

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS POR EL QUE SE REGIRÁ EL CONTRATO DE SERVICIOS DE PLATAFORMA PARA LA SUBASTA ELECTRÓNICA DE LAS OFICINAS, LOCAL COMERCIAL, TRASTEROS Y PLAZAS DE GARAJE EN EL EDIFICIO DE JOSÉ ABASCAL Nº 57 DE MADRID**

**CONTRATO Nº 22/2024**

Área: **Subdirección de Patrimonio**

## 1. INTRODUCCIÓN

El Consejo de Administración de Canal de Isabel II, S.A., M.P., mediante acuerdo aprobado en fecha 25 de enero de 2024, autorizó la enajenación de las oficinas, local comercial, trasteros y plazas de garaje que son propiedad de Canal de Isabel II, S.A., M.P. en el edificio de la calle Jose Abascal, 57 de Madrid Capital, ( en adelante inmueble ), 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.

Así mismo, el Consejo de Administración de Canal de Isabel II, S.A., M.P., en ese mismo acuerdo aprobado en fecha 25 de enero de 2024, otorgó facultades a la Directora de la Secretaria General Técnica y al Subdirector de Patrimonio para que indistintamente impulsen la tramitación de un expediente de contratación para la gestión de la subasta electrónica mediante una plataforma especializada en subasta de inmuebles para la enajenación del inmueble

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

Contratación de una plataforma electrónica que actúe como canal directo para la enajenación de las oficinas, local comercial, trasteros y plazas de garaje que son propiedad de Canal de Isabel II, S.A., M.P. en el edificio de la calle Jose Abascal, 57 de Madrid Capital (en adelante inmueble). Para ello, se considera necesario que mediante la plataforma se pueda poner en contacto la oferta y demanda, tanto del sector inmobiliario profesional, como particular, mediante la publicación en la página web de los anuncios de inversión en inmuebles. Dicha plataforma será de fácil acceso por parte del público, lo que coadyuvará a que las subastas electrónicas dispongan del más alto grado de publicidad, concurrencia y transparencia.

## 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 participantes 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 adjudicataria impartirá un mínimo de 60 minutos 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. Los licitadores podrán ofertar hasta un extra de 60 minutos adicionales de formación de conformidad con lo indicado en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

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. Los licitadores podrán ofertar la reducción de dicho plazo de conformidad con lo indicado en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

**7.- MEDIOS PERSONALES DEL ADJUDICATARIO DE LA PLATAFORMA WED DE SUBASTA ELECTRÓNICA**

La empresa adjudicataria del contrato se obliga a designar un Delegado de servicio con las características referidas en el apartado 5.2 del Anexo I del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares. El citado Delegado de servicio deberá velar para que se cumplan los requisitos indicados en los apartados 4, 5 y 6 del presente Pliego de Prescripciones Técnicas.

Firma: Miguel Ángel Romero Serrano  
Subdirector de Patrimonio

05266712B MIGUEL  
ÁNGEL ROMERO  
(R:A86488087)

Firmado digitalmente por  
05266712B MIGUEL ÁNGEL  
ROMERO (R:A86488087)  
Fecha: 2024.04.11 16:33:56  
+02'00'