

ESTUDIOS DE UBICACIÓN Y VIABILIDAD

# Un caso de oficina de farmacia rural en Navarra

JUAN MANUEL VÉLEZ

Responsable de Desarrollos Comerciales de APEX Inmobiliaria (juan.velez@apexinmo.com).



¿Es la oficina de farmacia implantada en una zona rural un negocio, además de un bien social necesario? En el presente trabajo se aborda esta problemática mediante el ejemplo de la existente en Aribe (Navarra), pequeño municipio al pie de la Selva de Irati, un claro destino turístico en el bello Pirineo navarro.

Un hayedo de más de 17.000 hectáreas, donde también vive el roble, es el refugio del Basajaun, señor de los bosques. Habitado desde tiempos prehistóricos, diversos monumentos megalíticos dan testimonio de sus primeros pobladores, habitantes que siglos más tarde rendirían culto —esta vez cristiano— a Santiago de Compostela, a través del cercano Camino que abre Roncesvalles a sus peregrinos.

Este valle, al nordeste de Pamplona, es angosto y quebrado, con localidades muy pequeñas y típicas viviendas pirenaicas, de tejados pronunciados y encalados muros. Por ello quedan muy delimitadas las áreas de influencia, a las que son muy fieles sus clientes por las fronteras naturales que

establecen los desfiladeros. En nuestro caso, el río Iratí que discurre por Aribe es cañada tanto

de agua como de tráfico rodado, por lo que es una clara vía de penetración al borde de la cual se

## ADVERTENCIA

La ubicación es un factor fundamental en la apertura, funcionamiento y rentabilidad de la oficina de farmacia. Los nuevos horizontes económicos de la profesión, así como los interrogantes que planean sobre su futuro, aconsejan evaluar todos los factores que influyen en la viabilidad de una nueva farmacia. En esta sección, el autor desarrolla estudios sobre la rentabilidad de la inversión realizada cuando se elige una zona geográfica para instalar una oficina de farmacia real o imaginaria. OFFARM advierte que, en los ejemplos reales estudiados, los datos que se aportan sólo tienen un carácter orientativo, por lo que pueden estar sujetos a otras interpretaciones. □

establecen distintos municipios que son afectados por la farmacia que hoy estudiamos.

Aribe conserva un hórreo para guardar grano y un puente medieval, así como una tradición religiosa que se manifiesta en la romería que acude a la ermita de San Joaquín desde distintos puntos del Valle de Aezkoa.

### Características del área comercial

El municipio de Aribe ejerce de foco comercial en la zona (fig. 1). Las referencias, por tratarse de un núcleo rural, cambian, pero el atractivo es el mismo: hay que lograr que la gente acuda a la aldea.

Aquí no tenemos el hipermercado o supermercado como locomotora, o el gran almacén que sirve de imán, o la concentración de tiendas de moda que intensifica el flujo peatonal y, en consecuencia, posibilita una mayor facturación por estar en una vía muy comercial. Entonces, ¿cuáles son las señales para distinguir un municipio que con apenas 60 habitantes constituye el centro del valle, donde existen otros pueblos con un mayor número de residentes, que llegan a multiplicar por cuatro esta cifra?

Me atrevería a decir que la justificación de todo es que Aribe es un cruce de caminos. De ahí que la gasolinera de Petronor esté aquí, así como la Caja Navarra y la Caja Rural de Navarra (que ejercen de imán financiero en la zona), o la Casa del Valle, que actúa como núcleo cultural y social (Secretaría del Valle de Aezkoa, Sala de Juntas, Sala para Batzarres, Oficina de la Cámara Agraria, Sala de Monteros, Sede del Consorcio Turístico del Pirineo Oriental y Central de Navarra y Sede de la Asociación de Jubilados).

Y siendo un centro estratégico, tanto el médico (pasa consulta tres veces a la semana) como el veterinario (pasa consulta dos veces por semana) también tienen despacho en Aribe, mientras que la salud mecánica es cubierta por un taller. En cuanto al espíritu, queda reparado y confortado gracias a la Iglesia de la Inmaculada.

Por tanto, Aribe no es simplemente un pueblo escondido de sesenta

habitantes: constituye el corazón mismo del valle de Aezkoa.

### Localización

La oficina de farmacia se sitúa junto a la carretera que va de Burguete a Isaba, en una perpendicular a la misma llamada calle Santa María (fig. 2).

El gasto captable  
máximo estimado  
o facturación para  
esta oficina de farmacia  
se situaría sobre  
los 32 millones  
de pesetas al año

### Accesos y características del local

Localizado en el bajo de un caserío con planta baja más tres alturas, el local se sitúa en los bajos del inmueble. Tiene una superficie de 68 m<sup>2</sup> útiles, de los cuales unos 46 m<sup>2</sup> se destinan a atención al público, otros 20 m<sup>2</sup> de almacén y el resto lo ocupa un pequeño aseo (fig. 3).

### Área de influencia

Debido a la complicada orografía de la zona, las curvas isocronas se reducen de 0 a 5 minutos (área primaria) y de 5 a 10 minutos (área secundaria), si bien esta última curva, para la oficina de farmacia estudiada, entra en zonas de influencia de otras farmacias, como la de Burguete por la zona oeste, Ezcaroz por el este o Aoiz por el sur (en este último caso los municipios que no están coloreados comprendidos entre Aribe y Aoiz acuden a la oficina de farmacia de esta última población).

De esta manera, el área de influencia (fig. 4) es la que pasa-

mos a comentar a continuación (niveles de población correspondientes al año 2000).

#### Área primaria (0-5 minutos)

– Abaurrepea/Abaurrea Baja, Aria, Aribe, Garaioa, Garralda, Hiriberri/Villanueva de Aezkoa, Orbaitzeta y Orbara.  
– Población total: 978 habitantes.

#### Área secundaria (5-10 minutos)

– Abaurregaina/Abaurrea Alta, Auritz/Burguete, Espinal-Auzpeñerri, Gorráiz, Olaldea, Oroz-Betelu y Orreaga/Roncesvalles.  
– Población total: 227 habitantes.

Se ha de observar que la población está decreciendo, pero el consumo está aumentando ligeramente ya que la población está envejeciendo.

Cuando se analizan los emplazamientos del resto de las oficinas de farmacia que rodean la situada en Aribe (fig. 5), se observa cómo van constituyendo bolsas de influencia que, solapadas en su mayoría, se repartirían la clientela de las zonas próximas a las divisorias. Los colores conforman los siguientes perímetros, en sentido de las agujas del reloj y empezando por Aribe:

- Azul intenso: Aribe.
- Verde fuerte: Ochagavía.
- Rojo: Ezcaroz.
- Rosa claro: Aoiz.
- Azul celeste: Urroz.
- Amarillo: Zubiri.
- Verde claro: Erro.
- Morado: Hiriberri/Villanueva de Aezkoa.
- Encarnado: Burguete.
- Rosa fuerte: Valcarlos.

La nueva normativa aprobada recientemente en la Comunidad Foral de Navarra reduce a 700 habitantes los necesarios para abrir una oficina de farmacia. Contemplando el negocio que supone una oficina de farmacia (además del imprescindible servicio social), este nuevo sistema de regulación por población haría peligrar la buena atención que las distintas oficinas (y muy particularmente las rurales) vienen dando, ya que la facturación quedaría bajo mínimos.



Fig. 1. Vista aérea de Aribe.



Fig. 2. Localización de la oficina de farmacia.

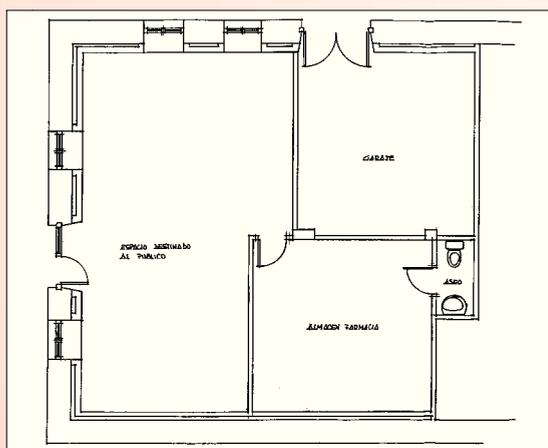


Fig. 3. Plano de planta de la farmacia.

### Ingresos disponibles y gasto medio

Los navarros cuentan con un 15,50% más de nivel de ingresos y un 22% más de gasto disponible que la media española. Es la segunda comunidad autónoma en consumo tras la de Madrid.

Para obtener la posible facturación de una oficina de farmacia se aplica tanto el IPC como el incremen-

to en el gasto de consumo desde 1991 hasta la fecha en la que nos encontramos (2001). Una vez obtenida, se consideran únicamente los grupos de gasto que afectan a la venta en una farmacia, como son medicinas y otros productos farmacéuticos, artículos duraderos y no duraderos para cuidado personal, aparatos y material terapéutico y otros productos entre los que se podrían englobar análisis clínicos, óptica y acústica (en nuestro caso

los tres últimos apartados tienen valor cero, ya que no se presta este servicio).

El consumo del que se parte se debe corregir mediante unos índices derivados de los niveles de ingresos de cada población y de la competencia existente en las áreas colindantes, los habitantes que se desplazan por medios mecánicos hasta la farmacia analizada, la pirámide de población de los municipios afectados y la economía sumergida.

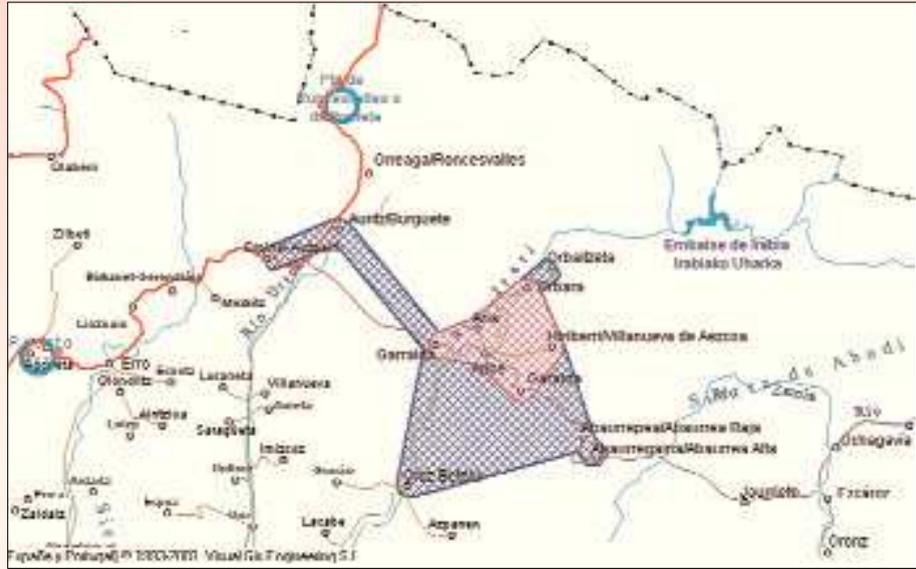


Fig. 4. Área de influencia de la oficina de farmacia de Aribes (Navarra).

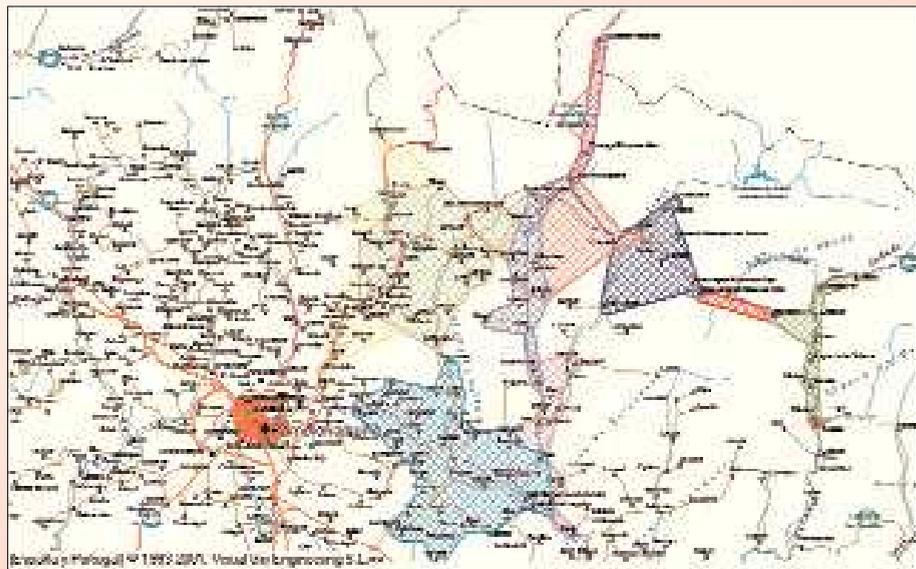


Fig. 5. Áreas de influencia de las farmacias de la zona estudiada.

De todo ello, podemos llegar a las siguientes conclusiones:

- El gasto captable máximo estimado o facturación para esta oficina de farmacia se situaría sobre los 32 millones de pesetas al año.
- La superficie para cubrir esta demanda es la adecuada.
- El emplazamiento de este punto de venta es correcto, al situarse junto a la carretera comar-

cal, sin necesidad de desviaciones inútiles. □

**Bibliografía general**

Encuesta de Presupuestos Familiares 1990-1991. INE.  
 Nomenclátor de Navarra. Instituto de Estadística de Navarra, 1999.  
 Población de Derecho y Hecho de los Municipios Españoles. INE, 1991.

Renta Nacional de España 1999. Banco Bilbao Vizcaya.  
 Revisión padronal. INE, 1996.  
 Revisión padronal. INE, 1998.

**Nota**

Deseo agradecer a Carmen de Carlos, titular de la oficina analizada, la paciencia para con quien esto escribe, así como el apoyo recibido, que ha servido para ponerme al corriente sobre la realidad farmacéutica de la Comunidad Foral de Navarra.