



Relación de preguntas y respuestas de la nueva **ITC AEM-1 RD 355/2024**, de 2 de abril, de Ascensores, que regula la puesta en servicio, modificación, mantenimiento e inspección de los ascensores, así como el incremento de la seguridad del parque de ascensores existente.

Ascensores sin registrar	P1	¿Qué ocurre a partir del 1 de julio de 2024 con los ascensores que no se han registrado?
	R1	Hay un año de plazo para registrar aquellos ascensores que estén en funcionamiento y no estén inscritos en la Administración. Los procedimientos para tal fin están descritos en la disposición transitoria primera del reglamento. El procedimiento de registro es válido para cualquier tipo ascensor. Incluso para los anteriores al RD 1314/1997.



Subsanación defectos	P2	¿Puede otra empresa ajena al mantenimiento actual del ascensor ser contratada para la subsanación de defectos?
	R2	<p>Sí, es posible contratar a otra empresa para la subsanación de defectos en el mantenimiento de un ascensor.</p> <p>De acuerdo con el artículo 4.6 del RD 355/2024 el titular está obligado a contratar la subsanación de los defectos en plazo con una empresa habilitada. Sin embargo, puede elegir libremente la empresa conservadora siempre que esta esté habilitada para realizar el servicio. No es obligatorio que la empresa de mantenimiento sea la misma que instaló el ascensor o que lo conserva en la actualidad.</p>



Subsanación defectos	P3	¿Cuándo se entiende que un defecto ha sido subsanado?
	R3	<p>Se debe entender que un defecto ha sido subsanado cuando la empresa conservadora emite el certificado de subsanación correspondiente e informa dicha situación en la aplicación destinada a tal efecto, sin perjuicio de que el organismo de control que realizó la inspección deba realizar una segunda visita para la comprobación de dicha subsanación.</p> <p>La certificación de la empresa conservadora debe realizarse e informarse en la aplicación con anterioridad a la segunda visita de comprobación del OC, en su caso.</p>



Inspecciones	P4	¿Existe un plazo máximo para la realización de la inspección desde la contratación de esta por parte de la persona titular del ascensor? ¿Qué ocurre si el organismo de control contratado no tiene disponibilidad y vence el plazo máximo para la realización de la inspección?
	R4	Hay un plazo máximo de 3 meses para que la persona titular elija un OCA, lo contrate y este realice la inspección antes de que venza. Si el organismo de control autorizado (OCA) contratado no tiene disponibilidad y se vence el plazo máximo para la inspección, la normativa indica que, una vez transcurrido el plazo de vencimiento de la inspección sin haberse realizado esta, la empresa conservadora deberá dejar el dispositivo fuera de servicio. Esto es para garantizar la seguridad hasta que se realice la inspección. Es importante gestionar la inspección con suficiente antelación para evitar esta situación. Si se presenta un retraso por parte del OCA, se debe contactar con ellos para buscar una solución y, si es necesario, informar a las autoridades competentes sobre la situación para buscar una alternativa y evitar sanciones o la paralización del servicio.



Inspecciones	P5	Si la inspección por cambio de conservadora es anterior a la entrada en vigor de la próxima mantenedora, ¿Debería asistir al OC en esa inspección la saliente en cumplimiento de esta ITC?
	R5	<p>La inspección por cambio de conservadora debe realizarse antes del cambio efectivo de conservadora, por tanto, la fecha del certificado de inspección debe ser anterior a la de formalización del contrato de conservación.</p> <p>La conservadora que tenga el contrato en vigor deberá acompañar al organismo de control en la inspección, puesto que esta obligación está así establecida en la ITC. Por tanto, parece lógico que sea la conservadora saliente la que asista al organismo de control en la realización de dicha inspección.</p> <p>En el caso de existir un acta de inspección con defectos graves en periodo de subsanación de estos, al no poder intervenir otro Organismo de Control durante este periodo, y hasta la subsanación de los defectos, se admitirá para el cambio de conservador dicha acta de inspección con defectos graves.</p>



Inspecciones Iniciales	P6	¿Qué plazo tiene para pasar la inspección inicial un ascensor puesto en marcha antes de la entrada en vigor de la nueva ITC AEM-1?
	R6	Ninguno. Aquellos ascensores puestos en servicio con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva ITC AEM-1, no debían pasar inspecciones de organismo de control previas a su inscripción y puesta en servicio.



Defectos: Falta nivelación	P7	Falta de nivelación independientemente de que el ascensor sea de 1 o 2 velocidades
	R7	<p>La orden de 20 de febrero de 2014 ya establece entre las comprobaciones a realizar en todos los ascensores que la precisión de parada sea inferior a ± 20 mm siempre que la máquina sea de 2 velocidades o disponga de variador de frecuencia.</p> <p>El RD 355/2024 establece además que es obligatorio conseguir dicha precisión de parada incluso en los ascensores con máquinas de 1 velocidad, o en su caso cambiar la máquina para conseguir dicha precisión de parada.</p>



Mantenimiento	P8	¿Se permitirá el mantener un ascensor de 60 años de una velocidad adaptándole un variador?
	R8	<p>El requisito establecido en el RD 355/2024 es conseguir la precisión de parada indicada en el mismo, para ello deberán realizarse las modificaciones necesarias en el grupo tractor. Pero no necesariamente sustituir el mismo.</p> <p>Es muy probable que el grupo tractor de un ascensor de la antigüedad que indica no sea compatible con su adaptación a un variador de velocidad.</p>



Anexo VII	P9	Si al pasar una inspección periódica el OCA detecta que es necesario implantar alguna de las medidas de mejora de la seguridad establecida en el RD 355/2024 ¿Cómo debe de actuar?
	R9	<p>El OCA debe indicar en su acta de inspección y en la aplicación tal situación marcándola como “constatación” indicando los plazos que, en su caso indique el RD 355/2024 en su anexo VII.</p> <p>Si transcurrido el plazo indicado el titular no comunicase a la Administración que ha realizado la modificación necesaria, el órgano competente señalará de oficio tal circunstancia como defecto grave.</p> <p>A partir de esa fecha el titular dispondrá de 6 meses para la subsanación del defecto.</p>



Guías	P10	¿Qué se entiende por “resto” en la tabla de cambio de guías?
	R10	Hace referencia a aquellas guías que sean diferentes de las de madera o cilíndricas.



Anexo VII	P11	¿Las guías cilíndricas se sustituirán independientemente de que sean huecas? ¿La sustitución de guías sólo está referida a las que llevan acuñamiento?
	R11	Según el Anexo VII de la ITC AEM 1, la sustitución de guías se refiere a todas las guías de los ascensores, no solo a las que llevan acuñamiento. Los ascensores existentes, salvo aquellos catalogados como patrimonio histórico artístico, no deben tener guías de cabina o contrapeso que incorporen dispositivos paracaídas de tipos cilíndrica, de rail o de madera.



Anexo VII	P12	¿Se van a mantener los contrapesos guiados por cable?
	R12	<p>Según lo establecido en el apartado 7 (Contrapeso) del Anexo VII de la ITC AEM 1: Los ascensores existentes, salvo aquellos con marcado CE o catalogados como patrimonio histórico artístico, han de cumplir los apartados 5.4.11. y 5.7.1 de la norma UNE EN 81-20 para garantizar la seguridad del guiado del contrapeso y de las pesas que lo forman. Deberán adoptarse las medidas necesarias para que los contrapesos y su sistema de guiado puedan ser inspeccionados en todo el recorrido. En caso de masas de equilibrado o contrapesos situados en un hueco separado, estos deben cumplir lo especificado en el artículo 5.4 de la norma UNE EN 81-21.</p> <p>Por tanto, solamente en aquellos aparatos en los que el contrapeso discurre por un hueco separado siempre que cumplan con lo establecido en el artículo 5.4 de la norma UNE EN 81-21, podrán mantenerse los contrapesos guiados por cable, además de los exceptuados en el párrafo anterior.</p>



Modificaciones	P13	<p>Como debemos actuar con la nueva ITC, si no cambiamos guías, se ha eliminado el siguiente punto:</p> <p>9.4 Las modificaciones importantes, u otras sustituciones de distintos elementos, no podrán suponer la renovación completa del ascensor existente, sea en una o en varias etapas. Se aplicará el siguiente criterio:</p> <p>a) Siempre que se mantengan las guías de cabina del ascensor, o aun cambiándolas, si se sustituyen guías que no sean de perfil «T» por otras que sí lo sean, se considerará que se trata de una modificación parcial del ascensor, por lo que se regirá por la reglamentación que le fuera de aplicación, de acuerdo con el epígrafe 9.2 anterior.</p> <p>b) Cuando se cambien todos los componentes de un ascensor, salvo lo indicado en la letra a) respecto de las guías, se considerará que se produce una sustitución completa del aparato, y se aplicarán las prescripciones íntegras del apartado 4 de esta ITC, salvo que el órgano competente de la Comunidad Autónoma, en atención a situaciones objetivas excepcionales, establezca otra cosa.</p>
	R13	<p>Debe entenderse que lo establecido en el actual artículo 9.4 “<i>las modificaciones importantes, u otras sustituciones de distintos elementos, no podrán suponer la renovación completa del ascensor existente, sea en una o en varias etapas. Se aplicará el siguiente criterio</i>” Tiene el mismo efecto que lo establecido en el anterior artículo 9.4; por tanto, debe mantenerse el mismo criterio.</p>



Inspecciones	P14	¿A diferencia de la IPO, la inspección inicial la puede contratar el conservador?
	R14	Según la ITC AEM 1, la inspección inicial puede ser contratada por el conservador o la instaladora o la persona titular. Sin embargo, la inspección periódica no puede ser contratada en ningún caso por la empresa conservadora.



Inspecciones	P15	En caso de no disponer de la documentación necesaria para la Inspección Periódica Obligatoria, ¿qué puede ocurrir a partir del 1 de julio?
	R15	<p>Uno de los requisitos imprescindibles para considerar que un ascensor reúne las debidas garantías de seguridad es que este haya pasado la inspección periódica correspondiente. En caso contrario, la instalación no debería estar en funcionamiento, siendo el titular el responsable de que esto así ocurra.</p> <p>Es decir, para aquellos ascensores que a la entrada en vigor de la presente ITC tengan la inspección periódica caducada, o les caduque antes del 30 de septiembre de 2024, el titular de la instalación es el responsable de dejar la misma fuera de servicio, debiendo solicitar a la empresa conservadora su paralización.</p> <p>Para aquellos ascensores en los que la inspección caduque con posterioridad al 1 de octubre de 2024, la empresa conservadora estará a lo establecido en el Artículo 7:</p> <p><i>“Obligaciones de las empresas conservadoras de ascensores en relación con su actividad:</i></p> <p><i>6. Notificar al o la titular del aparato con antelación mínima de tres meses, de forma fidedigna, la fecha en la que corresponde realizar la próxima inspección periódica, haciéndole conocedor de que transcurrido el plazo de la inspección establecido se estará a lo indicado en el apartado 7.</i></p> <p><i>7. Dejar el aparato fuera de servicio y comunicar de forma fehaciente esta circunstancia, tanto al titular como al órgano competente en materia de industria de la comunidad autónoma en la que radica la instalación, dentro de las 24 horas siguientes, si transcurrido el plazo del vencimiento de la inspección periódica correspondiente no se hubiera realizado esta”.</i></p> <p>Entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2024, los conservadores deberán notificar al o la titular del aparato de forma fidedigna la fecha en la que corresponde realizar la próxima inspección periódica o, en su caso, informarles de que esta ya se encuentra caducada, y que el aparato deberá ser paralizado si el titular no ha contratado la inspección periódica antes de la fecha de caducidad de la inspección.</p> <p>Es decir, entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2024, la empresa conservadora solo debería dejar el aparato fuera de servicio por falta de inspección si ha realizado la notificación previa correspondiente y aun así el titular no ha contratado la inspección, aunque, en cualquier caso, puede dejarlo fuera de servicio por indicación del propio titular o si aprecia riesgo grave e inminente de accidente, hasta que no se realice la oportuna reparación (art. 7.5).</p>



Modificaciones	P16	En MI, si tienes Sistema de gestión de la calidad de modificaciones importantes, no requiere visita de una OCA previa puesta en servicio tras MI ¿correcto?
	R16	<p>Tal y como establece el RD 355/2024 en el apartado 3 del <i>Artículo 10. Ejecución de las modificaciones</i>; la conformidad de una Modificaciones Importantes (MI) de un ascensor con las prescripciones de esta ITC se llevará a cabo siguiendo uno de los procedimientos siguientes, a elección de su titular:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Examen de tipo, según anexo I, y control final, según anexo II.b) Verificación por unidad, según anexo III.c) Sistema de gestión de la calidad certificado por una entidad acreditada, según anexo IV. <p>Debido a que el certificado de conformidad relativo a los ensayos efectuados por un organismo notificado es requerido cuando la conformidad del ascensor se realiza de acuerdo con el Anexo IV (sistema de gestión de la calidad de modificaciones importantes); si una empresa tiene un Sistema de Gestión de la Calidad para las MI, es posible que no se requiera la visita de una Organismo de Control Autorizado (OCA) antes de la puesta en servicio tras una MI.</p>



Inspecciones	P17	En la ITC se dice que la inspección tras accidente, la inspección debe salir Sin Defectos. ¿Quedará el ascensor fuera de servicio hasta que se corrijan los posibles defectos, aunque no tengan nada que ver con el accidente?
	R17	Antes de la puesta en funcionamiento de un aparato que deba ser puesto fuera de servicio por haber sufrido un accidente con daños a las personas, a los animales de compañía o a la propia instalación, el/la titular deberá encargar una inspección con el alcance de una periódica, cuyo resultado deberá ser «favorable sin defectos» para poder poner de nuevo en servicio el ascensor. Los ascensores deben inspeccionarse, en este caso, por un organismo de control diferente del que realizó la última inspección periódica. El acta favorable sin defectos servirá para la puesta en servicio del ascensor, salvo que su puesta en servicio sea autorizada de manera expresa por la Administración.



Modificaciones	P18	¿Se analizarán mejoras a las instalaciones existentes fuera aparte de las mejoras de la ITC?
	R18	Si y en su caso se incluirían en el futuro desarrollo de la nueva ITC.



Modificaciones	P19	¿Puede una micro pyme subcontratar una MI a otra empresa mantenedora con técnico a tiempo completo?, ¿O tiene que ser siempre el titular? ¿Y una modificación no importante? ¿puede subcontratar?
	R19	<p>La única limitación que existe para la subcontratación está referida a la subcontratación del mantenimiento.</p> <p>Así, una empresa conservadora habilitada puede subcontratar una MI a otra empresa conservadora habilitada siempre que el titular esté debidamente informado y acepte la subcontratación por escrito, del mismo modo que debe de aceptar la subcontratación del servicio de mantenimiento.</p>



Inspecciones	P20	¿la IPO de cambio de conservador se podría realizar antes del cambio de mantenedora, pero en presencia sólo del nuevo conservador?
	R20	<p>De acuerdo con la ITC AEM-1 RD 355/2024 el titular debe comunicar de manera fehaciente a la empresa saliente la fecha en la que causará baja el contrato de mantenimiento con tiempo suficiente.</p> <p>Si la empresa hiciese caso omiso o expresase la negativa o imposibilidad de realizar dicha inspección; el titular, tras comunicar a la Administración dicha circunstancia adjuntando la documentación que lo acredite, podrá indicar al Organismo de Control Habilitado que puede realizar la inspección de cambio de mantenedora el primer día de vigencia del nuevo contrato siendo acompañado por la mantenedora entrante.</p> <p>En el plazo establecido la empresa conservadora entrante comunicará a la Administración el alta del aparato en su cartera de mantenimiento aportando la documentación establecida.</p>



Titular	P21	El titular del ascensor coge mucho más protagonismo en esta ITC, ¿Se va a hacer alguna campaña informativa por parte de la Administración a los titulares, o tendrá que ser el conservador quien informe de estos cambios?
	R21	Independientemente de las actuaciones que pueda llevar a cabo la Administración para la divulgación de esta nueva ITC, según el artículo 4.2 del Decreto 5/2014 de 28 de enero, por el que se establece el procedimiento para el mantenimiento de los ascensores y para la realización de las inspecciones periódicas de los mismos, las empresas conservadoras tienen la obligación de informar por escrito al titular de los cambios de legislación que le afecten.



Inspecciones	P22	¿Después de una inspección con resultado desfavorable, y con el ascensor paralizado, la nueva inspección tendrá que ser completa y sin defectos? ¿Tendría que ser realizada por el mismo OCA?
	R22	<p>Si la paralización es causada por la existencia de un defecto muy grave, el mismo OCA que lo detectó deberá realizar una inspección completa tras la subsanación del defecto muy grave que causó la paralización.</p> <p>Si la paralización es el resultado de la no subsanación de defectos graves transcurrido el plazo de 6 meses desde la fecha de inspección, la actuación deberá ser de acuerdo con el párrafo anterior. Esto es, el mismo OCA deberá de realizar una inspección completa.</p>