

**DISCRIMINACION CONTRA LOS NEGROS EN EL MERCADO DE VIVIENDA DE
DETROIT: UN ESTUDIO ANALITICO DE INFORMACION MUESTRAL PARA
SOCIOLOGIA 310**

Por:
William M. Mason

Primer borrador: 1 de noviembre de 1988
Revisión rápida: 17 de enero de 1989

Deseo agradecer al Prof. David Goldberg por haberme facilitado la tabulación de tres variables, en la cual se basa este análisis. Este documento no puede ser citado o copiado parcialmente sin la debida autorización escrita del autor.

Es bien conocido que los negros en Estados Unidos tienen menos solvencia económica que los blancos. Muchos observadores argumentan que esto se debe al prejuicio *contemporáneo* contra los negros, así como a la discriminación. Además, ellos reclaman que la discriminación abierta mostrada en el pasado ha sido sustituida recientemente por una discriminación más sutil, que sin embargo continua siendo muy marcada. Un caso específico reciente se refiere a las diferencias entre blancos y negros en cuanto al acceso a préstamos de vivienda. En una serie de artículos durante el verano de 1988, el *Detroit Free Press* argumentó que el *Comerica Bank Co.* discriminaba a los negros en el proceso de aprobación de un crédito hipotecario, a pesar de que ello era contra la ley y las regulaciones federales bancarias. El *Free Press* generalizaba su argumento a toda la industria bancaria, a pesar de que eligió al *Comerica Bank* únicamente. El argumento puede ser puesto a prueba empírica. Si el argumento resiste el escrutinio, sería una evidencia muy poderosa de una constante discriminación. Si el argumento de *Free Press* se demostrara que está erróneo, habría evidencia de la necesidad de afinar nuestra concepción sobre los orígenes de la pobreza y las diferencias entre los grupos en cuanto al bienestar económico.

Para obtener un préstamo para la compra de una casa, el solicitante debe tener una alta calificación crediticia. Supóngase que los negros tienen menos probabilidad que los blancos de que sus solicitudes de préstamo para vivienda sean aprobadas. Si esto es así debido a que el banco discrimina a los negros, entonces la mencionada calificación crediticia exigida a los negros carecería de importancia: los negros con una alta calificación crediticia tendrían pocas probabilidades más altas de aprobación de sus solicitudes de préstamo, que los blancos que tienen una baja calificación. Por otro lado, si los bancos no discriminan en la aprobación de un crédito hipotecario, entonces, independientemente del color del solicitante, aquellas personas que cuentan con una alta calificación crediticia deberían tener mayor probabilidad de obtener un préstamo que quienes tienen una baja calificación. Además, la diferencia en la aprobación entre estos dos grupos de solicitantes debería ser la misma para los blancos como para los negros.

El orden de causalidad de los factores clave en el proceso de aprobación de un crédito hipotecario puede diagramarse como se observa en el gráfico 1. Si no existe discriminación basada en el color de la piel, la relación entre raza y aprobación del crédito, tomando en cuenta la calificación crediticia, debería ser negligible. No obstante, si los negros son víctimas de la discriminación bancaria, una buena calificación crediticia sería irrelevante para ellos, pero sí tendría importancia para los blancos. Con respecto a los blancos, deberíamos observar en los datos que aquellos con

una alta calificación crediticia tienen mayor probabilidad de garantizarse la aprobación de un crédito hipotecario que quienes cuentan con una baja calificación.

(Gráfico 1 aquí)

Para probar si el *Comerica Bank* discrimina a los negros en sus solicitudes de crédito hipotecario, analizo datos del banco de 185 solicitudes, presentadas en Detroit en 1986, para las viviendas localizadas en un grupo particular de segmentos del censo. Estos segmentos son los mismos que se utilizaron en el estudio patrocinado por *Free Press* donde critica al *Comerica Bank*. Si estos datos tienden a apoyar al banco, entonces no se puede alegar que se utilizaron los segmentos equivocados. La información suministrada por el *Comerica Bank* consiste en una tabulación cruzada de tres variables. Una de ellas es el color de la piel del solicitante, dicotomizado como blanco o negro. Una segunda variable lo constituye la calificación crediticia del solicitante, dicotomizada por el *Comerica Bank* como de alta o baja. La información sobre la calificación crediticia se obtiene por medio de las oficinas de crédito. A una persona se le otorga una baja calificación crediticia cuando, por ejemplo, es conocida por haber incumplido cinco o más veces con los pagos. Una tercera variable corresponde al resultado del proceso de la solicitud de crédito hipotecario, sea que se apruebe o no.

¿Es correcta la denuncia de *Free Press*? ¿Tienen los blancos mayor probabilidad que los negros de obtener el aval del *Comerica Bank* para un crédito hipotecario de vivienda? El cuadro 1 presenta la relación entre el color del solicitante y la aprobación. También muestra que los blancos tienen mayor probabilidad que los negros de que se les apruebe sus solicitudes de crédito hipotecario. El 59% de las solicitudes presentadas por los blancos fueron aprobadas, frente a un 49% de las hechas por los negros. La diferencia de 10% muestra que el color y el resultado del proceso de aprobación presentan una asociación moderada.

(Cuadro 1 aquí)

Si la asociación entre el color del solicitante y la aprobación de la solicitud de crédito hipotecario se debe a la calificación crediticia de la persona, entonces quienes tengan una alta calificación deberían tener más probabilidad que aquellos que no cuentan con esa condición para lograr la aprobación de sus solicitudes. El cuadro 2 presenta información de la relación entre la calificación crediticia y la aprobación de 185 solicitudes. El cuadro muestra que a los solicitantes que tenían una baja calificación crediticia siempre se les negó el préstamo para vivienda, mientras que más de tres cuartas partes de las personas que tenían una alta calificación obtuvieron el crédito solicitado. Existe una diferencia sustancial de 77% entre la calificación crediticia y la aprobación del crédito hipotecario.

(Cuadro 2 aquí)

Los blancos deberían tener más probabilidad que los negros de contar con una alta calificación crediticia, si la relación color-aprobación es el resultado de las diferencias en la calificación entre blancos y negros. El cuadro 3 permite hacer una verificación de esta asociación. El cuadro muestra que el 78% de las solicitudes de los blancos cuentan con una alta calificación crediticia, frente a un 62% de las presentadas por los negros. La diferencia de 16% es moderada, no obstante sugiere una asociación más alta que la encontrada entre color y aprobación de la solicitud.

(Cuadro 3 aquí)

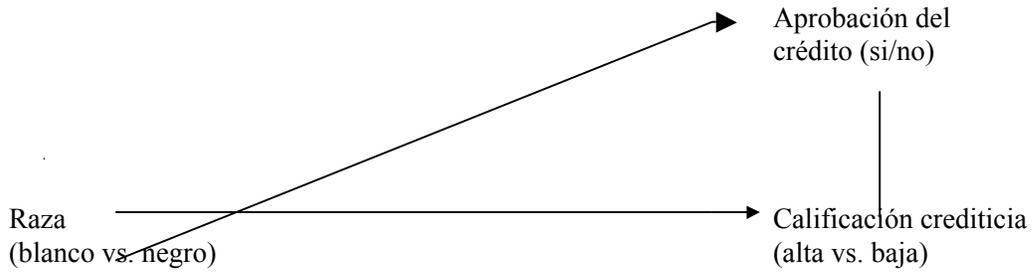
Los datos presentados hasta aquí sugieren que la diferencia entre negros y blancos en la calificación crediticia explica la asociación raza-aprobación. Para verificar si esto es así, el cuadro 4 presenta el porcentaje de solicitudes aprobadas, según raza y calificación crediticia. Los resultados contradicen el argumento de *Free Press* y son coherentes con la percepción de que Comerica no hace ninguna discriminación en el otorgamiento de créditos hipotecarios para vivienda. Dentro del grupo de solicitantes que tenían baja calificación crediticia, a ninguno de ellos, blanco o negro, se le concedió el crédito hipotecario. Entre los que contaban con una alta calificación crediticia, se les otorgó créditos hipotecarios a un 76% de los blancos y un 79% de los negros. La primera diferencia condicional es cero y la segunda es -3%. La asociación entre color y aprobación (10% sin controlar la calificación crediticia) baja a cero cuando se controla la calificación crediticia, (en realidad, se invierte a una diferencia parcial de -2%). Paralelamente, la relación entre calificación crediticia y aprobación, que es de 77%, cuando no se controla la raza, permanece en 77% luego de controlar la raza. Por lo tanto, la asociación original entre raza y aprobación se debe *por completo* a la alta probabilidad que tienen los blancos comparados con los negros, de tener una alta calificación crediticia.

(Cuadro 4 aquí)

Este manuscrito analiza si el *Comerica Bank* discrimina a los negros que solicitaron créditos hipotecarios para vivienda. La evidencia refuta la denuncia de *Free Press* y concuerda con la declaración del Comerica de que es ciego al color de la piel en el procesamiento de solicitudes de créditos hipotecarios para vivienda. Los datos muestran que los blancos tienen mayor probabilidad que los negros de obtener créditos hipotecarios, pero también que esto se debe a la alta probabilidad de que los blancos tengan una elevada calificación crediticia. Por su parte, es la solidez de la calificación crediticia lo que cuenta para la aprobación de las solicitudes de crédito hipotecario. La denuncia de que la discriminación contra los negros, en el pasado cruel y deliberada, es ahora sutil pero no menos efectiva, no se puede evaluar adecuadamente en base a la

revisión de un solo proceso o una sola instancia. Además, con la información analizada en este estudio, es imposible medir como se asigna la calificación crediticia. A pesar de que la industria crediticia está federalmente regulada, es posible que el prejuicio y la discriminación estén presentes en cierto grado en la calificación crediticia. Si esto es así, podría ser que los negros en realidad son discriminados en el proceso de solicitud de un crédito hipotecario, pero no por parte del sistema bancario. Ello podría ser consistente con el criterio de que “no se puede legislar la virtud”, y también con el criterio de que la discriminación se ha vuelto más sutil en las décadas recientes. En resumen, a pesar de que la crítica específica del *Comerica Bank* ha demostrado ser incorrecta, aún podría ser válida la crítica generalizada de la sociedad americana. No obstante, está claro que quienes pudieran dar argumentos para apoyar la discriminación *contemporánea* como el origen de las diferencias entre blancos y negros en relación al bienestar, deben estar preparados para sustentar sus opiniones con datos. En este caso, los hechos refutan la crítica de la industria bancaria.

Gráfico 1: Modelo de causalidad para relaciones entre aprobación del crédito hipotecario, el fortalecimiento de la calificación crediticia y el color del solicitante. Si los bancos son ciegos al color de la piel, no debería existir asociación entre la aprobación del crédito hipotecario y el color, cuando se toma en cuenta la calificación crediticia



Cuadro 1: Porcentaje de solicitudes de crédito hipotecario de vivienda aprobadas según color; segmentos seleccionados del Censo de Detroit, Comerica Banking Co.

Color del solicitante	Porcentaje de aprobación	N
Blanco	59%	95
Negro.....	49%	90

Cuadro 2: Porcentaje de solicitudes de crédito de vivienda aprobadas según calificación crediticia, segmentos seleccionados del Censo de Detroit, Comerica Banking Co.

Calificación crediticia	Porcentaje de aprobación	N
Alta	77%	130
Baja	0%	55

Cuadro 3: Fortalecimiento de la calificación crediticia según color del solicitante, segmentos seleccionados del Censo de Detroit, Comerica Banking Co.

Color del solicitante	Porcentaje de "alta" calificación crediticia	N
Blanco	78%	95
Negro	62%	90

Cuadro 4: Porcentaje de solicitudes de crédito hipotecario de vivienda aprobadas según color y capacidad crediticia, segmentos seleccionados del Censo de Detroit, Comerica Banking Co.

Color del solicitante	Alta calificación	Baja calificación	Diferencia
Blanco	0% (21)	76% (74)	76%
Negro	0% (34)	79% (56)	79%
Diferencia ...	0%	-3%	