

Una propuesta de arreglo de demanda colectiva puede afectar sus derechos.

Este aviso fue autorizado por un tribunal federal. No se trata de una oferta de servicios de un abogado. Usted no está siendo demandado.

ESTE AVISO ES PARA LOS MIEMBROS DE LA CLASE DE PEGASUS QUE NO SON MIEMBROS PARTICIPANTES DE LA SUBCLASE DE ARRENDADORES

- Existe una propuesta de arreglo de una demanda colectiva que se denomina *Valencia Rios v. Belvedere NRDE, LLC*, No. 3:25cv0474, que sostiene que Pegasus Residential, LLC, Belvedere NRDE, LLC y Glenmoor Oaks NRDE, LLC (los “Demandados”) infringieron la Ley de Protección al Consumidor de Virginia (“VCPA”) y la Ley de Arrendadores y Arrendatarios Residenciales de Virginia (“VRLTA”) mediante la evaluación y el cobro de tarifas por control de plagas, una “Tarifa Comunitaria” y una “Tarifa de Administración de Arrendamiento”, a las que nos referiremos de forma colectiva en el presente como las “Tarifas en Disputa”. Los Demandados niegan las alegaciones de los Demandantes y niegan que sean responsables ante los Demandantes o cualquiera de los miembros putativos de la clase del arreglo.
- Los Demandantes alegan reclamos en nombre de una clase de personas en situación similar que suscribieron acuerdos de arrendamiento en complejos de apartamentos administrados por Pegasus y ubicados en Virginia, quienes pagaron o se vieron obligados a pagar cualquiera de las Tarifas en Disputa del 23 de junio de 2023 al 29 de enero de 2026. Según los registros de los Demandados, usted cumple con esta definición y, por lo tanto, tiene derecho a la reparación obtenida en nombre de los miembros de la clase, lo que incluye pagos en efectivo y un acuerdo para suspender el cobro de la Tarifa Comunitaria y la Tarifa de Administración de Arrendamiento.
- Si no se excluye de la propuesta de arreglo, recibirá un pago en efectivo de aproximadamente **\$181.50**. Independientemente de que actúe o no, sus derechos legales se verán afectados por la propuesta de arreglo. Sus derechos y opciones, y los plazos para ejercerlos, se explican en este aviso. Le pedimos que lea este aviso detenidamente en su totalidad.
- **El arreglo no exime de responsabilidad por ningún reclamo que usted pueda tener contra su arrendador por daños monetarios. Puede comunicarse con los Abogados de la Clase escribiendo a classaction@kellyguzzo.com o con su propio abogado para obtener más información sobre posibles reclamos que pueda tener.** Existe un plazo de prescripción de dos años que puede afectar su capacidad para hacer valer reclamos si no actúa.

SUS DERECHOS Y OPCIONES LEGALES EN ESTA PROPUESTA DE ARREGLO

Sus derechos y opciones	Qué hacer	Fechas límite para hacerlo
-------------------------	-----------	----------------------------

Objetar el Arreglo	Escriba al Tribunal para explicar por qué no está de acuerdo con la propuesta de arreglo; para obtener más información sobre cómo presentar objeciones, consulte la Sección 9 a continuación.	Con fecha de matasellos no posterior al 13 de julio de 2026
Excluirse del Arreglo	Escriba al Administrador del Arreglo para indicar que no desea participar en la propuesta de arreglo. Consulte la Sección 6 a continuación. Si se excluye de forma válida, no recibirá ningún pago monetario del arreglo.	Con fecha de matasellos no posterior al 13 de julio de 2026
No hacer nada	No tiene necesidad de hacer nada para recibir los beneficios automáticos de la propuesta de arreglo. Si la propuesta de arreglo recibe aprobación definitiva y usted no se excluye, quedará obligado por la sentencia definitiva del Tribunal y la exención de responsabilidad por reclamos en el Acuerdo de Arreglo.	Ninguna

1. ¿Me cubre este Aviso?

Este Aviso y el arreglo de la clase que describe lo cubren a usted si suscribió **un** acuerdo de arrendamiento en un complejo de apartamentos en Virginia administrado por Pegasus Residential LLC y pagó o se vio obligado a pagar cualquiera de las Tarifas en Disputa del 23 de junio de 2023 al 29 de enero de 2026. Los registros de Pegasus indican que usted es un miembro de la clase.

Este Aviso le brinda información sobre la propuesta de arreglo y sus derechos. Antes de que se dicte una sentencia, el Tribunal celebrará una audiencia para decidir si aprueba la propuesta de arreglo. La propuesta de arreglo recibirá aprobación definitiva solo después de que se resuelvan todas las objeciones o apelaciones. Si la propuesta de arreglo recibe aprobación definitiva, usted se beneficiará de la reparación proporcionada por la propuesta de arreglo. Una vez que la propuesta de arreglo se convierta en definitiva, usted también quedará obligado por la exención de responsabilidad y otras disposiciones de la propuesta de arreglo.

Este aviso es solo un resumen de la propuesta de arreglo. Más detalles sobre la propuesta de arreglo, la fecha en la que ya no se permiten apelaciones y el arreglo es definitivo, las fechas límites para ciertas medidas y sus opciones están disponibles en un documento más extenso denominado el Acuerdo de Arreglo. Puede obtener una copia del Acuerdo de Arreglo visitando www.landlordsettlement.com.

La demanda colectiva se denomina *Valencia Rios v. Belvedere NRDE, LLC*, No. 3:25cv0474, y se encuentra pendiente ante el Tribunal de Distrito de los Estados Unidos del Distrito Este de Virginia, que preside el Juez Robert E. Payne. Las personas que demandaron se denominan los Demandantes; las entidades que demandaron los Demandantes se denominan los Demandados. Los Demandantes son María Camila Valencia Ríos, Aquarius Filali y Nadji Filali. Los Demandados son Belvedere NRDE, LLC, Pegasus Residential, LLC y Glenmoor Oaks NRDE, LLC. Si recibe este aviso, no eximirá de responsabilidad por ningún reclamo contra su arrendador como parte de este arreglo y es posible que tenga reclamos que hacer valer. Comuníquese con los Abogados de la Clase o con su propio abogado si tiene preguntas sobre posibles reclamos adicionales.

2. ¿Sobre qué es esta demanda?

La demanda alega que los Demandados infringieron la VCPA y la VRLTA al realizar tergiversaciones en relación con ciertas tarifas y al imponer tarifas que no podían imponer conforme a la ley de Virginia. Los Demandados niegan las alegaciones de los Demandantes y rechazan que sean responsables ante los Demandantes o cualquiera de los miembros putativos de la clase del arreglo. El Tribunal no decidió si alguna de las partes tiene razón o no. En lugar de ello, ambas partes acordaron llegar a un arreglo en el caso y brindar beneficios a la clase.

Los Demandantes presentaron este caso como una propuesta de demanda colectiva. Cuando las partes llegaron a esta propuesta de arreglo, el Tribunal no había decidido si el caso podía proceder como una demanda colectiva. Como parte de la propuesta de arreglo, el Tribunal certificó una demanda colectiva tentativa solo para fines de arreglo, conforme a la Regla Federal de Procedimiento Civil 23(b)(3). Si la propuesta de arreglo no recibe aprobación definitiva, el Tribunal determinará posteriormente si el caso puede proceder como una demanda colectiva.

3. ¿Cómo sé si soy parte de la propuesta de arreglo?

El Tribunal decidió que todas las personas que se ajusten a la siguiente descripción son un “Miembro de la Clase del Arreglo de Pegasus”:

Todos los consumidores: (1) que suscribieron un acuerdo de arrendamiento en cualquiera de las Propiedades Administradas por Pegasus y (2) pagaron o se vieron obligados a pagar cualquiera de las Tarifas en Disputa del 23 de junio de 2023 al 29 de enero de 2026.

El Tribunal también decidió que las personas que suscribieron un acuerdo de arrendamiento en las siguientes Propiedades Administradas por Pegasus y que pagaron o se vieron obligados a pagar las Tarifas en Disputa durante el mismo período también forman parte de una subclase (la “Subclase de Arrendadores Participantes en el Arreglo”) con derecho a pagos adicionales de una contribución de sus arrendadores al Fondo del Arreglo: Innslake Place, Glenmoor Oaks, The Belvedere, The Point at Beaufont, The Point at Beaufont I, The Point at Beaufont II, Hickory Creek, River Forest, Spring Water o Copper Mill.

Debido a que usted recibió este Aviso, fue identificado como un Miembro de la Clase del Arreglo de Pegasus. No se lo considera un Miembro de la Subclase de Arrendadores Participantes en el Arreglo.

Usted no exime de responsabilidad por los reclamos que tenga por daños monetarios por el cobro de las Tarifas en Disputa de su arrendador. Puede comunicarse con los abogados de la clase llamando al **(703) 424-7570** para obtener más información sobre sus reclamos potenciales por daños o comuníquese con su propio abogado.

4. ¿Qué beneficios proporciona la propuesta de arreglo?

La propuesta de arreglo proporciona un pago monetario a todos los Miembros de la Clase del Arreglo de Pegasus de un fondo de un total de \$2,650,000. Los miembros de la Subclase de Arrendadores Participantes en el Arreglo también tienen derecho a un pago adicional de una contribución de sus arrendadores respectivos de un total de \$1,212,000. Usted no forma parte de la Subclase de Arrendadores Participantes en el Arreglo, debido a que su arrendador no contribuyó al Fondo del Arreglo, y usted todavía puede hacer valer reclamos potenciales por daños monetarios contra su arrendador.

De conformidad con la aprobación del Tribunal, el Fondo del Arreglo también se utilizará para pagar un Pago por Servicios de un máximo de \$15,000 a cada Demandante, los honorarios de abogados otorgados a los

Abogados de la Clase, el reembolso de los gastos y costos del proceso judicial de los Abogados de la Clase, y los Costos Administrativos del Administrador del Arreglo.

Como parte del Arreglo, los Demandados también aceptaron suspender el cobro de la Tarifa Comunitaria y de la Tarifa de Administración de Arrendamiento de aquí en más.

Usted no exime de responsabilidad por ningún reclamo que pueda tener contra el arrendador en la propiedad administrada por Pegasus en la que reside/residía. Si le gustaría comprender sus derechos y reclamos potenciales contra los arrendadores, puede comunicarse con los Abogados de la Clase llamando al (703) 424-7570.

Cualquier Fondo Residual que no sea factible y práctico distribuir a los Miembros de la Clase del Arreglo individuales se proporcionará a National Association of Consumer Advocates.

Ningún miembro de la clase tendrá que pagar ni comprar nada para beneficiarse de la reparación proporcionada por el Acuerdo de Arreglo.

5. ¿Cómo afecta mis derechos la propuesta de arreglo?

En términos generales, si la propuesta de arreglo recibe aprobación definitiva del Tribunal, usted renunciará al derecho a presentar una demanda contra Pegasus por reclamos conforme a la VCPA o la VRLTA relacionados con cualquiera de las Tarifas en Disputa que surgieron del 23 de junio de 2023 al 29 de enero de 2026.

Usted no renunciará a su derecho a presentar un reclamo contra el arrendador en la propiedad administrada por Pegasus en la que reside o residió durante el período pertinente. Puede comunicarse con los Abogados de la Clase o con su propio abogado para comprender sus derechos en cuanto a cualquier reclamo que pueda tener contra su arrendador actual o anterior. Existe un plazo de prescripción de dos años que puede afectar su capacidad para hacer valer reclamos si no actúa. Los términos exactos de la exoneración y exención de responsabilidad se explican en el Acuerdo de Arreglo, que puede consultar en el sitio web del arreglo, www.landlordsettlement.com.

La orden del Tribunal lo cubrirá a usted incluso si objeta al arreglo o tiene cualquier otro reclamo, demanda o procedimiento pendiente en contra de los Demandados por infracciones de la VCPA o la VRLTA.

Si tiene alguna pregunta sobre la exención de responsabilidad, visite el sitio web del arreglo para obtener información adicional o consulte con un abogado. Consulte la Sección 7 a continuación para acceder a más información sobre sus opciones para solicitar asesoramiento legal sobre el arreglo.

6. ¿Puedo decidir no ser parte de la propuesta de arreglo?

Sí. Usted tiene la oportunidad de excluirse del Arreglo enviando una Solicitud de Exclusión por escrito a Rios v Belvedere, c/o Settlement Administrator, PO Box 23648, Jacksonville, FL 32241, con fecha de matasellos no posterior a sesenta (60) días antes del 14 de mayo de 2026. Para ser válida, una Solicitud de Exclusión debe estar firmada personalmente y debe incluir: (i) su nombre, dirección y número de teléfono; (ii) y una declaración que sustancialmente indique lo siguiente: “No deseo ser parte de la Clase del Arreglo de *Valencia v. Belvedere*”. No obstante lo anterior, ninguna persona dentro de la Clase del Arreglo puede presentar una Solicitud de Exclusión para ninguna otra persona en la Clase del Arreglo.

Si presenta una Solicitud de Exclusión válida dentro de los plazos previstos, se excluirá de la Clase del Arreglo

y no quedará vinculado por otras órdenes o sentencias en el proceso judicial, sujeto a la aprobación del Tribunal. Conservará su capacidad de presentar de forma independiente, a su propio costo, cualquier reclamo individual, no colectivo y no representativo que sostenga que tiene contra los Demandados u otras Partes Eximidas. Ninguna persona que se excluyó del arreglo puede objetar alguna parte del Acuerdo de Arreglo.

7. ¿Tengo un abogado en este caso?

Sí. El Tribunal aprobó a las siguientes personas para que lo representen a usted y a otros Miembros de la Clase del Arreglo:

- Kristi Kelly, Andrew Guzzo, Casey Nash, Pat McNichol y Matt Rosendahl de Kelly Guzzo, PLC, 3925 Chain Bridge Road, Suite 202, Fairfax, Virginia 22030. Teléfono: (703) 424-7570.

El Tribunal designó a estos abogados como Abogados de la Clase. No se le cobrará por dichos abogados. Puede contratar a su propio abogado, si lo desea, pero será personalmente responsable de los honorarios y gastos de su abogado. **Si tiene preguntas sobre reclamos potenciales que pueda tener contra sus arrendadores actuales o anteriores, puede comunicarse con los Abogados de la Clase para comprender sus derechos.**

8. ¿Cómo se les pagará a los abogados? ¿Qué recibirán los Representantes de la Clase?

Los abogados que representan a la clase se ocuparon de este caso en base a honorarios condicionales. Hasta ahora no recibieron ningún pago por su trabajo. Los Abogados de la Clase solicitarán que el Tribunal otorgue honorarios y gastos de abogados por el tiempo y el esfuerzo que dedicaron a este caso. El monto que solicitarán los Abogados de la Clase será de un tercio del total del Fondo del Arreglo (que es de \$3,862,000) y un pago por servicios para cada uno de los Demandantes identificados de un máximo de \$15,000.

Todos los honorarios y gastos de abogados aprobados o el pago por servicios de los Demandantes se pagarán del Fondo del Arreglo, y ningún Miembro de la Clase del Arreglo adeudará o pagará nada directamente por los honorarios y gastos de los Abogados de la Clase.

9. ¿Cómo informo al Tribunal si no estoy de acuerdo con la propuesta de arreglo?

Si es un Miembro de la Clase del Arreglo, puede objetar la propuesta de arreglo si no está de acuerdo con alguna de sus partes. Puede proporcionar motivos por los que considera que el Tribunal no debería aprobarla. El Tribunal tomará en cuenta sus puntos de vista.

Para objetar este Acuerdo de Arreglo, debe enviar su objeción por escrito al Secretario del Tribunal a más tardar sesenta (60) días antes del 14 de mayo de 2026. También debe enviar una copia de su objeción a los abogados de los Demandantes y de los Demandados. La objeción debe incluir cierta información que se describe en la Orden de Aprobación Preliminar del Tribunal y en el Acuerdo de Arreglo. Si no envía una objeción por escrito dentro de los plazos previstos, no se le permitirá objetar la aprobación del arreglo o del Acuerdo de Arreglo y no podrá solicitar ninguna revisión del arreglo o de los términos del Acuerdo de Arreglo mediante apelación o de otra manera.

No se le permitirá objetar el arreglo o el Acuerdo de Arreglo si decide excluirse del arreglo.

10. ¿Cuándo y dónde decidirá el Tribunal si otorga aprobación definitiva a la propuesta de arreglo?

El Tribunal celebrará una audiencia de aprobación definitiva el 24 de agosto de 2026 a las 10:00 a.m. ante el Honorable Robert E. Payne, en el Tribunal de Distrito de los Estados Unidos del Distrito Este de Virginia en Richmond, Virginia.

En esta audiencia, el Tribunal evaluará si la propuesta de arreglo es justa, razonable y adecuada. El Tribunal tomará en cuenta todas las objeciones adecuadas presentadas dentro de los plazos previstos. No tiene la obligación de asistir a la audiencia. El Tribunal puede además decidir cuánto se otorgará a los Abogados de la Clase y a los Demandantes. Después de la audiencia, el Tribunal decidirá si otorga aprobación definitiva a la propuesta de arreglo.

El Tribunal puede cambiar la fecha de la audiencia de aprobación definitiva sin aviso previo a la Clase. Debe consultar el sitio web, www.landlordsettlement.com, después del 24 de agosto de 2026 para confirmar la fecha de la audiencia, el proceso de aprobación del tribunal, y la Fecha de Vigencia.

11. ¿Cómo obtengo más información?

Más detalles sobre la propuesta de arreglo, la fecha en la que ya no se permiten apelaciones y el arreglo es definitivo, las fechas límites para ciertas medidas y sus opciones están disponibles en un documento más extenso denominado el Acuerdo de Arreglo. Puede obtener una copia del Acuerdo de Arreglo visitando www.landlordsettlement.com o solicitar una por correo electrónico escribiendo a info@landlordsettlement.com.