

# Registro de Administradores de Consortios - RPA



## Instructivo para los trámites de presentación de DDJJ correspondientes al año 2023

### **Actualización o Renovación anual de Matrícula (Periodo 2023)**

Para realizar el trámite es requisito poseer la matrícula activa y actualizada en el Registro Público de Administradores de Consortios de Propiedad Horizontal (en adelante RPACPH).

Es decir, el administrador con matrícula activa que no haya sido dado de baja por alguna disposición sancionatoria y/o en su defecto de manera voluntaria, se encuentra obligado a realizar la presentación del trámite de actualización de matrícula, con carácter de declaración jurada (en adelante DDJJ Actualización de Matrícula).

Para poder presentar la DDJJ de Actualización de Matrícula, el Administrador debe contar con clave Ciudad nivel 1 o 2 que podrá gestionar de manera virtual para las personas físicas en [www.agip.gob.ar](http://www.agip.gob.ar) y/o personalmente, en los distintos puntos de la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos (AGIP), para las personas jurídicas. En caso de existir algún error en la generación del alta de la clave Ciudad, ello traerá como consecuencia la imposibilidad de iniciar el trámite mencionado a través del sistema de Tramitación a Distancia (TAD). En tal supuesto, el interesado deberá resolver el inconveniente en la AGIP.

Deberá ingresar a [www.buenosaires.gob.ar/tramitesadistancia](http://www.buenosaires.gob.ar/tramitesadistancia).

Por única vez deberá validar sus datos.

Se desplegará un menú de opciones, en donde se debe seleccionar **“Tramitación a Distancia (TAD)”**.

Una vez validados sus datos, el sistema lo dirigirá automáticamente al Escritorio Único en donde deberá seleccionar NUEVO TRÁMITE y clickear en **“Registro de Administradores de Consortios – Matrículas”**.

En caso de ser la primera vez que ingresa, deberá completar la información obligatoria y requerida a los fines de darse de alta como administrador o bien modificar los datos que necesiten ser modificados generando así un Expediente Electrónico (EE).

El sistema le requerirá que complete su número de matrícula y se contrastará con el listado provisto por el sistema del RPACPH de acuerdo al CUIT del administrador. Se debe tener especial atención a este paso, puesto que puede obstar a la continuidad del trámite.

Completar el formulario y vincular, previamente escaneada (a excepción del certificado expedido por el Registro Nacional de Reincidencia y Estadística Criminal), la documentación obligatoria, que a continuación se detalla:

1. Completar el formulario con datos del administrador o de la administración según se trate de persona física o jurídica.

# Registro de Administradores de Consortios - RPA



2. Completar el formulario de consorcios administrados correspondiente.
3. Certificado del Registro de Juicios Universales expedido **durante los últimos seis (6) meses anteriores** a la realización del trámite (conf. art. 12 Decreto 551/2010).
4. Certificado del Registro Nacional de Reincidencia y Estadística Criminal expedido durante los últimos **seis (6) meses anteriores a la realización del trámite** (conf. art. 12 Decreto 551/2010). Adjunte el archivo digital tal como lo recibe del organismo oficial, en este caso no imprima ni escanee el documento. **El certificado debe pasar digitalmente desde su PC al sistema de la DDJJ.**
5. Certificado de actualización del curso de capacitación en administración de consorcios de propiedad horizontal (conf. art. 12 Decreto 551/2010) expedido por una entidad autorizada. Respecto al curso de actualización en administración de consorcios, el mismo deberá corresponder al **año de realización del trámite y/o en su defecto expedido durante los últimos seis (6) meses.** (conf. art. 12 Decreto N° 551/2010). Disposiciones N° 45/DGTALCIU/2015, N° 418/DGDYPC-2015, N° 564/DGDYPC/2015, N° 1543-DGDYPC-2015, N° 1903- DGDYPC-2015, N° 176-DGDYPC-2016.
6. Constancia de CUIT actualizada (conf. art. 12 Decreto N° 551/2010).
7. Certificado de curso de Basura Cero (conf. Disposición N° 216/DGTALCIU/2013). Se informa a los Administradores que hayan renovado su matrícula en tiempo y forma en los periodos 2019, 2020, 2021 o 2022, y que hayan presentado el mismo en dicha oportunidad, no será necesario que vuelvan a tomar el curso. Darán cumplimiento al presente recaudo mediante la vinculación del certificado al sistema o, en su defecto, mediante la confección de nota indicando que ya lo han cursado.
8. Certificado libre deuda expedido Registro de Deudores/as Alimentarios/as Morosos/as <https://www.buenosaires.gob.ar/justiciayseguridad/registro-deudores-alimentarios>

En caso de estar interesado en consultar los textos de las normas aquí mencionadas, le sugerimos el uso del Sistema de Información Normativa del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, al cual se puede acceder en el sitio web [www.buenosaires.gob.ar](http://www.buenosaires.gob.ar).

Adjuntada la documentación y completado el formulario, ratificará el trámite obteniendo un número de expediente electrónico.

Confirmado el mismo pasará de manera automática al área del RPACPH por lo que el Administrador no podrá volver a tomar ese trámite salvo que el organismo detecte algún error en los datos o en la documentación que dará lugar a un proceso llamado de subsanación.

# Registro de Administradores de Consorcios - RPA



En el caso que se envíe a subsanación, se le remitirá un mail con el aviso correspondiente, al propio tiempo le llegará a “Mis notificaciones” y se otorgará un plazo de 10 días hábiles para subsanar y rectificar el error detectado. Ello lo podrá realizar en “Mis tareas”. Vencido el plazo otorgado para subsanar el expediente electrónico, sin que fuera cumplimentada la tarea, las actuaciones pasarán a su archivo, no teniéndose por presentada la DDJJ de Actualización de Matrícula, salvo que la subsanación pueda tener por objeto alguna circunstancia que merezca el inicio de sumario administrativo a los fines de deslindar responsabilidades.

En caso de que requiera información sobre el procedimiento de Trámite a Distancia (TAD) por favor diríjase aquí:

<http://tad.buenosaires.gob.ar/tramitesadistancia/documentos/ManualUsuario.pdf>

Finalizado el proceso, el administrador recibirá en su e-mail que fuera declarado como domicilio constituido electrónico, la Constancia de Inscripción prevista en el Art. 8 de la Ley Nº 941 que lo acredita como matriculado al Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Si tuviese algún inconveniente durante la realización del trámite relacionado al procedimiento de carga de la DDJJ, el administrador deberá comunicar el problema mediante correo electrónico a: [registroconsorcios@buenosaires.gob.ar](mailto:registroconsorcios@buenosaires.gob.ar)

En dicha comunicación deberá consignar el número de expediente obtenido en Reg. Administradores Consorcios Matrículas (AJG00501A) y/o su número de matrícula.

## **Declaración Jurada Anual de Consorcios Administrados durante el año 2023.**

Para poder proceder a realizar este trámite, es necesario que el administrador haya cumplido previamente con la realización del trámite **“Registro de Administradores Consorcios Actualización de Matrículas (AJG00501A)”**, de lo contrario el sistema le impedirá realizar la presentación de la declaración de los consorcios administrados.

Deberá ingresar a [www.buenosaires.gob.ar/tramitesadistancia](http://www.buenosaires.gob.ar/tramitesadistancia), ir a NUEVO TRÁMITE y clickear en **“Registro de Administradores Consorcios Presentación Anual Declaración Jurada (AJG00504A)”**.

Deberá completar la información necesaria a los fines de dar de alta el Expediente Electrónico. En la pantalla inicial el sistema le requerirá el Número de Matrícula y CUIT del administrador (ver “aclaraciones especiales”). Sólo se podrá declarar **UN SOLO** consorcio por trámite. Habiendo completado el formulario del consorcio declarado (ver “aclaraciones especiales”) se deberá acompañar escaneada la documentación correspondiente a cada consorcio declarado, y que a continuación se detalla:

1. Formulario 931 de la AFIP. Detalle de los pagos de los aportes y contribuciones (art. 12 inc. c). Deberán aportarse todas las declaraciones juradas emitidas como formulario 931 AFIP y sus correspondientes pagos realizados. Deberán escanearse todos en un solo

## Registro de Administradores de Consortios - RPA



archivo por todos los empleados de cada consorcio declarado.

2. Curso de SERACARH de cada persona dependiente de los consorcios de propiedad horizontal que presten servicios en los edificios bajo el régimen de propiedad horizontal que se declaran. El administrador deberá acompañar el comprobante de pago del curso de capacitación como así también el correspondiente certificado extendido por el organismo que acredita la realización del curso, debiéndose tener en consideración para ello, la modificación introducida en la Ley 4803 del año 2013 modificada por Ley 6004 del año 2018).
3. Acta de Asamblea de designación y/o renovación del mandato del administrador como así también de aprobación de la rendición de cuentas respectiva (conf. Inc. b del Art. 12 de la Ley N° 941), destacando en dicha acta el punto del orden del día donde se trata la moción y se aprueba. El acta deberá reflejar en forma clara el quorum de la reunión con detalle de los consorcistas presentes, como así también las decisiones adoptadas en forma detallada y precisa (por ej. obras a realizar). De igual forma, el acta deberá contener, en su caso, el plan de adecuación de obras de mantenimiento y seguridad que se establezca por ley.
4. Seguro de Responsabilidad Profesional correspondiente al **período del año declarado** o la última Acta de Asamblea donde **se apruebe el patrimonio del administrador** como garantía de gestión según la Disposición N° 777/DGDYPC/2013 (conf. Inc. e) del Art. 12 de la Ley N° 941).
5. Copia digitalizada de la 1° y 2° hoja de la póliza de Seguros de daños por responsabilidad civil perteneciente al consorcio administrado.
6. Constancia de CUIT del Consorcio o el Código de Identificación Tributaria (CDI)
7. Acta de Asamblea donde se haya tratado y aprobado plan destinado a la limpieza y desinfección de tanques como así también al cuidado de aguas del inmueble afectado al régimen de propiedad horizontal (conf. Art. 2° Ley 6040/2018).

Adjuntada la documentación y completado el formulario del consorcio que haya administrado por el periodo que declara ratificará el trámite obteniendo un número de expediente electrónico. **Deberá realizar tantos expedientes como consorcios declare.** Confirmado el mismo, cada trámite pasará de manera individual y automática al área del RPACPH por lo que el administrador no podrá volver a tomar el/los trámite/s salvo que el organismo detecte algún error en los datos o en la documentación que dará lugar a un procedimiento de subsanación. En el caso que se envíe a subsanación, se le remitirá un mail con el aviso correspondiente, al mismo tiempo le llegará a “Mis notificaciones” y se otorgará un plazo de 10 días hábiles para subsanar y rectificar el error detectado. Ello lo podrá realizar en “Mis tareas”. Vencido el plazo otorgado

# Registro de Administradores de Consorcios - RPA



para subsanar el expediente electrónico, sin que fuera cumplimentada la tarea, las actuaciones pasarán a su archivo, no teniéndose por presentada la DDJJ de Consorcios Administrados, salvo que la subsanación pueda tener por objeto alguna circunstancia disvaliosa que merezca el inicio de sumario administrativo para deslindar responsabilidades o denuncia ante la justicia penal.

En caso de que existan dos expedientes iniciados por distintos administradores que declaren la administración de un mismo consorcio en forma superpuesta, el Registro se reserva la facultad de tomar las medidas pertinentes (ej. requerimiento de documentación adicional, citación a comparecer a efectos de tomar declaración a los declarantes) con el objeto de adoptar la decisión que corresponda en cada caso concreto y, eventualmente, someter el conflicto a consideración de la justicia.

En caso de que un administrador cese o inicie la administración de un consorcio en forma posterior al período declarado, deberá completar el formulario de baja o alta correspondiente que se exhibe al final del presente bajo el título “DECLARACION JURADA – ALTA/BAJA DE CONSORCIOS” y que se encuentra para ser descargado en: <https://buenosaires.gob.ar/sites/default/files/media/document/2017/03/29/880537bac4ac37d4febfeddedcfbecd385919848.pdf>.

En caso que requiera información sobre el procedimiento de Trámite a Distancia (TAD) por favor diríjase aquí:

<http://tad.buenosaires.gob.ar/tramitesadistancia/documentos/ManualUsuario.pdf>

Ante la verificación de la presentación, el Registro remitirá la constancia de presentación en tiempo por comunicación TAD.

Finalizado el proceso, el administrador recibirá a su e-mail el Certificado de Acreditación previsto en el Art. 6 de la Ley Nº 941 para que sea **exhibido en el hall de cada consorcio administrado.**

A partir de la fecha de publicación de la Disposición que aprueba este Instructivo, solo se emitirán los Certificados de Acreditación respecto de aquellos consorcios que el administrador continúe administrando en la actualidad, previo cumplimiento de los requisitos exigidos en este paso en relación con el período 2023. Si por alguna circunstancia tuviera algún inconveniente durante la realización del trámite, el administrador deberá comunicar el problema mediante correo electrónico a [registroconsorcios@buenosaires.gob.ar](mailto:registroconsorcios@buenosaires.gob.ar).

En dicha comunicación deberá incluir el número de expediente obtenido en el Reg. Administradores Consorcios Presentación Anual Declaración Jurada (AJG00504A) y/o su número de matrícula.

Al cumplir con la presentación de la Declaración Jurada Anual (AJG00504A), el administrador autoriza a los consorcistas que acrediten su interés legítimo con la documentación correspondiente del consorcio en cuestión, a acceder a la información provista en la misma. Se

# Registro de Administradores de Consortios - RPA



entiende que existe autorización del administrador al consorcista, salvo que aquel se oponga fundadamente y el RPA lo autorice, para que los consorcistas puedan acceder y efectuar el control de las DDJJ. En el caso que exista Consejo de Propietarios, éstos deberán visar previamente las DDJJ antes de su presentación al RPA.

## **Términos:**

**RPACPH:** Registro Público de Administradores de Consortios de Propiedad Horizontal.

**INICIACION:** es el estado del trámite mediante el cual el Expediente Electrónico se encuentra todavía en poder del administrador o no ha sido visualizado por el Registro.

**TRAMITACION:** el estado del trámite mediante el cual el Expediente Electrónico ya ha sido revisado por el Registro y está en curso.

**SUBSANACION:** es el estado del trámite mediante el cual el RPA podrá rechazar la presentación por datos incompletos o faltantes de documentación, otorgándole un plazo para que solucionen los inconvenientes informados o se agregue la documentación faltante. Una vez subsanado el administrador podrá remitirlo nuevamente para la intervención del RPA y proseguir con el trámite normal. Recuerde que, no cumplimentada la subsanación, el trámite pasará a su archivo, y se tendrá por no realizada la presentación, obligación derivada de la Ley 941, excepción hecha de la iniciación de sumario administrativo y/o denuncia penal.

# Registro de Administradores de Consorcios - RPA



## ACLARACIONES ESPECIALES

### TRAMITE: CARGA DE CONSORCIOS EN ACTUALIZACION DE MATRICULA (AJG00501A)

Tenga en cuenta que una vez cargado un consorcio y cuando desee agregar otro, los demás irán quedando no visibles. Por ello, deberá llevar registro de los consorcios ya agregados.

Información consorcio

Provee CUIT

CUIT/CUIL

Calle y altura

Piso

Departamento

Código postal

Entre calle

Localidad

Provincia

Libros

Datos libro de datos

Fecha firma de libro de datos

Datos libro propietarios

Fecha firma de libro propietarios

Estado

¿Continúa administrando al día de hoy?

Fecha de finalización de gestión

### TRAMITE: DECLARACIÓN JURADA ANUAL DE CONSORCIOS ADMINISTRADOS (AJG00504A)

En el inicio del trámite sólo se debe consignar número de Matrícula y CUIT del Administrador (Ver imagen)

## Registro Administradores de Consorcios Presentación Anual DDJJ

Registrar en línea

Datos del Administrador

Inscripción Administrador

CUIT de Administrador

Continuar con el trámite

Finalizar

En la siguiente pantalla deberá **REITERAR** el número de **MATRÍCULA** del administrador junto

# Registro de Administradores de Consorcios - RPA



con el **AÑO** de la declaración jurada. Posteriormente, integrar el formulario con los datos solicitados.

Información administración

Matricula N°

Año declarado

Domicilio constituido en CABA del Administrador:

Calle y altura:

Calle y altura:  Comuna:  Barrio:

Sección:  Manzana:  Parcela:  Copi:

Piso:

Departamento:

Código postal:

## DESCRIPCION DE SERVICIOS DEL EDIFICIO:

Consignar la información de la siguiente manera, deberá optar por **SI** o **NO**, en cada servicio del edificio. En caso que la opción es **SI**, se despliega la pantalla con el resto de los datos a integrar. (Ver imagen)

## DETALLE DE LA NÓMINA DE EMPLEADOS DEL CONSORCIO

Deberá consignar los datos del empleado solicitados. Si el consorcio cuenta con más de un empleado, hacer clic en el signo + para completar los datos del siguiente (ver imagen)

Ascensores:

¿Posee Ascensores?

Desinfección:

¿Posee desinfección?

Monitoreo de roedores:

¿Posee monitoreo de roedores?

Empleados del consorcio

Categoría:

Nombre y Apellido:

CUIL/CUIT:

Fecha realización curso SERACARH (en caso de corresponder):

## Ley 257 FACHADAS SEGURAS

Se deberá declarar si el edificio está alcanzado por los términos que impone la norma. De ser así, se deberán completar los datos que figuran en la siguiente imagen.



# Registro de Administradores de Consortios - RPA



Ley 257	
Edificio	No eximido
Ley 257	Eximido No eximido No eximido - Sin certificación
Nº certificado	
Fecha de vencimiento del certificado	<input type="text"/>
Nombre y apellido del profesional	<input type="text"/>
DNI	<input type="text"/>
Nº matricula profesional	<input type="text"/>

## **Ley 6040/2018 LIMPIEZA Y DESINFECCION DE LOS TANQUES DE ALMACENAMIENTO DE AGUA POTABLE**

Se deberá consignar la fecha en que ha sido realizada la asamblea que establece la periodicidad que se realizará el plan destinado a la limpieza mantenimiento y desinfección de tanques. Asimismo, se deberá integrar con los datos de la empresa encargada de realizar dicha tarea. Por último, el administrador deberá adjuntar la copia escaneada del Acta señalada precedentemente.

Limpieza de tanques	
Fecha Asamblea Art 2 Ley Nº 6040/2018	<input type="text"/>
Empresa	<input type="text"/>
CUIL/CUIT	<input type="text"/>
Fecha de última limpieza de tanques	<input type="text"/>

## **MATAFUEGOS**

En caso de que la respuesta sea "SI", se desplegará la ventana (ver imagen). Se deberán consignar los datos solicitados, siendo obligatorios los que se indican con asterisco de color rojo. De no completarse dichos datos, no se podrá avanzar con la integración del formulario.

# Registro de Administradores de Consorcios - RPA



**Matafuegos**

¿Posee matafuegos? \*

**Matafuegos**

Empresa que realiza los controles \*

Razon social \*

Cuit de la empresa \*

Sello habitante de la empresa \*

Frecuencia de los controles \*

Fecha vencimiento control anual \*

**Cantidad de matafuegos según tipo**

ABC \*

CO2 \*

Otros

Fecha de último control de matafuegos \*

Tipo de Sello \*

ABC \*

CO2 \*

Otros

Fecha de último control de matafuegos \*

Tipo de Sello \*

**Ascensores**

¿Posee Ascensores? \*

**¿Posee Instalaciones Térmicas?**

¿Posee Instalaciones Térmicas? \*

**Desinsectación**

¿Posee desinsectación? \*

## SOFTWARE PARA LIQUIDACIÓN DE EXPENSAS COMUNES

En caso de realizar la liquidación de expensas por medios magnéticos, tanto sea propio como de terceros, se deberá dar respuesta afirmativa, se desplegará la ventana DATOS de EMPRESA / PRESTADOR DE SERVICIO de SOFTWARE (ver imagen). Se deberán consignar los datos obligatorios indicados con un asterisco rojo. De no completarse dichos datos, no se podrá avanzar con la integración del formulario.

# Registro de Administradores de Consorcios - RPA



## Sistema Informático de Expenses

¿Posee prestador de Servicio de Software para liquidar expensas? \*

## Datos de Empresa / Prestador de Servicio de Software

Empresa / Prestador \*

CUIT/CUIL \*

## DECLARACION JURADA – ALTA/BAJA DE CONSORCIOS

CUIT	Domicilio	Cod Postal	Tipo Movimiento		Fecha
			Alta	Baja (*)	

(\*) Indique el motivo de la Baja: (Rescisa (R), Sustitución (S), Fallecimiento (F)).

Firma Solicitante	Actuación	Tipo y Nº de Documento	Sello con Fecha
-------------------	-----------	------------------------	-----------------

El formulario admite informar en forma conjunta las novedades, tanto sea de alta de un nuevo consorcio, como la baja de un consorcio administrado. Una vez completado el mismo deberá remitir dicho formulario, junto con la copia del DNI del administrador y la constancia de CUIT del consorcio, en caso de ALTA, al correo electrónico [registroconsorcios@buenosaires.gob.ar](mailto:registroconsorcios@buenosaires.gob.ar).

# Registro de Administradores de Consorcios - RPA



## AMBOS TRÁMITES

### CARGA FINALIZADA CON ERRORES

Una vez finalizada la carga el sistema le mostrará la tecla **Guardar**

Si la carga presenta faltantes o errores la tecla **Guardar** continuara visible y los faltantes o errores se irán mostrando con ventanas aclaratorias, ejemplo.

Instalaciones Fijas

Empresa

CUIL/CUIT

No se permite vacío o espacios en blanco.  
Debe especificar un valor diferente

Si la carga de datos no ha presentado faltantes o errores le mostrará la tecla **Modificar** y

UD. podrá optar por clicar **Cerrar** y finalizar la carga.

Al finalizar ambos trámites, Declaración Jurada de Actualización de Matrícula y Declaración Jurada anual de Consorcios. Deberá tomar conocimiento expreso que los datos consignados tienen carácter de declaración jurada.

Declaración jurada

Se toma conocimiento de que el siguiente documento tiene carácter de declaración jurada



G O B I E R N O D E L A C I U D A D D E B U E N O S A I R E S  
2024 - Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Informe gráfico**

**Número:**

Buenos Aires,

**Referencia:** Nuevo Instructivo DDJJ - Agosto2024

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 12 pagina/s.