



# Comité de Reinversión Equitativa



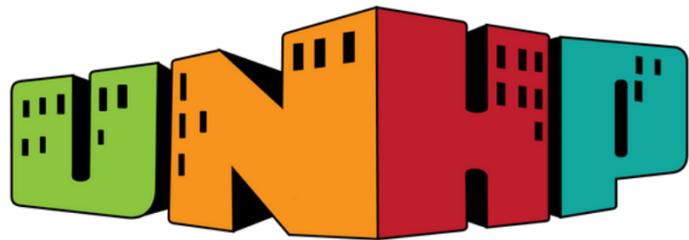
La misión del Comité de Reinversión Equitativa (ERC) de ANHD es **responsabilizar a las instituciones financieras por la riqueza y las desigualdades raciales que ayudaron a crear y siguen reproduciendo mediante prácticas y políticas de extracción de riqueza, explotación y desplazamiento.** Los miembros de nuestro comité sirven y reciben dirección de personas que directamente afectadas por este sistema injusto.

# Association for Neighborhood & Housing Development



ANHD **construye el poder de la comunidad** para ganar viviendas asequibles y vecindarios prósperos y equitativos para todos los neoyorquinos. Una coalición de grupos comunitarios en toda NYC, apoyamos a nuestros miembros con **desarrollo de capacidad y asistencia técnica , políticas e investigación, y en la organización y defensa** para a crear equidad y justicia en sus vecindarios y en toda la ciudad. Creemos que la justicia en la vivienda es justicia económica y es justicia racial.

**Esta guía de herramientas fue desarrollada por el ERC, una coalición liderada por miembros que cree que nuestro sistema financiero debe centrar la justicia y la equidad racial y económica.**



**TAKEROOT  
JUSTICE**



A  
*John F. K. Smith*  
PRODUCTION

**Autores y Contribuciones.**

Esta guía de herramientas reconoce a las organizaciones que apoyan la responsabilidad en los bancos. Incluye:



Reconocimientos.

# Vista general

## Objetivos de la Guía

La Guía de Herramientas para la Organización Bancaria es para

- Ilustrar cómo los bancos contribuyen a los problemas de vivienda, .
- Presentar un modelo de organización bancaria basado en campañas pasadas que se pueda compartir y ajustar según sea necesario
- Dar recursos que puedan servir como plantillas o inspiración
- Capacitar y desarrollar el poder de inquilinos, conectando las asociaciones de inquilinos con coaliciones y otros grupos
- Dar a los líderes inquilinos la motivación, confianza y habilidades necesarias para enfrentarse a los bancos

## Usos de la Guía

No es necesario revisar todo el material en orden. La guía de herramientas está organizada por temas que se pueden explorar según sea necesario. Los cuadros de la derecha, los iconos de imágenes y los **enlaces (subrayados y en negrita)** te llevarán a la página adecuada cuando hagas clic en ellos.

La primera mitad explora un **marco de estrategia de campaña** con los conceptos básicos de cómo los bancos influyen en los problemas de vivienda, qué se puede ganar con dirigirse/ presionar al personal del banco y **cómo se hizo en campañas anteriores**.

La segunda mitad explora las tácticas en la **guía de herramientas** de la campaña. Cada táctica incluye enlaces a recursos como muestras de folletos, cartas y plantillas para reuniones.

# Tabla de Contenidos

## Marco de campaña

Historia: Injusticia en la vivienda y capital predato



Bancos



Bancos y Propietarios



¿Cómo es la victoria?



Objetivos en el banco



Tácticas



Campañas anteriores



## Guía de herramientas de campaña

Investigación y datos

Prensa y Medios



Formar coalición con otros edificios



Reuniones



Alcance y volantes



Visitas de edificios guiadas

Cartas de Demandas



Reclutar Aliados



# MARCO DE Estrategia de Campaña

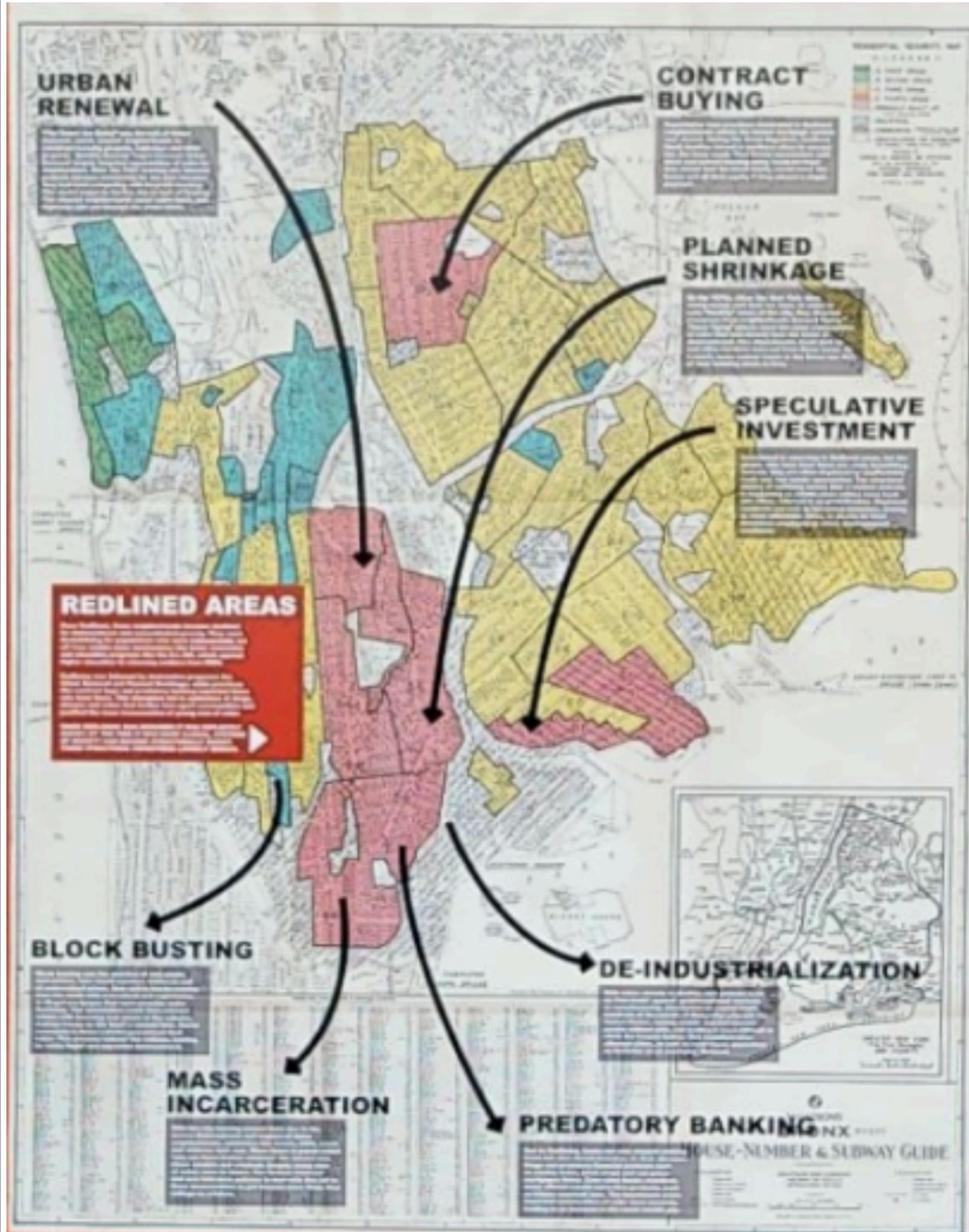
- ⑥ ¿Por qué organizarse en torno a los bancos?
- ⑧ ¿Para qué?
- ⑨ ¿Quién es el objetivo?
- ⑩ ¿Cómo presionar al objetivo?



# Historia: Injusticia en la Vivienda y Capital Predatorio.

## Redlining (1938) - Discriminación Financiera

Impide las inversiones en comunidades negras. Para ganar el máximo de dinero lo más rápido posible, los propietarios exprimen sus edificios, "cobran del seguro después de incendios provocados o simplemente se rinden y abandonan sus propiedades".



### Fuentes:

- ANHD, CRA 101
- NWBCCC, "Lenders & Landlords"
- Stabilizing NYC, "Banking on Gentrification"
- Tenants & Neighbors, "Predatory Equity: The Survival Guide"
- "Undesign the Redline"

## Ley de Reinversión Comunitaria (1977)

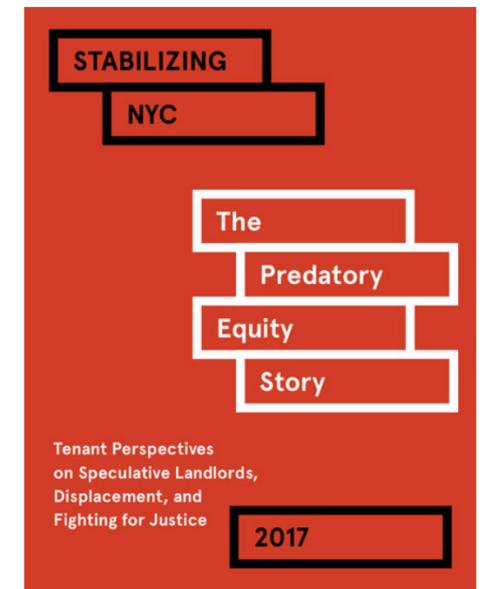
La CRA, que fue ganada por organizaciones activistas, incentiva a los bancos a invertir en el desarrollo comunitario, como la vivienda asequible, y da a las comunidades influencia para hacer esto realidad.

## Propietarios Especuladores

Los grandes acuerdos hipotecarios de los bancos animan a propietarios a deshacerse de sus inquilinos sea como sea, incluyendo el acoso, falsos procedimientos de desalojo, pagos para quien se mude y la reducción de servicios o mantenimiento. Los inquilinos son reemplazados por otros que pueden pagar alquileres más altos después de que el apartamento sea desregulado y renovado.

## Capital Predatorio (med-2000s)

Llega al mercado de vivienda de NYC a principios/mediados de los 2000. La inversión predatoria es la compra de unidades de vivienda asequible a precios extremadamente altos por parte de los inversionistas. Como resultado, los alquileres asequibles en el edificio ya no son suficientes para pagar la hipoteca. Los propietarios asumen este riesgo de inversión con la especulación de que pueden beneficiarse al expulsar a los inquilinos actuales, con alquiler estabilizado o de edad avanzada.





# LOS BANCOS

Son los **mayores inversores en vivienda de alquiler**, proporcionando a los propietarios las hipotecas que les permiten funcionar. Los bancos son un **objetivo secundario para presionar a los propietarios** en las campañas de organización de inquilinos. Los inquilinos presionan a los bancos para crear poder contra sus propietarios. El poder de los inquilinos sobre los bancos se basa en dos políticas: **La Ley de Reinversión Comunitaria y la Cláusula de Buen Estado**. El resultado es una relación mitad adversarial, mitad cooperativa con los bancos, dependiendo de la dinámica de la campaña.

Ver más información sobre la Ley de Reinversión Comunitaria en [\*\*CRA 101\*\*](#).

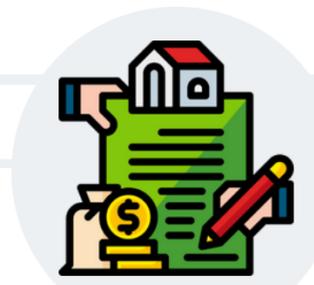


## LEY DE REINVERSIÓN COMUNITARIA (CRA)

La importancia de la CRA para los bancos:

- Los bancos no se pueden fusionar o expandir si no aprueban el examen de la CRA.
- Algunos municipios (incluida NYC) requieren aprobar el examen de CRA para mantener depósitos de la ciudad y hacer negocios con ellos.
- Los reguladores están obligados a tener en cuenta el historial y los planes de CRA del banco cuando se quiera fusionar.

El poder de los inquilinos sobre el Banco depende de la **Ley de Reinversión Comunitaria (CRA)**.



## LOS BANCOS Y CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS

La motivación de los bancos es proteger el valor de los edificios donde tienen préstamos hipotecarios. Los bancos tienen una base legal para garantizar las condiciones estándar y el mantenimiento regular en la **Cláusula de Buen Estado** de la hipoteca. La administración inadecuada de una propiedad puede ser motivo de ejecución hipotecaria. Los bancos quieren evitar la caída del valor de los edificios, la vergüenza pública y la atención de los reguladores gubernamentales.



## LOS INQUILINOS Y LA CRA

La aplicación de la Cláusula de Buen Estado es la **base legal del inquilino para presionar a los bancos**.

**Las tácticas de campaña usan la CRA**, amenazando con dañar la posición y la calificación de CRA del banco si no responde a los problemas de su edificio.

Tan solo una **carta de comentarios de la CRA** puede descarrilar una fusión y obligar a los reguladores a investigar más. Algunos bancos, especialmente los grandes bancos nacionales, también se preocupan por su calificación por sus relaciones públicas.

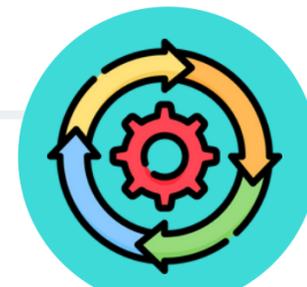
# ¿CÓMO ES LA VICTORIA?

¿Qué estamos tratando de ganar del banco?



## CAMBIO DE POLÍTICAS

- Una CRA más fuerte que responsabilice a los bancos por los préstamos a propietarios que dañan y desplazan a los inquilinos
- Los reguladores tienen una lista de posibles compradores que registra y elimina a propietarios irresponsables
- Ley de Oportunidad de Compra por la Comunidad e Inquilinos (COPA & TOPA)



## CAMBIAR LA CONDUCTA DEL BANCO

- Los bancos adoptan buenas prácticas crediticias
- Compromiso directo con las asociaciones de inquilinos
- Compromiso de realizar inspecciones a petición
- Requerir que el edificio tenga una cuenta de depósito en garantía para reparaciones
- Incorporar la corrección de las condiciones en los documentos hipotecarios cuando se reestructure o extienda el préstamo



## CAMBIAR LAS CONDICIONES

- Propietario hace las reparaciones en el edificio
- Cumplimiento de cláusula de buen estado
- Banco tiene en cuenta la documentación del estado del edificio
- Reestructurar a plazos hipotecarios más largos para que el propietario pueda pagar reparaciones y mantenimiento



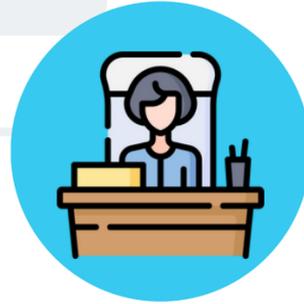
## CAMBIO DE PROPIETARIO

- Reemplazo con propietarios, compradores o inquilinos sin fines de lucro orientados por una misión
- Propietario de buena reputación debe tener recursos y compromiso para realizar trabajos de reparación
- Ejecución hipotecaria de propietarios que no respondan a repetidos esfuerzos de inquilinos y prestamistas para hacer reparaciones

**Nota:** Las coaliciones y grupos con experiencia previa en organización bancaria son una buena manera de conectar directamente con los contactos en los bancos. Si estás empezando, llamar al banco, consultar su página web o visitar una sucursal son otras formas de descubrir quiénes son los objetivos.

# OBJETIVOS EN LOS BANCOS

*¿Qué personas del Banco tienen el poder de darnos lo que queremos?*

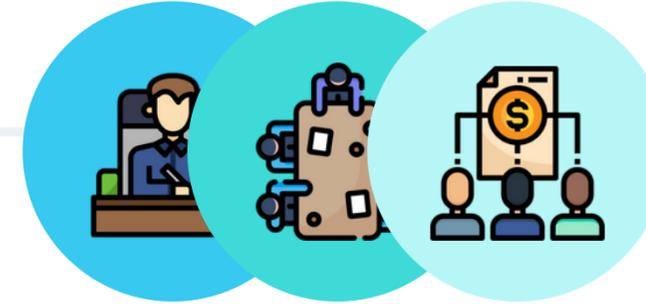


## OBJETIVO DIRECTO

El Objetivo Directo del banco es **la persona responsable del cumplimiento del préstamo y de las condiciones del edificio**. Tiene el poder de ordenar inspecciones, ordenar al propietario que mantenga los edificios e iniciar procedimientos de ejecución hipotecaria si es necesario.

El **Oficial de CRA** es el primer punto de contacto, ya que el poder de los inquilinos sobre el Banco depende de la Ley de Reversión Comunitaria (CRA). Los bancos que han sido presionados en el pasado podrían tener un Enlace de Asuntos Comunitarios

- Oficial de CRA
- Enlace Comunitario
- Director o VP de Hipotecas
- Director o VP de Administración de Activos



## CADENA DE MANDO

Si el objetivo directo actual no cumple o no responde, entonces la campaña debe dirigirse al personal en la cadena de mando del banco. Esto incluye:

- CEO/Director
- Vicepresidente o Presidente
- Junta Directiva y
- Accionistas

Tu lista de contactos del Banco también puede crecer durante la campaña para incluir a estas personas mientras organizan. Por ejemplo, los inquilinos pueden conectar con la Junta Directiva indirectamente cuando protestan ante una reunión de accionistas.

# TÁCTICAS

El poder de inquilinos sobre el Banco se basa en la **Ley de Reversión Comunitaria (CRA)**. Todas estas tácticas pueden incluirse en el archivo CRA del banco una vez realizadas y documentadas



**Nota:** Esta es una lista no exhaustiva basada en campañas anteriores. ¡Los organizadores y los inquilinos deben ser creativos en las acciones que toman contra los bancos!

*\* No incluido en la Guía*

*\* No incluido en la Guía*

# Campañas anteriores

## ESTRATEGIAS Y VICTORIAS

12 NWBCCC vs. Freddie Mac  
1988 - 1997

14 NWBCCC x Housing Here  
& Now (HHN) vs. Citi Bank  
2005 - 2006

16 UHAB vs. New York  
Community Bank  
2006 - 2012

18 ANHD vs. Signature Bank  
2012 - presente

# NWBCCC vs. Freddie Mac, 1988 - 1997

## Escala de intensificación

Fuente: Groarke, "[Organizing Against over Financing](#)"



**1974**

NWBCCC se funda en respuesta a los incendios provocados y el abandono, obliga a los bancos y al gobierno a reinvertir en el Bronx.

A mediados de los años 80, la especulación inmobiliaria infla el valor de los edificios



**Enero 1989**

300 personas asisten a la reunión pública del Comité de Vivienda Asequible sobre Freddie Mac, incluye políticos, la Junta de Freddie Mac y la Oficina de Contabilidad General



**Octubre 1990**

Un autobús lleno de miembros de la Coalición viaja a la sede central de Freddie Mac para exigir una reunión con el director ejecutivo



**1991**

A petición de la Coalición, con una lista de 35 propiedades con problemas, la Oficina General de Contabilidad audita las actividades de préstamo de Freddie Mac. Un informe concluye un "exceso de financiación"



**Mayo 1992**

Utilizando las acciones de Catholic Religious Order en Freddie Mac, los miembros de la Coalición presionan las demandas en una reunión de accionistas



**Finales de 1992**

Inquilinos negocian y visitan el Bronx con el Director de Freddie Mac. Responde a los problemas en un mes.

\* Entre estas acciones más grandes, la Coalición continuó organizando grandes reuniones públicas, así como visitas guiadas a los edificios de Freddie Mac, y participando en negociaciones a pequeña escala.

# NWBCCC VS. FREDDIE MAC, 1988 - 1997

Resumen de Campaña



## DEMANDAS

- Aplicación activa de la cláusula de buen estado en la hipoteca haciendo una inspección en detalle, insistiendo en las reparaciones y ejecutando la hipoteca con prontitud cuando estaba claro que un propietario no mantendría la propiedad
- Notificación de ejecución hipotecaria
- Cambiar las políticas de préstamos



## VICTORIAS EN PROCEDIMIENTOS

- Compromiso de resolver problemas y realizar inspecciones a petición
- Inspecciones "del techo al sótano"
- Seguimiento de las violaciones con el propietario cuando la Asociación de Inquilinos lo solicite



## VICTORIAS EN POLÍTICAS

- Freddie Mac toma medidas para otorgar préstamos más saludables, incluida una relación préstamo-valor más baja para minimizar el riesgo y el establecimiento de una división de fraude hipotecario (1990) para examinar las solicitudes de préstamos.



## VICTORIAS SUSTANTIVAS

- Inspección de 40 edificios de NBWCCC
- 7 edificios embargados entre 1992 y 1997 se venden a CDCs
- Aplicación de la cláusula de buen estado
- Algunos edificios deben establecer una cuenta de depósito en garantía para necesidades de reparación

# NWBCCC x Housing Here & Now (HHN) vs. Citi Bank, 2005 - 2006

## Escala de intensificación



### Julio 2005

Inquilinos de 443 Cyrus Place, BX y NBWCCC inician campaña Fix It Now para garantizar que los bancos tomen las condiciones del edificio como consideración clave en todas las etapas de sus negocios de préstamos multifamiliares.



### Verano 2005

Inquilinos y organizadores de la coalición realizan vigiliyas y conferencias de prensa. Las acciones culminan con una protesta en el vestíbulo de la lujosa residencia del entonces propietario, Gadi Zamir



### Septiembre 2005

Los inquilinos de 443 Cyrus Place se organizan con NWBCCC y HHN, y finalmente negocian con el prestamista hipotecario, Citibank, para conseguir reparaciones.



### Finales de 2005

Citibank trae al Propietario a la mesa para discutir las reparaciones y comenzar a negociar su política de préstamos multifamiliares. Un Propietario Responsable compra el edificio.

HHN inicia una campaña contra New York Community Bank (NYCB) en 2006.

\* La campaña HHN vs. NYCB incluyó recorridos por edificios hipotecados de NYCB con políticos, protestas en la casa y la oficina del director ejecutivo, Joseph Ficalora, y finalmente negociaciones cara a cara que resultaron en un compromiso por escrito de NYCB para mejorar las condiciones en sus propiedades hipotecadas

# NWBCCC X HHN VS. CITI BANK, 2005 - 2006

Resumen de Campaña



## DEMANDAS

- **Campaña 2005:** Consigue reparación de un edificio de 16 unidades
- **Campaña 2005:** Asegura que los bancos tomen las condiciones del edificio como consideración clave en todas las etapas de su negocio de préstamos multifamiliares.



## VICTORIAS EN PROCEDIMIENTOS

- **Campaña 2006:** NYCB hace inspecciones mensuales de puerta en puerta y mantiene correspondencia regular con Propietario sobre el trabajo de reparaciones.



## VICTORIAS SUSTANTIVAS

- **Campaña 2005:** Conigue reparaciones de Citibank
- **Campaña 2006:** Un compromiso por escrito de NYCB para mejorar condiciones en sus propiedades hipotecadas.

# Coalition v. New York Community Bank, 2006 - 2012

## Escala de intensificación

La Coalición incluye a ANHD, CASA, Legal Services NYC - Bronx, NWBCCC, UHAB & UNHP

\* Entre estas acciones más grandes, se desarrollan relaciones y se tienen reuniones con electos y reguladores que enviaron cartas al NYCB en múltiples ocasiones



### Junio 2008

La Coalición lanza una campaña en cuatro edificios del Bronx después de descubrir carteras de NYCB en dificultades y prácticas de capital predatorias contra el propietario Pinnacle



### Marzo 2009

Los inquilinos protestan en una sucursal de NYCB en el Bronx y exigen reunirse con el presidente del banco. NYCB acepta rápidamente una reunión en la que acuerda reforzar la supervisión y la aplicación de la ley, y notificar sobre una posible venta



### Febrero 2011

Los inquilinos presentan una demanda para responsabilizar al banco por hacer que los ocho edificios vuelvan a cumplir con el código con protestas el mismo día frente a las oficinas corporativas de NYCB



### Abril 2011

Tras publicar el informe "La verdad sobre el Banco Comunitario de Nueva York", inquilinos, miembros de la coalición y electos celebran una conferencia de prensa en la que denuncian a NYCB por negarse a negociar con los compradores de preservación y piden que la FDIC intervenga en las ejecuciones hipotecarias restantes del NYCB



### Junio 2011

Coalición de grupos de vivienda e inquilinos protesta en la reunión anual de accionistas de NYCB, dan a los accionistas folletos del Informe y fotografías de las condiciones del edificio. Los inquilinos de 230 y 232 Schenectady y 1255 Longfellow presentan demandas exigiendo que NYCB libere fondos para reparar condiciones de emergencia



### Diciembre 2011

NYCB invita a un pequeño grupo de organizaciones aliadas a una serie de reuniones para establecer un código de conducta sobre cómo el banco manejaría futuras disposiciones de hipotecas en dificultades.

# COALITION VS. NEW YORK COMMUNITY BANK

## 2006 - 2012

Resumen de Campaña



### DEMANDAS

- Cumplir el acuerdo de 2006 para mejorar la supervisión de los propietarios con muchas violaciones del código en edificios financiados por NYCB



### VICTORIAS EN POLÍTICAS

- Se crea el programa "First Look", cuyo marco prescribe un periodo de exclusividad durante el cual NYCB solo ofrecerá vender hipotecas en dificultades a promotoras de vivienda asequible aprobadas por HPD.
- La calificación CRA de NYCB baja de "Sobresaliente" a "Satisfactoria" en los mercados de NYC.



### VICTORIAS SUSTANTIVAS

- YCB acuerda vender cuatro hipotecas en dificultades a una promotora sin fines de lucro aprobada por HPD con un descuento sustancial. Esta fue la primera vez que un grupo de vivienda sin fines de lucro pudo comprar una hipoteca de New York Community Bank con un descuento apropiado.

# ANHD vs. Signature Bank, 2012 - Presente

## Escala de intensificación



**2012 - 2016**

ANHD envía cartas de comentarios para el examen de CRA en 3 ocasiones, sin respuesta del banco.

En octubre de 2016, la Coalición de Inquilinos de Toledano escribe al banco. El banco niega su responsabilidad.



**Diciembre 2016**

Residentes de Toledano protestan con cobertura de prensa local: EV Grieve, the Villager, y Bowery Boogie.



**Abril 2017**

TTC protesta en una junta de accionistas. Entrega una carta al Director y a la Junta Directiva con estudios de casos de préstamos tóxicos a múltiples propietarios malos.



**Abril 2018**

Protesta en la Junta General de Accionistas. Tienen acciones para que los inquilinos puedan entrar a la reunión y hablar.



**Mayo 2018**

Carta a los reguladores que se opone a la solicitud del banco para abrir una nueva sucursal en California

La reunión final con los líderes del banco resulta en la adopción de las mejores prácticas crediticias.



**Marzo 2023**

FDIC cierra Signature Bank, y absorbe sus préstamos hipotecarios.

ERC organiza Asociaciones de Inquilinos de Signature para servir de enlace con FDIC

\* Entre estas acciones de mayor envergadura, escriben cartas al banco, con copia a los reguladores y hay algunas reuniones.

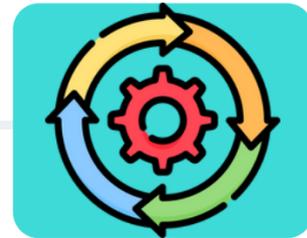
# ANHD VS. SIGNATURE BANK, 2012 - PRESENTE

Resumen de Campaña



## DEMANDAS

- Adoptar buenas prácticas en materia de préstamos
- Mejorar las condiciones de los edificios
- Participación de los inquilinos con la FDIC



## VICTORIAS EN PROCEDIMIENTOS

- FDIC se pone en contacto con asociaciones de inquilinos y ERC para identificar y abordar las condiciones de vida inadecuadas
- En proceso



## VICTORIAS EN POLÍTICAS

- Signature adopta buenas prácticas, aunque sin implementarlas, en 2018
- En proceso



## VICTORIAS SUSTANTIVAS

- **Hacer cumplir las condiciones de vida digna** mediante acuerdos operativos y otros controles
- **Transferir la propiedad** de las propiedades más afectadas de Signature a organizaciones sin fines de lucro orientadas por una misión
- En proceso

# COMPARACIÓN DE CAMPAÑAS

Diferencias estratégicas en la intensificación y similitudes en compromiso del banco

CAMPAÑAS

LÍNEA DE TIEMPO	PASO 1	PASO 2	PASO 3	PASO 4	PASO 5	PASO 6
NWBCCC vs. Freddie Mac	<b>Conocer a los vecinos y conectarse</b>	<b>Foro Público del Congreso</b>	<b>Protesta en Oficina del CEO</b>	<b>Auditoría de General Accounting Office</b>	<b>Protesta en Reunión de Accionistas</b>	<b>Reuniones con Banco</b>
NWBCCC x HHN vs. Citi Bank	<b>Identificar Problemas Colectivos</b>	<b>Vigilias y Conferencias de Prensa</b>	<b>Protesta en Casa del CEO</b>	<b>Reuniones con Banco</b>		
UHAB vs. New York Community Bank	<b>Formar Asociación de Inquilinos</b>	<b>Protesta en Sucursal</b>	<b>Presentan Demanda y Protesta de 8 Edificios</b>	<b>Conferencia de Prensa c/ Aliados</b>	<b>Volantes y Protesta en Reunión de Accionistas</b>	<b>Reuniones con Banco</b>
ANHD vs. Signature Bank	<b>Investigar Objetivos</b>	<b>Examen CRA, Comentarios y Carta al Banco</b>	<b>Protesta y Cobertura de Medios</b>	<b>Protesta en Reunión de Accionistas</b>	<b>Carta a Reguladores</b>	<b>Reuniones con Banco</b>



**Nota:** Todas las campañas utilizaron una secuencia de intensificación diferente como parte de su estrategia. Dado que las estrategias de organización provienen de los miembros de Asociaciones de Inquilinos o de la Coalición, es importante que hablen sobre las estrategias y que tomen decisiones informadas sobre lo que es correcto para el edificio y su campaña.

# Guía de Campaña

## COMPROMISO DEL BANCO

Recursos para desarrollar asociaciones de inquilinos y capacidad organizativa



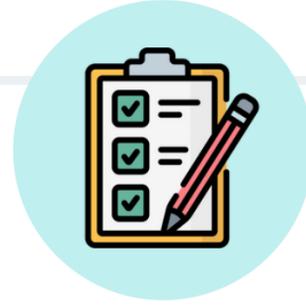


## CONVERSACIONES UNO A UNO

**Propósito:** Descubrir las motivaciones y los problemas de las personas, conectar el problema con el **objetivo** (propietario o banco), recibir su compromiso de organizarse.

**Información.** Es común "que la gente lo reciba bien cuando hablamos de organizarnos contra nuestro arrendador... porque nuestros vecinos también experimentan problemas de mantenimiento y aumentos de alquiler", pero puede ser difícil hablar de estos problemas con desconocidos. Se necesita tiempo para crear relaciones con confianza, especialmente cuando se siente apatía o hay miedo a represalias y a que te nombren en listas negras.

Para facilitar las conversaciones, consulta [el guión de muestra de Barbery Rose TU y 6 pasos](#).



## DOCUMENTAR PROBLEMAS

"La mejor manera de determinar las demandas es **tener una reunión del grupo**. La gente confía más en los demás cuando se han visto las caras y se han escuchado, es difícil entrar en una pelea aterradora con extraños".

Cuando se organiza a personas en **Asociaciones de Inquilinos**, es importante documentar sus problemas en el edificio o la negligencia de administración con fotografías, videos o escritos, así como sus evidencia de comunicación con su arrendador, como registros de llamadas, mensajes de texto o correos electrónicos.

Para documentar varios problemas, consulta [la guía de CATH y Recursos existentes](#).



## FORMAR ASOCIACIÓN DE INQUILINOS DEL EDIFICIO

**Estructura:** Las TA pueden tener presidente, vicepresidente, tesorero, capitanes de piso y representantes de edificio.

- Los **capitanes de piso** se comunican con sus vecinos
- Los **representantes de edificio** son el punto de contacto para los organizadores externos o las coaliciones se comunican con los capitanes de piso

Tras establecerse una TA, deben crear un **plan de acción del edificio**. Los inquilinos mantienen su compromiso cuando toman acción para resolver sus problemas y celebran sus victorias.

Para ver consejos sobre cómo iniciar TAs, consulta [pasos](#) y guías de [Full Time TU](#).



# Investigación y Datos

Permite "demostrar a los que tienen el poder que los problemas son sistémicos. Sin pruebas, los bancos, reguladores y otros objetivos no lo tomarán en serio ni actuarán". - Greg Jost, Banana Kelly.

Los **bancos** y las **agencias gubernamentales** responden a **los datos** y registros oficiales como los registros del 311, las quejas e infracciones de HPD o DOB, así como los historiales de alquiler o mantenimiento.

Las experiencias de los inquilinos se pueden recopilar con encuestas y documentación para respaldar los datos gubernamentales al ilustrar los desafíos o problemas compartidos por los inquilinos **en una misma cartera de propietarios o bancos.**

Las siguientes son las fuentes de datos utilizadas por los organizadores para desarrollar su campaña.

## NYC Landlord Watch List

Busca al peor propietario de tu zona y organiza contra él.



## Who Owns What?

Averigua quién es el propietario de tu edificio y qué otros edificios podrían ser suyos.



## Displacement Alert Portal (DAP)

Informa a fondo sobre condiciones de edificios, incluye desalojos, infracciones de HPD y DOB.



## ACRIS

Busca registros de propiedad en el Sistema Automatizado de Información del Registro de la Ciudad (ACRIS) para ver quién financia tu edificio.



## Building Indicator Project (BIP)

Base de datos desarrollada por UNHP para identificar propiedades multifamiliares de la ciudad de NYC en dificultades físicas y/o financieras.



Capacitación con ACRIS: Ver grabación tutorial "**Who Finances Your Building?**".



Investigación.

# Coaliciones

Son una herramienta que pueden utilizar las Asociaciones de Inquilinos organizadas para crear poder contra propietarios y bancos que tengan en comun. Jean Henry, organizador de NMIC, lo explica así:

*"Digamos que North Manhattan actualmente tiene como objetivo a Edlestein & Costellano - Están financiados por NYCB y Signature. Puede que inquilinos en Brooklyn se estén organizando con propietarios totalmente diferentes, pero que están financiados por estos mismos bancos. Organizar contra los bancos rompe los silos en la organización de inquilinos al dar la oportunidad de construir poder y coalición en toda la ciudad."* - Jean Henry, NMIC Organizador Senior

Las coaliciones se pueden **coordinar a través de planes de acción** que respondan a problemas comunes en toda la cartera con el logro de objetivos como:

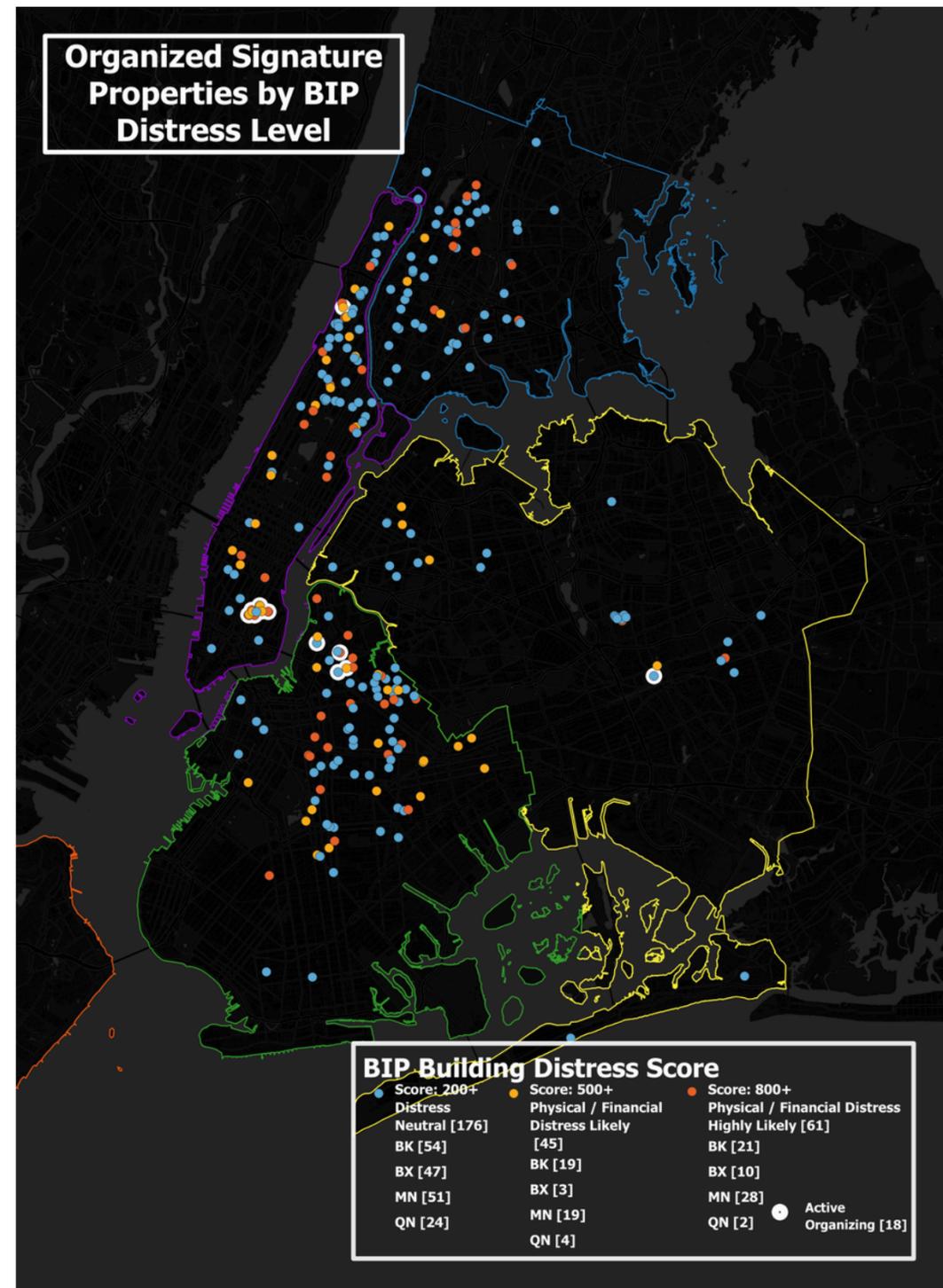
- ¿Cuántas acciones haremos este año contra el Arrendador o el Banco?
- ¿Qué acciones tomaremos y cuándo?
- ¿Cómo sabremos que nuestras acciones son exitosas?
- ¿Cuántos inquilinos asistirán a las reuniones de la coalición?
- ¿Cuántos edificios nuevos hay que organizar?

**Estructura:** Los Representantes de Edificios son responsables de asistir a las reuniones del Sindicato de Inquilinos o de la Coalición, de llevar los problemas de sus edificios allí y de actualizar a sus edificios sobre lo que está sucediendo en el Sindicato o la Coalición

## Objetivos de Tácticas



Mira "[Starting a Tenant Union](#)" de Barbery Rose Tenant Union!



Usando datos de BIP, Equitable Reinvestment Coalition (ERC) puede centrar sus esfuerzos en los antiguos edificios de Signature Bank más deteriorados para sus negociaciones con la FDIC



# Coalición.

## Objetivos de Tácticas



Pincha en los volantes para verlos en el Google Drive de la guía o mira en **Carpeta de Volantes** de la guía

## Volantes para hacer Alcance

Son para repartir a inquilinos y miembros de la comunidad para organizarlos en la campaña. Por lo general, incluyen una invitación a una reunión de inquilinos y, a veces, también incluyen otras acciones que pueden tomar o líneas informativas de educación política.

## FullTime Management Tenants

**\* owned by WATERMARK CAPITAL**

Properties are also managed by BManage and LC Management

This is a building owned & managed by FullTime / Watermark. They have 250+ buildings in Brooklyn. Many have a history of problems, including:

- Insufficient repairs, maintenance, cleaning
- Inadequate security, missing packages
- Lacking heat / hot water
- Unsafe gas work / gas leaks
- Rent hikes / no negotiations
- False advertising of building amenities
- Issues with lease renewals and security deposits
- No super in building
- Poor landlord communication
- Code violations
- Fees/charges not in lease
- Possible rent overcharges
- Negative credit reporting
- Harassment & neglect of longtime tenants
- Check Yelp reviews for Fulltime Mgmt!

**Order your apartment rent history!**  
It's easy and free.

Text RENT HISTORY to 855-610-2450

Or visit NYC agency HCR to order (takes 20 seconds):  
<https://portal.hcr.ny.gov/app/ask>

Even if you are a market rate tenant, your apartment may have been illegally destabilized – raising your rent and depriving you of housing rights. We can help you interpret the report.

**Join us for a monthly TENANT MEETING**  
**Tue. July 25, 6:00PM**

Via Zoom. Register:  
[tinyurl.com/fttenant](https://tinyurl.com/fttenant)



Share your experience and talk to tenants from other buildings.

Please fill out our survey to share your story



Contact for more info:

Claudia Ashworth [south Brooklyn]  
Claudia\_Ashworth@impacctbk.org

Colin Kent-Daggett [north Brooklyn; en español]  
ckentdaggett@stnicksalliance.org

(518) 243-8708

Full Time Tenant Union [All Boroughs]  
fttenantunion@gmail.com (646) 543-0424



## REUNION DE LA AASOCIACION DE INQUILINOS DE 252 SHERMAN AVE

Traigan copias de su factura de renta y si no ha entregado su formulario de los Servicios Legales de Manhattan

**Cuando:**  
**Jueves, 4 de abril**  
**a las 6:30pm**  
**Donde:**  
**Lobby de 252**  
**Sherman Ave**



El Consejo Metropolitano de Vivienda es una organización de membresía de los derechos de los inquilinos formada por inquilinos de la Ciudad de Nueva York que creen que la vivienda es para personas, no para fines de lucro.

Para obtener más información, comuníquese con Johanna Monge, organizadora de inquilinos: 547-571-2262 o [johanna@metcouncilonhousing.org](mailto:johanna@metcouncilonhousing.org)



## TENANT VOICES UNIDOS

### REUNIÓN DE LA COALICIÓN DE INQUILINOS

Nuestro casero, Susan Edelstein tiene un historial de negligencia contra sus inquilinos. Ella Posee 12 edificios en el norte de Manhattan y con el apoyo de NMIC y Met Council, los inquilinos de algunos de sus edificios han tomado acción contra ella.

Creemos que podemos construir el poder de inquilinos necesario en todos sus edificios para finalmente vivir con la dignidad que merecemos.

**MIÉRCOLES**  
**5 DE ABRIL, 2023**  
**7:00 PM - 8:00 PM**

**¡ÚNETE CON NOSOTROS A TRAVÉS DE ZOOM O TELÉFONO!**

<https://us02web.zoom.us/j/84400515223>

Para entrar por teléfono, llame al 1-646-558-8656 e ingrese el ID de la reunión 8440 051 5223 y presiona #



# Volantes.

# Folletos para la Educación Política

Son para repartir a inquilinos y miembros de la comunidad para informarlos sobre la campaña. Cuando se entregan a los objetivos, pueden ser una táctica en sí mismos. Por ejemplo:

- En una protesta contra una sucursal u oficina bancaria, se pueden dar volantes a clientes del banco y a transeúntes
- En una protesta en una reunión de accionistas, se pueden dar volantes a los accionistas.

Como material informativo, deben ser accesibles, estar disponibles en diferentes idiomas, tener imágenes, diagramas, colores y fuentes grandes o en negrita para que sean fáciles de leer.

## Objetivos de Tácticas



Pincha en los volantes para verlos en el Google Drive de la guía o mira en [Carpeta de Volantes](#) de la guía

### What Is Predatory Equity?

**SPY** During the housing boom, speculators looked for buildings that they could buy and rent out at a profit.

**BUY** But when the speculative bubble burst, they found themselves with buildings that were very difficult to rent. They tried to increase their profits by evicting and reorganizing tenants and raising rents or by selling the buildings to other speculators.

**CONVERT** Now the speculators try to make some big money by trying to make the buildings gentrify enough to cover the new debt.

**FLIP** The speculator may try to sell the building to another speculator for a profit.

**It's when speculators overpay for affordable housing with borrowed money, convert it to housing for rich people, and flip it to new buyers for a quick profit.**

**If speculators succeed, tenants lose their homes, and New York City loses affordable housing.**

**If speculators fail and can't pay their mortgages, the buildings go into foreclosure. Tenants lose their homes and New York loses affordable housing anyway.**

**Nobody wins.**

Speculators were willing to pay huge prices for buildings because they thought the value of the buildings would only go up. Banks were willing to make huge loans because they thought they could lend the use of hard money (like in that story).

But GOPE (Government Owned Property) doesn't work. Because predatory equity speculators paid too much for buildings in the first place. And they have loans that they can't pay off. The housing isn't evenhanded. What now?

## ¿QUE SON SUS DERECHOS?!

¿NO REPARACIONES?  
¿NO CALEFACCIÓN?  
¿NO GAS?  
¿SOBRE CARGAS DE RENTA?  
¿MCIS (MEJORA MAYOR DE CAPITAL)?  
¿PROBLEMAS CON SU DUEÑO?

¿SU DUEÑO ESTÁ SOLICITANDO UN MCI, AUMENTANDO SU RENTA? ¡VEN A APRENDER CÓMO LUCHAR CONTRA EL MCI!

**JUEVES, 10 DE ENERO DE 2019  
A LAS 6:30PM  
EN EL LOBBY DE 252 SHERMAN AVE**

REÚNETE CON TUS VECINOS PARA DISCUTIR CUÁLES SON TUS DERECHOS Y CÓMO PROTEGERLOS.



The Metropolitan Council on Housing is a tenants' rights membership organization made up of New York City tenants who believe that housing for people, not profit

For more information, please contact Johanna Monge, Tenant Organizer: 347-371-2262 or johanna@metcouncilonhousing.org

## THE COOPER SQUARE COMMITTEE PRESENTS... WHAT SHOULD TENANTS KNOW ABOUT BANKS? A GUIDE TO THE ROLE OF FINANCIAL INSTITUTIONS IN TENANT DISPLACEMENT & HARASSMENT

**"Disclaimer: The Cooper Square Committee works with mostly tenants residing in the "East Village" area (Delancey to East 14th Street & the Bowery to the East River). This infographic focuses on predatory equity landlords in this area. However, this issue is citywide & applies to citywide landlords such as Ved Parkash, R.A. Cohen & Associates, ZARA Realty, All year Management, & many more. This guide serves as an intro to banks & how predatory lending relates to tenant harassment & displacement."**

### HOW DOES "PREDATORY LENDING" WORK?

Speculators look for "under performing" properties: buildings that generate less than market rate rents because of longtime rent-regulated tenants.

Speculators ask for loans from banks, promising higher returns on the property. Unfortunately, some banks underwrite loans to landlords knowing that the only way the loan will be repaid is through dramatically raising rents.

In order to pay back the loans & make more money, landlords try to get rid of rent-regulated tenants through harassment, dangerous construction, buyouts, eviction notices, etc.

**AS A RESULT OF PREDATORY LENDING, TENANTS ARE HARASSED, ABUSED, & DISPLACED. MANY HAVE BEEN FORCED OUT OF THEIR HOMES BECAUSE OF THESE PRACTICES, RESULTING IN A LOSS OF AFFORDABLE HOUSING IN NEIGHBORHOODS THROUGHOUT NYC.**



# Volantes.

# Volantes para Acciones

Pueden pedir a la gente que participe en las acciones directas de la campaña. Se les puede pedir, por ejemplo, que firmen peticiones, vayan a protestas, hagan llamadas coordinadas con quejas al 311, y llamen o escriban emails al prestamista que es el objetivo directo.

## Objetivos de Tácticas



Pincha en los volantes para verlos en el Google Drive de la guía o mira en [Carpeta de Volantes](#) de la guía

Stop  
Predatory  
Equity

Save  
Affordable  
Housing

**To Do:**

What Can You Do To Help Stop Predatory Equity?

1. Know the law and your rights in your neighborhood.
2. Know the local laws that apply to your neighborhood.
3. Check with the local government to see if there are any laws that protect you.

**ADVOCATES & HOUSING EXPERTS**

Identify people who can help you understand predatory equity.

Identify people who can help you understand predatory equity.

Identify people who can help you understand predatory equity.

**BANKS**

Identify the banks that are offering predatory equity.

Identify the banks that are offering predatory equity.

Identify the banks that are offering predatory equity.

**ELECTED OFFICIALS**

Identify the elected officials who are responsible for predatory equity.

Identify the elected officials who are responsible for predatory equity.

Identify the elected officials who are responsible for predatory equity.

**MEDIA**

Identify the media outlets that are reporting on predatory equity.

Identify the media outlets that are reporting on predatory equity.

Identify the media outlets that are reporting on predatory equity.

**PREDATORY EQUITY INVESTORS**

Identify the predatory equity investors who are offering predatory equity.

Identify the predatory equity investors who are offering predatory equity.

Identify the predatory equity investors who are offering predatory equity.

**TENANTS**

Identify the tenants who are being affected by predatory equity.

Identify the tenants who are being affected by predatory equity.

Identify the tenants who are being affected by predatory equity.

**INSTITUTIONAL INVESTORS**

Identify the institutional investors who are offering predatory equity.

Identify the institutional investors who are offering predatory equity.

Identify the institutional investors who are offering predatory equity.

### ¡Cómo hacer que su casero haga reparaciones!

- Pasos importantes:**
- 1. Infórmele directamente a su casero:** Siempre intente hablar con la gerencia directamente (el super, el gerente del edificio, personal de la oficina o el casero) sobre las reparaciones necesarias en el apartamento o en las áreas comunes del edificio.
  - 2. Ponga su queja por escrito:** Mándele su queja por correo certificado a su casero, con acuse de recibo. En la carta ponga una fecha límite para que respondan a su queja (7-10 días o más, según usted). También indique que ya ha intentado a comunicarse con la gerencia. Siempre guarda una copia de la carta.
  - 3. Llame al 311:** Indíquelo al operador que tiene una queja sobre su vivienda y será transferido al Departamento de la Preservación y Desarrollo de Vivienda (HPD). HPD es la agencia que hace ejercer las leyes que aplican a las condiciones de apartamentos. HPD hará una inspección de su apartamento para confirmar la violación y informará al casero.

**Muchas veces, estos pasos no son suficientes para ganar las reparaciones necesarias, pero hay muchas más opciones que puede tomar para presionar al casero, incluyendo:**

**Empiece una acción HP en la corte de vivienda:** Inquilin@s pueden empezar casos en la corte de vivienda por reparaciones, y puede continuar el caso hasta que esté satisfecho con las condiciones. Individu@s y grupos de inquilin@s pueden empezar este tipo de caso.

**No pague su renta:** Reteniendo la renta puede ser efectivo, pero tiene riesgos. ¡Si no paga la renta, no la gaste! Le sugerimos que se asesore con un abogado o con CASA antes de dejar de pagar la renta.

**¡Organice con sus vecinos!!** ¡Si usted tiene problemas con el casero, probablemente no está solo! Averigüe si los vecinos tienen problemas similares, y organícelos para ganar los cambios que

**¡llame a CASA hoy!**  
718-716-8000 X 122

**MARCHA CONTRA EL CASERO BARBERRY ROSE!** @met\_council

**INQUILINOS DE BARBERRY ROSE SE ESTÁN UNIENDO PARA DECIR "NO NOS ECHEN!" "NO MÁS MCIS!"**

**MARTES, 16 DE JULIO**

**RUEDA DE PRENSA A LAS 5PM EN LA 252 SHERMAN AVE SEGUIDO POR UNA MARCHA HASTA 20 SHERMAN AVE**

Para más información  
Contacte: Johanna, Organizadora de Inquilinos 212-979-7204

## TOOLKIT FOR TENANTS & ORGANIZERS

AS TENANTS, IT'S IMPORTANT TO KNOW YOUR RIGHTS & TO ALSO KNOW HOW YOU CAN PARTICIPATE WHEN IT COMES TO HOLDING FINANCIAL INSTITUTIONS ACCOUNTABLE FOR THEIR ACTIONS. HERE ARE (SOME) WAYS HOW!

**TENANT & ORGANIZATIONAL SUPPORT**

- Form a Tenants Association (People Power!)
- Reach out to orgs & groups for tenant & general advice
- Get legal advice & representation if necessary (possible through a tenant's rights org)
- Organize rallies, protests, press conferences, actions, etc.
- Plan a campaign around predatory lending practices

**UTILIZING MEDIA (REPUTATION MATTERS FOR MOST BANKS!)**

- Social media posts
- Press releases, articles, press conferences, op-eds, etc.

**DON'T FORGET TO DOCUMENT EVERYTHING!**

- Start a paper trail including

**CITY/STATE RESOURCES**

- Call 311 to file complaints to the City (DOB & HPD)
- Call DHCR at (718) 739-6400 to obtain rent history or for tenant rights questions

**UTILIZING ELECTED OFFICIALS**

- Directly speak to them on issue
- CC them in emails & letters when writing to landlords/banks regarding predatory lending

**CONTACTING BANKS & BANK REGULATORS DIRECTLY**

- Write letters, emails, etc. about issues you are facing (you can CC banks regulators!)
- Participate in bank meetings & roundtables



# Cartas de Demandas

Dirigirlas siempre al objetivo principal - el Propietario. Los objetivos secundarios (el banco, reguladores o aliados) deben recibir copias o estar incluidos en todas la comunicaciones, con todas estas comunicaciones descritas claramente en la carta. Simplemente incluir al objetivo secundario puede ser suficiente para hacer que el banco o propietario venga a negociar. Si no, entonces debes continuar subiendo por la cadena de mando.

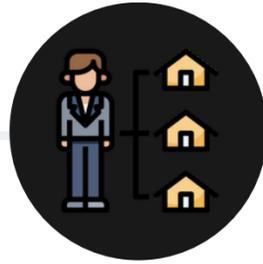
El enfoque de las Cartas de Demandas es pedir reuniones para negociar propuestas de soluciones a problemas comunes. Los problemas se deben documentar, con documentos, fotos, videos, testimonios de inquilinos etc, para comunicar que la negligencia del propietario está poniendo en riesgo la inversión del banco. Las Cartas de Demandas de la Coalición incluyen documentación que muestre los problemas comunes en varias propiedades de la carpeta.

Los bancos prestan atención a las Cartas de Demandas:

- Organizadas - que captan problemas comunes de la carpeta, muestran las infracciones, y también enviar copia cc a políticos electos y reguladores.
- Escritas con Aliados de la coalición que tengan relaciones cooperativas con Bancos como ANHD y otras organizadoras en la comunidad.

Las Cartas de Demandas se entregan a veces como parte de una acción como una protesta en una residencia, oficina, sucursal, junta de accionistas, marchas y conferencias de prensa.

Mira la **Carpeta de Muestras de Carta** de la guía o pincha en estas a la derecha para ver ejemplos.



## PROPIETARIO

September 14, 2022  
Successful Management Corporation  
145 West 71st Street #1A  
New York, NY 10023  
Sent via certified mail: # 7019 2970 0001 7024 4724

Re: Buildings Portfolio; Outstanding building-wide and individual apartment issues

Dear Susan Edelstein,

We, Tenant Voices Unidos (TVU), are a coalition of tenants from across the buildings that you own. We formed this coalition in response to the dangerous, unhealthy, and poorly maintained conditions that we live in as tenants in your buildings. There are myriad open HPD and DOB violations across the buildings you own; these issues, as well as others, must be addressed immediately. As a result of these violations, the Public Advocate's office identified you as the 77th worst landlord on its most recent watchlist. Enough is enough!

We know that we have more power together than separately, and we demand that you hear our voices. As we continue to organize, we do so with the support of the Northern Manhattan Improvement Corporation (NMIC) and Met Council on Housing. We are also including the offices of City Council Member Carmen de la Rosa and New York State Senator Robert Jackson, who have supported us in our struggles thus far. Additionally, we are including the offices of City Council Member Shaun Abreu, City Council Member Kristin Richardson Jordan, and New York State Senator Cordell Cleare, who represent tenants who live in your buildings.

The coalition's list of demands, which we formulated as a result of the conditions in which we live, can be found below. All of these demands correspond to specific issues that tenants in all of your buildings experience. Additionally, HPD currently shows 696 open violations in these buildings as of September 14, 2022. You can see these violations in [Attachment A](#).

Please note that we are also sending a copy of this letter to New York Community Bank (NYCB), an institution which holds the mortgages for all of the buildings you own. NMIC and Met Council are both members of the Equitable Reinvestment Coalition (ERC), a member-led coalition that believes racial and economic justice and equity must be central to our financial system. The TVU coalition, therefore, is involved in the work of the ERC. We meet with NYCB on a quarterly basis, and during the last meeting leaders from our coalition gave testimony regarding the issues throughout our buildings. After hearing this, NYCB requested a list of issues



## REGULADORES

Joseph DePaolo  
And the Signature Bank Board of Directors  
Signature Bank  
1177 Avenue of the Americas, 4<sup>th</sup> Fl.  
New York, NY 10036

April 20, 2017

Dear Mr. DePaolo and the Signature Board of Directors:

We are writing on behalf of the Association for Neighborhood and Housing Development (ANHD) and a coalition of organizations working with tenants in buildings financed by Signature Bank.

We have serious concerns about Signature's lending practices and are asking the bank to commit to a set of best practices for any future loans the bank makes, either directly or through indirect collateral loans. We also ask the bank to work with the tenants to help resolve issues in the buildings currently in the bank's portfolio.

Across Signature's multifamily portfolio, we have heard from tenants complaining about potential harassment, unsafe construction activities, poor housing conditions, and questionable rent increases. Members of this coalition are actively working with tenants impacted by landlords financed by Signature, including Vuel Parkside (4<sup>th</sup> on the Public Advocate's worst landlord list), Raphael Tolentino, Ink Properties, Icon, All Year Management, ECB and ABE. We also note that Signature has made loans on buildings formerly owned by Marolita Properties, which is currently under investigation by the Attorney General's office.

Enclosed in this letter are details related to the bank's portfolio as well as a set of case studies on specific buildings. We also outline a set of best practices for the bank to follow. As you will see, our demands are similar to those presented by the Toledoano Tenants Coalition earlier this year. We were extremely disappointed with the bank's response. First and foremost, the bank would not commit to responsible underwriting with a Debt Service Coverage Ratio of 1.2 or more, nor would it commit to underwriting to preferential rents. The bank's underwriting that a small percentage of its buildings are likely to have preferential rents below the data; an estimated 23% of all rent-regulated units – over 175,000 units – have preferential rents<sup>1</sup>. The bank also outlined its due diligence procedures for assessing both properties and borrowers, and purported to take additional steps, such as entering into "Underwriting Agreements", when necessary to protect both tenants and the Bank's interests. But such existing safeguards and due diligence standards apparently failed to prevent the problems detailed in the enclosed studies, including:

- Buildings where tenants filed a class action lawsuit claiming a systematic pattern of illegal rent increases and deregulations;
- Buildings where landlords engaged in unpermitted and unsafe construction practices;
- And a "rodent-infested Bronx building affected by a deadly outbreak of a rare rat-borne disease ... [and] owned by a notorious slumlord once deemed the worst in the City," according to the New York Post.

<sup>1</sup> <http://bit.ly/nyc.ny.us/ap/park/2015/09/how-many-rent-regulated-units-are-rented-at-preferential-rates-and-where-are-they-located>

296-298 N 8<sup>th</sup> St Tenant Association  
296-298 N 8<sup>th</sup> St. Brooklyn, NY 11211

May 30<sup>th</sup>, 2023

Chairman Martin J. Gruenberg  
550 17th Street, NW  
Washington, DC 20429

&

Division of Resolution and Receiverships  
Federal Deposit Insurance Corporation  
3701 Fairfax Drive  
Arlington, VA 22023

[The letter can be sent as a PDF in an email to the following email addresses at the FDIC: [mrgruenberg@fdic.gov](mailto:mrgruenberg@fdic.gov); [skhani@fdic.gov](mailto:skhani@fdic.gov); [agreenberg@fdic.gov](mailto:agreenberg@fdic.gov); [rcordell@fdic.gov](mailto:rcordell@fdic.gov); [assetmanagement@fdic.gov](mailto:assetmanagement@fdic.gov); [realstateforale@fdic.gov](mailto:realstateforale@fdic.gov); [supervision@fdic.gov](mailto:supervision@fdic.gov); [ombudsman@fdic.gov](mailto:ombudsman@fdic.gov). You can also cc: local, state, and federal politicians, as well as representatives from city and state agencies. Below is a partial list of contacts at public entities who it may be helpful to cc: [hatz@cityhall.nyc.gov](mailto:hatz@cityhall.nyc.gov); [berri.white@ny.gov](mailto:berri.white@ny.gov); [brant.meltzer@ny.gov](mailto:brant.meltzer@ny.gov); [mcloughlin@ny.gov](mailto:mcloughlin@ny.gov); [Tijuan@ny.gov](mailto:Tijuan@ny.gov); [johson@ny.gov](mailto:johson@ny.gov); [dargak@ny.gov](mailto:dargak@ny.gov); [dina.levy@ny.gov](mailto:dina.levy@ny.gov); [estraban@ny.gov](mailto:estraban@ny.gov); [chornob@ny.gov](mailto:chornob@ny.gov); [sdavola@ny.gov](mailto:sdavola@ny.gov); [rickie.torres@ny.gov](mailto:rickie.torres@ny.gov); [anna.zimmerman@ny.gov](mailto:anna.zimmerman@ny.gov).

Re: Concerning the FDIC's Disposition of the Mortgage for 296-298 N 8<sup>th</sup> St

Dear Chair Gruenberg, FDIC Board of Directors, and FDIC Staff,

We, the tenant association of 296-298 N 8<sup>th</sup> St (BBL 3023230017 & 3023230018), are writing to share about the conditions we experience in our building, the mortgage on which you now hold as a receiver for Signature Bank. We are also requesting that we be included in discussions about the future of the loan on our building, including:

- The identification of the issues in our building to be addressed in any process led by the FDIC.
- The terms of any agreement between FDIC and the borrower prior to disposition,
- An adequate disposition strategy for the mortgage, which prioritizes the protection of tenants, addressing substandard conditions, and the preservation of affordability.

The decision of who will hold the senior mortgage on our building following closure is an extremely important one, affecting our lives and the lives of our neighbors. As the previous lender, Signature Bank failed to hold our landlord accountable to addressing the conditions we describe below, and



## PERSONAL DEL BANCO

[DATE]

Chairman Martin J. Gruenberg  
550 17th Street, NW  
Washington, DC 20429

&

Division of Resolution and Receiverships  
Federal Deposit Insurance Corporation  
3701 Fairfax Drive  
Arlington, VA 22023

[The letter can be sent as a PDF in an email to the following email addresses at the FDIC: [mrgruenberg@fdic.gov](mailto:mrgruenberg@fdic.gov); [skhani@fdic.gov](mailto:skhani@fdic.gov); [agreenberg@fdic.gov](mailto:agreenberg@fdic.gov); [rcordell@fdic.gov](mailto:rcordell@fdic.gov); [assetmanagement@fdic.gov](mailto:assetmanagement@fdic.gov); [realstateforale@fdic.gov](mailto:realstateforale@fdic.gov); [supervision@fdic.gov](mailto:supervision@fdic.gov); [ombudsman@fdic.gov](mailto:ombudsman@fdic.gov). You can also cc: local, state, and federal politicians, as well as representatives from city and state agencies. Below is a partial list of contacts at public entities who it may be helpful to cc: [hatz@cityhall.nyc.gov](mailto:hatz@cityhall.nyc.gov); [berri.white@ny.gov](mailto:berri.white@ny.gov); [brant.meltzer@ny.gov](mailto:brant.meltzer@ny.gov); [mcloughlin@ny.gov](mailto:mcloughlin@ny.gov); [Tijuan@ny.gov](mailto:Tijuan@ny.gov); [johson@ny.gov](mailto:johson@ny.gov); [dargak@ny.gov](mailto:dargak@ny.gov); [dina.levy@ny.gov](mailto:dina.levy@ny.gov); [estraban@ny.gov](mailto:estraban@ny.gov); [chornob@ny.gov](mailto:chornob@ny.gov); [sdavola@ny.gov](mailto:sdavola@ny.gov); [rickie.torres@ny.gov](mailto:rickie.torres@ny.gov); [anna.zimmerman@ny.gov](mailto:anna.zimmerman@ny.gov).

Re: Concerning the FDIC's Disposition of the Mortgage for [ADDRESS]

Dear Chair Gruenberg, FDIC Board of Directors, and FDIC Staff,

We are a collection of tenant associations, tenant and community organizations writing to share about the conditions experienced in the mortgages of buildings on which you now hold as a receiver for Signature Bank. We are also requesting that we be included in discussions about the future of the loans on the buildings, including:

- The identification of the issues in the buildings to be addressed in any process led by the FDIC.
- The terms of any agreement between FDIC and the borrowers prior to disposition,
- An adequate disposition strategy for the mortgage, which prioritizes the protection of tenants, addressing substandard conditions, and the preservation of affordability.

The decision of who will hold the senior mortgage on our building following closure is an extremely important one, affecting our lives and the lives of our neighbors. As the previous lender, Signature Bank failed to hold our landlord accountable to addressing the conditions we describe below, and any transfer of the mortgage should prioritize the stabilization and preservation of our homes as



# Cartas.

# Reclutar Aliados

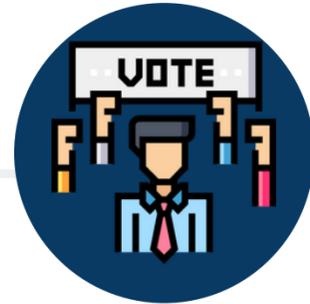
Causa presión a los bancos al amenazar su reputación y calificación de CRA.

La **participación de aliados amplifica las acciones**. Por ejemplo, cuando Electos o **Defensores** hacen sus propios Comunicados de prensa, participan en tus conferencias de prensa, participan en visitas a edificios guiadas por inquilinos, van a mitines y foros comunitarios.

Las relaciones con estas personas también pueden ser adversarias - por ejemplo, cuando tu objetivo es un regulador que no responde.

**Preguntas:** ¿Quién está de tu lado? ¿Qué ganan si ganan? ¿Qué riesgos asumen? ¿Qué poder tienen sobre el objetivo? ¿En qué grupos se organizan?

**Nota:** Las coaliciones y los grupos con experiencia previa en organización bancaria son una buena manera de conectar directamente con contactos en bancos.



## ELECTOS

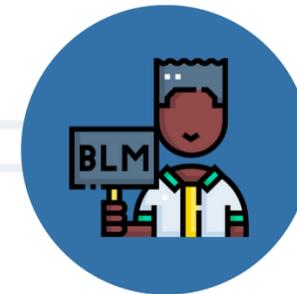
Los electos tienen el poder de presionar a los reguladores. Su apoyo amenaza la reputación de los bancos. Además de tu representante local, los electos relevantes incluyen miembros de:

- Comité de Finanzas del Concejo Municipal
- Comité de Bancos del Senado Estatal
- Comité de Finanzas de la Asamblea Estatal
- Comité Federal de Finanzas del Congreso
- Departamento de Banca del Estado
- **Fiscal General**



## CONTRALOR MUNICIPAL

El Contralor tiene interés en el Presupuesto de la Ciudad y la especulación en la vivienda. Puede involucrar a los bancos y defender la organización de inquilinos



## DEFENSOR DEL PUEBLO

El Defensor del Pueblo mantiene la Lista de los Peores Propietarios de NYC. Las agencias de vivienda como HPD, DHCR y HUD mantienen registros similares.



## REGULADORES

Los reguladores presionan a los bancos amenazando su calificación CRA

- Reserva Federal
- OCC
- FDIC

Según la dinámica de la campaña, la relación con los reguladores puede ser adversa o cooperativa



Aliados.

# Estrategia de Prensa/Medios

**Amplifican las acciones.** A menudo, las acciones como entregar cartas, protestas y presentar demandas se combinan con una Conferencia de Prensa. "La cobertura, incluso en una circulación pequeña o digital, puede presentarse al oficial de CRA del banco, a la junta directiva, a los reguladores u otras partes interesadas", así como depositarse en el archivo de CRA del banco.

Los **mensajes efectivos** hablan de los problemas existentes y de las demandas que se plantean como solución. Son accesibles para el público, su comunidad y los periodistas. Los inquilinos pueden prepararse para que les citen como portavoces, preparando declaraciones o breves comunicados de prensa de antemano, que incluyan números de teléfono/correos electrónicos/redes sociales para su seguimiento.

Los **mensajes estratégicos** responden a lo que está sucediendo en las negociaciones o al nivel de cooperación que se está recibiendo del banco. Los inquilinos deben saber sobre las demandas SLAPP y cómo componer sus declaraciones para evitarlas. "Los reporteros le pedirán a un portavoz del banco que responda a su declaración, así que anticipe lo que puedan decir". Se puede alcanzar al **público objetivo** estableciendo relaciones con medios de comunicación específicos y sus periodistas. Por ejemplo

- The Wall Street Journal cubre las finanzas
- The Real Deal cubre bienes raíces/inmobiliaria
- The Villager or EV cubre historias locales
- Vice cubre la organización de inquilinos

East Village tenants pay landlord Raphael Toledano a visit at his Upper West Side home



## Tenants Are Fighting to Influence the Bank That Funds Their Landlords

Failed Signature Bank is in FDIC receivership, and tenants are seizing the opportunity to push for repairs and stronger regulations around lending.

By Roshan Abraham

July 17, 2023, 11:17am Share Tweet Snore



IMAGE: BLOOMBERG / CONTRIBUTOR VIA GETTY IMAGES

Tenants in buildings with landlords that took out loans from the failed Signature Bank are demanding a say when the government sells off those loans this summer. For people in buildings with deteriorating conditions, many of whom have long accused Signature of being harmful with its lending, it's a rare opportunity to push for repairs and stronger regulation of their landlords.



## THE LOAN RANGER

Joe Ficalora is one of banking's sharpest lenders. Too bad about those slumlords

BY AARON ELSTEIN

To many, Joseph Ficalora is an exemplar of banking. In his 19 years at the helm of New York Community Bancorp, he has taken it from obscurity to become one of the nation's 40 largest banks, all the while—in good times and bad—rarely making a bad loan. Over the past five years, including those of the greater financial collapse since the Depression, NYCB has written off a mere 5 cents for every \$100 of loans, according to SNL Financial.

That figure is so out of step with the bank's peers—the industry median was \$3.19—that it's almost as if Mr. Ficalora is operating on a different planet. To top it off, since taking his bank public in 1993, Mr. Ficalora has delivered an average gain for shareholders of 18% a year, triple the industry norm. "Banking is at heart a simple business: You take deposits, make loans and you don't take big risks," said Thomas Kalin, president of Kalin Brothers Group, an investment firm and longtime NYCB shareholder. "A lot of people forgot that. Joe never did." See FICALORA on Page 40

## Tick, tick, tick for Bloomie's legacy

Mayor eyes schools, jobs in his final two years; other gains are set in stone

BY JEREMY SMERD

Ed Koch restored the city's fiscal health. Rudy Giuliani curbed crime. What will Mayor Michael Bloomberg be remembered for? There is, of course, no single answer—at least not yet. For the mayor, that is good news. He still has two years to write his administration's final chapters and deliver on goals that have eluded him. And he made clear in his State of the City address last week that he plans to stay focused on his major priorities: education and economic development.

"We don't walk away from things," he told Crain's. "If you don't get some..." See BLOOMBERG on Page 42

## Building industry shake-up

Related Cos. brings in outside contractor for Hudson Yards

BY DANIEL MASSEY

Deeply dissatisfied with the two dozen agreements negotiated over the summer between unions and contractors, and desperate to bring down the costs of its massive Hudson Yards project, the Related Cos. has made a move cer-



## Tenants Take Demands for Responsible Lending to Signature Bank Shareholders Meeting

By: April 20, 2017

Share your story f t

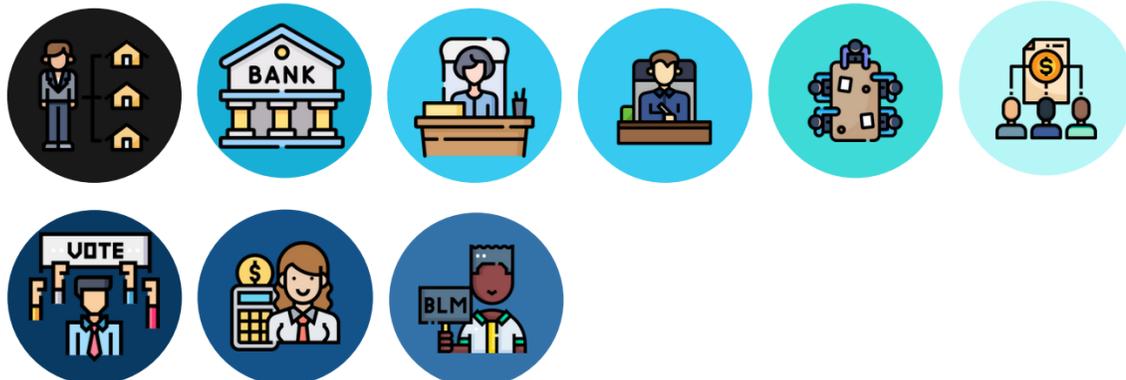
This morning, tenants from 10 community organizations and their allies, including Senator Brad Hoylman, Senator Gustavo Rivera, and a representative from Public Advocate Leticia James's office filled the sidewalk with a picket line outside of Signature Bank's annual shareholders meeting in Manhattan. At the rally, the tenants and elected officials tried to hand-deliver a letter to the board of directors to demand responsible lending practices to protect their rights and health, and preserve our stock of affordable rent-regulated housing.

Tenants living in buildings financed by Signature Bank complain about poor conditions and indifference



Prensa.

Objetivos de Tácticas



## Agendas para Reuniones

Se pueden reutilizar y rediseñar para diferentes propósitos, objetivos y audiencias, para toda una cartera de Bancos o Propietarios, para coaliciones, o edificios individuales. Los facilitadores piensan en cómo lograr la dinámica y sentimientos deseados en una reunión.

Mira la [Carpeta de Agendas](#) de la guía.



### ASOCIACIÓN O COALICIÓN DE INQUILINOS

**Metas.** Presentar a nuevos miembros, compartir problemas, construir relaciones y discutir la campaña, sus acciones o victorias.

**Dinámica.** Fomentar conexiones y crear contactos duraderos asegurándose de que todos tengan la oportunidad de hablar y ser escuchados mientras se tejen historias personales con educación política.

**Preparación.** Tocar puertas, llamadas y conversaciones uno a uno antes de las reuniones para que asista la gente.



### PERSONAL DEL BANCO

**Meta.** Negociar cambios en ¿Qué podemos ganar?

**Dinámica.** Puede ser cooperativa o adversaria, depende del objetivo.

Quieren parecer comprensivos, pero a menudo son neutrales. Mantener enfoque en las experiencias de inquilinos y condiciones del edificio.

**Preparación.** Preguntas, documentación y datos claros.



### REGULADORES

**Meta.** Tomar acciones que presionen a los bancos a responder a los problemas.

**Dinámica.** Limitaciones legales en lo que pueden decir: Las respuestas pueden ser vagas o poco informativas.

Dejan que los inquilinos hablen y toman la información de manera neutral sin involucrarse en el proceso.

**Preparación.** Preguntas, documentación y datos claros.



# Reuniones.

# Visitas Guiadas en Edificios

Son una táctica utilizada por las Asociaciones y Coaliciones de Inquilinos. Se invita al personal del Banco y a aliados como políticos, funcionarios de vivienda estatales y municipales, a ver las condiciones de la vivienda o los resultados de las victorias pasadas, si las hay. Por lo general, el propietario está informado de estas visitas, ya que el objetivo es presionarlo para que haga reparaciones. Un organizador de inquilinos de Catholic Migration Services declaró que después de la visita del banco a un edificio, se hicieron las reparaciones en dos meses.

**Preparación.** Se suele exigir que el banco visite un edificio después de tener una **reunión** con ellos o en una **carta de demandas**. Luego, los organizadores de inquilinos suelen mantener comunicaciones de seguimiento constantes para asegurar que se cumpla la visita acordada. Los organizadores deben desarrollar la capacidad de los inquilinos para dirigir la visita por sus propios edificios, ya que son los que más saben de sus problemas.

**Durante.** El recorrido debe centrarse y enfocarse en los problemas del edificio, particularmente los que se han presentado como **documentación** en **cartas de demandas o CRA**

## Objetivos de Tácticas



Esta táctica se usó en **NWBCCC x Freddie Mac, Citibank**, y actualmente contra **FDIC & Signature**. Ver ejemplos de formularios de queja como el que se muestra a la derecha en la carpeta **Documenting Building Issues** de la guía.

Tenant: \_\_\_\_\_  
 Inquilino/a  
 Address: \_\_\_\_\_ Apt. \_\_\_\_\_ Number of Bedrooms: \_\_\_\_\_  
 Dirección Apto. No. de habitaciones

Circle the conditions that exist in your apartment and mark the box for the appropriate room, if necessary. Marque con círculo las condiciones que existan en su apartamento e indique la caja que corresponde al cuarto, si es necesario.

BEDROOM- Check master (M) or room 2,3,4.	M 2 3 4	HABITACIÓN Indique la habitación maestra (M) o 2,3,4.
Broken door lock	****	Cerradura de puerta rota
Broken door	****	Puerta rota
Broken light	****	Luz rota
Broken outlet(s)	****	Enchufe(s) rotos
Ceiling has mold	****	Techo tiene moho
Ceiling has peeling paint	****	Pintura del techo despegada
Ceiling is falling/fell	****	Techo se está cayendo o se cayó
Ceiling leaks	****	Techo gotea
Ceiling needs paint	****	Techo necesita pintura
Ceiling plaster is cracked	****	Revoque del techo está rajado
Closet door broken	****	Puerta del armario rota
Closet has mold	****	Armario tiene moho
Closet leaks	****	Armario gotea
Exposed electrical wiring	****	Cableado eléctrico expuesto
Floors are warped	****	Piso desnivelado
Floors have holes	****	Piso tiene huecos
Floors tiles broken/missing	****	Azulejos del piso rotos/perdidos
Hole around steam pipe	****	Hueco alrededor del tubo de calefacción
Radiator leaks	****	Radiador gotea
Walls have mold	****	Paredes tienen moho
Walls have peeling paint	****	Pintura de las paredes despegada
Walls leak	****	Paredes gotean
Walls need paint	****	Paredes necesitan pintura
Wall plaster cracked	****	Revoque de la pared rajado
Window doesn't open/close	****	Ventana no abre o cierra
Window has broken glass	****	Ventana tiene vidrio roto
Window has mold	****	Ventana tiene moho
Window lock is broken	****	Cerradura de la ventana no funciona
Window not sealed properly	****	Ventana no se selló bien
Windows leak	****	Ventanas gotean

Are there any children age 6 or younger in the apartment? If so, list names and birthdays. ¿Hay niños de 6 años o menos en el apartamento? De ser así, enumere sus nombres y fechas de nacimiento:

LIVING ROOM/HALLWAY Check living room (LR) or hallway (H)	LR H	SALA DE ESTAR/PASILLO Indique sala de estar (LR) o pasillo (H)
Broken light	<input type="radio"/> <input type="radio"/>	Luz rota
Broken outlet(s)	<input type="radio"/> <input type="radio"/>	Enchufe(s) rotos
Ceiling has mold	<input type="radio"/> <input type="radio"/>	Techo tiene moho
Ceiling has peeling paint	<input type="radio"/> <input type="radio"/>	Pintura del techo despegada
Ceiling is falling/fell	<input type="radio"/> <input type="radio"/>	Techo se está cayendo o se cayó
Ceiling leaks	<input type="radio"/> <input type="radio"/>	Techo gotea
Ceiling needs paint	<input type="radio"/> <input type="radio"/>	Techo necesita pintura
Ceiling plaster is cracked	<input type="radio"/> <input type="radio"/>	Revoque del techo está rajado
Closet door broken	<input type="radio"/> <input type="radio"/>	Puerta del armario rota
Closet has mold	<input type="radio"/> <input type="radio"/>	Armario tiene moho
Closet leaks	<input type="radio"/> <input type="radio"/>	Armario gotea
Exposed electrical wiring	<input type="radio"/> <input type="radio"/>	Cableado eléctrico expuesto
Floors are warped	<input type="radio"/> <input type="radio"/>	Piso desnivelado
Floors have holes	<input type="radio"/> <input type="radio"/>	Piso tiene huecos
Floors tiles broken/missing	<input type="radio"/> <input type="radio"/>	Azulejos del piso rotos/perdidos
Hole around steam pipe	<input type="radio"/> <input type="radio"/>	Hueco alrededor del tubo de calefacción
Radiator leaks	<input type="radio"/> <input type="radio"/>	Radiador gotea
Walls have mold	<input type="radio"/> <input type="radio"/>	Paredes tienen moho
Walls have peeling paint	<input type="radio"/> <input type="radio"/>	Pintura de las paredes despegada
Walls leak	<input type="radio"/> <input type="radio"/>	Paredes gotean
Walls need paint	<input type="radio"/> <input type="radio"/>	Paredes necesitan pintura
Wall plaster cracked	<input type="radio"/> <input type="radio"/>	Revoque de la pared rajado
Window doesn't open/close	<input type="radio"/> <input type="radio"/>	Ventana no abre o no cierra
Window has broken glass	<input type="radio"/> <input type="radio"/>	Ventana tiene vidrio roto
Window has mold	<input type="radio"/> <input type="radio"/>	Ventana tiene moho
Window lock is broken	<input type="radio"/> <input type="radio"/>	Cerradura de la ventana no funciona
Window not sealed properly	<input type="radio"/> <input type="radio"/>	Ventana no se selló bien
Windows leak	<input type="radio"/> <input type="radio"/>	Ventanas gotean

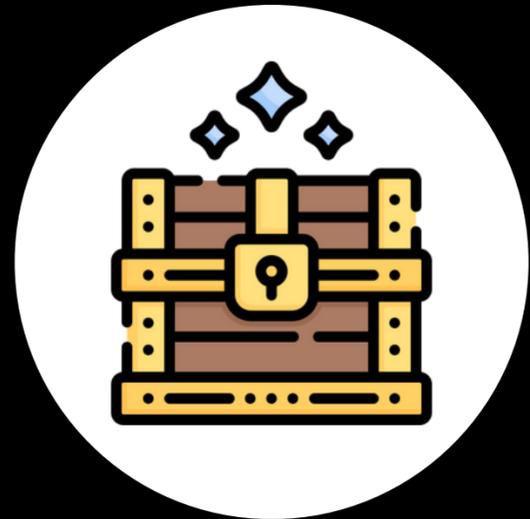
  

ENTIRE APARTMENT	APARTAMENTO ENTERO
Bedbugs	Chinches
Doorbell broken	Timbre de puerta no funciona
Front door broken	Puerta principal no funciona
Front door lock broken	Cerradura principal no funciona
Inadequate heat/hot water	Calefacción/ agua caliente insuficiente
Needs paint	Necesita pintura
No smoke detectors	No hay detectores de humo
Rats/Mice/Roaches	Ratas/ Ratones/ Cucarachas



# Visitas Guiadas en Edificios.

# Recursos de la Guía



Mira en la Google Folder de la Guía para ver todas las fuentes.

## Literatura y Lecturas

- ANHD, CRA 101
- ANHD, "Tenants Take Demands for Responsible Lending to Signature Bank Shareholders Meeting"
- Chloe Tribich, "Take it to the Bank: Irate tenant groups force big lenders to turn on sleazy slumlords"
- Margaret Groarke, "Organizing Against Overfinancing: The Northwest Bronx Coalition campaña Against Freddie Mac."
- NWBCCC, "Lenders & Landlords"
- Oscar Abello, "When Landlords Weren't Listening, These Tenants Went After Their Bankers Instead"
- Stabilizing NYC, "Banking on Gentrification"
- UHAB "Breaking the Banks: Turning Crisis into Opportunity."
- "Undesign the Redline"
- UNHP Organnizar en torno a los Bancos (Slides)

## Orientación

- ERC Bank Organizing 1-Pager
- ERC Bank Organizing guía Meeting Notes
- ERC Bank Organizing guía Outline for Tenant Convening
- Stabilizing NYC Predatory Equity & Bank Accountability Training

Special shout out to the 25 tenant organizers who **contributed** through one-on-one conversations and **other resources**.

## Inspiración

- Cooper Square Committee, "What Should Tenant's Know About Banks?"
- Tenants & Neighbors, "Predatory Equity: The Survival Guide"

## Visuales

- Diseñado con Canva
- Gráficos de Flaticon

