



EL SABER DE MIS HIJOS  
HARÁ MI GRANDEZA

# UNIVERSIDAD DE SONORA

## JUNTA UNIVERSITARIA

TEL. (662) 259 21 36, 259 21 37

259 21 38

FAX (662) 259 22 61

EXT.: 340 Y 341

SONORA  
13 de agosto 2006  
RECTORIA

30 de agosto de 2006.  
Oficio No. JU/012.

### DR. PEDRO ORTEGA ROMERO

Rector y Presidente del H. Colegio Académico

Presente.

En el ámbito de su competencia, fundamentada en el artículo 9 de la Ley Orgánica y en el 16 de su Reglamento Interno, la Junta Universitaria se ha dado a la tarea de revisar la situación de todos los bienes inmuebles propiedad de la Universidad de Sonora. Derivado de lo anterior, se han tomado diversos acuerdos y se han emitido las recomendaciones pertinentes para la atención de los planteamientos que sobre el tema se han presentado en el pleno, lo cual obra en actas de varias sesiones.

Como es de su conocimiento, la Junta Universitaria integró una comisión de entre sus miembros, para que coordinadamente con un equipo de trabajo de la Rectoría a su cargo, se abocaran a dicho cometido para el efecto de presentar al pleno propuestas, opciones y opiniones sobre el particular, con la finalidad de que este órgano colegiado tenga elementos suficientes para recomendar el uso y destino de dichos bienes.

Como resultado de su encomienda, la Comisión de Bienes Inmuebles presentó información sobre la situación del inmueble de aproximadamente 20 hectáreas de la Unidad Experimental Puerto Peñasco, del Dictus, entre otros. Señalando que a la fecha cesó toda actividad académica en él, por lo que es necesario determinar el destino de ese predio, en virtud de que está ubicado en una zona dedicada a desarrollo turístico y habitacional y que incluso la Universidad ha recibido propuestas para adquirir el inmueble.



EL SABER DE MIS HIJOS  
HARÁ MI GRANDEZA

# UNIVERSIDAD DE SONORA

## JUNTA UNIVERSITARIA

TEL. (662) 259 21 36, 259 21 37  
259 21 38  
FAX (662) 259 22 61

EXT.: 340 Y 341

En la Sesión Ordinaria Número 76 llevada a cabo el 25 de agosto del presente año, la Junta Universitaria conoció y analizó una PROPUESTA DE LA POSIBLE DESINCORPORACIÓN DEL PREDIO DE LA UNIDAD EXPERIMENTAL PUERTO PEÑASCO, DEL SERVICIO A QUE SE ENCONTRABA DESTINADO, elaborada por el equipo de trabajo de la Rectoría y revisada por la Comisión de Bienes Inmuebles. En dicho documento se detallan los antecedentes, la descripción del predio; se señalan la ubicación y características del mismo, así como una breve reseña histórica de la actividad académica desarrollada en allá. También se exponen las razones para sugerir la desincorporación y se plantean posibles destinos del predio, en caso de ser desincorporado. De igual manera, se presentan análisis de mercado de terrenos, avalúo y estudio técnico jurídico, para el caso que nos ocupa.

La Junta Universitaria hace entrega de la propuesta mencionada anteriormente, para que por su conducto, el Colegio Académico conozca, proceda a hacer el análisis de la misma y acuerde lo conducente.

**ATENTAMENTE**

**"EL SABER DE MIS HIJOS HARÁ MI GRANDEZA"**



EL SABER DE MIS HIJOS  
HARÁ MI GRANDEZA  
JUNTA UNIVERSITARIA

**L.A.E. JESÚS CONTRERAS AYALA**  
Presidente en Turno

C.c.p. Comisión de Bienes Inmuebles.  
/ C.c.p. Archivo y minutario

PROPUESTA DE DESINCORPORACIÓN DEL PREDIO  
DE LA UNIDAD EXPERIMENTAL PUERTO PEÑASCO,  
DEL DICTUS, DEL SERVICIO A QUE SE  
ENCONTRABA DESTINADO

INDICE

1. ANTECEDENTES
2. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO
  - 2.1 Ubicación y características
  - 2.2 Breve reseña histórica de la actividad académica
3. RAZONES PARA PROPONER LA DESINCORPORACIÓN
4. POSIBLES DESTINOS DEL PREDIO UNA VEZ DESINCORPORADO,  
EN SU CASO.
  - 4.1 Análisis de mercado de terrenos
  - 4.2 Avalúo
5. ESTUDIO TÉCNICO JURÍDICO

## PROPUESTA DE DESINCORPORACIÓN DEL PREDIO DE LA UNIDAD EXPERIMENTAL PUERTO PEÑASCO, DEL DICTUS, DEL SERVICIO A QUE SE ENCONTRABA DESTINADO

La presente propuesta surge como una iniciativa enmarcada en una política general de uso de los bienes inmuebles y el patrimonio institucional y como resultado de diversos estudios encomendados por la H. Junta Universitaria y la Rectoría de la Universidad, para dar solución a la situación de abandono y ausencia de actividad académica en dicho predio, con la búsqueda de alternativas que permitan utilizar óptimamente este recurso del patrimonio universitario y/o, en su caso, evitar gastos injustificados de mantenimiento y vigilancia.

### 1. ANTECEDENTES

- 1.1. La Junta Universitaria, de acuerdo con las facultades y competencias que establece la Ley 4 Orgánica de la Universidad de Sonora, en la sesión número 65, celebrada el 29 de mayo de 2004, tomó el acuerdo siguiente:

“solicitar un informe detallado sobre la situación de todos los bienes inmuebles propiedad de la Universidad de Sonora y que se presente una propuesta que ayude a definir criterios para el uso y destino de dichos bienes”.

Dicha tarea fue encomendada al C. P. Ricardo Efrén Valdez Espinoza, Tesorero General de la Universidad, quien, reunida la información pertinente, fue informando lo conducente a la Junta Universitaria, como se especifica más adelante en este mismo escrito.

- 1.2. En la sesión número 73, celebrada el 25 de noviembre de 2005, la Junta Universitaria llegó al acuerdo siguiente:

“integrar una comisión que deberá presentar al pleno las propuestas, opciones y opiniones relacionadas con los bienes inmuebles propiedad de la Universidad de Sonora, con la finalidad de que este órgano colegiado tenga elementos suficientes para recomendar el uso y destino de dichos bienes”.

Dicha comisión quedó integrada por la M.C. María Virginia Fernández Ramírez, el Ing. Jorge Gómez del Campo Laborín, el Lic. Max Gutiérrez Cóhen, el Dr. Humberto Muñoz García, la Lic. Norma Yolanda Ruiz Figueroa, el Mtro. Jorge Sáenz Félix, quien fue sustituido por el L.A.E. Jesús Contreras Ayala, y como coordinadora de los trabajos de esta comisión, la Dra. Ofelia Rouzaud Sáñez.

- 1.3. La Comisión de Bienes integrada se reunió en cuatro ocasiones con los C.P. Guadalupe Sánchez Soto y Ricardo Efrén Valdez Espinoza, Contralora General y Tesorero General, respectivamente, acompañados en algunas de las reuniones por el Auditor Interno, C.P. Carlos Armando Yocupicio Castro y la Lic. Yolanda Luna, adscrita a la Tesorería, quienes informaron que la Universidad de Sonora tiene 44 bienes inmuebles, de los cuales 22 están destinados a la función educativa y por lo tanto son de índole inembargable, imprescriptible, inalienable y no sujetos a gravamen alguno. Los 22 bienes restantes son de dominio privado y sujetos a las disposiciones del derecho común.  
De los bienes destinados a función educativa, 9 se encuentran en gestión (6 en Hermosillo y 3 foráneos) y 13 resueltos (6 en Hermosillo y 7 foráneos).
- 1.4. En reunión con el Tesorero General, la Contralora General y la Lic. Luna, éstos informaron también que entre los 13 bienes resueltos que se citan está el inmueble de aproximadamente 20 hectáreas de la Unidad Experimental Puerto Peñasco, del Dictus, en el que a la fecha cesó toda actividad académica, por lo que es necesario determinar el destino de ese predio, en virtud de que está ubicado en una zona dedicada a desarrollo turístico y habitacional y que incluso la Universidad ha recibido 12 propuestas para adquirir el inmueble, que fluctúan desde 13 hasta 25 millones de dólares.
- 1.5. La Comisión de Bienes, en su informe al pleno de la Junta en la sesión del 18 de febrero de 2006, en relación a este predio, recomendó "buscar la asesoría de expertos en comercialización y oportunidad de negocios inmobiliarios", con ciertas características, entre las cuales está que brinden un servicio con estándares internacionales y su opinión sea objetiva y sin conflicto de interés. Además, consideró "que una vez obtenida la asesoría en las áreas mencionadas, la Universidad de Sonora contará con mayores elementos de juicio para determinar lo que mejor convenga a las finalidades de la institución en relación con el inmueble aludido".
- 1.6. En la misma sesión 74 del 18 de febrero de 2006, la Junta Universitaria tomó los siguientes acuerdos:
  - 74.4 "solicitar la opinión del Consejo Jurídico para determinar si existe un problema de interpretación jurídica respecto a la situación de dominio del bien inmueble de 20 hectáreas, propiedad de la Universidad de Sonora, ubicado en la ciudad de Puerto Peñasco, Sonora, con relación a lo establecido en el artículo 9 de la Ley Número 4 Orgánica de la Universidad de Sonora y que amerite un acuerdo de la Junta Universitaria y del Colegio Académico, para la desincorporación de dicho inmueble.

- 74.5 "solicitar al Dr. Pedro Ortega Romero, Rector de la Universidad de Sonora, que presente a la Junta Universitaria la información necesaria y suficiente sobre la situación del bien inmueble citado, que incluya actualización de avalúos y un análisis de la situación actual del mercado inmobiliario y perspectivas de oportunidad de negocios de esa localidad".
- 74.6 "si se considera necesario, convocar a sesión extraordinaria de la Junta Universitaria para analizar los resultados de la interpretación del Consejo Jurídico y revisar la información solicitada al Rector, para revisar la posibilidad de emitir un acuerdo sobre ese punto".
- 74.7 "en caso de que, con base en la interpretación que se haga por el órgano colegiado y en la información referida en los puntos anteriores, se opte por la desincorporación y enajenación del bien antes citado, los recursos que se generen por este concepto no podrán ser utilizados para el gasto corriente de la Universidad".
- 1.7. Por encargo del Rector de la Universidad, una Comisión de Investigadores integrada por el Ingeniero Químico Manuel Balcázar Meza, ex rector de la Unison y que fue becario pasante en la UEP; el Ingeniero Químico Manuel Puebla Peralta, Director del CICTUS cuando se creó la UEP; y el Dr. Carlos E. Peña, Coordinador del CICTUS durante la creación de la UEP y actualmente Jefe del DICTUS, presentó un informe que contiene una breve reseña histórica que se incluye en el apartado 2.2 de este mismo documento y 9 conclusiones que también se incluyen en este escrito en el apartado 3.1 y que en resumen establecen que ya no existe en el predio actividad académica y la Comisión de Investigadores se pronuncia a favor de su venta para utilizar el producto de la enajenación en apoyar la investigación, preferentemente en la Unidad Experimental Kino.
- 1.8. En trabajos previos a la sesión 75 de la Junta Universitaria realizada el 26 de mayo de 2006, la Comisión de Bienes analizó la documentación existente sobre el caso, entre la que destacan los siguientes elementos:
- Informe de la Comisión de Investigadores a que se refiere el punto anterior.
  - Documento de Análisis de Mercado de terrenos de Puerto Peñasco, cuyas conclusiones se resumen en el apartado 4.2 de esta propuesta.
  - Avalúo realizado por la empresa RIMMSA Construcciones y Avalúos, que se anexa en esta propuesta y cuyo resultado se presenta en el mismo punto 4.2.
  - Documentos que contienen elementos jurídicos técnicos sobre la situación legal y posible desincorporación del predio, emitidos por el Abogado General y el Consejo Jurídico, que se resumen asimismo en el apartado 5 del presente escrito.

- 1.9. El informe de la Comisión de Bienes ante el pleno de la Junta Universitaria en esa sesión 75 concluye con algunas consideraciones, entre las que destacan:
- Se tienen los elementos para afirmar que, a juicio del Consejo Jurídico, es viable y resulta procedente la desincorporación del inmueble.
  - Considera importante que en caso de darse el acuerdo de desincorporación, vaya acompañado de un proyecto que precise el destino genérico de los recursos, o bien, que éstos se destinen al cumplimiento de los objetivos que en posterior sesión determine la Junta Universitaria, acorde al Plan de Desarrollo Institucional.
  - En la misma sesión se menciona que, en caso de que se decida la venta, el producto se puede dedicar a un fondo patrimonial que permita tener recursos para: a. Fondo contingente, b. Fondo para retiro, c. Apoyo a investigación, y d. Apoyo a Unidades Foráneas.

## 2. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO

### 2.1 UBICACIÓN

Se trata de un terreno urbano identificado como Fracc. 5 del Fraccionamiento Las Conchas, colindando al sur con el Mar de Cortez, Bahía de San Jorge, en una extensión de 509.20 m de playa frente al mar, en el kilómetro 1 en la entrada a Puerto Peñasco. Su extensión es de casi 20 hectáreas (199, 177. 650 m<sup>2</sup>).

En la fecha de la donación el terrero estaba alejado de la mancha urbana de Puerto Peñasco, pero en la actualidad forma parte del casco de la ciudad y está rodeado por terrenos destinados a desarrollo turístico.

### 2.2 BREVE RESEÑA HISTÓRICA DE LA ACTIVIDAD ACADÉMICA

A continuación se transcribe parte del informe de la Comisión de Investigadores que estudió la situación del predio, en la parte que presenta una breve reseña de la actividad académica de la Unidad Experimental Peñasco:

“La Unidad Experimental Peñasco (UEP) se formó inmediatamente después de la creación del CICTUS en 1963. Se creó esta unidad a propuesta de personas residentes y autoridades de Puerto Peñasco. Los promotores principales fueron los socios de la empresa inmobiliaria “Las Conchas”, en ese tiempo en formación. El interés principal de ellos era la publicidad, y por ende la plusvalía que se pudiera generar en los Estados Unidos para esa área de Puerto Peñasco cuando la Universidad de Sonora y la Universidad de Arizona trabajaran en investigaciones conjuntas.

Los promotores peñasquenses donaron un terreno a la Unison para que se asentara la UEP. Los propietarios legales de toda el área costera donde posteriormente se desarrolló el fraccionamiento de “Las Conchas” eran los socios mexicanos de la empresa, y según

recordamos, uno de ellos hizo la donación a la Universidad de un terreno de aproximadamente 20 Has. Los socios extranjeros de la empresa eran los principales promotores y estuvieron de acuerdo en la donación.

#### Desarrollo de la UEP.

Inmediatamente se celebró un acuerdo de cooperación entre las dos universidades iniciándose proyectos de Biología Marina con el Colegio de Ciencias Biológicas y de desalación de agua de mar con el Laboratorio de Energía Solar (LES) del Departamento de Física Atmosférica y este fue sin duda el proyecto más importante en esa época y fue la base para el desarrollo de la UEP.

El Gobierno de Sonora apoyó a la UEP con la construcción de un área de laboratorio para trabajar Biología Marina así como Caracterización de Plantas del Desierto y de una casa habitación para los investigadores de la Unison.

El Laboratorio de Biología Marina sirvió para que se iniciara en el CICTUS el trabajo en esta área del conocimiento y también fue sede de los cursos de campo de los estudiantes graduados de la U de A. Posteriormente, un residente de Guaymas donó a la Unison una embarcación que fue ampliamente utilizada por ambas universidades.

El proyecto de desalación de agua de mar recibió financiamiento del gobierno de Estados Unidos y por esa razón la totalidad de los fondos se canalizaron a través de la universidad americana.

En el transcurso de la investigación se utilizó el calor de desecho de un generador diesel-eléctrico como fuente de energía alterna a la captación de energía solar para calentar el agua durante la desalación.

El LES se transformó en Laboratorio de Investigación sobre el Medio Ambiente (ERL) y se inició la investigación sobre agricultura en ambiente controlado. Posteriormente, ambas universidades obtuvieron financiamiento de la Fundación Rockefeller para desarrollar el cultivo en invernadero usando agua de mar para el control de la temperatura dentro de los invernaderos. En esta fase de la operación de la UEP, varios estudiantes y académicos de la Escuela de Agricultura y Ganadería de nuestra universidad participaron en esa investigación.

Los invernaderos de la UEP se utilizaron para entrenar personal de los Emiratos Árabes Unidos cuando estos países tuvieron que producir sus propios alimentos frescos debido a la guerra en Líbano.

En este tiempo la UEP ya estaba trabajando en el estudio de la producción coordinada de tres satisfactores básicos de una comunidad desértica costera que son energía eléctrica, agua potable y producción de alimentos (frutas y hortalizas) teniendo al mar como la única fuente de agua.

Se procedió a investigar sobre la producción de alimentos mediante el cultivo de especies marinas y se decidió trabajar en el cultivo de camarón, aunque este no fuera un alimento de bajo costo, sin embargo era más probable que se llegara a una producción comercialmente viable en un lapso más corto. Se trabajó con la asesoría del Laboratorio de Pesquerías de Galveston. Se envió personal de la Unison a esa instalación para su entrenamiento. El trabajo que se realizó en la UEP fue muy importante a nivel mundial ya que se logró por primera vez tener el ciclo completo de vida del camarón en cautiverio. La tecnología que se desarrolló en Peñasco es la base del cultivo comercial de camarón que se realiza actualmente.

Posteriormente la Universidad de Arizona, con intereses comerciales expresos, se salió de la UEP para promover granjas comerciales de camaronicultura intensiva en Hawai con el apoyo de uno de los patrocinadores del proyecto, Coca Cola Export. Por otro lado la Universidad de Sonora inició el desarrollo de la Unidad Experimental Kino. Estos dos acontecimientos son el inicio de la decadencia de la UEP.

Las actividades de investigación han decrecido considerablemente al grado tal que actualmente las instalaciones están prácticamente en ruinas. Solo quedan dos investigadores trabajando en ellas, que se han quedado fuera del programa de mejoramiento académico del DICTUS, y están solicitando se les concedan las becas a que tienen derecho para terminar su formación académica. El personal de apoyo, que era el adecuado cuando se tenía gran actividad, se ha ido disminuyendo para ajustarse a la nueva realidad.”

### 3. RAZONES PARA PROPONER LA DESINCORPORACIÓN

3.1 De acuerdo con el informe de la Comisión de investigadores integrada por el Ing. Manuel Balcázar, el Ing. Manuel Puebla y el Dr. Carlos Enrique Feña, las actividades de investigación en la Unidad Experimental Peñasco (UEP) se encuentran a la fecha canceladas y sin posibilidad de que se reinicien, dado que desde el punto de vista académico y práctico (en lo relativo a costos de traslado, principalmente) es más conveniente trabajar la investigación en ciencias marinas en la Unidad Experimental Kino.

A continuación se transcriben las conclusiones a que llegó la Comisión de Investigadores citada, por considerarlas cruciales para el caso en estudio:

#### “Conclusiones:

1. La investigación sobre desalación de agua de mar utilizando la captación de energía solar, que se menciona en el acta de donación del terreno de parte de “Las Conchas” como una de las actividades que se debería realizar en el terreno donado, se realizó hasta su conclusión y nunca fue la actividad única.
2. Fueron mayores, en tiempo y actividades desempeñadas, las investigaciones sobre la producción de alimentos usando agua de mar, tanto el cultivo agrícola en invernaderos como el cultivo intensivo de camarón.
3. La disminución de la disponibilidad de fondos para trabajar en investigación en la UEP ha producido un deterioro considerable en las instalaciones. Hace varios años pasó un ciclón por Peñasco y produjo daños considerables en la UEP y no se han reparado.
4. El personal académico adscrito a la UEP ha ido trasladándose a Hermosillo, ya sólo quedan dos que se van a ir a obtener su doctorado y desean reintegrarse a trabajar en Hermosillo-Kino.
5. El cambio de actividades en el DICTUS producidos por el incremento en la docencia a nivel licenciatura y posgrado requieren de la residencia de sus académicos en Hermosillo-Kino.
6. Debido a lo anterior es claro que es más conveniente, desde el punto de vista académico y de costos, trabajar la investigación en ciencias marinas en Kino siempre y cuando se refuercen las capacidades de esta última unidad. Esto es evidente si solo comparamos el tiempo y costo de trasladarse a Kino (1 hora)

comparado con Peñasco (7 horas), a Kino se puede ir y volver en el mismo día disminuyendo los costos por viáticos.

7. Los terrenos de la UEP, que en un principio estaban alejados de la mancha urbana de Puerto Peñasco con un valor muy bajo, ahora se encuentran formando parte del casco de la ciudad, son una extensión considerable, 20 Has. prácticamente abandonada. El valor comercial de estos terrenos está entre los 20 y 50 millones de dólares dependiendo a quien se le pregunte.
8. Puede considerarse el cierre de la UEP en la forma que se conoce ahora, negociar con la ciudad de Puerto Peñasco y/o el Gobierno de Sonora para crear, en un futuro, una unidad de enseñanza de la Unison en Peñasco y enajenar el predio que actualmente se tiene.
9. Los recursos derivados de la venta deberían usarse para mejorar las instalaciones en Kino, formar un fideicomiso para el apoyo de la investigación del DICTUS, posiblemente en las mismas áreas que se han trabajado en la UEP y se consideraría la atención a las áreas enunciadas en la donación para continuar cumpliendo con las especificaciones y espíritu de la misma.”

(Se incluye copia del informe de dicha Comisión en el Anexo I).

La misma conclusión se desprende del oficio de fecha 8 de agosto de 2006 turnado por el Jefe del Departamento de investigaciones Científicas y Tecnológicas (DICTUS) al Rector, donde establece que la UEP ya ha cumplido su cometido y que las tareas de investigación y los respectivos investigadores han sido transferidos a la Unidad Experimental Kino. (Se anexa copia de oficio en Anexo II).

Se reitera tal conclusión al analizar el oficio turnado al Rector por el Q.B. Francisco Javier Parra Vergara, Director de Recursos Humanos de la Universidad, del cual se transcribe a continuación un párrafo que aclara asimismo la situación actual de la Unidad Experimental Peñasco:

“... los trabajos de investigación realizados durante los últimos 10 años han sido prácticamente inexistentes; además, la labor que se realizaba como espacio de prácticas para el posgrado en acuacultura del departamento habían sido trasladados a la Unidad Experimental Kino; finalmente, el convenio que existía con una empresa privada para el uso, vía subarrendamiento, de las instalaciones había concluido desde mediados del año 2005 y el análisis de la solicitud de prórroga indicaba que ésta no resultaba conveniente para la Universidad por razones económicas, ante tal situación se consideró pertinente analizar la conveniencia económica, académica y laboral, del cierre de la mencionada Unidad Experimental Peñasco del Dictus, encontrándose que no existía ningún argumento de peso para mantenerla abierta pero sin función, por lo que se iniciaron los acercamientos hacia los trabajadores y los Sindicatos para la conclusión de labores y cierre definitivo de la mencionada Unidad”.

Más adelante del mismo oficio se informa que no existen ya compromisos laborales en ese espacio y que sólo se mantiene un rol de trabajadores para vigilancia. (Se anexa copia del oficio de referencia en Anexo III).

3.2. Otra razón de peso para desincorporar el predio de su uso como planta piloto es que tal función no es congruente con el Plan de Desarrollo del Municipio de Puerto Peñasco, en el cual se tiene considerada la zona donde se ubica el

predio como destinada a desarrollos turísticos, como se desprende del oficio suscrito por el Ing. Saúl López Arredondo, Director de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología del Ayuntamiento, que en su parte sustancial establece lo siguiente:

**“... sobre el particular le comento que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano y Turístico de esta ciudad de Puerto Peñasco, Sonora, el Uso de suelo es de vivienda vacacional, hotel, media y alta densidad, condominios, marina y servicios turísticos.”**

(Copia del oficio se incluye en el avalúo presentado por la empresa RIMMSA, que se anexa).

#### 4. POSIBLES DESTINOS DEL PREDIO UNA VEZ DESINCORPORADO, EN SU CASO.

4.1. Opciones. En caso de darse acuerdo de desincorporación por parte de la Junta Universitaria y del Colegio Académico conforme establece el artículo 9 de la Ley Número 4 Orgánica de la Universidad, la Institución, a través de sus órganos con facultad para ello, podrían optar por un acuerdo para rentarlo, darlo en comodato, enajenarlo o cambiarlo por otros bienes inmuebles.

4.2. Análisis del mercado de terrenos y Avalúo. De las anteriores opciones, la que desde el inicio del estudio sobre la situación del predio ha sido considerada como posibilidad es la venta o enajenación, previa desincorporación prevista en la ley citada. Por tal razón se incluye este apartado que proporciona datos sobre Análisis del mercado de terrenos y Avalúo del predio.

4.2.1 ANÁLISIS DEL MERCADO DE TERRENOS. En un estudio realizado en marzo del presente año por M.C. Martín Delgado, de la Maestría en Administración de la Universidad, se analiza la situación actual de la oferta y la demanda de terrenos en la zona y el interés de posibles compradores originarios principalmente de Estados Unidos, concluyendo lo siguiente:

**“En resumen, dado que los precios de los condominios tenderán a estabilizarse por la sobreoferta que habrá en los próximos 3 años y por los precios de mercado en los destinos de playa, se estima que los precios de los terrenos en Puerto Peñasco están llegando al máximo precio posible que el mercado puede pagar y por lo mismo se recomienda que la venta del terreno del Dictus se realice este año.**

Los promotores entrevistados opinan que es el momento de vender los terrenos o cambiarlos por otras localizaciones fuera de la zona de desarrollo actual.” (Se incluye copia del estudio en el Anexo IV).

4.2.2 AVALÚO. Por encargo del tesorero general de la Universidad, la empresa RIMMSA Construcciones y Avalúos realizó un avalúo por método de homologación, es decir, por comparación y estudio del mercado inmobiliario de tres comparables.

El Ing. Evaluador Miguel Ríos Martínez, de la empresa RIMMSA e integrante del Colegio de Valuadores de Sonora. Acompañado de su asociado, el Ing.

Gilberto Barceló González, explicó el método utilizado ante la Comisión de Bienes de la Junta Universitaria, así como el resultado del avalúo, del cual se desprende la siguiente información:

“... el terreno tiene vocación de desarrollo turístico, que la Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología (SIUE) desde 1999 lo define como área de equipamiento y que no tiene restricciones para uso de suelo.”

“... (el terreno) está integrado a la mancha urbana, con acceso a servicios de agua potable, alcantarillado, electricidad y vialidad. La playa es menos accidentada en la bajamar comparando con la de Sandy Beach. Es el único terreno totalmente disponible con un tamaño adecuado para desarrollos hoteleros o de vivienda y está limpio desde el punto de vista legal...”

“El método de avalúo fue el de homologación, es decir, por comparación y estudio del mercado inmobiliario de tres comparables (Fraccionamiento Las Conchas, Sandy Beach y Oriente-Centro). El valor comercial del inmueble al 9 de mayo de 2006 fue de: 43'693,000 dólares, con un valor unitario medio del terreno de 219.37 dólares por metro cuadrado.”

(El avalúo citado se presenta en el Anexo V).

## 5. ESTUDIO TÉCNICO JURÍDICO

Para su estudio jurídico, el caso fue turnado al Abogado General de la Universidad, Lic. Rubén Lizárraga Méndez, y por su conducto se solicitó también la opinión del Consejo Jurídico de la Universidad.

De tales estudios se cuenta con varios documentos que fundamentan la opinión legal de esas instancias. A continuación se presentan las principales conclusiones, derivadas de la opinión legal del Abogado General expresa en oficio de 6 de enero de 2006 dirigido al Rector, así como de la opinión legal del Consejo Jurídico, integrado por el mismo Abogado General y por los distinguidos abogados Germán Tapia Gámez, Alejandro Romero Meneses y Marco Antonio Encinas Cajigas, turnada a su vez al Rector en oficio de mayo 12 del mismo año.

- La propiedad fue donada por el Sr. Jesús Quintero Reyes, mediante Escritura Pública No. 9032, pasada ante la Fe del Notario Público No. 11 de Hermosillo, Sonora, Lic. Carlos Cabrera Muñoz y quedó inscrita el día 20 de enero de 1966, bajo el número 6019 de la Sección 1, Volumen XIX, del Registro Público de la Propiedad y Comercio de Caborca, Sonora.
- La donación se efectuó: “a efecto de que dicho terreno se destine para la construcción de una planta piloto que, a base de un procedimiento de energía solar, potabilice el agua salada, así como para que se establezcan dentro de dicho terreno todas las instalaciones accesorias a dicha planta piloto y que sean necesarias a juicio de la citada Universidad de Sonora”. (Trascripción del objeto asentado en la Escritura).
- La desalación de agua de mar utilizando la captación de energía solar se realizó, mas nunca fue la actividad única, sobresaliendo las investigaciones sobre la producción de alimentos utilizando el agua de mar, tanto el cultivo agrícola en invernaderos, como el cultivo del camarón.
- A la fecha es nula la actividad de investigación en dicha propiedad, encontrándonos en la posibilidad de que tal inmueble sea desincorporado del servicio o actividad académica mediante el procedimiento que establece

el artículo 9º de la Ley Orgánica de la Universidad de Sonora, con acuerdos de la Junta Universitaria y del Colegio Académico aprobados por las dos terceras partes, cuando menos, de la totalidad de los miembros de cada organismo, caso en el cual dicho bien quedaría desincorporado y sujeto a las disposiciones del derecho común y con esto podría dársele el destino que considere adecuado la Universidad, como sería venderlo, rentarlo o cualquier otra actividad que decidiera la Universidad.

- La determinación de desincorporar dicho bien inmueble no afectaría la propiedad originada en la donación, dado que en la Escritura de Donación no se precisa que un uso distinto para el fin para el que fue donado sea causal de rescisión de la donación.
- Con independencia de lo anterior, tampoco podría darse a estas fechas una reversión de la donación, dado que el objeto original de planta piloto para desalación de agua de mar se realizó sólo en un lapso corto para dedicar el predio a otras actividades de investigación, lo cual fue público y con conocimiento del donante, el cual tuvo la oportunidad de cuestionar el uso diverso a partir de que tuvo conocimiento de tal circunstancia. Además, se considera que tal posibilidad ha prescrito, toda vez que el artículo 1330 del Código Civil para el estado de Sonora establece que fuera de los casos de excepción se necesita un lapso de 10 años, contados desde que una obligación pudo exigirse o un derecho ejercitarse, para que se extinga la obligación o el derecho, cuando uno u otro no se hagan valer.
- Con independencia de lo anterior, actualmente la posibilidad de utilizar el predio para una planta piloto o actividad similar se encuentra en contraposición con el Uso del Suelo y determinaciones obligatorias para el desarrollo de esa zona.
- Por último, es de resaltar el hecho de que, siendo propiedad de la Universidad de Sonora, ésta tiene todos los derechos inherentes que conlleva ser propietario y ninguna limitación sobre tal derecho sería válida, tal como lo han resuelto Tribunales Federales sobre legislaciones idénticas a la del Estado de Sonora.

(Se incluyen copias de las opiniones legales descritas en el Anexo VI).

En las condiciones antes descritas, tanto la opinión del Abogado General como la del Consejo Jurídico son en el sentido de que el terreno puede desincorporarse en los términos del artículo 9º de la Ley Orgánica de la Universidad de Sonora.