

Movilidad Vertical

Normativa a tener en consideración



IFMATM España
Chapter

International Facility Management Association



Introducción

En estas líneas queremos hacer una pequeña síntesis normativa sobre los ascensores, resaltando los aspectos fundamentales y que más afectarán al mundo del Facility Management en relación con la nueva Inspección Técnica Complementaria (RD 355/2024 del 2 de Abril) que entró en vigor el 1 de Julio del presente año. Según estimaciones del Ministerio de Industria, esta nueva ITC, tendrá un impacto de más de 700 millones de euros en los próximos 7 años.

Como sabemos, los ascensores son elementos indispensables en la gestión integral de los edificios y tienen una normativa específica. El hecho de conocerla, nos ayudará a tomar mejores decisiones en un sector donde múltiples empresas fabricantes, instaladoras y/o mantenedoras os pueden ayudar a conseguir un servicio óptimo para vuestros clientes.

En primer lugar, enunciaremos las normativas más relevantes que nos aplican (en muchos casos son trasposiciones de normativas europeas) y posteriormente nos adentraremos en las implicaciones técnicas y económicas que puedan afectarnos en nuestro día a día a modo de conclusiones.

Contenido principal

En España, la normativa aplicable a los ascensores se basa en una combinación de regulaciones nacionales y europeas, destinadas a garantizar la seguridad y el buen funcionamiento de estos equipos. Las principales normativas y regulaciones que regían la instalación, mantenimiento e inspección de ascensores en España son las siguientes:

- 1. Reglamento de Aparatos de Elevación y Manutención** (Real Decreto 8/2013, de 8 de febrero):
 - ▶ Este reglamento establece las condiciones de seguridad y los requisitos técnicos que deben cumplir los ascensores y otros equipos de elevación y manutención. Detalla las responsabilidades de los fabricantes, instaladores, mantenedores y propietarios.
- 2. Norma UNE-EN 81:**
 - ▶ Es la norma europea que especifica las reglas de seguridad para la construcción e instalación de ascensores de nueva instalación. Las partes más relevantes son:
 - **UNE-EN 81-20:** Reglas de seguridad para la construcción e instalación de ascensores. Ascensores para personas y cargas. Parte 20: Ascensores de personas y cargas.
 - **UNE-EN 81-50:** Reglas de seguridad para la construcción e instalación de ascensores. Parte 50: Reglas de diseño, cálculos, exámenes y ensayos de los componentes del ascensor.
- 3. Real Decreto 57/2005, de 21 de enero:**
 - ▶ Regula las condiciones para la accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los bienes y servicios a disposición del público, incluyendo los ascensores.
- 4. Directiva de Ascensores 2014/33/UE:**
 - ▶ Directiva europea que regula la seguridad de los ascensores y sus componentes de seguridad. Fue transpuesta al derecho español mediante el Real Decreto 203/2016, de 20 de mayo.
- 5. Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo:**
 - ▶ Regula la instalación, mantenimiento, inspección y seguridad de los equipos a presión, incluyendo los ascensores hidráulicos.
- 6. Inspecciones periódicas:**
 - ▶ Los ascensores deben ser sometidos a inspecciones periódicas por Organismos de Control Autorizados (OCA). La frecuencia de estas inspecciones varía según el uso del ascensor (residencial, comercial, etc.), pero generalmente es cada cuatro años para edificios residenciales y cada dos años para edificios públicos o de uso intensivo.

7. Reglamento de seguridad en las máquinas (Real Decreto 1644/2008, de 10 de octubre):

- ▶ Regula los requisitos esenciales de seguridad y salud relativos al diseño y fabricación de las máquinas, aplicable a los ascensores cuando corresponda.

Estas normativas se complementan con otras disposiciones locales y autonómicas que pueden establecer requisitos adicionales según la comunidad autónoma o el municipio.

Además, existe una “convivencia” con el Código Técnico de la Edificación para la instalación de nuevos ascensores.

Es esencial para los fabricantes, instaladores, mantenedores y propietarios de ascensores estar al tanto de estas regulaciones para garantizar la conformidad y la seguridad de los usuarios.

Por otro lado, quisiera adentraros (si no lo estáis ya), en lo que considero especialmente relevante de la nueva ITC. Hay novedades. Esta normativa deroga los RD 88/2013, RD 57/2005 así como el Reglamento de Aparatos Elevadores.

Hablamos del nuevo **Real Decreto 355/2024 del pasado 2 de abril** (publicado el 13 de abril) donde se aprueba la Instrucción Técnica Complementaria **ITC AEM 1 Ascensores de Reglamento de Aparatos de Elevación y Mantenimiento**, regula la puesta en servicio, modificación, mantenimiento y las inspecciones obligatorias para mejorar la seguridad del parque de ascensores, puesto que la versión de 2013 ya ha quedado “desfasada”. El espíritu de esta normativa es equiparar en términos de seguridad los equipos con una mayor vida útil en relación con los equipos de nueva instalación a los que les aplica la UNE. EN. 81/20 y UNE. EN. 81/50.

En España tenemos casi 1.1 millones de ascensores según la Federación Empresarial Española de Ascensores (FEEDA), y más del 50% supera los 20 años. En este contexto se ha aprobado finalmente, tras un dilatado proceso, la ITC mencionada para mejorar la seguridad de los equipos más antiguos de nuestro país. Una ITC que entró en vigor el **1 de julio de 2024**. Además, el Ministerio de Industria publicará **una guía complementaria** para clarificar algunos puntos que puedan ser objeto de interpretación o “encauzar” la pragmática diaria en la aplicación de la norma.

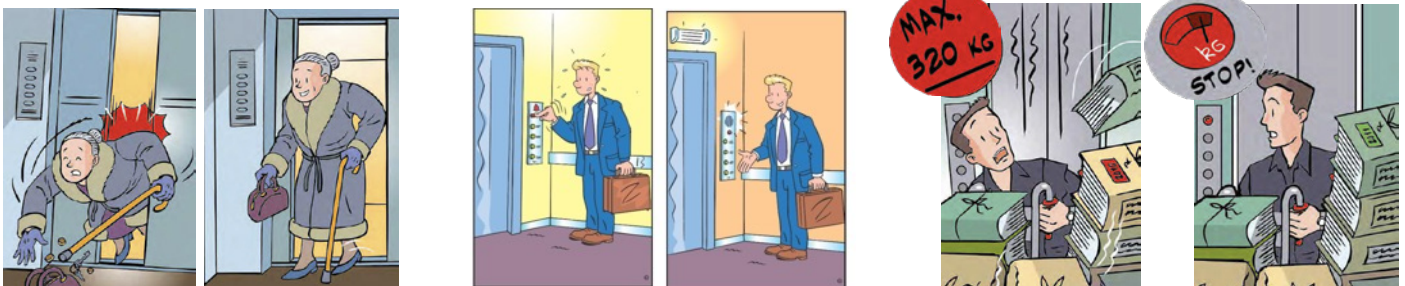
¿Cómo puede afectarnos?

ENTIDAD AFECTADA	DISPOSICIÓN	PLAZO
Empresas conservadoras	Deben disponer de un plan de mantenimiento para cada tipo de ascensor con el que trabajen, conforme al artículo 5.3	1 año
	Todo ascensor en mantenimiento debe disponer de un manual de funcionamiento, conforme al Anexo VIII	2 años
Propietarios o titulares	Los ascensores deberán someterse a las adaptaciones necesarias que les sean de aplicación para incrementar su seguridad, conforme al Anexo VII. Si no es posible técnicamente, deberá presentarse justificación técnica y medidas alternativas, soportadas por un informe favorable de un organismo de control	Según adaptación
	Deben registrarse los ascensores que estén funcionando sin el registro pertinente. Si el ascensor no dispone de marcado CE, se requiere certificado y memoria técnica, emitidos por la empresa conservadora, y un certificado de inspección periódica favorable	1 año
Organismos de control	Deben actualizar su acreditación	1,5 años

En relación a los cambios de elementos de seguridad:

Intentamos clarificar mediante gráficos y tablas:

DEFICIENCIAS	NUEVOS REQUISITOS	PLAZOS
Desprotección de los usuarios frente a golpes de las puertas automáticas	Todas las puertas automáticas deben incorporar un dispositivo de protección que cubra la apertura, al menos, desde 25mm hasta 1600mm de altura	<ul style="list-style-type: none"> • 6 meses, desde accidente • 1 año desde primera inspección periódica (PIP)
Ausencia de comunicación bidireccional en cabina	Es obligatorio disponer de un equipo de comunicación bidireccional que garantice que los usuarios puedan pedir auxilio a un centro de rescate, en caso de atrapamiento	<ul style="list-style-type: none"> • 1 año desde PIP
Desprotección frente a la sobrecarga	Los ascensores deben incorporar un dispositivo que impida el funcionamiento del ascensor en caso de sobrecarga en cabina, conforme a EN 81-20 5.12.1.2.	<ul style="list-style-type: none"> • 1 año desde PIP • Cuadro se cambie el cuadro de maniobra



DEFICIENCIAS	NUEVOS REQUISITOS	PLAZOS
<p>Nivelación deficiente</p>	<p>Se requiere precisión de parada de $\pm 10\text{mm}$ y precisión de nivelación de $\pm 0\text{mm}$. Las deceleraciones no deben ser superiores al valor de la gravedad (9.8m/s^2)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 6 meses, desde accidente • 1 año desde PIP, en ascensores de 1 velocidad • Cuando se cambie el grupo tractor
<p>Desprotección frente a movimientos incontrolados con puertas abiertas</p>	<p>Se requieren medios efectivos que eviten el movimiento incontrolado del ascensor con las puertas abiertas</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Sólo cuando se cambien grupo tractor/impulsor y maniobra
<p>Desprotección frente a movimientos incontrolados en desplazamientos en subida</p>	<p>Se requieren medios efectivos que eviten la sobrevelocidad en subida</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Sólo cuando se cambien grupo tractor y maniobra



DEFICIENCIAS	NUEVOS REQUISITOS	PLAZOS
Guías, de cabina o contrapeso, cilíndricas huecas o de madera, con uso de paracaídas	Deben reemplazarse por guías de acero convencionales (salvo en ascensores catalogados como patrimonio histórico-artístico, en los que deberá reducirse al 50% su carga nominal)	<ul style="list-style-type: none"> Ascensores instalados antes del 06/09/1952: 3 años a partir de PIP Ascensores instalados entre el 06/09/1952 y el 01/04/1967: 3 años a partir de PIP Ascensores instalados después del 01/04/1967: 10 años a partir de PIP
Guías, de cabina o contrapeso, cilíndricas macizas o de rail, con uso de paracaídas	Deben reemplazarse por guías de acero convencionales (salvo en ascensores catalogados como patrimonio histórico-artístico, en los que deberá reducirse al 50% su carga nominal)	<ul style="list-style-type: none"> Ascensores instalados antes del 06/09/1952: 6 años a partir de PIP Ascensores instalados entre el 06/09/1952 y el 01/04/1967: 8 años a partir de PIP Ascensores instalados después del 01/04/1967: 10 años a partir de PIP
Contrapeso fuera del hueco	El contrapeso debe ser inspeccionable en todo su recorrido	<ul style="list-style-type: none"> 10 años a partir de PIP



NOTA: PIP significa Primera Inspección Técnica Obligatoria.

En relación al servicio:

▶ **Manual de funcionamiento**

Es un documento que debe tener la propiedad desde la instalación de los equipos, en caso de no encontrarse, la empresa mantenedora tiene que elaborar uno para que obligatoriamente esté en la finca. Como decimos, en caso de no disponer de dicho documento, debe elaborarlo la empresa de mantenimiento en el plazo máximo de dos años.

▶ **Registro de operaciones de mantenimiento**

Este punto en muchos casos ya se cumplía con la trazabilidad de los partes, las páginas web donde podéis ver en tiempo real avisos, preventivos, correctivos, facturas; o mediante los propios informes que en muchos casos las empresas de ascensores os reportamos.

▶ **Nuevas revisiones de Organismos Externos Autorizados (OCAS)**

- Cuando instalemos un nuevo ascensor, durante su puesta en marcha, se requerirá de la intervención de dos organismos (notificado y de control).
- Cuando hagamos modificaciones importantes (modernizaciones) de los ascensores, debiendo cumplir la EN81-20, podemos hacernos la siguiente pregunta ¿qué son modificaciones importantes?
 - La velocidad nominal
 - La carga nominal
 - La masa de la cabina
 - El recorrido o el número de paradas
 - Sustituciones de elementos esenciales como la maniobra, la máquina, la polea tractora, las puertas, el limitador de velocidad, las guías, los pistones, los bloques de válvulas, etc.
- Cada vez que haya un cambio de mantenedor, en los 30 días antes al cambio del mismo, se deberá pasar una OCA. Muchas empresas de ascensores, cuando entramos en las instalaciones o los propios facilities, realizamos informes "0" para hacer una evaluación inicial del estado de las instalaciones. Estos informes, ahora deben ir acompañados con anterioridad de la participación de una OCA.

¿Existen excepciones o aplicaciones especiales?

La norma guarda un régimen especial para los ascensores considerados como patrimonio histórico, donde siempre se deben estudiar las medidas alternativas de seguridad.

¿Cuáles son las obligaciones del titular?

Este es un punto taxativo y que no todos los titulares conocen. Las obligaciones del titular son:

- ▶ Entregar documentación y registro de modificaciones a las empresas de mantenimiento.
- ▶ Son los titulares los que tienen la obligación y responsabilidad de detener el uso inmediato de un ascensor por accidente o dejarlo fuera de servicio, por indicaciones de OCA o la empresa de mantenimiento.
- ▶ Aceptar las subsanaciones que proponga una empresa mantenedora ante temas de seguridad. En caso de darse discrepancias de criterio de idoneidad o valoración económica, se puede contratar un organismo externo que lo evalúe y “consolide” criterio.

En cifras, ¿qué significa para las propiedades?

- ▶ 400.000 equipos se verán afectados por pesacargas, displays o conexiones.
- ▶ 179.000 tendrán que mejorar su comunicación bidireccional
- ▶ 5.000 ascensores deberán mejorar en cuanto a limitadores, máquinas, pesacargas o guías.
- ▶ Se estima un impacto de 708 millones de euros en 7 años
- ▶ Los costes medios pueden ir desde los 2.000€ a los 18.000€, según estimaciones generalizadas de nuestro departamento. El Ministerio de Industria y Turismo ha compartido unas estimaciones económicas (orientativas). Ver en el siguiente [link](#).

Conclusiones

Desde el ente legislador se intenta mejorar la seguridad de uno de los mayores parques de ascensores de Europa y uno de los más envejecidos de nuestro entorno (más del 50% de los ascensores tienen más de 20 años). Era una medida necesaria y que llevaba varios años barruntándose en diferentes borradores y discusiones de los entes implicados, pero que ya está aquí y corresponde abordarla con la mayor responsabilidad posible.

Para el mundo del Facility Management, ¿en qué creo que afectará más? Lo hará en:

- ▶ **Documentación y Registros:** Se van a requerir registros más detallados y exhaustivos del mantenimiento e inspecciones realizados. Esto implicará un aumento en las tareas administrativas y la necesidad de sistemas de gestión documental más avanzados. De hecho, debe ser creado el manual de mantenimiento de los equipos.
- ▶ **Formación del Personal:** El personal encargado del mantenimiento y operación de las empresas de gestión integral del edificio pueden necesitar formación adicional para cumplir con los nuevos requisitos. Esto incluye tanto a los técnicos de mantenimiento como al personal de gestión de las instalaciones.
- ▶ **Inversiones Iniciales:** La implementación de las nuevas normativas puede requerir inversiones significativas en la actualización de los ascensores. **Estos aspectos se deben revisar en los contratos públicos respecto a las consideraciones de los pliegos o en los contratos mercantiles entre las partes si son de carácter privado. Este aspecto conviene que sea debidamente resaltado.**
- ▶ **Costes Operativos:** Los costes de mantenimiento y operación pueden aumentar debido a la necesidad de cumplir con los requisitos más estrictos de la ITC. Recordar, por ejemplo, que es la propiedad la que debe contratar la OCA para las inspecciones periódicas obligatorias.
- ▶ **Selección de Proveedores:** Los Facility Managers deberéis aseguraros de que los proveedores de servicios de mantenimiento y equipos de elevación cumplan con los nuevos requisitos normativos. Esto puede implicar la renegociación de contratos existentes o la selección de nuevos proveedores, así como relaciones más directas con OCAs.
- ▶ **Auditorías y Evaluaciones:** Es probable que se necesiten auditorías más frecuentes y detalladas de los proveedores para garantizar el cumplimiento continuo con la ITC.

- ▶ **Interrupciones en el Servicio:** Las actualizaciones y mantenimientos más frecuentes o exhaustivos pueden provocar interrupciones en el servicio de los ascensores, lo que afectará la operación diaria de los edificios gestionados.
- ▶ **Comunicación con los Usuarios:** Será importante establecer una comunicación efectiva con los usuarios de los edificios para informarles sobre los cambios y posibles interrupciones causadas por la implementación de la nueva ITC.

En resumen, la aplicación de la nueva ITC del Real Decreto 355/2024 implicará una serie de ajustes y adaptaciones para los servicios de Facility Management. Aunque estos cambios pueden representar un desafío inicial en términos de costes y gestión, también ofrecen la oportunidad de mejorar la seguridad, eficiencia y calidad del mantenimiento de los ascensores y otros equipos de elevación.

El sector de las empresas de ascensores llevamos tiempo preparando kits de sustitución de componentes para democratizar y hacer más accesible el cumplimiento de la normativa.

También quisiera resaltaros que las reparaciones, modernizaciones o modificaciones de los equipos requieren de un asesoramiento pormenorizado, y pueden darse diferentes soluciones ante una situación técnica determinada. Debéis apoyaros en las empresas de mantenimiento de ascensores o en los propios organismos externos autorizados para conseguir el mejor asesoramiento de cara a vuestros inmuebles en gestión.

En definitiva, para garantizar el cumplimiento de la seguridad reglada para nuestras instalaciones es fundamental estar informado, generar un mejor criterio y conseguir un asesoramiento por parte de los actores implicados en los servicios de mantenimiento.



IFMA España, el capítulo español de la International Facility Management Association, se creó en enero de 2011. Su objetivo es promover el conocimiento del Facility Management y del valor añadido que aporta al mundo empresarial y a la sociedad esta disciplina. Su presidente es Enrique Carrero.

El Facility Management es una función organizativa que integra las personas, los espacios de trabajo y los procesos, dentro del entorno del inmueble, con el propósito de mejorar la calidad de vida de las personas y mejorar la productividad de su actividad principal. ISO 41011 – 2017

Para conseguirlo existe la figura de los Facility Managers; que son los profesionales encargados de gestionar todos aquellos aspectos que hacen que organizaciones y empresas sean más eficientes y productivas en oficinas, instalaciones, industrias, e infraestructuras públicas y/o privadas, etc. El perfil de asociado es el de profesionales independientes, Facility Managers de empresas y empresas proveedoras de servicios, de consultoría o clientes.

IFMA España promueve tres líneas estratégicas: celebración de eventos centrados en áreas específicas de alto interés profesional donde también se potencie el networking; convertirse en un espacio para compartir conocimiento y experiencia vinculado al FM y, en tercer lugar, una apuesta por la investigación (Research) que aporte valor a toda la comunidad de gestión integral de bienes y servicios. Para alcanzar este último objetivo, IFMA España cuenta con varias comisiones de trabajo especializadas y que funcionan como grupos de trabajo colaborativos en donde compartir el conocimiento es la máxima principal.

DOCUMENTO PROPIEDAD DE

Comisión de Trabajo: FM por Sectores

Sponsor: Guillermo Montis



AUTOR

Jesús Alberto Remesal Sánchez

Madrid Business Manager

MP ASCENSORES

Agradecimientos al equipo de IFMA España por su interés en dar visibilidad normativa a los cambios en el sector de los ascensores, especialmente en este mes de julio de 2024 dedicado a la movilidad.

Julio, 2024

Cualquier información, gráficos o fotografías publicadas, no podrán ser reproducidas o parcialmente sin el consentimiento expreso de la asociación.

Esta publicación ha sido editada por IFMA España.

©2024 IFMA ESPAÑA

Para más información: info@ifma-spain.org

ILUSTRACIONES ©2008 European Lift Association (ELA)

