauhtémoc.\* Los dos se encuentran en la zona que se ha vuelto de moda tanto entre los Coworkers, así como para la gente que vive en el Distrito Federal, ya que se asemeja a un Soho de New York.



Fig. 62 Fuente: (en línea) < <http://el3erespacio.mx/>>

**Se puede decir que ellos son los precursores de la Primera Comunidad Coworker en México.**

Como todos los espacios de Coworking se ofertan como un lugar para freelancers y emprendedores que quieran trabajar fuera de casa, buscando un espacio cómodo con terraza en la Condesa para trabajar o solo salir a fumar. Además de contar con diversos espacios como lo son estaciones de trabajo con libre acceso a internet, una sala de juntas, la cual se puede utilizar para diferentes modalidades como son talleres, reuniones, capacitación o hasta para entrevistas.

La diferencia con el espacio que se encuentra en la colonia Roma es que este cuenta con un solárium, pero los dos ofrecen, internet inalámbrico, lockers, áreas de oficinas abiertas, terraza, mesas de trabajo, cabinas telefónicas y los servicios generales que se requieren para la constitución de una empresa.<sup>66</sup>

Por otra parte este espacio de oficinas ofrece a las personas que estén interesados en abrir un espacio como esté, poder formar parte de franquicias, donde ellos asesoran y apoyan al inversionista en la apertura, por lo que su objetivo es expandirse en el D.F.

Este lugar maneja el pago de una membresía, el cual es un pago único, sin embargo para poder acceder y tener todos los beneficios de este espacio de oficinas, debes de adquirirla, su precio es de 500 pesos (incluye I.VA.). Con el pago de está se accede a los

---

<sup>66</sup> <http://el3erespacio.mx/>

planes de pago por el uso de los espacio, el cual se divide en tres planes como a continuación se muestran;

Planes			
TIEMPO INCLUIDO	DÍA COMPLETO	80 HORAS AL MES	TIEMPO COMPLETO AL MES
PRECIOS	\$ 100.00	\$ 890.00	\$ 1,750.00

**NOTA:** Las horas son intransferibles y no son acumulables de un mes a otro, se aplican en un horario de 9:00 am a 10:00 pm de Lunes a Viernes **Los Precios Incluyen IVA.**

Servicios Adicionales			
	DIRECCIÓN COMERCIAL	DIRECCIÓN FISCAL	MEETING ROOM
PRECIO	\$260.00/Mes	\$260.00/Mes	\$150.00/Hora

Fig. 63 Fuente: (en línea) < <http://el3erespacio.mx/>>

Como podemos observar en los datos obtenidos en la página de internet de este espacio Coworking, **su precio es competitivo, además de ser un precio módico para los emprendedores que apenas comienzan**, por lo que tanto los precios como el horario de trabajo representa uno de los atractivos por los cuales las personas que están buscando la renta de oficina podría interesarse por este espacio. Así como podemos ver los servicios adicionales que ofrecen pueden ser en muchos casos el extra que haga la diferencia a la hora de buscar oficina, ya que otros espacios no lo ofrecen o si lo ofrecen el servicio no es tan completo como aquí.

Otro de los beneficios que manejan claro si eres un Coworker que viaje mucho ya sea al interior de la Republica o al extranjero, es que ellos son parte de la red de Coworking Visa, una visa que funciona como un pase por tres días sin costo a las oficinas por ser miembro de dicho red, lo único que piden es que la visa Coworking esté vigente, que se avise los días previos al uso de las oficinas y no se tiene ninguna restricción, por lo que es una ventaja para los turistas que visiten el país, saber que existen espacios que están afiliados en una red mundial a la cual puedes hacer uso de oficinas Coworking, como si estuvieras en tu país de origen.<sup>66</sup>

¿Qué más encontramos en este espacio Coworking?; bueno ofrecen asesorías. La cuales ofertan en su página y las cuales se muestran a continuación.

## Asesorías Especializadas

Emprendimiento	Administrativas, Contables y Financieras	Legales y Propiedad Intelectual	Sistemas y Tecnología de la Información	Comunicación Corporativa	Administración de Redes Sociales
----------------	--	---------------------------------------	--	-----------------------------	--

**Nota:** Los precios de las asesorías son determinadas por el especialista y las necesidades del cliente

**Requisitos**

- Ser mayor de 18 años
- Contar con equipo de cómputo propio
- Aceptar código de conducta y buen uso de la red interna
- Firma de Contrato por Mes *(En caso de aplicar)*

Fig. 64 Fuente: (en línea) < <http://el3erespacio.mx/>>

Lo que podemos ver, es que de acuerdo a la necesidad del cliente se formulan estas asesorías, sin embargo el costo puede variar y no se cuenta con un parámetro para determinar si son costosas o no, por lo que puede ser un atractivo para el Coworker que busca especializarse ya que sin la necesidad de moverse a otro sitio, puedes trabajar y aprender al mismo tiempo.

Otra de las cosas diferentes que tiene este espacio, es que cuenta con una página de internet la cual su contenido es diferente y además informativo, ya que hablan de diferentes temas donde el tema común es el Coworking, en ella encontramos tópicos de Arquitectura, de Tecnología, de Negocios, de Entretenimiento y de la Sociedad Coworker, que pueden ser de interés para la comunidad en general, mismos que son escritos por personas Coworkers que trabajan en estos espacios, que saben de los temas que están tratando y de cómo esta tendencia se va incorporando a la sociedad mexicana.

Como ejemplo podemos encontrar este artículo publicado en el mes de septiembre del 2014, titulado *¿Existe una burbuja de innovación en el DF?*; como resumen que se encuentra en dicha página se trata sobre; *En los últimos años hemos visto detonada una burbuja de proyectos innovadores en la ciudad de México, muchos de ellos orientados a facilitar algunas de las actividades más rutinarias como el ordenar comida a domicilio o tomar un taxi de forma rápida y segura, y también, algunos otros proyectos dispuestos a generar nuevos hábitos y ...* Artículos interesantes y muy recomendables para lectura de todos, por lo tanto un proyecto interesante el cual hace diferencia entre los demás espacios.<sup>66</sup>

\*Nota: Con una trayectoria de 4 años, este espacio Coworking en su etapa de expansión abrió la sucursal en la Colonia Roma, sin embargo por cuestiones del aumento de la renta, este lugar cerró sus puertas en octubre 2014. Se hace mención de este dato puesto que en el proceso de investigación del presente documento todavía estaba en funcionamiento.

## ARCHIPIÉLAGO

Este conjunto de oficinas, lo encontramos en uno de los edificios más emblemáticos del siglo pasado, en la Torre Latinoamericana, en los pisos 28 y 29, en el Eje Central Lázaro Cárdenas, No. 2, en el majestuoso Centro Histórico de la ciudad.



Fig. 65 Fuente: (en línea) < <http://archipelagocoworking.com/>>

Diseñadas en un ambiente muy cómodo, con todas las amenidades de una oficina Coworking, **con una increíble vista para trabajar con enormes ventanales, este lugar cuenta con una sinergia y una atmósfera de colaboración**, donde para los coworkers que gusten de un lugar diferente en las alturas, con un toque de oficina convencional, este puede ser su lugar ideal.

Como todos los lugares Coworking cuenta con espacios comunes como son los escritorios compartidos pero la diferencia es que los escritorios se encuentran empotrados a las ventanas, por lo que la vista es hacia la Ciudad de México, por que como ellos dicen, “trabaja mejor, mantente inspirado”, sus salas de juntas para trabajar en pequeños grupos, hacer exposiciones o para renta de estas de manera independiente las cuales presentan la mejor tecnología, así como cafería la cual es administrada por Arts&Coffe.<sup>67</sup> A manera de ver cómo están distribuidos sus escritorios se ilustra a continuación, mediante la siguiente foto obtenida de su página de internet;



Fig. 65 Fuente: (en línea) < <http://archipelagocoworking.com/>>

Por otra parte entre sus servicios se tiene conexión de internet vía Wi-Fi o cable Ethenet, telefonía la cual tiene llamadas locales para sus miembros, área de impresión donde manejan paquetes que van incluidos en el pago de las membrecías, lockers para resguardo de paquetes personales, así como el poder rentar todo el espacio de oficinas

<sup>67</sup> <http://archipelagocoworking.com/>

de Archipiélago para realizar eventos como son las Networking o para promoción de productos por dar una idea de qué manera se puede utilizar el lugar.<sup>67</sup>

El horario que ellos manejan es de Lunes a Viernes de 7:30 a 22:00 hrs y los Sábado de 8:30 a 13:30 hrs por lo que no existe excusa para no poder ir a laborar en estos espacios ya que se presenta un horario muy amplio tanto para los Coworkes madrugadores, como los que gustan de trabajar a altas horas de la tarde noche y hasta para los que no pudieron avanzar en la semana y quieren trabajar el fin de semana.

Para poder ser parte de esta comunidad se manejan membresías, las cuales van desde;

<b>Archipiélago Básico</b> INSCRIPCIÓN: Pago único de \$986 COSTO MENSUAL: \$1,392 No. MIEMBROS: 1 miembro ACCESO: 6 días al mes TIPO DE ESTACIÓN: Flexible	<b>Archipiélago Flexible</b> - INSCRIPCIÓN: Pago único de \$986 - COSTO MENSUAL: \$2,668 - No. MIEMBROS: 1 miembro - ACCESO: 12 días al mes - TIPO DE ESTACIÓN: Flexible
<b>Archipiélago Clásico</b> - INSCRIPCIÓN: Pago único de \$986 - COSTO MENSUAL: \$3,364 - No. MIEMBROS: 1 miembro - ACCESO: 1 mes - TIPO DE ESTACIÓN: Flexible	<b>Archipiélago Residente</b> - INSCRIPCIÓN: Pago único de \$986 - COSTO MENSUAL: \$4,060 - No. MIEMBROS: 1 miembro - ACCESO: 1 mes - TIPO DE ESTACIÓN: Fija
<b>Archipiélago Colectivo</b> - INSCRIPCIÓN: Pago único de \$986 por persona - COSTO MENSUAL: \$8,120 - No. MIEMBROS: 2 miembros Membresías adicionales: - 3a y 4ta membresía \$3,364 - 5ta y 6ta membresía \$2,668 - 7a membresía en adelante \$2,204 - ACCESO: 1 mes	

Fig. 66 Fuente: (en línea) < <http://archipelagocoworking.com/>>

Todas las membrecías requieren del pago de una inscripción para ser parte de la Comunidad, cabe aclarar que en cada una varía el tiempo de plazo requerido, así como el tiempo de acceso. El precio es estándar y hasta manejan un paquete para dos personas, por lo que es una buena opción a la hora de buscar un espacio Coworking.

Por otra parte también realizan eventos como, pláticas, talleres, cursos, exposiciones demostraciones, alianzas y promociones manteniendo un vínculo entre la comunidad Coworker y personas ajenas a ello. Además de contar con una comunidad muy dinámica y joven, la cual uno puede checar en su página de internet y poder ver con qué tipo de profesionistas se puede encontrar en este lugar.<sup>67</sup>

**Así como también han formulado una serie de alianzas con empresas algunas generadas en las instalaciones de este espacio Coworking y que se han potencializado llegando a ser hoy PyMES que se han ido abriendo paso poco a poco en el mercado.**

Por último cabe resaltar que actualmente manejan promociones para las personas que estén buscando un lugar de trabajo, por lo que en este momento manejan el pagar todo el año y un mes es gratis. Un lugar inspirador como su slogan lo dice, por lo que al entrar, si inspira el quedarse a trabajar.

## CO WORK

Para los residentes o Coworkers ubicados en el sur del Distrito Federal, se encuentran unas oficinas de Coworking en Av. Hacienda 102, Residencia Coapa, en la Delegación Tlalpan.

Su lema *“Un espacio donde podamos ser libres, sin dejar de ser productivos”*. Eso es lo que ofrece este espacio, un ambiente de libertad y productividad, aunado a la tecnología.

Se ofertan además de ser un espacio Coworking, también como un lugar donde puede servir también como taller o como un laboratorio para laborar, así como para desarrollar eventos.

Con las instalaciones adaptadas para laborar óptimamente como todo espacio Coworking, éste cuenta con sala de juntas, mesas de trabajo y red inalámbrica. Un lugar tranquilo, sin tantas amenidades, pero con lo esencial para trabajar. Con la flexibilidad para crecer o expandir tu área de trabajo, teniendo costos accesibles para los Coworkers.



Fig. 67 Fuente: (en línea) < <http://www.co-work.mx/> >

Cuentan con dos tipos de acceso para los usuarios, uno mensual y uno flexible. <sup>68</sup>

El acceso mensual consta de:

Un pase personal intransferible, el cual es de Lunes a Viernes con un horario de 9:00 a 19:00 hrs, el cual se tiene el acceso completo a todo el espacio Coworking, con una red de alta velocidad, con servicio de cafetería, se puede utilizar la sala de juntas con reservación y obtienen descuentos para los cursos que se den en el lugar y su precio es de \$1,670 pesos. <sup>68</sup>

El acceso flexible que se presenta de tres maneras:

La primera opción te da un acceso de 10 visitas que es transferible y lo usas en tres meses, su costo es de \$1,370 pesos. La segunda opción es para 20 visitas transferibles con vigencia de dos meses a un costo de \$ 2,070. La tercera opción tienes 30 visitas transferibles el cual utilizas en un mes y su precio es de \$ 2,470. Estas tres opciones transferibles cuentan con servicios como son el uso completo de las áreas Coworking, la red de alta velocidad, el coffe bar, uso de la sala de juntas con reservación y cuentan con descuentos para los cursos impartidos en el lugar. <sup>68</sup>

## PUNTO COWORKING SPACE

Pocos son los lugares Coworking que se están abriendo paso en la zona sur de la ciudad, como es el caso de este espacio, que se encuentra en la calle de Nicolas San Juan 430 Col. Narvarte, Delegación Benito Juárez.

Basado en un **ambiente donde se generan relaciones cual sea la profesión** dando paso a que dichos profesionistas se interrelacionen y de ahí se obtenga una modalidad de cliente y proveedor, por lo que se genera red de contactos y una red de negocios.

En lugar acogedor que tiene como todo espacio Coworking como ellos llaman tiene un “*micro ambiente*” para laborar, con ello se puede tener la tranquilidad de una oficina en el mejor ambiente, por lo que cuenta con su espacio de trabajo de áreas abiertas, también existen oficinas privadas, así como la sala de juntas que no puede faltar en lugares como esté, un extra es el salón especial para eventos de cualquier índole, una estación de café y su cocina, el Wi-fi que imprescindible para todos los Coworkers, así como también se puede rentar el equipo de computo e impresiones. <sup>69</sup>



Fig. 76 Fuente: (en línea) < <http://www.punto-coworking.com/>>

<sup>68</sup> <http://www.co-work.mx/>

<sup>69</sup> <http://www.punto-coworking.com/index.html>

Los extras con los que se cuenta es el área de fumar para los que gusten hacer pausas a la hora de laborar, un área verde pequeña para descansar y platicar, así como estacionamiento para los Coworkers que lleguen en auto.

Lo que llama la atención de este lugar es que no solo cuentan con los cursos convencionales que otros espacios ofrecen, sino que se aventuraron a innovar y hacer los cursos con temas diferentes entre estos cursos encontramos; **huertos urbanos, reciclaje, artes plásticas, cuenta cuentos, cerámica, clases de cocina, fotografía, títeres, expresión corporal y hasta sesiones de cine para los usuarios, por lo que es algo fuera de lo común y llamativo.**<sup>69</sup>

Aquí el pago por uso de las instalaciones es a base de una membresía, las cuales son variadas, las membresías van desde la básica que cuesta \$840 pesos donde solo cuentas con el espacio para trabajar movable, Wi-fi y el uso de la estación de café. Otra de las membresías es la transferible con un costo de \$970 pesos que cuenta con los mismos beneficios de espacio para trabajar movable, Wi-fi y el uso de la estación de café, solo que está la puede utilizar diferentes personas. La otra es la membresía fija que va desde los \$1,100 incluyendo el espacio para trabajar movable, Wi-fi y el uso de la estación de café.<sup>69</sup>

Aunque también ofrecen servicios como el pago por hora, por día y por mes, a lo que te presuponan según como quieras trabajar y lo que vayas a requerir. Por lo que el costo de estos servicios se informa cuando se pide un presupuesto.

Para las personas que apenas están buscando un área Coworking este espacio de oficinas maneja un *One Day Pass*, el cual es un pase que te invita a conocer por un día los servicios que se ofrecen aquí, totalmente gratis. Solo es cuestión de que la persona que lo requiera lo solicite vía internet y lo puede utilizar de lunes a viernes en un horario de nueve de la mañana hasta las cinco de la tarde.<sup>69</sup>

Por lo que podemos ver, existen en el Distrito Federal diferentes opciones, **los costos no varían mucho**, sin embargo los conceptos dependiendo de los administradores del lugar cambian, desde la forma en cómo están distribuidos los espacios, lo que ofrecen y hasta su arquitectura que es muchas veces lo que puede atraer a un Coworker para laborar en ese espacio. Son apenas pocos los lugares que se están dando paso a este nuevo concepto laboral, la mayoría los encontramos en la zonas de moda por los chavos como son la **Roma, Condesa, Polanco**, sin embargo existen otros pioneros que se salen de esas zonas y buscan brindar este servicio por el sur de la Ciudad de México.

Tendremos que esperar unos años para saber y ver que tanto se posicionan estos espacios y que empresa se corona como el espacio preferido por los Coworkers. También habrá que ver como se comportarán los precios de las rentas, así como que más lugares se irán abriendo. Por otra parte ante la falta de mejores espacio para trabajar, esta viene siendo una **actividad rentable para las personas que quieran invertir en oficinas** y también es una oportunidad para las pequeñas y medianas empresas que cada día se generan en el centro del país.

Cabe mencionar que es a bien sabido que el sector público y el privado está buscando repoblar la zona centro de la Ciudad por lo que ante esta acción, existen unas 39 mil

personas que habitan en esta parte de la ciudad y se espera que entre el 2018 y el 2020 la población en esta zona se duplique. Por lo que algunos de los edificios o casas existentes en esta zona **se verán transformadas en espacios Coworking**, ante la demanda de las personas que busquen que sus centros de trabajo queden cerca de donde viven.<sup>70</sup>

Para finalizar se espera se detonen otras zonas no precisamente las que actualmente se encuentran de moda, sino también zonas comerciales que albergan oficinas convencionales, abriendo paso a esta tendencia y porque no en algún momento **conjuntar edificios de negocios con oficinas Coworking y oficinas tradicionales**, que tal vez ya está próximo a darse.

A manera de finalizar este capítulo, se hace una compilación de manera gráfica sobre los precios y servicios que maneja cada oficina Coworking que se tiene en el Distrito Federal, esto para tener un comparativo sobre estos.

---

<sup>70</sup> [http://www.milenio.com/df/proyecto\\_inmobiliario\\_DF-zona\\_centro\\_DF\\_0\\_357564260.html](http://www.milenio.com/df/proyecto_inmobiliario_DF-zona_centro_DF_0_357564260.html)

Oficina Coworking	Precio por mes en pesos mexicanos	Ubicación	Principal atractivo
<b>CENTRAAL</b>	Cuentan con cinco membrecías: Fija=\$4,500 Ilimitada=\$3,600 50 visitas=\$1,900 25 visitas=\$1,000 Por día=\$350	Calle de Zamora 187, Col. Condesa, Delegación. Cuauhtémoc	Flexibilidad de los horarios y su infraestructura, los eventos que se llevan a cabo en este espacio.
<b>THE POOL</b>	Cuentan con cuatro diferentes membrecías: Pruebas= \$1,500 Nacionales=\$3,000 Olímpica =\$4,500 Membrecía Elite= Donde se le dedica 85% de tiempo y 15% de dinero al negocio.  El precio es más I.V.A.	Goldsmith 40, en la Col. Polanco, Delegación Miguel Hidalgo.	Mentorías a las pequeñas empresas que se van formando en este lugar, impulsando proyectos, eventos de networking y entre los usuarios colaboran para la creación de empresas.
<b>EL 3 er ESPACIO</b>	Membrecía de 500 pesos Día completo =\$100 80 hrs al mes= \$890 al mes Tiempo completo al mes =\$1,750	Ámsterdam # 240, Col. Hipódromo, Del. Cuauhtémoc y su otra sucursal está en la colonia Roma en la calle de Colima 385, Interior 6, también en la Del. Cuauhtémoc.	Un solárium y los servicios generales que se requieren para la constitución de una empresa.
<b>ARCHIPIÉLAGO</b>	Cuentan con cinco membrecías: Básico=\$1,392 Flexible=\$2,668 Clásico=\$3,364 Residente=\$4,060 Colectivo=\$8,120	Torre Latinoamericana, en los pisos 28 y 29, en el Eje Central Lázaro Cárdenas, No. 2	Los escritorios se encuentran empotrados a las ventanas, por lo que la vista es hacia la Ciudad de México, por que como ellos dicen, “trabaja mejor, mantente inspirado”.
<b>CO WORK</b>	Cuentan con dos membrecías: Mensual=\$1,670 Transferibles 10 visitas=\$1,370 20 visitas = \$2,070 30 visitas=\$2,470	Av. Hacienda 102, Residencia Coapa, Delegación Tlalpan.	Puede servir también como taller o como un laboratorio para laborar, así como para desarrollar eventos.
<b>PUNTO COWORKING SPACE</b>	Diferentes membrecías Básica= \$840 Transferible =\$970 Fija=\$ 1,100	calle de Nicolás San Juan 430 Col. Narvarte, Delegación Benito Juárez	Cursos con temas diferentes; huertos urbanos, reciclaje, artes plásticas, cuanta cuentos, cerámica, clases de cocina, fotografía, títeres.

Fig. 68 Elaboración propia, basada en la información contenida en las páginas de internet, actualizada al enero del 2015.

## 4. Hacia dónde vamos

---

### 4.1 Mercado de Oficinas v.s Coworking

El mercado inmobiliario de oficinas del 2013 a la fecha se ha visto optimista, pese a su comportamiento en años anteriores las posibilidades de crecimiento en los años que se avecinan, se muestran con una tendencia muy atractiva, según un informe de la Mexican Business Web de mayo del 2013, **se espera que en el 2018 se llegue a 8.6 millones de metros cuadrados el mercado inmobiliario corporativo en la Ciudad de México.** <sup>71</sup>

Tomando en cuenta esta perspectiva, este mercado se encuentra en un momento de renovación, como ejemplo claro de esta situación se muestra en los **corredores más importantes como Reforma, Santa Fe, Polanco o la Lomas donde se aprecian proyectos nuevos**, que poco a poco han ido creciendo o aumentando de metros cuadrados construidos.

Si hablamos que **cada año aproximadamente se mueve en la industria inmobiliaria de oficinas 480,000 metros cuadrados** cifra muy por arriba de lo que se manejaba en años anteriores según Víctor Lachica, director general de la firma Cushman & Wakefield (C&W) <sup>72</sup>, esto quiere decir que las empresas actualmente están buscando espacios para su expansión o cambiarse a los corredores comerciales más importantes, buscando optimas oficinas, mejor ubicación y en muchos casos buscar una mejora para posicionarse en el mercado.

Y es que si bien es cierto en el año 2013 se pudo observar un alza en la construcción de metros cuadrados para oficinas y con ello aumentando el inventario existente, tal es el caso de los corredores Insurgentes con 261,000, Reforma con casi 239,000 y Polanco con 294,000, lo que representó un 74% en el mercado de metros cuadrados construidos, del total que tuvo la Ciudad de México en el año pasado. <sup>72</sup>Por lo que se espera que en los próximos cuatro años aumenten estas cifras convirtiendo así este mercado en un mercado inmobiliario maduro, por su constante demanda.

Es por ello que las expectativas que se tienen en dicho mercado son muy altas, ya que se muestra un claro crecimiento en pocos años a pesar de las condicionantes económicas y político-sociales que se muestran en el país, lo que describen varias firmas de corretaje inmobiliario, es que en los próximos años esté mercado siga generando inversiones. **Y es que esto va de la mano con las inversiones que se generen en la Ciudad de México y el desarrollo que está vaya teniendo en los próximos años, la atracción de nuevos proyectos para la mejora de la ciudad**

---

<sup>71</sup> Artículo publicado por la Mexican Business Web en mayo del 2013,  
<http://www.mexicanbusinessweb.mx/>

<sup>72</sup> Artículo publicado por ObrasWeb.com, 13/05/2013

<http://www.obrasweb.mx/construccion/2013/05/13/el-sector-inmobiliario-de-oficinas-se-renueva-en-el-df>

y su urbanización, harán que se posicione como polo de nuevas inversiones de cara al año 2030, con un margen de crecimiento del 40% según especialistas financieros, por lo que en estos momentos está tendencia de construir más espacios para oficinas apostando por un mayor número de ellas con usos mixtos, posicionan a la Ciudad de México como una ciudad de vanguardia con proyectos inmobiliarios de calidad.<sup>73</sup>

**Este panorama favorable que se está presentando marca a México como uno de los países con mayor desarrollo en América Latina**, donde se presenta un mercado de expansión y así mismo de oportunidad de crecimiento para las empresas que buscan posicionar sus corporativos como de clase mundial. Así como también el precio de arrendamiento por metro cuadrado **se ha ido manteniendo en una renta mensual de los \$ 24 dls por metro cuadrado** y aunque ha subido moderadamente, por lo que se vuelve atractivo para las empresas mundiales a la hora de buscar en cual país pondrán su corporativos. Ya que a pesar de la crisis inmobiliaria reciente, la Ciudad de México cuenta con un metraje que si se compara con New York equivale a su 42 % de su oferta disponible, es por ello que se habla de uno de los más grandes mercados de oficinas a nivel Latinoamérica, como se puede apreciar en la siguiente tabla.<sup>74</sup>

#### **Oficinas América Latina**

Ciudad	Inventario (miles m2)	Absorción neta (miles m2)*	Nueva construcción	Tasa de Disponibilidad	Precios dls/m2
México D.F	3,717.3	25.48	84.0	11.1%	\$24.40
São Paulo, Brasil	1,994.5	-2.27	1.8	2.1%	\$83.40
Santiago, Chile	1,706.0	25.91	41.9	2.3%	\$26.90
Buenos Aires, Argentina	1,218.9	1.92	1.4	7.8%	\$27.00
Río de Janeiro, Brasil	1,093.3	55.52	86.8	8.2%	\$84.30
Bogota, Colombia	858.5	33.77	45.5	8.0%	\$28.50
Monterrey, México	699.0	14.09	12.1	16.0%	\$20.00

Fig. 69 Fuente: (en línea) < <http://www.realestatemarket.com.mx/articulos/mercado-inmobiliario/oficinas/11182-america-latina-expande-mercado-corporativo>>

Si hablamos del futuro, en el caso de **la Ciudad de México los factores que intervienen su desarrollo y evolución del país son favorables**, teniendo así un crecimiento sostenido muy importante en el sector inmobiliario de oficinas, ya que las inversiones tanto mexicanas como extranjeras, así como el consumo interno y las empresas internacionales que ven con buenos ojos el mercado mexicano generan una buena actividad económica que beneficiará a este sector en los próximos años y es el

<sup>73</sup> Artículo publicado por Real States Market, No. 87, Año 2013, pagina 92-99

[http://www.realestatemarket.com.mx/revistadigital/rem\\_especial\\_de\\_oficinas/HTML/index.html#1/z](http://www.realestatemarket.com.mx/revistadigital/rem_especial_de_oficinas/HTML/index.html#1/z)

<sup>74</sup> Artículo publicado por Real States Market, No. 87, Año 2013, pagina 108-159

[http://www.realestatemarket.com.mx/revistadigital/rem\\_especial\\_de\\_oficinas/HTML/index.html#1/z](http://www.realestatemarket.com.mx/revistadigital/rem_especial_de_oficinas/HTML/index.html#1/z)

caso que ya estamos viviendo, por lo se encuentra en una etapa saludable, con una excelente oferta de oficinas corporativas, con muy buena absorción, la cual hace que marcas que antes no se veían por aquí, ahora busquen un espacio donde posicionar su edificios corporativos.

Pero ya que hablamos de grandes edificios de oficinas, su volumen de metros cuadrados, las marcas internacionales y nacionales que existen en el mercado, la pregunta es y **qué pasa con las pequeñas y medianas empresas, con los Freelancers, los emprendedores y toda esta nueva era de trabajo que se viene desarrollando, ¿Donde quedan acomodados en el mercado inmobiliario de oficinas?**

Si bien es cierto el porcentaje de personas que trabajan de esta manera está muy por debajo de las grandes empresas corporativas, sin embargo ellos también necesitan de un espacio donde trabajar y aunque los inversionistas le apuestan a los grandes edificios, no podemos omitir que poco a poco se empiezan a ver en los lugares comerciales de moda, edificios, casa, bodegas, **acondicionadas para ser oficinas Coworking.**

Como apenas es un mercado reciente, no se tienen las cifras exactas de cuantos espacios como tal existen tan solo en el Distrito Federal, sin embargo los que se ofertan en internet son muy pocos, pero está tendencia de bajo costo por un espacio de oficina poco a poco se ha ido introduciendo en el mercado inmobiliario, basta con ver en corredores como Insurgentes Sur, **edificios mixtos, donde conjugan el concepto de oficinas convencionales, oficinas virtuales y las oficinas Coworking,** donde todos pueden interactuar en el mismo edificio, solo depende del piso donde este situada la oficina que se va a utilizar, siendo estos nuevos proyectos rentables, dado que se aprovecha más el espacio acorde a las necesidades de la zona y del usuario y así el nivel de absorción es muy amplio, puesto que en vez de estar esperando que es rentado todo el edificio o ver como poco a poco se renta cada piso, este va teniendo mayor rotación y mayores ganancias en poco tiempo. Con ello se están dando cuenta algunos inversionistas o desarrolladores de negocios, que a pesar de la buena racha que están viviendo las inmobiliarias, también las personas comunes necesitan de espacios para trabajar y es una oportunidad de negocios poco explorado.

**Y es que a pesar de que las oficinas Coworking llevan poco en México sus características tan particulares sobre las oficinas tradicionales las han hecho del agrado de los usuarios que poco a poco se han ido incrementando.**

Claro está que este modelo ante una oficina convencional varía del usuario y de lo que se esté buscando. Tal vez nunca va a poder competir ante un corporativo que busque una gran cantidad de metros cuadrados para un volumen grande de trabajadores que tenga, pero si puede competir ante pequeños nichos de oficinas, ya que como ejemplo tenemos;

**Si hablamos de un piso de oficina que tiene entre los 200 y 400 metros cuadrados hace que su ocupación sea de entre 20 a 40 puestos, tomando en cuenta que a cada persona ocupa 10 metros cuadrados, donde los espacios son compartidos. Lo que produce un nivel de rotación por el mismo espacio**

**más amplio que si solo se rentará para una empresa pequeña al mes, esto da mayores rendimientos a la hora de arrendar.** Por otra parte se encuentra la especialización, ya que son más los lugares que se enfocan en conjuntar en el mismo lugar a profesionistas de la misma actividad generando sinergias laborales. Una cuestión mas es el Networking que se va obteniendo ya que se expanden las redes de trabajo y el poder contribuir en varios negocios a la vez. **La parte fundamental de esto es que son económicos, funcionales, flexibles a la hora de contratar y que al final representan un nicho de mercado como alternativa a la población que ahora llamamos emprendedora.**

Como bien sabemos se está marcando una nueva tendencia en el uso de las oficinas, pero también se tiene muy en claro que las oficinas no es que vayan a desaparecer como las conocemos, simplemente que se irá transformando su manera de estar diseñadas y su funcionalidad, con ello cambiará la forma de laborar, ya que la interacción de las personas será abierta y quedará de lado ese espacio privativo el cual se ha ido manejando ya por décadas atrás.



Fig. 70 Fuente: (en línea) <  
<http://www.worldpropertychannel.es/america-latina-noticias-comerciales/>>

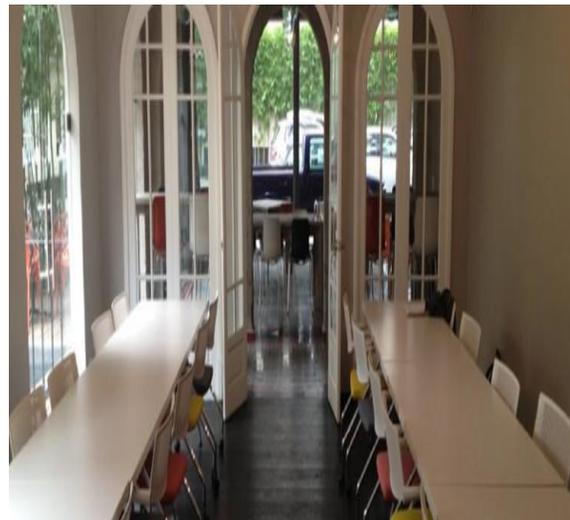


Fig. 71 Fuente: (en línea) <  
<http://thinkandstart.com/2013/central-gran-espacio-de-co-working-en-mexico/>>

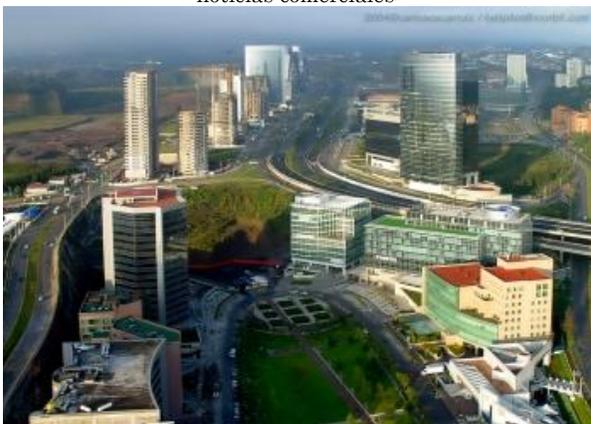


Fig. 72 Fuente: (en línea) <  
<http://ciudadanosenred.com.mx/noticia/que-no-habra-expropiaciones-para-ampliar-avenidas/>>



Fig. 73 Fuente: (en línea) < <http://www.milenio.com/>>

## 4.2 Tendencias del desarrollo inmobiliario ante el Coworking

Son muchas las expectativas que se tienen en cuanto a **cómo serán las oficinas en un futuro**, sobre cómo se verán, pero sobre todo la forma de como se trabajará en un futuro. Y es si bien es cierto, cuando hablamos del futuro, siempre nos viene a la mente cosas como robots, todo lo que tenga que ver con la vanguardia de la tecnología y hasta nos imaginamos oficinas así como en la caricatura de los Supersonicos.

Pero siendo más realistas **la tendencia que se desarrollará será apostar por espacios compartidos**, además de que la tecnología intervendrá en gran medida en todo el funcionamiento de las oficinas para su productividad, lo que se debe tener muy en claro es que lo que siempre se mantendrá constante es el cambio.

Modelos de oficinas en los últimos años, han sido variados, buscando ante todo que el **uso de sus recursos sea eficiente**, pero sobre todo responder fácilmente al cambio de acuerdo a las necesidades del cliente. Ahora una serie de elementos son los que rigen la manera en cómo se deben conformar estos espacios de trabajo, como son; la movilidad, la cultura colaborativa, lugares interdisciplinarios, la sustentabilidad y la tecnología, estos puntos son los que deben de ser considerados por los desarrolladores inmobiliarios, puesto que ellos conforman el éxito del producto en el mercado, marcando la pauta muchas veces en la satisfacción del cliente.

Y es que actualmente podemos ver que en **las oficinas todo se ha vuelto flexible, interactivo**, con un marcado cambio en su funcionalidad. Porque ahora lo más importante en este espacio se ha convertido el factor humano, revolucionando con ello la forma de como diseñar el espacio. Es que bien tiene sentido lo que comenta Fernando Gutiérrez Ahrensburg, de la Asociación Mexicana de Interiorismo Corporativo en un artículo para ObrasWeb.com; *"Si antes el diseño iba enfocado a un reconocimiento de poder a través de los espacios, eso ya no importa, la mayoría del trabajo se hace o no en la oficina"* y *"Las oficinas del futuro serán diferentes y van a parecer más un club social"*.<sup>75</sup>

Ahora la proyección es por espacios donde las personas que lo utilicen **puedan platicar interactuar, cambiar ideas, generar redes, así como espacios ergonómicos, que ahora es tan primordial para hacer de este un ambiente agradable de trabajo**. En pocas palabras la mejor oficina se convertirá en la que sea capaz de adaptarse a esta nueva cultura, con todos estos cambios. Porque una **oficina ideal pueden ser muchas**, sin embargo la cultura organizacional es la que marca la diferencia, sobre todo porque ahora se conjugan diversas cualidades a la hora de laborar.

---

<sup>75</sup> Artículo publicado por ObrasWeb.com, 04/04/2013

<http://www.obrasweb.mx/interiorismo/2013/04/04/las-oficinas-del-futuro-se-interconectaran-como-neuronas>

Y es que en primera instancia debemos hablar del Diseño, el cual es muy importante, ya que marca la diferencia en el mercado inmobiliario, muchas personas piensan que se habla de muebles, pero va más allá de eso. **Se trata del diseño del espacio físico**, lo que hace la pauta para que los espacios se posicionen en el gusto del cliente, ya que este habla del lugar en el que se trabaja y de las personas que trabajan en él. Ahora la moda es que en este espacio se conjuguen tres puntos importantes; **la creatividad, la cooperación y la comunicación.**

Es por ello que muchos de los muebles que antes se utilizaban como es el caso de los cubículos pasan a ser anticuados, los espacios cerrados y limitativos, ya no son bien vistos en los espacios inmobiliarios. Especialistas como Georgia Collins de la inmobiliaria CBRE en San Francisco, EUA, hace mención que; ***“Las empresas están replanteado la forma en que cultivan una comunidad y el contexto que ofrecen para conexiones interpersonales; el resultado se puede ver en el diseño del espacio”***.<sup>76</sup> Por ello podemos ver que el modelo que tiene el Coworking, consciente o inconscientemente una parte de este se está utilizando en los grandes corporativos, esos espacios amplios donde la gente se integra y colabora de una manera más humana, son ahora la manera de laborar.

Y es que es aquí donde **el mayor cambio que se está dando se presenta en la cultura laboral**, ya que ahora las cuestiones como las necesidades individuales del trabajador, la mejora de los espacios y el ambiente laboral colaborativo, son fundamentales para la concepción de las oficinas actualmente. No solo son espacios grandes, bonitos o acondicionados para cada empresa, sino que también se empieza a transformar la forma de laborar en las oficinas, ya que así las empresas están teniendo mejores resultados productivos, lo que se refleja en sus colaboradores y en su calidad de vida.

A continuación se expone de manera ilustrativa como las oficinas corporativas tienen semejanza con las oficinas Coworking, tanto en el uso del espacio, como en el ambiente laboral a la hora de interactuar, por lo que indirectamente los objetivos de colaborar y compartir que se maneja en el Coworking, también está siendo utilizada por las oficinas convencionales.

Se puede ver que las oficinas son muy parecidas, es más en algunos casos parecería que estamos hablando de una oficina Coworking, sin embargo los grandes corporativos sobre todo de otros países están transformando sus espacios, por ambientes que **conjugan una serie de elementos tanto arquitectónicos, ergonómicos, humanos, sustentables, que hacen que estos lugares se conviertan en lugares atractivos para trabajar.**

---

<sup>76</sup> .- Artículo publicado por SoyEntrepreneur.com, 21/02/2014  
<http://www.soyentrepreneur.com/26384-como-sera-la-oficina-del-futuro.html>

## OFICINAS CONVENCIONALES



Fig. 74 Fuente: (en línea) < [www.archdaily.mx](http://www.archdaily.mx)>

Oficinas Corporativas CIT Group Ciudad de México / OXIGENO ARQUITECTURA

## OFICINAS COWORKING



Fig. 75 Fuente: (en línea) < [coolhuntermx.com](http://coolhuntermx.com)>

Oficinas IMPACT HUB Mexico City

## OFICINAS CONVENCIONALES



Fig. 76 Fuente: (en línea) < <http://www.podiumx.com/>>

Ogilvy oficinas corporativas por BIOHMA + Serrano Monjaraz Arquitectos

## OFICINAS COWORKING

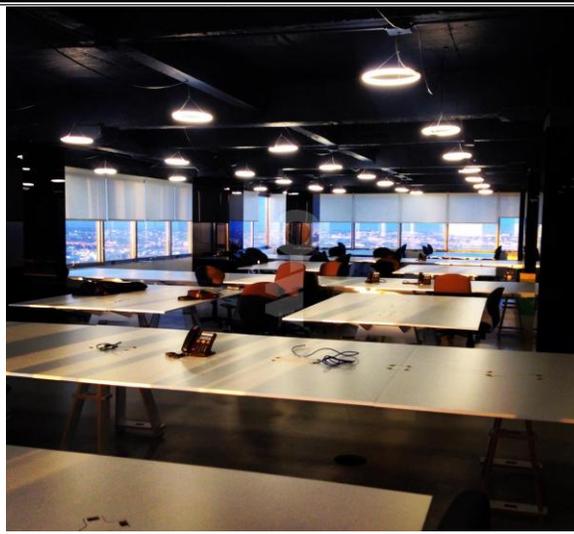


Fig. 77 Fuente: (en línea) < <http://archipiélagocoworking.com/>>

Oficinas Archipiélago Coworking

### 4.3 Dejando atrás las oficinas convencionales, una visión al futuro

Si bien en la actualidad **la sociedad cuenta con grandes desafíos como son las cuestiones económicas, sociales, políticas, ambientales y hasta culturales**, sin embargo estos retos se transforman en oportunidades para innovar y mejorar nuestro entorno. Es aquí donde **las personas tratando de construir un mejor futuro, han empezado a redefinir la forma de laborar**, como la conocemos realmente. Ahora la manera que se está desarrollando es conectar a los individuos en el ámbito laboral, de una manera colaborativa, innovadora y creativa.

Es aquí donde la innovación hace su aparición, es que **ahora la cultura laboral se basa en el trabajo en conjunto, creando comunidades y desarrollando valores**. Con ello la forma de trabajo ha ido modificándose, aunque según los expertos el hablar de productividad de una empresa, así como de su gestión se basa en tres ejes los cuales son: análisis-procesos, tecnologías y capital humano, donde para ellos se debe añadir un cuarto eje y muy importante que es el espacio.<sup>77</sup>

**Y a su vez este espacio tiende a tener tres tipologías, como son:**

- ⇒ **Espacios personales**
- ⇒ **Espacios Compartidos por los equipos de trabajo**
- ⇒ **Zonas comunes**

Donde este espacio se basa en un diseño que brinde el confort tanto físico como mental de las personas que laboran en el. Pudiendo una actividad que se genere como individual, se transforme enseguida en una cuestión de equipo, donde la clave sea ganar espacio.

Es por ello que esta tipología empieza a utilizarse en algunas empresas, aunque existen desarrolladores inmobiliarios que se preguntan **¿Cómo ganar espacio a la hora de construir oficinas y que sea rentable? La respuesta se encuentra en como distribuyes estos metros cuadrados, generando espacios individuales no tan grandes y brindando mas metros a los espacios comunes**. El distribuir con criterio estos espacios y acondicionarlos para el confort del usuario es más accesible y redituable, que diseñar y construir espacios muy grandes donde solo caben pocas personas y su costo es muy elevado.

Así podemos ver como **las oficinas se convierten en lugares más flexibles**, dejando a un lado la forma tradicional de ver éstas. Actualmente esta transformación se comienza a reflejar en oficinas corporativas con menores despachos grandes para los gerentes, acondicionando lugares o salas de juntas para la atención de cuestiones importante. Los espacios comunes son otro factor trascendental en este desarrollo, puesto que ahora se da una **interacción para los trabajos en equipo, generando una red de espacio creativo**.

---

<sup>77</sup> <http://coworking.mx/asi-sera-las-oficinas-del-futuro/> (según archivo)

Si enlistamos las razones por las cuales las oficinas convencionales se están transformando y se asemejan cada vez más al modelo de una oficina Coworking es su esquema, podemos encontrar que:

- **El uso de la tecnología.-** Ya que el desarrollo de nuevas tecnologías permite al usuario mediante internet, acceder a su información en cualquier lugar que se encuentre y compartir documentos con otros usuarios sin tener que estar en la oficina.
- **Diferentes lugares de trabajo.-** Porque al tener la información al alcance de un click en cualquier lugar en el que te encuentres hace que el espacio donde estés se convierta en tu oficina, es por ello que un espacio Coworking se vuelve atractivo para laborar.
- **Espacios atractivos y funcionales.-** Donde el diseño, su arquitectura, su funcionalidad, juegan papeles importantes a la hora de medir la productividad de la empresa, ya que muestran mejores resultados los trabajadores que encuentran comodidad en su espacio laboral.
- **Espacios mejor utilizados.-** Los edificios se están transformando para las grandes empresas, porque ya no requieren de enormes espacios que muchas veces son una pérdida de dinero por los altos costos de mantenimiento, por ello empiezan a agrupar a sus empleados en un solo lugar, como son en un solo edificio y no en varios.
- **Flexibilidad laboral.-** Ahora las compañías utilizan los llamados home office, el cual permite al trabajador laborar desde otro punto que no sea la oficina donde ese día el empleado no se presenta en la oficina, solo sigue trabajando desde el punto donde se sienta más cómodo.
- **Ahorro de tiempo.-** El desplazarse de la casa a su punto de trabajo, puede ser perdida de horas hombre, así como muy costoso para la empresa, por ello se busca que el empleado ahorre tiempo a la hora de desplazarse, además de tener una cultura por el medio ambiente.

La similitud entre estos espacios y los de Coworking, son muy grandes, ya que representa un cambio de cultura, basta con ver a las grandes organizaciones al pensar más en la calidad de vida de sus empleados, el diseño que tiene ahora en sus oficinas, se presentan más preocupados por el medio ambiente y se puede pensar que un futuro próximo algunas de estas corporaciones rente todo un espacio Coworking para laborar, abaratando sus costos y buscando tener más contentos a sus empleados. **Tal vez en algún momento se funcionen las oficinas tradicionales con las de Coworking y estemos presenciando un nuevo modelo laboral y de espacio de oficina**, con mejores costos de renta del espacio, de mantenimiento, dando una transformación total a las oficinas, solo el tiempo lo dirá que tanto puede funcionar.

#### 4.4 El Impacto del Coworking en lo Social, en el Gobierno y la Ciudad

El uso del Coworking ha podido demostrar que tiene muchas ventajas, tanto para los usuarios como para sus inversionistas, ya que se **está generando una comunidad Coworker a nivel México que genera sinergia**, fluya con proyectos novedosos, que se integren personas de otros países, que se compartan experiencias y que se nutra la comunidad en general, el resultado de todo esto genera que se reestructure la ciudad de cara al futuro.

Ya que en el mundo se vislumbra como un modelo laboral que poco a poco empieza a ganar popularidad, lo que **en un mediano plazo se podrá catalogar como un catalizador para la innovación**, dando solución a una cuestión que conjuga economía, sociedad, espacio y practicidad. Si bien es cierto es que en este proceso de desarrollo empiezan a surgir poco a poco más espacios Coworking, cuestión que es muy bueno puesto que eso quiere decir que la demanda está subiendo, por lo que se necesitan de diversas alternativas de estos espacios para poder hacerse competitivos y formular mejores ideas de estos espacios. Por lo tanto empiezan hacerse prescindibles estos lugares, ya que son una alternativa a todas esas personas con falta de un buen espacio de trabajo a bajo costo.

Sin embargo a pesar de ser una buena alternativa para laborar tenemos que ser realistas y hablar de la parte gobierno, porque si bien es cierto, **en la actualidad no existen mecanismos en donde la parte gubernamental invierta en estos negocios o impulse a los inversionistas que lo están haciendo**. Y es que si el gobierno invirtiera en este esquema de negocios, apoyaría al área emprendedora, vinculándose con la comunidad, porque si hablamos en términos financieros, el abrir varios lugares de estos o apoyar para su apertura, trae consigo beneficios que son tangibles y medibles, si se genera un apoyo por un corto plazo a unos tres años máximo, el beneficio llega a ser superior al capital en riesgo.

Porque haciendo números, para un emprendedor si quiere arrancar un negocio cual fuera, rentando un espacio que sea de aproximadamente 100 metros cuadrados, el alquiler aproximadamente mensual sería de unos 20,000 pesos de acuerdo a la zona en la que te encuentres (tomando un estándar de alquiler), lo que quiere decir que anualmente gastarías unos 240, 000 pesos para el primer año de operación, tomando en cuenta que se tiene que amueblar, así como pagar los gastos de mantenimiento y otros gastos más que salgan, agreguémosle unos \$50,000 pesos más, haciendo una fabulosa suma de \$ 290,000 pesos un precio más o menos pegado a la realidad de lo que le costaría a un emprendedor su primer año de arranque, si hablamos de que invierta en un espacio Coworking, hablamos que su renta oscila entre los 2,000 y 4,000 pesos, convirtiéndolo a un año hablamos de unos 36,000 pesos de renta más o menos, el cual ya tiene mantenimiento, servicios y extras. Si a eso el gobierno le añadiera que el apoyo a las pequeñas empresas en su economía al pertenecer a estos espacios, la disminución de pagos fiscales o haciendo alguna estrategia que contribuya a que las dos partes se vean beneficiadas con mayor financiamiento y a su vez el gobierno pueda recuperar más fácil este apoyo. Se crearía una nueva red de negocios y tal vez hasta más y mejores fábricas de negocios o incubadoras de empresas, como quieran llamarles.

Si hacemos un esquema en donde enlistemos las ventajas que representa un espacio Coworking a nivel social y político, se puede encontrar más sentido a lo mencionado anteriormente.

Ventaja	En la parte Social	En la parte Gobierno
Mejores ciudadanos	Al ser un lugar en donde el tiempo es manejado como el usuario desee para laborar, genera mayor confianza a la hora de emprender proyectos, genera ideas, disminuye el estrés laboral, ya que trabaja a sus tiempos, por lo que las personas se sienten más felices y productivas.	Genera tiempo para realizar actividades ya sea físicas, familiares, mejora la calidad de vida de las personas, dando como resultado menor gasto en seguridad social, además de ser ciudadanos más conscientes de su tiempo, lo que propicia a que no se genere mayor tráfico, se haga uso de diversos medios de transporte y que las personas no estén estresadas, por lo tanto también menos gasto en cuestiones de salud.
Modelo Flexible	Al ser de menor costo, el no tener que pagar rentas elevadas, es un alivio para los usuarios, contribuyendo a que estos, tengan mejor calidad de vida. Los usuarios de estos espacios no se endeudan con rentas exorbitantes o se vuelven morosos, lo que representa que más personas tengan finanzas saludables.	El distribuir para un emprendedor su dinero para otras cuestiones que no sean renta, así como el pedir un préstamo al Fondo Pyme teniendo un buen historial crediticio.
Personas emprendedoras, es igual a ingresos	Muchas de las personas que utilizan estas oficinas, se autoemplean, son emprendedores, lo que hace cada persona genere sus propios ingresos y con ello perciban un salario acorde a lo que trabajan. Ingresos igual a creatividad.	Una persona que genera su propio autoempleo, hace que el gobierno tenga más ahorro, ya que económicamente, no tiene que hacer diversas campañas en enfoques comerciales de trabajo, por lo que se convierte en una carga menos.
Acercamiento tecnológico	Se crean mejoras a los procesos del día a día. Ya que al buscar cambios se formulan un sinnúmero de aplicaciones, programas todo para una vida mejor y más práctica.	Al ser de fácil constitución estas fuentes de empleo, hacen que se acerquen inversionistas o socios para los proyectos, por lo que para el gobierno la búsqueda de tecnológica, sería más fácil y al alcance de muchos.

Proceso de integración	Ayuda al entorno en general, se desarrolla un proceso social, al ser un espacio donde la sinergia y la cooperación produzcan un desarrollo urbano.	Se puede generar una planeación urbana, donde factores como disminución de tráfico, desplazó, perdida de horas hombre, disminución de contaminación, entre otros, hacen que el gobierno destine sus recursos a otro tipo de programas ayudando a la población. Un sector que se activa, ayuda a otros a generar más empleos.
------------------------	--	--

Fig. 78 Elaboración propia.

Por lo que con este pequeño análisis podemos ver que el Coworking, no solo es una tendencia pasajera, o que solo puede ser utilizada por algunos individuos que se desarrollen en el mismo entorno laboral, ya que diversos factores se conjugan para hacer de esta tendencia de espacios una **“aldea urbana”** en la cual hasta el gobierno puede participar, representando en un mismo lugar valores, necesidades, identidad social, que una nueva generación de trabajadores está teniendo.

Representando está una estructura de modelo organizacional, favoreciendo a toda la comunidad, tanto internamente como al exterior. Ideas, espacios innovadores, dinámicos, investigaciones, desarrollo de programas, interacción, cooperación, todo un ecosistema social, pero sobre todo nuevos y muchos temas como campo de investigación para futuras tesis.

Y es que **hay mucho que ganar y mucho que aprender**, al apostar por este esquema laboral y de espacios, por lo esperamos ver en poco tiempo su evolución, así como los procesos por los cuales vaya teniendo lugar esta tendencia, confirmando si llego para quedarse o tendrá que irse renovando para buscar posicionarse en el mercado de los desarrollos inmobiliarios.<sup>78</sup>

### Y la ciudad; ¿Qué pasa con la ciudad al entrar en esta dinámica?

El impacto que está empezando a surgir en las ciudades que lo están implantando es una transformación, ya que estas **se han convertido en un semillero de ideas**, de desarrollo en diversas áreas desde la cuestión social, tecnológica, productiva, etc. Por lo que este modelo de trabajo **permitirá en un futuro próximo que las ciudades produzcan cambios en la industria de los servicios y se verá reflejado en un progreso social, además de tener un desarrollo urbano considerable y tangible.**

<sup>78</sup> La idea de este capítulo se complementa con un artículo publicado por el Blog del 3ER Espacio titulado “Coworking en México v.s la Etela de Luz”, el cual se puede consultar en <http://el3erespacio.mx/444/>, de donde se tomaron algunos puntos de vista del autor.

Sabemos que el Coworking genera un cambio en muchos sentidos, no solo se trata de un esquema laboral, también **genera una nueva forma de ver el entorno, desde el optimizar las horas hombre, genera dimensiones físicas, sociales, culturales, fomentando vida urbana en todos los ámbitos. En resumen genera sentimientos de comunidad, algo que la sociedad está retomando.**

Si bien es cierto la sociedad requiere en un futuro próximo de ciudades que amplíen las áreas de oportunidades, donde los servicios básicos lleguen a todos, buscando compatibilizar los intereses de la diversidad de actores que interviniente en este proceso. Y es que al punto que llegaremos será donde la ciudad actúe como un organismo vivo, convirtiéndose en ciudades inteligentes.

Por lo que el resultado del Coworking, no es construir, sino **transformar los espacios para que sean eficientes, generando sentido de pertenencia y de sociedad**, porque lo que si podemos decir es que ya empezó a cambiar la vida de varias personas que entraron en esta dinámica, ahora debemos de pensar hacia el futuro, lo que todo esto generará y por lo que se percibe, estas estarán conformadas por **ciudadanos inteligentes que habitarán ciudades inteligentes creadas a sus necesidades.**

## 5. Conclusiones

---

Esta nueva cultura de trabajo que se ha venido incrementando en los últimos tiempos la cual surgió por una necesidad, tal vez por un cambio en la forma de trabajar y de mentalidad o por diversos factores que se sumaron, hacen que las oficinas convencionales se reinventen.

**Este modelo de vida y trabajo ha ido creciendo con la unión de Start Ups (pequeñas empresas emprendedoras), Freelancers o una mezcla de las personas que trabajan de manera autónoma.** Aunque también se debe ser realista y algunas personas piensan que es una especie de euforia por encontrar el sitio ideal para trabajar, al cual le falta madurar más este modelo de trabajo y por lo tanto todavía no llega a la demanda esperada.

**Tenemos que decir que la mayor competencia que tiene un espacio Coworking es el trabajar en casa,** pues que no hay lugar más barato para laborar, aunque si bien es cierto poco a poco empieza abrirse mercado este tipo de oficinas, por lo cual la demanda va en aumento.

Pero ya hemos hablado en toda esta investigación de que es, como funciona, precios, tendencia, pros y contras, solo nos falta hablar de que tanto puede ser rentable el invertir y poner en marcha un espacio como estos. Y es que si bien es cierto al hablar de ello, puede sonar muy optimista, ya que para algunos el poner en marcha oficinas como estas podría pensarse que la rentabilidad es muy alta, pero ya en la realidad muchas veces la inversión no cuadra.

Y es que debemos ser muy claros para las personas que vean este tipo de espacios como un negocio, no solo es ponerlo en cualquier lugar y limitarte a alquilar los lugares y esperar a que el negocio tome su curso, por lo que si no se hace teniendo muy en claro el objetivo del proyecto y en cuanto debe de estar la renta de este tipo de espacios, puede que más que rentable, se vea perdido el dinero de la inversión.

**No solo es buscar un espacio que se vea factible para poner oficinas,** ya que la mayoría de los espacios que está ya en marcha han tenido éxito debido a la zona en la que se encuentran, en cambio otros lugares que han abierto sus oficinas esperando que la zona sea la que se adapte a este cambio de laborar se han visto no tan beneficiados y algunos han tenido que acortar sus expectativas o han cerrado. Otra de las limitantes es que si el dueño de dicha oficina Coworking renta el espacio o es dueño de este, ya que no es lo mismo tener una casa que se tiene sin usar y tratar de adaptarla con algunas cosas para oficina Coworking, a tener un espacio que su vocación sea el ser una oficina convencional o Coworking, también muchas veces el problema que se puede tener es el aumento en la renta del lugar y de ahí que se deba subir la renta de los espacios Coworking, por lo que muchas veces los ingresos se verán limitados y no serán tan rentables.

Si bien como nos hizo mención uno de los propietarios de estos lugares, a nivel mundial el promedio de inversión que se necesita para montar este tipo de negocios

con las mejores comodidades para los Coworkers es de 200,000 dólares, pero la contraparte que encontramos en algunos blogs en internet y que también nos hizo mención otro propietario, es que en la mayoría de los países donde se tienen este tipo de oficinas se tiene muy en claro que el precio de renta que se debe cobrar a cada Coworker por el uso de éstas debe de ser la mitad del salario mínimo de cada país, cuestión que aquí en México se encuentra algo distorsionado.

Pero es mejor hablar desde la experiencia y con casos reales, para poder ver cuáles son los beneficios directos o no, al echar andar un negocio con este. Por lo que para finalizar esta investigación hablaremos de dos casos prácticos reales los cuales se encuentran en el Distrito Federal, uno con una inversión muy grande y con apenas pocos meses de apertura y el otro con ya algunos años manteniendo su posicionamiento en el gusto de los Coworkes y donde su inversión fue moderada. En los dos casos te dan un contrato y también hacen la facturación de este servicio si así lo solicita uno.

Por cuestiones de privacidad se omitirá el nombre de estos dos lugares de oficina, sin embargo los datos fueron proporcionados por los propietarios de estos lugares con rangos apegados a la realidad, por lo que nos limitaremos hablar sobre ellos como:

- Caso Centro
- Caso Condesa

**Caso Centro**

<b>Premisas</b>		
Dos pisos	400 m2	cada uno
Espacios de trabajo	200 lugares	
Foro	1	
Sala de trabajo	8	
<b>Membrecias</b>		
<b>Basica</b>	<b>\$</b>	<b>1,392</b>
<b>Flexible</b>	<b>\$</b>	<b>2,668</b>
<b>Clásica</b>	<b>\$</b>	<b>3,364</b>
<b>Residente</b>	<b>\$</b>	<b>4,060</b>
<b>Colectivo</b>	<b>\$</b>	<b>8,120</b>
<b>Inversión Inicial</b>	<b>\$</b>	<b>5,000,000</b>

Fig. 79 Elaboración propia.

<b>MENSUAL</b>				
<b>INGRESOS</b>				
<b>200 estaciones de trabajo</b>				
Membrecias			Mensual	
		Costo	Ocupación	Ingresos
	Basica	\$ 1,392	15%	\$ 22,968
	Clásica	\$ 3,364	40%	\$ 148,016
	Residente	\$ 4,060	40%	\$ 178,640
	Colectivo	\$ 8,120	5%	\$ 44,660
				<b>\$ 394,284</b>
Cafeteria				<b>\$ 50,000</b>
Impresiones				<b>\$ 8,000</b>
Telefono				<b>\$ 5,000</b>
Sala de Juntas				<b>\$ 60,000</b>
Eventos				<b>\$ 30,000</b>
<b>INGRESO TOTAL</b>			<b>\$547,284.00</b>	
<b>EGRESOS</b>				
Renta			\$94,000	
Servicios			\$100,000	
Limpieza			\$3,000	
Administrativo			\$50,000	
Imprevistos			\$20,000	
<b>EGRESO TOTAL</b>			<b>\$267,000.00</b>	

Fig. 80 Elaboración propia.

En este esquema se presentan los ingresos y egresos que se obtienen mensualmente, según datos proporcionados por los administradores del lugar.

PROGRAMA DE INGRESOS, COSTOS Y GASTOS									
CONCEPTO	Costo	% de membrecias vendidas	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL	
Basica	\$ 1,392	15%	112,752	112,752	112,752	112,752	112,752	563,760	
Clásica	\$ 3,364	40%	726,624	726,624	726,624	726,624	726,624	3,633,120	
Residente	\$ 4,060	40%	876,960	876,960	876,960	876,960	876,960	4,384,800	
Colectivo	\$ 8,120	5%	219,240	219,240	219,240	219,240	219,240	1,096,200	
Estaciones de trabajo ocupadas			45	72	108	144	162		
Porcentaje de Ocupación		180	25%	40%	60%	80%	90%		
Factor de Incremento en el precio				2%					
Basica	\$ 1,392		\$1,392	\$ 1,419.84	\$ 1,448.24	\$ 1,477.20	\$1,506.75		
Clásica	\$ 3,364		\$3,364	\$ 3,431.28	\$ 3,499.91	\$ 3,569.90	\$3,641.30		
Residente	\$ 4,060		\$4,060	\$ 4,141.20	\$ 4,224.02	\$ 4,308.50	\$4,394.67		
Colectivo	\$ 8,120		\$8,120	\$ 8,282.40	\$ 8,448.05	\$ 8,617.01	\$8,789.35		
Ingresos por estaciones									
Basica			112,752	184,011	281,537	382,891	439,367	1,400,558	
Clásica			726,624	1,185,850	1,814,351	2,467,517	2,831,476	9,025,819	
Residente			876,960	1,431,199	2,189,734	2,978,038	3,417,299	10,893,230	
Colectivo			219,240	357,800	547,434	744,510	854,325	2,723,308	
<b>Total de Ingresos por estaciones al año</b>			<b>1,935,576</b>	<b>3,158,860</b>	<b>4,833,056</b>	<b>6,572,956</b>	<b>7,542,467</b>	<b>24,042,915</b>	
Servicios extras	Ingresos al mes								
Cafeteria	\$ 50,000		600,000	612,000	624,240	636,725	649,459	3,122,424	
Impresiones	\$ 8,000		96,000	97,920	99,878	101,876	103,913	499,588	
Telefono	\$ 5,000		60,000	61,200	62,424	63,672	64,946	312,242	
Sala de Juntas	\$ 60,000		720,000	734,400	749,088	764,070	779,351	3,746,909	
Eventos	\$ 30,000		360,000	367,200	374,544	382,035	389,676	1,873,454	
<b>Total de Ingresos por servicios extras al año</b>			<b>1,836,000</b>	<b>1,872,720</b>	<b>1,910,174</b>	<b>1,948,378</b>	<b>1,987,345</b>	<b>9,554,618</b>	
<b>I. INGRESOS TOTALES</b>			<b>3,771,576</b>	<b>5,031,580</b>	<b>6,743,230</b>	<b>8,521,334</b>	<b>9,529,812</b>	<b>33,597,533</b>	
Renta			1,128,000	1,150,560	1,173,571	1,197,043	1,220,983	5,870,157	
Gtos. Operación y Administración			600,000	612,000	624,240	636,725	649,459	3,122,424	
Limpieza			36,000	36,720	37,454	38,203	38,968	187,345	
Mantenimiento y Servicios			1,200,000	1,224,000	1,248,480	1,273,450	1,298,919	6,244,848	
Imprevistos			24,000	24,480	24,970	25,469	25,978	124,897	
<b>GASTOS DE REMODELACIÓN</b>			<b>5,000,000</b>						
<b>II. GASTOS TOTALES</b>			<b>7,988,000</b>	<b>3,047,760</b>	<b>3,108,715</b>	<b>3,170,890</b>	<b>3,234,307</b>	<b>15,549,672</b>	
<b>III. TOTAL DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN</b>			<b>525,200</b>	<b>530,872</b>	<b>537,243</b>	<b>544,925</b>	<b>553,916</b>	<b>2,692,156</b>	
<b>IV. TOTAL DE UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS</b>			<b>-4,741,624</b>	<b>1,452,948</b>	<b>3,097,272</b>	<b>4,805,519</b>	<b>5,741,589</b>		
<b>IMPUESTOS</b>									
<b>IMPUESTOS SOBRE LA RENTA (ISR) 30%</b>			<b>-1,422,487</b>	<b>435,884</b>	<b>929,182</b>	<b>1,441,656</b>	<b>1,722,477</b>		
<b>V.- TOTAL DE IMPUESTOS</b>			<b>-1,422,487</b>	<b>435,884</b>	<b>929,182</b>	<b>1,441,656</b>	<b>1,722,477</b>		
<b>VI.- UTILIDAD O PERDIDA TOTAL NETA</b>			<b>-2,793,937</b>	<b>1,547,936</b>	<b>2,705,333</b>	<b>3,908,789</b>	<b>4,573,029</b>		

Fig. 81 Elaboración propia.

En esta tabla se muestra cuales son los ingresos, gastos y la utilidad que se obtiene cada año, desglosando sus componentes, se hizo el ejercicio a cinco años, por tratarse de un proyecto a mediano plazo, para poder recuperar el capital invertido y además para poderlo posicionar en el mercado, cabe decir que este lugar apenas tiene 6 meses en el mercado, por lo que para saber si ocurrieron estos datos tendríamos que consultarlos por lo menos después de tres años, para saber si han llegado a esta proyección esperada.

<b>FLUJO DE EFECTIVO</b>	\$267,000	-2,793,937	1,547,936	2,705,333	3,908,789	12,799,511
<b>INDICES DE RENTABILIDAD</b>	-267,000	-2,793,937	1,547,936	2,705,333	3,908,789	12,799,511
<b>FLUJO DE EFECTIVO ACUMULADO</b>		-2,793,937	-1,246,001	1,459,332	5,368,121	18,167,631

Fig. 82 Elaboración propia.

INDICES DE RENTABILIDAD DEL PROYECTO	
VALOR PRESENTE NETO, VAN	\$11,122,144
TASA INTERNA DE RETORNO, TIR	86%
AÑO DE RECUPERACI. DE LA INVERS.	5
TASA DE DESCUENTO NOMINAL	0.1

Fig. 83 Elaboración propia.

Como podemos ver el proyecto paga el doble de lo que se le invierte, claro está la condicionante es tener la ocupación casi al máximo, para poder llegar a estos números y que la inversión sea rentable, si se cumple con esa expectativa la TIR es muy buena y hace que el promedio anual que paga el proyecto por invertir en el sea muy alta.



Fig. 84 Elaboración propia.

Por lo tanto en el Caso Centro por los 800 metros cuadrados que se renta el lugar a 94,000 pesos su precio por cada m<sup>2</sup> es de 117.5 pesos, si lo evaluamos ¿Cuánto gana por metro cuadrado este negocio mensualmente? Podemos ver que se tiene un ingreso mensual aproximado de 419,298 pesos, por lo cual por cada metro cuadrado el Caso Centro tiene una utilidad de 524.12 pesos, siendo muy rentable, sin embargo para que la utilidad sea mayor y se cumpla un mejor panorama se debe cumplir la premisa de que este el lugar casi al 80% de ocupación.

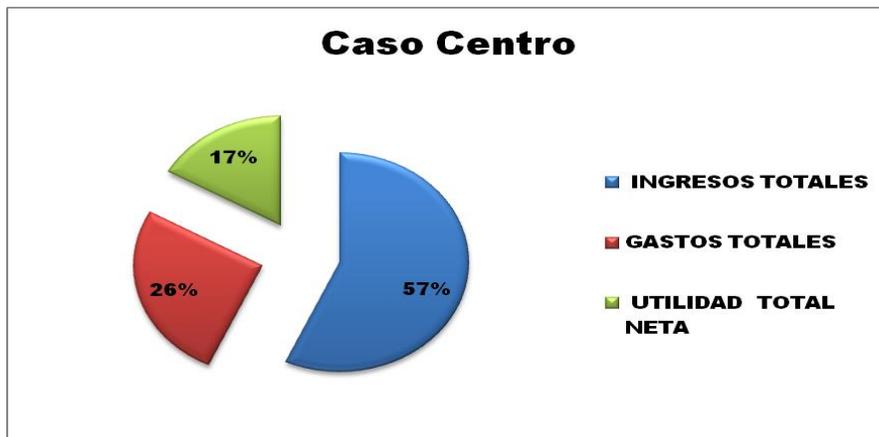


Fig. 85 Elaboración propia.

Con ello podemos comprobar que si es un buen negocio, con la condicionante de que la ocupación es la que marca la diferencia, ya que a pesar de tener muy buenos rendimientos estos van siendo mayores de acuerdo a la ocupación que vaya teniendo el lugar, aunque también debemos decir que este caso fue muy ambicioso y podrían haber empezado por etapas, ya que el tener muchos espacios Coworking se requiere de mucha labor de publicidad para llenar el lugar, porque en la actualidad este lugar no llega a la afluencia esperada, por lo que tendrán que generar estrategias para que este lugar sea todo un éxito y lleguen al punto de equilibrio esperado.

Si hacemos un análisis de sensibilidad entre la inversión y la ocupación encontramos;

		Inversión				
		\$1,500,000	\$2,500,000	\$3,500,000	\$4,500,000	\$5,000,000
	\$11,122,144					
No. De espacios	20%	\$13,103,071	\$12,466,707	\$11,830,344	\$11,193,980	\$10,875,798
	40%	\$14,088,455	\$13,452,092	\$12,815,728	\$12,179,364	\$11,861,182
	60%	\$15,073,839	\$14,437,476	\$13,801,112	\$13,164,748	\$12,846,567
	80%	\$16,059,223	\$15,422,860	\$14,786,496	\$14,150,133	\$13,831,951
	100%	\$17,044,608	\$16,408,244	\$15,771,880	\$15,135,517	\$14,817,335

Fig. 86 Elaboración propia.

- 1.- **Que en este caso con una inversión menor se puede tener una mejor rentabilidad, independiente del porcentaje de espacios ocupados, esto debido a la cuestión del riesgo que se corre.**
- 2.-**Que a mayor inversión la rentabilidad disminuye, por lo que las ganancias son atractivas, pero no tan grandes y en gran medida dependen de la cobertura de los espacios, por la cuestión del riesgo que se corre.**
- 3.-**El caso Centro debió de hacer un análisis más a profundidad para darse cuenta que la inversión tendría que a ver sido menor o hacerlo por etapas y con ello hubieran tenido mayor rentabilidad, ya que corren un gran riesgo al haber invertido mucho en dos pisos y en un negocio el cual depende en gran medida de que se cubran la mayoría de los espacios, ya que el recuperar la inversión este proyecto se vuelve a mediano plazo, además de que dependen de otros factores para poder tener el éxito esperado.**
- 4.-**Por ser un negocio que apenas está empezando tendremos que esperar a que lleguen por lo menos al tercer año para saber cómo se ha comportado el negocio y si se cumplieron las premisas.**

## Caso Condesa

Premisas			
Dos pisos	160 m2	cada uno	
Espacios de trabajo	33		
Sala de trabajo	1		
Membrecias			
UNICA	\$	500	
Planes			
Día Completo	\$	100	
80 hrs al mes	\$	890	
Mensual	\$	1,750	
Inversión Inicial	\$	400,000	

Fig. 87 Elaboración propia.

MENSUAL				
<b>INGRESOS</b>				
<b>33 estaciones de trabajo</b>				
Membrecias		Mensual		
		Costo	Ocupación	Ingresos
	Unica	\$ 500	10	\$ 15,000
Planes				
	Día Completo	\$ 100	5	\$ 500
	80 hrs al mes	\$ 890	8	\$ 7,120
	Mensual	\$ 1,750	18	\$ 31,500
Total de Planes				\$ 39,120
Dirección Comercial		\$ 260	25	\$ 6,500
Dirección Fiscal		\$ 260	18	\$ 4,680
Meeting Room		por hora \$ 150	20	\$ 3,000
Asesorias especializada		por hora \$ 1,000	5	\$ 5,000
<b>INGRESO TOTAL</b>				<b>\$ 73,300</b>
<b>EGRESOS</b>				
Remodelación			\$400,000	
Renta			\$28,000	
Servicios			\$7,000	
Limpieza			\$2,000	
Administrativo			\$6,000	
Imprevistos			\$5,000	
<b>EGRESO TOTAL</b>			<b>\$448,000.00</b>	

Fig. 88 Elaboración propia.

En este esquema se presentan los ingresos y egresos que se obtienen mensualmente, según datos proporcionados por los administradores del lugar.

PROGRAMA DE INGRESOS, COSTOS Y GASTOS								
CONCEPTO	Costo	% de membrecias ventas	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
Membrecia	\$ 500	10	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	300,000
Día Completo	\$ 100	15%	2,376	3,564	4,752	5,346	5,643	21,681
80 hr al mes	\$ 890	24%	33,834	33,834	33,834	33,834	33,834	169,171
Mensual Completo	\$ 1,750	60%	166,320	166,320	166,320	166,320	166,320	831,600
Estaciones de trabajo ocupadas			13	20	26	30	31	
Porcentaje de Ocupación		33	40%	60%	80%	90%	95%	
Factor de Incremento en el precio 2%				2%				
Membrecia	\$ 500		\$500	\$ 510.00	\$ 520.20	\$ 530.60	\$ 541.22	
Día Completo	\$ 100		\$100	\$ 102.00	\$ 104.04	\$ 106.12	\$ 108.24	
80 hr al mes	\$ 890		\$890	\$ 907.80	\$ 925.96	\$ 944.48	\$ 963.36	
Mensual Completo	\$ 1,750		\$1,750	\$ 1,785.00	\$ 1,820.70	\$ 1,857.11	\$1,894.26	
Ingresos por estaciones								
Membrecia			11,880	18,176	24,720	28,366	30,541	113,683
Día Completo			2,376	3,635	4,944	5,673	6,108	22,737
80 hr al mes			33,834	51,766	70,402	80,787	86,980	323,770
Mensual Completo			166,320	254,470	346,079	397,125	427,572	1,591,565
<b>Total de Ingresos por estaciones al año</b>			<b>214,410</b>	<b>328,048</b>	<b>446,145</b>	<b>511,951</b>	<b>551,201</b>	<b>2,051,755</b>
Servicios extras Ingresos al mes								
Dirección Comercia	\$ 6,500		78,000	79,560	81,151	82,774	84,430	405,915
Dirección Fiscal	\$ 4,680		56,160	57,283	58,429	59,597	60,789	292,259
Meeting Room	\$ 3,000		36,000	36,720	37,454	38,203	38,968	187,345
Aseorias especiali	\$ 5,000		60,000	61,200	62,424	63,672	64,946	312,242
<b>Total de Ingresos por servicios extras al año</b>			<b>230,160</b>	<b>234,763</b>	<b>239,458</b>	<b>244,248</b>	<b>249,133</b>	<b>1,197,762</b>
<b>I. INGRESOS TOTALES</b>			<b>444,570</b>	<b>562,811</b>	<b>685,603</b>	<b>756,199</b>	<b>800,333</b>	<b>3,249,517</b>
Renta			336,000	342,720	349,574	356,566	363,697	1,748,557
Mantenimiento y Servicios			84,000	85,680	87,394	89,141	90,924	437,139
Limpieza			24,000	24,480	24,970	25,469	25,978	124,897
Gastos Administrativos			72,000	73,440	74,909	76,407	77,935	374,691
Imprevistos			60,000	61,200	62,424	63,672	64,946	312,242
GASTOS DE REMODELACIÓN			400,000					
<b>II. GASTOS TOTALES</b>			<b>976,000</b>	<b>587,520</b>	<b>599,270</b>	<b>611,256</b>	<b>623,481</b>	<b>2,997,527</b>
<b>III. TOTAL DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN</b>			<b>27,775</b>	<b>28,075</b>	<b>28,412</b>	<b>28,818</b>	<b>29,294</b>	<b>142,374</b>
<b>IV. TOTAL DE UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS</b>			<b>-559,205</b>	<b>-52,784</b>	<b>57,921</b>	<b>116,125</b>	<b>147,559</b>	
IMPUESTOS								
IMPUESTOS SOBRE LA RENTA (ISR) 30%			-167,761	-15,835	17,376	34,837	44,268	
<b>V.- TOTAL DE IMPUESTOS</b>			<b>-167,761</b>	<b>-15,835</b>	<b>17,376</b>	<b>34,837</b>	<b>44,268</b>	
<b>VI.- UTILIDAD O PERDIDA TOTAL NETA</b>			<b>-363,668</b>	<b>-8,874</b>	<b>68,957</b>	<b>110,106</b>	<b>132,585</b>	

Fig. 89 Elaboración propia.

En esta tabla se muestra cuales son los ingresos, gastos y la utilidad que se obtiene cada año, se hizo el ejercicio a cinco años, por tratarse de un proyecto a mediano plazo, para poder recuperar el capital invertido este negocio tiene ya 4 años en el mercado, por lo que este negocio ya se ha posicionado en el mercado y a pesar de haber tomado malas decisiones en el transcurso de este tiempo, han podido salir adelante y convertirlo en un buen negocio.

CONCEPTO	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
FLUJO DE EFECTIVO	\$0	-\$363,668	-\$8,874	\$68,957	\$110,106	\$554,456
INDICES DE RENTABILIDAD	\$0	-\$363,668	-\$8,874	\$68,957	\$110,106	\$554,456
FLUJO DE EFECTIVO ACUMULADO		-363,668	-372,542	-303,586	-193,480	360,976

Fig. 90 Elaboración propia.

INDICES DE RENTABILIDAD DEL PROYECTO	
VALOR PRESENTE NETO, VAN	\$133,344
TASA INTERNA DE RETORNO, TIR	21%
AÑO DE RECUPERACI. DE LA INVERS.	5
TASA DE DESCUENTO NOMINAL	0.1

Fig. 91 Elaboración propia.

Como podemos ver el proyecto pago un monto mínimo, es rentable sin embargo es un negocio el cual no genera muchas utilidades, como inversionista esté negocio no genera mucho dinero, este lugar cuenta casi con la capacidad a un lleno total, la TIR es baja pero se muestra conservadora lo hace que el promedio anual que paga el proyecto por invertir en el es bajo, sin embargo deja pocas ganancias.



Fig. 92 Elaboración propia.

Como se puede observar en el Caso Centro por los 160 metros cuadrados que se renta el lugar a 28,000 pesos el precio por cada m<sup>2</sup> es de 175 pesos, por lo tanto se hace la pregunta ¿Cuánto gana por metro cuadrado este negocio mensualmente? Haciendo el cálculo se pudo apreciar que este negocio cuenta con ingresos mensuales aproximados de 37,047.5 pesos, por lo tanto por cada metro cuadrado el Caso Condesa tiene una utilidad de 231.54 pesos, teniendo una rentabilidad moderada, por lo que es un negocio que si se sabe llevar deja ganancias.

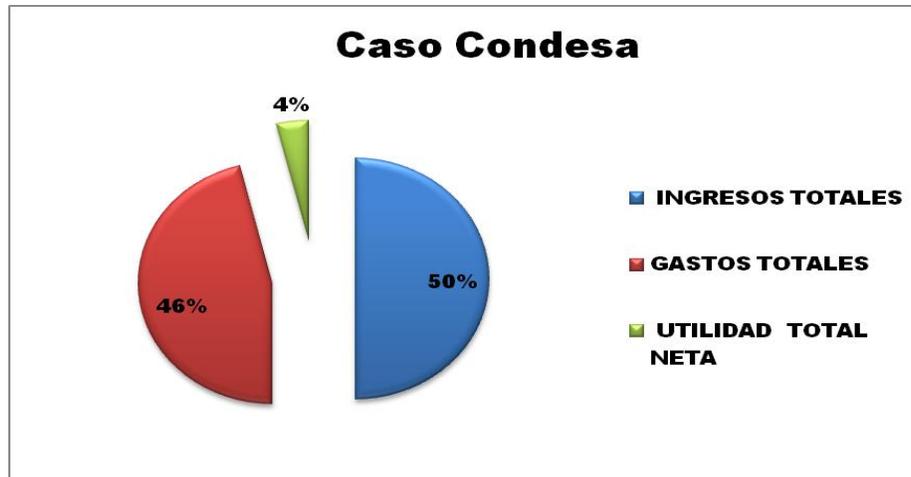


Fig. 93 Elaboración propia.

Así podemos comprobar que este negocio deja ganancias pequeñas, sin embargo es un negocio que poco a poco ha ido generando utilidades, con una inversión no tan grande este Caso ha demostrado que a pesar del tiempo se ha mantenido, ha producido ganancia por cada metro cuadrado, su limitante puede ser que no tiene más espacio para su expansión por lo tanto tal vez por eso su ganancia es limitada, así como también la renta del lugar es cara, por lo que las utilidades en mayor medida se van en la renta, tal vez si se buscaran tener más pisos en renta, lo que equivaldría a más espacios Coworking, más miembros y más ingresos o buscar un espacio más barato para rentar. Aun así ellos han demostrado ser un caso de éxito porque ya con cuatro años en el mercado se han mantenido y han logrado posicionarse, renovándose y reinventándose como lo hace el mismo concepto de Coworking.

Si hacemos un análisis de sensibilidad entre la inversión y la ocupación encontramos;

		Inversión					
		\$133,344	\$100,000	\$250,000	\$350,000	\$400,000	\$500,000
No. De espacios	40%		\$324,253	\$228,798	\$165,162	\$133,344	\$69,707
	60%		\$392,474	\$297,020	\$233,383	\$201,565	\$137,929
	80%		\$460,696	\$365,241	\$301,605	\$269,787	\$206,150
	90%		\$494,806	\$399,352	\$335,715	\$303,897	\$240,261
	100%		\$528,917	\$433,463	\$369,826	\$338,008	\$274,372

Fig. 94 Elaboración propia.

- 1.-Como podemos ver a menor inversión mayor rentabilidad y a mayor inversión la rentabilidad es menor, además de que se tarda mucho en recuperar, debido a la cuestión del riesgo que se corre.
- 2.-Es un negocio el cual les ha dejado pocas ganancias a los socios, ya que se han tardado mucho en recuperarlas.
- 3.-Este espacio debe contar con la mayor ocupación posible para poder sacar ganancias.
- 4.-Lo que deben de hacer es buscar un lugar con una renta más baja, ya que la mayor pérdida la tienen en el pago de la renta, la cual es alta en consideración con la ganancia que tienen.
- 5.-Si esté lugar ya se está posicionando con estos cuatro años lo que tienen les convendría para volverse un negocio rentable a mediano y largo plazo,

**tener franquicias ya que han demostrado aguantar a pesar de las malas decisiones, por lo que el paso a seguir es abrir más espacios de estos en otros lugares.**

Las conclusiones que llegamos con estos análisis que se hicieron de dos negocios en marcha y que deben ser consideradas para la apertura de este tipo de negocios son:

- ✓ **La inversión que se haga en este tipo de negocios debe de oscilar entre 20% y 30% de la utilidad obtenida para que las ganancias sean rentables.**
- ✓ **Si es un espacio el cual se rentará, el costo de renta por metro cuadrado debe de estar en un rango bajo, para que los egresos no sean tan costosos. (Se debe buscar una renta muy accesible).**
- ✓ **El costo mensual que puede pagar un Coworker por el uso de la estación debe de estar a la mitad del salario mínimo, en función de la zona en la que se encuentre y de sus servicios que ofrezca el espacio.**
- ✓ **El porcentaje de ocupación que debe tener un espacio Coworking para que sea rentable es del 75% al 85%, esto con el fin de que las utilidades sean altas, entre mas miembros tengan, más rentables se vuelven.**
- ✓ **Los metros cuadrados que debe tener un espacio Coworking debe oscilar entre los 200 a 400 m<sup>2</sup> con puestos de trabajo de 20-40 lugares (10 m<sup>2</sup>/persona) y con mesas compartidas.**
- ✓ **Un espacio Coworking se vuelve rentable después del segundo año, todo depende de cómo sea administrado, este tipo de espacios no obtiene beneficios desde la apertura.**
- ✓ **Sus mayores ingresos son por los espacios compartidos, los ingresos por el alquiler de la sala de reuniones, eventos y en algunos casos alimentos, tienen un porcentaje bajo de ingresos que oscila entre un 5 y 10%.**
- ✓ **Un espacio con menor capacidad de espacios, puede generar utilidades pero a largo plazo.**
- ✓ **El éxito de estos espacios radica en cuanto más tiempo lleve en funcionamiento, más posicionado se encuentra en el mercado.**
- ✓ **Para que sea rentable el negocio se debe buscar posicionarse y abrir franquicias para que este deje beneficios a mediano y largo plazo.**
- ✓ **La rentabilidad de este negocio recae en su capacidad de generar el espacio adecuado y el precio para el mercado que lo demanda.**

Por otra parte enunciaremos cinco puntos que encontramos en nuestra investigación del presente documento los cuales no se deben de hacer y con ello evitar que el espacio Coworking sea un fracaso.

- 1.- Utilizar muebles viejos, usados o que nada tienen que ver con una oficina, solo por llenar el espacio según para que se vea de moda.
- 2.- No remodelar las instalaciones, si bien tal vez el presupuesto no alcance para hacer muchos cambios, pero tampoco se deben ver como oficinas viejas o de película de terror.

3.-Un espacio de oficina chico con pocos metros cuadrados, donde los módulos para trabajar queden muy justos, ya que todos los Coworker se sentirán amontonados y eso hará que el ellos no estén muy satisfechos.

4.-Estar lejos de las zonas que están de moda, o que demandan del servicio, si bien es cierto el modelo debería funcionar en todos lados, sin embargo se han visto casos en los que la afluencia es nula debido a que la zona en donde pusieron las oficinas no se adapta a las necesidades del sector.

5.-No hacerle propaganda al espacio y esperar a que los Coworkers lleguen solos, como se ha visto la mayoría de los lugares en México utilizan el “de boca en boca” y les ha funcionado, pero su demanda es muy lenta, por lo que se aconseja hacer estrategias para atraer futuros Coworkers, dar a conocer el espacio.

Y por ultimo en la cuestión de ciudad podemos encontrar que este modelo genera:

- ✓ **Mejor uso de la infraestructura**
- ✓ **Transformación en la cuestión social**
- ✓ **Racionalización del uso de espacios para laborar**
- ✓ **Espacios abiertos y cerrados más eficientes**
- ✓ **Soluciones ingeniosas para las necesidades de los ciudadanos**
- ✓ **Equilibrio Urbano**

Por lo que podemos concluir que este modelo de trabajo y espacio, llego para quedarse, ya que en gran parte los emprendedores que se empiezan a formar, buscan más este tipo de oficina para laborar. Además de que hoy en día la economía se basa en el conocimiento humano.

Esta transición que se está generando en estos últimos años en varios niveles por la forma en cómo laborar y en el estilo de vida, hace que cada vez el sector inmobiliario mire con buenos ojos a estos modelos de oficinas, como esté se encuentra en una etapa de desarrollo, tendremos que esperar a que madure más y ver los resultados a mediano plazo y su impacto en las ciudades. Por lo pronto podemos ver que cumplen con las expectativas al ser muy funcional pero sobre todo que no es una moda, sino más bien un modelo de emprendimiento, rentable que se extendió a gran parte del mundo.

## 6. Glosario

---

**Aldea urbana:** Según diferentes aportaciones, la sociedad tiende a vivir de manera natural en comunidades muy unidas y con el uso de la tecnología se puede cuantificar sus necesidades y obtener ideas que influyen en el diseño de entornos urbanos en el futuro.

**Cancillería:** f. Oficina o departamento especial de las embajadas, consulados y otras representaciones diplomáticas, encargada de la redacción de los documentos.

**Coworker:** s. Compañero de trabajo, colega. En Coworking, persona que alquila y usa un espacio.

**Cubículo:** Espacio parcialmente cerrado, separado de los espacios de trabajo con vecinos

**Deskmag:** Revista sobre el nuevo tipo de trabajo y sus lugares, cómo se ven, cómo funcionan, cómo se podrían mejorar y cómo trabajamos en ellos.

**Egiptólogos:** s. Persona que estudia científicamente la civilización del Antiguo Egipto en todos sus aspectos desde la prehistoria hasta el final de la era faraónica.

**Escribas:** s. Persona que se dedicaba a copiar textos o a escribir al dictado.

**.Equitable Life Insurance Company:** también conocida como The Equitable, fue fundada por Henry Hyde Baldwin en 1859. En 1991, AXA , una compañía de seguros francesa, adquirió el control mayoritario. En 2004 se cambió oficialmente su nombre por el de AXA Equitable Life Insurance Company

**Ergonomía:** Conjunto de conocimientos de carácter multidisciplinar aplicados para la adecuación de los productos, sistemas y entornos artificiales a las necesidades, limitaciones y características de sus usuarios, optimizando la eficacia, seguridad y bienestar. (Según la Asociación Española de Ergonomía)

**Frederick Winslow Taylor** (1856-1915) ingeniero mecánico y economista estadounidense, promotor de la organización científica del trabajo y es considerado el padre de la Administración Científica.

**Freelance:** Término inglés, que fue adaptado por la sociedad para referirse a la persona que trabaja por su propia cuenta.

**Francesco di Giorgio** (1439 – 1502) arquitecto, escultor y pintor italiano. Su Trattato di architettura civile e militare es uno de los tratados de arquitectura más influyentes de la época.

**Frank Bunker Gilbreth** (1868-1924) ingeniero estadounidense que colaboró con F. Taylor en los estudios de organización del trabajo, con objeto de establecer unos principios de simplificación para disminuir el tiempo de ejecución y la fatiga.

**Hot-desking:** Son estaciones de trabajo que pueden utilizar varias personas simultáneamente, las cuales no ocupan grandes espacios. En un reporte encontrado en LaInformacion.com, esta modalidad está teniendo bastante sensación en Europa y Estados Unidos.

**Microciudades:** Según información encontrada, es una ciudad pequeña, y autosuficiente con un círculo completo de alimentos, energía, desechos e informaciones. La cual puede satisfacer las necesidades de sus residentes.

**Networking:** Palabra perteneciente al nuevo vocabulario de los libros de negocio, término que se le da a las relaciones de negocios, a lo que comúnmente se le llama capital social.

**Oficina:** Proviene del latín *officina* (taller, fabrica) que antes fue *opificina*. Se compone de la raíz de opus (trabajo) y de la raíz de facere (hacer) con apofonía de la vocal. f. Sitio donde se hace, se ordena o trabaja una cosa. Departamento donde trabajan los empleados, generalmente de carácter administrativo o burocrático, tanto estatal como privado.

**PyMES:** Término que se utiliza para definir a las Pequeñas y medianas empresas, con un número no muy grande de trabajadores y una facturación moderada.

**Quickborner Team:** Empresa Alemana que en sus inicios en 1956, dedicada a la planificación de la construcción de organización, gestión de la propiedad y en la organización de las poderosas estructuras corporativas.

**Robert Propst:**(1921-2000) Inventor estadounidense con más de 120 patentes en su haber.

**Start Ups (pequeñas empresas emprendedoras):** se define como una empresa de nueva creación la cual se presenta con grandes posibilidades de crecimiento tanto así que, en ocasiones, es un modelo de negocio escalable.

## 7. Referencias bibliográficas

---

- 1.- Haigh Gideon. *The Office: A Hardworking History*, Melbourne University Publishing, 2012.
- 2.- Varios sitios de internet, información corroborada en [www.wikipedia.org/](http://www.wikipedia.org/)
- 3.- “Los Cuentos de Canterbury”, autor Geoffrey Chaucer, <http://www.lecturalia.com/autor/6488/geoffrey-chaucer>
- 4.- Maccormac Richard. *The Dignity of office*. *Rev. Architectural Review*: Mayo de 1992, No. 1143, págs. 76-82
- 5.- El Palazzo Degli Uffizi de Florencia. [http://www.florence-by-divino.com/es\\_museo\\_uffizi\\_florence.html](http://www.florence-by-divino.com/es_museo_uffizi_florence.html), Consultado el 22/01/2013
- 6.- Long, Kim. *User Effective Buildings*. Denver: Aardex Corporation. pp. 14–16, 2004.
- 7.-Chalmers, Thomas. *Dr. Duncan of Ruthwell. Founder of Savings Banks*. Lloyds TSB Scotland, Archives, 1994.
- 8.- Bank of England  
<http://www.viajeporlondres.com/londres/lacity/bancoinglaterra/bancoinglaterra.html>
- 9.- Sears Merchandise Building Tower . Emporis. <http://www.emporis.com/>  
Consultado el 07/02/2013.
- 10.- Frederick Winslow Taylor (1856 - 1915)  
[http://www.biografiasyvidas.com/biografia/t/taylor\\_frederick.htm](http://www.biografiasyvidas.com/biografia/t/taylor_frederick.htm), Consultado el 07/02/2013.
- 11.- Dyna Moe. *Mad Men The Illustrated World*. Publishing, 2010.
- 12.- Vicente Hernández Chávez. *La Habitabilidad Energética en Edificios de Oficinas*, Tesis Doctoral, Capitulo 1.1, Pág. 15, Barcelona, 2002.
- 13.- Institute for Ergonomics and Human Factors(IEHF), «Ergonomics Society (IEHF)» (en inglés).
- 14.-Morgantini Maurizio. *The Office of the Telematic Nomad*. *Rev. Modo*, No. 89, Mayo 1986
- 15.- Vicente Hernández Chávez. *La Habitabilidad Energética en Edificios de Oficinas*, Tesis Doctoral, Capitulo 1.3, Pág. 36-43, Barcelona, 2002.

- 16.- Diferentes páginas de internet.
- 17.- Atlas Phaidon de la arquitectura mundial del siglo XXI, PHAIDON PRESS LIMITED, 2009.
- 18.- Cfr. Pasquino, G. En Bobbio, N., Matteucci, N. y Pasquino, G. “Diccionario de Política”. 11.ma edición en español. Siglo XXI Editores. México, 1998. p. 391.
- 19.- Chesnais Francois, El Fin de un ciclo. Alcance y rumbo de la crisis financiera, Revista Herramienta N°37, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina, Marzo 2008.
- 20.- Institut zur Zukunft der Arbeit, IZA,  
[http://www.iza.org/en/webcontent/personnel/photos/zimmermann\\_html](http://www.iza.org/en/webcontent/personnel/photos/zimmermann_html), Consultado el 14/06/2013.
- 21.- “Temen especialistas una nueva crisis mundial”, nota periodística de Notimex, Berlín Alemania, 08- ago-2011, <http://www.eluniversal.com.mx/notas/784373.html>, Consultado el 14/06/2013.
- 22.-James Petras, El capitalismo en la segunda década del siglo XXI: De la época "dorada" a la Edad Oscura, Mayo, 2012. [http:// www.lahaine.org](http://www.lahaine.org), Consultado el 14/06/2013.
- 23.- Nota del Economista del 5/09/2007, en [www.oecd.org](http://www.oecd.org), consultado el 25/06/2013.
- 24.- “*La falta de empleo y de una economía creciente aumenta la pobreza*”, reportaje del 31-jul-2011 <http://mexico.cnn.com/nacional/2011/07/31/la-falta-de-empleo-y-de-una-economia-creciente-aumenta-la-pobreza-urbana>, Consultado el 18/06/2013.
- 25.- Organization for Economic Co-operation and Development,  
<http://www.oecd.org/centrodemexico/laocde/> Consultado el 27/06/2013
- 26.- Edmund Strother Phelps (1933) <http://www.eumed.net/economistas/06/phelps.htm>
- 27.-Michael Spence (1943) <http://www.eumed.net/cursecon/economistas/Spence.htm>
- 28.- Organización de las Naciones Unidas (ONU),  
<http://www.un.org/es/sustainablefuture/cities.shtml>, Consultado el 27/06/2013.
- 29.- World Bank  
<http://web.worldbank.org/WBSITE/EXTERNAL/BANCOMUNDIAL/EXTTEMAS/EXTCSOSPANISH/0,,contentMDK:22507026~pagePK:220503~piPK:264336~theSitePK:1490924,00.html> , Consultado el 27/06/2013
- 30.- Nota publicada en <http://www.veneconomia.com/> de Nov. 2003, Vol. 21 No. 2, página 1, escrito por Gloria Uribe. Consultado el 27/06/2013

- 31.- Nota informativa <http://www.realestatemarket.com.mx/articulos/mercado-inmobiliario/industria/11444-tendencias-inmobiliarias-por-sector> , Consultado el 27/06/2013.
- 32.- CBRE Consulting <http://www.cbre.us/services/research/Pages/consulting.aspx>
- 33.- Seth Godin (10/07/60) “Go, make something happen”, <http://www.sethgodin.com/sg/> Consultado el 16/07/2013
- 34.-Nota del periódico El Economista, sección Gestión Empresarial del 29-10-2012. <http://www.economista.es/> Consultado el 02/07/2013.
- 35.- Definición de Coworking, <http://livingruzafa.com/2012/03/5281/> Consultado el 09/07/2013.
- 36.- Definición de Coworking, <http://www.solodinero.biz/2012/09/coworking-nueva-forma-de-trabajar.html> Consultado el 09/07/2013.
- 37.- Definición de Coworking, <http://www.cnnexpansion.com/opinion/2011/11/29/coworking-el-nuevo-empleo-independiente>, Consultado el 02/07/2013.
- 38.- Definición de Coworking, <http://es.wikipedia.org/wiki/Coworking>, Consultado el 01/07/2013.
- 39.- Definición de Coworking, <https://www.centrodeinnovacionbbva.com/downloads/documentos/pdfs/coworking-spain-conference-05242013.pdf> , Consultado el 10/07/2013
40. - Workether, <http://www.workether.com/>, Consultado el 15/07/2013
- 41.- Socialinnovation, <http://socialinnovation.ca/>, Consultado el 19/07/2013
- 42.- Primer espacio Coworking, <http://www.deskmag.com/es/el-coworking-empezo-en-regus-pero-no-de-la-manera-que-ellos-creen-439>, Consultado el 10/03/2013
- 43.- Deskmag es el magazine de Coworking, <http://www.deskmag.com/es> , Consultado el 22/03/2013
- 44.- <http://www.coworkingspain.es/magazine/2-encuesta-mundial-de-coworking>, Consultado el 02/07/2013
- 45.- ¿Son rentables los espacios de Coworking?, artículo del 24/05/2012, <http://www.deskmag.com/es>, Consultado el 15/08/2013
- 46.- Artículo publicado por THE Coworker’S Profile, traducido por Deskmag, 19/03/2011, <http://www.deskmag.com/es>, Consultado el 19/08/2013

- 47.- <http://www.deskmag.com/es/espacios-de-coworking-previsiones-para-2012-escuenta-cotrabajo>, publicado el 24-05-2012, Consultado el 26/08/2013
- 48.- <http://www.deskmag.com/en/-GCUC-Spain-Europe-Asia-evolution-coworking-conferences>, publicado el 22-05-2013, Consultado el 21/09/2013
- 49.- <http://www.deskmag.com/es/about-us>, Consultado el 29/09/2013
- 50.- <http://www.forbes.com/sites/karstenstrauss/2013/05/28/why-coworking-spaces-are-here-to-stay/> Consultado el 02/10/2013
- 51.- <http://www.deskmag.com/es/1800-espacios-de-coworking-en-todo-el-mundo-535>, Consultado el 06/10/2013
- 52.- ImpactHub, <http://madrid.impacthub.net/>, Consultado el 01/11/2013
- 53.- Coworkingcreativo, <http://www.coworkingcreativo.com/>, Consultado el 06/11/2013
- 54.- Dumbo Startup Lab <http://dumbostartuplab.com/>, Consultado el 15/11/2013
- 55.- Blank Spaces, <http://www.blankspaces.com/>, Consultado el 26/11/2013
- 56.- [www.lammhults.se/](http://www.lammhults.se/), Consultado el 28/11/2013
- 57.- White Space, <http://www.whitespacelondon.com/>, Consultado el 29/11/2013
- 58.- Club Work Space, <http://club.workspacegroup.co.uk/>, Consultado el 01/12/2013
- 59.- Sharing Economy, <http://idnews.idaccion.com/sharing-economy-cuando-compartir-es-ganar/>, Consultado el 06/12/2013
- 60.- Encuesta Mexicana Coworking 2013, [http://el3erespacio.mx/wp-content/uploads/2014/03/ENCUESTA\\_MEXICANA\\_COWORKING\\_2013.pdf](http://el3erespacio.mx/wp-content/uploads/2014/03/ENCUESTA_MEXICANA_COWORKING_2013.pdf), Consultado el 12/12/2013
- 61.- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) <http://www.inegi.org.mx/inegi/contenidos/espanol/prensa/comunicados/estrucbol.pdf>, Consultado el 19/12/2013
- 62.- WEF Global Competitiveness Report 2013, [http://www3.weforum.org/docs/WEF\\_GlobalCompetitivenessReport\\_2013-14.pdf](http://www3.weforum.org/docs/WEF_GlobalCompetitivenessReport_2013-14.pdf), Consultado el 22/12/2013
- 63.- World Urbanization Prospects, the 2014 Revision, <http://esa.un.org/unpd/wup/Highlights/WUP2014-Highlights.pdf>, Consultado el 22/03/2014
- 64.- Centraal, <http://centraal.com/>, Consultado el 02/04/2014

- 65.- The Pool, <http://www.thepool.mx/>, Consultado el 09/04/2014
- 66.- El 3er espacio, <http://el3erespacio.mx/>, Consultado el 15/04/2014
- 67.- Archipelago Coworking, <http://archipelagocoworking.com/>, Consultado el 17/04/2014
- 68.- Co-work ,<http://www.co-work.mx/>, Consultado el 19/04/2014
- 69.-Punto Coworking, <http://www.punto-coworking.com/index.html>, Consultado el 22/04/2014
- 70.- Artículo de Milenio.com, escrito por Pedro Domínguez 20/08/2014 01:41 am, [http://www.milenio.com/df/proyecto\\_inmobiliario\\_DF-zona\\_centro\\_DF\\_0\\_357564260.html](http://www.milenio.com/df/proyecto_inmobiliario_DF-zona_centro_DF_0_357564260.html), Consultado el 27/04/2014
- 71.- Artículo publicado por la Mexican Business Web en mayo del 2013, <http://www.mexicanbusinessweb.mx/>, Consultado el 01/05/2014
- 72.-Artículo publicado por ObrasWeb.com, 13/05/2013  
<http://www.obrasweb.mx/construccion/2013/05/13/el-sector-inmobiliario-de-oficinas-se-renueva-en-el-df>, Consultado el 05/05/2014
- 73.- Artículo publicado por Real States Market, No. 87, Año 2013, pagina 92-99  
[http://www.realestatemarket.com.mx/revistadigital/rem\\_especial\\_de\\_oficinas/HTML/index.html#1/z](http://www.realestatemarket.com.mx/revistadigital/rem_especial_de_oficinas/HTML/index.html#1/z), Consultado el 07/05/2014
- 74.-Artículo publicado por Real States Market, No. 87, Año 2013, pagina 108-159  
[http://www.realestatemarket.com.mx/revistadigital/rem\\_especial\\_de\\_oficinas/HTML/index.html#1/z](http://www.realestatemarket.com.mx/revistadigital/rem_especial_de_oficinas/HTML/index.html#1/z), Consultado el 09/05/2014
- 75.- Artículo publicado por ObrasWeb.com, 04/04/2013  
<http://www.obrasweb.mx/interiorismo/2013/04/04/las-oficinas-del-futuro-se-interconectaran-como-neuronas>, Consultado el 12/05/2014
- 76.- Artículo publicado por SoyEntrepreneur.com, 21/02/2014  
<http://www.soyentrepreneur.com/26384-como-sera-la-oficina-del-futuro.html>, Consultado el 13/05/2014
- 77.- Artículo publicado por KasperskyLatino, Feb 2015,  
<http://blog.kaspersky.com.mx/como-seran-las-oficinas-del-futuro/4919/>, Consultado el 17/05/2014

78.- Artículo publicado por el Blog del 3ER Espacio titulado “Coworking en México v.s la Estela de Luz, <http://el3erespacio.mx/444/>, Consultado el 20/05/2014