



# PLAN DIRECTOR de la MURALLA TALAVERA de la REINA RECINTO PRINCIPAL

**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE  
RECUPERACIÓN DE LA MURALLA Y SUS  
RECORRIDOS. RECONEXIÓN DE LOS TRAMOS EL  
SALVADOR Y EL CHARCÓN Y ADECUACIÓN DE SU  
ENTORNO EN TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)**

## I. MEMORIA ADMINISTRATIVA

EQUIPO REDACTOR

fernandocobosestudioarquitecturaslp  
[www.fernandocobosestudio.com](http://www.fernandocobosestudio.com)



09286987R FERNANDO  
COBOS (R: B47518543)

Firmado digitalmente por 09286987R  
FERNANDO COBOS (R: B47518543)  
Fecha: 2025.09.02 10:16:43 +01'00'



Ayuntamiento de  
Talavera de la Reina

\_ MEMORIA ADMINISTRATIVA \_

00676d74238030945907ea3de020d0e3



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de  
Verificación en <https://sede.talavera.org/validacion/Doc?entidad=45165>



# I.1. MEMORIA ADMINISTRATIVA



00676d74238030945907ea3de020d0e3



## CONTENIDO

CONTENIDO.....	3
1. ESPECIFICACIÓN DE OBRA COMPLETA.....	4
2. CLASIFICACIÓN DE TIPO DE OBRA .....	5
3. CLASIFICACIÓN DEL CONTRATISTA.....	6
4. FORMA DE ADJUDICACIÓN DE LOS CONTRATOS DE OBRAS .....	7
5. PLAN DE OBRA; PROGRAMA DE TRABAJO; PLAZO DE EJECUCIÓN .....	8
6. PLAZO DE GARANTÍA.....	10
7. JUSTIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS DEL ART. 235 DE LA LEY 9/2017 DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO .....	11
8. REVISIÓN DE PRECIOS .....	13
9. JUSTIFICACIÓN PRECIOS .....	18
10. NORMAS DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO .....	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>



00676d74238030945907ea3de020d0e3



# 1. ESPECIFICACIÓN DE OBRA COMPLETA

**PROYECTO:** PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE RECUPERACIÓN DE LA MURALLA Y SUS RECORRIDOS. RECONEXIÓN DE LOS TRAMOS EL SALVADOR Y EL CHARCÓN Y ADECUACIÓN DE SU ENTORNO EN TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

**REDACTOR:** FERNANDO COBOS ESTUDIO ARQUITECTURA SLP

**SITUACIÓN:** CALLE CHARCÓN, TALAVERA DE LA REINA, TOLEDO (45600)

De conformidad con lo establecido en los artículos 125 y 127.2 del R.D. 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y el artículo 116 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, el: **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE RECUPERACIÓN DE LA MURALLA Y SUS RECORRIDOS. RECONEXIÓN DE LOS TRAMOS EL SALVADOR Y EL CHARCÓN Y ADECUACIÓN DE SU ENTORNO EN TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)**, se refiere a una obra completa, entendiéndose por tal la susceptible de ser entregada al uso general o al servicio correspondiente sin perjuicio de las ulteriores ampliaciones de que posteriormente puedan ser objeto y comprenderá todos y cada uno de los elementos que sean precisos para la utilización de la obra.

Se extiende la presente Declaración en el lugar y fecha indicados.

4

En Valladolid, a 05 de agosto de 2025.

Fernando Cobos Estudio Arquitectura SLP.  
Nº Registro Sociedad Colegiada: **90082**.

Fernando Cobos Guerra (23023.5 CSCAE),  
arquitecto director firmante





## 2. CLASIFICACIÓN DE TIPO DE OBRA

**PROYECTO:** PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE RECUPERACIÓN DE LA MURALLA Y SUS RECORRIDOS. RECONEXIÓN DE LOS TRAMOS EL SALVADOR Y EL CHARCÓN Y ADECUACIÓN DE SU ENTORNO EN TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

**REDACTOR:** FERNANDO COBOS ESTUDIO ARQUITECTURA SLP

**SITUACIÓN:** CALLE CHARCÓN, TALAVERA DE LA REINA, TOLEDO (45600)

- Clasificación del tipo de obra según CPV-2.1: 45212350-4 edificios de interés histórico o arquitectónico

En Valladolid, a 05 de agosto de 2025.

Fernando Cobos Estudio Arquitectura SLP.  
Nº Registro Sociedad Colegiada: **90082**.

Fernando Cobos Guerra (23023.5 CSCAE),  
arquitecto director firmante



00676d74238030945907ea3de020d0e3



### 3. CLASIFICACIÓN DEL CONTRATISTA

**PROYECTO:** PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE RECUPERACIÓN DE LA MURALLA Y SUS RECORRIDOS. RECONEXIÓN DE LOS TRAMOS EL SALVADOR Y EL CHARCÓN Y ADECUACIÓN DE SU ENTORNO EN TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)**REDACTOR:** FERNANDO COBOS ESTUDIO ARQUITECTURA SLP

**SITUACIÓN:** CALLE CHARCÓN, TALAVERA DE LA REINA, TOLEDO (45600)

De acuerdo con el apartado a) del artículo 77. “Exigencia y efectos de la clasificación”, de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, será requisito indispensable que el empresario se encuentre debidamente clasificado como contratista de obras de los poderes adjudicadores para los contratos de obras cuyo valor estimado sea igual o superior a 500.000 euros. Dado que el presupuesto del presente proyecto NO supera esta estimación, pero el presupuesto se aproxima, y además, que se propone actuar sobre un inmueble con consideración BIC (Bien de Interés Cultural), se propone como requisito que el contratista se encuentre clasificado en los siguientes grupo, subgrupo y categoría:

- Grupo K) Especiales
- Subgrupo 7. Restauración de bienes inmuebles histórico-artísticos.
- Categoría 4

En todo caso, lo aquí expuesto tiene carácter indicativo, siendo válido lo que al respecto se defina en el Pliego de cláusulas Administrativas.

- La clasificación del contratista deberá ser: K-07-4 según RD 773-2015 o antigua K-7-E Según artículo 25 y 26 de TRLCAP.

En Valladolid, a 05 de agosto de 2025.

Fernando Cobos Estudio Arquitectura SLP.  
Nº Registro Sociedad Colegiada: **90082**.

Fernando Cobos Guerra (23023.5 CSCAE),  
arquitecto director firmante



00676d7423803945907ea3de020d0e3



## 4. FORMA DE ADJUDICACIÓN DE LOS CONTRATOS DE OBRAS

De acuerdo con el artículo 52 del Real Decreto-ley 36/2020, de 30 de diciembre, en los contratos financiados con fondos procedentes del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia los órganos de contratación podrán acordar la utilización de un procedimiento abierto simplificado ordinario, previsto en los apartados 1 a 5 del artículo 159 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, en los contratos de obras, suministro y servicios cuando se cumplan las dos condiciones siguientes:

- a) Que se trate de contratos con valor estimado inferior al umbral establecido por la Comisión Europea para los contratos sujetos a regulación armonizada (valor estimado inferior a 5.382.000 euros).
- b) Que entre los criterios de adjudicación previstos en el pliego no haya ninguno evaluable mediante juicio de valor o, de haberlos, su ponderación no supere el veinticinco por ciento del total, salvo en el caso de que el contrato tenga por objeto prestaciones de carácter intelectual, como los servicios de ingeniería y arquitectura, en que su ponderación no podrá superar el cuarenta y cinco por ciento del total.

A los contratos de obras de valor estimado inferior a 200.000 euros que se vayan a financiar con fondos procedentes del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, excepto los que tengan por objeto prestaciones de carácter intelectual, les podrá ser de aplicación la tramitación prevista en el apartado 6 del artículo 159 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, como procedimiento abierto simplificado abreviado.

De acuerdo a las condiciones anteriores, se propone como forma de adjudicación el PROCEDIMIENTO ABIERTO SIMPLIFICADO ORDINARIO.

En todo caso, lo aquí expuesto tiene carácter indicativo, siendo válido lo que al respecto se defina en el Pliego de Cláusulas Administrativas.

7

En Valladolid, a 05 de agosto de 2025.

Fernando Cobos Estudio Arquitectura SLP.  
Nº Registro Sociedad Colegiada: **90082**.

Fernando Cobos Guerra (23023.5 CSCAE),  
arquitecto director firmante



00676d74238039945907ea3de020d0e3



## 5. PLAN DE OBRA; PROGRAMA DE TRABAJO; PLAZO DE EJECUCIÓN

**PROYECTO:** PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE RECUPERACIÓN DE LA MURALLA Y SUS RECORRIDOS. RECONEXIÓN DE LOS TRAMOS EL SALVADOR Y EL CHARCÓN Y ADECUACIÓN DE SU ENTORNO EN TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)**REDACTOR:** FERNANDO COBOS ESTUDIO ARQUITECTURA SLP

**SITUACIÓN:** CALLE CHARCÓN, TALAVERA DE LA REINA, TOLEDO (45600)

- Plazo de ejecución de las obras: **24 meses.**

En Valladolid, a 05 de agosto de 2025.

Fernando Cobos Estudio Arquitectura SLP.  
Nº Registro Sociedad Colegiada: **90082.**

Fernando Cobos Guerra (23023.5 CSCAE),

arquitecto director firmante



00676d74238030945907ea3de020d0e3



plan de obra		RESUMEN PRESUPUESTO	mes																							
PBE CHARCON-SALVADOR			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
CD1	TRAMO PANADERIA	286.168,51 €	16.310,20	16.310,20	41.083,99	41.083,99	41.083,99	20.066,54	33.110,36	33.110,36	28.526,36	15.482,54	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CD1_A	ACTUACIONES PREMIAS PANADERIA	32.400,39	16.310,20	16.310,20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CD1_B	RESTAURACIÓN COCA Y HORNOS DE LA PANADERIA	36.405,52	-	-	12.135,17	12.135,17	12.135,17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CD1_C	RESTAURACIÓN MURALLA, BARBACANA Y RESTOS ARQUEOLÓGICOS PANADERIA	86.846,44	-	-	28.948,81	28.948,81	28.948,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CD1_D	URBANIZACIÓN BARBACANA Y ADECUACIÓN DE FOSOS PANADERIA	60.199,61	-	-	-	-	-	20.066,54	20.066,54	20.066,54	20.066,54	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CD1_E	URBANIZACIÓN CALLE CHARCÓN	39.151,67	-	-	-	-	-	-	13.043,82	13.043,82	13.043,82	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CD1_F	ILUMINACIÓN MURALLA, BARBACANA Y RECORRIDOS PANADERIA	30.965,08	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15.482,54	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CD2	TRAMO LA MIEL	342.569,76 €	33.135,36	70.665,42	37.530,06	51.795,76	51.795,76	51.795,76	30.058,68	15.792,98	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CD2_A	ACTUACIONES PREMIAS LA MIEL	66.270,72	33.135,36	33.135,36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CD2_B	RESTAURACIÓN MURALLA, BARBACANA Y RESTOS ARQUEOLÓGICOS LA MIEL	187.650,28	-	37.530,06	37.530,06	37.530,06	37.530,06	37.530,06	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CD2_C	URBANIZACIÓN BARBACANA Y ADECUACIÓN DE FOSOS LA MIEL	57.062,81	-	-	-	-	-	-	14.265,70	14.265,70	14.265,70	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CD2_D	URBANIZACIÓN CALLE CHARCÓN	31.585,95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15.792,98	15.792,98	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CD2_E	ILUMINACIÓN MURALLA, BARBACANA Y RECORRIDOS LA MIEL	1.081.678,87 €	37.909,22	37.909,22	-	-	-	-	37.909,22	37.909,22	60.479,92	60.479,92	60.479,92	60.479,92	60.479,92	60.479,92	60.479,92	60.479,92	60.479,92	60.479,92	60.479,92	60.479,92	60.479,92	60.479,92	60.479,92	60.479,92
CD3	TRAMO HERRERIAS: MUSEO LINEAL	1.081.678,87 €	37.909,22	37.909,22	-	-	-	-	37.909,22	37.909,22	60.479,92	60.479,92	60.479,92	60.479,92	60.479,92	60.479,92	60.479,92	60.479,92	60.479,92	60.479,92	60.479,92	60.479,92	60.479,92	60.479,92	60.479,92	60.479,92
CD3_A	ACTUACIONES PREMIAS HERRERIAS	151.636,89	37.909,22	37.909,22	-	-	-	-	37.909,22	37.909,22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CD3_B	RESTAURACIÓN VOLUMÉTRICA DE MURALLA: MUSEO LINEAL	443.774,83	-	-	-	-	-	-	-	-	49.308,31	49.308,31	49.308,31	49.308,31	49.308,31	49.308,31	49.308,31	49.308,31	49.308,31	49.308,31	49.308,31	49.308,31	49.308,31	49.308,31	49.308,31	49.308,31
CD3_C	RESTAURACIÓN RESTOS BARBACANA Y ARQUEOLÓGICOS HERRERIAS	100.544,42	-	-	-	-	-	-	-	-	11.171,60	11.171,60	11.171,60	11.171,60	11.171,60	11.171,60	11.171,60	11.171,60	11.171,60	11.171,60	11.171,60	11.171,60	11.171,60	11.171,60	11.171,60	11.171,60
CD3_D	URBANIZACIÓN: CALLE HERRERIAS EN INTRAMUROS	196.573,75	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CD3_E	URBANIZACIÓN: BARBACANA, RECORRIDOS Y FOSOS HERRERIAS	77.182,63	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CD3_F	ILUMINACIÓN EXTERIOR: INTERIOR EN TRAMO HERRERIAS	58.927,22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CD3_G	ILUMINACIÓN MURALLA, BARRERA Y RECORRIDOS HERRERIAS	31.852,33	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CD3_H	ILUMINACIÓN EXTERIOR: INTERIOR EN TRAMO HERRERIAS	196.573,75	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CD3_I	ILUMINACIÓN INTERIOR: MUSEO LINEAL	26.175,09	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CD3_J	OTRAS ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS	13.979,13 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CD4	CONTROL DE CALIDAD	6.320,80 €	259,20	259,20	259,20	259,20	259,20	259,20	259,20	259,20	259,20	259,20	259,20	259,20	259,20	259,20	259,20	259,20	259,20	259,20	259,20	259,20	259,20	259,20	259,20	259,20
CD5	SEGURIDAD Y SALUD	28.900,50 €	1.187,52	1.187,52	1.187,52	1.187,52	1.187,52	1.187,52	1.187,52	1.187,52	1.187,52	1.187,52	1.187,52	1.187,52	1.187,52	1.187,52	1.187,52	1.187,52	1.187,52	1.187,52	1.187,52	1.187,52	1.187,52	1.187,52	1.187,52	1.187,52
CD6	SISTÓN DE RESIDUOS	34.745,93 €	14.423,79	14.423,79	-	-	-	-	-	-	10.949,19	10.949,19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>PEM</b>		<b>1.799.884,39 €</b>	105.225,28	142.755,34	80.040,76	94.326,47	94.326,47	73.309,02	113.474,17	99.208,47	90.453,00	77.409,18	61.926,64	61.926,64	61.926,64	61.926,64	61.926,64	61.926,64	61.926,64	61.926,64	61.926,64	61.926,64	61.926,64	61.926,64	61.926,64	61.926,64
13% GASTOS GENERALES		233.984,97 €	13.679,29	18.558,19	10.407,90	12.262,44	12.262,44	9.530,17	14.751,44	12.897,10	11.758,89	10.063,19	8.050,46	8.050,46	8.050,46	8.050,46	8.050,46	8.050,46	8.050,46	8.050,46	8.050,46	8.050,46	8.050,46	8.050,46	8.050,46	8.050,46
6% BENEFICIO INDUSTRIAL		107.993,06 €	6.318,52	8.565,32	4.808,65	5.659,39	5.659,39	4.396,54	6.806,45	5.952,51	5.427,18	4.644,55	3.715,60	3.715,60	3.715,60	3.715,60	3.715,60	3.715,60	3.715,60	3.715,60	3.715,60	3.715,60	3.715,60	3.715,60	3.715,60	3.715,60
PRESUPUESTO CONTRATA (SUMA PEM+GG+BI)		2.141.862,22 €	125.210,09	169.878,85	95.272,31	112.248,49	112.248,49	87.237,73	135.034,24	118.059,88	107.639,07	92.116,92	73.692,70	73.692,70	73.692,70	73.692,70	73.692,70	73.692,70	73.692,70	73.692,70	73.692,70	73.692,70	73.692,70	73.692,70	73.692,70	73.692,70
21% I.V.A.		449.791,11 €	26.295,80	35.474,54	20.027,18	23.572,18	23.572,18	18.319,92	28.357,20	24.792,20	22.604,50	19.344,55	15.475,47	15.475,47	15.475,47	15.475,47	15.475,47	15.475,47	15.475,47	15.475,47	15.475,47	15.475,47	15.475,47	15.475,47	15.475,47	15.475,47
IN VERSIÓN TOTAL (SUMA PEM+GG+BI+IVA)		2.591.653,33 €	151.513,89	205.553,41	115.279,49	135.820,68	135.820,68	105.557,65	163.391,44	142.852,07	130.243,58	111.461,47	89.148,17	89.148,17	89.148,17	89.148,17	89.148,17	89.148,17	89.148,17	89.148,17	89.148,17	89.148,17	89.148,17	89.148,17	89.148,17	89.148,17
INVERSIÓN ACUMULADA			151.513,89	357.067,30	472.346,79	608.167,47	743.988,15	849.545,80	1.012.937,24	1.155.787,53	1.286.030,81	1.397.492,28	1.486.640,45	1.575.828,61	1.664.996,76	1.754.164,94	1.843.333,11	1.931.774,00	2.020.214,89	2.109.170,75	2.222.926,61	2.293.699,21	2.364.471,81	2.450.532,37	2.555.437,68	2.591.653,33

00676d7423803945907e83e0200e3



## 6. PLAZO DE GARANTÍA

**PROYECTO:** PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE RECUPERACIÓN DE LA MURALLA Y SUS RECORRIDOS. RECONEXIÓN DE LOS TRAMOS EL SALVADOR Y EL CHARCÓN Y ADECUACIÓN DE SU ENTORNO EN TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

**REDACTOR:** FERNANDO COBOS ESTUDIO ARQUITECTURA SLP

**SITUACIÓN:** CALLE CHARCÓN, TALAVERA DE LA REINA, TOLEDO (45600)

- Plazo de garantía: 12 meses.

En Valladolid, a 05 de agosto de 2025.

Fernando Cobos Estudio Arquitectura SLP.

Nº Registro Sociedad Colegiada: **90082**.

Fernando Cobos Guerra (23023.5 CSCAE),  
arquitecto director firmante



00676d74238030945907ea3de020d0e3



## 7. JUSTIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS DEL ART. 235 DE LA LEY 9/2017 DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO

**PROYECTO:** PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE RECUPERACIÓN DE LA MURALLA Y SUS RECORRIDOS. RECONEXIÓN DE LOS TRAMOS EL SALVADOR Y EL CHARCÓN Y ADECUACIÓN DE SU ENTORNO EN TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO).

**REDACTOR:** FERNANDO COBOS ESTUDIO ARQUITECTURA SLP

**SITUACIÓN:** CALLE CHARCÓN, TALAVERA DE LA REINA, TOLEDO (45600)

Programa de trabajo a presentar por el contratista. (ART. 144 DEL REGLAMENTO GENERAL DE CONTRATACIÓN DEL ESTADO).

1. Cuando se establezca expresamente en el pliego de cláusulas administrativas particulares, y siempre que la total ejecución de la obra esté prevista en más de una anualidad, el contratista estará obligado a presentar un programa de trabajo en el plazo máximo de treinta días, contados desde la formalización del contrato.

2. El órgano de contratación resolverá sobre el programa de trabajo dentro de los quince días siguientes a su presentación, pudiendo imponer la introducción de modificaciones o el cumplimiento de determinadas prescripciones, siempre que no contravengan las cláusulas del contrato.

3. En el programa de trabajo a presentar, en su caso, por el contratista se deberán incluir los siguientes datos:

- a) Ordenación en partes o clases de obra de las unidades que integran el proyecto, con expresión de sus mediciones.
- b) Determinación de los medios necesarios, tales como personal, instalaciones, equipo y materiales, con expresión de sus rendimientos medios.
- c) Estimación en días de los plazos de ejecución de las diversas obras u operaciones preparatorias, equipo e instalaciones y de los de ejecución de las diversas partes o unidades de obra.
- d) Valoración mensual y acumulada de la obra programada, sobre la base de las obras u operaciones preparatorias, equipo e instalaciones y partes o unidades de obra a precios unitarios.
- e) Diagrama de las diversas actividades o trabajos.



4. El director de la obra podrá acordar no dar curso a las certificaciones hasta que el contratista haya presentado en debida forma el programa de trabajo cuando éste sea obligatorio, sin derecho a intereses de demora, en su caso, por retraso en el pago de estas certificaciones.

De conformidad con lo establecido en el artículo 235 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, el PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE RECUPERACIÓN DE LA MURALLA Y SUS RECORRIDOS. RECONEXIÓN DE LOS TRAMOS EL SALVADOR Y EL CHARCÓN Y ADECUACIÓN DE SU ENTORNO EN TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO), tiene un presupuesto sin IVA cuya cuantía SÍ es superior a 500.000 € y SÍ afecta a la estabilidad, seguridad o estanqueidad, por lo que SÍ es preceptivo el informe de supervisión antes de su aprobación.

Se extiende la presente Declaración en el lugar y fecha indicados.

En Valladolid, a 05 de agosto de 2025.

Fernando Cobos Estudio Arquitectura SLP.  
Nº Registro Sociedad Colegiada: **90082**.

12

Fernando Cobos Guerra (23023.5 CSCAE),  
arquitecto director firmante



00676d74238030945907ea3de020d0e3



## 8. REVISIÓN DE PRECIOS Y FÓRMULA

### 1. REVISIÓN DE PRECIOS

Plazo de Ejecución de la Obra: **VEINTICUATRO (24) meses.**

Según el **Artículo 104 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre**, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, se establece el procedimiento para la revisión de precios. Según dicho artículo:

*Artículo 104. Procedimiento para la revisión de precios.*

1. En los contratos de obras y suministro de fabricación, cuando sea de aplicación la revisión de precios, se llevará a cabo aplicando a las fórmulas tipo aprobadas por el Consejo de Ministros los índices mensuales de precios aprobados por la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, con sujeción a lo dispuesto en los **artículos 103 a 107** de la Ley.

A los efectos del artículo 103,3 de la Ley, el autor del proyecto propondrá en la memoria, habida cuenta de las características de la obra, la fórmula polinómica que considere más adecuada de entre las correspondientes fórmulas tipo.

Cuando un proyecto comprenda obras de características muy diferentes, a las que no resulte adecuado aplicar una sola fórmula tipo general, podrá considerarse el presupuesto dividido en dos o más parciales, con aplicación independiente de las fórmulas polinómicas adecuadas a cada uno de dichos presupuestos parciales.

Si ninguna de las fórmulas tipo generales coincide con las características de la obra, el facultativo autor del proyecto, también a los efectos del artículo 103,3 de la Ley, propondrá la fórmula especial que estime adecuada.

2. En los restantes contratos, cuando resulte procedente la revisión de precios, se llevará a cabo mediante aplicación de los índices o fórmulas de carácter oficial que determine el órgano de contratación en el pliego de cláusulas administrativas particulares, en el que, además, se consignará el método o sistema para la aplicación concreta de los referidos índices o fórmulas de carácter oficial.

13

De acuerdo con la **Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público**, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, donde en su **artículo 103, modificado por la Ley 11/2023** de 8 de mayo, en su **artículo 103** dándose una nueva redacción al apartado 2 y 5:

*Artículo 103. Procedencia y límites.*

1. Los precios de los contratos del sector público solo podrán ser objeto de revisión periódica y predeterminada en los términos establecidos en este Capítulo...

2. Previa justificación en el expediente y de conformidad con lo previsto en el Real Decreto al que se refieren los artículos 4 y 5 de la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, la revisión periódica y predeterminada de precios sólo se podrá llevar a cabo en los contratos de obra, en los contratos de suministros de fabricación de armamento y equipamiento de las Administraciones Públicas, en los contratos de suministro de energía y en aquellos otros contratos en los que el período de recuperación de la inversión sea igual o superior a cinco años. Dicho período se calculará conforme a lo dispuesto en el Real Decreto anteriormente citado.

No se considerarán revisables en ningún caso los costes asociados a las amortizaciones, los costes financieros, los gastos generales o de estructura ni el beneficio industrial. Los costes de mano de obra de los contratos distintos de los de obra, suministro de fabricación de armamento y equipamiento de las Administraciones Públicas, se revisarán cuando el período



de recuperación de la inversión sea igual o superior a cinco años y la intensidad en el uso del factor trabajo sea considerada significativa, de acuerdo con los supuestos y límites establecidos en el Real Decreto.

No obstante, previa justificación en el expediente, podrá admitirse la revisión de precios en los contratos que no sean de obras, de suministros de fabricación de armamento y equipamiento de las Administraciones Públicas o de suministro de energía, aunque su período de recuperación de la inversión sea inferior a cinco años siempre que la suma de la participación en el presupuesto base de licitación del contrato de las materias primas, bienes intermedios y energía que se hayan de emplear supere el 20 por ciento de dicho presupuesto. En estos casos la revisión solo podrá afectar a la fracción del precio del contrato que representa dicha participación. El pliego deberá indicar el peso de cada materia prima, bien intermedio o suministro energético con participación superior al 1 por ciento y su respectivo índice oficial de revisión de precios. No será exigible para la inclusión en los pliegos de la fórmula de revisión a aplicar al precio del contrato la emisión de informe por el Comité Superior de Precios de Contratos del Estado.

3. En los supuestos en que proceda, el órgano de contratación podrá establecer el derecho a revisión periódica y predeterminada de precios y fijará la fórmula de revisión que deba aplicarse, atendiendo a la naturaleza de cada contrato y la estructura y evolución de los costes de las prestaciones del mismo.

4. El pliego de cláusulas administrativas particulares deberá detallar, en tales casos, la fórmula de revisión aplicable, que será invariable durante la vigencia del contrato y determinará la revisión de precios en cada fecha respecto a la fecha de formalización del contrato, siempre que la formalización se produzca en el plazo de tres meses desde la finalización del plazo de presentación de ofertas, o respecto a la fecha en que termine dicho plazo de tres meses si la formalización se produce con posterioridad.

5. Salvo en los contratos de suministro de energía, cuando proceda, la revisión periódica y predeterminada de precios en los contratos del sector público tendrá lugar en los términos establecidos en este capítulo, cuando el contrato se hubiese ejecutado, al menos, en el 20 por ciento de su importe y hubiese transcurrido un año desde su formalización. En consecuencia, el primer 20 por ciento ejecutado y el importe ejecutado en el primer año transcurrido desde la formalización quedarán excluidos de la revisión.

No obstante, la condición relativa al porcentaje de ejecución del contrato no será exigible a efectos de proceder a la revisión periódica y predeterminada en los contratos de concesión de servicios.

6. El Consejo de Ministros podrá aprobar, previo informe de la Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado y de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, fórmulas tipo de revisión periódica y predeterminada para los contratos previstos en el apartado 2.

A propuesta de la Administración Pública competente de la contratación, el Comité Superior de Precios de Contratos del Estado determinará aquellas actividades donde resulte conveniente contar con una fórmula tipo, elaborará las fórmulas y las remitirá para su aprobación al Consejo de Ministros.

Cuando para un determinado tipo de contrato, se hayan aprobado, por el procedimiento descrito, fórmulas tipo, el órgano de contratación no podrá incluir otra fórmula de revisión diferente a esta en los pliegos y contrato.

7. Las fórmulas tipo que se establezcan con sujeción a los principios y metodologías contenidos en el Real Decreto referido en el apartado 2 de la presente disposición reflejarán la ponderación en el precio del contrato de los componentes básicos de costes relativos al proceso de generación de las prestaciones objeto del mismo.

8. El Instituto Nacional de Estadística elaborará los índices mensuales de los precios de los componentes básicos de costes incluidos en las fórmulas tipo de revisión de precios de los contratos, los cuales serán aprobados por Orden del Ministro de Hacienda y Función Pública, previo informe del Comité Superior de Precios de Contratos del Estado.

Los índices reflejarán, al alza o a la baja, las variaciones reales de los precios de la energía y materiales básicos observadas en el mercado y podrán ser únicos para todo el territorio nacional o particularizarse por zonas geográficas.

Reglamentariamente se establecerá la relación de componentes básicos de costes a incluir en las fórmulas tipo referidas en este apartado, relación que podrá ser ampliada por Orden del Ministro de Hacienda y Función Pública, previo informe de la Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado cuando así lo exija la evolución de los procesos productivos o la aparición de nuevos materiales con participación relevante en el coste de determinados contratos o la creación de nuevas fórmulas tipo de acuerdo con lo dispuesto en esta Ley y su desarrollo. Los indicadores o reglas de determinación de cada uno de los índices que intervienen en las fórmulas de revisión de precios serán establecidos por Orden del Ministerio de Hacienda y Función Pública, a propuesta del Comité Superior de Precios de Contratos del Estado.

9. Cuando resulte aplicable la revisión de precios mediante las fórmulas tipo referidas en el apartado 6 de la presente disposición, el resultado de aplicar las ponderaciones previstas en el apartado 7 a los índices de precios, que se determinen conforme al apartado 8, proporcionará en cada fecha, respecto a la fecha y períodos determinados en el apartado 4, un



00676d74238039945907ea3de020d0e3

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacion/Doc?entidad=45165>

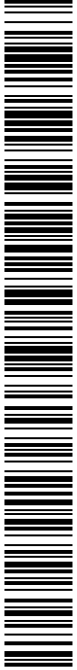


coeficiente que se aplicará a los importes líquidos de las prestaciones realizadas que tengan derecho a revisión a los efectos de calcular el precio que corresponda satisfacer.

10. Lo establecido en este artículo y en la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, se entenderá, en todo caso, sin perjuicio de la posibilidad de mantener el equilibrio económico en las circunstancias previstas en los artículos 270 y 290.

Según el citado artículo, en el **apartado 5**, dice que: “...cuando proceda, la revisión periódica y predeterminada de precios en los contratos del sector público tendrá lugar en los términos establecidos en este capítulo, cuando el contrato se hubiese ejecutado, al menos, en el 20 por ciento de su importe y hubiesen transcurrido **un año** desde su formalización. En consecuencia, el primer 20 por ciento ejecutado y los dos primeros años transcurridos desde la formalización quedarán excluidos de la revisión. No obstante, la condición relativa al porcentaje de ejecución del contrato no será exigible a efectos de proceder a la revisión periódica y predeterminada en los contratos de concesión de servicios.”

Habida cuenta de que el plazo previsto de ejecución de la obra es superior a un año, se entiende **que procede incorporar una propuesta de fórmula polinómica para la revisión de precios en este Proyecto de Construcción.**



00676d7423803945907ea3de020d0e3

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacion/Doc?entidad=45165>





## 2. FÓRMULA PROPUESTA

En el Real Decreto 1359/2011, de 7 de octubre, por el que se aprueba la relación de materiales básicos y las fórmulas-tipo generales de revisión de precios de los contratos de obras y de contratos de suministro de fabricación de armamento y equipamiento de las Administraciones Públicas, se propone la siguiente fórmula:

FÓRMULA 831. Obras de restauración de edificios

$$K_t = 0,01 \frac{B_t}{B_0} + 0,05 \frac{C_t}{C_0} + 0,01 \frac{E_t}{E_0} + 0,03 \frac{F_t}{F_0} + 0,02 \frac{L_t}{L_0} + 0,02 \frac{M_t}{M_0} + 0,02 \frac{P_t}{P_0} + 0,01 \frac{Q_t}{Q_0} + 0,08 \frac{R_t}{R_0} + 0,11 \frac{S_t}{S_0} + 0,04 \frac{T_t}{T_0} + 0,01 \frac{U_t}{U_0} + 0,02 \frac{V_t}{V_0} + 0,57$$

Donde:

- $K_t$  = Coeficiente teórico de revisión para el momento de ejecución t.
- $A_0$  = Índice de coste de aluminio en la fecha de licitación.
- $A_t$  = Índice de coste de aluminio en el momento de la ejecución t.
- $B_0$  = Índice de coste de materiales bituminosos en la fecha de licitación.
- $B_t$  = Índice de coste de materiales bituminosos en el momento de la ejecución t.
- $C_0$  = Índice de coste de cemento en la fecha de licitación.
- $C_t$  = Índice de coste de cemento en el momento de la ejecución t.
- $E_0$  = Índice de coste de energía en la fecha de licitación.
- $E_t$  = Índice de coste de energía en el momento de la ejecución t.
- $F_0$  = Índice de coste de focos y luminarias en la fecha de licitación.
- $F_t$  = Índice de coste de focos y luminarias en el momento de la ejecución t.
- $L_0$  = Índice de coste de materiales cerámicos en la fecha de licitación.
- $L_t$  = Índice de coste de materiales cerámicos en el momento de la ejecución t.
- $M_0$  = Índice de coste de madera en la fecha de licitación.
- $M_t$  = Índice de coste de madera en el momento de la ejecución t.
- $O_0$  = Índice de coste de plantas en la fecha de licitación.
- $O_t$  = Índice de coste de plantas en el momento de la ejecución t.
- $P_0$  = Índice de coste de productos plásticos en la fecha de licitación.
- $P_t$  = Índice de coste de productos plásticos en el momento de la ejecución t.
- $Q_0$  = Índice de coste de productos químicos en la fecha de licitación.
- $Q_t$  = Índice de coste de productos químicos en el momento de la ejecución t.
- $R_0$  = Índice de coste de áridos y rocas en la fecha de licitación.
- $R_t$  = Índice de coste de áridos y rocas en el momento de la ejecución t.
- $S_0$  = Índice de coste de materiales siderúrgicos en la fecha de licitación.
- $S_t$  = Índice de coste de materiales siderúrgicos en el momento de la ejecución t.
- $T_0$  = Índice de coste de materiales electrónicos en la fecha de licitación.
- $T_t$  = Índice de coste de materiales electrónicos en el momento de la ejecución t.
- $U_0$  = Índice de coste de cobre en la fecha de licitación.
- $U_t$  = Índice de coste de cobre en el momento de la ejecución t.
- $V_0$  = Índice de coste de vidrio en la fecha de licitación.
- $V_t$  = Índice de coste de vidrio en el momento de la ejecución t.
- $X_0$  = Índice de coste de materiales explosivos en la fecha de licitación.
- $X_t$  = Índice de coste de materiales explosivos en el momento de la ejecución t.

La fórmula es válida para los precios de todos los capítulos del presupuesto.



En Valladolid, a 05 de agosto de 2025.

Fernando Cobos Estudio Arquitectura SLP.

Nº Registro Sociedad Colegiada: **90082**.

Fernando Cobos Guerra (23023.5 CSCAE),  
arquitecto director firmante



00676d7423803945907ea3de020d0e3

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de  
Verificación en <https://sede.talavera.org/validacion/Doc?entidad=45165>





## 9. JUSTIFICACIÓN PRECIOS

**PROYECTO:** PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE RECUPERACIÓN DE LA MURALLA Y SUS RECORRIDOS. RECONEXIÓN DE LOS TRAMOS EL SALVADOR Y EL CHARCÓN Y ADECUACIÓN DE SU ENTORNO EN TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO).

**REDACTOR:** FERNANDO COBOS ESTUDIO ARQUITECTURA SLP

### SITUACIÓN:

Don Fernando Cobos Guerra, como representante de la empresa FERNANDO COBOS ESTUDIO ARQUITECTURA SLP, y arquitecto; CERTIFICA:

-Que es técnico competente para redactar este proyecto en todas sus definiciones y documentos.

-Que en la elaboración de la documentación de este proyecto no han participado empresas concretas a los efectos de lo establecido en el art. 70 LCSP.

### Costes directos

-Que el presupuesto se ha calculado con la base de precios vigente y válida para el ámbito de la obra. Los precios se han elaborado de acuerdo a convenios colectivos nacionales y a los precios de mercado de maquinaria y materiales, así como a la base propia de precios que ha desarrollado por su experiencia en obras similares y los rendimientos estimados a partir de la inspección y los ensayos y pruebas realizados en el propio edificio.

### Segregación de género

En la redacción del presente proyecto no se ha contemplado la segregación de género al no estar contemplada dentro del convenio colectivo de la construcción esta segregación. Por tanto, cualquier referencia a la designación de mano de obra que se hace en el presente proyecto es extensible tanto al género masculino como al femenino.

En Valladolid, a 05 de agosto de 2025.

Fernando Cobos Estudio Arquitectura SLP.

Nº Registro Sociedad Colegiada: **90082**.

Fernando Cobos Guerra (23023.5 CSCAE),  
arquitecto director firmante



00676d7423803945907ea3de020d0e3



PLAN DIRECTOR  
de la MURALLA  
TALAVERA  
de la REINA  
RECINTO PRINCIPAL

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE RECUPERACIÓN DE  
LA MURALLA Y SUS RECORRIDOS. RECONEXIÓN DE LOS  
TRAMOS EL SALVADOR Y EL CHARCÓN Y ADECUACIÓN DE  
SU ENTORNO EN TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

fernandocobosestudioarquitecturaslp



00676d74238030945907ea3de020d0e3

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacion/Doc?entidad=45165>



PLAN DIRECTOR  
de la MURALLA  
TALAVERA  
de la REINA  
RECINTO PRINCIPAL



Ayuntamiento de  
Talavera de la Reina

\_ MEMORIA ADMINISTRATIVA \_