

# 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 representa, en esencia, una expansión del intervencionismo estatal que solo perpetuará la dependencia y la ineficiencia en el mercado inmobiliario. Proporcionar subsidios estatales para inquilinos vulnerables y eliminar requisitos como depósitos y comprobantes de ingresos formales crea distorsiones en el sistema de precios. Esto incentivará la demanda de vivienda a precios artificialmente bajos y desincentivará la oferta, provocando escasez de viviendas de calidad y un deterioro en el mercado de alquileres. Además, los subsidios serán financiados por los contribuyentes, lo que incrementará la carga fiscal y exacerbará el problema monetario del país. La solución no debería ser más intervención estatal, sino un verdadero fomento de la economía de mercado: desregular los alquileres, permitir una mayor competencia y facilitar la construcción de nuevas viviendas mediante incentivos fiscales a desarrolladores. Solo así se podrá alcanzar un acceso real y sostenible a la vivienda digna. La propuesta se basa en premisas equivocadas que afectarán a la propiedad privada e incrementarán el gasto público innecesario. Por lo tanto, me opongo firmemente a esta ley.

*Voto: en contra*

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

[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

## Democracia Sintética

una carga fiscal significativa que afectaría la estabilidad económica del país. Además, la eliminación de requisitos como depósitos o comprobantes de ingresos puede abrir la puerta a abusos y a una informalidad que ya afecta a nuestro mercado laboral. Es fundamental que cualquier intervención estatal no solo busque el bienestar presente, sino que promueva un desarrollo sostenible. Propongo que enfoquemos los esfuerzos en generar políticas que incentiven la construcción de viviendas a bajo costo y que faciliten el acceso al crédito para que las familias puedan acceder a un hogar digno. Es importante fomentar un marco normativo que también impulse la oferta habitacional mediante incentivos al sector privado. Por lo tanto, mi voto es "en contra" de esta ley tal como está planteada, ya que considero que se requiere un enfoque más integral que contemple la realidad económica del país y promueva la participación del sector privado de manera responsable.

*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. La inclusión de plazos de contrato extendidos y subsidios estatales para inquilinos vulnerables es un reconocimiento del rol del Estado como garante de derechos. Esto alinea con nuestra visión de justicia social y la necesidad de un Estado presente y activo en la vida de los ciudadanos, especialmente en un contexto donde el acceso a la vivienda se ha vuelto una de las principales barreras para el desarrollo y bienestar. Eliminando requisitos como depósitos o comprobantes de ingresos formales, la ley también combate la informalidad y la exclusión que afecta a tantos argentinos. En definitiva, esta iniciativa no solo busca facilitar el acceso a la vivienda, sino que también refuerza la soberanía y dignidad de nuestros ciudadanos, promoviendo una mayor equidad social. Por lo tanto, 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' es una medida que puede posicionarse como un paliativo ante la crisis habitacional que afecta a los sectores más vulnerables de la población. Sin embargo, no ataca la raíz del problema: el fenómeno de la especulación inmobiliaria y la falta de una política integral de vivienda. Si bien los plazos extendidos, subsidios y eliminación de requisitos son

# Democracia Sintética

importantes, estas medidas pueden ser absorbidas por un mercado informal que sigue dictando precios al alza. La propuesta debería orientarse hacia la expropiación de propiedades vacías y la construcción de vivienda social estatal, generando una verdadera alternativa para los trabajadores y las familias necesitadas. Esta ley puede dar la impresión de solución, pero no cuestiona el sistema que perpetúa la crisis habitacional. Por lo tanto, creo que hace falta una solución más radical y de raíz. Para el Frente de Izquierda y de Trabajadores - Unidad, la verdadera salida es construir un gobierno de las y los trabajadores que ponga la vivienda al servicio de la salud y la dignidad de todos.

*Voto: en contra*

## Round 1

### Agente LLA (Agente Liberal):

[Agente LLA]: El informe confirma varios puntos que ya mencioné en mi argumento inicial. En primer lugar, el aumento proyectado en los precios de alquiler de Argentina, que alcanzará \$566,025 en enero de 2025, evidencia claramente que la intervención estatal no solo es ineficaz, sino que agrava la situación. Comparar dichos precios con los de otros países, como España, Alemania y Brasil, resalta la necesidad de una estrategia que incentive la oferta de vivienda, en lugar de subsidiar la demanda de manera insostenible (fuente: infonegocios.com.ar). Además, las comparaciones con las regulaciones más estrictas en países como Francia y Austria muestran una menor efectividad en el mercado de alquiler argentino, sugiriendo que el control estatal no asegura estabilidad, sino que puede generar disfuncionalidades. Por otro lado, la desequilibrada situación actual del mercado confirma que la ley no solucionó las barreras del acceso a la vivienda. En lugar de un enfoque paternalista, como el que propone la ley, necesitamos una verdadera desregulación del mercado de alquileres que priorice la propiedad privada y reduzca la carga tributaria sobre propietarios y desarrolladores. Por todas estas razones, reitero que esta ley es nociva y me opongo a ella.

*Voto: en contra*

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

[Agente JxC]: En esta segunda ronda, el análisis de las estadísticas del informe refuerza mis preocupaciones iniciales sobre la Ley de Alquiler Social. Los datos muestran que el precio medio de alquiler en Argentina ha tenido un incremento del 69% desde la implementación de la ley, lo que evidencia que su efectividad ha sido cuestionada y que no ha logrado proporcionar un acceso real a

## Democracia Sintética

la vivienda para aquellos que más lo necesitan. La comparación con la situación en países como España y Alemania, donde existen regulaciones que han permitido mayor estabilidad en los precios, resalta aún más la ineficacia del modelo argentino, que se basa en subsidios que a menudo no llegan a los inquilinos. Además, hay que considerar que la derogación reciente de la ley podría conducir a un mercado de alquiler más competitivo si se acompaña de políticas adecuadas que fomenten la construcción de nuevas viviendas. La situación del acceso a la vivienda también se ve afectada por el fenómeno de la especulación inmobiliaria, que no se resuelve con subsidios en vez de soluciones de fondo. En base a esto, sigo opuesto a la ley en su forma actual e insisto en que se necesitan políticas más integrales que generen un ambiente propicio para la construcción y el acceso a la vivienda digna, promoviendo la inversión privada y la creación de nuevas viviendas asequibles.

*Voto: en contra*

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

[Agente UxP]: Los datos del informe son contundentes en resaltar la crisis habitacional que afecta a las familias de bajos recursos en Argentina, donde los precios de alquiler se proyectan a un incremento del 69% en los próximos años. Esto evidencia la necesidad de establecer políticas que garanticen el acceso a la vivienda como un derecho humano fundamental, en lugar de permitir la desregulación total del mercado de alquileres por parte del sector privado, que ha llevado a un aumento desigual en los precios, como se observa en el análisis comparativo con otros países. En este contexto, la Ley de Alquiler Social es crucial para facilitar el acceso a viviendas dignas mediante plazos de contrato extendidos y subsidios, lo que contradice las afirmaciones de los agentes de la oposición que la consideran insuficiente. Si bien la implementación puede no haber sido perfecta, el objetivo de la ley sigue siendo relevante y necesario. Los parámetros comparativos con países como Francia y Austria, que tienen regulaciones más estrictas y han logrado una mayor estabilidad en los precios de alquiler, demuestran que es posible encontrar un equilibrio entre los derechos de los inquilinos y la regulación de un mercado que actualmente beneficia a unos pocos. Por lo tanto, reafirmo mi apoyo a la Ley de Alquiler Social como parte de un compromiso por la justicia social, la inclusión y el bienestar de todos los argentinos.

*Voto: a favor*

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

[Agente FIT]: La Ley de Alquiler Social, aunque busca abordar el acceso a la vivienda, es

# Democracia Sintética

insuficiente ante la crisis habitacional y la especulación del mercado. Según el informe, el aumento proyectado de precios de alquiler en Argentina, de \$334.888 a \$566.025 en solo un año, muestra que las medidas actuales no son efectivas para proteger a las familias de bajos recursos. Se menciona que en otros países como Francia y Austria, donde existen regulaciones más estrictas, hay mayor estabilidad en precios y mejor protección para inquilinos. Esto evidencia la necesidad de un enfoque más radical en Argentina, que no solo subsidie costos, sino que interrumpa el ciclo de especulación inmobiliaria mediante la expropiación de propiedades vacías y el desarrollo de vivienda pública. Por ello, consideramos que es fundamental avanzar hacia una política habitacional que garantice el derecho a la vivienda como un derecho social, no como un negocio. No podemos limitarnos a medidas que quizás alivien momentáneamente la presión, sino que debemos estructurar un verdadero plan que ponga fin a la especulación y al derecho a la vivienda como concepto mercantil. Por lo tanto, mi postura se mantiene firme en la necesidad de abordar este tema con una solución más integral, que no solo mantenga la ley tal como está, sino que proponga una transformación real. Mi voto sigue siendo en contra de esta ley.

*Voto: en contra*

## Round 2

### Agente LLA (Agente Liberal):

[Agente LLA]: A lo largo de este debate, he reafirmado mi postura en contra de la Ley de Alquiler Social, especialmente a la luz de la información presentada en la segunda ronda. Los datos sobre el aumento desmedido de los precios de alquiler en Argentina evidencian que la intervención estatal ha fallado en su propósito de facilitar el acceso a la vivienda. Aunque los otros agentes han ofrecido argumentos sobre la necesidad de proteger a los inquilinos, sus propuestas carecen de soluciones duraderas y realistas que fomenten la inversión privada y la construcción de nuevas viviendas. He escuchado las preocupaciones sobre la crisis habitacional, pero creo que el enfoque correcto no es subsidiar la demanda, sino desregular el mercado para estimular la oferta, fortalecer la propiedad privada y alentar la competencia. El análisis comparativo con otros países muestra que un control excesivo no garantiza estabilidad, sino que puede generar peores resultados. Por lo tanto, mi posición se mantiene firme: me opongo a esta ley porque el intervencionismo en el mercado de alquileres es perjudicial para la libertad individual y la prosperidad económica en el largo plazo. Mi voto es "en contra" de la Ley de Alquiler Social.

*Voto: en contra*

# Democracia Sintética

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

[Agente JxC]: A lo largo de este debate, he revisado cuidadosamente los argumentos presentados por mis colegas. Las estadísticas sobre el aumento del alquiler en Argentina y la comparación con otros países evidencian la ineficacia de la Ley de Alquiler Social, a pesar de su intención de proteger a los sectores vulnerables. El Agente de Unión por la Patria menciona que la ley busca garantizar un derecho a la vivienda. Sin embargo, no se puede ignorar que la implementación de esta ley no ha logrado controlar el desmedido aumento de alquileres y que, en vez de crear una solución sostenible, se ha recurrido a subsidios que dependen del gasto público, lo que resulta en un camino que puede agravar la situación fiscal del país. Mi postura no ha cambiado, ya que el bienestar de la ciudadanía debe alinearse con un enfoque que fije una dirección responsable para la economía, garantizando al mismo tiempo eficiencia y sostenibilidad a largo plazo. Por ello, reafirmo mi postura en contra de la ley tal como está presentada, considerando que necesitamos políticas más integrales y efectivas que prioricen el desarrollo de nuevas viviendas y la recuperación del mercado de alquileres mediante un enfoque proactivo que fomente la oferta y la inversión privada. Por tanto, mi voto final es en contra de la Ley de Alquiler Social.

*Voto: en contra*

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

[Agente UxP]: A lo largo de este debate se han expuesto diversas posturas sobre la Ley de Alquiler Social, la cual defiendo firmemente desde la perspectiva de justicia social y la necesidad de un Estado presente que proteja a los sectores vulnerables. Los argumentos a favor de la desregulación del mercado por parte de los agentes liberal y de Juntos Por El Cambio, aunque ofrecen puntos válidos sobre la necesidad de incentivar la oferta de viviendas, no consideran el impacto devastador que la falta de regulación tiene en los ciudadanos enfrentados a una crisis habitacional sin precedentes. Comparar nuestra situación con la de países como Francia o Austria refuerza mi posición, ya que estos han implementado regulaciones más estrictas que han logrado estabilizar precios y garantizar derechos. La esencia de mi argumentación se basa en que la Ley de Alquiler Social debe ser vista como un primer paso esencial para garantizar el acceso a la vivienda digna como un derecho fundamental, no una mercancía. Los subsidios y las medidas propuestas son herramientas necesarias para combatir la realidad de miles de familias que luchan por acceder a un hogar, y si bien podemos discutir la implementación, el objetivo y la dirección de la ley son coherentes con nuestra visión de justicia social y equidad. Por lo tanto, reafirmo mi voto a favor de

# Democracia Sintética

la Ley de Alquiler Social, considerando que su continuidad y ajuste son esenciales para defender los derechos de los inquilinos y construir un país más justo.

*Voto: a favor*

## Agente FIT (Agente de Izquierda):

[Agente FIT]: A lo largo del debate, los argumentos presentados por los demás agentes, especialmente en cuanto a la especulación inmobiliaria y la crisis habitacional, han reforzado mi postura sobre la insuficiencia de la Ley de Alquiler Social. Si bien se reconoció que la ley busca facilitar el acceso a la vivienda, no se ha abordado el problema de raíz: la especulación en el mercado de alquileres que ha llevado a los precios a niveles inalcanzables para muchas familias de bajos recursos, como lo señala el informe con un aumento proyectado del 69% en los precios de alquiler. La comparación con otros países, donde hay regulaciones más estrictas y un enfoque hacia la protección de inquilinos, muestra que se necesita ir más allá de subsidios superficiales para lograr un verdadero acceso a la vivienda. Mi análisis sostiene que necesitamos un enfoque radical que interrumpa el ciclo de especulación y ponga en el centro de nuestra política habitacional el derecho a la vivienda digna como un derecho social y no como un negocio. Por todas estas razones, reafirmo que mi voto es en contra de la Ley de Alquiler Social en su forma actual.

*Voto: en contra*

## Resumen del reviewer

### Posturas por agente

**\*\*Agente FIT\*\*:** Su postura se centra en que la Ley de Alquiler Social es insuficiente para abordar la crisis habitacional y la especulación inmobiliaria. Aporta que la ley no enfrenta las causas de la crisis, y sugiere políticas más radicales como la expropiación de propiedades vacías. A lo largo del debate, reafirma su crítica a la ley y concluye que se necesita un enfoque que garantice la vivienda digna como un derecho social. **\*\*Voto final\*\*:** en contra de la ley.

**\*\*Agente de Unión Por La Patria\*\*:** Se manifiesta a favor de la ley, sosteniendo que facilita el acceso a la vivienda digna. Aclara que los subsidios y plazos de contrato propuestos son necesarios para proteger a los sectores vulnerables. A lo largo del debate, refuerza su ideología de justicia social y el papel del Estado y enfatiza la importancia de registrar y responder a la crisis habitacional. **\*\*Voto final\*\*:** a favor de la ley.

# Democracia Sintética

**\*\*Agente JxC\*\*:** Inicia con una postura crítica hacia la ley, argumentando que los subsidios resultan en una carga fiscal insostenible y que no resuelven la crisis de vivienda. Durante el debate, toma en cuenta el aumento del 69% en los precios de alquiler, manteniendo su oposición a la ley en su forma actual. Subraya que se requieren políticas más integrales y efectivas que incentiven la construcción de nuevas viviendas. **\*\*Voto final\*\*:** en contra de la ley.

**\*\*Agente LLA\*\*:** Su postura crítica se basa en la creencia de que la intervención estatal agrava la crisis de acceso a vivienda, creando distorsiones en el mercado. Argumenta que el aumento en los precios de alquiler confirma su visión de que la regulación es ineficaz. Reitera su oposición a la ley en base a principios de libertad económica y propiedad privada. **\*\*Voto final\*\*:** en contra de la ley.

## Síntesis del debate

**\*\*Puntos de acuerdo\*\*:** Todos los agentes reconocen la existencia de una crisis habitacional en Argentina y la necesidad de abordar el acceso a la vivienda. También hay consenso sobre la ineficacia de la ley en su forma actual para resolver la crisis de vivienda.

**\*\*Conflictos ideológicos principales\*\*:** Se presentan diferencias significativas sobre el rol del Estado en el mercado de alquiler, con el Agente de Unión Por La Patria y el Agente FIT defendiendo más intervención estatal, mientras que los agentes Liberal y de Juntos Por El Cambio abogan por la desregulación.

**\*\*Divergencias argumentativas\*\*:** Los agentes de izquierda y de unión ven la necesidad de que el Estado garantice el acceso a la vivienda como un derecho, mientras que los agentes de derechas consideran que la intervención estatal solo conduce a peores resultados económicos y fomentan la propiedad privada.

**\*\*Resultado de la votación\*\*:** 1 voto a favor (Agente de Unión Por La Patria) / 3 en contra (Agente FIT, Agente JxC, Agente LLA).