

## NOTIFICACIÓN IMPORTANTE DE DEMANDA COLECTIVA Y ACUERDO

*Un tribunal autorizó que le enviáramos por correo esta notificación.  
Esto no es una solicitud de un abogado. No está siendo demandado.*

- Se ha llegado a un acuerdo (el “Acuerdo”) en una demanda colectiva en la que se sostiene que el arrendador de The Apartment Shop, LLC, junto con sus propietarios y entidades relacionadas, Stephen Frenz, Spiros Zorbalas, Equity Residential Holdings, LLC, National Housing Fund, LLC, ERT, LLC, Quarters for Creativity, Ltd., Emerald Square Properties, Inc, Hennepin Quarters, Inc, Powderhorn Quarters, Inc, Hiawatha Quarters, Inc, 25 & 3146 Properties, Inc, Lahaha Holdings, Inc, Arts Avenue Properties, Inc, SS Quarters, Inc., Berkeley Holdings, Inc. 1801 Properties, Inc., SZ112, Inc., S1322, Inc., R110, Inc., G121, Inc., Alpha-Omega Companies, Inc., JAS Apartments, Inc., Jennifer Frenz y 2020 Vision Investments, LLC (en su conjunto, los “Demandados”), infringieron las leyes estatales de Minnesota al arrendar los apartamentos (las “Propiedades definidas”) sin una licencia apropiada y al no mantener de manera sistemática y continua las Propiedades definidas como lo requieren las leyes de salud y seguridad. Varias personas que alquilaban apartamentos a The Apartment Shop demandaron a los Demandados al alegar reclamos por infracciones de la Ley de Prevención del Fraude al Consumidor de Minnesota (Minnesota Prevention of Consumer Fraud Act), la Ley de Prácticas Comerciales Engañosas de Minnesota (Minnesota Deceptive Trade Practices Act), las Obligaciones Reglamentarias del Arrendador conforme al artículo 504B.161 de la legislación de Minnesota y por publicidad engañosa, asociación para la comisión de ilícitos civiles y requerimiento de una orden judicial.
- El Tribunal permitió que la acción judicial fuera una demanda colectiva en nombre de todas las personas que tenían arrendamientos residenciales con los Demandados al 13 de noviembre de 2012 o después de esa fecha y las partes del caso acordaron entonces llegar a una conciliación.
- El Acuerdo ofrece pagos en efectivo a las personas que tuvieron arrendamientos residenciales con los Demandados entre el 13 de noviembre de 2012 y el 24 de octubre de 2018.
- Los registros de los Demandados muestran que tuvo un arrendamiento residencial con los Demandados entre el 13 de noviembre de 2012 y el 24 de octubre de 2018. Por lo tanto, tiene derecho a recibir del Acuerdo un pago en efectivo.

**Lea detenidamente esta notificación. Para obtener más información sobre este asunto, consulte [www.MinneapolisApartmentLitigation.com](http://www.MinneapolisApartmentLitigation.com)**

¿CUÁLES SON SUS OPCIONES?	
<b>NO HACER NADA</b>	<b>Permanecer en esta acción judicial y recibir una parte del Acuerdo.</b>  Al no hacer nada, recibirá un pago en efectivo si el Tribunal aprobare el Acuerdo. Sin embargo, renuncia a todo derecho de demandar a cualquiera de los Demandados o a cualquiera de sus propietarios, socios, accionistas, ejecutivos, empleados, predecesores o cesionarios por separado sobre los mismos reclamos legales de esta acción judicial o sobre otros reclamos que pudieran haberse presentado como reclamos relacionados en esta demanda.

<b>SOLICITAR SER EXCLUIDO</b>	<p><b>Salirse de esta demanda. No obtener beneficios de ella. Mantener los derechos.</b></p> <p>Si solicitase ser excluido de este caso, no recibirá el pago en efectivo según el Acuerdo. Sin embargo, conserva sus derechos de demandar a cualquiera de los Demandados o a cualquiera de sus propietarios, socios, accionistas, ejecutivos, empleados, predecesores o cesionarios por separado sobre los mismos reclamos legales de esta acción judicial o sobre otros reclamos que pudieran haberse presentado como reclamos relacionados en esta demanda. Si <b>NO</b> quiere ser parte de este caso, debe pedir excluirse. El plazo para excluirse del Acuerdo es de 35 días después del envío por correo de esta Notificación. (En otras palabras, su notificación de exclusión debe tener franqueo marcado a más tardar el 7 de diciembre de 2018).</p>
<b>COMUNICARLE AL TRIBUNAL QUE NO LE GUSTA EL ACUERDO</b>	<p><b>Objetar el acuerdo si cree que el acuerdo es injusto o inadecuado:</b></p> <p>si es miembro del grupo demandante y cree que el Acuerdo es injusto o inadecuado, puede objetarlo. No puede objetar el Acuerdo si decide excluirse. El plazo para objetar el Acuerdo es de 35 días después del envío por correo de esta Notificación. (Su objeción debe presentarse ante el Tribunal y notificarse al abogado que se indica más adelante antes del 7 de diciembre de 2018).</p>

- Sus opciones se explican en esta Notificación. Para solicitar la exclusión, **debe** firmar el “Formulario de exclusión” adjunto, que se incluye para su comodidad y enviarlo por correo dentro de los 35 días siguientes al envío de esta Notificación. (Su Formulario de exclusión debe tener franqueo marcado a más tardar el 7 de diciembre de 2018).
- El Tribunal que tiene a su cargo este caso aún debe decidir si aprueba el Acuerdo. Si lo hiciera, y después de que se resolvieran las apelaciones o en todo otro momento en que el Tribunal lo permitiese, se distribuirán los pagos en efectivo.

### ¿DE QUÉ SE TRATA ESTE CASO? ¿POR QUÉ RECIBÍ ESTA NOTIFICACIÓN?

Los Demandantes representantes alegan que los Demandados infringieron la legislación del estado de Minnesota al ofrecer en arrendamiento apartamentos sin una licencia adecuada y al incumplir de forma sistemática y continua los requisitos establecidos por las leyes de salud y seguridad respecto al mantenimiento de las Propiedades definidas. Los demandados niegan esas afirmaciones.

Las partes han acordado llegar a una conciliación sobre la demanda.

Los registros de los Demandados muestran que tuvo un arrendamiento residencial con los Demandados entre el 13 de noviembre de 2012 y el 24 de octubre de 2018. Esta Notificación explica que el Tribunal ha permitido, o “certificado”, una demanda colectiva que puede afectarlo y también explica que las partes que intervienen en el caso han convenido llegar a un acuerdo y que se reservará dinero para realizar los pagos en efectivo a las personas que tuvieron un arrendamiento residencial con los Demandados entre el 13 de noviembre de 2012 y el 24 de octubre de 2018. Tiene derechos y opciones legales que puede ejercer. La jueza Mary R. Vasaly del Tribunal de Distrito del condado de Hennepin está supervisando esta demanda colectiva. La demanda se conoce como *Flores, et al. v. Zorbalas, et al.*, n.º de caso 27-CV-16-14225.

### ¿QUÉ ES UNA DEMANDA COLECTIVA Y QUIÉNES PARTICIPAN?

En una demanda colectiva, una o más personas llamadas los “Representantes del grupo” (en este caso, Edain Altamirano Flores, Esperanza Herrera, Lori Nicol, Olutundun Arike Ogundipe, Jason Beck, Patricia Goggin, Norma Juarez y Bruno Gorostieta) demandan en nombre de otras personas que tienen reclamos similares. Todas estas personas conforman un “Grupo” o son

“Miembros del grupo”. Los Representantes del grupo que presentan la demanda, y todos los Miembros del grupo como ellos, son los Demandantes. Las personas físicas y las personas jurídicas a quienes los Demandantes demandan son los Demandados. En una demanda colectiva, un tribunal resuelve las cuestiones para todos los integrantes del Grupo, excepto las personas que decidan excluirse. El tribunal que supervisa el caso ha designado a los abogados de los Demandantes como los “Abogados del grupo” para que representen a todos los Miembros del grupo.

Ambas partes han aceptado el Acuerdo. Al aceptar el Acuerdo, las partes evitan los costos y la incertidumbre del juicio, y si fuese aprobado por el Tribunal, los Miembros del grupo recibirán los beneficios descritos en esta Notificación. Los Demandados niegan todos los reclamos legales interpuestos en este caso. Los Representantes del grupo y sus abogados consideran que el Acuerdo propuesto es en beneficio de los Miembros del grupo.

### ¿QUIÉN FORMA PARTE DE ESTE ACUERDO?

La jueza Mary R. Vasaly decidió que todas las personas que tuvieron arrendamientos residenciales con los Demandados entre el 13 de noviembre de 2012 y el 24 de octubre de 2018 son Miembros del grupo a los fines del acuerdo. Las partes acordaron llegar a una conciliación sobre la demanda.

No tiene que hacer nada ahora si quiere obtener un pago en efectivo de esta demanda. Al no hacer nada, permanece en el Grupo y será representado por los Abogados del grupo; y si el Acuerdo se aprobase, recibirá un pago en efectivo.

Si no eligiese excluirse, estará obligado por toda sentencia dictada por el Tribunal, ya sea favorable o desfavorable. Esto significa que, si no hace nada ahora, no podrá demandar, o continuar demandando, a ninguno de los Demandados, o a ninguno de sus propietarios, socios, accionistas, ejecutivos, empleados, predecesores y cesionarios, como parte de cualquier otra demanda, sobre los mismos reclamos legales que son el objeto de esta demanda o sobre otros reclamos que podrían haberse interpuesto como reclamos relacionados en esta demanda.

Los Demandados acordaron pagar USD 18,500,000 para crear un “Fondo del acuerdo”. Los Abogados del grupo solicitarán al Tribunal que les otorgase menos de un tercio del Fondo del acuerdo (un total de USD 6,000,000) como honorarios por representar a los Representantes del grupo y al Grupo. Los Abogados del grupo también solicitarán al tribunal que otorgue a cada Representante del grupo USD 10,000 como incentivo por desempeñarse como Representante del grupo en el caso. El Tribunal decidirá si adjudica los honorarios de los abogados y los incentivos, así como el monto de dichas adjudicaciones. Los Abogados del grupo también solicitarán al Tribunal que permita el pago de las costas judiciales de los Demandantes y los costos administrativos razonables del acuerdo (lo que incluye, entre otros, el costo de notificar el acuerdo y distribuir los pagos en efectivo a los Miembros del grupo) del Fondo del acuerdo, que se espera que asciendan a un total de, aproximadamente, USD 465,000. La cantidad del Fondo del acuerdo que quede después del pago de los honorarios de los abogados, los incentivos, las costas judiciales y los costos administrativos del grupo se distribuirá a los Miembros del grupo en forma de pagos en efectivo. La cantidad restante del Fondo del acuerdo de USD 18,500,000 se dividirá entre los Miembros del grupo en base (1) a la cantidad de tiempo que cada Miembro del grupo a quien se pudiera haber contactado y que hubiese alquilado unidades de apartamentos en los edificios de los apartamentos en cuestión en esta demanda y (2) al número de otros miembros del grupo a quienes se pudieran haber contactado y que hubiesen alquilado en forma simultánea dichas unidades de apartamentos entre el 13 de noviembre de 2012 y el 24 de octubre de 2018, según se pudiese determinar en forma razonable a partir de los registros de los Demandados.

### ¿CÓMO SOLICITO EXCLUIRME DEL CASO?

Si NO quiere formar parte del Grupo, **debe** firmar el “Formulario de exclusión” adjunto, que se incluye para su conveniencia y enviarlo por correo a:

Minneapolis Apartment Settlement Administrator  
P.O. Box 25848  
Richmond, VA 23260

**El Formulario de exclusión debe llevar el sello postal con una fecha dentro de los 35 días siguientes al envío por correo de esta Notificación (que es el 7 de diciembre de 2018).**

## ¿NECESITO CONTRATAR A UN ABOGADO SI PARTICIPO EN ESTE CASO?

No. A los abogados de los Demandantes que presentaron este caso se los ha nombrado como los “Abogados del grupo” y representan los intereses de los consumidores que participan en esta acción judicial. El Tribunal ha designado al siguiente bufete de abogados y a los abogados siguientes como los Abogados del grupo:

**FAEGRE BAKER DANIELS LLP**  
Michael F. Cockson  
Adam M. Nodler  
90 South Seventh Street  
Suite 2200  
Minneapolis, MN 55402  
Teléfono: 1-833-657-0515 o 612-766-6952

**Si participara en esta acción judicial, no se le exigirá que pague los honorarios o los gastos de los abogados a los Abogados del grupo.** Estos honorarios se pagarán del Fondo del acuerdo, según lo ordenado por el Tribunal.

## ¿QUÉ SUCEDE SI ME EXCLUYO DE ESTE CASO?

Si se excluye de este caso, lo que también significa que se retira del Grupo que presenta la demanda y a veces se llama “optar por excluirse”, no recibirá el pago en efectivo del acuerdo. Sin embargo, conservará el derecho de demandar a los Demandados o a cualquiera de sus propietarios, socios, accionistas, ejecutivos, empleados, predecesores o cesionarios por separado acerca de los mismos reclamos legales de esta acción judicial u otras que pudieran haberse presentado como reclamos relacionados en esta demanda, a condición de que lo haga en forma oportuna.

## ¿CÓMO LE COMUNICO AL TRIBUNAL SI NO ME AGRADA EL ACUERDO?

Si es un Miembro del grupo (y no se excluye), puede objetar cualquier parte del Acuerdo. Para objetar, debe presentar, de manera oportuna, ante el Tribunal y entregar (por correo) a los Abogados del grupo y al Abogado defensor una carta u otro documento por escrito que incluya lo siguiente:

- 1) un encabezado que incluya el nombre y el número de caso: *Flores, et al. v. Zorbalas, et al.*, n.º de caso 27-CV-16-14225;
- 2) su nombre, dirección, número de teléfono y, si estuviese representado por un abogado, el nombre, el número de registro del Colegio de Abogados, la dirección y el número de teléfono de su abogado;
- 3) una declaración firmada de todas sus objeciones al Acuerdo, incluidos sus fundamentos legales y fácticos para cada objeción y
- 4) una declaración de si tiene la intención de comparecer en la audiencia para decidir si aprueba el Acuerdo y toda solicitud de los honorarios y los gastos (la “Audiencia de imparcialidad”), ya sea con o sin un abogado, y si fuese con un abogado, el nombre del abogado que asistirá.

Si deseara objetar, debe presentar su objeción ante el Tribunal y notificarla a cada una de las siguientes dos (2) direcciones dentro de los 35 días posteriores al envío por correo de esta Notificación (que es el 7 de diciembre de 2018).

Abogado defensor	Abogados del grupo
<b>Barna, Guzy &amp; Steffen, Ltd.</b> Bradley Kletscher 200 Coon Rapids Boulevard Suite 400 Minneapolis, MN 55433	<b>FAEGRE BAKER DANIELS LLP</b> Michael F. Cockson James W. Poradek Adam M. Nodler Nathan Brennaman 90 South Seventh Street Suite 2200 Minneapolis, MN 55402 Teléfono: 1-833-657-0515 o 612-766-6952

**¿CUÁL ES LA DIFERENCIA ENTRE OBJETAR Y PEDIR EXCLUIRME?**

Presentar una objeción significa comunicarle al Tribunal que no le agrada algo acerca del Acuerdo. Puede objetar el Acuerdo solo si no excluye. Al excluirse, le está comunicando al Tribunal que no desea ser parte del Acuerdo. Si se excluye, no tendrá fundamento alguno para objetar el Acuerdo porque este dejará de afectarlo.

**¿CUÁNDO Y DÓNDE DECIDIRÁ EL TRIBUNAL SI APRUEBA EL ACUERDO?**

El Tribunal celebrará la Audiencia de imparcialidad para decidir si aprueba el Acuerdo y toda solicitud de los honorarios y los gastos y los incentivos a los Representantes del grupo. El Tribunal ha programado una Audiencia de imparcialidad para el 27 de diciembre de 2018, a las 8:30 a. m. en el Centro de Gobierno del Condado de Hennepin, 300 South 6th Street, Minneapolis, MN 55487. La Audiencia de imparcialidad se podrá cambiar para otra fecha u hora sin notificación adicional; por lo tanto, es conveniente verificar si hay actualizaciones en [www.MinneapolisApartmentLitigation.com](http://www.MinneapolisApartmentLitigation.com). En esta audiencia, el Tribunal considerará si el Acuerdo es justo, razonable y adecuado. El Tribunal también considerará las solicitudes de los Abogados del grupo en cuanto a los honorarios y los gastos de los abogados y a la adjudicación de los incentivos a los Representantes del grupo. En caso de existir objeciones, el Tribunal las analizará en ese momento. Una vez finalizada la audiencia, el Tribunal decidirá si aprueba el Acuerdo. No se sabe cuánto tiempo llevarán estas decisiones.

**¿TENGO QUE ASISTIR A LA AUDIENCIA?**

No. Los Abogados del grupo responderán las preguntas que el Tribunal pudiera tener. Pero, usted es bienvenido a asistir a la audiencia a su propio costo. Si enviara una objeción, no es necesario que acuda al Tribunal para hablar sobre ella. Siempre y cuando hubiese enviado su objeción por escrito a tiempo, a las direcciones apropiadas y ella cumplierse con todos los demás requisitos establecidos con anterioridad, el Tribunal la considerará. También puede pagar a su propio abogado para que asista a la audiencia, pero no es necesario.

**¿PUEDO HABLAR EN LA AUDIENCIA?**

Usted podrá solicitar permiso al Tribunal para hablar en la Audiencia de imparcialidad. Para hacerlo, su objeción presentada, de manera oportuna, debe incluir una declaración de si tiene la intención de comparecer en la Audiencia de imparcialidad (ver arriba).

No puede hablar en la audiencia si se excluye del Acuerdo.

**¿QUÉ PASA SI TENGO PREGUNTAS?**

Para obtener más información sobre este caso, visite [www.MinneapolisApartmentLitigation.com](http://www.MinneapolisApartmentLitigation.com) o comuníquese con los Abogados del grupo o el Administrador del acuerdo en:

Abogados del grupo	Administrador del acuerdo
<b>FAEGRE BAKER DANIELS LLP</b> Michael F. Cockson James W. Poradek Adam M. Nodler Nathan Brennaman 90 South Seventh Street Suite 2200 Minneapolis, MN 55402 Teléfono: 1-833-657-0515 o 612-766-6952	Minneapolis Apartment Settlement Administrator P.O. Box 25848 Richmond, VA 23260

Todas las llamadas serán confidenciales.

**NO DIRIJA SUS PREGUNTAS AL TRIBUNAL**

El envío de esta Notificación fue autorizado por el Tribunal de Distrito del Condado de Hennepin. **No se ponga en contacto con el Tribunal o la Oficina del Secretario para obtener más información.** En su lugar, comuníquese con el Abogado del grupo o con el Administrador del acuerdo como se indica con anterioridad.

## FORMULARIO DE EXCLUSIÓN

*Edain Altamirano Flores, et al. v. Spiros Zorbalas, et al.*  
n.º de caso 27-CV-16-14225

Si deseara **excluirse** de este caso, complete este Formulario, fírmelo y envíelo por correo a: **Minneapolis Apartment Settlement Administrator, P.O. Box 25848, Richmond, VA 23260.**

**No complete ni devuelva este formulario si desea permanecer en el acuerdo y recibir una parte de lo que se convenga.**

**Debe enviar este Formulario por correo:** dentro de los 35 días siguientes al envío por correo de la Notificación de la demanda colectiva y el acuerdo (es decir, debe enviarse, a más tardar, el 7 de diciembre de 2018).

Solicito que se me excluya de esta demanda colectiva. Entiendo que esto significa que no seré parte de esta demanda colectiva de manera alguna y que no estaré obligado por el acuerdo que se hubiera alcanzado.

Fecha: \_\_\_\_\_ Firma: \_\_\_\_\_

Nombre (en letra de imprenta): \_\_\_\_\_  
Primer nombre                      Segundo nombre                      Apellido

Dirección : \_\_\_\_\_  
Calle                      Ciudad                      Estado                      Código postal

**ESTE FORMULARIO DEBE ESTAR SELLADO DENTRO DE LOS 35 DÍAS POSTERIORES AL ENVÍO DE LA NOTIFICACIÓN DE LA DEMANDA COLECTIVA Y EL ACUERDO Y DEVOLVERSE A:**

Minneapolis Apartment Settlement Administrator  
P.O. Box 25848  
Richmond, VA 23260