## Garantía de Préstamos Justos:

# Discriminación en la Tasación

**Fair Housing Advocates of Northern California**

# GARANTÍA DE PRÉSTAMOS JUSTOS EN EL PROCESO DE TASACIÓN

## PRÉSTAMOS JUSTOS

Las leyes para la vivienda justa protegen a las personas contra la discriminación en el momento de alquilar o comprar una vivienda, conseguir una hipoteca o participar en otras actividades relacionadas. Los préstamos justos garantizan las mismas oportunidades de préstamo para todo el mundo. La Ley para la Vivienda Justa (FHA, por sus siglas en inglés) prohíbe a los agentes inmobiliarios, financieras y tasadores tener en cuenta la raza, el color, el origen nacional, la religión, el sexo o el género, el estado familiar o la discapacidad durante una transacción inmobiliaria.

## DISCRIMINACIÓN EN LA TASACIÓN

Las leyes para la vivienda justa prohíben la discriminación en el proceso de la tasación por motivos de raza, origen nacional y otras clases protegidas. La discriminación en la tasación la vivienda a menudo tiene lugar cuando una propiedad se infravalora debido a la raza, el origen étnico, la religión o estado de clase protegida de los propietarios. Este tipo de discriminación es mucho más frecuente que tenga lugar entre las comunidades de raza negra y latina que en los vecindarios de gente de raza blanca.

### La Disparidad en las Propiedades

Existe una gran disparidad entre la riqueza de la gente de raza blanca y negra y las tasaciones de la propiedad de sus viviendas. Esta desigualdad se debe en parte a la zonificación, la especulación, la crisis de los embargos hipotecarios de 2008 y las disparidades relacionadas con la Covid-19. La brecha en las tasaciones de las viviendas entre las familias de raza blanca y negra en Estados Unidos es mayor hoy que cuando se aprobó la Ley para la Vivienda Justa (FHA) en 1968. Aunque se hayan logrado mejoras en las tasaciones de las viviendas de la gente de raza negra durante las últimas tres décadas después de la FHA, esas mejoras han desaparecido después de la crisis económica de 2008; las comunidades de raza negra fueron más afectadas y la recuperación fue más lenta debido a las continuas desigualdades y la discriminación. Debido a la segregación y la zonificación histórica, los vecindarios de raza predominantemente negra o latina con frecuencia tienen un valor menor que las propiedades equivalentes en las comunidades de raza blanca. La investigación de Andre Perry en el Brookings Institute muestra que los vecindarios de gente de raza negra están devaluados en un 23 %, con una pérdida estimada de 156 billones de capital en las comunidades de raza negra.

### Imparcialidad en las Tasaciones

Un tasador trabaja de forma independiente y se supone que es un profesional imparcial al hacer una transacción hipotecaria. El papel del tasador es comprobar la propiedad, analizar los datos e informar de sus hallazgos a la parte prestataria para determinar el valor justo de mercado de la vivienda. Sin embargo, el proceso de tasación no es objetivo, ya que el tasador dispone de un margen significativo y toma decisiones subjetivas, incluyendo la forma de determinar las propiedades equivalentes y realizar ajustes de valor en la tasación. Según un estudio demográfico del Appraisal Institute en 2019, estos profesionales son casi un 80 % masculinos y un 85 % de raza blanca. Por lo tanto, hay una gran probabilidad de sesgos conscientes e inconscientes.


**Fair Housing Advocates of Northern California**

Tel: (415) 457-5025
DTS: (800) 735-2922

1314 Lincoln Avenue, Suite A
San Rafael, CA 94901

www.fairhousingnorcal.org
fhanc@fairhousingnorcal.org


Dispone de acceso para sillas de ruedas
Se habla español

## Nuestra misión

Para garantizar la igualdad de oportunidades de vivienda y educar a la comunidad sobre el valor de la diversidad en nuestros vecindarios.


Nota: Este material se basa en el trabajo realizado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) con la subvención FHIP # FEOI210037. Las opiniones, hallazgos y conclusiones o recomendaciones expresadas en este material son las de sus autores y no reflejan necesariamente los puntos de vista del HUD.

# GARANTÍA DE PRÉSTAMOS JUSTOS EN EL PROCESO DE TASACIÓN

## El proceso de la Tasación

Para la transacción típica de compra de vivienda, el prestamista generalmente exige la tasación como tramitación previa a la disposición fondos para una hipoteca. Los "clientes" de las tasaciones en los préstamos son en realidad los prestamistas, no los prestatarios, aunque sus valoraciones afecten a los prestatarios, compradores y vendedores. En el estado de California, los prestamistas contratan a los tasadores para que realicen la tarea de las tasaciones por medio de las compañías de gestión de tasaciones (AMC, por sus siglas en inglés), tanto para la compra de viviendas como para su refinanciación.

## Derechos de los Prestatarios

Si bien el prestamista es técnicamente el propietario de la tasación, un comprador de vivienda también es titular de ciertos derechos. Cuando un prestatario tiene un problema con la valoración de la tasación, este puede solicitar una Reconsideración del Valor (ROV, por sus siglas en inglés) que se va a presentar al prestamista. Sin embargo, un ROV no es un proceso formalmente legal, y la información presentada con su solicitud normalmente se envía al tasador para su reconsideración. El proceso a menudo sirve de poco o de nada, y los prestatarios con frecuencia se quedan con una sensación de impotencia, lo que hace que este proceso no sea la mejor manera de interponer una reclamación por discriminación.

## Medidas para Prevenir la Discriminación en la Tasación

- Compruebe que su tasador conozca la zona. Si no está seguro, hágalo saber a su prestamista.
- Asegúrese de proporcionar al tasador una lista de cualquier mejora realizada en la vivienda.
- Asegúrese de obtener una copia del informe de la tasación y revíselo cuidadosamente.
- Repase la sección del informe que describe propiedades equivalentes para asegurarse de que las viviendas enumeradas sean similares a la suya, estén cerca de la suya geográficamente y que sea ventas relativamente recientes, o que los ajustes en las diferencias sean los adecuados.

## Cómo Reclamar en Caso de una Tasación Baja

- Póngase en contacto con los Defensores de Vivienda Justa del Norte de California.
- Solicite una Reconsideración del Valor (ROV) a su prestamista y hágale saber el motivo si cree que la baja tasación se debe a una discriminación.
- Obtenga una segunda tasación.
- Presente una reclamación ante la Junta de Licencias de Tasadores del Estado (aunque la Junta solo amonesta a los tasadores y a las AMC, pero no "corrige" los valores ni otorga compensaciones).
- Presente una demanda por daños y perjuicios. (La reclamación legal más común contra los tasadores es la de negligencia profesional.) En el caso de discriminación, contrate a un abogado especializado en temas de vivienda justa y comprenda el proceso de las tasaciones.
- En los casos de discriminación, presente una reclamación administrativa ante la Oficina de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades del HUD o la División de Derechos Civiles de California.

## QUÉ HACER SI SOSPECHA QUE ES VÍCTIMA DE DISCRIMINACIÓN POR PRÉSTAMO O DE PRÉSTAMO ABUSIVO:

**Póngase en contacto con los Defensores de Vivienda Justa del Norte de California**

www.fairhousingnorcal.org
(415) 457-5025
DTS: (800) 735-2922

**Ponerse en contacto con la Línea Directa Nacional de Discriminación del HUD:**

www.hud.gov
(800) 669-9777
CCT: (800) 877-8339

**Presentar una queja ante la Oficina de Protección Financiera al Consumidor (CFPB, por sus siglas en inglés):**

www.consumerfinance.gov/complaint
(855) 411-CFPB (2372)