



RD 355 / 2024

NUEVA ITC AEM-1

NUEVAS PRESCRIPCIONES Y OBLIGACIONES



REAL DECRETO 355/2024: Nueva ITC AEM-1

DISPOSICIONES
PREVIAS

I.
DISPOSICIONES
GENERALES

II
PUESTA EN
SERVICIO

III.
MANTENIMIENTO

IV.
MODIFICACIONES

V.
OBLIGACIONES.
ACCIDENTES

V.
INSPECCIONES

REAL DECRETO 355/2024: Nueva ITC AEM-1

DISPOSICIONES
PREVIAS

I.
DISPOSICIONES
GENERALES

II
PUESTA EN
SERVICIO

III.
MANTENIMIENTO

IV.
MODIFICACIONES

V.
OBLIGACIONES.
ACCIDENTES

V.
INSPECCIONES

DISPOSICIONES PREVIAS

- Disposición adicional tercera:
 - Obligaciones en materia de información y reclamaciones:
 - Art. 22 y 23 de ley 17/2009 sobre libre acceso a actividades
 - Ley general de defensa de los consumidores
- Disposición adicional cuarta:
 - Establece que hay que implantar las medidas del anexo VII y su tramitación (modificación)



DISPOSICIONES PREVIAS

- Disposición adicional sexta:
 - Obligación de disponer de un plan de mantenimiento a todo el parque existente.
- Disposición adicional séptima:
 - Manual de funcionamiento (dos años).



0. Disposiciones previas

0.1. Adicionales

0.2. Transitorias

DISPOSICIONES PREVIAS



- Disposición Transitoria primera:
 1. Los ascensores existentes se registrarán por la reglamentación de su puesta en el mercado, salvo mantenimiento, inspecciones y modificaciones, Y ADAPTACIONES PARA LA MEJORA DE LA SEGURIDAD.
 2. Si no se pueden implantar las medidas del anexo VII, se solicita exoneración:
 - Solicitud
 - Justificación
 - Medidas de seguridad equivalentes
 - Informe favorable de OCA



BASQUE COUNTRY

0. Disposiciones previas

0.1. Adicionales

0.2. Transitorias

DISPOSICIONES PREVIAS



- Disposición Transitoria primera:
 3. Existentes introducidos en el mercado sin registrar:
 1. Con los requisitos de cuando fueron puestos en el mercado
 2. Plazo de inscripción 1 año
 3. Ascensores sin marcado CE, anteriores al RD 1314/97, un certificado de técnico titulado de empresa mantenedora.
 1. Planos
 2. Memoria de cálculos
 3. Certificado de inspección periódica favorable de OC



BASQUE COUNTRY

REAL DECRETO 355/2024: Nueva ITC AEM-1

DISPOSICIONES
PREVIAS

I.
DISPOSICIONES
GENERALES

II
PUESTA EN
SERVICIO

III.
MANTENIMIENTO

IV.
MODIFICACIONES

V.
OBLIGACIONES.
ACCIDENTES

V.
INSPECCIONES

DISPOSICIONES GENERALES

0. Disposiciones
previas
0.1. Adicionales
0.2. Transitorias

1. Disp. Generales

Art. 1: Objeto. Sin novedades

Art. 2: Definiciones:

- Ascensor
- Instalador
- Introducción en el mercado. Vs. Puesta en servicio.
- Mantenimiento
- Registro de mantenimiento
- Avería
- Accidente



BASQUE COUNTRY

REAL DECRETO 355/2024: Nueva ITC AEM-1

DISPOSICIONES
PREVIAS

I.
DISPOSICIONES
GENERALES

II
PUESTA EN
SERVICIO

III.
MANTENIMIENTO

IV.
MODIFICACIONES

V.
OBLIGACIONES.
ACCIDENTES

V.
INSPECCIONES

PUESTA EN SERVICIO

Art. 3.1. : Puesta en servicio

- a) El titular o su representante
- b) Dispone de la documentación:
 - a) Ficha técnica
 - b) Declaración CE o UE de conformidad
 - c) Manual de funcionamiento
 - d) Contrato de mantenimiento
 - e) Actas de ensayo relacionadas con el control final (previa a la declaración CE de conformidad)
 - f) Certificado de inspección favorable de OCA
- c) El RAE debe incorporarse a la documentación anterior



PUESTA EN SERVICIO

Art. 3.2. : Condiciones técnicas y excepciones

- a) Deben cumplir con las condiciones de los Reales decretos que transponen las directivas correspondientes.
- b) En concreto si no se puede cumplir con el apartado 2.2 del anexo I del RD 203/2016
 - a) Edificios nuevos; criterio general siempre se puede cumplir
 - b) Existentes, reconocimiento de la situación
 - a) Si quien presenta la solicitud es la instaladora debe presentar la representación otorgada por el titular.



BASQUE COUNTRY

0. Disposiciones previas

0.1. Adicionales

0.2. Transitorias

1. Disp. Generales

REAL DECRETO 355/2024: Nueva ITC AEM-1

DISPOSICIONES
PREVIAS

I.
DISPOSICIONES
GENERALES

II
PUESTA EN
SERVICIO

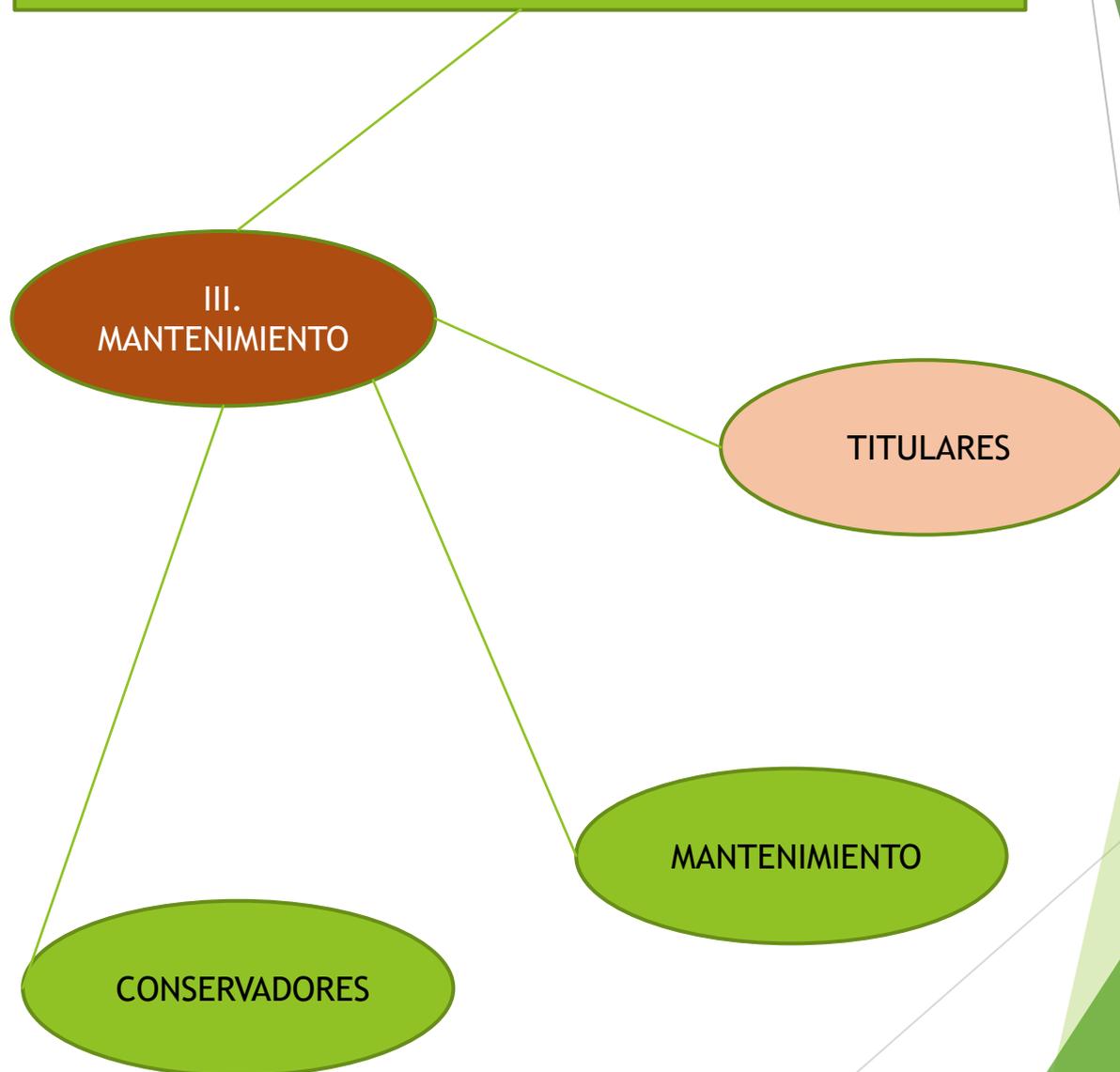
III.
MANTENIMIENTO

IV.
MODIFICACIONES

V.
OBLIGACIONES.
ACCIDENTES

V.
INSPECCIONES

REAL DECRETO 355/2024: Nueva ITC AEM-1



TITULARES

Art. 4 :

- a) Permitir el uso del ascensor sólo cuando tenga un contrato de mantenimiento en vigor.
- b) Entregar el registro de mantenimiento de la empresa saliente a la empresa entrante para que lo mantenga actualizado.
- c) Solicitar la puesta fuera de servicio cuando tenga conocimiento de que el uso del aparato no es seguro.
- d) Comunicar al conservador los accidentes y si no se atienden a la autoridad competente.
- e) Actuar de acuerdo con las indicaciones de la empresa conservadora.



BASQUE COUNTRY

0. Disposiciones previas

0.1. Adicionales

0.2. Transitorias

1. Disp. Generales

2. Mantenimiento

1. Titulares

TITULARES

Art. 4 :

- f) Contratar las inspecciones a tiempo.
- g) Contratar con una empresa habilitada la reparación de los defectos de inspección en plazo.
- h) Solicitar la puesta fuera de servicio cuando tenga conocimiento de que el uso del aparato no es seguro.
- i) Dejar fuera de servicio temporal:
 - Procedimiento
 - Si tres meses, revisión anual mantenimiento. Si traspasa periodos, IPO
- i) Conservar el registro de mantenimiento del



TITULARES

Art. 4 :

j) Conservar el registro de mantenimiento,

- Toda la doc. del ascensor
- Partes de mantenimiento
- Certificados de inspección

k) Facilitar a la entrante copia de la documentación

l) Comunicar a la saliente de forma fehaciente, fecha del cambio



BASQUE COUNTRY

0. Disposiciones
previas

0.1. Adicionales

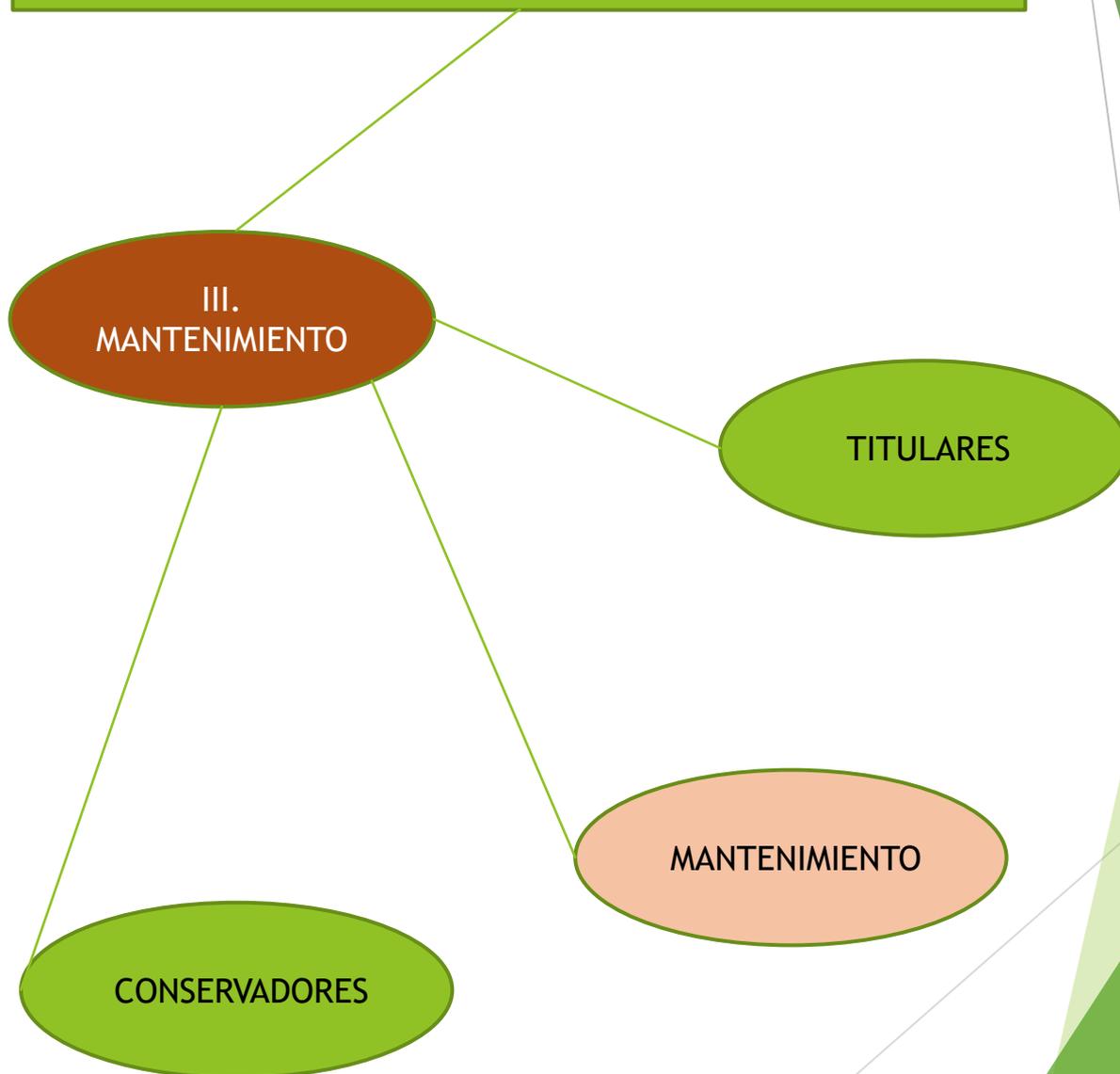
0.2. Transitorias

1. Disp. Generales

2. Mantenimiento

1. Titulares

REAL DECRETO 355/2024: Nueva ITC AEM-1



TITULARES

Art. 5 :

- a) Empresas habilitadas
- b) Criterios generales : UNE 58720
- c) Plan de mantenimiento
 - EL conservador para cada ascensor
 - Incluye:
 - Actuaciones mínimas (58720)
 - Tiempo estimado
 - Personal a emplear
 - A disposición de la Administración



BASQUE COUNTRY

0. Disposiciones previas

0.1. Adicionales

0.2. Transitorias

1. Disp. Generales

2. Mantenimiento

1. Titulares

2. Real. Mant.

TITULARES

Art. 5 :

d) Plazo:

- Unifamiliares: 4 meses
- Resto : 1 mes
- Pueden considerarse unifamiliares:
 - Uso residencial
 - Servicio a una planta
 - Titular una persona física
 - Previa solicitud



BASQUE COUNTRY

0. Disposiciones previas

0.1. Adicionales

0.2. Transitorias

1. Disp. Generales

2. Mantenimiento

1. Titulares

2. Real. Mant.

TITULARES

Art. 5 :

e. Registro de operaciones:

- Boletín (10 días):
 - Fecha, hora inicio y final
 - Identificación de la empresa y la persona
 - Nº RAE
 - Relación de trabajos y comprobaciones realizadas
 - Firma del conservador
 - Debe ser trazable
 - Soporte físico salvo acuerdo



BASQUE COUNTRY

0. Disposiciones previas

0.1. Adicionales

0.2. Transitorias

1. Disp. Generales

2. Mantenimiento

1. Titulares

2. Real. Mant.

TITULARES

0. Disposiciones previas

0.1. Adicionales

0.2. Transitorias

1. Disp. Generales

2. Mantenimiento

1. Titulares

2. Real. Mant.

Art. 5 :

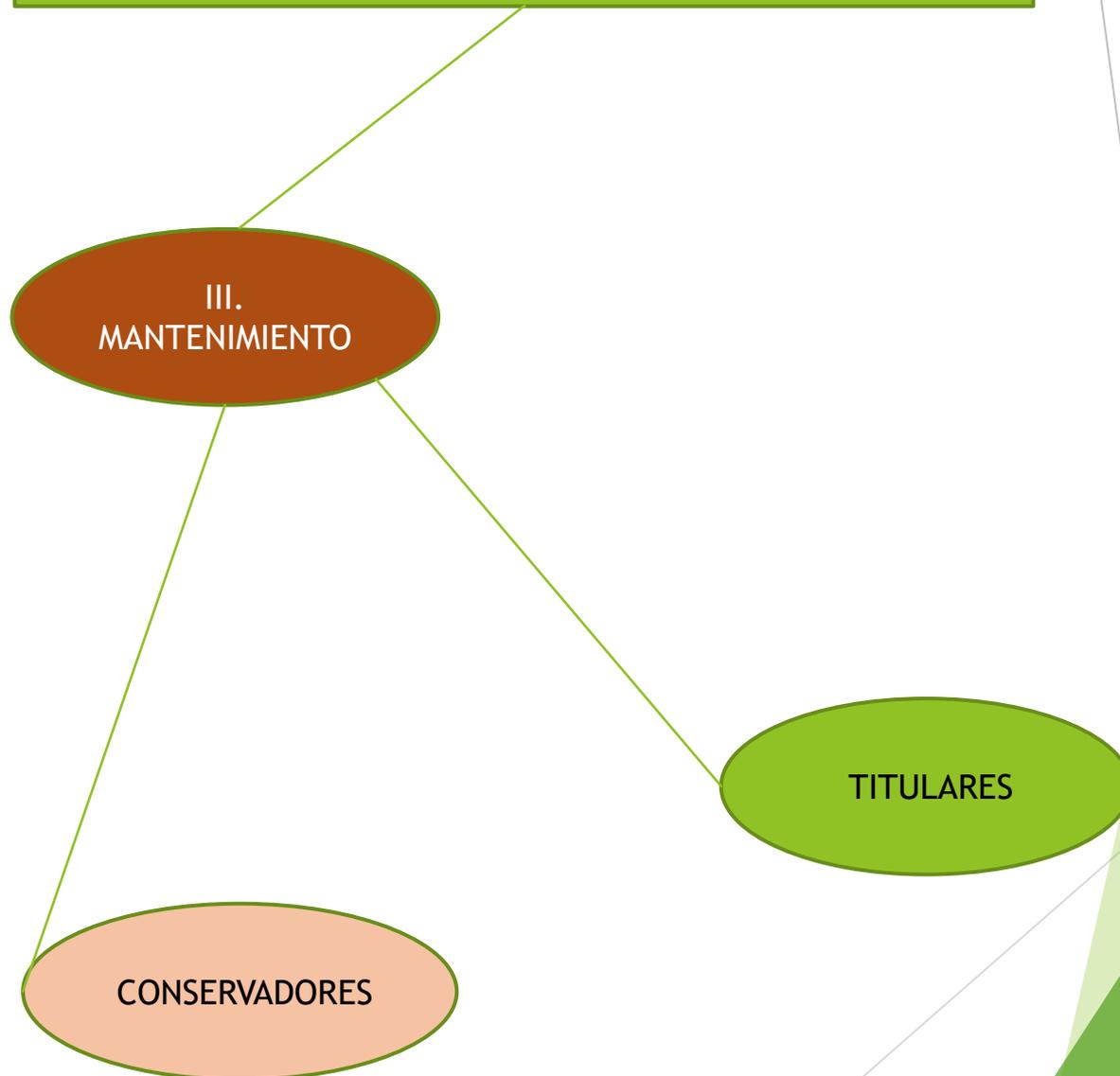
e. Registro de operaciones:

- La empresa conservadora debe mantener actualizado el registro.
- Lo debe entregar al titular al finalizar el contrato.
- **La documentación debe ser mantenida por el titular durante toda su vida útil**
- Al dejar el mant. Conservar doc. Siguiente IPO



BASQUE COUNTRY

REAL DECRETO 355/2024: Nueva ITC AEM-1



EMPRESAS CONSERVADORAS

Art. 6 :

a) Requisitos:

a) Mismos requisitos.

b) NOVEDAD: Mycropymes.

a) Posibilidad: técnico a tiempo parcial

b) No podrán hacer modificaciones importantes



BASQUE COUNTRY

0. Disposiciones previas

0.1. Adicionales

0.2. Transitorias

1. Disp. Generales

2. Mantenimiento

1. Titulares

2. Real. Mant.

3. Conserva.

EMPRESAS CONSERVADORAS

Art. 7 : OBLIGACIONES

- a) Poner en funcionamiento los ascensores y mantenerlos de acuerdo con la ITC
- b) Garantizar asistencia en 24 h,
 - a) Inmediato si hay personas atrapadas.
- c) Informar por escrito al titular de elementos a reparar.
- d) Garantizar operaciones, 2 años.
- e) Poner fuera de servicio el ascensor si:
 - a) Aprecia riesgo grave de accidente
 - b) No se hace la inspección en plazo; 24 h.
- f) Notificar al titular la fecha de inspección 3 meses



EMPRESAS CONSERVADORAS

Art. 7 :

- g) Accidente: Comunicación en 24 a Administración.
- h) Mantener el libro de mantenimiento actualizado
- i) Altas y bajas de cartera : 30 días
 - a) Altas:
 - Nombre y Razón Social
 - Fecha de entrada en vigor
 - Copia del contrato de mante.
 - Nº del contrato de mantenimiento
 - Fecha de la última IPO, nº de acta y OC
 - b) Bajas:
 - Nombre y Fecha de baja
 - Documento acreditativo de la com.



BASQUE COUNTRY

0. Disposiciones
previas

0.1. Adicionales

0.2. Transitorias

1. Disp. Generales

2. Mantenimiento

1. Titulares

2. Real. Mant.

3. Conserva.

EMPRESAS CONSERVADORAS

Art. 7 :

- j) Presentar a Administración IPO de OCA 30 días antes de la entrada en vigor.
- k) Presenciar y colaborar en las IPO
- l) Elaborar el plan de mantenimiento de cada ascensor
- m) Subcontratación de mant.
 - Sólo de parte del parque
 - Con autorización expresa del titular
 - En el libro registro de cada ascensor
- n) Facilitar la programación mensual de mantenimiento



BASQUE COUNTRY

0. Disposiciones previas

0.1. Adicionales

0.2. Transitorias

1. Disp. Generales

2. Mantenimiento

1. Titulares

2. Real. Mant.

3. Conserva.

EMPRESAS CONSERVADORAS

Art. 7 :

- o) Comunicar el desmantelamiento de un aparato
- p) Al rescindir un contrato, dejar el aparato en condiciones de ser mantenido y los códigos para el acceso a la programación.
- q) Dejar la comunicación bidireccional, en el estado en el que se permitió la introducción en el mercado.



BASQUE COUNTRY

0. Disposiciones

previas

0.1. Adicionales

0.2. Transitorias

1. Disp. Generales

2. Mantenimiento

1. Titulares

2. Real. Mant.

3. Conserva.

REAL DECRETO 355/2024: Nueva ITC AEM-1

DISPOSICIONES
PREVIAS

I.
DISPOSICIONES
GENERALES

II
PUESTA EN
SERVICIO

III.
MANTENIMIENTO

IV.
MODIFICACIONES

V.
OBLIGACIONES.
ACCIDENTES

V.
INSPECCIONES

MODIFICACIONES

Art. 9 :

- a) Listado pormenorizado de modificaciones importantes.
- b) Prescripciones Normas armonizadas
- c) Si no es posible, justificarlo en expediente
- d) Modificación ≠ Sustitución en fases
- e) Apagado de luces ≠ modificación



BASQUE COUNTRY

0. Disposiciones
previas

0.1. Adicionales

0.2. Transitorias

1. Disp. Generales

2. Mantenimiento

1. Titulares

2. Real. Mant.

3. Conserva.

3. Modificaciones

1. Modific.

MODIFICACIONES

Art. 10 :

a) Agente:

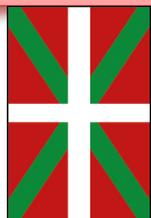
- Instalador, sus ascensores
- Fabricante, sus ascensores
- Empresa conservadora

b) Comunicar el inicio de la modificación al conser.

c) Conformidad de la modificación importante:
anexos I a IV

d) Resto: certificado de la conservadora

e) Finalizada: comunicar a la administración



BASQUE COUNTRY

0. Disposiciones
previas

0.1. Adicionales

0.2. Transitorias

1. Disp. Generales

2. Mantenimiento

1. Titulares

2. Real. Mant.

3. Conserva.

3. Modificaciones

1. Modific.

2. Ejecución

REAL DECRETO 355/2024: Nueva ITC AEM-1

DISPOSICIONES
PREVIAS

I.
DISPOSICIONES
GENERALES

II
PUESTA EN
SERVICIO

III.
MANTENIMIENTO

IV.
MODIFICACIONES

V.
OBLIGACIONES.
ACCIDENTES

V.
INSPECCIONES

INSPECCIONES

Art. 11 :

a) Agente: OCA

b) Tipos de inspección:

- Iniciales
- Periódicas
- Otro tipo

• **INICIALES:**

- OC diferente al ON
- Resultado favorable SIN DEFECTOS
- No deben repetirse ensayos ya realizados



BASQUE COUNTRY

0. Disposiciones
previas

0.1. Adicionales

0.2. Transitorias

1. Disp. Generales

2. Mantenimiento

1. Titulares

2. Real. Mant.

3. Conserva.

3. Modificaciones

1. Modific.

2. Ejecución

4. Inspecciones

1. Iniciales

INSPECCIONES

Art. 11 :

- **PERIODICAS**

- Periodicidad
 - Ind. Y publica concurrencia: 2 años
 - > 20 viviendas o 4 plantas: 4 años
 - Resto: 6 años

- Define pública concurrencia

- Uso principal del edificio

- **OTRAS**

- Accidentes: Posibilidad de OC
- Alcance: la parte accidentada



BASQUE COUNTRY

INSPECCIONES

Art. 11 :

- **PROC. PREVIO**

- Conser: Comunicar al titular con 3 meses
 - Fecha límite
 - Advertencia de paralización
- OC:
 - Comunicación a cons. y a titular
 - Administración: programa con una semana
- DOC. PREVIA:
 - RAE, Expediente técnico
 - Copia de última IPO y registro de mante.



BASQUE COUNTRY

0. Disposiciones
previas

0.1. Adicionales

0.2. Transitorias

1. Disp. Generales

2. Mantenimiento

1. Titulares

2. Real. Mant.

3. Conserva.

3. Modificaciones

1. Modific.

2. Ejecución

4. Inspecciones

1. Iniciales

2. Periodicas

INSPECCIONES

Art. 11 :

- **CRITERIOS TÉCNICOS**

- Une 192008-1 y 2; o protocolo autonómico equiv. (Manual IPO)
- Defectos: sin cambios
- Calificación:
 - Favorable s o c defectos leves
 - Desfa. Con defectos graves /Etiqueta cond.
 - Desfa. Def. muy graves = FUERA DE SERVICIO



BASQUE COUNTRY

0. Disposiciones previas

0.1. Adicionales

0.2. Transitorias

1. Disp. Generales

2. Mantenimiento

1. Titulares

2. Real. Mant.

3. Conserva.

3. Modificaciones

1. Modific.

2. Ejecución

4. Inspecciones

1. Iniciales

2. Periodicas

3. Criterios

INSPECCIONES

Art. 11 :

- **CRITERIOS TÉCNICOS**

- Plazo de entrega de los certificados: 15 días
- Defectos por falta de mantenimiento:
 - El OC debe comunicar a la Administración
 - Expediente sancionador



BASQUE COUNTRY

0. Disposiciones previas

0.1. Adicionales

0.2. Transitorias

1. Disp. Generales

2. Mantenimiento

1. Titulares

2. Real. Mant.

3. Conserva.

3. Modificaciones

1. Modific.

2. Ejecución

4. Inspecciones

1. Iniciales

2. Periodicas

3. Criterios

REAL DECRETO 355/2024: Nueva ITC AEM-1

DISPOSICIONES
PREVIAS

I.
DISPOSICIONES
GENERALES

II
PUESTA EN
SERVICIO

III.
MANTENIMIENTO

IV.
MODIFICACIONES

V.
OBLIGACIONES.
ACCIDENTES

V.
INSPECCIONES

INSPECCIONES

Art. 12 : INFORMACION TITULARES

- Obligación de cons. De informar al titular de sus obligaciones.

Art. 13: **ACCIDENTES E INCIDENTES**

- Definición
- Comunicación al cons.
- Conservador a administración
 - Iden. de inst., titular y empresa
 - Comunicación del titular
 - Descripción daños
 - Fecha de última IPO
- Antes de la PS, IPO por OC favorable



BASQUE COUNTRY

0. Disposiciones previas

1. Disp. Generales

2. Mantenimient

3. Modificacion

4. Inspecciones

5. Otras Obliga.

0. Disposiciones
previas

1. Disp.
Generales

2. Mantenimient

3. Modificacion

4. Inspecciones

5. Otras Obliga.

INSPECCIONES



Art. 13: **ACCIDENTES E INCIDENTES**

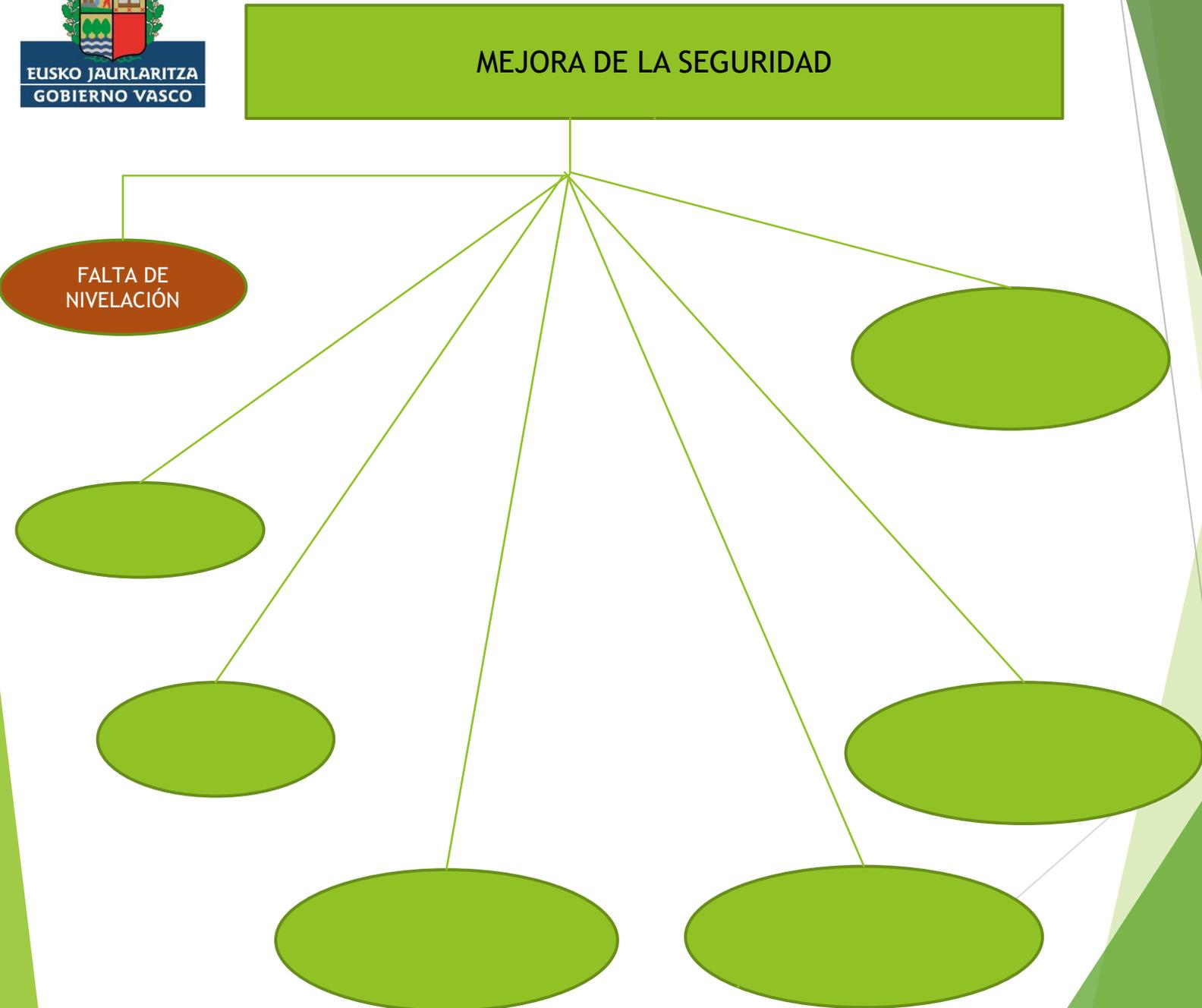
- INCIDENTE: Cuando no requiere intervención cons.
- Tras . Comunicación: reparación
- Puesta fuera de servicio si NO SEGURO



BASQUE COUNTRY

MEJORA DE LA SEGURIDAD

FALTA DE NIVELACIÓN



0. Disposiciones
previas

1. Disp.
Generales

2. Mantenimient

3. Modificacion

4. Inspecciones

5. Otras Obliga.

MEDIDAS DE LA SEGURIDAD



NIVELACIÓN DEFICIENTE

OBJETIVO: Conseguir nivelación UNE EN 81-20

- a) Si accidente, plazo 6 meses.
Recomendación variador velocidad

- b) Si en inspección se mide valores diferentes a la UNE. Plazo 1 año

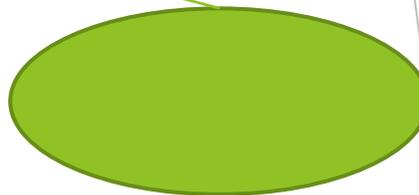
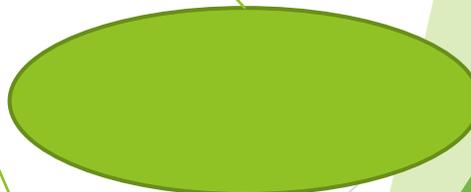
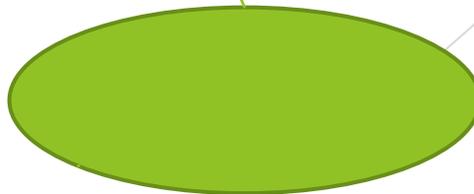
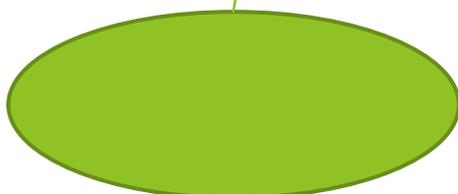
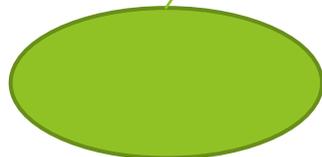


BASQUE COUNTRY

MEJORA DE LA SEGURIDAD

PROTECCION
DE USUARIOS

FALTA DE
NIVELACIÓN



MEDIDAS DE LA SEGURIDAD

PROTECCIÓN DE USUARIOS AL CIERRE DE PUERTAS

a) Si puertas automáticas,
desde 25mm hasta 1600.

Condicionada

Plazo: 6 meses si accidente

1 año tras inspección



BASQUE COUNTRY

0. Disposiciones
previas

1. Disp.
Generales

2. Mantenimient

3. Modificacion

4. Inspecciones

5. Otras Obliga.

0. Disposiciones
previas

1. Disp.
Generales

2. Mantenimient

3. Modificacion

4. Inspecciones

5. Otras Obliga.

MEDIDAS DE LA SEGURIDAD



PROTECCIÓN DE USUARIOS A MOV. INCONTROL.

Obligación en los ascensores que cambien el grupo tractor y su maniobra

No hay plazos.

No depende de IPOs



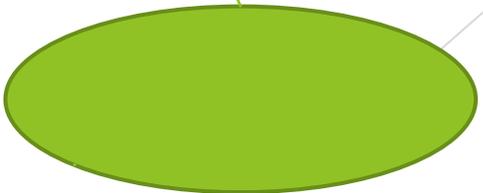
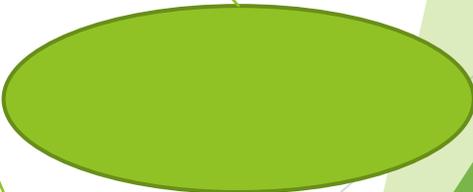
BASQUE COUNTRY

MEJORA DE LA SEGURIDAD

COMUNICACION
BIDIRECCIONAL

FALTA DE
NIVELACIÓN

PROTECCIÓN
DE USUARIOS



0. Disposiciones
previas

1. Disp.
Generales

2. Mantenimient

3. Modificacion

4. Inspecciones

5. Otras Obliga.

MEDIDAS DE LA SEGURIDAD



COMUNICACIÓN BIDIRECCIONAL

Obligación de instalación de comunicación bidireccional de sistema accesible

Plazo: 1 año tras IPO



BASQUE COUNTRY

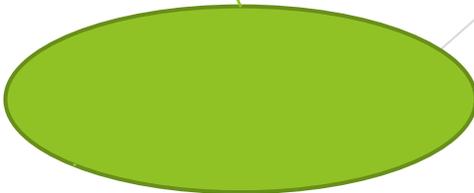
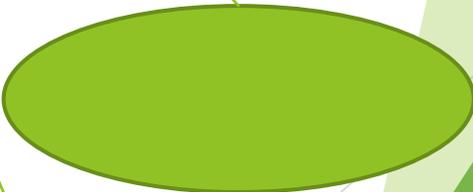
MEJORA DE LA SEGURIDAD

SUSTITUCIÓN DE
GUÍAS

FALTA DE
NIVELACIÓN

PROTECCIÓN
DE USUARIOS

COMUNICACIÓN
BIDIRECCIONAL



0. Disposiciones previas

1. Disp. Generales

2. Mantenimient

3. Modificacion

4. Inspecciones

5. Otras Obliga.

MEDIDAS DE LA SEGURIDAD



SUSTITUCIÓN DE GUÍAS

Objetivo: Sustituir guías cilíndricas, de railo de madera

FECHA DE INSTALACIÓN	MADERA, CILINDRICAS	RESTO
PS < 6/09/1952	3 AÑOS	6 AÑOS
6/9/1952 < PS < 1/4/1967	3 AÑOS	6 AÑOS
PS > 1/4/1967	10 AÑOS	



BASQUE COUNTRY

MEJORA DE LA SEGURIDAD

CONTRAPESO

FALTA DE
NIVELACIÓN

PROTECCIÓN
DE USUARIOS

COMUNICACIÓN
BIDIRECCIONAL

SUSTITUCIÓN DE
GUÍAS

DISPOSITIVOS DE
CONTROL DE
CARGA



0. Disposiciones previas

1. Disp. Generales

2. Mantenimient

3. Modificacion

4. Inspecciones

5. Otras Obliga.

MEDIDAS DE LA SEGURIDAD



CONTRAPESO

Objetivo: Garantizar seguridad de guiado y las pesas

Plazo:

FECHA DE INSTALACIÓN	MADERA, CILINDRICAS	RESTO
PS < 6/09/1952	3 AÑOS	6 AÑOS
6/9/1952 < PS < 1/4/1967	3 AÑOS	6 AÑOS
PS > 1/4/1967	10 AÑOS	



BASQUE COUNTRY

MEJORA DE LA SEGURIDAD

OTRAS

FALTA DE
NIVELACIÓN

PROTECCIÓN
DE USUARIOS

COMUNICACIÓN
BIDIRECCIONAL

SUSTITUCIÓN DE
GUÍAS

CONTRAPESO

DISPOSITIVOS DE
CONTROL DE
CARGA

0. Disposiciones
previas

1. Disp.
Generales

2. Mantenimient

3. Modificacion

4. Inspecciones

5. Otras Obliga.

MEDIDAS DE LA SEGURIDAD



OTRAS MEDIDAS: RD 57/2005

Siguen en vigor.

Deben instalarse, señalándose como defecto en las IPO.

Plazo: el de la IPO



BASQUE COUNTRY

DISTINTIVO INSPECCIONES

Próxima inspección	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026				
INSPECCION ASCENSOR	PERIÓDICA ●											
Organismo de control Nº:	Nº R.A.E.:											
LOGO ORGANISMO DE CONTROL	FAVORABLE (Con defectos leves) ●											
Nº de certificado	DEFAVORABLE (Con defectos graves) ●											
Fecha inspección												

Próxima inspección	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026				
INSPECCION ASCENSOR	PERIÓDICA ●											
Organismo de control Nº:	Nº R.A.E.:											
LOGO ORGANISMO DE CONTROL	FAVORABLE (Con defectos leves) ●											
Nº de certificado	DEFAVORABLE (Con defectos graves) ●											

ASCENSORES - INSPECCIÓN PERIÓDICA	
INSPECCION ASCENSOR	PERIÓDICA ●
Organismo de control Nº:	Nº R.A.E.:
LOGO ORGANISMO DE CONTROL	DEFAVORABLE FUERA DE SERVICIO
Nº de certificado	
Fecha inspección	



Eskerrik asko