



Briefing Ejecutivo para el Sector Privado y Jurídico: Obtención de agua para desarrollos inmobiliarios bajo la Ley General de Aguas y la reforma a la Ley de Aguas Nacionales

Mayo de 2026

Este documento contiene información propietaria de Iadvice4all – División de Regulación Hídrica. Su reproducción o distribución queda estrictamente prohibida sin autorización expresa por escrito del titular.

I. Planteamiento

La expedición de la Ley General de Aguas y la reforma a la Ley de Aguas Nacionales, publicadas el 11 de diciembre de 2025, modifican sustancialmente la forma en que los desarrolladores inmobiliarios pueden estructurar jurídicamente el suministro de agua para nuevos proyectos. El cambio central es que el agua deja de operar como un derecho susceptible de circulación privada ordinaria y pasa a sujetarse a un régimen de disponibilidad, reasignación pública, prioridad del derecho humano al agua y control institucional por la autoridad hídrica.

La consecuencia práctica es relevante: la vía tradicional de adquirir derechos de agua de un particular para después transmitirlos, modificarlos o incorporarlos al proyecto inmobiliario queda severamente limitada. Conforme al artículo 22 de la Ley de Aguas Nacionales reformada, “*los derechos amparados en las concesiones y asignaciones no serán objeto de transmisión*”, y los derechos preferentes sólo podrán reasignarse en los supuestos expresamente previstos por la propia ley.

II. Conclusión ejecutiva

Los desarrolladores inmobiliarios ya no deben partir de la lógica de “*comprar derechos de agua*”, sino de construir una estrategia de factibilidad hídrica integral. Esa estrategia debe descansar, principalmente, en la prestación del servicio público de agua potable por el municipio u organismo operador, en la suficiencia real de la asignación correspondiente, en la infraestructura necesaria para atender el desarrollo, y en medidas técnicas de reducción de demanda, captación pluvial, tratamiento y reúso.

En términos prácticos, las rutas viables son las siguientes:

1. Factibilidad de servicio a través del organismo operador municipal o estatal.



2. Inversión en infraestructura hidráulica mediante convenio con el municipio u organismo operador.
3. Reasignación de volúmenes a través del Fondo de Reserva de Aguas Nacionales, cuando proceda.
4. Solicitud directa de concesión o asignación, únicamente si existe disponibilidad y si el uso es jurídicamente procedente.
5. Complemento técnico mediante captación pluvial, tratamiento, reúso e infraestructura de eficiencia hídrica.

La premisa estratégica es clara: el agua deja de ser un activo privado transferible y se convierte en una condición pública de viabilidad del desarrollo.

III. Marco normativo aplicable

El punto de partida constitucional es el artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que reconoce el derecho humano al acceso, disposición y saneamiento de agua para consumo personal y doméstico, en forma suficiente, salubre, aceptable y asequible. La Ley General de Aguas se expide precisamente como ley reglamentaria de ese derecho humano, conforme a su artículo 1, que establece las bases, apoyos y modalidades para el acceso y uso equitativo y sustentable de los recursos hídricos.

En materia municipal, el artículo 115 fracción III inciso a) constitucional, atribuye a los municipios los servicios públicos de agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de aguas residuales¹. Esa lógica se desarrolla en la Ley General de Aguas, cuyo artículo 28 establece que corresponde a los municipios garantizar la prestación de dichos servicios públicos, darles prioridad presupuestal y expedir las disposiciones administrativas necesarias para su adecuada prestación.

La Ley General de Aguas también identifica como sujetos obligados a garantizar el derecho humano al agua a la Comisión Nacional del Agua, los Consejos de Cuenca y los

¹ Existen excepciones, como ocurre en el Estado de Querétaro, donde los servicios de agua son prestados por el Estado. Lo anterior deriva del artículo Tercero Transitorio del Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de diciembre de 1999, mediante el cual se instruyó la transferencia de los organismos operadores estatales a los municipios, otorgándose un plazo para que los estados justificaran ante el Congreso local las razones por las cuales dicha transferencia podría resultar perjudicial para la población, y en el que se estableció que mientras no sucediera cualquiera de los supuestos de ese dispositivo los servicios se seguirán prestando en los términos y condiciones vigentes al momento de la reforma. https://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=4958409&fecha=23/12/1999#gsc.tab=0



organismos de las entidades federativas y municipios que prestan el servicio de agua y alcantarillado. Esto se desprende de su artículo 22.

Por su parte, la Ley de Aguas Nacionales mantiene el régimen de títulos para la explotación, uso o aprovechamiento de aguas nacionales. Su artículo 20 dispone que, tratándose de servicios de agua con carácter público urbano o doméstico, la explotación, uso o aprovechamiento de aguas nacionales se realizará mediante asignación otorgada a municipios, estados o la Ciudad de México. En el mismo sentido, el artículo 44 de la Ley de Aguas Nacionales establece que la explotación, uso o aprovechamiento de aguas nacionales superficiales o del subsuelo por sistemas estatales o municipales de agua potable y alcantarillado se efectuará mediante asignación.

IV. Cambio estructural: desaparición de la cesión privada ordinaria

El artículo 22 de la Ley de Aguas Nacionales reformada es el punto crítico para el sector inmobiliario. La norma establece que el otorgamiento de concesiones y asignaciones debe tomar en cuenta la disponibilidad media anual, los derechos inscritos en el Registro Público Nacional del Agua, la reglamentación de la cuenca, las normas de control de extracción, así como vedas, reservas y zonas reglamentadas. Inmediatamente después, dispone que los derechos amparados en concesiones y asignaciones no serán objeto de transmisión.

Esto elimina, como ruta ordinaria, la operación consistente en adquirir de un particular derechos de agua y trasladarlos al proyecto inmobiliario. La propia Ley de Aguas Nacionales conserva únicamente supuestos de reasignación, no de transmisión libre: transmisión de dominio de una propiedad asociada a un título, fusión o escisión de sociedades civiles o mercantiles, y derechos sucesorios. En esos casos, el artículo 37 BIS 1 prevé un procedimiento expedito de reasignación, con emisión de nuevo título que conserva el mismo volumen, uso y plazo remanente.

En consecuencia, si un desarrollador adquiere un inmueble que ya tiene un título asociado, podrá intentar una reasignación en los términos del artículo 37 BIS 1; pero esa vía no sirve, por sí sola, para transformar libremente agua agrícola, industrial o de otro uso en agua para un desarrollo habitacional. La regla es conservar volumen, uso y plazo remanente.

V. Ruta principal: factibilidad a través del organismo operador

Para desarrollos habitacionales, la ruta jurídicamente más sólida será obtener la factibilidad de servicio a través del organismo operador de agua o de la autoridad



municipal competente. La razón es que el agua destinada al consumo personal y doméstico debe canalizarse mediante el servicio público de agua potable, cuya titularidad institucional corresponde al municipio y cuya fuente jurídica ordinaria es la asignación de aguas nacionales.

La Ley General de Aguas, en su artículo 44, define a los organismos operadores como entes con personalidad jurídica propia cuyo objeto es la prestación de servicios de agua potable, alcantarillado, tratamiento y disposición de aguas residuales. La prestación comprende extracción, potabilización, almacenaje, conducción, distribución, medición, drenaje sanitario, drenaje pluvial, facturación y cobro.

Por tanto, el desarrollador no necesariamente debe obtener un título de concesión propio para el uso habitacional. Lo que debe acreditar es que el organismo operador cuenta, o contará, con fuente, volumen, infraestructura y capacidad operativa para prestar el servicio al desarrollo. Esto puede requerir convenios de inversión, obras de cabeza, líneas de conducción, tanques, infraestructura de potabilización, drenaje, tratamiento y reúso.

VI. Segunda ruta: convenios de infraestructura e inversión hídrica

La nueva lógica obliga a que la factibilidad no se limite a una constancia administrativa. Debe estar respaldada por una solución técnica y financiera. La Ley de Aguas Nacionales permite la coordinación para infraestructura hidráulica; por ejemplo, el artículo 46 prevé que la autoridad del agua podrá realizar obras de captación, almacenamiento, conducción y otras, previa celebración de acuerdos o convenios con gobiernos estatales y, a través de éstos, con municipios, con participación de fondos e inversiones y recuperación de inversión.

En el contexto inmobiliario, esto abre una vía contractual: el desarrollador puede financiar, construir o aportar infraestructura al organismo operador, pero el derecho de agua y la prestación del servicio deben mantenerse dentro del régimen público correspondiente. La infraestructura puede ser privada en su origen financiero, pero la gestión del volumen y del servicio debe alinearse con la asignación pública, la factibilidad emitida y los instrumentos municipales aplicables.

VII. Tercera ruta: reasignación por Fondo de Reserva de Aguas Nacionales

La reforma crea el Fondo de Reserva de Aguas Nacionales en el artículo 37 BIS de la Ley de Aguas Nacionales. Dicho fondo se integra, entre otros, con volúmenes provenientes de la extinción de títulos, cesiones de volúmenes en favor de la autoridad



y volúmenes vinculados a derechos preferentes. Los volúmenes ingresados al fondo no se consideran para el cálculo de disponibilidad.

El artículo 37 BIS 2 establece que, en la reasignación de volúmenes, la autoridad debe privilegiar los usos que beneficien al derecho humano al agua, la seguridad alimentaria y el desarrollo nacional, y que la reasignación debe someterse al análisis y autorización del Comité del Fondo de Reserva de Aguas Nacionales.

El proyecto de Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales² confirma esta orientación: prevé procedimientos de reasignación expeditos y ordinarios, requisitos documentales, dictamen de factibilidad, análisis del Comité y la regla de que la reasignación ordinaria sólo sería procedente en el mismo acuífero o cuenca de donde proviene el volumen. También prevé la procedencia de cesión de volúmenes en conjunto con infraestructura, pero dentro de un procedimiento regulado y no como compraventa privada simple.

Esta vía puede ser relevante para desarrollos inmobiliarios si el volumen se canaliza a un uso vinculado al derecho humano al agua o al desarrollo nacional. Sin embargo, el cauce más defendible será que el volumen reasignado fortalezca al organismo operador o al sistema público que atenderá el desarrollo, no que se convierta en un derecho privado autónomo del desarrollador.

VIII. Cuarta ruta: solicitud directa de concesión o asignación

La solicitud directa de concesión puede subsistir para ciertos usos no estrictamente domésticos del proyecto, como usos comerciales, servicios, amenidades, riego, procesos específicos o infraestructura complementaria, siempre que exista disponibilidad y el uso sea compatible con la normatividad aplicable.

No obstante, la Ley de Aguas Nacionales impone un estándar técnico más exigente. El artículo 21 exige que la solicitud precise el uso que se dará al agua y el proyecto de obras para extracción y aprovechamiento, así como las obras para descarga, tratamiento de aguas residuales, procesos y medidas para reúso y restauración del recurso hídrico. Además, el artículo 22 condiciona el otorgamiento de concesiones o asignaciones a disponibilidad media anual, derechos previamente inscritos, reglamentación de cuenca, vedas, reservas y normas de control de extracción.

² CONAGUA, Subdirección General Jurídica, Proyecto de Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales, mayo de 2026, láminas 4 y 5.



En zonas con estrés hídrico, esta ruta será jurídicamente limitada y administrativamente incierta. La revista de la UNAM³ advierte que no es viable instalar grandes proyectos con alta dependencia de agua en regiones donde el recurso es escaso, y subraya que la planeación regional debe tomar en cuenta disponibilidad, ciclo hidrológico y necesidades ambientales.

IX. Captación pluvial, tratamiento y reúso como componentes obligados de la estrategia

La captación pluvial no sustituye la fuente jurídica principal de suministro, pero se vuelve un elemento indispensable de cumplimiento, mitigación y factibilidad. La Ley General de Aguas regula expresamente los sistemas de captación pluvial en sus artículos 32, 33 y 34. El artículo 34 ordena a las entidades federativas promover la instalación de sistemas de captación pluvial para uso doméstico, conforme a necesidades regionales y sin afectar el ciclo natural hidrológico; también prevé que se fomente su inclusión en códigos de construcción y legislación condominal.

La propia documentación de CONAGUA⁴ sobre armonización normativa destaca que las entidades federativas deberán promover obligaciones en códigos de construcción y legislación condominal para que las edificaciones cuenten con sistemas de captación pluvial con capacidad suficiente para atender necesidades mínimas indispensables de consumo personal y doméstico.

Además, el saneamiento y reúso se vuelven parte central del diseño. La Ley General de Aguas, en sus artículos 17, 18 y 19, ordena contar con sistemas adecuados de saneamiento y promover el incremento progresivo de tratamiento y reutilización de aguas residuales. En la Ley de Aguas Nacionales, el artículo 84 BIS 3 prevé el fomento al reúso de aguas residuales tratadas y no tratadas bajo principios de sustentabilidad, sostenibilidad, protección ambiental y responsabilidad hídrica, mientras que el artículo 84 BIS 4 exige cumplimiento de NOM, normas ambientales, condiciones particulares de descarga y mejores prácticas internacionales.

X. Implicaciones para desarrolladores inmobiliarios

³ Revista UNAM Internacional, núm. 12, mayo de 2026, entrevista “Ante el estrés del ciclo del agua”, Julia Carabias, pp. 210 y ss. La entrevista aborda la necesidad de que la planeación territorial y productiva tome en cuenta la disponibilidad hídrica, el ciclo hidrológico y los límites ambientales de las regiones.

⁴ CONAGUA, Elementos para la armonización normativa en las entidades federativas conforme a la Ley General de Aguas, México, 2026, apartado VII, p. 30; artículo 34 de la Ley General de Aguas.



El análisis hídrico debe realizarse desde la etapa de adquisición del predio. Ya no basta revisar uso de suelo, densidad, factibilidad urbana y licencias. La due diligence debe incorporar, por lo menos, lo siguiente:

1. Disponibilidad media anual del acuífero o cuenca.
2. Existencia de vedas, reservas o zonas reglamentadas.
3. Situación del organismo operador y volumen asignado.
4. Capacidad real de infraestructura de extracción, conducción, potabilización, almacenamiento, drenaje y tratamiento.
5. Necesidad de obras de cabeza o infraestructura complementaria.
6. Viabilidad de captación pluvial y reúso.
7. Costo económico y ambiental de las obras.
8. Riesgo de que la factibilidad sea condicionada, revocada o impugnada.
9. Compatibilidad entre el uso inmobiliario y la prelación del derecho humano al agua.
10. Posibilidad de estructurar convenios de inversión con el municipio u organismo operador.

XI. Riesgos jurídicos

El primer riesgo es adquirir tierra sin agua jurídicamente disponible. El valor del predio puede quedar severamente afectado si la factibilidad hídrica depende de una cesión privada que ya no es procedente.

El segundo riesgo es simular una transmisión privada de derechos de agua. La Ley de Aguas Nacionales prevé como causal de revocación transmitir derechos del título en contravención a la ley, así como proporcionar a terceros el uso total o parcial de aguas concesionadas en contravención al ordenamiento. Esto se desprende del artículo 29 BIS 4 fracciones XI y XV.

El tercer riesgo es obtener factibilidades débiles, condicionadas o sin respaldo técnico. Una factibilidad municipal que no esté soportada en volumen asignado, infraestructura suficiente y capacidad de tratamiento puede generar responsabilidad administrativa, conflicto social, litigios vecinales, clausuras o problemas de entrega de vivienda.

XII. Recomendación operativa

Para nuevos desarrollos inmobiliarios, la estrategia debe estructurarse en tres expedientes paralelos:

1. Expediente jurídico-hídrico.



Debe acreditar disponibilidad, asignación o título aplicable, compatibilidad con la Ley de Aguas Nacionales, ausencia de restricciones insuperables y, en su caso, procedencia de reasignación.

2. Expediente municipal y de organismo operador.

Debe contener factibilidad, convenio de infraestructura, condiciones técnicas de conexión, obligaciones de aportación, obras de cabeza, capacidad de drenaje y tratamiento.

3. Expediente técnico de eficiencia hídrica.

Debe incluir balance de demanda, captación pluvial, tratamiento, reúso, reducción de consumo, redes separadas, infiltración, áreas verdes de bajo consumo y operación futura.

XIII. Organismos operadores privados

El nuevo marco normativo no elimina necesariamente la participación privada en la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado, tratamiento y saneamiento. Sin embargo, sí modifica su naturaleza jurídica y sus márgenes de actuación. Los organismos operadores privados podrán seguir participando cuando la legislación local, el título habilitante o el contrato administrativo correspondiente lo permitan, pero deberán actuar como prestadores de un servicio público esencial sujeto al derecho humano al agua y saneamiento⁵.

En este sentido, la participación privada deberá reconducirse hacia la operación, mantenimiento, medición, tratamiento, reúso e inversión en infraestructura, pero no hacia la adquisición, acumulación o transmisión de derechos de agua entre particulares. La fuente jurídica del agua para uso público urbano o doméstico deberá permanecer vinculada a la asignación pública correspondiente y a la factibilidad emitida por la autoridad u organismo operador competente.

En consecuencia, los operadores privados que actualmente prestan servicios en fraccionamientos, condominios, parques industriales o desarrollos inmobiliarios deberán

⁵ Comisión Nacional del Agua, Elementos para la armonización normativa en las entidades federativas conforme a la Ley General de Aguas, México, 2026, apartado VI, “Regulación de los Organismos Operadores y Sistemas Comunitarios de Agua y Saneamiento”, pp. 24-27. El documento señala que, con independencia del carácter público o privado de los organismos operadores, éstos deberán cumplir con los principios y garantías del derecho humano al agua y saneamiento, así como sujetarse a las reglas de profesionalización, funcionamiento y regulación que establezcan las entidades federativas conforme a la Ley General de Aguas.



revisar la fuente jurídica del volumen que utilizan, el alcance de sus autorizaciones, su régimen tarifario, sus permisos de descarga, sus obligaciones de medición, tratamiento y reúso, así como su compatibilidad con la Ley General de Aguas, la Ley de Aguas Nacionales reformada y la legislación local que se expida en el proceso de armonización normativa.

XIII. Conclusión

El nuevo marco normativo no impide el desarrollo inmobiliario, pero sí cambia el estándar de viabilidad. El desarrollador ya no puede descansar en la adquisición privada de derechos de agua. Debe demostrar que el proyecto puede integrarse a una solución pública, técnica y ambientalmente sostenible.

La nueva pregunta jurídica ya no es: ¿a quién le compro derechos de agua?

La pregunta correcta es: ¿qué autoridad u organismo operador puede prestar el servicio, con qué volumen, con qué infraestructura, bajo qué título y con qué medidas de eficiencia, tratamiento y reúso?

Ese cambio es el centro del nuevo régimen. El agua deja de ser un insumo negociable entre particulares y pasa a ser una condición estructural de autorización, financiamiento y operación del proyecto inmobiliario.