PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE APARATOS ELEVADORES MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO.

1.- OBJETO.

Será objeto de este contrato la prestación de Servicio de Mantenimiento de los Aparatos Elevadores (ascensores y plataforma vertical hidráulica y ascensor semicabinado), a riesgo y ventura del adjudicatario, instalados en la Catedral de Santa María y edificios anejos de calle cuchillería (87 a 103 de Vitoria-Gasteiz) recogidos en anexo I según condiciones especificadas en el presente pliego y en el pliego de prescripciones administrativas.

El presente pliego de prescripciones técnicas (en adelante PPT) tiene por objeto definir las condiciones técnicas que han de ser tenidas en cuenta en la contratación de los trabajos de mantenimiento de dichos aparatos elevadores.

El servicio a contratar tiene la finalidad de mantener en todo momento las instalaciones de los distintos aparatos elevadores, en perfecto estado de funcionamiento, mediante la ejecución las operaciones y tareas necesarias y adecuadas, entendiéndose en todo caso que los requisitos exigidos en estos pliegos tienen la consideración de mínimos o básicos.

En las operaciones y tareas a desarrollar en la ejecución del servicio que se pretende contratar se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia.

Se aplicará el Real Decreto 355/2024, de 2 de abril, por el que se aprueba la Instrucción Técnica Complementaria ITC AEM 1 «Ascensores" del Reglamento de Aparatos de Elevación y Manutención, aprobado por Real Decreto 2291/1985, de 8 de noviembre.

No obstante, si durante la ejecución del contrato, se promulgasen nuevas normas o se modificasen alguna de las vigentes a fecha de redacción del presente PPT, el adjudicatario vendrá obligado a su cumplimiento en los términos dispuestos por las mismas.

2.- AMBITO DE APLICACIÓN. INSTALACIONES INCLUIDAS

Lo que se especifica en el presente pliego técnico será de aplicación a la totalidad de aparatos elevadores relacionados en el ANEXO I de este pliego.

La Empresa Adjudicataria se compromete al mantenimiento y conservación de las instalaciones señaladas en el Anexo I de este Pliego incluidos los cuartos de máquinas, huecos y fosos, en perfecto estado de funcionamiento y limpieza de modo que eviten o disminuyan las averías o fallos que interrumpan o dificulten su operatividad.

El mantenimiento de estas instalaciones incluirá, básicamente, las siguientes tareas como mínimo:

- Inspección operativa.
- Mantenimiento preventivo *de las partes mecánicas, hidráulicas, en su caso, y eléctrico-electrónicas que componen los aparatos.*
- Mantenimiento correctivo.
- Mantenimiento de cuartos de máquinas, huecos y fosos.

Se observará lo dispuesto en artículo 8 RD355/2024de 2 de abril sobre conservador/a de ascensores

3.- DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS A REALIZAR POR EL MANTENEDOR

ALCANCE Y DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO

El servicio a contratar tendrá la consideración de SERVICIO A TODO RIESGO para todos los aparatos elevadores relacionados en el ANEXO I de este pliego.

Se define Servicio a Todo Riesgo o integral (preventivo, correctivo y legal), como el servicio prestado para la conservación, explotación y mantenimiento con los fines establecidos en este Pliego de Prescripciones Técnicas incluyendo todas las revisiones periódicas, materiales de mantenimiento, materiales de reposición, y metodología, así como también incluirá un sistema de información "on line" de datos de mantenimiento de cada aparato elevador.

Así descrito en este servicio de mantenimiento integral, estarán incluidas, con carácter general, las siguientes prestaciones:

- revisar y mantener las partes mecánicas y eléctricas que componen los aparatos elevadores como puertas, cerraduras, elementos de seguridad, cables de tracción, suspensiones, grupos tractores, frenos, motores y relés del cuadro de maniobra. Se dedicará especial atención a los elementos de seguridad.
- engrasar todos aquellos elementos que por su naturaleza y trabajo lo precisen, utilizando lubricantes y grasas adecuadas al uso específico, limpiando los componentes para asegurar su puesta a punto.

A título meramente enunciativo y no limitativo se enumeran las principales tareas y actividades a desarrollar:

En cabina y rellanos:

Información al responsable de la instalación.

Colocación de cartel de aviso de instalación en revisión. Comprobación visual del alumbrado y accesorios internos.

Comprobación de pulsadores.

Comprobación del cierre de puertas de ascensor y de cada uno de los pisos.

En cuartos de máquinas:

Comprobación visual de alumbrado, ventilación.

Comprobación de la existencia de palanca de freno e instrucciones en caso de paro fortuito.

Comprobar el estado de poleas y cables de tracción.

Comprobación de niveles de aceite y su reposición si fuere necesario. Comprobar motor, tambor de freno y estado de ferodos.

Comprobar funcionamiento de los elementos de los cuadros de maniobra y variadores de frecuencia. Limpieza de los cuartos de máquinas.

Trabajos mínimos en hueco:

Engrase de guías y comprobación de funcionamiento de engrasadores. Revisiones de contactos eléctricos y enclavamientos mecánicos.

Revisión visual de poleas.

Revisión visual de contrapeso.

Revisión de dispositivos finales de carrera de seguridad e información de hueco.

Operaciones mínimas en foso del elevador:

Comprobar funcionamiento pulsador de parada stop de foso. Comprobar estado polea tensora.

Revisar contactos eléctricos de seguridad.

Comprobar estado y limpieza de zapatas inferiores de cabina. Limpieza de foso.

La frecuencia de estas tareas, o aquellas otras que las empresas licitadoras estimen conveniente desarrollar, deberán quedar definidas en la planificación del servicio de mantenimiento dentro de la documentación a aportar en la oferta técnica.

PLAN DE SEGURIDAD Y SALUD

Se estará a lo que disponga la legislación vigente en materia de prevención de riesgos de accidentes laborales y enfermedades profesionales, durante la ejecución de los trabajos de mantenimiento y reparación que se realicen en los ascensores objeto de este contrato.

VISITAS DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO

El Mantenedor cuidará de verificar metódicamente el conjunto de la instalación, como mínimo con la periodicidad establecida en la Reglamentación vigente y de acuerdo con el Plan de Mantenimiento entregado.

Los trabajos consistirán en la revisión, engrase, ajuste, reparación y/o sustitución de las piezas visibles o previsiblemente deterioradas, incluso antes de que su estado pueda ocasionar averías o anomalías en el funcionamiento del aparato, y en especial cualquier circunstancia que pueda afectar a la seguridad de las personas y de la instalación.

En la medida requerida, se prestará especial atención a:

- Comprobación del funcionamiento y ajuste de la unidad de tracción, medios de suspensión, caja del reductor, frenos, polea y tambor de tracción, cables, polea de desvío, puertas exteriores e interiores, guías de cabina y contrapeso, paracaídas, limitador de velocidad, etc.

- Comprobación y ajuste de las condiciones de viaje de los ascensores, en especial de su precisión de parada.

- Verificación funcional de la conexión, maniobra, monitorización y demás equipos de seguridad, displays y equipo de iluminación.

- Comprobación de funcionamiento y estado general de los ascensores.

- Revisión del nivel de aceite de la unidad de tracción.

- Revisión del dispositivo de comunicación bidireccional, instalación y funcionamiento.

  En cada revisión, se procederá a la lubricación y limpieza de todos los elementos que por su naturaleza o características lo requieran, utilizando lubricantes específicos de calidad adecuada, para cada elevador.

  Dos veces al año, se procederá a la limpieza de la suciedad acumulada en el cuarto de máquinas, el techo de la cabina y el foso del hueco.

  Todo el material empleado para estos servicios será a cargo del Mantenedor.

El Mantenedor conservará en su poder, la documentación correspondiente justificativa de las fechas de visita, resultado de las revisiones de conservación, elementos sustituidos e incidencias que se consideren dignas de mención, entregándola a la Fundación Catedral Santa María, cuando le sea requerido.

La empresa conservadora deberá realizar las revisiones presenciales de mantenimiento preventivo de los ascensores, al menos, en los plazos siguientes: cada mes, no pudiendo transcurrir menos de 20 días ni más de 45 días entre cada revisión presencial de mantenimiento.

MANTENIMIENTO CORRECTIVO. AVERÍAS.

Se entiende como mantenimiento correctivo las actuaciones a realizar sobre los equipos como consecuencia de la detección de averías o anomalías en el normal funcionamiento del aparato elevador, y tendentes a conseguir que el equipo quede en funcionamiento normal tras la intervención.

Independientemente de las operaciones periódicas de mantenimiento, la empresa adjudicataria quedará obligada a realizar, sin cargo adicional, cuantas visitas le sean requeridas por aviso de avería. Para ello deberá contar, con un servicio de asistencia permanente que cubra de 8 a 21 horas de lunes a viernes y de 9 a 18 horas los sábados, domingos y festivos los 365 días del año.

En el importe contractual estarán incluidos los costes que se pudieran derivar de los desplazamientos, mano de obra y repuestos objeto de cobertura en la subsanación de las averías que pudieran producirse, de modo que la Fundación Catedral Santa María no estará obligado a abonar al adjudicatario cantidad alguna por estos conceptos. El Mantenedor sustituirá a su cargo, las piezas defectuosas del aparato elevador que se relacionan a continuación. Si éstas no se fabrican o comercializan en el momento de su sustitución, se emplearán otras similares, de igual o mayor prestación.
De igual modo, las piezas que resulten objeto de sustitución o reparación conforme al acta de inspección periódica realizada por un OCA.

COBERTURA ASCENSORES RECOGIDOS EN ANEXO I
(RAE nº 120211,12012,120244,120493, 120586 y 122028 y RAE 122701y 122655)

Durante la vida útil y cuando sea necesario para mantener las instalaciones en buenas condiciones de funcionamiento y seguridad, la empresa adjudicataria efectuará, a su cargo, la reparación o sustitución de las siguientes piezas sujetas a desgaste:

- Elementos de cuadro de maniobra:
  - Bobinas, placas de circuito impreso, elementos de regulación de velocidad, por variación de frecuencia o tensión y encoders.
  - Relés, relés temporizadores, condensadores, contactares, térmico, transformadores, interruptores de cuadro de maniobra, varistores, fusibles y portafusibles, rectificadores, resistencias, diodos y pilas.
- Elementos de sistema tractor, cuarto de máquinas y poleas:
  - Poleas de tracción y desvío, eje sinfín, retenes, cojinetes y rodamientos, motor y elementos de motor, devanados, casquillos y cojinetes.
  - Bobina de freno, zapatas de freno, ruedas de goma y elementos de freno.
- En instalaciones oleodinámicas:
  - Pistón, electroválvulas, manguera de distribución y circuito oleodinámico.
  - Manómetro, presostato, bobina de electroválvula, y en el grupo de válvulas retén, muelle y juntas tóricas.
- Elementos de puertas y cabina:
  - Cierres automáticos de puertas, amortiguadores, cerrojos y retráctil.
  - Elementos del sistema de comunicación bidireccional propios del ascensor, con excepción de la línea telefónica.

- Transformadores, lámpara de fotocélula, elementos de alarma, timbre o sirena, contactos de seguridad de cierre de puertas, bulones de bisagras, microinterruptores, topes de goma, ruedas y poleillas, deslizaderas de puertas, pulsadores y luminosos.

- Elementos de chasis de cabina y contrapeso, hueco, foso y otros:
  - Instalación eléctrica de cabina y cables múltiples, elementos de señalización, pulsadores y pilotos.
  - Elementos de control de maniobra en hueco y cabina, contactar de parada, paros magnéticos y final de carrera y pantallas.
  - Limitado, de velocidad, polea tensora, casquillos, contacto eléctrico de limitado, ejes y rodamientos.
  - Sistema de seguridad para movimiento incontrolado de cabina y contacto de acuñamiento.
  - Elementos de chasis de cabina y contrapeso, delizaderas, rodaderas y dispositivo de sobrecarga, cables de tracción, amarracables, cadenas y cables de compensación y cable limitador de velocidad.
  - Deslizaderas y portadeslizaderas de cabina y contrapeso, grasas *y aceites de lubricación.*

Serán por cuenta de la Propiedad las reparaciones o sustitución de aquellos materiales o piezas deterioradas por el mal uso o por causas ajenas a la utilización racional de las instalaciones, así como los desperfectos ocasionados por actos vandálicos, incendios o siniestros que afecten al edificio.

Asimismo, serán por cuenta de la Propiedad cualquier cambio en las características o aportación de elementos no incluidos originariamente en el proyecto del Aparato, los deterioros en la estética de la instalación, los desperfectos en la decoración de cabina, espejos, defectos de pintura, desperfectos en hojas y marcos de puertas, así como todas aquellas modificaciones por nuevas normativas, que en un futuro pudieran exigirse por Organismos Oficiales.

INTERVENCIONES EXTRAORDINARIAS Y TRABAJOS NO INCLUIDOS

Las intervenciones extraordinarias serán aquellas que no puedan ser subsanadas ni con un mantenimiento preventivo del ascensor ni por las intervenciones de averías mencionadas en el punto anterior.

Para su realización y posterior facturación, será imprescindible la autorización previa por la Fundación Catedral Santa María, para lo que el Mantenedor deberá presentar un informe técnico-económico, que constará de:

- Motivo justificado de la intervención, respaldado con reportaje fotográfico y legislación aplicable, en su caso.

- Presupuesto desglosado convenientemente diferenciando unidades de obra, precio e importe, tanto de los materiales como de la mano de obra y desplazamientos.

- Plazo de suministro y ejecución.

El mantenedor proveerá a sus técnicos y oficiales de los medios de transporte necesarios para sus desplazamientos, cuantas veces sea necesario, para la realización de estos trabajos.

Se consideran intervenciones extraordinarias:

- Toda reparación o sustitución motivada por negligencia y/o mal trato por parte del cliente y/o usuario.
- Fallos en el suministro eléctrico debidamente acreditados.
- Los trabajos y suministros de albañilería, pintura, cristalería, elementos decorativos, hojas de puerta y marcos.
- Las modernizaciones de la instalación o sus componentes y aquellos trabajos y suministros motivados por la obsolescencia de los equipos, reformas solicitadas por la Fundación Catedral Santa María o los que en un futuro pudieran exigirse por los Organismos Oficiales de cualquier rango, Compañías de Seguros, Eléctricas, etc.
- Pérdida, daño, perjuicio o demora, debidas a huelgas, sabotaje, robo, incendio, inundación, destrucción del edificio, guerra, motín, daños intencionados, fuerza mayor, o cualquier situación no imputable a la empresa Mantenedora.
- Adaptación de la instalación a nuevas normativas aplicables, de obligado cumplimiento.
- Los casos de urgencia que precisen una actuación inminente que no puedan ser comunicados previamente, deberán ser puestos en conocimiento de la Fundación Catedral Santa María en el plazo más breve posible tras su ejecución, especificando el trabajo realizado, la justificación y el alcance del mismo.

MATERIALES Y REPUESTOS

El contrato derivado de la presente licitación tiene la consideración de contrato a todo riesgo, por lo que con carácter general estarán incluidos todos los materiales y repuestos necesarios para el correcto mantenimiento y conservación del parque de aparatos elevadores relacionados en el ANEXO I de este pliego.

Todos los materiales a emplear en las reparaciones y actuaciones de mantenimiento preventivo serán repuestos y recambios originales u homologados por el fabricante del aparato elevador.

Las piezas de repuesto y componentes que hayan sido desmontadas serán gestionadas y tratadas convenientemente por el Mantenedor, siempre que no se produzca su requerimiento por parte de la Fundación Catedral Santa María.

El aceite, grasas y lubricantes que hayan sido sustituidos, serán, igualmente gestionados y tratados por el Mantenedor que garantizará su eliminación acorde a normativa medioambiental de forma segura y sin coste adicional para la propiedad.

MODIFICACIÓN DE APARATOS

En caso de modificaciones de aparatos se observará lo dispuesto en artículos 8 y 9 de ITC de RD 335/2024 de 2 de abril

SISTEMA DE COMUNICACIÓN BIDIRECCIONAL

La Fundación desea contratar línea telefónica en cada aparato de uso exclusivo para el sistema de comunicación bidireccional entre la cabina del aparato elevador y contact center de la empresa adjudicataria.

El precio de dicho servicio incluye la instalación, puesta a disposición, el mantenimiento de la línea así como todas las llamadas efectuadas. El coste del servicio estará incluido en el precio ofertado para el mantenimiento del ascensor.

La línea telefónica será de titularidad de la empresa adjudicataria por lo que a la extinción del contrato de mantenimiento la línea podrá ser dada de baja por parte del adjudicatario.

CENTRO DE ATENCIÓN DE RESCATE 24H

La empresa Mantenedora aceptará llamadas de emergencia efectuadas desde el ascensor a un centro de atención de 24 horas al día durante los siete días de la semana, y rescatará a los pasajeros que hayan resultado atrapados en las cabinas de los ascensores sin cargo adicional alguno, comunicándolo posteriormente a la Fundación Catedral Santa María

OTRAS DISPOSICIONES

De conformidad con Real Decreto 355/2024, de 2 de abril:

Obligaciones del o la titular.

El/la titular de un ascensor es responsable de:

1. Permitir el uso del ascensor sólo durante el periodo en el que tenga contratado un servicio de mantenimiento que asegure su buen funcionamiento. Dicha contratación la formalizará el titular, o su representante, con una empresa conservadora de ascensores de las contempladas en el artículo 6, de manera que permita la realización por parte de la misma de las revisiones y comprobaciones reglamentarias.

El/la titular del aparato se responsabilizará de entregar el registro de mantenimiento de la empresa conservadora saliente a la empresa conservadora entrante, con la que haya contratado el mantenimiento, para ser actualizado por ésta durante el tiempo que proporcione dicho servicio.

En el caso de que todas las instalaciones de un edificio sean mantenidas por una única empresa de «mantenimiento Integral», cuya actividad consista en prestar un conjunto de servicios de mantenimiento

de las instalaciones de un edificio, ésta podrá incluir en su oferta de servicios el mantenimiento de los ascensores de dicho edificio.

No obstante lo anterior, dicha empresa de mantenimiento integral sólo podrá prestar dicho servicio a través de una empresa conservadora de ascensores que cumpla lo establecido en la presente ITC o bien estar habilitada ella misma como empresa conservadora de ascensores cumpliendo los requisitos de esta ITC.

2. Solicitar a la empresa conservadora mediante comunicación fidedigna la puesta fuera de servicio del ascensor cuando tenga conocimiento de que su utilización no reúne las debidas garantías de seguridad.

3. Poner en conocimiento de la empresa conservadora, mediante comunicación fidedigna de forma inmediata en caso de accidente, o en un plazo máximo de 24 horas en caso de anomalía en el funcionamiento, o cualquier deficiencia o abandono en relación con la debida conservación del ascensor. En caso de que la comunicación no sea atendida, deberá comunicar esta circunstancia ante el órgano competente de la administración pública.

4. En el mismo sentido, cuando el/la titular tenga conocimiento por escrito por parte de la empresa conservadora de los elementos del ascensor que, a raíz de las comprobaciones de mantenimiento o por las indicaciones del fabricante de algún componente, hayan de repararse o sustituirse, por apreciar que no se cumplen las condiciones de seguridad que le fueran exigibles, deberá proceder según lo indicado por la empresa conservadora en el plazo definido por ésta a tenor del riesgo apreciado, o, cumplido el plazo sin subsanar los defectos, deberá solicitar la puesta fuera de servicio temporal del ascensor a la empresa conservadora; de haber discrepancias en el dictamen de la empresa conservadora, el/la titular podrá contratar la realización de una inspección de los elementos motivo de la discrepancia por parte de un organismo de control.

5. Contratar a su debido tiempo, por sí mismo o a través de su representante, la inspección reglamentaria una vez puesto en servicio el ascensor, a las que se refiere el artículo 11 de esta ITC, facilitando para tal fin el acceso a los organismos de control y teniendo a su disposición el certificado de la última inspección, así como de la documentación técnica del ascensor que obre en poder del o la titular. La inspección periódica no podrá ser contratada en ningún caso por la empresa conservadora.

6. Contratar con una empresa conservadora habilitada la subsanación de los defectos indicados en el certificado que emita tras la inspección del ascensor el organismo de control en los plazos establecidos por dicha entidad.

7. Dejar fuera de servicio temporal: cuando el/la titular decida dejar fuera de servicio de forma temporal el ascensor, lo comunicará al órgano competente de la comunidad autónoma indicando la identificación del ascensor y un certificado de la empresa conservadora en que conste que ha dejado el aparato fuera de servicio de forma efectiva. El ascensor solamente podrá volver a ser puesto en funcionamiento por una empresa conservadora.

Para la reanudación del servicio el/la titular comunicará al mismo órgano, aportando el correspondiente contrato de mantenimiento en vigor o, cuando así lo determine la comunidad autónoma, una declaración responsable.

Si el aparato lleva parado un periodo superior a tres meses, se deberá realizar una revisión de mantenimiento con el alcance de una revisión anual definida en la norma UNE 58720 Mantenimiento preventivo de ascensores. Este periodo no afectará a los plazos de las inspecciones periódicas, de tal forma que, si durante la baja temporal se han superado los plazos de inspección periódica, el alta debe ser precedida de una inspección periódica favorable sin defectos.

8. Conservar el registro de mantenimiento del ascensor. El/la titular de la instalación tiene la obligación de conservar los originales, o en su caso copia, de la siguiente documentación:

a) Registro de puesta en servicio emitido por el órgano competente en materia de la comunidad autónoma.

b) En su caso, declaración de conformidad CE o UE del aparato de elevación.

c) Ficha técnica de la instalación.

d) Manual de funcionamiento.

e) Registro de mantenimiento del ascensor.

f) Contrato de mantenimiento con empresa conservadora habilitada.

g) Los certificados de inspección periódica.

El/la titular del ascensor tendrá a disposición del órgano competente de la comunidad autónoma la documentación anterior, que será entregada previo requerimiento de dicho órgano.

En caso de cambio de empresa conservadora, el/la titular del ascensor debe facilitar a la nueva empresa copia de la documentación citada anteriormente.

Cuando se produzca un cambio de empresa conservadora, el/la titular del ascensor o, en su nombre, la nueva empresa comunicará a la anterior, de forma fehaciente y con antelación al cambio, la fecha desde la que se hará cargo del ascensor, que coincidirá con la que figure en el contrato de mantenimiento. Dicha comunicación se archivará en el registro de mantenimiento del ascensor.

Realización del mantenimiento.

1. Empresas intervinientes.

El mantenimiento de los ascensores deberá ser realizado por empresas conservadoras, a las que se refiere el artículo 6 del RD 355/2024 de 2 abril

El apartado 9 del artículo 6 señala que Las empresas conservadoras deberán cumplir lo siguiente:

a) Disponer de la documentación que identifique a la empresa conservadora, que, en el caso de persona jurídica, deberá estar constituida legalmente.

b) Contar con el personal contratado necesario para realizar la actividad en condiciones de seguridad, en número suficiente y durante el tiempo necesario para atender las instalaciones que tengan contratadas, con un mínimo de:

i. Una persona técnica titulada universitaria con competencias específicas en la materia objeto de la presente instrucción técnica complementaria, que será la persona responsable técnica de la empresa.

ii. Una persona conservadora.

Se entenderá satisfecho el requisito de los párrafos i) e ii) anteriores cuando el referido personal necesario para realizar la actividad esté contratado a través de cualquiera de las modalidades contractuales permitidas en derecho, pudiendo recaer la figura de la persona técnica titulada universitaria competente y la de la persona conservadora en una misma persona si esta cumple los requisitos respectivos en ambos casos.

c) Disponer de los medios técnicos necesarios para realizar su actividad en condiciones de seguridad.

d) Haber suscrito un seguro de responsabilidad civil profesional u otra garantía equivalente, que cubra los daños que puedan provocar en la prestación del servicio, con cobertura mínima de 600.000 euros por accidente. Esta cuantía mínima se actualizará por orden del Ministro de Industria y Turismo siempre que sea necesario para mantener la equivalencia económica de la garantía, previo informe de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos.

e) Responsabilizarse de que los aparatos que les sean encomendados se mantienen en condiciones de funcionamiento correctas, cumpliendo íntegramente los requisitos de esta ITC.

2. Criterios generales.

La ejecución técnica del mantenimiento de los ascensores se efectuará, por las o los conservadores de ascensores de la empresa conservadora, atendiendo al manual de funcionamiento del ascensor descrito en el anexo VIII.

Las comprobaciones mínimas a realizar en las revisiones de mantenimiento preventivo de los ascensores, son las que se establecen en la Norma UNE 58720.

Se observará lo dispuesto en el artículo 8 de la ITC respecto de la persona física conservador/a de ascensores

3. Plan de Mantenimiento.

Las empresas conservadoras deberán disponer, para cada ascensor que conserven, de un plan de mantenimiento actualizado, elaborado según se define en la norma UNE 58720, y que incluya las actividades, los procedimientos, los recursos materiales y humanos, y la duración, así como toda aquella información necesaria para la realización de las tareas de mantenimiento en condiciones de seguridad.

El contenido mínimo de este plan deberá incluir:

a) Las actuaciones consideradas como mínimas que se relacionan en la Norma UNE 58720, más las derivadas de las instrucciones del instalador/a o fabricante, más aquellas que la empresa conservadora considere a su juicio necesarias en función de las peculiaridades de cada ascensor.

b) Tiempo estimado establecido para la realización del mantenimiento.

c) Personal a emplear en dichas operaciones considerando especialmente los trabajos a realizar en el hueco o en el techo del ascensor, así como cuando se vaya a manipular componentes mecánicos en movimiento o componentes eléctricos o electrónicos.

Este plan estará a disposición del órgano competente de la comunidad autónoma y será entregado previo requerimiento de dicho órgano.

4. Plazos.

Las empresas conservadoras deberán realizar las revisiones presenciales de mantenimiento preventivo de los ascensores, al menos, en los plazos siguientes:

b) Los demás ascensores: cada mes, no pudiendo transcurrir menos de 20 días ni más de 45 días entre cada revisión presencial de mantenimiento.

5. Registro de operaciones de mantenimiento.

a) La empresa conservadora entregará al o la titular del aparato, de manera fidedigna y en un plazo máximo de diez días tras cada actuación, un boletín en el que debe figurar obligatoriamente:

1.º La fecha de la revisión.

2.º Hora de inicio y finalización del mantenimiento.

3.º La identificación de la empresa conservadora y del o la conservador/a de ascensores.

4.º El número de Registro de Aparato Elevador (RAE), número de serie del aparato y la dirección del ascensor.

5.º Relación de todos los trabajos y comprobaciones llevadas a cabo según el plan de mantenimiento. En el caso de las comprobaciones hay que especificar para cada una de ellas lo indicado en la norma UNE 58720.

6.º Firma del o la conservador/a de ascensores.

Asimismo el boletín debe:

7.º Tener trazabilidad con el plan de mantenimiento y de su entrega al o la titular.

8.º Ser emitido en soporte físico (papel), a menos que, con acuerdo del o la titular, por disponer éste de los medios oportunos, se comunique de manera fidedigna por vía electrónica.

En el anexo V se indica el modelo cuyo contenido es el mínimo que debe recoger el boletín de mantenimiento, si bien podría cambiar en función de criterios diferentes existentes en los manuales de instrucciones de fabricantes e instaladores/as o de los fabricantes de los componentes que no sean de seguridad.

b) La empresa conservadora mantendrá actualizado el registro de mantenimiento del ascensor, que deberá entregar al o la propietario/a a la finalización del contrato.

Los boletines de mantenimiento ordinario serán conservados hasta la primera inspección periódica con resultado favorable y, sucesivamente, entre dos inspecciones periódicas con resultado favorable, debiendo, además, mantener el registro de los doce meses anteriores a la última inspección. La empresa conservará igualmente los respectivos acuses de recibo del o la titular o su representante, en formato papel o electrónico.

La documentación relativa a las modificaciones, además de mantenerse en este registro, será conservada por el/la titular en el expediente técnico del ascensor durante toda su vida útil.

Cuando una empresa conservadora deje de conservar un ascensor, mantendrá una copia del registro de mantenimiento relativo a su período de prestación de servicios a disposición del órgano competente en materia de industria hasta el momento en que corresponda realizar la siguiente inspección periódica, debiendo, en todo caso, mantener el registro de los últimos doce meses de prestación de servicio, que será entregado a dicho órgano previo requerimiento.

Obligaciones de las empresas conservadoras de ascensores en relación con su actividad.

Las empresas conservadoras de ascensores estarán sujetas a las siguientes obligaciones, que constarán en el contrato de mantenimiento:

1. Poner en funcionamiento y conservar los ascensores de acuerdo con lo estipulado en esta ITC, responsabilizándose de que los aparatos que les sean encomendados se mantienen en las mismas condiciones de seguridad existentes en el momento de su instalación y puesta en servicio, más las derivadas de legislaciones posteriores que les sean de aplicación.

2. Garantizar, en plazo máximo de 24 horas, el envío del personal conservador de ascensores necesario cuando sea solicitado por el/la titular para corregir averías que ocasionen la parada del mismo, sin atrapamiento de personas y animales de compañía en la cabina, y de manera inmediata cuando sean requeridos por motivo de parada del ascensor con personas atrapadas en la cabina o accidentes o urgencia similar.

3. Poner por escrito en conocimiento del o la titular de forma fidedigna los elementos del ascensor que hayan de repararse o sustituirse, por apreciar que no se encuentran en condiciones de ofrecer las debidas garantías de buen funcionamiento, o si el ascensor no cumpliera las condiciones de seguridad que le fueran exigibles. En el caso de que no se efectúe la reparación indicada se estará a lo dispuesto en el artículo 4.4 y en el apartado 5 del presente artículo.

4. Garantizar, durante un período de dos años, la corrección de las deficiencias atribuidas a una mala ejecución de las operaciones que les hayan sido encomendadas, así como de las consecuencias que de ellas se deriven.

5. Poner fuera de servicio el ascensor, poniéndolo en conocimiento del órgano competente, cuando apreciara riesgo grave e inminente de accidente, hasta que no se realice la oportuna reparación.

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 trascurrido el plazo de la inspección establecido se estará a lo indicado en el apartado 7.

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.

8. Poner en conocimiento, en caso de accidente con daños a personas, animales de compañía, objetos o a elementos relevantes de la instalación, del órgano territorial competente de la comunidad autónoma en un plazo máximo de 24 horas desde que haya tenido conocimiento, manteniendo el ascensor fuera de servicio hasta tanto no reciba instrucciones del órgano competente en materia de industria.

9. Mantener al día el registro de mantenimiento que se menciona en el apartado 5 del artículo 5 de esta ITC.

10. Dar cuenta al órgano competente de la comunidad autónoma, en el plazo máximo de 30 días, de todas las altas y bajas de contratos de mantenimiento de los ascensores que tengan a su cargo.

Para la comunicación de altas, salvo lo dispuesto al respecto por el órgano competente de la comunidad autónoma, la empresa conservadora deberá indicar:

a) Su nombre y razón social.

b) Fecha de entrada en vigor del contrato.

c) Copia del contrato de mantenimiento.

d) N.º del contrato de mantenimiento.

e) Fecha de la última inspección periódica vigente requerida según el apartado 4 del artículo 11, así como el número de acta de la misma y el organismo de control que la realizó.

En el caso de comunicación de la baja se comunicará:

a) Su nombre y razón social.

b) Fecha de cese del contrato.

c) Documento acreditativo de la comunicación del cese del contrato al o la titular.

Asimismo, en este caso, la empresa deberá ceder al o la titular el registro de mantenimiento.

11. Presentar, al asumir un aparato en su cartera de conservación, además, ante el órgano competente de la comunidad autónoma una inspección periódica realizada por un organismo de control con una antelación máxima de 30 días respecto a la fecha de la firma del contrato con el nuevo conservador.

12. Estar presentes y prestar asistencia activa a los organismos de control en sus actuaciones, para el exacto cumplimiento de las mismas y garantizar la seguridad en las maniobras que deban realizarse.

13. Elaborar, por parte de las empresas conservadoras, un plan de mantenimiento para cada tipo de ascensor objeto de sus tareas conforme a lo previsto en el artículo 5.3.

14. La empresa conservadora podrá subcontratar, únicamente con otra empresa conservadora, el servicio de mantenimiento para parte del parque de ascensores con los que tenga suscrito contrato de mantenimiento, pero no para su totalidad.

De igual forma para llevar a cabo dicha subcontratación, la empresa conservadora deberá disponer de la autorización expresa y por escrito del o la titular del ascensor para que tenga lugar esta subcontratación, en la que conste expresamente la empresa con la que pretende subcontratar.

Toda la documentación referida en este apartado formará parte del registro de mantenimiento establecido en el apartado 5 del artículo 5.

15. Facilitar, a solicitud del órgano competente en materia de industria en su labor de inspección y control, la programación mensual y la información y documentación relativa a su actividad de mantenimiento a la que hace referencia esta ITC.

16. Comunicar el desmantelamiento de un ascensor al órgano competente de la comunidad autónoma, acompañando la documentación acreditativa de la situación en la que queda la instalación.

17. Dejar el ascensor en condiciones de ser mantenido al rescindir el contrato de mantenimiento lo que incluye la información y los códigos necesarios para el acceso a la programación del cuadro de maniobra para operaciones de mantenimiento y rescate del aparato, de forma tal, que la siguiente empresa conservadora no necesite modificar el ascensor para mantenerlo o realizar rescates.

18. Dejar la instalación al rescindir el contrato de mantenimiento de un ascensor, de forma que la comunicación bidireccional cumpla con las condiciones que supusieron la correcta puesta en el mercado del mismo.

Información a los/las titulares de la instalación.

Además de la documentación que debe estar en posesión del o la titular desde la puesta en servicio del aparato indicada en el apartado 1 del artículo 3, el instalador/a, el fabricante o la empresa conservadora según corresponda, entregará al o la titular la información pertinente sobre las obligaciones relativas al mantenimiento, reparación, modificaciones e inspección, las cuales serán actualizadas por la empresa conservadora, en función de las prescripciones reglamentarias vigentes en cada momento y de las posibles modificaciones del ascensor.

Accidentes e incidentes.

1. Accidentes.

Se considerarán accidentes aquellos daños a las personas, animales de compañía, bienes o a la propia instalación, causados por el funcionamiento del propio aparato o por agentes externos al mismo.

En caso de accidente, el/la titular informará inmediatamente a la empresa conservadora, quién a su vez, lo comunicará al órgano competente de la comunidad autónoma en cuanto tenga conocimiento del mismo.

En dicha comunicación deberán constar como mínimo la siguiente información:

a) Identificación de la instalación.

b) Identificación del o la titular del aparato.

c) Identificación de la empresa conservadora.

d) Comunicación del o la titular a la empresa conservadora, indicando fecha y hora del accidente.

e) Descripción de daños ocurridos incluyendo, enumeración e identificación de personas, animales de compañía o bienes afectados y una descripción de las lesiones y daños a la instalación.

f) Fecha de última inspección.

En caso de daños a las personas o animales de compañía, constatado a través de parte médico o veterinario, respectivamente, o al propio aparato, el/la conservador/a deberá, además, dejar el aparato fuera de servicio, de forma que sólo pueda volver a ser puesto en servicio por una empresa conservadora, sin intervenir en el mismo, hasta que reciba instrucciones al efecto del órgano competente de la comunidad autónoma.

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.

2. Incidentes.

Se considerarán incidentes aquellas anomalías en el funcionamiento del ascensor que no causen daños a la instalación pero que impliquen la intervención de la empresa conservadora, como son los atrapamientos de personas o animales de compañía en la cabina, fallos de nivelación sin daños, entre otros.

Una vez recibida la comunicación de incidente, la empresa conservadora enviará, con la rapidez que tenga establecida en su contrato de servicios, personal conservador de ascensores necesario para resolver la anomalía y poner el aparato en condiciones de seguridad.

La empresa conservadora deberá dejar el aparato fuera de servicio en caso de que el funcionamiento seguro del mismo requiera una intervención o reparación que no pueda ser realizada en el momento, y pondrá en conocimiento del o la titular tal circunstancia.

Una vez reparado, y antes de la puesta en servicio por la propia empresa conservadora, entregará al o la titular un informe que incluya la causa del fallo del ascensor, las reparaciones efectuadas y el alcance de las mismas.

INSPECCIONES OFICIALES. INSPECCIONES PERIÓDICAS.

Se observará lo dispuesto en el artículo 11 del RD355/2024de 2 de abril

Ap.6. Aspectos previos a la inspección.

a) Procedimiento de notificación de fecha de inspección periódica. La empresa conservadora notificará al o la titular del ascensor, de forma fidedigna y en el plazo indicado en el artículo 7.6 de esta ITC, la fecha en la que corresponde realizar la próxima inspección periódica. Esta notificación incluirá específicamente:

1.º La fecha límite para realizar la inspección periódica.

2.º El siguiente párrafo: «Se le advierte de que, transcurrida dicha fecha sin haber realizado la inspección periódica, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7.7, de la instrucción técnica complementaria ITC AEM 1, esta empresa conservadora ha de proceder a dejarlo fuera de servicio de forma fehaciente el día siguiente hábil a la citada fecha.

La notificación de la empresa conservadora al o la titular formará parte del registro de mantenimiento establecido en el apartado 5.b) del artículo 5 de esta ITC.

b) Comunicación de inspecciones periódicas por los organismos de control. Antes de realizar la inspección periódica, el organismo de control comunicará a la empresa conservadora y al o la titular, la fecha prevista de la misma, de forma que pueda presenciarla si lo considera oportuno. Asimismo, el organismo de control comunicará, al menos con una semana de antelación, al órgano competente de la comunidad autónoma en la que radique la instalación, las inspecciones previstas. De todas las comunicaciones el organismo de control guardará registro.

c) Documentación previa a la inspección. Antes de iniciar la inspección, el organismo de control ha de tener a su disposición en el lugar de la inspección la siguiente documentación:

1.º Número R.A.E. del ascensor objeto de la inspección.

2.º Expediente técnico del ascensor o ficha técnica, que serán facilitados por la empresa conservadora.

3.º Copia del último certificado de inspección, en su caso, el cual será facilitado por el/la titular, según se establece en el artículo 4 de la presente ITC.

4.º Registro de mantenimiento donde conste el histórico de averías y accidentes del año anterior a la fecha de inspección.

Ap.10. Entrega de los certificados de inspección.

El organismo de control entregará los certificados de inspección al órgano competente en materia de industria, al o la titular y a la empresa conservadora en el plazo de 15 días desde la fecha de la inspección,

salvo en el caso de defectos muy graves, en los que se actuará de acuerdo con lo establecido en el apartado 9.c) de este artículo.

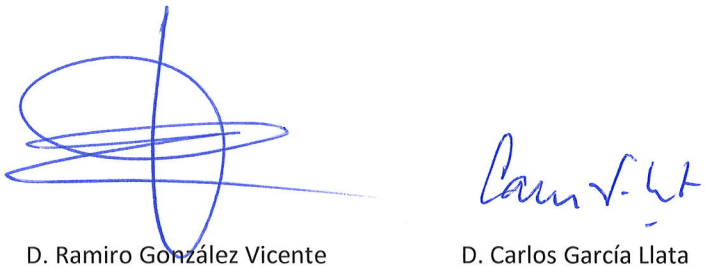
El órgano competente de la comunidad autónoma deberá posibilitar la tramitación del certificado de inspección por medios electrónicos.

Los certificados entregados a la empresa conservadora se incorporarán al registro de mantenimiento establecido en el apartado 5.b) del artículo 5 de esta ITC.

Ap.11. Defectos por falta de mantenimiento.

En el caso de que los defectos encontrados por el organismo de control durante el desarrollo de una inspección periódica pudieran ser imputables al mal mantenimiento realizado por la empresa conservadora, se estará a lo dispuesto en el artículo 14, «Infracciones y sanciones», de esta ITC. El organismo de control deberá comunicar este hecho al órgano competente en materia de industria de la comunidad autónoma en la que radique la instalación.

En Vitoria-Gasteiz , a 29 de abril de 2026



D. Ramiro González Vicente

D. Carlos García Llata

ANEXO 1

APARATOS ELEVADORES:

MARCA: ORONA/ELECTRA VITORIA

			Características Técnicas		
Prod	**Nº RAE**	**Dirección instalación**	**Carga**	**Vel.**	**Parad.**
ASC	120211	Cl. CUCHILLERÍA 95 - FUNDACIÓN CATEDRAL SANTA MARÍA - TORRE HELICOIDAL	08	1 M/SG	03
ASC	120212	Cl. CUCHILLERÍA 95 - FUNDACIÓN CATEDRAL SANTA MARÍA - TORRE OCCIDENTAL	08	1 M/SG	03
ASC	120244	Cl. CUCHILLERÍA 95 - FUNDACIÓN CATEDRAL SANTA MARÍA - SACRISTÍA VITORIA	08	1 M/SG	10
ASC	120493	Cl. CUCHILLERÍA 95 - FUNDACIÓN CATEDRAL SANTA MARÍA - TORRE CAMPANARIO	06	1 M/SG	04
ASC	120586	Cl. CUCHILLERÍA 95 - FUNDACIÓN CATEDRAL SANTA MARÍA - ALBERGUE VITORIA	08	1 M/SG	05
ASC	122028	Cl. CUCHILLERÍA 103 - FUNDACIÓN CATEDRAL SANTA MARÍA VITORIA-GASTEIZ	08	1 M/SG	03
ASC	122655	Cl. CUCHILLERÍA 97 - FUNDACIÓN CATEDRAL SANTA MARÍA VITORIA-GASTEIZ	03	0,15M/SG	02
ASC	122701	Cl. CUCHILLERÍA 97 - FUNDACIÓN CATEDRAL SANTA MARÍA VITORIA-GASTEIZ-CRIPTA	02	0,15M/SG	02