

Notificación de propuesta de acuerdo conciliatorio de demanda colectiva

Un tribunal autorizó esta notificación. No se trata del ofrecimiento de un abogado. No constituye una demanda en su contra. No contacte con el Tribunal.

1. Antecedentes e introducción

Esta notificación resume sus derechos en virtud de la propuesta de acuerdo conciliatorio de demanda colectiva, tal como se describe a continuación. Usted es elegible para recibir un pago si es miembro del Grupo de demandantes según lo que se establece a continuación.

La demanda afecta hipotecas para propiedades residenciales de 1 a 4 familias de California, que se originaron en Bank of America o fueron adquiridas o atendidas por Bank of America. Algunos clientes de estas hipotecas pagaron dinero por adelantado para que Bank of America lo mantuviera en cuentas de depósito en garantía o incautación para fines relacionados con la propiedad, como el pago de impuestos sobre la propiedad o el seguro de propietarios. En la demanda se alega que la ley de California exige el pago de al menos un 2 % de interés anual sobre los saldos de esas cuentas de garantía hipotecaria, y que Bank of America no pagó intereses sobre determinados saldos de cuentas de garantía hipotecaria de conformidad con la ley de California entre julio de 2008 y diciembre de 2018. Bank of America niega haber hecho algo malo, y niega además que cualquier Miembro del grupo de demandantes tenga derecho a reparación alguna y, salvo a efectos del acuerdo conciliatorio, que esta demanda sea apropiada para clasificarse como demanda colectiva. Las partes en esta demanda han acordado un acuerdo conciliatorio para resolver el litigio sobre la base de una demanda colectiva, como se describe a continuación.

¿Alguna pregunta? Para obtener más información, lea a continuación o visite www.EscrowInterestSettlement.com, o llame al 1-866-977-0255.

SUS DERECHOS LEGALES Y OPCIONES EN ESTA DEMANDA.	
SUS DERECHOS LEGALES SE HAN VISTO AFECTADOS Y USTED TIENE QUE TOMAR UNA DECISIÓN.	
LAS OPCIONES QUE TIENE SE EXPLICAN AQUÍ.	
Opción 1: No hacer nada, recibir el pago y renunciar al derecho a demandar	Si no hace nada y el acuerdo conciliatorio es definitivo, se le emitirá un pago conciliatorio si es Miembro del grupo de demandantes. Renunciará a su derecho a presentar su propia demanda sobre los temas en este caso. Consulte las preguntas 5 a 7, 11 y 14 para obtener más detalles.
Opción 2: Excluirse, no recibir pago alguno y mantener el derecho a demandar	Si se excluye del Grupo de demandantes (opción de “no participar”), renunciará a su derecho a recibir un pago conciliatorio, pero conservará cualquier derecho que pueda tener a presentar su propia demanda sobre los temas en este caso. Consulte la pregunta 12 para obtener más información. El plazo para excluirse es el día lunes, 6 de julio de 2020.
Opción 3: Objetar o comentar	Si no se excluye del Grupo de demandantes, puede objetar o comentar sobre el acuerdo conciliatorio y/o la solicitud de los Abogados del grupo de demandantes de honorarios de abogados, gastos y una adjudicación de servicio al demandante que presentó esta demanda en nombre del Grupo de demandantes. Consulte la pregunta 13 para obtener más información. El plazo para presentar objeciones o comentarios es el día lunes, 6 de julio de 2020.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE LA DEMANDA COLECTIVA

2. ¿De qué trata esta demanda?

La demanda afecta cuentas de depósito relacionadas con hipotecas para propiedades residenciales de 1 a 4 familias de California, que se originaron en Bank of America o fueron adquiridas o atendidas por Bank of America. Algunos clientes de estas hipotecas pagaron dinero por adelantado para que Bank of America lo mantuviera en cuentas de depósito en garantía o incautación para fines relacionados con la propiedad, como el pago de impuestos sobre la propiedad o el seguro de propietarios. En la demanda se alega que la ley de California exige el pago de al menos un 2 % de interés anual sobre los saldos de esas cuentas de garantía hipotecaria, y que Bank of America no pagó intereses sobre determinados saldos de cuentas de garantía hipotecaria de conformidad con la ley de California entre julio de 2008 y diciembre de 2018.

El demandante, Donald Lusnak, presentó una demanda colectiva contra Bank of America con dichas alegaciones. La denuncia de este caso está disponible en www.EscrowInterestSettlement.com. Bank of America niega haber hecho algo malo.

El demandante y Bank of America han llegado ahora a un acuerdo conciliatorio para resolver esta demanda, según se describe a continuación. El Tribunal no ha decidido si es el Demandante o Bank of America quien tiene razón. Al aceptar el acuerdo conciliatorio, ni Bank of America ni el Demandante reconocen de manera alguna los aspectos de las alegaciones, reclamaciones o defensas en este caso.

El Tribunal de Distrito de los Estados Unidos para el Distrito Central de California está supervisando esta demanda colectiva. La demanda se conoce como *Lusnak v. Bank of America*, caso n.º 2:14-CV-01855-GW-GJSx.

3. ¿Por qué es esta una demanda colectiva?

En una demanda colectiva, una o más personas, presentan una demanda en representación de ellas mismas y de otras personas que tienen reclamaciones similares. Todas estas personas en conjunto constituyen un Grupo de demandantes y son Miembros del grupo de demandantes. Un tribunal resuelve los asuntos legales para todos los Miembros del grupo de demandantes, excepto para aquellos que se excluyen del Grupo de demandantes.

4. ¿Quiénes forman parte del Grupo de demandantes?

El “Grupo de demandantes” se define de la siguiente manera:

Todos los clientes de préstamos hipotecarios de Bank of America —incluidos cualesquiera clientes cuyos préstamos se originaron en Bank of America, sobre cuyos préstamos Bank of America adquirió más tarde un interés de propiedad, o a cuyos préstamos Bank of America prestó servicios— cuyo préstamo hipotecario sea para una residencia de una a cuatro familias ubicada en California, y que pagaron dinero a Bank of America por adelantado para el pago de impuestos y evaluaciones sobre la propiedad, para el seguro o para otros propósitos relacionados con la propiedad, y que no recibieron por lo menos un interés simple del 2 por ciento anual sobre las cantidades así mantenidas por Bank of America desde el 1 de julio de 2008 hasta el 31 de diciembre de 2018. Tal como se define aquí, “Bank of America” incluye Bank of America Corp., Bank of America, N.A. y sus filiales y entidades predecesoras.

Si recibió una notificación de este acuerdo conciliatorio por correo o correo electrónico, los registros de Bank of America indican que usted está en el Grupo de demandantes.

Las personas en el Grupo de demandantes se denominan “Miembros del grupo de demandantes”. Los coprestatarios de una sola hipoteca se consideran un solo Miembro del grupo de demandantes.

¿Tiene alguna pregunta? Llame al 1-866-977-0255 o visite www.EscrowInterestSettlement.com

El Grupo de demandantes final estará compuesto por todas las personas comprendidas en la definición de Grupo de demandantes, excepto aquellas personas que presenten solicitudes de exclusión oportunas y válidas en el plazo establecido por el Tribunal. (Consulte la pregunta 12).

INFORMACIÓN SOBRE EL ACUERDO CONCILIATORIO

5. ¿Cuáles son los términos de la propuesta de Acuerdo conciliatorio?

Los términos completos de la propuesta de acuerdo se establecen en el Acuerdo conciliatorio, que se puede consultar en www.EscrowInterestSettlement.com. Esta notificación presenta un resumen de los términos básicos del acuerdo conciliatorio. Las ventajas y obligaciones del acuerdo conciliatorio se resumen a continuación.

6. ¿Cuáles son las ventajas del acuerdo conciliatorio?

Si se aprueba el acuerdo conciliatorio y este es definitivo, Bank of America pagará treinta cinco millones de dólares estadounidenses a un fondo de conciliación. Este dinero se utilizará para: (1) realizar los pagos conciliatorios a los Miembros del grupo de demandantes, según se describe en la pregunta 7; (2) pagar los costos de distribución de las notificaciones y los cheques de pagos conciliatorios a los Miembros del grupo de demandantes y otros costos de administración del acuerdo conciliatorio; y (3) pagar los honorarios de abogados designados por el tribunal y los costos del litigio de los abogados nombrados por el tribunal para representar al Grupo de demandantes (“Abogados del grupo de demandantes”) y cualquier adjudicación de servicio otorgada al Demandante.

No es necesario que presente un formulario de reclamación ni que haga ninguna otra cosa para recibir un pago conciliatorio.

7. ¿Cómo se determinarán los montos de los pagos conciliatorios y cómo se enviarán?

Si el acuerdo conciliatorio se aprueba y es definitivo, cada Miembro del grupo de demandantes que no se excluya del Grupo de demandantes recibirá un pago conciliatorio. Los montos de los pagos conciliatorios a Miembros del grupo de demandantes se basarán en el supuesto monto de intereses no pagados adeudados al saldo de sus cuentas de depósito hipotecario para el período desde el 1 de julio de 2008 hasta el 31 de diciembre de 2018. Específicamente, cada Miembro del grupo de demandantes obtendrá un pago mínimo de 5,00 USD más una porción del resto del fondo conciliatorio en montos directamente proporcionales al supuesto interés de depósito no pagado de su préstamo. En total, se prevé que el monto promedio del pago conciliatorio sea de aproximadamente 30,00 USD, pero su pago puede ser mayor o menor dependiendo del saldo o saldos de su cuenta de depósito en garantía de la hipoteca. Los intereses adeudados no pagados y los montos del pago conciliatorio los calculará un experto seleccionado por los Abogados del grupo de demandantes y nombrado por el Tribunal sobre la base de los registros de Bank of America.

No es necesario que presente un formulario de reclamación ni que haga ninguna otra cosa para recibir un pago conciliatorio. Si el acuerdo conciliatorio se aprueba y es definitivo, los pagos conciliatorios se enviarán por cheque.

En el caso de los cheques de pago conciliatorio que no se hayan cobrado o que el Administrador del acuerdo conciliatorio considere que no se pueden entregar, dichas cantidades se tratarán como propiedad no reclamada del correspondiente Miembro del grupo de demandantes, con sujeción a los procedimientos aplicables de propiedad no reclamada del estado (los costos administrativos adicionales de ese proceso de propiedad no reclamada se deducirán de las cantidades de propiedad no reclamada de forma *prorrataada*).

8. ¿Recibiré intereses en el futuro si mi cuenta de depósito hipotecario sigue activa?

Hasta 2019, Bank of America está pagando un interés anual del 2 % sobre todas las cuentas de depósito hipotecario para hipotecas de propiedades residenciales de 1 a 4 familias de California.

¿Tiene alguna pregunta? Llame al 1-866-977-0255 o visite www.EscrowInterestSettlement.com

SUS DERECHOS Y OPCIONES

9. ¿Cuáles son mis opciones?

Usted no tiene que hacer nada para recibir los beneficios del acuerdo conciliatorio. Si es Miembro del grupo de demandantes y no hace nada y el acuerdo conciliatorio es definitivo, se le expedirá un pago conciliatorio según se describe en la pregunta 7. Al proceder de esa manera, renuncia a sus derecho presentar su propia demanda contra Bank of America por los temas de este caso.

Puede excluirse del Grupo de demandantes (opción de “no participar”) siguiendo los pasos que se describen la pregunta 12. Si se excluye, renunciará a su derecho a recibir un pago conciliatorio, pero conservará cualquier derecho que pueda tener a presentar su propia demanda contra Bank of America por los temas de este caso. Si no se excluye, puede objetar o comentar sobre el acuerdo conciliatorio y/o la solicitud de los Abogados del grupo de demandantes de honorarios de abogados, gastos y una adjudicación de servicio (consulte la pregunta 13). Si se excluye, no podrá objetar. No es necesario objetar o comentar para recibir un pago conciliatorio.

10. ¿Qué debo hacer para permanecer en el Grupo de demandantes?

No debe hacer nada para permanecer en el Grupo de demandantes. Si la definición de Grupo de demandantes lo incluye y usted no se excluye, permanecerá en Grupo de demandantes y, si el acuerdo conciliatorio es definitivo, se le expedirá un pago conciliatorio.

11. ¿Qué pasa si no hago nada?

Si no hace nada, seguirá formando parte del Grupo de demandantes. Si el acuerdo conciliatorio se aprueba y es definitivo, se le expedirá un pago conciliatorio. Usted ya no podrá demandar a Bank of America por los temas de este caso. También quedará obligado legalmente por todas las resoluciones dictadas por el Tribunal en esta demanda colectiva.

12. ¿Cómo me excluyo del Grupo de demandantes?

Para solicitar su exclusión del Grupo de demandantes, debe enviar una solicitud de exclusión por escrito a:

Bank of America Escrow Interest Settlement
c/o Settlement Administrator
PO Box 5175
Portland, OR 97208-5175

Para que tenga efecto, su solicitud de exclusión debe tener **franqueo postal de, a más tardar, el lunes, 6 de julio de 2020**, y debe incluir la siguiente información:

- (a) su nombre completo, número de teléfono, dirección y correo electrónico;
- (b) una declaración clara en la que indique que desea excluirse del Grupo de demandantes;
- (c) el nombre y número de caso: “*Lusnak v. Bank of America, N.A.*, caso n.º 2:14-CV-1855”; y
- (d) su firma o la firma de una persona autorizada a actuar en su nombre.

Las solicitudes de exclusión deben ser específicas de un Miembro del grupo de demandantes. No se pueden solicitar exclusiones grupales. Cualquier solicitud de exclusión de un Miembro del grupo de demandantes que sea coprestatario de una hipoteca debe estar firmada por todos los coprestatarios de dicha hipoteca.

13. ¿Cómo puedo objetar o comentar?

Si usted es miembro del Grupo de demandantes y no se ha excluido del Grupo de demandantes, puede objetar o comentar sobre el acuerdo conciliatorio, las solicitudes de honorarios y gastos de los Abogados del Grupo de demandantes y/o la solicitud de una adjudicación de servicio para el Demandante. Para objetar o comentar, debe enviar una objeción o comentario por escrito que incluya lo siguiente:

- (a) el nombre y número de caso: “*Lusnak v. Bank of America, N.A.*, caso n.º 2:14-CV-1855”;
- (b) su nombre completo, dirección, número de teléfono y correo electrónico;
- (c) su firma o la firma de una persona autorizada a actuar en su nombre;
- (d) una descripción de las razones específicas por las que objeta;
- (e) si está representado por un abogado, el nombre, la dirección, el número de colegiado y el número de teléfono de su abogado; y
- (f) una declaración de si pretende comparecer en la Audiencia de aprobación definitiva, ya sea en persona o a través de un abogado.

Para que el Tribunal lo tenga en cuenta, su comentario u objeción debe presentarse o enviarse por correo al secretario judicial, y enviarse al Administrador del acuerdo conciliatorio, con **franqueo postal de, a más tardar, el lunes, 6 de julio de 2020**, a las siguientes direcciones:

El Tribunal	Settlement Administrator
Clerk of the Court USDC for the Central District of California 350 West 1st Street Los Angeles, CA 90012	Bank of America Escrow Interest Settlement c/o Settlement Administrator PO Box 5175 Portland, OR 97208-5175

Tiene derecho a consultar con su propio abogado, por cuenta propia, antes de decidir sobre cómo proceder.

14. ¿A qué reclamaciones se renuncia con este Acuerdo conciliatorio?

Si la definición de Grupo de demandantes lo incluye y usted no se excluye del Grupo de demandantes y si el acuerdo conciliatorio se aprueba y es definitivo, el acuerdo conciliatorio será vinculante para usted. A cambio de las ventajas del acuerdo conciliatorio, usted renunciará a cualquier reclamación contra Bank of America y sus filiales por los temas relacionados con el supuesto incumplimiento por parte de Bank of America en el pago de intereses sobre fondos de préstamos de depósitos hipotecarios para propiedades residenciales de 1 a 4 familias situadas en California. Usted también acuerda y acepta que no tomará ninguna acción para comenzar, instituir, continuar, proseguir, mantener o procesar reclamación alguna sobre los temas de esta demanda contra Bank of America y sus filiales. El Acuerdo conciliatorio, disponible en www.EscrowInterestSettlement.com, describe los derechos a los que renuncia (de los que se priva) al permanecer en el Grupo de demandantes (“Reclamaciones eximidas”). Estas Reclamaciones eximidas son las reclamaciones, relacionadas con residencias de 1 a 4 familias situadas en California, que el Demandante o cualquier Miembro del grupo de demandantes haya tenido, tenga ahora o pueda tener en el futuro, que surja o se relacione de alguna manera con la conducta que ocurrió a la fecha del Acuerdo conciliatorio en relación con (a) cualquier supuesto incumplimiento de pago de intereses sobre los fondos mantenidos en cuentas de depósito hipotecario; (b) cualquier acto u omisión que se haya planteado o pudiera haberse planteado en la demanda en relación con el impago de los intereses de los fondos mantenidos en cuentas de depósito hipotecario; o (c) cualquier reclamación relacionada de alguna manera con cualquier violación reclamada en virtud del artículo 15 del Código de los Estados Unidos, sección 1639d(g)(3) o el Código Civil de California, sección 2954.8(a).

15. ¿Tengo un abogado en esta demanda colectiva?

Sí. El Tribunal designó a los siguientes abogados para representarlo y representar a todos los demás Miembros del grupo de demandantes. En conjunto, estos abogados se conocen como “Abogados del grupo de demandantes”:

Richard D. McCune Elaine Kusel McCune Wright Arevalo, LLP 3281 East Guasti Road, Suite 100 Ontario, CA 91761 (909) 557-1250	Roger N. Heller Michael W. Sobol Lieff Cabraser Heimann & Bernstein LLP 275 Battery Street, 29 th Floor San Francisco, CA 94111 (415) 956-1000
--	--

Usted no tiene que pagar de su bolsillo a los Abogados del grupo de demandantes por su tiempo o los gastos en que incurrieron. En lugar de eso, los Abogados del grupo de demandantes solicitarán al Tribunal una adjudicación por sus honorarios y gastos; cualquiera sea el monto que se adjudique, este se pagará del fondo de conciliación.

El Tribunal también a nombrado al Demandante, Donald Lusnak, representante del Grupo de demandantes.

16. ¿Cómo se pagará a los abogados?

Los Abogados del grupo de demandantes (consulte la pregunta 15) presentarán una moción, a más tardar, el lunes 19 de mayo de 2020 en la que solicitarán al Tribunal que les adjudique honorarios de abogados y gastos de representación hasta por un total de 8,75 millones de USD (que corresponde a un 25 % del fondo de conciliación). Los honorarios de abogados y gastos de representación que se solicitan constituirán el único pago a los Abogados del grupo de demandantes por el esfuerzo dedicado a lograr este acuerdo conciliatorio y por el riesgo de emprender esta representación puramente sobre una base contingente. Además, los Abogados del grupo de demandantes pedirán al Tribunal, a más tardar, el día lunes 19 de mayo de 2020 que se adjudique al Demandante que representa la demanda colectiva una adjudicación de servicio de 10 000 USD para compensarlo por sus esfuerzos y su dedicación en nombre del Grupo de demandantes en esta demanda.

El Tribunal determinará el monto de los honorarios y los gastos de los abogados que se adjudicará. La aplicación de los honorarios y los gastos de representación de los Abogados del grupo de demandantes y la adjudicación de servicio estará disponible en www.EscrowInterestSettlement.com cuando esta se presente.

17. ¿Puedo contratar a mi propio abogado en este caso?

No es necesario que contrate a su propio abogado porque los Abogados del grupo de demandantes ya lo representan a usted y a los otros miembros del Grupo de demandantes. No obstante, usted tiene derecho a contratar a su propio abogado. Si quiere que su propio abogado actúe aparte de los Abogados del grupo de demandantes, tendrá que pagar a ese abogado por su cuenta.

AUDIENCIA DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL TRIBUNAL

18. ¿Cuándo y dónde decidirá el Tribunal si aprueba el acuerdo conciliatorio?

El Tribunal tendrá una Audiencia de aprobación definitiva el día **lunes 10 de agosto de 2020 a las 08:30 a. m.**

ACTUALIZACIÓN IMPORTANTE: Debido a la pandemia del coronavirus, la Audiencia de aprobación final de este caso tendrá lugar de forma remota por teléfono. Todavía se llevará a cabo a la hora programada originalmente (10 de agosto de 2020 a las 8:30 a. m., hora del Pacífico). Si desea participar por teléfono, la información de marcación es la siguiente: 888-278-0296; código de acceso: 9637949. Marque a más tardar a las 8:20 a. m., hora del Pacífico, para asegurarse de que el inicio de la audiencia no se retrase. Puede haber otras audiencias, además de la Audiencia de aprobación final, programadas para esta hora, y es posible que la Audiencia de aprobación final de este caso no sea la primera de la mañana. No se

¿Tiene alguna pregunta? Llame al 1-866-977-0255 o visite www.EscrowInterestSettlement.com

anuncie ni hable de otra manera a menos y hasta que el Tribunal lo invite a hacerlo.

La audiencia podría realizarse en otra fecha u horario sin aviso previo y/o el Tribunal podría resolver que esta se realice por teléfono o de forma remota. Para actualizaciones o cambios, visite www.EscrowInterestSettlement.com.

En la Audiencia de aprobación definitiva, el Tribunal considerará si la conciliación propuesta es justa, razonable y adecuada. El Tribunal también puede considerar la solicitud de los Abogados del grupo de demandantes con respecto a los honorarios y los gastos de representación, y la adjudicación de servicio. Si existiesen objeciones, el Tribunal las evaluará. Después de la audiencia, el Tribunal decidirá si aprueba o no el acuerdo conciliatorio. No sabemos cuánto demorarán estas decisiones.

19. ¿Debo asistir a la audiencia?

No. Los Abogados del grupo de demandantes responderán las preguntas que pueda tener el Tribunal. Sin embargo, puede venir por su cuenta si lo desea. Si envía una objeción, no es necesario que asista al Tribunal para hablar de ella. Siempre que haya enviado su objeción por escrito a tiempo, el Tribunal la tendrá en cuenta. También puede pagar su propio abogado para que asista, pero esto no es necesario.

20. ¿Puedo hablar en la audiencia?

Podrá solicitar al Tribunal permiso para hablar en la Audiencia de aprobación definitiva. No puede hablar en la audiencia si se excluye del Grupo de demandantes.

OBTENER MÁS INFORMACIÓN

21. ¿Dónde puedo obtener más información?

Puede encontrar más información en www.EscrowInterestSettlement.com. Este sitio web incluye los plazos del caso, enlaces a documentos del caso, incluido el contenido completo del Acuerdo conciliatorio y la denuncia de esta demanda, además de otra información pertinente a la demanda y el acuerdo conciliatorio. Puede obtener más información al llamar al 1-866-977-0255, o poniéndose en contacto con los Abogados del grupo de demandantes al 415-956-1000.

NO CONTACTE CON EL TRIBUNAL

¿Tiene alguna pregunta? Llame al 1-866-977-0255 o visite www.EscrowInterestSettlement.com