

COMUNIDAD VALENCIANA

¿Quién se quiere poner al lado del nuevo Ikea?

ALFAR PARC BUSCA INQUILINOS/ Los comercializadores del espacio anexo a la tienda de muebles esperan tener ocupado el 50% de las naves a finales de este año.

Julia Brines. Valencia

Ikea ya está dando los últimos retoques a su tienda de Valencia, que se va a situar en Alfafar, a seis kilómetros de la capital, y que abrirá sus puertas al público el 17 de junio. Pero también ha puesto en marcha su maquinaria la agrupación Alfafar Parc, titular del parque de medianas superficies que rodea el establecimiento del gigante sueco del mueble.

Ha encargado a la firma Quick Expansion la comercialización del resto del espacio disponible, en el que esperan que se instalen compañías de distribución de diferentes sectores. Según explica Jerónimo Maldonado, responsable de la comercialización, no hay una directriz marcada sobre el tipo de establecimiento que se puede implantar en Alfafar Parc, aunque en un principio se planteó que pudiera convertirse en un área tematizada en torno al mueble. Entre las compañías de ese sector las hay que ven una oportunidad en estar junto a Ikea, y otras, todo lo contrario, según Maldonado. Se mantienen contactos con compañías ligadas a productos como el deporte, el bricolaje, la moda y también el mueble. Además, están las cadenas de restauración, que en principio se instalarán en un área, muy próxima a la nave de Ikea, donde los locales son de tamaño más reducido, por las características de su negocio.

Maldonado considera que, por el ritmo que llevan las conversaciones, para finales de este año se podrá contar con una ocupación del 50% en este parque, uno de los mayores de España ya que su superficie es de 223.000 metros cuadrados. Los primeros contratos se podrían concretar a principios del verano.

También estima que al final del año 2015 se habrá alcanzado el 80% ó 90% de ocupación, que sería el grado óptimo.



Vista aérea de Alfafar Park, a punto de inaugurar la tienda de Ikea.

El espacio pertenece a una agrupación de interés urbanístico formada por 53 propietarios

Desde la agrupación de propietarios explican que el camino ha sido complicado, pero con buen resultado. Los 53 propietarios que la formaron hace diez años se han encargado de la urbanización, con la construcción de las infraestructuras necesarias para acceder a la zona comercial, viales, aparcamientos... La inversión es de 22,5 millones de euros, que han afrontado sin necesidad de recurrir a la financiación bancaria. Tal como explica Antonio Inglés, presidente de la agrupación, los fondos proceden de la venta a Ikea del espacio en el que ha construido su nuevo establecimiento, y que ha supuesto la entrega del 30% del

FINANCIACIÓN

Los promotores, un grupo de pequeños propietarios, han destinado 22,5 millones de euros a urbanizar la zona. Este importe es lo que les ha pagado Ikea por adquirir el terreno en el que ha construido su tienda, que abre el 17 de junio.

suelo de la zona que estos propietarios poseían. Con la operación, Ikea ha preferido quedarse al margen de la agrupación de propietarios, aclara Inglés.

Plazos

Cuenta que la empresa sueca ha ido abonando a plazos esta cantidad. "A medida que se iba terminando una fase de la

Hay contactos con firmas de deporte, bricolaje, moda y muebles, además de restaurantes

urbanización, llegaban fondos para la siguiente", asegura. En estos momentos han recibido el 90%, ya que está ejecutado ese porcentaje.

Asegura también que este sistema ha sido positivo para las empresas que han ejecutado las obras, que son Bertolín y Paval, porque ha facilitado el cobro rápido de los trabajos.

Añade que la comercialización del espacio comercial del recinto no se ha realizado hasta ahora, porque "no queríamos que se tuviera que ejecutar ninguna obra al mismo tiempo que la nuestra y la de Ikea". Se ha estado haciendo la urbanización y la tienda de Ikea.

CONSEJOS DEL JURISTA

Francisco Rezusta Garcés

El Consumidor 2.0

Recientemente se ha incorporado a nuestro ordenamiento la directiva comunitaria que pretende dotar a todos los países de la Unión de un nivel homogéneo de protección en cuanto a los derechos de los consumidores. En España, el texto que impulsa esta armonización normativa es la Ley 3/2014, de 27 de marzo, que modifica el Texto Refundido de la Ley General de Consumidores y Usuarios (TRLGDCU) y otras leyes complementarias.

Resulta llamativo el cambio introducido en la noción de consumidor. Más allá de las personas físicas y jurídicas que actúen con un propósito ajeno a su actividad empresarial, la nueva redacción extiende el "paraguas" de protección a las entidades sin personalidad jurídica que actúen sin ánimo de lucro y al margen de su actividad profesional.

El nuevo supuesto excluiría a las comunidades de bienes o las cooperativas, que por su naturaleza parecen orientadas a la obtención de beneficios en el mercado, pero daría cobijo a las comunidades de propietarios o ciertas asociaciones con fines indiscutiblemente caritativos. Lo cierto es que en sede jurisprudencial se venían alcanzando interpretaciones concordantes, pero la inclusión de este inciso aportará seguridad jurídica.

Al margen de la ampliación del ámbito subjetivo de protección, el empresario debe tener muy presente que el consumidor propio de la TRLGDCU no sería en principio el consumidor medio, "normalmente informado, razonablemente atento y perspicaz" al que se refiere el TJCE para ciertos ámbitos, sino todo aquel que merezca la consideración de consumidor de acuerdo con la definición legal, independientemente de su grado de competencia o inteligencia.

En otro orden de cosas, la nueva reforma viene a incidir también en la acepción sociológica del término. Y ello porque la armonización operada en el ámbito de los contratos a distancia parece pensada para la creación de un marco legal seguro que favorezca la generalización de la contratación electrónica y, por ende, la consagración de una nueva forma de consumidor. Así entendido, es presumible que las garantías previstas en torno a la contratación a distancia sean un acicate efectivo para el e-commerce, como máximo exponente actual de los contratos celebrados sin la presencia física simultánea de los contratantes.

Esta suerte de promoción institucional de los soportes más novedosos en la venta de productos o servicios, puede ser una gran oportunidad de expansión y diversificación de la actividad del empresario, pero al mismo tiempo le obligará a desplegar una especial diligencia en su forma de operar en el mercado, a fin de no vulnerar los derechos que la nueva ley reconoce a los consumidores. En tal sentido, aumentan las exigencias de información precontractual para el empresario, se adaptan los requisitos de información en consideración de las restricciones técnicas de ciertos medios de comunicación, se prohíben las denominadas "cargas encubiertas" suscitadas en la compraventa online por la imposición de obligaciones no aceptadas expresamente por el consumidor y se amplía el plazo de desistimiento del consumidor en los contratos a distancia, así como las garantías en torno a su ejercicio.

En definitiva, la reforma del TRLGDCU diseña un marco más proclive a la celebración de contratos a distancia mediante normas especialmente tuitivas en este ámbito. Por tanto, los empresarios deberán conocer bien las implicaciones de estos cambios y su posible relación con el Derecho de nuevas tecnologías, así como, en su caso, revisar sus procedimientos de venta, si quieren beneficiarse sin contratiempos de las posibilidades que ofrece el e-commerce.

La Ley General de Consumidores consolida la contratación electrónica

Uno de los mayores parques de medianas de España

● Alfafar Parc tiene una superficie total de 223.000 metros cuadrados, de los que 120.000 son construibles y 23.000 serán zonas verdes.

● El agente urbanizador es la agrupación de interés urbanístico Alfafar Parc, formada por 53 pequeños propietarios de las parcelas.

● Las estimaciones señalan que el parque generará en torno a 4.000 empleos, 3.000 de ellos directos y el resto indirectos.

● Tiene un área de influencia cercana a los dos millones de personas, ya que incluye Valencia y municipios cercanos.

Abogado. Área Mercantil de Broseta