

**INFORME**  
**TRANSMISIONES DE**  
**FARMACIAS EN**  
**ANDALUCÍA**



**Consultores Farmacéuticos**

Alameda de Colón nº 34, 17º - 6  
(Junto al Colegio de Farmacéuticos)  
C.P. 29001 – Málaga  
Tlfs. 952 216 964 – 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) Principales causas del descenso del número de operaciones.**

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

**VI) Conclusión.**

## **I) Introducción**

El licenciado en farmacia tiene varias opciones si desea adquirir la titularidad de una oficina de farmacia.

Esta titularidad la puede obtener mediante sucesión hereditaria (de padres a hijos normalmente), donación, compraventa o mediante la adjudicación de una nueva farmacia por concurso de méritos.

Al margen de la sucesión hereditaria y la donación, la gran mayoría de farmacéuticos ven reducidas sus opciones a la compraventa o a los concursos públicos iniciados periódicamente por las Comunidades Autónomas.

Dada la gran concurrencia de licenciados en la participación de estos concursos, en proporción con el número de nuevas aperturas de oficinas de farmacia, la compra de una farmacia se convierte en la principal opción para adquirir la titularidad de una.

En el presente informe se analiza la evolución del mercado de transmisiones de oficinas de farmacia en la comunidad autónoma andaluza desde el año 2.007 hasta la actualidad.

Hablamos, pues, de un periodo de tiempo en el que han acaecido una serie de acontecimientos -de tipo económico y legislativo - que han afectado de manera significativa a la Oficina de Farmacia.

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.

En primer lugar mostraremos los datos numéricos 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 Andalucía. A continuación procederemos al análisis de estos datos, de los cuales extraeremos, finalmente, conclusiones.

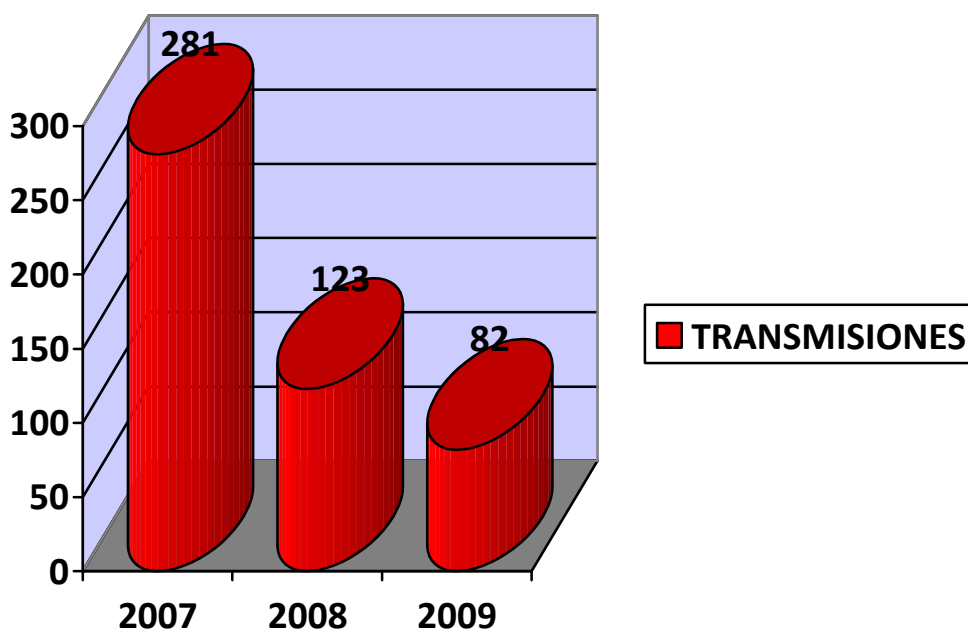
El objetivo final del informe no es otro que ofrecer a los profesionales del sector una visión veraz y actualizada de la situación de este mercado.

En la elaboración de este estudio han intervenido los departamentos jurídico, fiscal y de compraventa de farmacias de TSL Consultores.

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

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

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



En el año 2.010, hasta julio, se han transmitido **34** oficinas de farmacia en toda la comunidad.

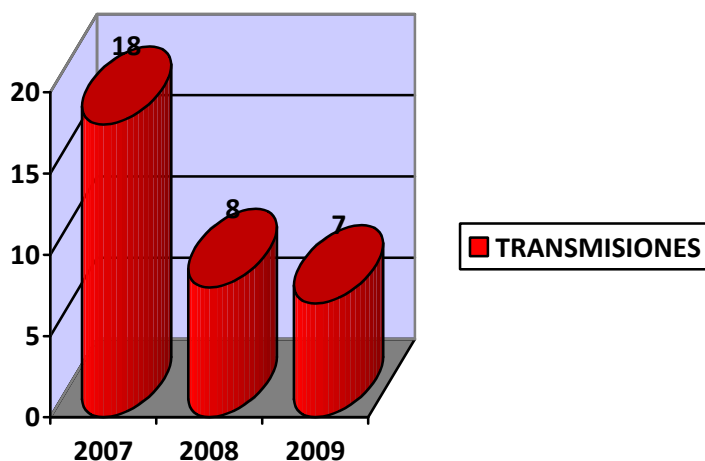
Debe tenerse en cuenta, tanto en esta gráfica como en las siguientes, que el número de transmisiones incluye también las realizadas de manera lucrativa (herencias y donaciones).

**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 tres años ha sido la siguiente:

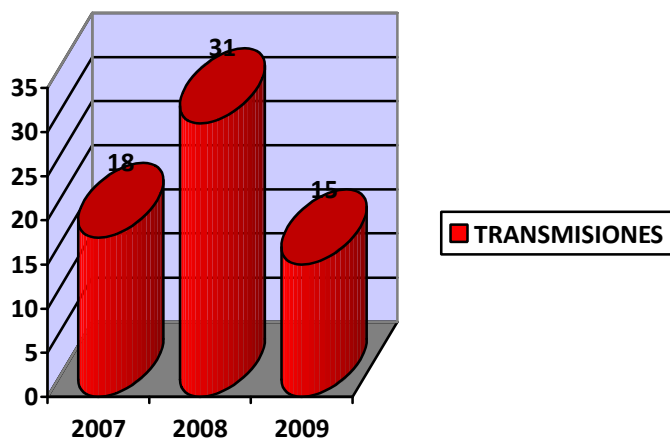


En el año 2010, hasta julio, se ha transmitido **1** oficina de farmacia en esta provincia.

**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 tres años ha sido la siguiente:



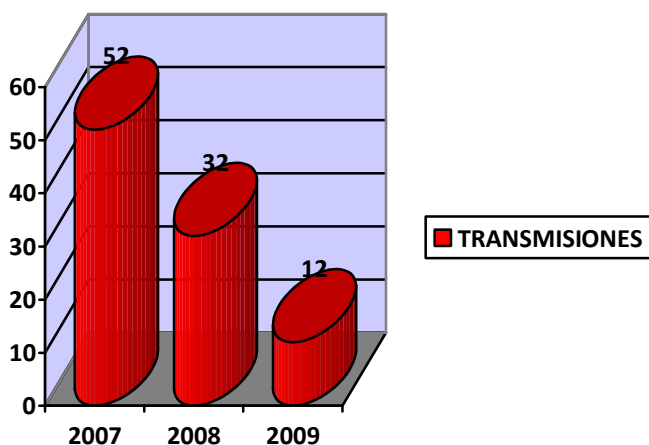
En Granada, el 36,5% de las farmacias traspasadas se encuentran en la capital.

En el año 2.010, hasta julio, se han transmitido **10** oficinas de farmacia en esta provincia.

### **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 tres años ha sido la siguiente:

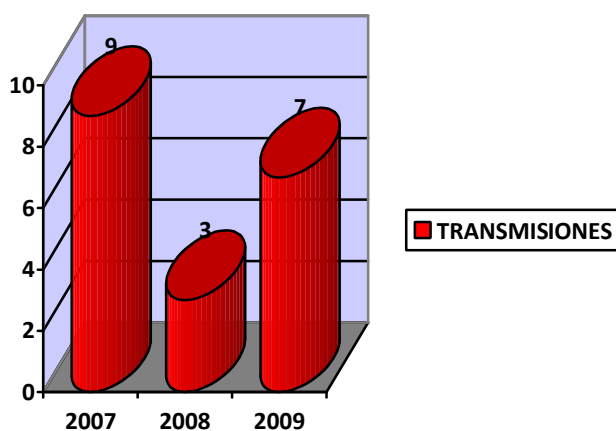


En el año 2.010, hasta julio, se han transmitido **4** oficinas de farmacia en esta provincia.

### **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 tres años ha sido la siguiente:

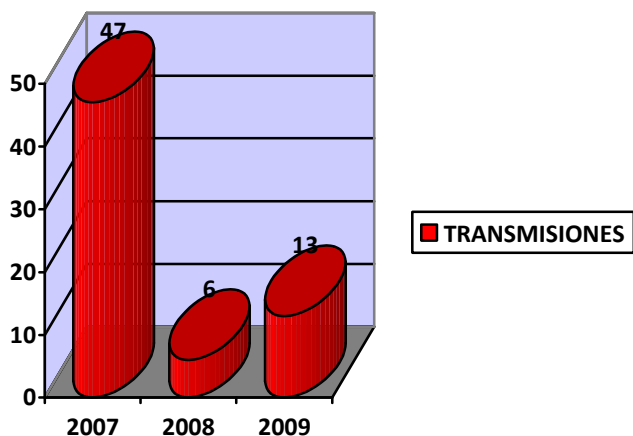


En el año 2010, hasta julio, se han transmitido 4 oficinas de farmacia en esta provincia.

### **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 tres años ha sido la siguiente:

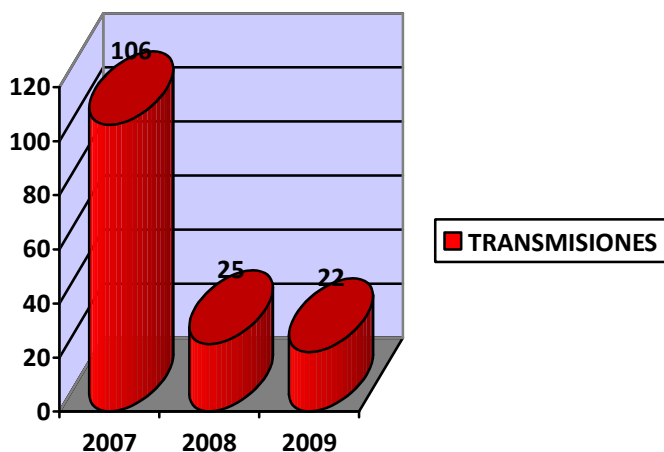


En el año 2.010, hasta julio, se han transmitido **6** oficinas de farmacia en esta provincia.

### **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 tres años ha sido la siguiente:

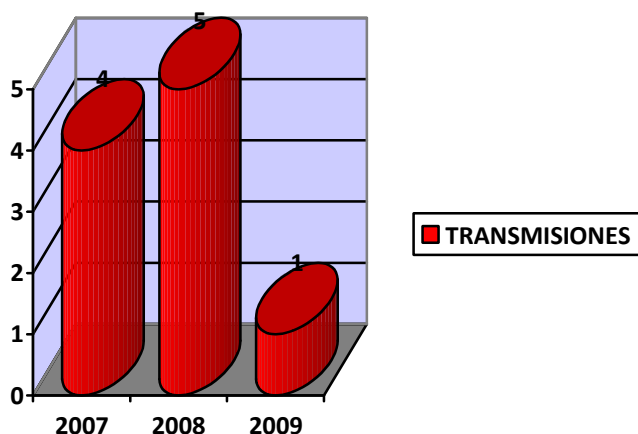


En el año 2.010, hasta julio, se han transmitido **7** oficinas de farmacia en esta provincia.

### **G) Cádiz**

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

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

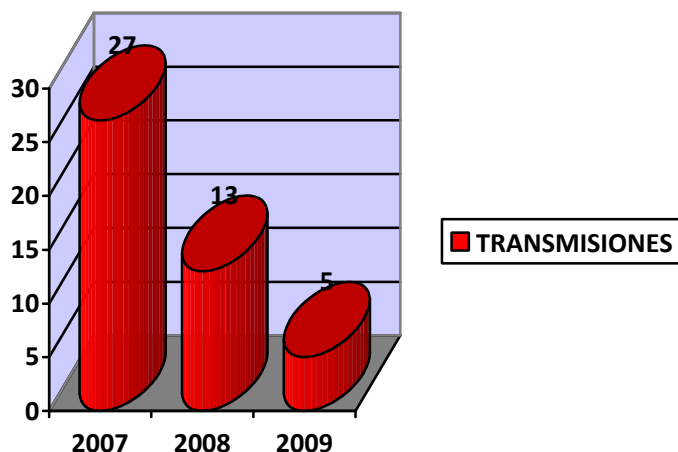


En el año 2.010, hasta julio, no se ha transmitido **ninguna** oficina de farmacia en esta provincia.

### **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 tres años ha sido la siguiente:



En el año 2.010, hasta julio, se han transmitido **2** oficinas de farmacia en esta provincia.

#### **IV) Principales causas del descenso del número de operaciones.**

Las causas que han influido en la drástica caída del número de operaciones son las siguientes:

##### **A) Condiciones económicas y financieras generales.**

Al igual que ha ocurrido con otros sectores de la economía española, el mercado de compraventa de farmacias vivió una gran expansión al son del crecimiento económico experimentado entre los años 2.000 y 2.007 fundamentalmente.

En este periodo fueron muchos los compradores de farmacias que, a pesar de que el precio de las licencias era sustancialmente más elevado que el actual, fueron capaces de hacer frente a este tipo de operaciones gracias –en la mayoría de casos- a la facilidad de financiación obtenida de las entidades de crédito, o bien por disponer de recursos propios.

En aquella coyuntura, la demanda llegó a ser mayor que la oferta afectando consecuentemente a la elevación de precios en los traspasos de las oficinas de farmacia.

En algunas provincias el coeficiente pagado por una licencia ascendía a 5 y 6 veces su facturación.

El pago de estos precios tan elevados atrajo a un buen número de personas no cualificadas en las operaciones de transmisiones de oficinas de farmacia (agentes inmobiliarios, bancarios, comerciales de laboratorios, jubilados, etc). La incursión de estos agentes externos provocó una subida aun mayor de precios, ya que su único objetivo era el cobro de comisiones a través de la especulación, olvidándose de los intereses de los farmacéuticos que adquieren una farmacia.

El pago de estos “sobrepuestos” ha ocasionado que en la actualidad, con una situación económica y de márgenes bien distinta, más de un farmacéutico se encuentre con dificultades para hacer frente al pago del préstamo solicitado para la adquisición de su farmacia.

A partir del año 2.008, el crecimiento de la economía sufrió una grave ralentización, lo que dio lugar a un endurecimiento de las condiciones crediticias y al consiguiente descenso en la demanda de farmacias. Ante esta nueva situación, aquellos precios elevados empezaron a amortiguarse gradualmente, hasta estancarse en un coeficiente aproximado de un 3.

Con el transcurso de los meses, lo que en principio se trataba de una ralentización del crecimiento de la economía española, se convirtió en la mayor crisis económica sufrida por nuestro país en los últimos tiempos, lo que ha modificado radicalmente las condiciones para el perfeccionamiento de la transmisión de una farmacia.

La crisis financiera ha llevado a la mayoría de los bancos y cajas, que antes daban crédito fácil para la compra de una farmacia, a imponer unas condiciones mucho más restrictivas para el licenciado que quiere adquirir una farmacia, requiriendo de entrada unos recursos propios mayores a los que se habían venido exigiendo en años anteriores.

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 banco en cuestión conozca el sector farmacéutico.

### **B) Recortes en el sector farmacéutico.**

Desde el año 2.004 se viene apreciando una caída del margen de las farmacias por la venta de medicamentos a la SS.

Las farmacias se han visto afectadas por las aportaciones directas a través de las escalas de deducciones y del margen fijo de los medicamentos al Sistema Nacional de Salud del RDL 5/2000. Posteriormente, por el RD 2402/04, que también redujo el margen de los medicamentos genéricos y el de la distribución farmacéutica.

Además hay que añadir las distintas órdenes de precios de referencia en las que se ha ido bajado sucesivamente el precio a un número importante de medicamentos.

Finalmente debemos mencionar las medidas adoptadas en el Real Decreto Ley 4/2010 y Real Decreto Ley 8/2010, entre las que se encuentran 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.

Asimismo hay que mencionar la recesión de la venta de productos de parafarmacia motivada por la crisis.

Todo esto ha contribuido a que el beneficio neto de las oficinas de farmacia haya disminuido especialmente en los últimos meses.

### **C) Concurso de 312 Farmacias Nuevas en Andalucía.**

Mediante Orden de 8 de abril de 2.010 de la Consejería de Salud de la Junta de Andalucía se convocó concurso público para la adjudicación de 312 oficinas de farmacia nuevas en Andalucía. La norma reserva 60 de estas farmacias para los farmacéuticos titulares de una farmacia rural, los cuales, de resultar adjudicatarios, cederán su farmacia para que la administración las adjudique por concurso igualmente.

Por lo tanto, con esta nueva situación, se prevé que existan 372 titulares de nuevas farmacias por la vía de adjudicación por concurso.

No obstante, debe mencionarse que 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.

#### **D) Condiciones legislativas**

En primer lugar tenemos que hablar de las limitaciones a la transmisión de una oficina de farmacia impuestas por el art. 47 de la Ley 22/2007 de Farmacia de Andalucía.

A este respecto, el apartado 2º del citado precepto somete la transmisión de una farmacia a la siguiente condición:

- *“La transmisión de la totalidad o una parte indivisa de la oficina de farmacia solo podrá llevarse a cabo a favor de otro u otros farmacéuticos siempre que el establecimiento haya permanecido abierto al público durante un mínimo de cinco años, con la misma persona titular o cotitulares”.*

No son pocas las transmisiones de farmacias que se han visto frustradas por la aplicación de esta nueva disposición, ya que cualquier titular de farmacia debe serlo durante al menos 5 años antes de poder transmitirla.

La anterior legislación establecía que *la cesión, traspaso o venta de una oficina de farmacia solamente podía realizarse cuando hubiera permanecido abierta al público al menos tres años (RD 1667/1989).*

La *ratio legis* de esta limitación era evitar la especulación que existía con las farmacias de nueva apertura.

Así pues, las diferencias entre ambas normativas son sustanciales, pues la Ley de Farmacia de Andalucía no solo aumenta la

limitación temporal de 3 a 5 años, sino que la extiende a las sucesivas transmisiones de una farmacia **(1)**.

Por otro lado, el apartado 3º del art. 47 instauro el sistema intervenido de transmisiones onerosas de farmacias:

- *“En las transmisiones onerosas, el transmitente comunicará a la Administración sanitaria las condiciones generales de la transmisión. Efectuada tal comunicación, la Administración le dará a conocer los nombres de los farmacéuticos inscritos en el registro de posibles adquirentes que tengan la mayor puntuación, según el baremo de méritos que se establezca, de acuerdo con los principios de publicidad, transparencia, y con los criterios de los apartados 1 y 2 del artículo 41 de la presente Ley, si bien la valoración de la experiencia profesional se tendrá especialmente en cuenta cuando se hubiera desempeñado en municipios, ELA o EATIM, o núcleos poblacionales aislados, todos ellos de menos de mil habitantes.*

*La transmisión, que se realizará a favor de aquel farmacéutico que teniendo la mayor puntuación acepte las condiciones y garantías exigidas por el transmitente, deberá efectuarse en el plazo máximo de cuatro meses.*

*Se exceptiona de lo previsto en los párrafos anteriores de este apartado la primera transmisión onerosa de aquellas oficinas de farmacia que cuenten con autorización administrativa de funcionamiento a la entrada en vigor de la presente Ley”.*

Por tanto, el farmacéutico que quiera vender su oficina de farmacia tendrá que hacer público el precio de venta, y el nuevo adjudicatario será aquel que acepte el precio y obtenga la mayor puntuación en el baremo de méritos dentro del registro creado al efecto **(2)**.

---

<sup>1</sup> El departamento jurídico de TSL CONSULTORES lleva la dirección letrada de dos procedimientos contencioso-administrativos contra la Consejería de Salud de la Junta de Andalucía discutiendo el alcance de este artículo.

<sup>2</sup> El PP considera inconstitucional este artículo de la ley en el que se introduce la figura del concurso público para la transmisión onerosa de la farmacia. Está pendiente de sentencia del TC.

Se excepcionan de este régimen: a) las farmacias abiertas con anterioridad a la entrada en vigor de la LFA, que podrán transmitirse libremente una primera vez; y b) la transmisión de una parte indivisa de la oficina de farmacia, aunque el farmacéutico transmitente no podrá transmitir su parte proindivisa de la oficina de farmacia durante los cinco años siguientes.

Por otro lado, en los últimos años ha existido una gran incertidumbre en el sector a la espera de varias resoluciones importantes del Tribunal de Luxemburgo.

No obstante, esa incertidumbre ha quedado disipada, gracias a la reciente Sentencia de 1 de junio del TJCE, sobre la llamada cuestión prejudicial asturiana (favorable a nuestro modelo farmacéutico planificado), junto con las resoluciones de 19 de mayo de 2.009 del mismo Tribunal, en la que se respetaba la titularidad exclusiva de los farmacéuticos sobre las farmacias.

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

Andalucía es la Comunidad Autónoma donde históricamente los precios de traspaso han venido siendo mayores. A ello ha contribuido la inexistencia de otras salidas profesionales para el farmacéutico en esta región, el reducido número de municipios así como el ratio de habitantes por farmacia. También es un dato a tener en cuenta la existencia de dos facultades de farmacia (Sevilla y Granada).

A pesar de esto, teniendo en cuenta todos los factores anteriormente mencionados, a corto-medio plazo veremos cómo, inevitablemente, los precios de las licencias continuarán su tendencia a la baja, aunque de manera moderada.

No obstante, los precios en Andalucía seguirán en un nivel más elevado que en otras CCAA (donde el coeficiente que se aplica en un traspaso de farmacia rara vez supera el 2).

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 2.009, con un total de **110** (71 de ellos en la capital).

Le siguen Castilla-La Mancha con **41** y Castilla y León con **36** transmisiones, respectivamente.

Una de las consecuencias de las diferencias en los costes de las licencias es que existe un número cada vez mayor de compradores de farmacia en Andalucía que adquieren su farmacia en otra región.

La situación en Andalucía parece que no variará a corto plazo, ya que como puede comprobarse de los datos aportados más arriba, no se aprecia un repunte del número de operaciones en los primeros meses de 2.010, ya que hasta la fecha solo se han producido 34 traspasos en toda la región.

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, en parte porque resulta un sector cada vez menos atractivo para éstos (principalmente, por las bajadas de precios y menor número de operaciones), y por otro lado, porque 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 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) Conclusión.**

El mercado de traspasos de farmacias en Andalucía se encuentra en recesión, al igual que en el resto de CCAA.

A pesar de haber descendido el precio de los traspasos de las oficinas de farmacia, Andalucía sigue siendo la Comunidad Autónoma con los precios más elevados en este tipo de operaciones lo que hace que, a pesar de su gran atractivo, quienes se plantean adquirir una oficina de farmacia se decidan por otras CCAA, donde, al ser los precios algo más bajos, resultan más viables en la actual coyuntura financiera.

Lo anterior se evidencia en el primer gráfico de este informe, donde se aprecia una diferencia de 199 traspasos menos entre el año 2.007 y el año 2.009.

En este sentido, las provincias más afectadas son Málaga y Sevilla, donde se concentra una mayor actividad económica en la comunidad autónoma.

La crisis financiera es una de las causas de esta situación, pero también influye el precio de las licencias, elevado, como hemos dicho, en comparación con otras regiones.

Todo esto hace que exista un desajuste entre la oferta y la demanda de oficinas de farmacias, lo cual permite al comprador ser más exigente en la negociación.

Entre las novedades jurídicas que han dado un impulso positivo al sector se encuentran las recientes Sentencias del TJCE, que suprimen la posibilidad de una liberalización del sector.

Por contra, la Ley de Farmacia de Andalucía ha introducido excesivas limitaciones a la transmisión de farmacias, que no obstante, podrían verse minoradas con el pronunciamiento que haga nuestro Tribunal Constitucional.

Por lo que se refiere a la situación económica, evidentemente ayudará la recuperación que pueda experimentar en los próximos

## **Informe de Transmisiones de Farmacias en Andalucía**



años el consumo en general. Sin embargo, todo indica que los continuos recortes de los márgenes, así como la salida de medicamentos de la oficina de farmacia, son un hándicap para este mercado, el cual difícilmente volverá a ver los precios que hasta hace pocos años se han estado pagando por las licencias de farmacias.

En definitiva, debemos esperar que se den dos hechos importantes para que se produzca una mejora del mercado de transmisiones de farmacias en Andalucía: la salida de la crisis financiera, y el descenso de los precios de las licencias.

Málaga, 1 de septiembre de 2.010.