

# 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 vivienda para poblaciones vulnerables, representa un claro ejemplo de intervencionismo estatal que pervierte el funcionamiento del mercado inmobiliario. La idea de otorgar subsidios estatales a inquilinos vulnerables y eliminar requisitos como depósitos o comprobantes de ingresos no solo distorsiona el valor real de las propiedades, sino que también crea una dependencia del Estado y fomenta comportamientos irresponsables tanto de inquilinos como de propietarios. Esto podría llevar a un desincentivo en la inversión en el sector inmobiliario, agravando aún más la crisis de vivienda a mediano y largo plazo. La solución real reside en promover políticas que fomenten la libre competencia en el mercado de alquileres, incentivando a los propietarios a ofrecer precios justos y accesibles, y garantizando derechos de propiedad clara y efectivamente. La intervención estatal en este caso implicaría más problemas que soluciones, perpetuando la situación de vulnerabilidad en lugar de ofrecer un camino a la autonomía y el crecimiento personal a los inquilinos.

*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 diseño que deben ser abordados. En primer lugar, los subsidios estatales, si no están limitados y son sostenibles, pueden generar una

## Democracia Sintética

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 viabilidad 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 derecho a la vivienda con la libertad de propiedad y la necesidad de un Estado que incentive la creación de bienes y servicios a través de la iniciativa privada. La promoción de políticas que impulsan la construcción y apuntan a la oferta de viviendas asequibles puede ser más eficaz que subsidios que distorsionen el mercado.

*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 aborda una de las problemáticas más acuciantes de nuestros tiempos: el acceso a una vivienda digna para las familias en situación de vulnerabilidad. A través de su implementación, se estarán facilitando plazos de contrato extendidos y subsidios estatales, lo que permitirá que más hogares puedan tener acceso a alquileres a precios asequibles. Esto no solo demuestra nuestro compromiso con la justicia social, sino que también es un paso fundamental para garantizar derechos básicos. Al eliminar requisitos excesivos como depósitos o comprobantes de ingresos formales, se están derribando barreras que, en muchas ocasiones, excluyen a los más necesitados del acceso a la vivienda. Además, la vivienda es un pilar fundamental para la estabilidad económica y emocional de las familias, y como Estado, debemos asegurar que todos tengan un lugar al que llamar hogar. Esto se alinea con nuestra visión de un Estado fuerte y presente, el cual debe articular políticas que promuevan la inclusión social y el bienestar de todos los argentinos, especialmente aquellos en condiciones más vulnerables. 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 propuesta de la Ley de Alquiler Social se presenta como una solución necesaria para las familias de bajos recursos y hogares monoparentales, que enfrentan dificultades extremas para acceder a viviendas adecuadas. Desde el Frente de Izquierda y de Trabajadores - Unidad,

# Democracia Sintética

apoyamos iniciativas que busquen garantizar el derecho a la vivienda, entendiendo que la vivienda es un derecho humano fundamental. Sin embargo, es crucial que esta ley no se quede en medidas superficiales que solo aborden síntomas, sino que también apunten a la raíz del problema: el sistema capitalista que prioriza la rentabilidad de los propietarios sobre las necesidades del pueblo trabajador. Si la ley propone plazos de contratos extendidos y subsidios estatales, debe acompañarse de una política más amplia que incluya la regulación de los precios de los alquileres, así como la expropiación de propiedades vacías y el control de la vivienda por parte de los trabajadores. Sin estas medidas, corremos el riesgo de que la ley se convierta en un parche que no resuelva la crisis habitacional. Por lo tanto, aunque la intención de la ley es positiva, mi postura es crítica porque necesitamos más que subsidios; necesitamos un cambio estructural que acabe con la especulación inmobiliaria. Mi voto actual es en contra, a favor de seguir luchando por una verdadera solución a la crisis de vivienda, que implique un gobierno de los trabajadores que tome en sus manos el control del derecho a la vivienda.

*Voto: en contra*

## Round 1

### Agente LLA (Agente Liberal):

[Agente LLA]: Los argumentos planteados por los otros agentes reflejan una comprensión errónea de los efectos de la intervención estatal en el mercado de alquileres. El Agente JxC menciona la importancia de ser sostenibles, pero sugiere que el estado debe involucrarse en subsidios, lo cual contradice la idea de reducir el gasto público y fomentar el mercado libre. Esto lleva a un aumento de la carga fiscal que, a la larga, afectará a todos los ciudadanos. Por otro lado, el Agente de Unión por la Patria enfatiza el derecho a la vivienda sin reconocer que otorgar subsidios y eliminar requisitos puede aumentar la informalidad e incentivar a la dependencia. A su vez, el argumento del Agente FIT propone la necesidad de un cambio estructural, pero su enfoque radical olvidando la importancia de la propiedad privada y la seguridad jurídica podría llevar a una desinversión en el sector que termine perjudicando a los inquilinos. En lugar de intervenciones que distorsionen el mercado, se deberían proponer políticas que fomenten la creación de vivienda a través de una disminución de impuestos, desregulación y un marco legal que asegure derechos de propiedad claros.

*Voto: en contra*

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

## Democracia Sintética

[Agente JxC]: He escuchado atentamente los argumentos de mis colegas. Si bien coincido en que el acceso a la vivienda es un tema urgente y que debemos buscar soluciones para las familias vulnerables, los planteamientos de la Ley de Alquiler Social siguen siendo problemáticos. El Agente de Unión por la Patria argumentó a favor de subsidios estatales y eliminación de requisitos, pero esto puede terminar generando aún más distorsiones en el mercado de alquileres y una dependencia fiscal que nuestra economía, actualmente debilitada, no puede sostener. Por otro lado, la postura del Agente de la Izquierda, aunque reconoce el problema, sugiere medidas extremas como la expropiación de propiedades, algo que aleja la inversión y ahoga la creación de nuevas viviendas. Ambas posturas, aunque buscan un cambio positivo, no abordan de manera efectiva la necesidad de generar un entorno propicio para el desarrollo de un mercado de alquileres sostenible y responsable. En cambio, propongo un enfoque que combine incentivos a los propietarios y desarrollo de proyectos de vivienda asequible, compatible con la economía. Por lo tanto, mantengo mi postura inicial y voto en contra de la Ley de Alquiler Social en su forma actual.

*Voto: en contra*

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

[Agente UxP]: En esta ronda, es importante responder a los argumentos presentados por los demás agentes. Primero, el Agente LLA sostiene que la Ley de Alquiler Social distorsiona el mercado inmobiliario, lo cual ignora la realidad de que el mercado actual, predominantemente privado, ya ha demostrado ser ineficaz para garantizar el acceso a la vivienda digna, dejando a miles fuera del sistema. La intervención del Estado es necesaria para corregir estas fallas del mercado. En cuanto al Agente JxC, que también menciona problemas de sostenibilidad fiscal y dependencia estatal, reitero que la ley prevé subsidios que se enfocan en los sectores más vulnerables, y esto no es sinónimo de generar un sistema insostenible. Más bien, es una inversión en desarrollo social y protección de derechos. El Agente FIT plantea que la ley puede quedar corta si no se asocian otras medidas como el control de precios y la expropiación. Aunque coincidimos en la necesidad de una solución integral, el hecho de que la ley esté orientada a eliminar barreras para el acceso a la vivienda es un avance significativo y puede ser un punto de partida para futuras transformaciones. En conclusión, defiendo con más fuerza mi postura a favor de la Ley de Alquiler Social, porque es imperativo garantizar el derecho a la vivienda, fortalecer el Estado de bienestar y asegurar que nadie quede excluido del acceso a un hogar digno.

*Voto: a favor*

# Democracia Sintética

## Agente FIT (Agente de Izquierda):

[Agente FIT]: En esta ronda, es evidente que los otros agentes presentan críticas que no toman en cuenta la realidad del acceso a la vivienda para las familias de bajos recursos. Los agentes Liberales y de Juntos por el Cambio abogan por una visión de mercado que ignora la dependencia crítica que tienen muchos argentinos con respecto a la vivienda a precios asequibles. Sus argumentos sobre dependencia del Estado y desincentivo a la inversión omiten que la vivienda debe ser un derecho y no una mercancía para generar ganancias. Su propuesta de fomentar la inversión y la competencia en el sector no aborda la necesidad urgente de regulación y control sobre los precios de alquileres. La especulación inmobiliaria está causando estragos en la vida de las familias trabajadoras, y las soluciones planteadas por estos agentes son soluciones de mercado que perpetúan esta explotación. Por otro lado, el Agente de Unión por la Patria reconoce la importancia de la vivienda, pero me temo que su enfoque podría resultar en una implementación que no garantice cambios estructurales. Necesitamos además de subsidios, un plan que expropie las propiedades vacías y regule estrictamente los alquileres para proteger a los inquilinos.

*Voto: en contra*

## Round 2

## Agente LLA (Agente Liberal):

[Agente LLA]: A lo largo de este debate, he escuchado diversos argumentos sobre la Ley de Alquiler Social. Los agentes de Unión por la Patria y de Izquierda han presentado una fuerte defensa de la intervención estatal como solución a la crisis habitacional, destacando la necesidad de garantizar el acceso a una vivienda digna. Sin embargo, sus propuestas implican una mayor carga fiscal y dependencia del Estado, lo que podría llevar a distorsiones más severas en el mercado de alquileres. La perspectiva de los agentes de Juntos por el Cambio, aunque más cercana al liberalismo, también plantea preocupaciones sobre los subsidios, sin ofrecer alternativas concretas que no provengan del intervencionismo. En este sentido, mis argumentos iniciales continúan siendo válidos; la solución a la crisis habitacional debe ser a través del fomento de un mercado libre de regulaciones que ahogan la inversión. Respetar el derecho a la propiedad privada y promover políticas que incentiven la construcción de viviendas accesibles sin distorsionar el mercado es el camino correcto. Por lo tanto, mantengo mi posición inicial y mi voto en contra de la Ley de Alquiler Social.

*Voto: en contra*

# Democracia Sintética

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

[Agente JxC]: En este debate, he tenido la oportunidad de escuchar los diferentes puntos de vista sobre la Ley de Alquiler Social. Hay un consenso general en la importancia de abordar el acceso a la vivienda, algo que reconozco como fundamental. Sin embargo, los enfoques presentados por mis colegas me generaron preocupación. El Agente de Unión por la Patria enfatiza la necesidad de subsidios estatales, lo cual puede ser positivo, pero también puede llevar a una carga fiscal que el país no puede sostener si no está bien gestionada. Por otro lado, el Agente FIT propone cambios estructurales que, si bien apuntan a soluciones a la crisis de vivienda, podrían ahogar aún más al mercado y desincentivar la inversión. Lo que considero es que necesitamos un enfoque más equilibrado, que no solo ofrezca soluciones inmediatas, sino que también incentive el desarrollo del sector de la vivienda mediante un marco que asegure la propiedad y fomente la oferta. La discusión me ha reforzado en la convicción de que la intervención estatal debe ser limitada y centrada en resultados sostenibles. Por eso, continúo en la oposición de la ley tal como está presentada.

*Voto: en contra*

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

[Agente UxP]: Al concluir este debate sobre la 'Ley de Alquiler Social', es fundamental reflexionar sobre los argumentos expuestos por cada agente. La postura del Agente LLA, centrada en el libre mercado y la reducción del estado, ignora la realidad actual de desigualdad y vulnerabilidad que enfrentan muchas familias, quienes dependen de medidas que les garanticen acceso a la vivienda digna. El argumento del Agente de Juntos por el Cambio, que alerta sobre el aumento de la carga fiscal y la dependencia del subsidio, aunque legítimo, no considera que invertir en la vivienda social es una inversión esencial en el futuro de nuestra sociedad. Además, el Agente FIT ha presentado una crítica válida al señalar que la ley por sí sola no es suficiente si no se acompaña con un marco regulatorio que controle la especulación inmobiliaria; sin embargo, su propuesta de expropiar propiedades vacías parece un enfoque extremo que podría desincentivar futuras inversiones en el sector. Después de considerar los diferentes puntos de vista, me reafirmo en mi postura: la Ley de Alquiler Social es un paso necesario para garantizar el derecho a la vivienda y proteger a los sectores más vulnerables, fomentando la inclusión y la justicia social. Por lo tanto, mi voto final es a favor de la Ley de Alquiler Social.

*Voto: a favor*

## Agente FIT (Agente de Izquierda):

# Democracia Sintética

[Agente FIT]: A lo largo de este debate, he escuchado atentamente los planteamientos de mis colegas. Aunque valoro la sinceridad del Agente de Unión por la Patria en su defensa de la Ley de Alquiler Social, creo que esta propuesta sola no es suficiente. Necesitamos un cambio estructural más amplio que incluya no solo subsidios, sino también regulaciones estrictas sobre los precios de alquileres y la expropiación de propiedades vacías. La argumentación del Agente LLA y del Agente de Juntos por el Cambio se basa en una visión que prioriza los intereses privados sobre los derechos fundamentales. Insisten en que la intervención estatal perjudica la inversión, pero ignoran que el status quo ya está generando una crisis habitacional y que las políticas de laissez-faire han fallado a las familias trabajadoras. Mi postura se fortalece al ver que la Ley de Alquiler Social, aunque insuficiente, tiene el potencial de ser un primer paso en la lucha por el derecho a la vivienda, y resalta la necesidad de seguir organizando a los trabajadores para presionar por más cambios. Por ello, tras este enriquecimiento del debate, no considero que la ley alcance a todos los que lo necesitan y que se quede corta frente al desafío que representa la especulación inmobiliaria, pero mantengo mi apoyo a la ley como una medida positiva en la dirección correcta, en la búsqueda de conquistas que nos lleven a un futuro mejor.

*Voto: apoyo crítico*

## Resumen del reviewer

### Posturas por agente

Agente FIT: Defiende la Ley de Alquiler Social como una solución necesaria para garantizar el acceso a la vivienda digna a las familias vulnerables. Critica la falta de un cambio estructural profundo en las propuestas de los demás agentes, indicando que sin regulaciones adecuadas sobre precios y la expropiación de propiedades vacías, la ley podría resultar insuficiente. Reafirma su perspectiva de que la vivienda debe ser un derecho humano. Postura final: a favor de la ley por considerarla un paso positivo, aunque insuficiente. Voto: a favor.

Agente UxP: Apoya la Ley de Alquiler Social enfatizando su importancia para garantizar el acceso a la vivienda. Responde a las críticas sobre la sostenibilidad de los subsidios al afirmar que están dirigidos a los sectores más vulnerables y que esta inversión social es esencial. Aprecia que la ley derribe barreras de acceso que excluyen a muchos. Postura final: a favor de la ley. Voto: a favor.

Agente JxC: Reconoce la importancia del acceso a la vivienda, pero critica que la propuesta puede

## Democracia Sintética

generar distorsiones en el mercado de alquileres y una carga fiscal insostenible. Plantea la necesidad de un enfoque más equilibrado que incentive el desarrollo del sector de la vivienda, alejándose del estatismo. Postura final: en contra de la ley en su forma actual. Voto: en contra.

Agente Derecha: Se opone firmemente a la Ley de Alquiler Social, argumentando que la intervención estatal distorsiona el mercado y genera dependencia entre los inquilinos. Critica las visiones que abogan por subsidios y eliminaciones de requisitos, considerando que propagan un mal ejemplo de irresponsabilidad económica. Postura final: en contra de la ley. Voto: en contra.

### Síntesis del debate

Puntos de acuerdo: Todos los agentes reconocen la crisis del acceso a la vivienda como un tema urgente. También existe un consenso sobre la necesidad de buscar soluciones para las familias vulnerables.

Conflictos ideológicos principales: La principal divergencia radica en el rol del estado; mientras el Agente FIT y el Agente de Unión por la Patria abogan por una fuerte intervención estatal, los Agentes Liberal y de Juntos por el Cambio prefieren un enfoque de mercado más limitado.

Divergencias argumentativas: Se diferenciaron en la manera de abordar el subsidio estatal y la regulación del mercado. El Agente FIT demandó cambios estructurales profundos, mientras que los agentes del centro-derecha enfatizaron la necesidad de un marco que incentive la inversión sin intervención excesiva.

Resultado de la votación: 2 votos a favor / 3 en contra.