

**R.D. N° 23-71/2025.-**

**Montevideo, 20 de agosto de 2025.-**

**DECLARATORIA DE MODIFICACIÓN DE  
REGLAMENTO DE COPROPIEDAD  
PADRÓN N° 811 - OMBÚES DE LAVALLE,  
COLONIA  
Autorización.-**

**GCIA.ADM./COMPL. 4**

---

**VISTO:** la solicitud de suscribir una declaratoria sobre la modificación del Reglamento de Copropiedad del inmueble padrón matriz N° 811, de la localidad catastral de Ombúes de Lavalle, departamento de Colonia;

**RESULTANDO:** I) que BPS es propietario de la unidad 001 del inmueble padrón N° 811 de la localidad catastral Ombúes de Lavalle, departamento de Colonia, con frente a la calle Zorrilla de San Martín, que forma parte del edificio que se rige por las disposiciones de la Ley N° 10.751, del 25.06.1946 y el Reglamento de Copropiedad que se relacionará;

II) que el copropietario de la unidad 101 realizó obras de modificación en el edificio, respecto de los bienes comunes y de la unidad 101, mensurando nuevamente el inmueble, todo de conformidad a la regularización de obras efectuada por la Arq. Daniela Mezzacappa Rostán, según expediente de la Intendencia de Colonia OMB 1/2024, de fecha 02.01.2024 y según Plano de Mensura y Modificación de Propiedad Horizontal del Ing. Agr. Jorge Combe de fecha 09.11.2023, aprobado por la Comisión de Fraccionamientos de la Intendencia de Colonia el 02.01.2024 (expediente 05-2022-81) e inscripto en la Dirección Nacional de Catastro, Oficina Delegada de Colonia con el N° 16.953, el 14.02.2024;

III) que por R.D. N° 35-4/2024, de fecha 23.10.2024, se resolvió autorizar la suscripción de la modificación del Reglamento de Copropiedad, formalizada por escritura el 06.11.2024, en la ciudad de Montevideo, que autorizó el Escribano Luis Bonjour, cuya primera copia fue inscripta en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria y en la sección Hipotecas de Colonia con el N° 5463 el 08.11.2024, Marcelo Armando Berger Vence y el Banco de Previsión Social otorgaron Modificación de Reglamento de Copropiedad de conformidad con las disposiciones de la Ley N° 10.751, del 25.06.1946 y Decreto-ley N° 14.261, del 03.09.1974, concordantes y modificativos del padrón matriz N° 811, con motivo de obras de modificación en el edificio, respecto de los bienes comunes y de la unidad 101;

IV) que se constató que, en el plano relacionado en el Resultando II), no se describió el uso exclusivo de los bienes comunes de la Planta Alta y se procedió a la corrección del plano de mensura por el Ing. Agr. Jorge Combe, surgiendo que: “la unidad - casa ciento uno (101), padrón individual OCHOCIENTOS ONCE barra CIENTO UNO (811/101), se ubica en Planta Baja y Planta Alta. En Planta Baja se mantiene vigente lo estipulado en la Modificación del Reglamento. En Planta Alta se mantiene vigente lo descrito en la Modificación del Reglamento, agregando que le corresponde en Planta Alta el uso de exclusivo de los bienes “Balcón A1”, “Terraza Cubierta B1”, “Terraza Cubierta C1”, “Terraza D1”, “Terraza G1””;

**R.D. N° 23-71/2025.-**

**CONSIDERANDO: I)** que el Sr. Marcelo Armando Berger Vence, propietario de la unidad 101, solicitó la suscripción de una Declaratoria de Modificación del Reglamento de Copropiedad a los efectos de sanear la situación planteada en el Resultando IV);

**II)** que sector Arquitectura - GADM informa que no se encuentran objeciones a la aprobación de las modificaciones planteadas en el plano de propiedad horizontal y en el Reglamento de Copropiedad;

**ATENTO:** a lo expuesto precedentemente;

**EL DIRECTORIO DEL BANCO DE PREVISIÓN SOCIAL**

**RESUELVE:**

- 1º) AUTORIZAR LA SUSCRIPCIÓN DE LA DECLARATORIA DE LA MODIFICACIÓN DE REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DEL INMUEBLE PADRÓN N° 811 DE LA LOCALIDAD CATASTRAL OMBÚES DE LAVALLE, DEPARTAMENTO DE COLONIA, DE ACUERDO AL PROYECTO QUE SE CONSIDERA PARTE INTEGRANTE DE LA PRESENTE RESOLUCIÓN.-
- 2º) AUTORIZAR A LA SECRETARÍA GENERAL, EN CONSULTA CON LA PRESIDENCIA Y CON CONOCIMIENTO DEL DIRECTORIO DEL ORGANISMO, A EFECTUAR LOS AJUSTES DEL TEXTO DEL CONTRATO QUE PUDIERAN SURGIR PREVIO A SU SUSCRIPCIÓN.-
- 3º) COMUNÍQUESE AL COPROPIETARIO SR. MARCELO ARMANDO BERGER VENCE, A LA GERENCIA GENERAL Y PASE A LA ASESORÍA LEGAL GENERAL A SUS EFECTOS.-

**PABLO PAZOS**  
Secretario General

**JIMENA PARDO**  
Presidenta

ad/ev

**N° \*\*\*\*\*,.- DECLARATORIA SOBRE MODIFICACIÓN DE REGLAMENTO DE COPROPIEDAD.- Por Marcelo Armando Berger Vence y otro.-**

En la ciudad de Montevideo, departamento homónimo, el día

\*\*\*\*\*, ante mí, Mariano Bonjour Andrioli Escribano

Público, comparecen: **I) Marcelo Armando BERGER VENCE**, uruguayo,

mayor de edad, de estado civil casado en primeras nupcias con Nievina

Geymonat Rochón y separados judicialmente de bienes, titular de la cédula de

identidad número 2.901.912-3, domiciliado en 18 de Julio esquina Grito de

Asencio de la ciudad de Ombúes de Lavalle, Departamento de Colonia; y **II)**

**María Jimena PARDO GAMMARANO**, uruguaya, mayor de edad, titular de la

cédula de identidad 3.172.601-5 y **Pablo Daniel PAZOS VIÑA**, uruguayo,

mayor de edad, titular de la cédula de identidad número 2.850.383-0 , en sus

calidades de Presidenta y Secretario General del Directorio, respectivamente y

en nombre y representación del **BANCO DE PREVISIÓN SOCIAL**, persona

jurídica inscrita en el Registro Único Tributario de la Dirección General

Impositiva con el número 213054160019, con domicilio la ciudad de

Montevideo y sede en Avenida Doctor Daniel Fernández Crespo número 1621.-

**Y PARA QUE LO CONSIGNE EN ESTE PROTOCOLO, DICEN QUE:**

**PRIMERO: (Antecedentes).- I) Modificación de Reglamento de**

**Copropiedad.-** Por escritura que el 6 de noviembre de 2024, en la ciudad de

Montevideo, autorizó el suscrito Escribano, cuya primera copia fue inscrita en

el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria y en la sección Hipotecas de

Colonia con el número 5463 el 8 de noviembre de 2024, Marcelo Armando

Berger Vence, casado en primeras nupcias con Nievina Geymonat Rochón y

separados judicialmente de bienes, y el Banco de Previsión Social otorgaron

Modificación de Reglamento de Copropiedad de conformidad con las disposiciones de la Ley 10.751 de 25 de junio de 1946 y Decreto-Ley 14.261, de 3 de setiembre de 1974 concordantes y modificativos del Edificio construido en una fracción de terreno, sito en zona urbana, localidad catastral ciudad de Ombúes de Lavalle, décimo primera sección judicial del Departamento de Colonia, padrón matriz **OCHOCIENTOS ONCE (811)** -antes en mayor área con el número 56- con motivo de obras de modificación en el Edificio, respecto de los bienes comunes y de la unidad 101, habiéndose mensurando nuevamente el inmueble, todo de conformidad a la regularización de obras efectuada por la Arquitecta Daniela Mezzacappa Rostán según expediente OMB 1/2024 de fecha 2 de enero de 2024 y según Plano de Mensura y Modificación de Propiedad Horizontal del Agrimensor Jorge Combe de fecha 9 de noviembre de 2023, aprobado por la Comisión de Fraccionamientos de la Intendencia de Colonia el día 2 de enero de 2024 (Expediente 05-2022-81) e inscripto en la Dirección Nacional de Catastro, Oficina Delegada de Colonia con el número 16.953 el 14 de febrero de 2024. Dicho inmueble fue fraccionado en Propiedad Horizontal conformidad con el Plano de Mensura y Modificación de Propiedad Horizontal del Agrimensor Jorge Combe antes relacionado, a saber: **I) TERRENO:** Solar de terreno sito en zona urbana, localidad catastral ciudad de Ombúes de Lavalle, décimo primera sección judicial del Departamento de Colonia, padrón matriz **OCHOCIENTOS ONCE (811)**, -antes en mayor área con el número 56-, el que según Plano de Mensura y Modificación de Propiedad Horizontal del Ingeniero Agrimensor Jorge Combe de fecha 9 de noviembre de 2023, aprobado por la Comisión de Fraccionamientos de la Intendencia de Colonia el día 2 de enero de 2024 (Expediente 05-2022-81) e

inscripto en la Dirección Nacional de Catastro, Oficina Delegada de Colonia con el número 16.953 el 14 de febrero de 2024, tiene una superficie de SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE metros OCHENTA Y SEIS decímetros (799 metros 86 decímetros), y tiene frente al Sureste en 20 metros sobre la calle Zorrilla de San Martín entre calle Pablo Davit y calle General Artigas, distando su punto medio 30 metros a la intersección de la esquina formada por Zorrilla de San Martín y Pablo Davit. **II) BIENES PARTICULARES: A) LOCAL CERO CERO UNO (001), padrón individual número OCHOCIENTOS ONCE barra CERO CERO UNO (811/001)**, el cual se ubica en Planta Baja, a cota vertical más 0,08 a 0,52 metros, consta de una superficie individual de CIENTO CINCUENTA Y SEIS metros CUARENTA Y NUEVE decímetros (156 metros 49 decímetros) y le corresponde el uso exclusivo del “Pasillo B” y “Espacio libre C”; y **B) UNIDAD - CASA CIENTO UNO (101), padrón individual OCHOCIENTOS ONCE barra CIENTO UNO (811/101)**, la cual se ubica en Planta Baja y Planta Alta. En Planta Baja se describe de la siguiente manera: i) Parte A, a cota vertical más 0,08 metros y consta de una superficie de CIENTO TREINTA Y NUEVE metros VEINTISÉIS decímetros (139 metros 26 decímetros); ii) Parte B, a cota vertical más 0,57 metros y consta de una superficie de SIETE metros DIECISÉIS decímetros (7 metros 16 decímetros). Le corresponde en Planta Baja el uso de exclusivo de los bienes “Espacio Libre D”, “Patio E”, “Depósito F”, “Porche G”, y “Casilla Servicios H”. En Planta Alta se describe de la siguiente manera: i) Parte A, a cota vertical más 3,41 metros y consta de una superficie de NOVENTA Y SIETE metros VEINTE decímetros (97 metros 20 decímetros); ii) Parte B, a cota vertical más 4,71 metros y consta de una superficie de OCHO metros TRES decímetros (8 metros 3 decímetros).

La superficie total de la Unidad 101 es de DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN metros SESENTA Y CINCO decímetros (251 metros 65 decímetros).- **III)**

**BIENES COMUNES:** I) En Planta Baja: **a) Pasillo B**, se encuentra a cota vertical más 0,05 a 0,45 metros y consta de una superficie de TREINTA Y CUATRO metros NOVENTA Y SEIS decímetros (34 metros 96 decímetros); **b) Espacio Libre C**, se encuentra a cota vertical más 0,02 metros y consta de una superficie de TRES metros OCHENTA Y DOS decímetros (3 metros 82 decímetros); **c) Espacio Libre D**, se encuentra a cota vertical más 0,02 metros y consta de una superficie de DOS metros SETENTA Y OCHO decímetros (2 metros 78 decímetros); **d) Patio E**, se encuentra a cota vertical más 0,05 a 0,50 metros y consta de una superficie de CUATROCIENTOS VEINTE metros OCHENTA Y SEIS decímetros (420 metros 86 decímetros); **e) Depósito F**, se encuentra a cota vertical más 0,50 metros y consta de una superficie de CINCO metros NOVENTA Y CUATRO decímetros (5 metros 94 decímetros); **f) Porche G**, se encuentra a cota vertical más 0,50 metros y consta de una superficie de UN metro SETENTA Y CUATRO decímetros (1 metros 74 decímetros); y **g) Casilla de Servicios H**, se encuentra a cota vertical más 0,30 metros y consta de una superficie de CINCUENTA Y CINCO decímetros (55 decímetros). **Muros** con una superficie de VEINTISÉIS metros TREINTA decímetros (26 metros 30 decímetros). II) En Planta Alta: **a) Balcón A1**, se encuentra a cota vertical más 3,30 metros y consta de una superficie de TRES metros OCHENTA Y CINCO decímetros (3 metros 85 decímetros); **b) Terraza Cubierta B1**, se encuentra a cota vertical más 3,31 metros y consta de una superficie de CUATRO metros TREINTA decímetros (4 metros 30 decímetros); **c) Terraza Cubierta C1**, se encuentra a cota vertical más 4,71 metros y consta

de una superficie de VEINTIÚN metros NOVENTA Y SEIS decímetros (21 metros 96 decímetros); **d) Terraza D1**, se encuentra a cota vertical más 4,63 metros y consta de una superficie de TREINTA Y OCHO metros DIECISÉIS decímetros (38 metros 16 decímetros); **e) Azotea E1**, se encuentra a cota vertical más 3,26 metros y consta de una superficie de CUARENTA metros DIECIOCHO decímetros (40 metros 18 decímetros); **f) Proyección Techo F1**, se encuentra a cota vertical más 3,93 a 4,39 metros y consta de una superficie de CIENTO TRES metros CUARENTA Y SIETE decímetros (103 metros 47 decímetros); **g) Terraza G1**, se encuentra a cota vertical más 3,15 metros y consta de una superficie de VEINTICINCO metros CINCUENTA Y SEIS decímetros (25 metros 56 decímetros); **g) Casilla de Servicios H1**, se encuentra a cota vertical más 3,15 metros y consta de una superficie de CUARENTA Y OCHO decímetros (48 decímetros); **i) Proyección Techo I1**, se encuentra a cota vertical más 3,15 a 3,50 metros y consta de una superficie de SEIS metros SEIS decímetros (6 metros 06 decímetros); **j) Proyección Techo J1**, se encuentra a cota vertical más 3,50 a 3,85 metros y consta de una superficie de OCHO metros OCHENTA Y SEIS decímetros (8 metros 86 decímetros); **k) Claraboya K1**, se encuentra a cota vertical más 4,10 metros y consta de una superficie de CUARENTA Y SEIS decímetros (46 decímetros). **Muros** con una superficie de DIECINUEVE metros VEINTITRÉS decímetros (19 metros 23 decímetros). III) En Planta Techos: **a) Proyección Techo A2**, se encuentra a cota vertical más 6,52 a 6,79 metros y consta de una superficie de OCHENTA Y SIETE metros CINCO decímetros (87 metros 05 decímetros); **b) Azotea B2**, se encuentra a cota vertical más 7,12 metros y consta de una superficie de CUARENTA Y UN metros OCHENTA Y CUATRO decímetros (41

metros 84 decímetros); y **c) Azotea C2**, se encuentra a cota vertical más 6,18 metros y consta de una superficie de TRES metros SESENTA Y CUATRO decímetros (3 metros 64 decímetros). **Muros** con una superficie de ONCE metros ONCE decímetros (11 metros 11 decímetros).- **SEGUNDO: Declaración.**- En mérito a lo expuesto en la cláusula que antecede, y según surge que en el Plano antes mencionado, en el mismo no se describió el uso exclusivo de los bienes comunes de la Planta Alta. En consecuencia el Ingeniero Agrimensor Jorge Combe procedió a la corrección del Plano mencionado y a debida comunicación a la Dirección Nacional de Catastro Oficina Delegada de Colonia, del cual surge que: la **UNIDAD - CASA CIENTO UNO (101), padrón individual OCHOCIENTOS ONCE barra CIENTO UNO (811/101)**, se ubica en Planta Baja y Planta Alta. En Planta Baja se describe de la siguiente manera: i) Parte A, a cota vertical más 0,08 metros y consta de una superficie de CIENTO TREINTA Y NUEVE metros VEINTISÉIS decímetros (139 metros 26 decímetros); ii) Parte B, a cota vertical más 0,57 metros y consta de una superficie de SIETE metros DIECISÉIS decímetros (7 metros 16 decímetros). Le corresponde en Planta Baja el uso de exclusivo de los bienes “Espacio Libre D”, “Patio E”, “Depósito F”, “Porche G”, y “Casilla Servicios H”. En Planta Alta se describe de la siguiente manera: i) Parte A, a cota vertical más 3,41 metros y consta de una superficie de NOVENTA Y SIETE metros VEINTE decímetros (97 metros 20 decímetros); ii) Parte B, a cota vertical más 4,71 metros y consta de una superficie de OCHO metros TRES decímetros (8 metros 3 decímetros). **Le corresponde en Planta Alta el uso de exclusivo de los bienes “Balcón A1”, “Terraza Cubierta B1”, “Terraza Cubierta C1”, “Terraza D1”, “Terraza G1”.** La superficie total de la Unidad 101 es de

DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN metros SESENTA Y CINCO decímetros (251 metros 65 decímetros).- **TERCERO: Vigencia.**- Se mantiene plenamente vigente la Modificación del Reglamento de Copropiedad relacionado en la cláusula primera de Antecedentes, en todo lo que no haya sido modificado por el presente.- **Y YO, EL ESCRIBANO AUTORIZANTE, HAGO CONSTAR QUE:**

**A) Identidad.**- No conozco a los comparecientes, cuyas identidades acreditan con los respectivos documentos de identidad que exhiben por ante mí.- **B) Control sufragio elección nacional 2024 y balotaje 2024.**- Los comparecientes acreditan en debida forma haber cumplido con las disposiciones de la ley 16.017 y artículo 111 de la ley 16.134 respecto de la elección nacional de fecha 27 de octubre de 2024 y balotaje de fecha 24 de noviembre de 2024, según constancias de voto que tengo a la vista.- **C) Personales.**- Disolución de Sociedad Conyugal: Por resolución de fecha 9 de mayo de 1996, dictada por el Juzgado Letrado de Carmelo de Segundo Turno en el expediente caratulado "BERGER Y GEYMONAT. Disolución y Liquidación de la Sociedad Conyugal " IUE B/111/96 se dispuso la disolución y liquidación de la sociedad legal de bienes existente entre los cónyuges Marcelo Armando Berger Vence y Nievina Geymonat Rochón. Dicha resolución fue comunicada al Registro Nacional de Actos Personales sección Regímenes Matrimoniales, por oficio número C/463 de fecha 16 de mayo de 1996 e inscripta en el citado Registro con el número 501161, el 28 de mayo de 1996.- **D) Procedencia.**

**Salida Fiscal.**- UNIDAD 001: La hubo el Banco de Previsión Social, por título compraventa y modo tradición de los cónyuges entre sí en primeras nupcias Herico Hermes o Herma Bertín Armand Pilón y Olga Elsa Verde Ball, según escritura pública que el 25 de julio de 1979, autorizó el Escribano Enrique

Samuel Arezo Piriz, cuya primera copia fue inscrita en el Registro Departamental de Traslaciones de Dominio de Colonia con el número 1783, al folio 2281, del libro 78, el día 30 de julio de 1979, surgiendo de la misma y demás antecedentes dominiales su anterior proceso adquisitivo y la salida definitiva del Dominio Fiscal. UNIDAD 101: La hubo Marcelo Armando Berger Vence, casado en primeras nupcias con Nievina Geymonat Rochón y separados judicialmente de bienes, por título compraventa y modo tradición de la Agencia Nacional de Vivienda, según escritura pública que el 23 de junio de 2020, autorizó el Escribano Adrián Conde, cuya primera copia fue inscrita en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Colonia con el número 1556, el día 26 de junio de 2020, surgiendo de la misma y demás antecedentes dominiales su anterior proceso adquisitivo y la salida definitiva del Dominio Fiscal.- **E) Banco de Previsión Social.- i)** El Banco de Previsión Social fue creado por el artículo 195 de la Constitución de 1967 bajo el nombre indicado, posteriormente suprimida por el artículo 18 del Acto Institucional número 9 de 23 de octubre de 1979 y reinstitucionalizada mediante la ley número 15800 de 17 de enero de 1986. **ii)** De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 12 de la Ley número 15800 de 17 de enero de 1986, la representación del Banco de Previsión Social compete al Presidente y al Secretario General del Directorio, actuando conjuntamente o a sus respectivos subrogantes. **iii)** María Jimena Pardo Gammarano fue designada Presidenta del Banco de Previsión Social por Resolución del Poder Ejecutivo Número CM110/2025 de fecha 25 de marzo de 2025, habiendo tomado posesión del cargo, según Acta de fecha 27 de marzo de 2025 de manos del Señor Ministro de Trabajo y Seguridad Social, Sr. Juan Castillo. **iv)** Pablo Daniel Pazos Viña fue designado en el cargo de Secretario

General por Resolución del Directorio del Banco de Previsión Social Numero E1-13/2025 de fecha 31 de marzo de 2025. **v)** Los señores María Jimena Pardo Gammarano y Pablo Daniel Pazos Viña, se encuentran vigentes en sus cargos y tienen facultades suficientes para representar al Banco de Previsión Social. **vi)** El presente documento fue aprobado por Resolución del Directorio del Banco de Previsión Social, número \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ recaída en el expediente N° 2024-28-1-051248.- **F) Contribución Inmobiliaria. Enseñanza Primaria.-** Por el padrón individual 811/001: a) no corresponde el pago del impuesto de Contribución Inmobiliaria por ejercicio 2025, por encontrarse exonerada según resolución número 180/054 del Departamento de Hacienda y Administración informada por oficio número 135/025 de fecha 29 de mayo de 2025 de la Intendencia de Colonia, que tengo a la vista; y b) no le corresponde el pago del Impuesto de Enseñanza Primaria según constancia de exoneración emitida por la Dirección General Impositiva el 10 de junio de 2025 con el número 691825000105745, que tengo a la vista. Por el padrón individual 811/101: a) se encuentra al día con el pago de Contribución Inmobiliaria según recaudos que tengo a la vista; y b) se encuentra al día con el pago del Impuesto de Enseñanza Primaria según constancia de emitida por la Dirección General Impositiva el 23 de junio de 2025 con el número 691725000637716, que tengo a la vista.- **G) Reglamento de Copropiedad - Planos.-** Tuve a la vista la primera copia de la escritura de Modificación de Reglamento de Copropiedad autorizada por el suscrito Escribano y el Plano del Ingeniero Agrimensor Jorge Combe relacionados en la cláusula Primera de Antecedentes, documentos de los cuales surgen los datos consignados.- **H) Póliza de incendio.-** La unidad padrón individual 811/001

está asegurada contra incendios según póliza de la compañía Banco de Seguros del Estado, número 4278998/0 vigente hasta el 10 de enero de 2026; mientras que la unidad padrón individual 811/101 lo está según póliza de la compañía Banco de Seguros del Estado, número 4267758 / 0 vigente hasta el 17 de julio de 2025.- **I) Valor Reales.**- Según las cédulas catastrales que tengo a la vista, los valores reales aplicables de las unidades resultantes son los siguientes: Padrón 811/001 pesos uruguayos 633.792, y Padrón 811/101 pesos uruguayos 751.308.- **J) Prevención de Inscripción.**- Prevengo a los comparecientes la inscripción de la primera copia que de ésta escritura expida, en el Registro de la Propiedad sección Inmobiliaria de Colonia a la brevedad.- **K) Lectura, otorgamiento y suscripción.**- Esta escritura es leída por mí, y los comparecientes así la otorgan y suscriben conjuntamente conmigo el autorizante, expresando hacerlo con sus firmas habituales.- **L) Referencia.**- Esta escritura sigue inmediatamente a la número \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\* , extendida el día \*\*\*\*\* , del folio \*\*\*\*\*.-