

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DEL
SERVICIO DE PARAMETRIZACIÓN, EJECUCIÓN Y SEGUIMIENTO DE LA
SUBASTA ELECTRÓNICA DE BIENES INMUEBLES PATRIMONIALES DE
CANAL DE ISABEL II, SA**

CONTRATO Nº 101/2019

Área: Subdirección de Patrimonio

1. INTRODUCCIÓN

Con el propósito de dar cumplimiento al acuerdo del Consejo de Administración de Canal de Isabel II adoptado en fecha 19 de septiembre de 2018, que autoriza la enajenación de diferentes inmuebles patrimoniales que actualmente se encuentran en estado improductivo, se ha considerado oportuno tramitar la enajenación de los referidos inmuebles conforme al procedimiento establecido en el artículo 50.4 Ley 3/2001 de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, que dispone que la enajenación de bienes inmuebles y derechos inmobiliarios se realizará, previa tasación pericial, mediante concurso o subasta pública.

Una vez que se ha considerado que la subasta es un instrumento imprescindible para la consecución de la oferta económicamente más ventajosa, dado que una mejora objetiva de los precios con un aumento de la transparencia en la adjudicación de los inmuebles, resulta necesario llevar a cabo 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.

2. OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del contrato es la adaptación de una plataforma de subastas web a las necesidades de Canal de Isabel II, S.A. (personalización), con la oportuna parametrización en cada caso, ejecución y seguimiento de las subastas electrónicas celebradas por Canal de Isabel II, S.A. En resumen, el objeto consiste en la utilización de una plataforma electrónica que actúe como canal directo para la enajenación de bienes inmuebles patrimoniales de esta Empresa Pública. 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 lidiadores 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 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 cambios de criterio de Canal de Isabel II, SA. 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.

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 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 su web para la venta mediante subasta electrónica a través del citado canal de los inmuebles.

Canal de Isabel II 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. 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 publicará, con la asistencia de la adjudicataria del presente contrato, los anuncios oficiales para la subasta electrónica que resulten necesarios, los cuales, como mínimo, se insertarán en dos periódicos de gran difusión, en el Boletín Oficial del Estado, Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, incluido los que se consideren oportunos 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., 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 publicarán la *Due Diligence* técnica y jurídica facilitada por Canal de Isabel II, SA a la que sólo tendrán acceso los usuarios que cumplan con los requisitos de solvencia determinados en las bases de la subasta.

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. 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. 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 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 tal caso, notificar a Canal de Isabel II, S.A. 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 la firma de las bases de la misma y a la entrega de las garantías y documentación que acrediten su sol-

vencia, según lo establecido por Canal de Isabel II en las citadas bases, así como a la presentación de una oferta inicial por cada inmueble por el que muestre interés, que deberá ser superior al precio mínimo de salida de cada inmueble, 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.

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 la opción de retransmitir en modo abierto, en directo y en tiempo real, el desarrollo de la subasta. En caso de estar interesado, Canal activará dicha funcionalidad en el área de acceso restringido de la web, desde donde Canal gestionará el proceso de subasta.

La retransmisión tendrá lugar a través de la Web y el acceso a la misma estará disponible para todo el público y a cualquier licitador/usuario de la misma. La retransmisión únicamente permitirá ver la evolución del precio de la subasta durante el desarrollo de la misma, 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.

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, 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., 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

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

7.- REQUISITOS SOLVENCIA TÉCNICA ADJUDICATARIA DE LA PLATAFORMA WED DE SUBASTA ELECTRÓNICA

La empresa adjudicataria del contrato de adaptación de una plataforma de subastas web a las necesidades de Canal de Isabel II, S.A., con la oportuna parametrización en cada caso, ejecución y seguimiento de las subastas electrónicas celebradas por Canal de Isabel II, S.A, se obliga a designar un Delegado o Coordinador del contrato que 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 ANGEL
ROMERO (R: A86488087)
2021.12.09 10:31:42 +01'00'**