



www.aileaders-project.eu

Find the Right Tenant



Co-funded by
the European Union

Co-funded by the European Union. Views and opinions expressed are however those of the author or authors only and do not necessarily reflect those of the European Union or the Foundation for the Development of the Education System. Neither the European Union nor the entity providing the grant can be held responsible for them.

ESTUDIO DE CASO: 02

Este estudio de caso se centra en *FindtheRightTenant*, una empresa ficticia que utiliza la inteligencia artificial y el historial crediticio para decidir el acceso a la vivienda. **Es un ejemplo de cómo la toma de decisiones algorítmica puede perjudicar a los consumidores e incluso infringir los derechos de las personas cuando no funciona correctamente.** El caso se divide esencialmente en dos partes. En primer lugar, el estudio de caso explora la historia de *FindtheRightTenant* y su algoritmo, explicando cómo se implementó y cómo falló, cómo afectó a los consumidores y a su acceso a la vivienda y cómo dañó la reputación de la empresa y le causó problemas. Esta parte termina destacando los riesgos asociados a estas prácticas.

La segunda parte del estudio de caso se centra en las soluciones, es decir, en lo que debe hacer una empresa para mitigar los riesgos identificados, así como en las normas legales que debe seguir para evitar responsabilidades, y en cómo puede proteger mejor los derechos de los usuarios y los aprendizajes que luego pueden aplicar otras empresas que deseen aprovechar la toma de decisiones automatizada para decidir sobre el acceso de los ciudadanos a oportunidades en materia de vivienda, crédito y otras áreas. El estudio de caso se centra en identificar los riesgos éticos de la toma de decisiones algorítmica relacionada con el acceso a la vivienda y propone medidas correctivas identificando primero los riesgos éticos y legales asociados a ella, de modo que el estudiante pueda comprender las cuestiones relacionadas con el sesgo, la discriminación, la transparencia y la privacidad de los datos. Aunque la empresa descrita es totalmente ficticia, se basa en las experiencias de una empresa real que se enfrentó a problemas similares. Cuando se hacen afirmaciones, todas ellas están debidamente respaldadas por una fuente.

Objetivo/Finalidad

El objetivo de este estudio de caso es ilustrar cómo la toma de decisiones algorítmica se integra en las decisiones empresariales relacionadas con el acceso a la vivienda, y destacar las implicaciones éticas y legales que se derivan del uso generalizado de esta tecnología.

Para ello, se exploran las experiencias de una empresa ficticia, *FindtheRightTenant*, y los retos y problemas a los que se enfrentó cuando su algoritmo no funcionó como se esperaba y tuvo consecuencias muy reales para las personas que buscaban alquilar una vivienda.



Resultados de aprendizaje esperados

- 01** El alumnado será capaz de **identificar** los riesgos éticos en los modelos automatizados de toma de decisiones y puntuación, y propondrá medidas correctivas.
- 02** El alumnado **comprenderá** las cuestiones éticas clave en las aplicaciones de IA para la toma de decisiones habilitada por algoritmos, incluyendo el sesgo, la discriminación, la transparencia y la privacidad de los datos.

Enfoque metodológico sugerido

Este caso funciona mejor como aprendizaje basado en problemas, en el que el personal docente debe guiar un debate con el alumnado una vez que este se hayan familiarizado con la empresa y con los conceptos y la tecnología.

Se proporcionan temas de debate y posibles preocupaciones, pero el personal docente debe animar al alumnado a pensar por sí mismo e identificar otras posibles preocupaciones que pueda tener. Se debe animar al alumnado a debatir sobre el origen de los problemas y la eficacia de las soluciones propuestas, así como a proponer mejoras o incluso otras posibles soluciones.



Palabras clave

Toma de decisiones algorítmica, acceso a la vivienda, transparencia, alfabetización en materia de información y datos, sesgos.

Introducción

FindtheRightTenant.

En la República de Nordovia, la selección de inquilinos se ha convertido en un componente cada vez más importante del proceso de solicitud de alquiler. En lugar de evaluar a los inquilinos de forma independiente, **muchos propietarios y administradores de propiedades ahora dependen de empresas privadas de selección para evaluar la idoneidad de los solicitantes.**

Estas evaluaciones suelen implicar la recopilación de grandes conjuntos de datos procedentes de instituciones financieras, agencias de crédito y corredores de datos comerciales. Para agilizar este proceso, **muchas empresas de selección han integrado en sus servicios herramientas basadas en la inteligencia artificial y la toma de decisiones automatizada.**

FindtheRightTenant destaca como un actor clave en este panorama en evolución. La empresa, que opera en todo el país, ofrece herramientas digitales de evaluación de inquilinos diseñadas para ayudar a los propietarios a tomar decisiones rápidas y basadas en datos sobre el alquiler. Desde 2019, *FindtheRightTenant* también colabora con la Agencia de Vivienda Social de Nordovian (NSHA), proporcionando servicios de selección de inquilinos a los participantes en el Plan Nacional de Acceso a la

Vivienda (NHAS). Esta iniciativa financiada con fondos públicos tiene como objetivo ampliar las opciones de vivienda asequible para las personas y familias con recursos económicos limitados, facilitando el acceso a viviendas en el sector del alquiler privado.

Como resultado, el acceso de los solicitantes a las ayudas públicas para la vivienda depende cada vez más de los perfiles generados algorítmicamente y de las evaluaciones de riesgo realizadas por los sistemas de *FindtheRightTenant*. Esta creciente dependencia de las evaluaciones automatizadas suscita importantes preocupaciones en cuanto a la responsabilidad, la equidad y el cumplimiento de las leyes de protección de datos, que salvaguardan los derechos de las personas en el tratamiento de sus datos personales en Nordovia y en toda la región europea.

Selección automatizada de inquilinos

Antecedentes: visión general de la selección de inquilinos

La selección de inquilinos es un proceso de evaluación que utilizan los propietarios y administradores de inmuebles para determinar si un posible inquilino cumplirá con sus obligaciones de alquiler. En otras palabras, es un proceso que les permite identificar quién puede cumplir con los estándares de un «buen inquilino», es decir, alguien que pagará el alquiler a tiempo, cuidará la propiedad y cumplirá con el contrato de alquiler. **El proceso de selección de inquilinos se ha convertido en la piedra angular de la gestión inmobiliaria moderna, especialmente en mercados competitivos en entornos urbanos, donde los grandes inquilinos operan múltiples propiedades.**

Un proceso típico de selección de inquilinos incluye varios componentes clave:

01

Una revisión de la solicitud, en la que se pide al inquilino que proporcione información personal, incluidos datos sobre su empleo, ingresos e historial de alquileres, que se convierte en la base para futuras comprobaciones y verificaciones.

02

Una evaluación del historial crediticio, en la que los propietarios consultan un informe crediticio para evaluar la solvencia financiera del inquilino. Los propietarios buscarán pruebas de pagos puntuales, niveles de deuda y solvencia crediticia general.

03

Verificación del empleo y los ingresos, que garantiza que la situación laboral del inquilino, así como la fuente y la cuantía de sus ingresos, ofrecen garantías de que podrá hacer frente al pago del alquiler. Esto puede incluir la comprobación de referencias del empleador, la solicitud de nóminas recientes u otras pruebas de ingresos estables, como una pensión o una subvención.

04

Una verificación de antecedentes, que puede incluir la revisión del historial de desahucios, los antecedentes penales y otros datos disponibles que puedan ayudar a los propietarios a identificar posibles señales de alerta. Estas verificaciones pueden plantear cuestiones importantes sobre la privacidad, el consentimiento y la equidad y, dependiendo de la jurisdicción, pueden ser posibles o no.

05

Comprobación de referencias, en la que se contacta con antiguos propietarios o referencias personales para que los propietarios puedan conocer el comportamiento pasado del solicitante como inquilino, en particular en lo que se refiere al cuidado de la propiedad, la puntualidad en los pagos y la relación con antiguos propietarios o vecinos.

La selección de inquilinos tiene como objetivo reducir el riesgo financiero y legal para los propietarios, pero cada vez más, los medios automatizados de selección se han convertido en una práctica habitual. La toma de decisiones automatizada y el uso de big data también plantean preocupaciones, como el uso de datos inexactos u obsoletos, lo que puede dar lugar a decisiones erróneas; el sesgo sistémico, que puede dar lugar a que el sistema sea discriminatorio con determinadas poblaciones; o la falta de transparencia, que hace muy difícil saber cómo y por qué se toman las

decisiones. A medida que los proveedores de vivienda, los responsables políticos y los desarrolladores de servicios digitales (los que crean las herramientas digitales de selección de inquilinos) se involucran en los mercados de alquiler en evolución en Nordovia y en otras partes del mundo, es esencial comprender con matices cómo funciona la selección de inquilinos, incluyendo sus métodos, beneficios y riesgos, para garantizar unos sistemas de acceso a la vivienda justos, transparentes y responsables.

Cómo funciona la selección automatizada de inquilinos

La selección automatizada de inquilinos, o selección algorítmica de inquilinos, utiliza inteligencia artificial y aprendizaje automático para evaluar las solicitudes de alquiler. Su objetivo es automatizar un proceso similar a la selección «tradicional» descrita anteriormente, en el sentido de que también utiliza ciertos datos para evaluar la idoneidad de un inquilino. Sin embargo, el uso de tecnologías digitales modernas permite analizar grandes cantidades de datos para evaluar a los inquilinos, lo que permite a los propietarios y administradores de propiedades tramitar las solicitudes de forma más eficiente y, suponiendo que la tecnología funcione según lo previsto, mejora las posibilidades de tomar las decisiones correctas.

La selección automatizada de inquilinos suele implicar los siguientes procesos:

01 Recopilación de datos

Los solicitantes rellenan formularios digitales en los que proporcionan datos personales, información sobre su empleo, ingresos e historial de alquiler, y dan su consentimiento para que se realicen comprobaciones de antecedentes.

02 Evaluación mediante IA

Los algoritmos basados en IA y aprendizaje automático procesan esta información y evalúan factores como la puntuación crediticia, el historial de alquileres, la verificación del empleo y los antecedentes penales. **El análisis de IA es clave** y supone un gran avance con respecto a la evaluación tradicional, ya que estos sistemas pueden identificar patrones y señalar posibles señales de alerta comparando los datos de un candidato concreto con la información obtenida del análisis de grandes cantidades de datos que se han utilizado para entrenar el sistema de IA.

03 Detección de fraudes

Las herramientas avanzadas de IA también pueden detectar inconsistencias o falsificaciones en los documentos presentados, incluidos los recibos de sueldo o la identificación, y pretenden mejorar la fiabilidad del proceso de selección.

04 Apoyo a la toma de decisiones

El sistema de IA genera un informe o puntuación que atribuye un **nivel de riesgo** a los solicitantes. Esta información puede ayudar a los propietarios a tomar decisiones informadas sobre el alquiler, pero, si se toma al pie de la letra y los propietarios y administradores de propiedades deciden basándose únicamente en la puntuación de riesgo atribuida, existe el riesgo de que los sistemas defectuosos que presentan problemas como el sesgo sistémico den lugar a decisiones que podrían ser discriminatorias para determinadas personas o colectivos, exponiendo así a los propietarios a responsabilidades legales.

La selección automatizada tiene sin duda **ventajas**. Puede ser **más eficiente**, ya que la IA puede procesar las solicitudes más rápidamente que los humanos, lo que reduce el tiempo entre la presentación de la solicitud y la decisión. Puede ser **más coherente** que las decisiones humanas, ya que los sistemas automatizados aplican los mismos criterios a todas las solicitudes, lo que garantiza la uniformidad en las evaluaciones. **La detección de fraudes** puede ser más eficaz, ya que la IA tiene la capacidad de analizar y verificar la información y es una herramienta poderosa para identificar solicitudes fraudulentas, además de ser más eficaz y rápida que los métodos manuales.

Por otro lado, también existen **varios retos y consideraciones**. El uso de estos sistemas puede plantear dudas sobre **la exactitud de los datos**, ya que la eficacia y la precisión de la selección automatizada dependerán de la calidad y la exactitud de los datos analizados. **La transparencia** también puede ser un reto, ya que a los solicitantes les puede resultar problemático comprender cómo se ha tomado una decisión mediante un sistema de IA opaco, lo que, a su vez, puede dificultar la impugnación

de estas decisiones. **El sesgo y la equidad** también pueden suponer un reto importante. Las decisiones algorítmicas tomadas con IA deben gestionarse con cuidado. Dado que se entrenan y utilizan datos históricos para realizar sus análisis y llegar a una decisión, los sesgos presentes en dichos datos pueden repetirse y perpetuarse, lo que da lugar a **resultados injustos** que pueden incluso constituir **discriminación**, con el **potencial de negar sistemáticamente la vivienda a determinados grupos de la sociedad, incluidos los más vulnerables**.

La selección automatizada de inquilinos ofrece importantes ventajas en términos de eficiencia y coherencia para los propietarios y los administradores de inmuebles, y tiene el potencial de ayudarles a tomar mejores decisiones. Sin embargo, es esencial abordar las preocupaciones relacionadas con la precisión de los datos, la transparencia y los posibles sesgos para garantizar prácticas de vivienda justas y equitativas.

FindTheRightTenant encuentra problemas •.....

FindtheRightTenant: un "antiestudio" de caso

Una receta automatizada para los problemas



FindtheRightTenant se convirtió en una herramienta esencial para los propietarios y administradores inmobiliarios de Nordovia, y a medida que los perfiles generados algorítmicamente y las puntuaciones de riesgo pasaron a ser fundamentales en las decisiones sobre vivienda, los sistemas de FindtheRightTenant fueron objeto de un mayor escrutinio público.

El sistema de selección de FindtheRightTenant se basa en una amplia gama de fuentes de datos para generar informes automatizados que asignan puntuaciones de riesgo a los posibles inquilinos. Entre ellas se incluyen registros públicos, información crediticia obtenida de las principales agencias de información crediticia y de la oficina de crédito de Nordovia, así como otros datos que la empresa ha adquirido de agregadores de datos comerciales.

Existen preocupaciones de larga data relacionadas con la fiabilidad de los conjuntos de datos que *FindtheRightTenant* y otras empresas similares han decidido utilizar. Muchos investigadores han señalado **errores persistentes** en ellos, como registros duplicados, información faltante, desactualizada o reportada erróneamente, y problemas de identidad errónea, especialmente cuando las personas comparten nombres o datos demográficos similares. Estas inexactitudes pueden comprometer la integridad de todo el proceso de selección y dar lugar a evaluaciones erróneas. Cuando los sistemas automatizados utilizan datos de entrada defectuosos para producir lo que parecen ser resultados objetivos, existe el riesgo de que, si se toman al pie de la letra, cualquier resultado que evalúe la idoneidad de un candidato sea, sencillamente, erróneo. **Si los datos utilizados en la entrada son erróneos, es más que probable que el resultado, y la decisión tomada como consecuencia, también lo sean.**

Además de las cuestiones relacionadas con la precisión, la infraestructura de datos de un sistema como el utilizado por *FindtheRightTenant* suscita inquietudes sobre la equidad de las decisiones

tomadas. La información como los antecedentes penales de los familiares, el historial laboral, el historial de desalojos previos y el historial de inestabilidad residencial a menudo reflejan los patrones de **desigualdad estructural** de la sociedad, que, a su vez, pueden tener su origen en los propios problemas sociales de Nordovia y en cuestiones pasadas relacionadas con prácticas discriminatorias en materia de vivienda y aplicación de la ley. **Los datos pueden reflejar problemas sociales y los sistemas de IA pueden reproducir y perpetuar esos problemas. Los sesgos históricos** quedan incrustados en los datos y, por lo tanto, los sistemas automatizados pueden **reproducir y legitimar estos patrones bajo el pretexto de la neutralidad y la eficiencia algorítmica.**

A pesar de que se trata de problemas conocidos, *FindtheRightTenant* también tenía un historial de negarse a asumir la responsabilidad de verificar la exactitud o la imparcialidad de los datos que utiliza para sus informes de selección de inquilinos. Las prácticas de la empresa no incluyen un control de calidad significativo de los datos de terceros que adquiere, y no contaba con prácticas de mitigación de riesgos como parte de su forma de operar. A pesar de ser una empresa impulsada por la IA, *FindtheRightTenant* no tenía prácticas responsables de IA ni un marco de gobernanza de la IA conocidos, ya que afirmaba que su producto cumplía con las leyes nordovianas relacionadas con la protección del consumidor o la protección de datos personales. Estas evidentes deficiencias llamaron la atención de los periodistas de investigación del país.

Lo que descubrieron los periodistas

Varias organizaciones de noticias y grupos de protección al consumidor se percataron de las prácticas **de FindtheRightTenant**. The Planet News, la Liga Nacional de Protección al Consumidor y **The Nordovian Tech News** tomaron la iniciativa y destacaron varios problemas sistémicos en la forma en que se diseñan, implementan y regulan los algoritmos de selección de inquilinos en general, pero **señalaron** particularmente a **FindtheRightTenant** como irresponsable.

Criticaron a la empresa por no hacer lo suficiente para abordar los problemas conocidos relacionados con **la precisión de los datos** y la **falta de transparencia**. Descubrieron que los datos de las agencias de crédito, las bases de datos de desahucios y los registros de justicia penal suelen estar plagados de datos obsoletos, incorrectos o incompletos. En varios casos, descubrieron que los registros de detenciones que nunca dieron lugar a condenas reales y los casos de desahucio civil que fueron desestimados o resueltos seguían apareciendo en los informes, y la inclusión de estos «registros zombis» dio lugar a **varios rechazos de alquiler** basados en información engañosa, falsa o incorrecta.

También descubrieron que los sistemas de la empresa no eran **transparentes en absoluto** y que varios inquilinos a los que habían entrevistado **no tenían ni idea de qué datos se utilizaban** para tomar una decisión. Además, disponían de poca o **ninguna información sobre cómo impugnar un resultado negativo en la selección**. Ni **FindtheRightTenant** ni los propietarios informaban habitualmente a los inquilinos cuando se les denegaba el alquiler **debido a un informe de selección automatizado**, lo que demuestra la opacidad existente en el mercado privado de alquileres, incluso si había pruebas de este problema en el sistema de vivienda pública de Nordovia.

Los periodistas también investigaron **los posibles sesgos y discriminaciones** que podían estar implícitos en los datos y algoritmos en los que se basaban los sistemas de la empresa. Aunque no pudieron determinar ni acceder a las bases de datos específicas, su investigación puso de relieve la preocupación por los posibles **sesgos y discriminaciones** implícitos en conjuntos de datos y

algoritmos similares a los que utilizaban los sistemas de la empresa, y se centraron en los tipos de datos utilizados para alimentar la puntuación que alimenta los algoritmos de toma de decisiones.

Un artículo publicado por **The Planet News** explicaba cómo el uso de antecedentes penales, historiales de desahucios y puntuaciones de riesgo basadas en la dirección **afectaba de manera desproporcionada a las minorías nordovianas**, especialmente a las personas de color y a los migrantes, debido a **los patrones históricos de discriminación en materia de vivienda, segregación y desigualdad de ingresos**. Dado que los periodistas y los organismos de control señalaron que **FindtheRightTenant** no contaba con procedimientos significativos de mitigación de sesgos y gobernanza de datos, plantearon la preocupación de que lo que parecía una tecnología «neutral» que conduciría a una mejor toma de decisiones y a «encontrar al inquilino adecuado» era, en realidad, un proceso automatizado que conllevaba el riesgo de **perpetuar y legitimar el racismo y la discriminación estructurales** a través de esas decisiones.

Esto provocó críticas por parte de las organizaciones de consumidores sobre la forma en que **FindtheRightTenant** comercializaba su producto algorítmico. Afirmaban que cumplían con todas las leyes pertinentes, pero al mismo tiempo alegaban que no se responsabilizaban de la exactitud de los datos utilizados. Tanto las organizaciones de consumidores como la prensa consideraron que esto era contradictorio y destacaron que planteaba dudas sobre la responsabilidad, **especialmente cuando a los inquilinos se les negaba el acceso a una vivienda basándose en los informes automatizados de FindtheRightTenant**.

De la investigación periodística a la acción legal

Como resultado de las investigaciones, desde 2023, FindtheRightTenant ha sido objeto de varias demandas y denuncias. Dado que prestaba servicios de selección de inquilinos tanto a propietarios privados como a autoridades de vivienda pública, varios defensores de los derechos humanos y organizaciones de consumidores —y, finalmente, también el Gobierno— demandaron a la empresa.

Los contratos con los gobiernos locales se rescindieron como consecuencia de la indignación, incluido uno muy importante con una agencia gubernamental local que gestionaba un programa de ayudas al alquiler de viviendas en la capital de Nordovia, lo que hizo muy públicos los problemas legales de FindtheRightTenant. Pronto se convirtió en noticia a nivel nacional e internacional.

La Oficina Nacional de Protección al Consumidor destacó que *FindtheRightTenant* había sido acusada de no verificar adecuadamente la exactitud de las fuentes de datos de terceros, y se han presentado pruebas ante los tribunales de que no realizaron ninguna verificación, incluso cuando se sabía que las fuentes de datos producían errores frecuentes. Según el periodista de *Planet News* Kent Lois, «varias de las demandas presentadas acusaban a *FindtheRightTenant* de elaborar sistemáticamente informes que confundían a personas con nombres similares, informaban erróneamente sobre los resultados de los juicios y presentaban datos sin ningún tipo de contraste. Por ejemplo, en relación con las detenciones, no incluían información sobre los cargos desestimados o las resoluciones de los juicios».

El hecho de que la empresa fuera llevada a los tribunales proporcionó más herramientas a los periodistas. Esto dio lugar a una investigación histórica del periódico sobre el sector de la selección de inquilinos en Nordovia. Ante las limitaciones para acceder directamente a los datos de los inquilinos debido a las leyes de privacidad, recurrieron a una metodología innovadora, concretamente el análisis de las demandas federales relacionadas con las empresas de selección de inquilinos.

El hecho de que *FindtheRightTenant* también colaborara con organismos gubernamentales dio ventaja a los investigadores y, irónicamente, **las herramientas de inteligencia artificial también**. Los periodistas de *The Planet News* utilizaron el procesamiento del lenguaje natural y herramientas de datos personalizadas para recopilar y clasificar miles de registros judiciales con el fin de identificar patrones en las quejas de los consumidores y los resultados legales. Cruzaron estos casos con las solicitudes de acceso a la información presentadas a las autoridades de vivienda de Nordovia, lo que reveló el uso generalizado de empresas como *FindtheRightTenant* en varios programas de vivienda pública.

Cómo las malas prácticas del sector afectaron a los más vulnerables

Los reportajes realizados por The Planet News pusieron de relieve lo opaco y difícil que es para los inquilinos impugnar las decisiones tomadas por estos sistemas, y lo raro que es que se responsabilice a alguna empresa por resultados erróneos o sesgados. Su investigación expuso a los nordovianos a una **imagen preocupante de la industria de la selección automatizada de inquilinos**: un sistema poderoso, basado en datos, que opera con una transparencia mínima, una responsabilidad limitada y **graves consecuencias para los inquilinos vulnerables**.

Un caso documentado por el periódico involucraba a una mujer llamada Luisa Sánchez a quien se le negó una vivienda después de que su informe de selección de inquilinos incluyera por error los antecedentes penales de otra persona con un nombre similar, Louisa Márquez. Esta inmigrante en Nordovia, que llevaba casi una década residiendo legalmente en el país, fue rechazada repetidamente para alquilar apartamentos y, como resultado, se enfrentó a importantes dificultades, a pesar de no tener antecedentes penales. Historias como esta ilustran cómo las confusiones de datos y los sistemas automatizados pueden etiquetar erróneamente a las personas como inquilinos de alto riesgo y **afectar gravemente a sus vidas**.

Otro hombre, cuyo nombre no se reveló, fue señalado por los antecedentes penales de otra persona con un nombre similar, lo que le llevó a sufrir repetidos rechazos. Otro inquilino tenía en su expediente un caso de desahucio desestimado, a pesar de que nunca había sido desahuciado. **Ambos se enfrentaron a largas demoras y dificultades para resolver estos errores, lo que pone de relieve el impacto perjudicial de los sistemas automatizados defectuosos.**

Las noticias también destacaron otros casos de inquilinos cuyas vidas se vieron trastornadas debido

a errores en la selección de inquilinos. Por ejemplo, a algunas personas se les denegó una vivienda porque los informes automatizados incluían por error expedientes de desahucio o antecedentes penales que no les pertenecían. Estos errores se debían a menudo a nombres comunes o datos obsoletos. **Muchas víctimas tuvieron dificultades para conseguir que se corrigieran los errores o incluso para entender por qué se les denegaba el acceso.**

FindtheRightTenant, uno de los mayores proveedores de selección automatizada de inquilinos de Nordovia, sirvió como caso de estudio sobre cómo estos sistemas pueden fallar y cómo esos fallos pueden perjudicar a personas reales que buscan una vivienda estable, **especialmente cuando las empresas son imprudentes y no adoptan medidas de protección ni marcos de gobernanza de la IA**. El trabajo de periodistas y defensores sigue sacando a la luz estas prácticas en Nordovia hoy en día, impulsando reformas que dan prioridad a la equidad, la precisión y la transparencia en el acceso a la vivienda. Mientras tanto, *FindtheRightTenant* sigue enfrentándose a problemas legales y, aunque sigue en activo, se encuentra en graves dificultades financieras.

Directrices para el personal docente

Sobre el estudio de caso

En primer lugar, una advertencia: aunque el caso FindtheRightTenant se basa en investigaciones periodísticas reales, este caso es totalmente ficticio y ha sido creado exclusivamente para este ejercicio.

En primer lugar, podría comenzar con un **debate sobre la puntuación crediticia basada en la inteligencia artificial y los servicios financieros basados en la inteligencia artificial**, discutiendo las **ventajas de la automatización** y el **potencial** del uso de diferentes tipos de **conjuntos de datos para prestar servicio a diversas poblaciones y centrarse en la inclusión**.

Después de aprender sobre el **proceso de aprobación de créditos**, debe **centrarse en el uso de datos personales para este tipo de decisiones**. Las siguientes fuentes públicas se utilizaron para crear el antiestudio de caso, pero cualquier similitud con empresas reales y personas vivas o fallecidas es pura coincidencia. Los instructores deben informar a los alumnos de este hecho durante o después de haber revisado el estudio de caso y el debate, dependiendo de lo valioso que les parezca saberlo o no de antemano. Personalmente, el autor de este estudio de caso negativo considera que lo más valioso es dar a los alumnos acceso a la investigación real de The Markup en cualquier momento (véase el primer enlace proporcionado), ya que es un trabajo muy bueno y les ayudará a comprender mejor las cuestiones que se plantean. ¿Cuándo? ¡Eso depende de usted!

Se podrían debatir cuestiones como:

- ¿Qué puede hacer una empresa para mitigar los riesgos identificados y cuáles son las normas legales que debe seguir para evitar responsabilidades?
- ¿Cómo puede la empresa proteger mejor los derechos de los usuarios y los conocimientos adquiridos, que luego pueden ser aplicados por otras empresas que deseen aprovechar la toma de decisiones automatizada para decidir sobre el acceso de los ciudadanos a oportunidades en materia de vivienda, crédito u otras áreas?



El estudio de caso le ofrece la oportunidad de identificar los riesgos éticos y legales de la toma de decisiones algorítmica relacionada con el acceso a la vivienda, así como de proponer medidas correctivas identificando primero los riesgos éticos y legales asociados a ella. Para eso sirve la **fuentes en negrita** a lo largo del texto. Su objetivo debe ser que el alumnado comprenda las cuestiones relacionadas con el sesgo, la discriminación, la transparencia y la privacidad de los datos.

Este estudio de caso negativo muestra cómo **no debe comportarse** una empresa como esta, por lo que parte de su debate podría versar sobre **lo que una empresa como FindtheRightTenant debería haber hecho de otra manera** y, de ser así, **si las empresas que prestan servicios automatizados de selección de inquilinos deberían existir y, en caso afirmativo,**

Este estudio de caso se centra en *FindtheRightTenant*, una empresa ficticia que utiliza la inteligencia artificial y el historial crediticio para decidir el acceso a la vivienda. **Es un ejemplo de cómo la toma de decisiones algorítmica puede perjudicar a los consumidores e incluso infringir los derechos de las personas cuando no funciona correctamente.**

El caso se divide esencialmente en dos partes. En primer lugar, el estudio de caso explora la historia de *FindtheRightTenant* y su algoritmo, explicando cómo se implementó y cómo falló; cómo afectó a los consumidores y a su acceso a la vivienda, y cómo dañó la reputación de la empresa y les causó problemas. Esta parte concluye destacando los riesgos asociados a estas prácticas. La segunda parte del estudio de caso se centra en las soluciones y es aquí donde estas instrucciones y el papel de los instructores deben ser más activos, ya que los modelos basados en la IA requieren conjuntos de datos no solo para el entrenamiento, sino también para que los usuarios introduzcan datos personales, como se demuestra en **la simulación de la página 8 de este estudio de caso.**

cuál es la mejor manera de **aprovechar las ventajas de la tecnología** al tiempo que **se toman medidas para mitigar los posibles riesgos y compensaciones**. El personal docente podría animar al alumnado a **proponer métodos y medidas** para hacerlo (véanse las lecturas recomendadas). Otra vía de debate es **qué podrían hacer quienes compran un producto como el que ofrece FindtheRightTenant**: propietarios, administradores de fincas o autoridades de vivienda pública. ¿Cuál es su papel? ¿Son parcialmente responsables o corresponsables? ¿Qué pueden y qué deben hacer?

Fuentes utilizadas:

Kirchner, L. y Goldstein, M. (2020). Cómo investigamos el sector de la selección de inquilinos. The Markup. <https://themarkup.org/show-your-work/2020/05/28/how-we-investigated-the-tenant-screening-industry>
TechEquity Collaborative. (2022). Iniciativa sobre tecnología, sesgos y vivienda: selección de inquilinos. <https://techequity.us/2022/02/23/tech-bias-and-housing-initiative-tenant-screening/>
Centro Nacional de Derecho del Consumidor. (2022). Un nuevo informe examina cómo el abuso y los prejuicios en la selección de inquilinos perjudican a los arrendatarios. <https://www.nclc.org/new-report-examines-how-abuse-and-bias-in-tenant-screening-harm-renters/>



Lecturas adicionales

- Asplund, J., et al. (2020). Auditing Race and Gender Discrimination in Online Housing Markets. Proceedings of the International AAAI Conference on Web and Social Media, 14(1), 123–134.
<https://ojs.aaai.org/index.php/ICWSM/article/view/7276>
- Barocas, S., Hardt, M., & Narayanan, A. (2019). Discrimination in the age of algorithms. Journal of Legal Analysis, 10, 113–174.
<https://doi.org/10.1093/jla/laz001>
- boyd, d., Levy, K., & Marwick, A. (2014). The networked nature of algorithmic discrimination. Open Technology Institute.
<https://www.danah.org/papers/2014/DataDiscrimination.pdf>
- Desmond, M., & Wilmers, N. (2021). Racial discrimination in housing: How landlords use algorithms and home visits to screen tenants. American Sociological Review, 86(5), 781–809. <https://doi.org/10.1177/00031224211029618>
- Kirchner, L., & Goldstein, M. (2020, May 28). Access denied: Faulty automated background checks freeze out renters. The Markup. <https://themarkup.org/locked-out/2020/05/28/access-denied-faulty-automated-background-checks-freeze-out-renters>
- Kirchner, L. (2020, October 6). When zombie data costs you a home. The Markup. <https://themarkup.org/locked-out/2020/10/06/zombie-criminal-records-housing-background-checks>
- Rosen, E., & Garboden, P. M. E. (2023). Algorithms and racial discrimination in the US housing market. In The Routledge Handbook of Housing Policy and Planning (pp. 312–324). Routledge. <https://doi.org/10.4324/9781003365877-24>
- Wang, X. et al. (2024). Algorithmic discrimination: Examining its types and regulatory measures with emphasis on US legal practices. Frontiers in Artificial Intelligence, 7, Article 1320277. <https://doi.org/10.3389/frai.2024.1320277>
- So, W. et al. (2022). Beyond Fairness: Reparative Algorithms to Address Historical Injustices of Housing Discrimination in the US. Proceedings of the 2022 ACM Conference on Fairness, Accountability, and Transparency, 123–134.
<https://doi.org/10.1145/3531146.3533160>
- Žliobaitė, I. (2017). Measuring discrimination in algorithmic decision making. Data Mining and Knowledge Discovery, 31(4), 1060–1089.
<https://doi.org/10.1007/s10618-017-0506-1>