

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS POR EL QUE SE REGIRÁ EL
CONTRATO DE SERVICIOS DE PLATAFORMA PARA LA SUBASTA ELEC-
TRÓNICA DE INMUEBLES PATRIMONIALES DE CANAL DE ISABEL II S.A.
MP**

CONTRATO Nº 75/2025

Área: **Subdirección de Patrimonio**

1. INTRODUCCIÓN

Con el propósito de dar cumplimiento al acuerdo del Consejo de Administración de Canal de Isabel II, S.A., M.P., aprobado en fecha 18 de septiembre de 2018, que autorizó la enajenación de los inmuebles objeto del presente contrato, mediante un procedimiento de subasta pública, respetando los principios de publicidad y concurrencia y previa tasación pericial, conforme establece el artículo 50.4 de la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid.

Con posterioridad, el Consejo de Administración de Canal de Isabel II, S.A., M.P. en su sesión del día 18 de diciembre de 2024, fue informado sobre el proyecto de Plan de Optimización de Inmuebles, que incluía como propuesta de actuación en uno o dos años la enajenación mediante subasta de los inmuebles urbanizados innecesarios para el servicio público, entre los que se encuentra las dos parcelas del SUNP-I Los Almendros.

Por todo lo anterior, el presente Pliego de Prescripciones Técnicas tiene por objeto determinar la contratación de una empresa especializada en subastas que pueda dar respuesta a todas las necesidades que se presentarán durante la tramitación del expediente, incluyendo la publicidad previa del proceso, la celebración del acto de subasta pública electrónica en tiempo real y la difusión de los resultados para la enajenación del inmueble.

2. OBJETO DEL CONTRATO

El presente procedimiento de licitación tiene por objeto la contratación de **SERVICIOS DE PLATAFORMA PARA LA SUBASTA ELECTRONICA DE INMUEBLES PATRIMONIALES (VIVIENDA, LOCALES COMERCIALES Y SOLARES) PROPIEDAD DE CANAL DE ISABEL II, S.A., M.P., EN LA COMUNIDAD DE MADRID** que figuran en la siguiente tabla:

Ubicación	Municipio	nº uds
Calle BoixyMorera nº 12	Madrid	1
Calle Belice Nº 2	Madrid	1
Calle Benisoda, Nº 35	Madrid	1
Calle Acebeda, Nº 41	Madrid	1
Calle Berzosa de Lozoya, 25	Madrid	1
Calle Piñuecar, 50	Madrid	1
Calle Arroyo de la Bulera, nº 22	Villaverde, Madrid	1
Calle Ilustradores, Nº 18	Pinto	1
SUNPI-1 LOSALMENDROS IE3	Torrejón de Ardoz	1
SUNPI-1 LOSALMENDROS IE6	Torrejón de Ardoz	1
Calle Bolivia 37 Leganes	Leganes	1
Calle Soledad Puertolas 2	Rivas Vaciamadrid	1
Avenida de Madrid	Buitrago del Lozoya	1
Calle Arroyo de la Elipa	Madrid	1
Madrid, Poligono 21, Parcela 23	Madrid	1
	TOTALES	15

3. CARACTERÍSTICAS DE LA PLATAFORMA ELECTRÓNICA.

3.1 Características generales:

La plataforma se actualizará siempre de forma automática sin que sea necesaria actuación alguna sobre la misma para que se refresque.

La plataforma deberá tener las siguientes funcionalidades:

1. Formas de puntuación.

Se puntuará únicamente con base en la oferta económica, es decir, utilizando únicamente las cantidades introducidas en forma de pujas por los licitadores participantes en la subasta en tiempo real.

2. Garantía del secreto de los postores y sus proposiciones.

La información que se muestre a los postores deberá ser configurable, es decir que Canal de Isabel II, S.A., M.P., podrá determinar qué información se facilita a los usuarios. En principio, los usuarios solo podrán ver en cada subasta sus propias proposiciones y la del primer clasificado en cada momento, si es distinta a la suya, no obstante, estos parámetros pueden cambiar, bien por cambios legales o bien por cambio de criterio de Canal de Isabel II, S.A.M.P., En todo el procedimiento los postores serán identificados mediante un alias para preservar su identidad. Con carácter obligatorio la plataforma permitirá que, una vez finalizada la subasta, todos los usuarios puedan ver la última puja vencedora. La visibilidad del resto de pujas, una vez finalizada la subasta, quedará a criterio de la empresa adjudicataria y Canal de Isabel II, S.A., M.P.

El acceso a la plataforma se configurará mediante usuario y contraseña. Al menos la contraseña debe poder ser modificada por cada postor/usuario.

3. Posibilidades de seguimiento

La celebración de la subasta se configura como un Acto Público de Canal de Isabel II, S.A, M.P., en todo momento deberá poder apreciarse, en tiempo real, lo siguiente:

- a. Si los postores/usuarios están conectados o se desconectan.
- b. Las pujas de todos los postores/usuarios en tiempo real (teniendo en cuenta lo establecido en el segundo párrafo del punto anterior).
- c. Las puntuaciones totales de todos los postores/usuarios.
- d. El momento de finalización de la subasta.
- e. Seguimiento de las posibles incidencias durante el desarrollo del acto de la subasta.

4. ALCANCE DE LA ASISTENCIA TÉCNICA

Las tareas que se deberá realizar para cada subasta son:

4.1 Fase de preparación:

La adjudicataria deberá poner a disposición de Canal de Isabel II, S.A., M.P., su web para la venta mediante subasta electrónica a través del citado canal de los inmuebles.

Canal de Isabel II, S.A., M.P., elaborará, con el apoyo y asistencia de la adjudicataria del presente contrato, las bases de la subasta electrónica, las cuales serán publicadas en su Web. Así mismo, colaborará con Canal de Isabel II, S.A., M.P., en la definición de los criterios directores de la subasta electrónica, así como en promover su transparencia y accesibilidad para los potenciales compradores (en adelante usuarios de la web).

Canal de Isabel II, S.A., M.P., publicará, con la asistencia de la adjudicataria del presente contrato, los anuncios oficiales para la subasta electrónica que resulten necesarios, como son el Boletín Oficial del Estado y Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, así como en los medios especializados que se considere oportuno y a través de

la plataforma electrónica-web.

4.2 Fase de difusión e información:

En el mismo día en que se publique el primero de los anuncios oficiales por parte de Canal de Isabel II, S.A., M.P., la adjudicataria del presente contrato se compromete a publicar la “Subasta Electrónica” para la enajenación del inmueble a través de su web con las bases de la subasta. A su vez, se publicará la *Due Diligence* técnica y jurídica facilitada por Canal de Isabel II, S.A., M.P., a la que sólo tendrán acceso los usuarios que cumplan con los requisitos de solvencia determinados en las bases de la subasta.

La adjudicataria del presente contrato promoverá la publicación en diferentes medios de difusión (prensa, portales inmobiliarios, etc.) la enajenación del inmueble.

Una vez publicados los anuncios, la adjudicataria del presente contrato promoverá la difusión de la subasta entre los usuarios que cumplan los requisitos de segmentación conforme a los criterios de solvencia definidos a tal efecto en los pliegos de la subasta electrónica. Igualmente, prestará asesoramiento a Canal de Isabel II, S.A., M.P., para la definición de los citados criterios de segmentación, lo cual incluirá:

- La determinación de los inversores que, por capacidad financiera, preferencias de inversión e intereses en tiempo real de los inversores, se considere necesario avisar proactivamente.
- La determinación de los operadores que por su volumen de facturación y preferencias de expansión se considere necesario avisar proactivamente.
- Determinación de los bancos financiadores que por su core capital y preferencias de financiación se considere necesario avisar proactivamente. Canal de Isabel II, S.A., M.P. se reserva el derecho de ampliar el público objetivo para la difusión proactiva si lo considera conveniente durante el desarrollo del proceso de subasta electrónica.

Después de haber sido publicada la subasta electrónica, comenzará la fase de contacto entre Canal de Isabel II, S.A. M.P., y los postores/usuarios interesados, que deberán registrarse en la plataforma electrónica-web, a los efectos de visitar, revisar y verificar los inmuebles y la información relativa a cada uno de ellos y, en su caso, notificar a Canal de Isabel II, S.A., M.P., su interés en participar en la subasta de los inmuebles que deseen.

4.3 Fase de inscripción en la subasta electrónica y validación de postores:

Completada la fase anterior, aquellos Usuarios interesados en continuar con el procedimiento de subasta procederán a registrarse en la plataforma de la subasta (este hecho supone la aceptación de las bases por el usuario) y a la entrega de las garantías y documentación que acrediten su solvencia, según lo establecido por Canal de Isabel II, S.A., M.P., en las citadas bases, así como a la presentación de una oferta inicial por el inmueble, que deberá ser superior al precio mínimo de salida, con el objeto de que la subasta no quede desierta.

La empresa adjudicataria del presente contrato verificará el cumplimiento de los requisitos de garantía y solvencia. Una vez verificado lo anterior, los citados usuarios serán incorporados en la web como postores.

La empresa adjudicataria del presente contrato facilitará, mediante correo electrónico, un código de usuario y una contraseña a los postores/usuarios para que puedan acceder al módulo de subasta electrónica de la plataforma electrónica- web y participar en la misma mediante las pujas que consideren oportunas, siempre por encima del precio mínimo fijado por Canal de Isabel II, S.A., M.P.

4.4 Fase de desarrollo de la subasta electrónica.

Seguidamente, tendrá lugar el desarrollo de la subasta electrónica de conformidad con los términos y condiciones fijados en sus bases. Finalizada aquella, se procederá a la notificación, por correo electrónico, tanto al adjudicatario de la subasta como a los no adjudicatarios.

La adjudicataria del presente contrato ofrecerá a Canal de Isabel II, S.A., M.P., la opción de retransmitir en modo abierto, en directo y en tiempo real, el desarrollo de la subasta. En caso de estar interesado, Canal de Isabel II, S.A., M.P., activará dicha funcionalidad en el área de acceso restringido de la web, desde donde esta Empresa Pública gestionará el proceso de subasta.

La retransmisión tendrá lugar a través de la Web y el acceso a la misma estará disponible para los licitadores/ usuarios validados como participes en la plataforma de subastas. La retransmisión únicamente permitirá ver la

evolución del precio de la subasta durante el desarrollo de la subasta, así como el precio de adjudicación. En ningún caso se revelará la identidad de los participantes que estén tomando parte en la subasta. La retransmisión no tendrá coste adicional para Canal de Isabel II, S.A., M.P.

La empresa adjudicataria se compromete a resolver las incidencias o cuestiones que surjan durante el proceso de subasta hasta su adjudicación definitiva, así como a remitir a Canal durante todo el proceso un informe semanal que incluya un resumen de las interacciones realizadas a través de la plataforma electrónica-web.

La adjudicataria a requerimiento de Canal de Isabel II, S.A., M.P., deberá interrumpir y relanzar la subasta con la consiguiente comunicación a los participantes.

5.- FORMACIÓN A LOS POSTORES PARTICIPANTES:

La empresa ofertará un mínimo de 60 minutos y un extra de 60 minutos adicionales de formación a los participantes validados que se realizará sobre una simulación piloto del procedimiento de subasta en condiciones similares a las de la subasta real, de forma que permita a los participantes en la prueba piloto validar y verificar el acceso y la correcta operativa de la web.

La formación debe ser conjunta para todos los participantes (por multiconferencia, webinar, etc.) para garantizar la igualdad de trato. En este supuesto, el alias de los participantes podría variar respecto del que se utilice en la subasta definitiva.

También incluirá la aclaración y resolución de dudas previas tanto al equipo de Canal de Isabel II, S.A., M.P., como a los participantes invitados.

Finalmente, el adjudicatario deberá emitir certificados individuales de capacitación de los participantes, en los que ratifique que han sido correctamente formados en el uso de la herramienta que se utilizará en la subasta.

6.- SERVICIOS POSTERIORES A LA SUBASTA

Dentro de estos servicios se incluyen las siguientes tareas:

- Elaboración de informes de resultados con, al menos, el contenido siguiente:
 - Número de visitas a la página web
 - Número de descargas de información
 - Evolución de la descarga de información por días
 - Medios en los que se ha publicado información sobre la subasta
 - Número de postores invitados
 - Numero de postores formados
 - Número de postores participantes (hayan pujado o no)
 - Número de pujas en total y por postor
 - Resultado final de la subasta y de cada lote
 - Gráficos de evolución de la subasta (del importe y de la puntuación)
 - Incidencias, en su caso.
- Elaboración de informes a petición de la Subdirección de Patrimonio de Canal de Isabel II, S.A., M.P.

El tiempo máximo de entrega de los informes indicados en este apartado será de 30 días naturales desde la finalización de la subasta.

7.- ADSCRIPCIÓN DE MEDIOS PERSONALES AL CONTRATO.

La empresa adjudicataria del contrato de adaptación de una plataforma de subastas web deberá adecuarse a las necesidades de Canal de Isabel II, S.A., M.P, con la oportuna parametrización en cada caso, ejecución y seguimiento de las subastas electrónicas celebradas por Canal de Isabel II, S.A., M.P.

Así mismo, la empresa se obliga a la adscripción de los siguientes medios personales al contrato:

Un Delegado o Coordinador del Contrato: con estudios superiores con alguna de las siguientes titulaciones (licenciatura en ingeniería o informática, grado en ingeniería más máster o grado de informática más máster) y estudios de postgrado en el ámbito financiero y/ o urbanístico y con experiencia, con las titulaciones requeridas, de al menos de cinco (5) años en gestión de plataformas electrónicas de subasta on line de inmuebles.

Un Consultor Informático: con estudios superiores con alguna de las siguientes titulaciones (técnico en ingeniería, informática, o grado en ingeniería o en informática) con experiencia con alguna de las titulaciones requeridas, en mantenimiento y soporte de la plataforma de subasta electrónica de al menos de tres (3) años.

Documentación acreditativa: los licitadores deberán aportar una declaración responsable en virtud de la cual se comprometan a dedicar o adscribir al contrato los medios personales requeridos. Acompañando a la referida declaración responsable, los licitadores deberán aportar currículum del personal con la experiencia y titulación requeridas, que el licitador dedicará al desarrollo y ejecución de los Servicios objeto del presente Pliego. Asimismo, se deberá aportar copia de las titulaciones requeridas.

Los Currículum Vitae presentados deberán permitir la identificación de los titulares de los mismos mediante nombre y apellidos.

En los términos referidos en la cláusula 13 del presente pliego, el licitador propuesto como adjudicatario podrá remitirse a la documentación que hubiera presentado en el Sobre único correspondiente al medio personal adscrito al contrato valorados de conformidad con el apartado ANEXO II bis del Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares. En este sentido, el licitador deberá presentar una declaración responsable firmada por su representante en la que indique i) que dispone efectivamente del citado medio personal y ii) que la referida documentación sigue plenamente vigente y no ha sufrido modificación alguna.

En caso de que el licitador propuesto como adjudicatario no disponga del mismo medio personal que hubiera sido valorado de conformidad con el apartado ANEXO II bis del Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares, deberá acreditar la disponibilidad de medios personales que cuenten con iguales o superiores características a las del medio personal que hubiera sido valorado de conformidad con dicho apartado. En tal caso, el licitador propuesto como adjudicatario deberá presentar la documentación acreditativa indicada en el apartado 8 ANEXO II bis del Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares correspondiente al nuevo medio personal propuesto.

MIGUEL
ÁNGEL ROMERO
(R:A86488087)

Firmado digitalmente por
MIGUEL ÁNGEL
ROMERO (R:A86488087)
Fecha: 2025.05.26 13:45:26
+02'00'

Firma: Miguel Ángel Romero Serrano
Subdirector de Patrimonio