

**TRANSMISIONES  
DE FARMACIAS EN  
ANDALUCÍA**

**2011**



**Consultores**

**Alameda de Colón, nº 34, 17º - 6  
(Junto al Colegio de Farmacéuticos)**

**C.P. 29001 – Málaga**

**Tlfs. 952216 964 – 952 227 951**

**Fax 952 614 646**

**[www.tslconsultores.es](http://www.tslconsultores.es)**

## **Índice**

**I) Introducción.**

**II) Evolución del número de transmisiones de farmacias en Andalucía.**

**III) Evolución del número de transmisiones de farmacias por provincias.**

**IV) Análisis de la situación actual:**

**a) Estancamiento del número de operaciones.  
Causas.**

**b) Incremento de cotitularidades.**

**c) Aumento del uso del aplazamiento de pago.**

**V) Perspectivas a corto-medio plazo.**

**VI) Conclusiones.**

## **I) Introducción**

En septiembre de 2010 publicamos la primera edición del Informe de Transmisiones de Farmacias en Andalucía, en el cual se analizaba cómo habían evolucionado los traspasos de las oficinas de farmacia durante los años 2007, 2008 y 2009.

El anterior informe tuvo una gran acogida, como demuestra el hecho de que fuera publicado tanto en prensa especializada como en prensa generalista, a nivel nacional y local.

En la segunda edición, hemos realizado un análisis de la evolución del mercado de las transmisiones de oficinas de farmacia en la comunidad autónoma andaluza en el periodo 2007-2010.

En este trabajo se estudia la incidencia de la situación económica actual en el mercado de traspasos de farmacias, así como las previsiones a corto-medio plazo para el mismo.

Debe tenerse en cuenta que el año 2010 ha resultado especialmente perjudicial para la oficina de farmacia, no solo ya por la crisis económica que afecta a todos los sectores, sino particularmente por las medidas de ahorro farmacéutico adoptadas por el gobierno

La primera parte del estudio recoge los datos estadísticos de los traspasos de oficinas de farmacia, tanto totales como por provincias, que han sido facilitados a TSL Consultores por las distintas Delegaciones Provinciales de Salud de la comunidad andaluza. A continuación, hemos realizado un análisis de estos datos, de los cuales extraeremos, finalmente, unas conclusiones.

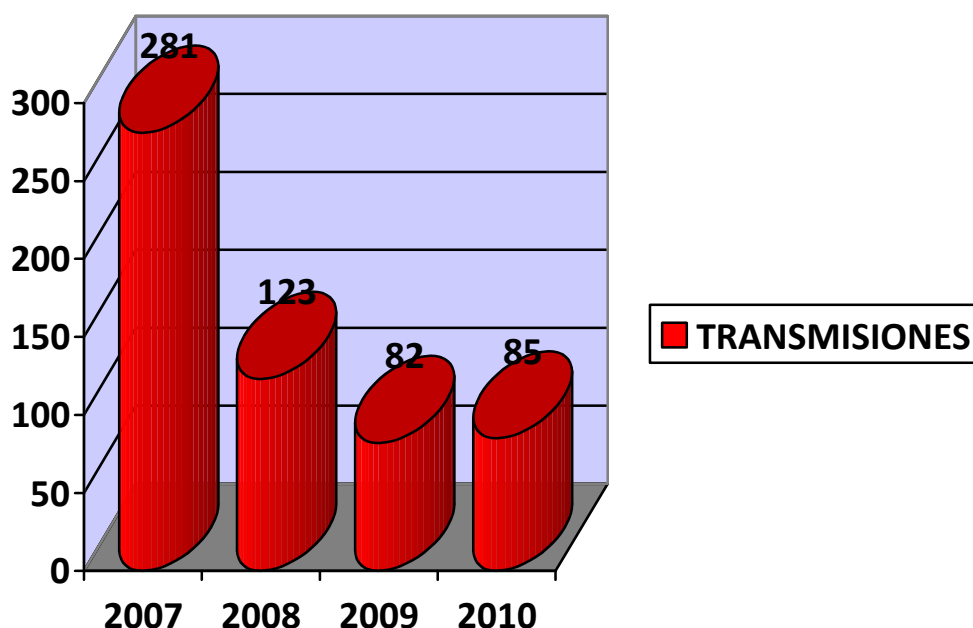
El objetivo final del informe no es otro que ofrecer a los profesionales del sector una visión veraz y actualizada de la situación de este mercado.

En este trabajo han intervenido los departamentos jurídico, fiscal y de compraventa de oficinas de farmacias de TSL Consultores.

## **II) Evolución del nº de transmisiones de farmacias en Andalucía.**

El número total de oficinas de farmacia existentes en Andalucía es de **3.573**.

La evolución del nº de traspasos en la comunidad andaluza en los últimos cuatro años ha sido la siguiente:



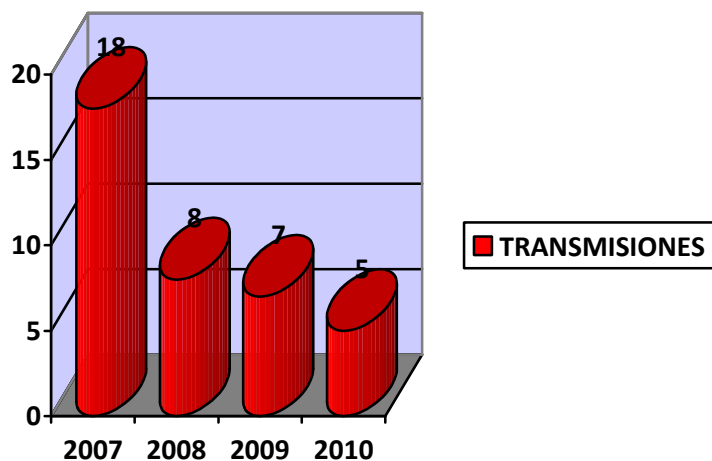
De las 85 transmisiones de farmacia efectuadas en el ejercicio 2010, 59 de ellas corresponden a operaciones de compraventa y 26 a transmisiones por herencia o donación.

## **III) Evolución del nº de transmisiones de farmacias por provincias.**

### **A) Almería**

En la provincia de Almería existen actualmente **280** oficinas de farmacia abiertas al público.

La evolución del nº de traspasos en los últimos cuatro años ha sido la siguiente:

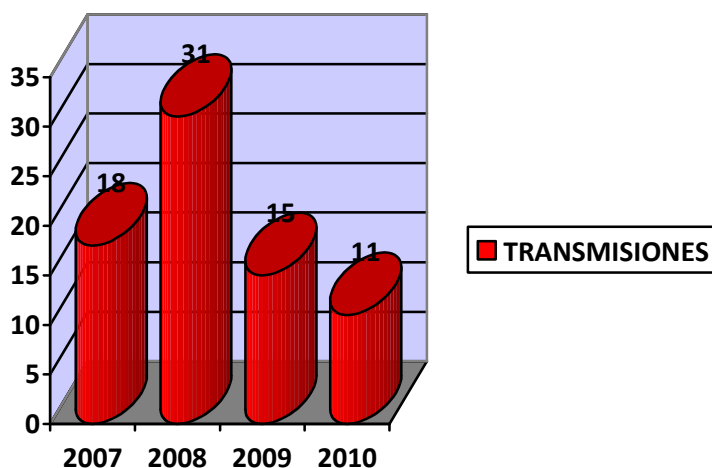


**De las 5 farmacias transmitidas en el año 2010, 3 de ellas corresponden a compraventas, y 2 a transmisión por herencia.**

### **B) Granada**

En la provincia de Granada existen actualmente **502** oficinas de farmacia abiertas al público.

La evolución del nº de traspasos en los últimos cuatro años ha sido la siguiente:

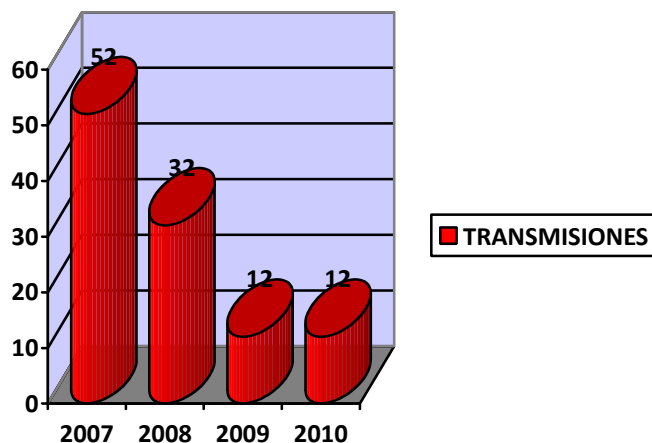


De las 11 farmacias transmitidas en el año 2010, 5 de ellas corresponden a compraventas, 2 a transmisión por herencia, y 4 a donaciones.

### **C) Málaga**

En la provincia de Málaga existen actualmente **618** oficinas de farmacia abiertas al público.

La evolución del nº de traspasos en los últimos cuatro años ha sido la siguiente:

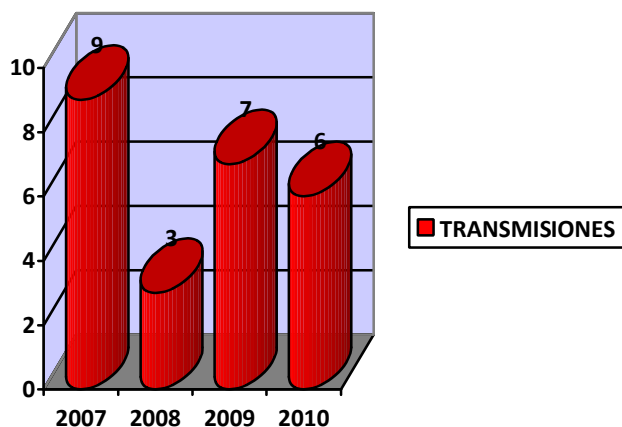


De las 12 farmacias transmitidas en el año 2010, 5 de ellas corresponden a compraventas, y 7 a donaciones o herencias.

### **D) Jaén**

En la provincia de Jaén existen actualmente **292** oficinas de farmacia abiertas al público.

La evolución del nº de traspasos en los últimos cuatro años ha sido la siguiente:

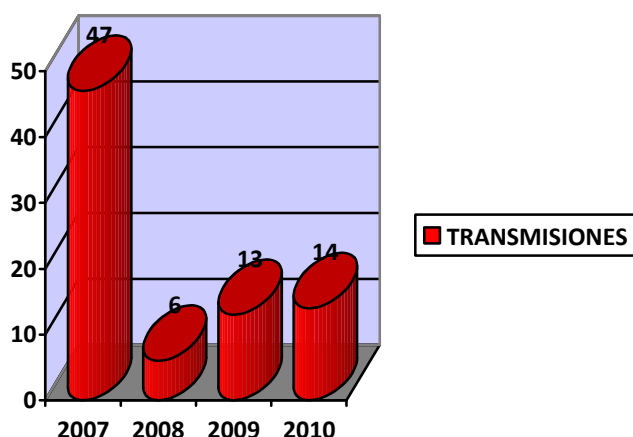


**De las 6 farmacias transmitidas en el año 2010, 3 de ellas corresponden a compraventas, y 3 a donaciones o herencias.**

### **E) Córdoba**

En la provincia de Córdoba existen actualmente **392** oficinas de farmacia abiertas al público.

La evolución del nº de traspasos en los últimos cuatro años ha sido la siguiente:



**De las 14 farmacias transmitidas en el año 2010, 12 de ellas corresponden a compraventas y 2 a donaciones o herencias.**

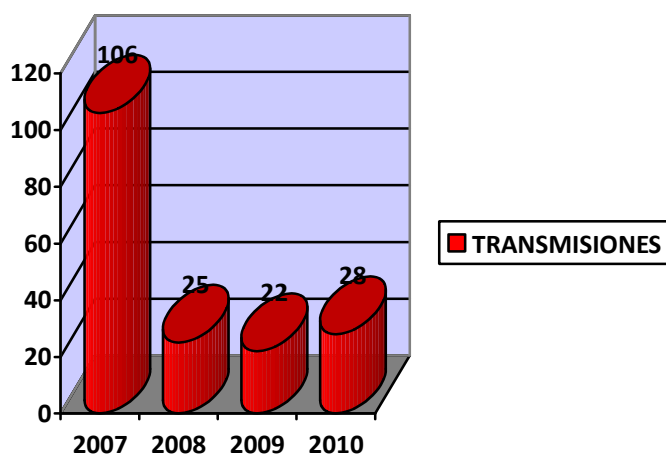
Por otro lado, de las 12 compraventas, únicamente 6 de las operaciones corresponden a la compra del 100% de la farmacia,

siendo en resto de los casos transmisiones de un porcentaje de la farmacia.

### **F) Sevilla**

En la provincia de Sevilla existen actualmente **799** oficinas de farmacia abiertas al público.

La evolución del nº de traspasos en los últimos cuatro años ha sido la siguiente:



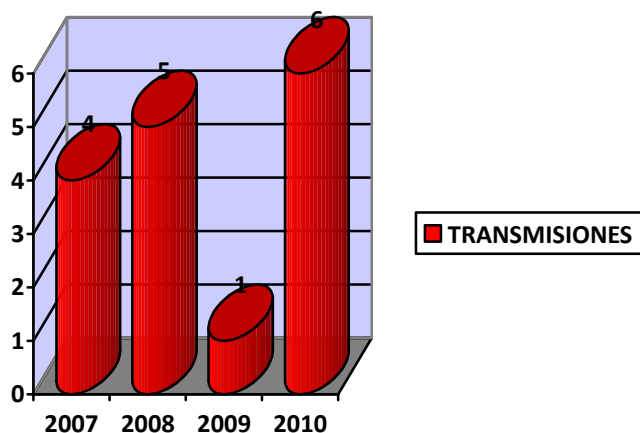
**De las 28 farmacias transmitidas en el año 2010, 24 de ellas corresponden a compraventas, y 4 a donaciones o herencias.**

Por otro lado, de las 24 compraventas, únicamente 7 de las operaciones corresponden a la compra del 100% de la farmacia.

### **G) Cádiz**

En la provincia de Cádiz existen actualmente **462** oficinas de farmacia abiertas al público.

La evolución del nº de traspasos en los últimos cuatro años ha sido la siguiente:

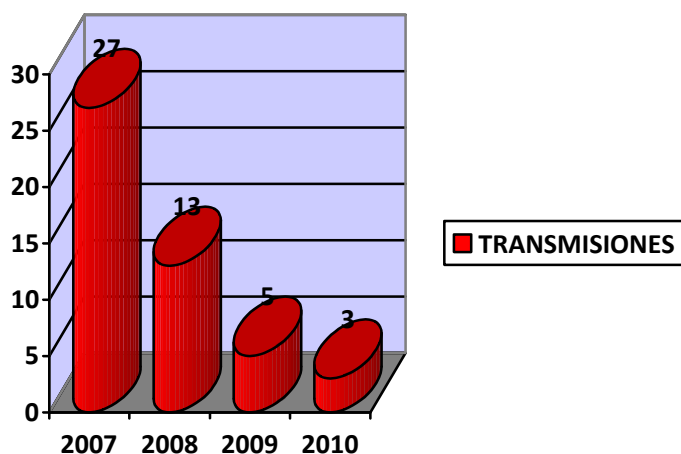


De las 6 farmacias transmitidas en el año 2010, 4 de ellas corresponden a compraventas y las 2 restantes, a donaciones o herencias.

#### H) Huelva

En la provincia de Huelva existen actualmente **228** oficinas de farmacia abiertas al público.

La evolución del nº de traspasos en los últimos cuatro años ha sido la siguiente:



En el año 2010, se han transmitido 3 oficinas de farmacia por compraventa en esta provincia.

#### **IV) Análisis de la situación actual.**

Examinando estos gráficos, podemos observar que en el año 2008 se produjo una gran caída en el número de transmisiones de oficinas de farmacia en Andalucía.

En el año 2009 continuó esta caída, habiéndose producido desde entonces un estancamiento en este tipo de operaciones.

Si comparamos los años 2010 y 2009, podemos concluir que el número de transmisiones **ha descendido** en el último año **en 4 provincias** (Almería, Granada, Jaén y Huelva), mientras que **ha aumentado en 3 provincias** (Córdoba, Sevilla y Cádiz), y se **ha mantenido en 1** (Málaga).

La provincia que más ha visto crecer estas operaciones respecto del año 2009 ha sido Sevilla, la cual ha pasado de 22 a 28 transmisiones en 2010.

Por último, también debe mencionarse el aumento de farmacias en cotitularidad.

#### **A) Estancamiento del número de operaciones. Causas.**

Como hemos dicho, en el año 2010 se ha producido un estancamiento en el número de transmisiones de farmacias respecto al año anterior (85 frente a 82 en 2009).

Este dato viene a confirmar nuestras predicciones publicadas en el informe de 2010.

Las principales causas de este estancamiento son la situación económica general, y las medidas adoptadas contra el sector farmacéutico en particular.

Así, el pasado año vieron la luz los Reales Decreto Ley 4/2010 y 8/2010, dirigidos a la reducción del coste farmacéutico, que aprobaron la deducción del 7,5% de los medicamentos caros, las rebajas en los precios de los genéricos, la limitación del descuento a las farmacias de un 10% por parte de la distribución, y la modificación en el sistema de cálculo de precios de referencia.

Por otra parte, en Andalucía se han venido sufriendo medidas adicionales como el doble descuento en los pañales, o la salida de las farmacias de los medicamentos de diagnóstico hospitalario.

A esto hay que añadir el proyecto de “licitación o subasta de medicamentos” que el gobierno andaluz pretende introducir en su sistema público de salud.

Por su parte la crisis financiera y de crédito ha llevado a la mayoría de los bancos y cajas a imponer unas condiciones muy restrictivas para el licenciado que quiere adquirir una farmacia.

Son pocos los bancos que actualmente proporcionan condiciones accesibles para quienes quieran adquirir una oficina de farmacia, siendo fundamental para el éxito de la operación que el precio de la licencia se ajuste a la realidad del mercado. En este sentido, resulta difícil asumir la financiación de una licencia cuyo factor supere el 2 sobre la facturación.

Igualmente debemos tener en cuenta que el concurso público para la adjudicación de 312 oficinas de farmacia nuevas en Andalucía sigue tramitándose, encontrándose ya en su fase final.

No obstante, el porcentaje de participantes que resultará adjudicatario de una nueva farmacia no resulta demasiado relevante: para 312 farmacias que se han convocado en este concurso se han presentado 2.787 solicitudes.

Por otra parte, tenemos el condicionante legal impuesto por la Ley de Farmacia de Andalucía en su art. 47.2, que impone la permanencia en la titularidad de una farmacia durante al menos 5 años antes de poder transmitirla <sup>(1)</sup>.

En contraste con lo anterior, como hecho favorable, debemos destacar la Sentencia de 1 de junio de 2010 del TJCE (sobre la llamada cuestión prejudicial asturiana), que ha venido a avalar nuestro modelo regulado de farmacia.

---

<sup>1</sup> Precepto confirmado mediante Sentencia de 20 de julio de 2011 del Juzgado Contencioso-Administrativo nº 4 de Málaga.

## **B) Incremento de cotitularidades.**

Una de las consecuencias de lo expuesto anteriormente está siendo el aumento significativo de adquisiciones de farmacia en copropiedad. Esto es, cada vez son más los farmacéuticos que se asocian para afrontar la compra de una farmacia.

Esta situación de cotitularidad se está dando por dos vías: la primera de ellas, resulta de la venta de parte de una oficina de farmacia a un tercero, dando entrada así a un copropietario; y la segunda, es aquella en la que la adquisición del 100% de una oficina de farmacia se realiza por dos o más farmacéuticos en proindiviso.

El aumento de cotitularidades por la primera vía podemos observarlo en la provincia de Córdoba, donde de los 12 traspasos habidos en el año 2010, solo la mitad fueron del 100%. También en Sevilla podemos observar que de las 24 compraventas que hubo el año pasado, únicamente 7 fueron del 100%.

Las ventajas que ofrece la compra en cotitularidad son varias, encontrándose en primer lugar una mejor capacidad para hacer frente a la inversión.

Se facilita además el acceso a oficinas de farmacia de mayor volumen, localizadas en núcleos urbanos o zonas cercanas al domicilio de los farmacéuticos.

Además, se comparte la gestión de la farmacia con otra persona responsable, lo que permite conciliar mejor la vida personal y profesional.

Por otra parte, la Ley de Farmacia de Andalucía favorece las transmisiones parciales, ya que su art. 47.4 excepciona la intervención de la Administración en la venta de una parte indivisa de una farmacia:

***“Igualmente, queda excepcionada de lo dispuesto en el apartado anterior la transmisión onerosa de una parte indivisa de la oficina de farmacia, si bien el farmacéutico***

***transmitente no podrá transmitir su parte proindivisa de la oficina de farmacia durante los cinco años siguientes”.(<sup>2</sup>)***

Por último, otro atractivo de la copropiedad podemos encontrarlo en el posicionamiento del Tribunal Supremo en cuanto a la prohibición legal de transmitir la oficina de farmacia de la que es titular un farmacéutico que resulte adjudicatario en un concurso de nuevas farmacias. A este respecto el Tribunal Supremo (Sentencia de 14/6/2011) ha destacado que no se puede ampliar esta restricción al cotitular que no se presenta el concurso. En caso contrario, se estaría privando del derecho de autorización vigente a quien tiene parte de una oficina de farmacia, el cual se quedaría sin ella por el sólo hecho de que su compañero haya resultado adjudicatario en el concurso.

**C) Aumento del uso del aplazamiento de pago.**

Como consecuencia de la crisis financiera, y las dificultades de acceso al crédito que se encuentran los interesados en adquirir una farmacia, en los últimos meses se está utilizando cada vez con más asiduidad en las operaciones de compra de farmacias el denominado “**pago aplazado**”, en virtud del cual el comprador de una oficina de farmacia acuerda con el vendedor el aplazamiento del pago del precio de la transmisión, permitiendo así hacer frente a la misma sin necesidad de financiación externa, o con una proporción de financiación bancaria muy inferior a la que requeriría de hacer el pago íntegro en el momento de formalizar la operación.

Esta fórmula admite multitud de posibilidades, con el único límite impuesto por el necesario acuerdo entre las partes.

---

<sup>2</sup> Recordamos igualmente que queda excepcionada de este trámite la primera transmisión onerosa de aquellas farmacias que cuenten con autorización administrativa de funcionamiento a la entrada en vigor de la Ley.

## **V) Perspectivas a corto-medio plazo.**

A pesar de que hemos observado una tendencia a la baja en los precios de las licencias, estos no han llegado a equipararse con los de otras comunidades autónomas.

Esta diferencia se evidencia en el mayor número de transmisiones que se producen en otras regiones.

Por ejemplo, Madrid es la comunidad en la que se han producido mayor número de traspasos en el año 2010, con un total de **148** (84 de ellos en la capital). Esto supone 38 traspasos más que en el año 2009, por lo que la evolución en esa Comunidad es ascendente.

Le siguen Galicia y Comunidad Valenciana, con 104 y 85 traspasos respectivamente. Solo la provincia de Valencia registró 50 traspasos <sup>(3)</sup>.

Partiendo de la base de que en Andalucía es necesario ajustar los precios de las licencias, sin embargo, entendemos que en la comunidad andaluza no se alcanzarán los precios de otras comunidades, ya que es una de las regiones tradicionalmente más atractivas para la adquisición de una farmacia. Por lo tanto, los precios de Andalucía serán algo más elevados.

Por otro lado, estamos viendo cómo se está produciendo un saneamiento en el sector de la mediación de traspasos de farmacias, responsables en muchas ocasiones de la sobrevaloración de las licencias de farmacia y de los locales.

Efectivamente, empiezan a verse con menos frecuencia profesionales poco cualificados interviniendo en una operación de tanta relevancia como es la transmisión de una oficina de farmacia, ya que los interesados prefieren depositar su confianza en empresas que ofrezcan mayor profesionalización y seguridad en una operación de este calibre.

Es de gran relevancia, por ejemplo, asegurarse de que los profesionales con los que se trata dispongan de los pertinentes seguros de

---

<sup>3</sup> Datos publicados por el CGCOF en “Estadísticas de Colegiados y Oficinas de Farmacia 2010”.

responsabilidad civil, que puedan responder de las eventuales negligencias profesionales en el caso de que éstas se produzcan.

Asimismo resulta fundamental, a la hora de acometer la posible adquisición de una farmacia, contar con un adecuado asesoramiento jurídico-fiscal de la operación por profesionales especializados en el sector farmacéutico.

Dicha especialización está siendo cada vez más valorada por las partes interesadas en la compra y venta de una oficina de farmacia.

## **VI) Conclusiones.**

Del análisis del año 2010 se confirman las previsiones efectuadas por TSL Consultores en su anterior informe.

La situación del ejercicio 2010 respecto al año anterior no ha variado, principalmente debido a la prevalencia de la crisis económico-financiera y la falta de ajuste de los precios de las licencias a la situación real del mercado, en particular, en Andalucía.

Con este estudio hemos podido observar que en Andalucía, a pesar de que existe un estancamiento en el número de transmisiones, no puede decirse que estemos ante un dato realmente negativo, si tenemos en cuenta el difícil escenario actual. Es decir, teniendo en cuenta esta coyuntura, no se observa un descenso en estas operaciones. Lo que viene a confirmar que este sector continúa siendo atractivo y despierta interés entre los farmacéuticos.

A pesar de ello, los datos barajados en Andalucía no son tan buenos comparados con otras Comunidades como Madrid o Valencia.

Esto se debe, fundamentalmente, a que los precios en la comunidad andaluza aún no se han ajustado a la realidad del mercado. No obstante, es previsible que en los próximos meses se produzca, necesariamente, este ajuste.

Las previsiones para este año 2011 no son muy distintas, por lo que se espera que se mantenga el estancamiento en el número de transmisiones de oficinas de farmacias.

A medio plazo, podría crecer el número de operaciones gracias a una posible recuperación financiera, previo el ajuste necesario de los precios de las licencias, como ha ocurrido en otras regiones.

Conscientes de la importancia de un análisis de la rentabilidad de la farmacia, se prevé que los interesados en la adquisición de una, cada vez soliciten con más frecuencia los servicios de profesionales cualificados que garanticen la viabilidad del negocio.

Málaga, a 1 de Septiembre de 2011.