



For Immediate Release – May 4, 2021

Contact: Amy Nelson, Executive Director
Fair Housing Center of Central Indiana
Phone: 317-644-0673 x1001
Email: anelson@fhcci.org

FHCCI ANNOUNCES HUD COMPLAINTS ALLEGING DISCRIMINATION IN HOME APPRAISALS

INDIANAPOLIS, IN – Today, the Fair Housing Center of Central Indiana (FHCCI) and Carlette Duffy announce the filing of fair housing complaints with the U.S. Department of Housing & Urban Development (HUD) alleging housing discrimination due to race and color in the appraisal and lending process.

In 2020, Carlette Duffy, an African American resident of Indianapolis, began the process of refinancing her then-current mortgage. With decreasing interest rates and escalating home sales prices throughout Indianapolis, Ms. Duffy anticipated that her home's value had increased since her purchase three years prior. At the time, she estimated her home's value at \$185,000.

In March and April 2020, Ms. Duffy worked with CityWide Home Loans and the appraiser Jeffrey Pierce of Pierce Appraisal Inc. To her surprise, they only valued her home at \$125,000. The lender encouraged her to provide comps to challenge this low appraisal value of her home to determine if there had been mistakes made in the appraisal. Ms. Duffy purchased a market analysis for her home which concluded a possible list price of \$187,000. She provided the analysis to the lender. The lender stated they had reviewed the documentation she had provided and the appraised amount would not change.

Between May and July 2020, Ms. Duffy interacted with her then-lender Freedom Mortgage about refinancing. She was assigned the appraiser Tim Boston of Appraisal Network. An appraisal was conducted which valued her home at \$110,000. This amount was very near her purchase price of \$100,000 three years prior, despite a hot sales market. Again, Ms. Duffy challenged this appraisal and provided her market analysis. Again, she was told that no changes would be made. Ms. Duffy explained, "I felt completely defeated."

"At the time Ms. Duffy was attempting to refinance, home values throughout Indianapolis were rising dramatically. There were multiple offers being made on home listings," stated Amy Nelson, Executive Director of the FHCCI. "Ms. Duffy had a newly renovated home. She was a Black female. She lived in a historically African American neighborhood. She questioned if her race or color or that of her neighborhood was impacting how her home was being valued and the comps being used. Ms. Duffy did not give up. Instead, she did what fair housing organizations across the country have been doing to root out fair housing violations – she conducted a fair housing test."

After her credit had recovered from the previous refinancing attempts, in October and November 2020, Ms. Duffy reached out to a new lender. This time, she did not declare her race or gender as part of the application process like she had with the previous lenders. When she was assigned an appraiser, she kept the interaction to email with no phone interaction. She took down the photos of herself and her family and removed her African American art and any books which might identify her race. She told the appraiser that she was going to be out of town and that her brother would meet the appraiser. She then had a White friend pose as her brother and meet the appraiser while she stayed away from her home.

On November 4, 2020, an appraisal was conducted. About two days later, she received a copy of her appraisal which valued her home at \$259,000. Upon seeing that amount, Ms. Duffy first screamed with joy. But then the hurt set in of how she had had to erase herself from her home in order to get a value that was fair and accurate. Ms. Duffy reported her experiences to the FHCCI who opened an investigation.

“In the past year, we have heard stories across our country of African Americans questioning the appraisal process and the values assigned to their homes,” stated Noe Rojas, Director of Systemic Investigations at the FHCCI. “A [recent study](#) supports this questioning in finding that in the average U.S. metropolitan area, homes in neighborhoods where the share of the population is 50 percent Black, are valued at roughly half the price as homes in neighborhoods with no Black residents. This shows how systemic racism continues to haunt neighborhoods of color.”

Ms. Duffy and the FHCCI allege in the HUD complaints that the Respondents have violated fair housing laws by allowing race and color to impact their appraisals and/or lending practices. As part of these filings, HUD will conduct an investigation to determine any violations of law.

The FHCCI needs your help.

- If you live in Indianapolis and feel you may have been discriminated against in a recent home appraisal, please contact our office to complete an interview. Contact the FHCCI at info@fhcci.org or 317-644-0673 x1004.
- To learn more about how systemic racism is still impacting our neighborhoods, view and share the FHCCI videos on [History of Redlining](#), [History of Real Estate Sales Discrimination in Indianapolis](#), or [Reverse Redlining 101](#).

To learn more about this filing, visit our [News Page](#). To learn more about how discrimination may impact home appraisals, go to the [FHCCI Appraisals Education Page](#).

The Fair Housing Center of Central Indiana (FHCCI) is a private, non-profit fair housing organization founded in 2011 and based in Indianapolis, Indiana. Its mission is to ensure equal housing opportunities by eliminating housing discrimination through advocacy, enforcement, education and outreach. For more information, visit: www.fhcci.org

The work that provided the basis for this publication was supported in part by funding under a grant with the U.S. Department of Housing and Urban Development. The substance and findings of the work are dedicated to the public. The author and publisher are solely responsible for the accuracy of the statements and interpretations contained in this publication. Such interpretations do not necessarily reflect the views of the federal Government.



Para Distribución Inmediata – May 4, 2021

Contacto: Amy Nelson, Directora Ejecutiva
Centro de Vivienda Justa de Indiana Central
Teléfono: 317-644-0673 x1001
Correo Electrónico: anelson@fhcci.org

EL FHCCI ANUNCIA QUEJAS DE HUD ALEGANDO DISCRIMINACIÓN EN EL PROCESO DE AVALUO DE VIVIENDA

INDIANAPOLIS, IN – Hoy, el Centro de Vivienda Justa de Indiana Central (FHCCI) y Carlette Duffy anuncian la presentación de una queja de vivienda justa ante el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (HUD) alegando discriminación en la vivienda debido a la raza y el color en el avalúo y en el proceso de préstamo.

En el 2020, Carlette Duffy, una residente afroamericana de Indianápolis, comenzó el proceso de refinanciamiento de su hipoteca actual. Con la disminución de las tasas de interés y el aumento de los precios de venta de viviendas en todo Indianápolis, la Sra. Duffy anticipó que el valor de su casa había aumentado desde su compra tres años atrás. En ese momento, estimó que el valor de su casa era \$ 185,000.

En marzo y abril del 2020, la Sra. Duffy trabajó con CityWide Home Loans y el evaluador inmobiliario Jeffrey Pierce de Pierce Appraisal Inc. Para su sorpresa, solo avaluaron su casa en \$ 125,000. El prestamista la animó a que cuestionara este bajo valor de su casa para determinar si se habían cometido errores en el avalúo. La Sra. Duffy compró un análisis de mercado para su casa que concluyó con un posible precio de \$ 187,000. Ella le proporcionó el análisis al prestamista. El prestamista declaró que habían revisado la documentación que ella había proporcionado y que la cantidad del avalúo no cambiaría.

Entre mayo y julio del 2020, la Sra. Duffy interactuó con su entonces prestamista Freedom Mortgage sobre refinanciamiento. A ella se le asignó el evaluador inmobiliario Tim Boston de Appraisal Network. Se realizó un avalúo de la casa que resultó en el valor de \$ 110,000. Esta cantidad estaba muy cerca de su precio de compra tres años atrás de \$ 100,000, a pesar de que el mercado de ventas estaba en auge. Una vez más, la Sra. Duffy desafió este avaluo y proporcionó su análisis de mercado. Y nuevamente le dijeron que no se realizarían cambios. La Sra. Duffy dijo: "Me sentí completamente derrotada".

"En el momento en que la Sra. Duffy intentaba refinanciar, el valor de las viviendas en toda Indianápolis aumentaba dramáticamente. Se hicieron múltiples ofertas en listados de casas," dijo Amy Nelson, Directora Ejecutiva del FHCCI. "La Sra. Duffy tenía una casa recién renovada. Ella es una mujer negra. Vivía en un barrio históricamente afroamericano. Ella se preguntó si su raza o color o el de su vecindario estaban afectando la forma en que se evaluaba su casa y si todas estas composiciones estaban siendo utilizadas. La Sra. Duffy no se rindió. Por el contrario, hizo lo que las organizaciones de vivienda justa en todo el país han estado haciendo para erradicar las violaciones de vivienda justa: realizó una evaluación de vivienda justa."

Después de que su crédito se recuperó de los intentos de refinanciamiento anteriores, en octubre y noviembre del 2020, La Sra. Duffy busco un nuevo prestamista. Esta vez, no mencionó su raza o género como parte del proceso de solicitud como lo hizo anteriormente. Cuando se le asignó un evaluador inmobiliario, mantuvo la

interacción por correo electrónico únicamente, sin interacción telefónica. Retiro las fotos de ella y su familia y quitó su arte afroamericano y cualquier libro que pudiera identificar su raza. Ella le dijo al evaluador que iba a estar fuera de la ciudad y que su hermano se reuniría con él. Luego hizo que un amigo blanco se hiciera pasar por su hermano y se encontrara con el evaluador mientras ella se mantenía fuera de su casa.

El 4 de noviembre del 2020 se realizó un avalúo. Aproximadamente dos días después, recibió una copia de su reporte en el que se valoraba su casa por \$ 259,000. Al ver esa cantidad, la Sra. Duffy primero gritó de alegría. Pero luego el dolor se apoderó de ella, por la forma en que tuvo que desaparecer de su casa para obtener un valor justo y exacto. La Sra. Duffy informó de sus experiencias al FHCCI, quien abrió una investigación.

“En el último año, hemos escuchado historias en todo nuestro país de afroamericanos que cuestionaron el proceso de avalúo y de los valores asignados a sus hogares,” afirmó Noe Rojas, Director de Investigaciones Sistémicas de la FHCCI. “Un estudio reciente respalda este cuestionamiento al encontrar que en el área metropolitana promedio de EE. UU., Los hogares en vecindarios donde la proporción de la población es 50 por ciento negra, la valorización es aproximadamente la mitad del precio que los hogares en vecindarios sin residentes negros. Esto demuestra cómo el racismo sistémico continúa acechando a los vecindarios de color.”

La Sra. Duffy y el FHCCI alegan en las quejas de HUD, que los Demandados han violado las leyes de vivienda justa al permitir que la raza y el color afecten sus avalúos y / o prácticas crediticias. Como parte de esta queja, HUD llevará a cabo una investigación para determinar cualquier violación de la ley.

El FHCCI necesita su ayuda.

- Si vive en Indianápolis y cree que puede haber sido discriminado en un avalúo de vivienda reciente, comuníquese con nuestra oficina para completar una entrevista. Comuníquese con el FHCCI a: info@fhcci.org o 317-644-0673 x1004.
- Para obtener más información sobre cómo el racismo sistémico sigue afectando a nuestros vecindarios, vea y comparta los videos de FHCCI sobre [las Historia de las Practicas Discriminatorias](#), [la Historia de la Discriminación en Ventas de Bienes Raíces en Indianápolis](#) o [la Practica Discriminatoria de Vivienda Inversa](#).

Para obtener más información sobre esta queja, visite nuestra [página de noticias](#). Para obtener más información sobre cómo la discriminación puede afectar los avalúos de viviendas, vaya a la [página de educación de avalúos del FHCCI](#).

El Centro de Vivienda Justa de Indiana Central (FHCCI) es una organización privada de vivienda justa sin fines de lucro fundada en 2011 y con sede en Indianápolis, Indiana. Su misión es garantizar la igualdad de oportunidades en la vivienda mediante la eliminación de la discriminación en la vivienda a través de la promoción, el cumplimiento, la educación y la divulgación. Para más información visite: www.fhcci.org

El trabajo que sirvió de base para esta publicación fue financiado en parte por una subvención del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. La sustancia y los hallazgos del trabajo están dedicados al público. El autor y el editor son los únicos responsables de la exactitud de las declaraciones e interpretaciones contenidas en esta publicación. Tales interpretaciones no reflejan necesariamente las opiniones del gobierno federal.