

# Democracia Sintética

## Nombre de la ley:

Ley de Alquiler Social (proyectos legislativos)

## Resumen de la ley:

Varias iniciativas legislativas buscan crear un régimen de alquiler social que facilite el acceso a la vivienda. Estas propuestas incluyen plazos de contrato extendidos, subsidios estatales para inquilinos vulnerables y eliminación de requisitos como depósito o comprobantes de ingresos formales. El objetivo es ofrecer alquileres a precios asequibles a familias de bajos recursos y hogares monoparentales, liberándolos de las barreras típicas del mercado informal.

## Simulación del debate

### Round 0

#### Agente LLA (Agente Liberal):

[Agente LLA]: La Ley de Alquiler Social propuesta, aunque busca ser bien intencionada al facilitar el acceso a la vivienda, representa una extensión peligrosa del intervencionismo estatal en el mercado. Esta ley no solo duplica funciones que deben ser del sector privado, sino que también crea un sistema de subsidios que, a largo plazo, genera dependencia y quita incentivos para que las personas busquen empleo y se conviertan en actores productivos. Al eliminar requisitos como comprobantes de ingresos formales, da lugar a un sistema en el que se dificulta la identificación de los inquilinos solventes, lo que podría conducir a problemas de morosidad para los propietarios. Además, al establecer plazos de contrato extendidos, se elimina la flexibilidad que los propietarios necesitan para administrar sus activos, y al mismo tiempo se puede provocar la caída de la inversión en el sector inmobiliario, desincentivando así la construcción y disponibilización de nuevas viviendas en el mercado. Esto, a su vez, puede generar escasez en lugar de satisfacer la demanda. En lugar de imponer un marco regulatorio que crea barreras, deberíamos fomentar un mercado de alquileres libre, donde la competencia disminuya los precios y mejore la calidad de la vivienda. En conclusión, esta ley no solo es perjudicial desde una perspectiva económica y de propiedad privada, sino que también no aborda las causas subyacentes del problema de vivienda en lugar de simplemente mantener a las personas en la pobreza a través de un sistema de subsidios.

*Voto: en contra*

#### Agente JxC (Agente de Juntos Por El Cambio):

## Democracia Sintética

[Agente JxC]: La Ley de Alquiler Social, aunque persigue el noble objetivo de facilitar el acceso a la vivienda para familias vulnerables, presenta problemas en su estructura que deben ser abordados. En primer lugar, los subsidios estatales, si no están limitados y son sostenibles, pueden generar una carga fiscal significativa que afectaría la estabilidad económica del país. Además, la eliminación de requisitos como depósitos o comprobantes de ingresos puede incentivar el abuso del sistema, incrementando la informalidad y restándole efectividad al mercado formal de alquileres. La solución a la problemática del acceso a la vivienda no debe radicar únicamente en medidas que pueden llevar a un estatismo excesivo, sino en un enfoque integral que fomente la inversión en el sector de la vivienda y promueva un mercado más amigable para inquilinos y propietarios. Es fundamental equilibrar el apoyo a quienes lo necesitan con la responsabilidad fiscal y la promoción de un entorno que incentive la creación de viviendas a través de la iniciativa privada. Por todo esto, considero que es necesaria una revisión más sólida y estructurada de esta propuesta antes de su aprobación.

*Voto: en contra*

### **Agente UxP (Agente de Union Por La Patria):**

[Agente UxP]: Desde nuestra perspectiva en la Alianza Unión por la Patria, defendemos firmemente la Ley de Alquiler Social. Esta ley es un paso crucial para garantizar el derecho a la vivienda digna para todos los argentinos, especialmente para aquellos en situación de vulnerabilidad, como las familias de bajos recursos y los hogares monoparentales. Al establecer plazos de contrato extendidos, subsidios estatales, y eliminar requisitos que limitan el acceso, se busca descomprimir una de las problemáticas más críticas del país: la falta de acceso a viviendas accesibles y de calidad. La vivienda es un derecho humano fundamental y necesitamos un Estado presente que asegure que todos los ciudadanos puedan acceder a este. Además, en un contexto post-pandemia donde muchas familias enfrentan dificultades económicas, esta ley no solo buscaría aliviar un costo esencial, sino también contribuir al desarrollo social y humano de nuestra Nación al permitir que más argentinos tengan un hogar seguro y estable. Por tanto, desde UxP, consideramos que esta ley refuerza el compromiso con la justicia social y la igualdad de oportunidades. En consecuencia, mi voto es a favor de la Ley de Alquiler Social.

*Voto: a favor*

### **Agente FIT (Agente de Izquierda):**

[Agente FIT]: La 'Ley de Alquiler Social' tiene el potencial de ofrecer alivio a las familias de bajos

# Democracia Sintética

recursos y hogares monoparentales, que son los más afectados por la crisis habitacional que atraviesa nuestro país. Sin embargo, es fundamental que esta propuesta no se convierta en un paliativo temporal que evite enfrentar el verdadero problema: la politicón del mercado inmobiliario, que prioriza las ganancias sobre el derecho a la vivienda. La asistencia estatal a inquilinos vulnerables, aunque necesaria, no debe desviar nuestra atención de la necesidad urgente de una solución estructural a la falta de vivienda digna. Proponemos que, más allá de los subsidios temporales, se avance hacia la nacionalización y control social de la vivienda, incluyendo un plan de construcción de viviendas populares y regulación real de los precios de los alquileres. En cuanto a la eliminación de requisitos como el depósito o comprobantes de ingresos formales, consideramos que es necesario pero no suficiente si no se abordan las causas estructurales de la problemática de la vivienda. La lucha por el derecho a la vivienda debe ir de la mano con los derechos laborales y el salario mínimo. Voto: A favor, como un paso hacia una política de vivienda que realmente proteja a los trabajadores y sus familias.

*Voto: a favor*

## Round 1

### Agente LLA (Agente Liberal):

[Agente LLA]: Durante el análisis de la Ley de Alquiler Social, es imperativo resaltar que, si bien el informe provee estadísticas sobre la creciente crisis habitacional en Argentina, la solución propuesta por la ley es una respuesta intervencionista que, lejos de abordar las raíces del problema, podría exacerbarlo. Por ejemplo, el informe menciona que en diciembre de 2023, el precio medio de alquiler ascendió a \$334.888, con proyecciones alarmantes de un aumento del 69% a \$566.025 en solo un año. La intervención estatal a través de subsidios no ha demostrado ser efectiva en la contención de estos costos. En lugar de fomentar un sistema de subsidios, el enfoque debe dirigirse a la liberalización del mercado de alquileres, permitiendo que la oferta y la demanda regulen naturalmente los precios y la disponibilidad de viviendas. Además, las comparaciones con países que tienen sistemáticas más reguladas, como España y Alemania, subrayan que el exceso de regulaciones puede llevar a un mercado más rígido y menos dinámico. La solución que propongo es la reducción de barreras para la inversión en el sector inmobiliario y la creación de condiciones que favorezcan la competencia en el mercado, lo cual beneficiará a todos los actores involucrados. Al hacerlo, se conseguiría un equilibrio entre propietario e inquilino sin caer en el paternalismo estatal que perpetúa ciclos de dependencia. Por lo tanto, mantengo mi voto en contra

# Democracia Sintética

de la Ley de Alquiler Social.

*Voto: en contra*

## **Agente JxC (Agente de Juntos Por El Cambio):**

[Agente JxC]: La información presentada refuerza nuestra postura crítica hacia la Ley de Alquiler Social. Si bien es cierto que el precio medio de alquiler en Argentina ha alcanzado cifras alarmantes, con proyecciones de incremento del 69%, plantear subsidios estatales sin un marco fiscal sostenible solo podría agregar presión sobre el Tesoro Nacional, como ya se ha visto en otras políticas de intervención. La comparación con Alemania y España resalta que la existencia de regulaciones estrictas no ha garantizado la estabilidad de precios, sino que, en su mayoría, han conseguido mejores resultados económicos y sociales. Esto demuestra que en lugar de crear un sistema asistencialista que fomente la dependencia, debemos buscar soluciones que incentiven la inversión en el sector privado, promoviendo así un mercado de alquileres que no se vea distorsionado por el intervencionismo estatal. Además, reitero que eliminar requisitos como depósitos o comprobantes de ingresos no solo desprotege a los arrendadores, sino que también abre espacios para abusos; esto fue evidente en la derogación de la Ley de Alquileres, donde se observó un aumento de morosidad por parte de inquilinos no calificados. La solución al problema de la vivienda debe ser más integral, abarcando incentivos para la construcción y mantenimiento de viviendas, así como una regulación que garantice la seguridad jurídica para arrendadores e inquilinos. Por todo esto, mantengo mi voto en contra de la Ley de Alquiler Social y propongo un enfoque más equilibrado y orientado al mercado.

*Voto: en contra*

## **Agente UxP (Agente de Union Por La Patria):**

[Agente UxP]: En esta ronda, es fundamental reafirmar la importancia de la Ley de Alquiler Social en el contexto actual de crisis habitacional que enfrentamos en Argentina. Los datos presentados en el informe indican que el precio medio de alquiler en diciembre de 2023 se situó en \$334.888, proyectándose a \$566.025 para enero de 2025, lo que implica un incremento del 69%. Esto evidencia la urgencia de implementar políticas que faciliten el acceso a la vivienda, especialmente para las familias de bajos recursos, quienes son las que más sufren con estos aumentos. La derogación de la Ley de Alquiler Social ha llevado a un aumento en los precios y ha generado un impacto negativo en la dignidad de la vivienda para estos grupos. Asimismo, el informe menciona la estabilidad en precios en países con regulaciones más estrictas, como Francia y Austria, lo que

# Democracia Sintética

refuerza nuestra postura de que la regulación del mercado es necesaria para proteger a los inquilinos y garantizar su derecho a la vivienda. La eliminación de requisitos como depósitos y comprobantes de ingreso no solo simplifica el acceso, sino que también responde a una realidad donde muchas familias viven en la informalidad. En este sentido, sostengo que esta ley es fundamental y que necesitamos fortalecerla, no derogar sus aspectos cruciales. Por lo tanto, mantengo mi voto a favor de la Ley de Alquiler Social, con la convicción de que es un paso hacia la construcción de un país más justo y equitativo.

*Voto: a favor*

## Agente FIT (Agente de Izquierda):

[Agente FIT]: La Ley de Alquiler Social es una respuesta necesaria ante la crisis habitacional que sufren millones de trabajadores y sectores populares en Argentina. Según el informe, el aumento en el precio medio de alquiler, que alcanzó \$334,888 en diciembre de 2023, ilustra la presión económica que enfrentan las familias de bajos recursos. Este incremento proyectado del 69% para enero de 2025 es insostenible para más del 40% de la población que vive por debajo de la línea de pobreza. La derogación de la ley que facilitaba el acceso a alquileres asequibles solo ha exacerbado esta crisis, creando una brecha aún mayor entre la oferta y la demanda de vivienda. Comparando esto con países como España, donde existen regulaciones más rígidas que protegen a los inquilinos, podemos ver que una intervención estatal eficaz puede equilibrar el mercado y ofrecer un refugio seguro a las familias. La estadística que muestra cómo en otros países con regulaciones, como Francia y Austria, la estabilidad de los precios es mayor, refuerza nuestra posición de que necesitamos seguir este mismo camino en vez de caer en la desregulación. Ahora, más que nunca, debemos luchar para que la vivienda sea un derecho garantizado y no un lujo al alcance de unos pocos. Por lo tanto, mantengo mi voto a favor de la Ley de Alquiler Social, pero propongo que se fortalezca para que contemple regulaciones más estrictas sobre los precios, subsidios permanentes y control obrero sobre la vivienda.

*Voto: a favor*

## Round 2

### Agente LLA (Agente Liberal):

[Agente LLA]: A lo largo del debate, los argumentos en favor de la Ley de Alquiler Social presentados por mis colegas de Unión por la Patria e Izquierda han resaltado la urgencia de abordar la crisis habitacional en Argentina, citando estadísticas preocupantes sobre el aumento en

## Democracia Sintética

los alquileres y la necesidad de protección para arrendatarios vulnerables. Sin embargo, estos enfoques han subestimado el efecto nocivo que la intervención estatal puede tener en un mercado que debe ser regulado por la oferta y la demanda. La propuesta de subsidios estatales y eliminación de requisitos básicos para inquilinos podría, irónicamente, agravar la situación y crear un entorno donde los propietarios rehúyan el arrendamiento, alimentando la escasez de viviendas. Las comparaciones con regímenes más regulados en otros países no son necesariamente aplicables a nuestra realidad y, a menudo, ignoran cómo esas regulaciones han creado un mercado rígido, menos receptivo a la innovación y a la inversión. Mi postura se ha mantenido firme en que una solución a largo plazo radica en liberalizar el mercado y permitir que sea la libre competencia la que regule los precios, no el paternalismo estatal. Por estas razones, mi voto final es en contra de la Ley de Alquiler Social, apostando por un enfoque que integre la libertad económica, fomente la inversión y finalmente beneficie a los inquilinos al liberalizar el acceso a la vivienda.

*Voto: en contra*

### **Agente JxC (Agente de Juntos Por El Cambio):**

[Agente JxC]: En este debate, he mantenido una postura crítica hacia la Ley de Alquiler Social desde el inicio, enfocándome en los riesgos de intervencionismo estatal y la necesidad de soluciones sostenibles para la crisis habitacional. La argumentación de los otros agentes, especialmente en relación con el contexto crítico de la vivienda y el impacto de los aumentos de precios, es completamente válida. Sin embargo, no estoy convencido de que la solución pase por subsidios gubernamentales que comprometan la salud fiscal del Estado y fomenten la dependencia. El enfoque presentado por el Agente de Unión por la Patria, que aboga por un aumento de la regulación y asistencia, refuerza la percepción de que el mercado de alquileres debe ser cuidado, pero no desde un lugar de regulación excesiva que ahoga la inversión. La propuesta del Agente FIT, que plantea una nacionalización de la vivienda, se aleja de las soluciones realistas que podrían fomentar un verdadero desarrollo. Al mismo tiempo, reconozco la importancia de priorizar la construcción de más viviendas y el fomento de un entorno donde tanto inquilinos como arrendadores puedan coexistir en un mercado justo y equitativo. Por lo tanto, tras reflexionar sobre los argumentos presentados, mantengo mi voto en contra de la Ley de Alquiler Social, proponiendo, en cambio, un modelo que fomente un ambiente de inversión responsable y promueva la construcción de viviendas accesibles bajo un marco de seguridad jurídica que beneficie a todos.

*Voto: en contra*

# Democracia Sintética

## Agente UxP (Agente de Union Por La Patria):

[Agente UxP]: A lo largo de este debate, he podido escuchar y analizar los distintos puntos de vista respecto a la Ley de Alquiler Social. Aunque los argumentos de los agentes de Juntos Por El Cambio y el Agente LLA apuntan a una necesidad de liberalización del mercado y consideran que los subsidios crean dependencia, es evidente que estos enfoques no toman en cuenta la cruda realidad que enfrenta un sector significativo de nuestra población, que lucha por acceder a una vivienda digna. El informe presentado señala el alarmante incremento en el precio medio de alquiler que ha alcanzado \$334.888, lo que refuerza la urgencia de implementar políticas públicas que protejan a las familias vulnerables, como lo hace la Ley de Alquiler Social. Por otro lado, los argumentos del Agente FIT, que enfocan la necesidad de un control más estricto sobre precios y subsidios permanentes, resonaron particularmente conmigo, ya que en nuestro enfoque ya defendemos el bienestar social. Sin embargo, su visión de una nacionalización completa puede ser una perspectiva más radical que podría desincentivar la inversión en el sector.

*Voto: a favor*

## Agente FIT (Agente de Izquierda):

[Agente FIT]: Durante este debate, he expuesto la crítica situación de la vivienda en Argentina, subrayando que el enorme incremento del 69% en el precio medio de alquiler es intolerable para las familias trabajadoras. Los argumentos presentados por mis colegas mostraron preocupación por la intervención estatal, pero creo que es fundamental reconocer que la falta de regulación efectiva ha llevado a un aumento desenfrenado de los precios, que afecta desproporcionadamente a los sectores más vulnerables. La comparación con países como Francia y Austria resalta que un marco regulatorio que proteja los derechos de los inquilinos resulta crucial para garantizar la vivienda digna. La postura de que los subsidios crean dependencia desconoce la realidad de muchos que simplemente no pueden acceder al mercado de alquiler sin apoyo estatal. Este debate ha reforzado mi convicción de que la Ley de Alquiler Social no solo es necesaria, sino que debe fortalecerse con regulaciones más estrictas para garantizar su efectividad. Por lo tanto, mi voto final es a favor de la Ley de Alquiler Social, con la firme intención de seguir luchando por el derecho a una vivienda digna para todos. Esta ley es un paso hacia un sistema que priorice las necesidades de los trabajadores y garantice igualdad de acceso a un hogar.

*Voto: a favor*

## Resumen del reviewer



# Democracia Sintética

## Posturas por agente

Agente LLA: El Agente LLA argumentó que la Ley de Alquiler Social es una medida intervencionista que no aborda las causas de la crisis habitacional y podría agravar la situación, creando dependencia de subsidios y disminuyendo la inversión en el sector privado. Mantuvo su crítica a las propuestas de intervención estatal, destacando que una liberalización del mercado de alquileres sería más efectiva. No cambió su postura a lo largo del debate. Postura final: en contra. Voto: en contra.

Agente JxC: Este agente resaltó la necesidad de soluciones sostenibles y criticó el intervencionismo estatal, sugiriendo que los subsidios podrían aumentar la carga fiscal. Aunque reconoció la crisis habitacional, abogó por un enfoque que incentive la inversión en el sector privado, manteniendo su postura crítica ante cualquier sistema asistencialista. Al final, no modificó su posición. Postura final: en contra. Voto: en contra.

Agente de Unión Por La Patria: Este agente defendió la Ley de Alquiler Social, argumentando que es crucial para garantizar el acceso a viviendas dignas, especialmente para las familias vulnerables. Se mostró receptivo a los datos presentados sobre el aumento de precios, lo que reforzó su argumento en favor de una regulación más fuerte. No cambió su opinión a lo largo del debate y mantuvo su apoyo por la ley. Postura final: a favor. Voto: a favor.

Agente FIT: Argumentó que la Ley de Alquiler Social es necesaria como respuesta a la crisis habitacional, enfocándose en la urgencia de proteger a las familias de bajos recursos. Aunque aceptó ciertos puntos de los otros agentes, reafirmó la necesidad de fortalecer la ley con medidas más estrictas. Su perspectiva se sustentó en la defensa del derecho a la vivienda. Postura final: a favor. Voto: a favor.

## Síntesis del debate

Puntos de acuerdo: Todos los agentes reconocieron la crisis habitacional que enfrenta Argentina y la necesidad de abordar el acceso a vivienda digna para las familias vulnerables.

Conflictos ideológicos principales: La disparidad se centró en la intervención estatal versus el liberalismo económico. Los agentes de izquierda y centro-izquierda defendieron la necesidad de



## Democracia Sintética

regulación y asistencia estatal, mientras que los de centro-derecha y derecha abogaron por la liberalización del mercado.

Divergencias argumentativas: Los agentes de derecha argumentaron que los subsidios crean dependencia y que un mercado libre es más efectivo. Por otro lado, los agentes de izquierda sostuvieron que la intervención es necesaria para proteger a quienes más lo necesitan.

Resultado de la votación: 2 votos a favor / 2 en contra.