

EN EL TRIBUNAL DE CIRCUITO DEL  
DECIMOQUINTO CIRCUITO JUDICIAL EN Y PARA  
EL CONDADO DE PALM BEACH, FLORIDA

CASO NO. 50 2006 CA 002080 xxxxMB  
División AH

Samantha S. Moss, Claudio Jaffe, Christopher Todd y Paul Adams  
como Representantes de la Clase de todos aquellos en situación  
similar;

Demandantes,

v.

Olen Properties Corporation, una empresa de Florida  
y Olen Residential Realty Corporation, una  
empresa extranjera, todas autorizadas para operar en Florida

Demandadas.  
\_\_\_\_\_ /

**CONVENIO DEL ACUERDO**

Los Demandantes, Samantha S. Moss, Claudio Jaffe, Christopher Todd y Paul Adams (“Demandantes” o “Demandantes Principales”), Individualmente y como Representantes de la Clase en nombre de todos aquellos en situación similar, los abogados de los Demandantes, Babbitt, Johnson, Osborne and LeClainche, P.A., Rod Tennyson, P.A., y Jane Kreuzler-Walsh, P.A. (colectivamente, “Abogados de los Demandantes” o “Abogados de la Clase”), y las Demandadas Olen Properties Corporation, una empresa de Florida y Olen Residential Realty Corporation (colectivamente, “Demandadas”) (los Demandantes, los Abogados de la Clase y las Demandadas se conocen colectivamente aquí como las “Partes”), estipulan por medio del presente a este Convenio del Acuerdo (“Convenio”) tal y como se establece a continuación, sujeto a la aprobación del Tribunal.

CONSIDERANDO QUE:

A. El 2 de marzo de 2006 se entabló una demanda colectiva (“Demanda”) por parte de los Demandantes en contra de las Demandadas en el Tribunal de Circuito del Condado de Palm Beach, Caso No. 50 2006 CA 002080 xxxxMB (la “Demanda”) en nombre de una presunta clase consistente de todos los “Inquilinos de Cancelación Temprana” e “Inquilinos de Fin de Término”, tal y como se definen en la Demanda , y sus compañeros de cuarto en Florida, a quienes se les cobró un cargo de cancelación, pérdida del derecho al depósito de garantía, daños líquidos y determinados, cargo de retribución de concesión de alquiler y/o cargo por aviso insuficiente por parte de las Demandadas desde el 2 de marzo de 2002;

B. El 14 de mayo de 2008, por Dictamen del Cuarto Tribunal de Distrito de Apelaciones, se estimó que el párrafo 6 del formulario de contrato de arrendamiento era coherente con la ley estatutaria aplicable y no infringía ningún estatuto ni la decisión de la Corte Suprema de Justicia en Lafemine. El 16 de abril de 2008, por Dictamen del Cuarto Tribunal de Distrito de Apelaciones, se halló que la Representante de la Clase, Samantha Moss, tenía legitimación procesal en esta causa y es un miembro de la clase. AHORA, POR LO TANTO, se acuerda que además de Moss, para poder ser incluidos en la clase, los antiguos inquilinos deben haber firmado el formulario de contrato de arrendamiento que aparece publicado en [www.olenclassaction.org](http://www.olenclassaction.org) y deben haber residido en una de las once (11) propiedades enumeradas en ese mismo sitio Web, y se les debe haber cobrado un cargo por daños líquidos y determinados de aproximadamente tres meses de alquiler, el cual era un cargo conforme al párrafo 16 del formulario de contrato de arrendamiento. Los cargos disputados por los Demandantes, los cuales le fueron cobrados a Moss y a otros miembros de la clase por aproximadamente tres meses de alquiler según el párrafo 16, se conocerán según los términos de este Convenio del Acuerdo como “Cargos Disputados”.

C. Según este Convenio del Acuerdo, el proceso de Reclamos se limitará a aquellos Inquilinos de la Clase cuyos SODAS [extractos de depósito] fueron generados empezando el 2 de marzo de 2002

y hasta el 31 de octubre de 2007, y a quienes se les cobró los “Cargos Disputados”, tal y como estos se definen en el párrafo B de la página 2, arriba.

D. No ha habido un dictamen definitivo sobre los méritos registrados por el tribunal de primera instancia en este caso;

E. Los Demandantes y las Demandadas convienen con que este Convenio no será interpretado como una admisión o evidencia de ninguna violación de estatuto o ley alguna o de ninguna responsabilidad o acto indebido por parte de las Demandadas, o de la verdad de cualquiera de los reclamos o acusaciones alegados en la Demanda o de cualquier otro modo.

F. Se han realizado considerables negociaciones en condiciones de igualdad entre los abogados de los Demandantes y los abogados de las Demandadas con respecto a los términos de este Acuerdo;

G. Luego de realizar la debida investigación, los Abogados de los Demandantes han concluido que lo más conveniente para los Demandantes y para la Clase sería celebrar este Convenio para asegurar que la Clase obtenga los beneficios reflejados en el mismo, y han concluido además que el Acuerdo establecido en este Convenio es justo, razonable y adecuado y que es lo más conveniente para la Clase; y

H. Las Demandadas han concluido que celebrarán este Convenio para evitar el riesgo, los mayores gastos, la inconveniencia y la carga de una Demanda, así como la distracción y el desvío de su personal y sus recursos, y para finalmente de ese modo resolver esta controversia.

AHORA, POR LO TANTO, POR MEDIO DEL PRESENTE SE ESTIPULA Y CONVIENE, por y entre las Partes, de conformidad con la Norma 1.220 de las Normas de Procedimiento Civil de Florida, que la Demanda sea, y por medio del presente es, arreglada y resuelta y será exonerada, liberada y desestimada con detrimento de acuerdo a los términos y condiciones establecidos a continuación (el “Acuerdo”).

## El Acuerdo

En consideración de las respectivas condiciones y compromisos a continuación establecidos, las Partes han acordado lo siguiente:

1. Los Considerandos anteriores están incorporados por referencia como parte del Acuerdo.
2. **Designación de un administrador de reclamos independiente:** Los Rust Consultants [sic] (el “Administrador”) ha sido escogido por las Demandadas con el consejo y consentimiento de los Demandantes y sujeto a aprobación del Tribunal. Los Rust Consultants [sic] administrarán el proceso de aviso y reclamos tal y como se describe en este Convenio.
3. **Proceso de Reclamos:** A cada Inquilino de la Clase que se le haya cobrado cualquiera de los “Cargos Disputados” y/o que haya pagado la totalidad o parte de los Cargos Disputados, y que presente a tiempo un formulario de reclamo válido y completo en el formulario aquí adjunto como **Anexo “A”** (“Formulario de Reclamo”), recibirá compensación cumpliendo con las instrucciones allí establecidas, las cuales incluyen la siguiente información: (A) la declaración certificada de que él o ella era un Inquilino de la Clase cuyo SODA fue generado entre el 2 de marzo de 2002 y el 31 de octubre de 2007, que se le cobró tres meses de alquiler de conformidad con el párrafo 16 del formulario de contrato de arrendamiento, o una prueba de la capacidad de actuar como representante legal de dicho Inquilino de la Clase; (B) prueba de pago por daños reales—tales como un cheque cobrado u otra verificación de pago o deducción de los Cargos Disputados del depósito de garantía; (C) prueba de daños legales—tales como las fechas en que el inquilino se mudó de un Apartamento de Olen en Florida o un aviso de un Cargo Disputado en su extracto SODA el cual se puede mostrar a partir de los archivos de las Partes o de los registros públicos; y (D) identificación del Apartamento de Olen en Florida donde el Inquilino de la Clase vivía y los meses y año(s) en los que él o ella vivió allí; y (E) los nombres y direcciones de cualquier y toda persona que haya firmado como co-inquilino y/o avalista en el contrato de arrendamiento de ese Inquilino de la Clase con las Demandadas. Los reclamantes válido recibirán compensación por daños reales que consistirán en un reembolso de la

porción de los Cargos Disputados que se pagó, con 6% de interés sobre el saldo resultante desde la fecha en que los cargos fueron pagados hasta la fecha en que el pago de la Demandada por tal cantidad sea enviado por correo a tal Inquilino de la Clase. La cantidad de los Cargos Disputados que se han pagado como daños reales debe incluirse en el Formulario de Reclamo. Un reclamante válido también recibirá compensación por daños legales que no excederá los \$1,000.00 si se le cobró al reclamante los Cargos Disputados entre el 2 de marzo de 2004 y el 31 de octubre de 2007. El Administrador podrá darle a un reclamante la oportunidad de reparar deficiencias en su Formulario de Reclamo con respecto a su presentación original. La omisión por parte del Inquilino de la Clase de completar la información solicitada en la Pregunta 5 del Formulario de Reclamo referente a los nombres y direcciones de los co-inquilinos y avalistas, no descalificará al reclamo si el Administrador de Reclamos es capaz de conseguir la información en los archivos de las Partes.

Las partes deberán suministrar al Administrador de Reclamos copias de cualquier sentencia existente del Tribunal del Condado, detallada, que Olen pueda tener en contra de cualquier Miembro de la Clase. Una sentencia detallada es aquella que especifica los daños líquidos y determinados, daños al apartamento, alquiler vencido sin pagar y otros daños especificados. Excepto en lo que respecta a aquellas porciones de cualquier tal sentencia detallada que contenga una concesión de 3 meses [de alquiler] por daños líquidos y determinados en contra del Miembro de la Clase, Olen tendrá derecho a, y el Administrador de Reclamos proveerá a Olen un ajuste contra cualquier reclamo hecho por un Miembro de la Clase (que no sean los Demandantes aquí nombrados) por dinero otorgado a Olen según dicha sentencia detallada existente, que no sea dinero otorgado como una penalidad por daños líquidos y determinados de 3 meses [de alquiler].

**4. Depósitos de Garantía:** Los depósitos de garantía para todos los reclamantes de la Clase de Inquilinos se aplicará primero contra los cargos no disputados en el SODA o en la Sentencia del Tribunal de Condado (tales como el desgaste excesivo en una unidad) o contra alquiler vencido sin pagar tal y como aparece en el SODA o en la Sentencia del Tribunal de Condado. En caso de sobrar

un saldo del depósito de garantía, entonces el saldo será un pago por Cargos Disputados y será aplicado como reembolso por daños reales.

**5. Informes:** Dentro de quince (15) días a partir de la recepción por parte del Administrador del primer formulario de reclamo válido de un reclamante de la Clase de Inquilinos y cada quince (15) días a partir de ese momento, el Administrador proveerá un informe escrito a las Demandadas y a los Demandantes que incluirá, sin limitaciones, la siguiente información concerniente a cada reclamo presentado por los Inquilinos de la Clase para ese periodo de informe y hasta la fecha (“Informes Preliminares de Reclamos”): (A) toda la información establecida en el formulario de reclamo de dicho Inquilino de la Clase; (B) la cantidad de los daños reales adeudados a cada tal reclamante de la Clase de Inquilinos; (C) la cantidad de daños legales adeudada a cada tal reclamante de la Clase de Inquilinos; (D) el número total de reclamos válidos e inválidos o de reclamos rechazados; (E) la cantidad total adeudada a tales reclamantes de la Clase de Inquilinos según este Convenio; (F) el número de avisos de exclusión recibidos por el Administrador; y (G) el número de objeciones a este Convenio recibidas por el Administrador. Dentro de diez (10) días hábiles a partir de la fecha límite para que los Inquilinos de la Clase presenten formularios de reclamo, el Administrador proveerá a las Demandadas y a los Demandantes un informe final (el “Informe Final”) que incluirá toda la siguiente información: (A) toda la información establecida en el formulario de reclamo de dichos Inquilinos de la Clase; (B) la cantidad de los daños reales adeudados a cada tal reclamante de la Clase de Inquilinos; (C) la cantidad de daños legales adeudada a cada tal reclamante de la Clase de Inquilinos; (D) el número total de reclamos válidos e inválidos o de reclamos rechazados durante ese periodo de informe y hasta la fecha; y (E) la cantidad total adeudada a tales reclamantes de la Clase de Inquilinos según este Convenio durante ese periodo de informe y hasta la fecha. Las Demandadas y los Demandantes tendrán cada uno el derecho de inspeccionar los formularios de reclamo solicitándose al Administrador.

**6. Límite para reclamos por daños, derechos de los Inquilinos de la Clase que pagaron Cargos Disputados:** La responsabilidad total de las Demandadas por los reclamos de los Inquilinos de la

Clase se limitará a \$500,000.00, incluyendo daños reales, daños legales e intereses, para los Inquilinos de la Clase pero sin incluir honorarios y costos legales según el párrafo 20 (el “Fondo de la Clase”). En la medida en que los reclamos de los Inquilinos de la Clase presentados a tiempo sumen más de \$500,000.00, las sumas de reclamos de Inquilinos individuales de la Clase se prorratearán en la misma proporción que \$500,000.00 tiene con respecto a la suma total de reclamos válidos. Por ejemplo, si el total de reclamos válidos es \$1,000,000.00, entonces cada Inquilino individual de la Clase recibirá 50% de la cantidad de su reclamo válido. Dentro de quince (15) días hábiles después de haber recibido el Informe Final por parte del Administrador, las Demandadas deberán proveer al Administrador los fondos necesarios para satisfacer los reclamos válidos de los Inquilinos de la Clase según este Convenio. El Fondo de la clase no incluirá honorarios ni costos legales según una teoría de fondos de clase o según leyes de traslado de honorarios. Cualquier suma que sobre después de que se complete el Acuerdo se revertirá a las Demandadas y las Demandadas quedarán exoneradas de cualquier y todo tal reclamo, responsabilidad y obligación en exceso a las obligaciones de las Demandadas según esta sección. Es la intención de las Demandadas y los Demandantes, y una condición expresa y material del Acuerdo entero, que no habrá reversión al estado, otorgamiento alternativo (cy pres), o disposición similar de ningún dinero, y que en el caso dado de que ocurra tal disposición, este Convenio quedará nulo y sin efecto y las Demandadas tendrán el derecho de cancelar este Convenio.

**7. Daños Legales:** Incluidos dentro del límite de responsabilidad de \$500,000.00 se encuentran \$500,000.00 en daños legales a los Inquilinos de la Clase. Los Inquilinos de la Clase podrán presentar un reclamo por daños legales que no excederán los \$1,000.00 por reclamante elegible. Si el total de los reclamos por daños legales excede los \$500,000.00, entonces el Administrador procederá a prorratear los reclamos. Por ejemplo, si el daño legal total asciende a \$1,000,000.00, entonces el Administrador pagará \$500.00 a cada reclamante válido. No se pagarán intereses sobre los daños legales. Cada Inquilino de la Clase podrá presentar un reclamo por tanto daños reales como daños legales. Si los reclamos totales por daños legales no exceden los \$500,000.00, entonces el saldo

restante de estos fondos quedará disponible para reclamos válidos por daños reales siempre y cuando los reclamos de responsabilidad total por daños tanto legales como reales no excedan los \$500,000.00.

**8. Co-Inquilinos:** El término “Co-Inquilinos” se refiere a la situación donde más de una persona firmó el contrato de arrendamiento por un Apartamento de Olen en Florida, y cada uno de los firmantes vivió en dicho apartamento. Las Demandadas no serán responsable para con ningún Co-Inquilino según un contrato de arrendamiento excepto por el primer Co-Inquilino que presente un reclamo válido, tal y como se determine por el sello de franqueo postal que aparezca en el sobre en el cual se envíe el Formulario de Reclamo al Administrador.

**9. Exoneración y Renuncia a los derechos de los miembros de la Clase:** Además del efecto que surta cualquier dictamen registrado de acuerdo con este Convenio y sujeto a la aprobación del Tribunal de conformidad con la Norma 1.220, inmediatamente después de registrarse el Dictamen Definitivo, las Demandadas y sus compañías matrices, subsidiarias, divisiones, afiliadas, accionistas, funcionarios, directores, fiduciarios, agentes, empleados, aseguradoras, abogados y cualquiera de los representantes legales de tales personas o entidades, ya sean presentes, pasados o futuros (y los predecesores, herederos, albaceas, administradores, sucesores y cesionarios de los mismos), (las “Partes Exoneradas”), quedan exonerados y para siempre liberados de cualquiera y toda clase de reclamos, demandas, acciones, [y] causas de acción, ya sean de clase, individuales o de cualquier otra naturaleza, derechos, daños y perjuicios cuando quiera que hayan sido incurridos, responsabilidades de cualquier naturaleza en lo absoluto, incluyendo costos, gastos, sanciones, daños compensatorios, daños punitivos y daños de amonestación, daños por difamación del crédito, daños según la Ley Federal de Información Crediticia Equitativa (Federal Fair Credit Reporting Act), restitución, devolución de ganancias, y honorarios legales, conocidos o desconocidos, sospechados o insospechados, en ley o en equidad, o según cualquier ley estatal o federal, que los Demandantes o cualquier miembro de la Clase (incluyendo cualquiera de sus agentes, empleados, representantes legales, fiduciarios, padres, cónyuges, hijos, asociados, afiliados, socios, avalistas, herederos, albaceas, administradores, sucesores y cesionarios, patrimonio, síndico, patrimonio en quiebra, y

cualquier persona o funcionario gubernamental que de otra forma pudiera actuar en nombre de un miembro de la Clase, sean todos estos pasados presentes o futuros), tenga—EXCEPTO por cualquier persona que solicite a tiempo ser excluido de la Clase o cualquier inquilino futuro de las Demandadas en Florida, o reclamos de inquilinos por lesiones personales, ya sea directamente, representativamente, derivadamente o en cualquier otra capacidad—haya tenido alguna vez, tenga ahora o que de ahora en adelante pueda tener, que surjan según, o en relación a, cualquier reclamo que fuera afirmado o que pudiera haber sido afirmado en la Demanda o de las transacciones o sucesos que fueran sujeto de la Demanda o que conciernen al arrendamiento o inquilinato de un miembro de la Clase incluyendo, no taxativamente, reclamos que surjan de o se relacionen con los Cargos Disputados, los arrendamientos de los miembros de la Clase con las Demandadas, los predios de Olen ocupados por los miembros de la Clase, y toda difamación de crédito u otros reclamos por daños al crédito o a la reputación (los “Reclamos Exonerados”). Las Demandadas no están exonerando ningún reclamo en contra de ningún miembro de la clase fuera de los Cargos Disputados que están siendo resueltos por este Acuerdo.

**10. Pagos a los Demandantes:** Dentro de diez (10) días hábiles a partir de que este Acuerdo se vuelva Definitivo (tal y como se define en este Convenio), cada uno de los Demandantes nombrados, a saber, Samantha S. Moss, Claudio Jaffe, Christopher Todd y Paul Adams, será compensado por su tiempo y esfuerzo representando a la Clase la cantidad de \$1,000.00 cada uno como su único recurso para el Acuerdo, con la condición de que los Demandantes nombrados también recibirán los beneficios de ajustes a sus informes crediticios y reclamos válidos tal y como se dispone aquí. Las Demandadas exonerarán y darán por satisfechas en autos aquellas porciones de los Cargos Disputados de sus sentencias en contra de los Inquilinos de la Clase.

**11. Eliminación de los cargos del informe crediticio de los miembros de la Clase:** A todos los miembros de la Clase se les eliminará de sus informes crediticios cualquier Cargo Disputado fechado entre el 2 de marzo de 2002 hasta la fecha del Convenio por medio de una notificación por parte de las Demandadas a las agencias de informes crediticios, y las Demandadas no procurarán cobrar Cargos Disputados de los miembros de la Clase. Esta eliminación de los informes crediticios se hará

independientemente de si se presentó o no un reclamo en el proceso de reclamos y será supervisada por el Administrador. Las Demandadas declaran que ya han cumplido con esta porción del Convenio del Acuerdo que dispone la notificación a las agencias de informes crediticios. El Administrador verificará el cumplimiento de las Demandadas por medio de una muestra de 50 miembros de la Clase seleccionados al azar a partir de los SODAS. Las Demandadas ya han iniciado un nuevo formulario de contrato de arrendamiento que no incluye disposiciones de cobro de los Cargos Disputados y las Demandadas continuarán cumpliendo con la Sección 83.595 de la Ley de Propietarios e Inquilinos Residenciales de Florida (Florida Residential Landlord Tenant Act) tal y como pudiera ser modificada de cuando en cuando y en lo que tiene que ver con los cargos disputados en esta Demanda.

#### **Sometimiento y Petición al Tribunal**

12. A más tardar el 21 de mayo de 2009, los Demandantes le pedirán al Tribunal en la Demanda que dictamine una orden en la forma aquí adjunta como **Anexo “B”** aprobando de manera preliminar el Acuerdo (la “Orden de Aprobación Preliminar”), a la cual no se opondrán las Demandadas y la que contendrá disposiciones que:

A. Ordenan que se celebre una audiencia definitiva del acuerdo (la “Audiencia del Acuerdo o de Equidad”) tan pronto como sea practicable, pero al menos veinte (20) días después de que el Administrador haya completado la distribución del Aviso a la Clase, tal y como se define en este Convenio, de este Acuerdo propuesto para determinar si el Tribunal debe o no (i) aprobar el Acuerdo de conformidad con la Norma 1.220 de las Normas de Procedimiento Civil de Florida como justo, razonable, adecuado y lo más conveniente para la Clase, (ii) emitir un Dictamen Definitivo desestimando la Demanda con detrimento, cada parte responsabilizándose de sus propios honorarios y costos (excepto por los que aquí se dispone) y extinguir, liberar y prohibir el procesamiento judicial de todos y cada uno de los Reclamos Exonerados definidos en este Convenio; y (iii) aprobar cualquier laudo arbitral por los honorarios y costos legales de los abogados de los Demandantes que no

excederán los \$1,500,000.00. La Orden de Aprobación Preliminar también dispondrá que el Tribunal deberá oír tales otros asuntos que considere necesario y apropiado; y

B. Dispongan que el Aviso de Acuerdo Propuesto de Demanda Colectiva y Audiencia de Equidad del Acuerdo (el “Aviso del Acuerdo”) y el Aviso Resumido de Acuerdo Propuesto de Demanda Colectiva y Audiencia de Equidad del Acuerdo (el “Aviso Resumido del Acuerdo”), sustancialmente en los formularios aquí adjuntos como **Anexos “C” y “D”** respectivamente, sean aprobados y que dispongan además que la distribución del Aviso Resumido del Acuerdo sustancialmente en la manera establecida en la Orden de Aprobación Preliminar y en este Convenio, constituye el mejor aviso practicable dadas las circunstancias, satisface los requisitos de ley aplicable y debido proceso, es aviso debido y suficiente de todos los asuntos relacionados al Acuerdo, y satisface completamente los requisitos de debido proceso y de la Norma 1.220 de las Normas de Procedimiento Civil de Florida.

C. Nombren a un Administrador.

### **Plan de Notificación**

13. Luego del registro en autos de la Orden de Aprobación Preliminar, el Administrador dará aviso de este Acuerdo propuesto a la Clase dentro de quince (15) días hábiles de dicha Orden tal y como sigue (colectivamente, el “Aviso de la Clase”):

A. El Administrador realizará una búsqueda en la base de datos “National Change of Address” (“NCOA”) (Cambios de Dirección Nacional) para actualizar las direcciones para los miembros de la Clase identificados en los archivos electrónicos producidos por las Partes y luego hará que el Aviso del Acuerdo se envíe por correo de primera clase a esos miembros de la Clase. Para aquella correspondencia que sea devuelta, el Administrador volverá a enviar el Aviso del Acuerdo por correo una vez más pero únicamente si el Servicio Postal de Estados Unidos le provee una dirección de reenvío en el correo devuelto;

B. El Administrador (A) colocará anuncios en no menos de dos sitios Web de “Localizadores de Apartamentos” reconocidos que contendrán el Aviso Resumido del Acuerdo, con un enlace al sitio Web existente [www.olenclassaction.org](http://www.olenclassaction.org); y

C. Publicará el Aviso del Acuerdo junto con el Formulario de Reclamo (en inglés y español) y este Convenio en el sitio Web [www.olenclassaction.org](http://www.olenclassaction.org).

Al completar la distribución del Aviso de la Clase, el Administrador notificará a los abogados de las partes por escrito que lo ha hecho. El Aviso del Acuerdo y este Convenio se mantendrán en el sitio Web [www.olenclassaction.org](http://www.olenclassaction.org) a lo largo del periodo que comenzará tan pronto después de la Orden de Aprobación Preliminar como sea practicable y hasta e incluyendo la Fecha Límite de Reclamo (como se define a continuación).

Antes de la publicación del Aviso del Acuerdo, el Administrador hará que se establezcan un número gratuito y automatizado de teléfono y una dirección de correo para responder a preguntas sobre los reclamos hasta la Fecha Límite de Reclamo. Se hará mención del número gratuito y la dirección de correo en el Aviso Resumido, y los mismos se incluirán en el sitio Web. Las Demandadas pagarán a su vencimiento, y serán los únicos responsables por todos los costos asociados con el Aviso Resumido del Acuerdo, el Aviso del Acuerdo, y los honorarios del Administrador. Tales cantidades no serán reembolsables ni recuperables de ninguna otra parte en caso de que el Acuerdo no sea aprobado, o si de otra forma no llegare a volverse definitivo.

14. Los miembros de la Clase tendrán hasta diez (10) días antes de la Audiencia de Equidad para enviar por correo al secretario del Tribunal y a los abogados de las Partes cualquier objeción que tengan al Acuerdo propuesto (la “Fecha Límite de Objeción”). Las personas que presenten tales objeciones deben comparecer en persona ante el Tribunal en la Audiencia de Equidad. Los miembros de la Clase tendrán hasta sesenta (60) días después de la fecha de la Audiencia de Equidad para presentar un reclamo de la manera allí especificada (la “Fecha Límite de Reclamo”) o para solicitar exclusión de la Clase. El Tribunal establecerá (y se especificará en el Aviso del Acuerdo) una

audiencia con respecto a la aprobación definitiva de este Acuerdo (Audiencia de Equidad) en una fecha conveniente para el Tribunal.

15. Si luego de la Audiencia de Equidad el Tribunal aprueba este Convenio, entonces los Demandantes buscarán registrar en autos la Orden y el Dictamen Definitivo, al cual no se opondrán las Demandadas, y el cual, entre otras cosas,

A. Aprueba este Acuerdo, declara que sus términos son justos, razonables, adecuados y lo más conveniente para la Clase, ordena la consumación del Acuerdo según los términos y condiciones de este Convenio y reserva la jurisdicción para supervisar la consumación y administración del Acuerdo;

B. Determina que los requisitos de la Norma 1.220 de las Normas de Procedimiento Civil de Florida y el debido proceso han sido satisfechos en relación con el aviso y la Clase;

C. Desestima la Demanda con detrimento en lo que concierne a las Demandadas y todas las Partes Exoneradas, incorporando en el Dictamen Definitivo la exoneración que aparece en este Convenio, absolviendo, extinguiendo y liberando todos los reclamos de los Demandantes y de cada miembro de la Clase (sin incluir a aquellos que soliciten a tiempo ser excluidos de la Clase) en contra de las Demandadas tal y como se describe en este Convenio, sin honorarios y costos excepto por lo dispuesto en este Convenio. Tal desestimación se encuentra sujeta únicamente al cumplimiento por parte de las Partes y miembros de la Clase con los términos de este Acuerdo y cualquier otra orden del Tribunal concerniente a este Acuerdo; y

D. Reserva jurisdicción del Tribunal sobre todas las Partes y miembros de la Clase para efectos de la administración y/o aplicación de los términos del Acuerdo y de este Convenio.

### **Finalidad del Acuerdo**

E. Este Acuerdo se considerará definitivo (“Definitivo”, “Aprobación Definitiva” o “Definitivamente Aprobado”) para efectos de este Convenio diez (10) días después del registro en autos de la Orden y el Dictamen Definitivo del tribunal de primera instancia aprobando el Acuerdo (“Dictamen Definitivo”); (la “Fecha Efectiva del Acuerdo”).

### **Derecho a Retirarse del Acuerdo**

16. Cada una de la Partes tendrá la opción de retirarse de y cancelar el Acuerdo en caso de que (i) la Orden de Aprobación Preliminar o el Dictamen Definitivo arriba mencionados no sean registrados sustancialmente en las formas aquí especificadas, excepto por tales modificaciones que se les haga como puedan ordenarlas el Tribunal con el consentimiento de las Partes, o (ii) el Acuerdo no es definitivamente aprobado por el Tribunal, es desaprobado o sustancialmente modificado luego de apelaciones, o de cualquier otro modo no se vuelve Definitivo.

17. En caso de que el Acuerdo propuesto en este Convenio no sea Aprobado Definitivamente, o el Tribunal de primera instancia apruebe el Acuerdo pero tal aprobación sea revocada o anulada completamente o en parte sustancial luego de apelaciones, reconsideraciones u otros, y tal orden revocando o anulando el Acuerdo se vuelve definitiva por transcurso del tiempo u otros motivos, o si cualquiera de las condiciones materiales de tal Acuerdo no son satisfechas, entonces el Acuerdo propuesto en este Convenio ya no tendrá validez ni efecto, y este Convenio y todas las negociaciones, procedimientos y declaraciones relacionadas al mismo y cualquier modificación a los mismos serán nulos de pleno derecho sin perjuicio para ninguna de las Partes del presente Convenio, y cada Parte quedará restituida a su respectiva posición tal y como existía antes de la celebración de este Convenio.

18. Para poder ejercitar la opción de retirarse de y cancelar este Acuerdo y Convenio, una parte debe suministrar, dentro de cinco (5) días a partir de la recepción del aviso del evento que da origen a tal opción, una notificación por escrito de tal retiro y los motivos para ello a todos los signatarios de este

Convenio. En el caso dado de que se cancelen este Acuerdo y Convenio, este Acuerdo y Convenio son irrelevantes, no pueden ser introducidos como evidencia en ningún proceso o juicio por ningún motivo, y los Demandantes y las Demandadas retornan a los reclamos y defensas sin ser afectados por este Acuerdo y Convenio como si este Acuerdo y Convenio no hubiera existido.

### **Honorarios y Costos Legales**

19. Las Partes han acordado someter la demanda de los abogados de los Demandantes por honorarios y costos legales a arbitraje vinculante sin derecho a apelación. Tal arbitraje deberá concluirse a más tardar el 3 de agosto de 2009 y todas las Partes tendrán derecho a presentación de pruebas en el proceso. Los Demandantes nombrarán a un árbitro de su elección y las Demandadas también nombrarán a un árbitro de su elección. El tercer árbitro acordado será Howard Jaffe. El panel de tres árbitros estará limitado a una adjudicación total por honorarios y costos legales de no menos de \$500,000 y no más de \$1,500,000. Las Demandadas no se opondrán a un laudo arbitral por costos y honorarios a los Abogados de la Clase de hasta \$1,500,000 en honorarios y costos legales para el arreglo y satisfacción completos de todos los reclamos por costos y honorarios, incluyendo honorarios legales, incurridos en conexión con el enjuiciamiento o resolución de este caso. Una vez que este Acuerdo se vuelva Definitivo tal y como se define en este Convenio, las Demandadas pagarán directamente a los Abogados de los Demandantes tal cantidad de costos y honorarios de los Demandantes que sea adjudicada por arbitraje según este Acuerdo, pero en ningún caso más de \$1,500,000 en honorarios y costos. Las Demandadas pagarán tales costos y honorarios directamente a los Abogados de los Demandantes dentro de diez (10) días hábiles después de la Aprobación Definitiva del Acuerdo tal y como se define en este Convenio. Este pago no provendrá del Fondo de la Clase y no es una reducción en beneficios económicos para la Clase según este Acuerdo. El apoyo a los honorarios y costos aquí solicitados por parte de las Demandadas no será citado o usado en otros casos. Los Abogados de los Demandantes y la Clase declaran y garantizan que ningún otro abogado

tiene derecho, reclamo o derecho prendario a ningún costo, honorario o resarcimiento en conexión con este asunto.

### **Generalidades**

20. Este Convenio será vinculante para, y redundará en beneficio de, los sucesores, cesionarios y representantes de las Partes. Sin limitar la generalidad de lo anterior, todos y cada uno de los convenios y acuerdos hechos por los Demandantes y los Abogados de los Demandantes en este Convenio serán vinculantes para todos los miembros de la Clase desde el 2 de marzo de 2002 hasta la Fecha Efectiva de este Convenio, excepto por aquellos que soliciten a tiempo ser excluidos de la Clase.

21. Este Convenio contiene la declaración entera, completa e integrada de todos y cada uno de los términos y disposiciones acordados por y entre la Partes al presente relacionados con las transacciones contempladas por este Convenio, y todos los acuerdos, entendimientos, condiciones, representaciones y arreglos anteriores y contemporáneos, orales o escritos se encuentran aquí combinados. [Este Convenio] no está sujeto a ninguna condición que no esté prevista en este Convenio y no será modificado en ningún respecto excepto por un escrito formalizado por todas las Partes al presente.

22. Cualquier incoherencia entre este Convenio y cualquier anexo aquí adjunto se resolverá a favor de este Convenio.

23. Los encabezados en este Convenio son meramente para facilidad de referencia y no forman parte de este Convenio.

24. Ninguna de las Partes del presente será considerada como el redactor de este Convenio o de ninguna disposición del mismo para efectos de cualquier ley, jurisprudencia o norma de interpretación o construcción que causaría o pudiera causar que cualquier disposición sea interpretada en contra del redactor del presente documento.

25. Todos los términos de este Convenio y los anexos del mismo serán regidos por e interpretados de acuerdo al derecho sustantivo del Estado de Florida independientemente de sus principios de elección de fuero o conflicto de leyes.

26. Las Demandadas, los Demandantes y cada miembro de la Clase, excepto aquellos que soliciten a tiempo ser excluidos de la Clase, por medio del presente se someten irrevocablemente a la jurisdicción exclusiva del Decimoquinto Tribunal de Circuito Judicial, Condado de Palm Beach, Florida, para cualquier demanda, acción, procedimiento o disputa que surja de este Convenio y los anexos del mismo. En caso de que surja una disputa de este Convenio, el Tribunal otorgará la adjudicación de honorarios y costos legales a la parte que prevalezca. Únicamente para efectos de tal demanda, acción o procedimiento, y hasta el grado máximo en puedan hacerlo eficazmente según la ley aplicable, las Partes de este Convenio renuncian irrevocablemente y acuerdan no hacer valer, vía moción, como defensa o de otro modo, cualquier reclamo u objeción de que no se encuentran sujetos a la jurisdicción de tal tribunal, o de que tal tribunal es, de manera alguna, un foro indebido o foro inconveniente.

27. Los abogados de las Partes a este Convenio abajo firmantes convienen y declaran que se encuentran completamente autorizados para celebrar este Convenio. Los Demandantes y los Abogados de los Demandantes no sostendrán ni de ninguna manera participarán en conferencias de prensa o distribuirán comunicados de prensa ni harán comentarios a los medios de comunicación o al público, ya sea directa o indirectamente, sobre la Demanda o este Convenio con la condición, sin embargo, de que la publicación del aviso a la clase aprobado por el Tribunal tal y como se dispone en este Convenio no constituirá una violación de esta disposición.

28. Este Convenio debe ser completado y ejecutado por las Partes suficientes a más tardar el 21 de mayo de 2009, y podrá ser ejecutado en contrapartes. Firmas enviadas vía fax se considerarán válidas a partir de la fecha del presente documento, aunque las páginas de firmas originales deberán ser luego anexadas a este Convenio. Por lo menos tres de los cuatro Demandantes nombrados deben firmar este convenio antes de que el mismo cobre validez.

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

\_\_\_\_\_  
Samantha Moss,  
Individualmente y en nombre de todos  
aquellos en situación similar

\_\_\_\_\_  
Claudio Jaffe,  
Individualmente y en nombre de todos  
aquellos en situación similar

\_\_\_\_\_  
Christopher Todd,  
Individualmente y en nombre de todos  
aquellos en situación similar

\_\_\_\_\_  
Paul Adams,  
Individualmente y en nombre de todos  
aquellos en situación similar

BABBITT, JOHNSON, OSBORNE and LeCLAINCHE, P.A.

Por: \_\_\_\_\_  
Joseph Johnson, Abogado  
En su capacidad de: Abogado de los Demandantes

ROD TENNYSON, P.A.

Por: \_\_\_\_\_  
Rod Tennyson, Abogado  
En su capacidad de: Abogado de los Demandantes

JANE KRUESLER-WALSH, P.A.

Por: \_\_\_\_\_  
Jane Kreuzler-Walsh, Abogado  
En su capacidad de: Abogado de los Demandantes

Olen Properties Corporation

Por: [Firma] \_\_\_\_\_  
En su capacidad de: Presidente

Olen Residential Realty Corporation

Por: [Firma] \_\_\_\_\_  
En su capacidad de: Presidente

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

\_\_\_\_\_  
Samantha Moss,  
Individualmente y en nombre de todos  
aquellos en situación similar

\_\_\_\_\_  
Claudio Jaffe,  
Individualmente y en nombre de todos  
aquellos en situación similar

*[Firma de Christopher Todd]*  
Christopher Todd,  
Individualmente y en nombre de todos  
aquellos en situación similar

\_\_\_\_\_  
Paul Adams,  
Individualmente y en nombre de todos  
aquellos en situación similar

BABBITT, JOHNSON, OSBORNE and LeCLAINCHE, P.A.

Por: \_\_\_\_\_  
Joseph Johnson, Abogado  
En su capacidad de: Abogado de los Demandantes

ROD TENNYSON, P.A.

Por: \_\_\_\_\_  
Rod Tennyson, Abogado  
En su capacidad de: Abogado de los Demandantes

JANE KRUESLER-WALSH, P.A.

Por: \_\_\_\_\_  
Jane Kreuzler-Walsh, Abogado  
En su capacidad de: Abogado de los Demandantes

Olen Properties Corporation  
Por: \_\_\_\_\_  
En su capacidad de: \_\_\_\_\_

Olen Residential Realty Corporation  
Por: \_\_\_\_\_  
En su capacidad de: \_\_\_\_\_

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

[Firma de Samantha Moss]

Samantha Moss,  
Individualmente y en nombre de todos  
aquellos en situación similar

\_\_\_\_\_  
Claudio Jaffe,  
Individualmente y en nombre de todos  
aquellos en situación similar

\_\_\_\_\_  
Christopher Todd,  
Individualmente y en nombre de todos  
aquellos en situación similar

\_\_\_\_\_  
Paul Adams,  
Individualmente y en nombre de todos  
aquellos en situación similar

BABBITT, JOHNSON, OSBORNE and LeCLAINCHE, P.A.

Por: \_\_\_\_\_  
Joseph Johnson, Abogado  
En su capacidad de: Abogado de los Demandantes

ROD TENNYSON, P.A.

Por: \_\_\_\_\_  
Rod Tennyson, Abogado  
En su capacidad de: Abogado de los Demandantes

*EU*  
JANE KRUESLER-WALSH, P.A. *jkw*

Por: [Firma de Jane Kreuzler-Walsh]  
Jane Kreuzler-Walsh, Abogado  
En su capacidad de: Abogado de los Demandantes

Olen Properties Corporation  
Por: \_\_\_\_\_  
En su capacidad de: \_\_\_\_\_

Olen Residential Realty Corporation  
Por: \_\_\_\_\_  
En su capacidad de: \_\_\_\_\_

Fecha: 5/14/09

\_\_\_\_\_  
Samantha Moss,  
Individualmente y en nombre de todos  
aquellos en situación similar

**[Firma de Claudio Jaffe]**

Claudio Jaffe,  
Individualmente y en nombre de todos  
aquellos en situación similar

\_\_\_\_\_  
Christopher Todd,  
Individualmente y en nombre de todos  
aquellos en situación similar

\_\_\_\_\_  
Paul Adams,  
Individualmente y en nombre de todos  
aquellos en situación similar

BABBITT, JOHNSON, OSBORNE and LeCLAINCHE, P.A.

Por: \_\_\_\_\_  
Joseph Johnson, Abogado  
En su capacidad de: Abogado de los Demandantes

ROD TENNYSON, P.A.

Por: \_\_\_\_\_  
Rod Tennyson, Abogado  
En su capacidad de: Abogado de los Demandantes

JANE KRUESLER-WALSH, P.A.

Por: \_\_\_\_\_  
Jane Kreuzler-Walsh, Abogado  
En su capacidad de: Abogado de los Demandantes

Olen Properties Corporation  
Por: \_\_\_\_\_  
En su capacidad de: \_\_\_\_\_

Olen Residential Realty Corporation  
Por: \_\_\_\_\_  
En su capacidad de: \_\_\_\_\_

Fecha: 5/14/09

\_\_\_\_\_  
Samantha Moss,  
Individualmente y en nombre de todos  
aquellos en situación similar

\_\_\_\_\_  
Claudio Jaffe,  
Individualmente y en nombre de todos  
aquellos en situación similar

\_\_\_\_\_  
Christopher Todd,  
Individualmente y en nombre de todos  
aquellos en situación similar

**[Firma de Paul Adams]**  
\_\_\_\_\_  
Paul Adams,  
Individualmente y en nombre de todos  
aquellos en situación similar

BABBITT, JOHNSON, OSBORNE and LeCLAINCHE, P.A.

Por: \_\_\_\_\_  
Joseph Johnson, Abogado  
En su capacidad de: Abogado de los Demandantes

ROD TENNYSON, P.A.

Por: \_\_\_\_\_  
Rod Tennyson, Abogado  
En su capacidad de: Abogado de los Demandantes

JANE KRUESLER-WALSH, P.A.

Por: \_\_\_\_\_  
Jane Kreuzler-Walsh, Abogado  
En su capacidad de: Abogado de los Demandantes

Olen Properties Corporation  
Por: \_\_\_\_\_  
En su capacidad de: \_\_\_\_\_

Olen Residential Realty Corporation  
Por: \_\_\_\_\_  
En su capacidad de: \_\_\_\_\_