



MIADMIN

Carrera: Ingeniería en Sistemas de Información

Proyecto Final

Curso: 5K2

Tema: Gestión de consorcio

Profesores:

- **Natalia Jaime**
- **Jorge Balut**
- **Iris Gastañaga**
- **Francisco Aquino**

Grupo N°3 - Integrantes:

- **Bacchin, Rosario - 90229**
- **Caparros, Azul Maria - 91327**
- **Felippa, Alexis Agustin- 90843**
- **Makula, Daiana Jacqueline - 89209**
- **Poltawcew, Ivan Mijail - 85470**
- **Rodriguez, Francisco José Martín - 78741**

Año 2026



UTN
FRC

FACULTAD
REGIONAL
CÓRDOBA



MIADMIN

PLATAFORMA WEB Y MOBILE PARA LA
GESTIÓN OPERATIVA DE CONSORCIOS



SEGURIDAD Y CONFIDENCIALIDAD

Toda la información
protegida y centralizada



ACCESO 24/7 CUALQUIER LUGAR

Disponible 24/7 para
administradores y residentes



COMUNICACIÓN CENTRALIZADA

Olvidate de WhatsApp,
Excel y documentos
dispersos.



AUTOMATIZACIÓN DE PROCESOS

Recordatorios alertas y
tareas automáticas que
ahorran tiempo.



DOCUMENTACIÓN ORGANIZADA

Actas, reglamentos,
archivos y documentos
siempre disponibles



MÁS EFICIENCIA ADMINISTRATIVA

Optimiza la gestión y tomá
decisiones con información
conflable.

TODO LO QUE PODÉS HACER CON **MIADMIN**



GESTIÓN DE
AGENDA
ADMINISTRATIVA



MEDIACIÓN DE
CONVIVENCIA
USANDO IA



GESTIÓN DE
OBRAS Y
PROVEEDORES



GESTIÓN Y
CENTRALIZACIÓN
DE DOCUMENTOS



RESERVA DE
ESPACIOS
COMUNES EN
TIEMPO REAL



CONTROL
DE VISITAS
MEDIANTE
RECONOCIMIENTO
FACIAL



GESTIÓN DE
ASAMBLEAS
Y VOTACIONES



RECLAMOS
CONTROLADOS
CON IA

HERRAMIENTAS



PROYECTO FINAL
5K2

2026 - Grupo 3

Bacchin, Rosario - 90229 ✉ rosariobacchin@gmail.com
Caparros, Azul María - 91327 ✉ azulcaparros02@gmail.com
Felippa, Alexis Agustín - 90843 ✉ alexisfelippa1234@gmail.com
Makula, Daiana Jacqueline - 89209 ✉ daijah06@gmail.com
Poltawcew, Iván Mijail - 85470 ✉ ivanmpoltawcew@gmail.com
Rodríguez, Francisco José Martín - 78741 ✉ rodriguezfranciscojm@gmail.com



Profesores:

- Natalia Jaime
- Iris Gastañaga

MiAdmin

**Bacchin, Rosario - Caparros, Azul María - Felippa, Alexis
Agustín - Makula, Daiana Jacqueline - Poltawcew, Ivan
Mijail - Rodriguez, Francisco José Martín**

Universidad Tecnológica Nacional, Facultad Regional Córdoba

Abstract

Se desarrolló MiAdmin, una plataforma web y mobile orientada a centralizar la gestión operativa interna y la comunicación en consorcios residenciales, regulados en Argentina por el régimen de propiedad horizontal. El proyecto partió de un relevamiento a una administradora de consorcios cordobesa para validar la problemática y definir los requerimientos. Mediante el framework ágil Scrum, con sprints de catorce días, se implementó una arquitectura basada en React Native y Expo para las versiones web y mobile, FastAPI como backend y Supabase para autenticación, base de datos y sincronización en tiempo real. Se desarrollaron con éxito los módulos de gestión de usuarios y padrón, auditoría, documentación, calendario de eventos, notificaciones y seguimiento de obras, con un diseño multi-tenant que permite administrar múltiples consorcios de forma independiente sobre una misma infraestructura. Los resultados obtenidos validaron al sistema como una herramienta funcional, escalable y adaptable a la operatoria diaria de administraciones de consorcios, sentando las bases para futuras integraciones con sistemas contables externos.

Palabras Clave

Gestión de Consorcios, Propiedad Horizontal, Comunicación Residencial, Aplicación Web y Mobile, Arquitectura Multi-tenant, Producto.

Introducción

Los procesos de gestión administrativa y comunicación en los consorcios residenciales —entidades reguladas por el régimen de propiedad horizontal

establecido en el Código Civil y Comercial de la Nación [1]— suelen manejarse de forma desorganizada, dispersa y sin herramientas tecnológicas adecuadas. Esta problemática se corrobora en el relevamiento realizado con una empresa real de administración de consorcios de la ciudad de Córdoba, instancia que permite validar la necesidad y relevar los requerimientos concretos a resolver. Dicha empresa administra más de sesenta consorcios utilizando archivos de Excel y múltiples cuentas de WhatsApp en simultáneo, lo que genera ineficiencia, duplicación de tareas y falta de trazabilidad histórica.

En el mercado existen soluciones especializadas orientadas a la administración económico-financiera de consorcios, que concentran la información contable y catastral de los edificios, pero dejan sin resolver gran parte de la gestión operativa cotidiana: reclamos, mantenimiento, control de accesos, reservas de espacios comunes y comunicación institucional. Frente a esta brecha, se propone MiAdmin, una plataforma que no busca reemplazar dichos sistemas sino complementarlos, concentrándose en la gestión operativa interna y la comunicación entre administradores, encargados y residentes. El

sistema excluye el área financiera-contable

Elementos del Trabajo y metodología

Para el desarrollo del software se aplicó el framework ágil Scrum, que permitió trabajar con entregas incrementales mediante sprints de 14 días. En cada iteración se definieron épicas y user stories vinculadas a las funcionalidades del sistema. Se empleó Jira como herramienta principal de planificación y seguimiento del proyecto.

En cuanto a la arquitectura técnica, se utilizó React Native con Expo para el desarrollo simultáneo de las versiones web y mobile de la aplicación, junto con TypeScript para el tipado estático del código. El backend se implementó con FastAPI (Python), mientras que Supabase se empleó como plataforma de autenticación, base de datos PostgreSQL y sincronización de datos en tiempo real (Realtime)

El sistema desarrollado fue una aplicación web y mobile, pensada para ser accesible tanto desde cualquier navegador moderno como desde dispositivos Android e iOS, siguiendo una arquitectura cliente-servidor con un diseño modular, extensible y seguro. Se priorizó la integridad y confidencialidad de los datos gestionados por la plataforma, cumpliendo con los principios establecidos en la Ley 25.326 de Protección de Datos Personales [2]. Asimismo, se seleccionaron herramientas y prácticas que garantizan la eficiencia, escalabilidad y protección de la información en un entorno multi-tenant, donde múltiples consorcios operan de forma independiente sobre una misma infraestructura.

Resultados

El sistema integró los módulos de gestión de usuarios y padrón, auditoría, documentación, calendario de eventos, notificaciones y seguimiento de obras, con vistas diferenciadas para las versiones web y mobile de la plataforma. La funcionalidad de mayor complejidad desarrollada fue el módulo de seguimiento de obras, que registró el flujo completo de una intervención, desde la carga de presupuestos hasta la evidencia fotográfica de finalización, dejando trazabilidad histórica de cada gestión por edificio. El diseño multi-tenant fue validado administrando de forma simultánea e independiente múltiples consorcios sobre una misma infraestructura, sin mezclar datos ni documentación entre ellos, demostrando la escalabilidad del sistema para adaptarse a distintas administradoras.

Discusión

Los resultados obtenidos confirman que la aplicación desarrollada es una solución efectiva para centralizar la gestión operativa y la comunicación en consorcios residenciales. A diferencia de la práctica previa, basada en canales informales como WhatsApp y planillas de Excel, la herramienta ordena la información por edificio, reduce la duplicación de tareas y deja un registro trazable de cada gestión. El uso de Supabase Realtime garantiza que administradores, encargados y residentes trabajen sobre información actualizada de forma simultánea, mientras que la arquitectura modular permite avanzar en distintos módulos de forma independiente.

Un resultado no previsto es la interrupción del vínculo con la empresa referente de campo. Ante esta situación, la validación de los requerimientos y decisiones estratégicas de diseño se continúa realizando mediante consultas externas a expertos del dominio, apoyándose además en la documentación relevada inicialmente y en el seguimiento docente. Esta contingencia reorienta el diseño hacia una arquitectura genérica y multi-tenant, demostrando su capacidad de adaptación al mercado general y no a un cliente único.

Conclusión

El desarrollo de MiAdmin responde a los dos problemas centrales detectados en el relevamiento inicial: la ausencia de canales de comunicación ordenados y la falta de herramientas digitales para la gestión operativa interna, integrando en un único sistema la gestión de usuarios, documentación, auditoría, notificaciones, calendario y obras.

A futuro, se proyecta completar la integración con los sistemas contables externos utilizados por las administraciones de consorcios, en línea con el diseño general y multi-tenant del sistema, pensado desde su concepción para ser adaptable a distintas administradoras y no a un caso particular, consolidando a MiAdmin como una herramienta escalable y con potencial de comercialización.

Agradecimientos

Se agradece a Administración A&A por su participación en la etapa inicial de relevamiento, que permitió validar la problemática y definir los requerimientos del proyecto, y al equipo docente de

la cátedra de Proyecto Final de la Universidad Tecnológica Nacional, Facultad Regional Córdoba, por su acompañamiento a lo largo del desarrollo.

Referencias.

- [1] Congreso de la Nación Argentina. (2015). *Código Civil y Comercial de la Nación — Título V, Propiedad Horizontal* (Ley 26.994). Argentina.gob.ar. (Último acceso: julio, 2026).
- [2] Congreso de la Nación Argentina. (2000). *Ley 25.326 — Protección de los Datos Personales*. Argentina.gob.ar.
<https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-25326-64790/actualizacion> (Último acceso: julio, 2026).

Datos de Contacto:

Rosario Bacchin. Universidad Tecnológica Nacional Facultad Regional Córdoba..
rosariobacchin@gmail.com

Azul María Caparros. Universidad Tecnológica Nacional Facultad Regional Córdoba.
azulcaparros02@gmail.com

Alexis Agustín Felippa. Universidad Tecnológica Nacional Facultad Regional Córdoba.
alexisfelippa1234@gmail.com

Daiana Jacqueline Makula. Universidad Tecnológica Nacional Facultad Regional Córdoba.
daiajh06@gmail.com

Iván Mijail Poltawcew. Universidad Tecnológica Nacional Facultad Regional Córdoba
ivanmpoltawcew@gmail.com

Francisco José MartínRodriguez. Universidad Tecnológica Nacional Facultad Regional Córdoba
rodriguezfranciscojm@gmail.com

PLANILLA PARA CATALOGAR EL PROYECTO FINAL

AÑO	2026	CURSO Y NRO. DE GRUPO	5K2 - G3
NOMBRE DEL SISTEMA / PROYECTO			
MiAdmin			
CATEGORÍA (Solución De Negocio / Producto / Proyecto De Impacto Social)			
Producto			
HERRAMIENTAS Y TECNOLOGÍAS UTILIZADAS			
ÁMBITO DE APLICACIÓN	NOMBRE Y VERSIÓN		
ENTORNO DE DESARROLLO	Visual Studio Code		
REPOSITORIOS Y VERSIONADO	Git/GitHub		
PROGRAMACIÓN	React Native (Expo), TypeScript, Python (FastAPI)		
BASE DE DATOS	Supabase (PostgreSQL)		
COMUNICACIÓN INTERNA	Discord, WhatsApp, Trello		
CAPACITACIÓN	Documentación Oficial		
PRUEBAS DE SISTEMA	Pytest y pruebas manuales		
GESTIÓN DEL PROYECTO	Jira, Trello		
DOCUMENTACIÓN	Google Drive, Google Docs		
MODELOS	draw.io, Miro		