

## Fitxa d'informació precontractual (FIPRE)

# Préstec hipotecari a tipus fix i tipus variable (mixt) bonificat

Les informacions ressaltades en negreta són especialment rellevants.

Li lliurem el present document en data \_\_\_ de març de 2026 en resposta a la seva sol·licitud d'informació i això **no comporta per a Banc Sabadell l'obligació de concedir-li un préstec.**

La informació que li hem donat és només orientativa. S'ha elaborat en funció de les condicions actuals del mercat. **L'oferta personalitzada que li fem després pot ser diferent** si canvien aquestes condicions o si obtenim més informació sobre les seves preferències i situació financera.

## 1. Entitat de crèdit

---

Banc de Sabadell, S A (a través de qualsevol de les seves marques comercials) (d'ara endavant, el "Banc")

---

Plaça de Sant Roc, núm. 20, 08201 Sabadell

---

900 700 010

---

[infoBS@bancsabadell.com](mailto:infoBS@bancsabadell.com)

---

[www.bancosabadell.com](http://www.bancosabadell.com)

---

Representant de l'entitat de crèdit: Francisco Javier Gaztelu González Camino

---

Autoritat de supervisió: Banc d'Espanya ([www.bde.es](http://www.bde.es))

---

Servei d'Atenció al Client (d'ara endavant, "SAC"): a les nostres oficines, [SAC@bancsabadell.com](mailto:SAC@bancsabadell.com), o al telèfon 900 700 010

---

El Banc està adherit al Codi de Bones Pràctiques per a la reestructuració viable dels deutes amb garantia hipotecària sobre l'habitatge habitual, que figura com a annex al Reial decret llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos ("d'ara endavant, "Reial decret llei 6/2012"), que serà aplicable també als fiadors i avaladors hipotecaris del deutor principal, respecte del seu habitatge habitual i amb les mateixes condicions establertes per al deutor hipotecari.

Aquesta adhesió implica, entre altres mesures, que el Banc procurarà reestructurar el deute de les famílies i deutors majors de 60 anys en risc d'exclusió social de manera possible a través de l'aplicació als préstecs o crèdits d'una carència en l'amortització de capital i una reducció del tipus d'interès durant 5 anys, i l'ampliació del termini total d'amortització sempre que es compleixin els requisits que estableix aquest Reial decret llei 6/2012.

Si la reestructuració del deute no és possible, els deutors podran sol·licitar una cancel·lació sobre el seu deute pendent que el Banc podrà acceptar o rebutjar. Si ho rebutja, els deutors podran sol·licitar, i el Banc haurà d'acceptar, donar en pagament el seu habitatge habitual com a mitjà per a cancel·lar definitivament el seu deute. No es podrà donar en pagament l'habitatge habitual si s'ha sol·licitat l'execució de la hipoteca i s'ha anunciat la subhasta o si l'habitatge té càrregues posteriors. En el supòsit d'execució extrajudicial es duria a terme una única subhasta. Tot això en els termes que resulten del Reial decret llei 6/2012 esmentat i de les seves modificacions posteriors.

## 2. Característiques del préstec

- **Import màxim de préstec disponible en relació amb el valor de l'immoble:**
  - Primera residència: 80 % del valor menor entre el preu de compra i el valor de taxació.
  - Segona residència: 70 % del valor menor entre el preu de compra i el valor de taxació
- **Exemple per a un habitatge amb un valor de compra de 200.000 euros i una taxació de 187.500 euros:**
  - Primera residència: 80 % de 187.500 euros: 150.000 euros
  - Segona residència: 70 % de 187.500 euros: 131.250 euros
- **Termini d'amortització:** fins a 30 anys com a màxim.
- **Finalitat:** per a comprar un habitatge, un garatge, un traster o un solar urbà, un immoble no residencial (per exemple, un local comercial) o per a evitar que li embarguin o que s'arruïni un immoble.
- **Reemborsament del préstec: capital i interessos amb reemborsaments mensuals constants**
- **Edat màxima dels prestataris al venciment del préstec hipotecari:** 75 anys
- **Aquest préstec requereix que vostè aporti una garantia hipotecària.**
- **Moneda: Euro (€).** En el cas que la moneda en la qual vostè rep la major part dels seus ingressos o en la qual té la majoria dels seus actius per a retornar el préstec sigui diferent de l'euro, els pagaments mensuals s'han de fer en euros. Per fer-ho, cal realitzar les operacions de canvi de moneda corresponents. Per tant, el valor d'aquests pagaments en la seva moneda d'ingressos o actius (com a accions, bons, etc.) variarà, a l'alça o a la baixa, segons la cotització de l'euro.
- **Conseqüències de l'incompliment del contracte de préstec:** vostè perdrà el dret al termini i es produirà la finalització anticipada del contracte si es compleixen tots aquests requisits alhora:
  - a) Que vostè no pagui una part del capital del préstec o dels interessos en la data acordada.

- b) Que la quantitat de les quotes vençudes i no pagades sigui igual o superior:
- Al 3 % de la quantia del capital concedit, si la mora, és a dir, quan vostè deu diners al Banc, es produeix dins de la primera meitat de la durada del préstec. Es considerarà complert aquest requisit quan les quotes vençudes i no pagades equivalguin a l'impagament de dotze (12) terminis mensuals o a un nombre de quotes que suposi que vostè ha incomplert la seva obligació durant un termini almenys equivalent a dotze (12) mesos.
  - Al 7 % de la quantia del capital concedit, si la mora es produeix dins de la segona meitat de la durada del préstec. Es considerarà complert aquest requisit quan les quotes vençudes i no pagades equivalguin a l'impagament de quinze (15) terminis mensuals o a un nombre de quotes que suposi que vostè ha incomplert la seva obligació durant un termini almenys equivalent a quinze (15) mesos.
- c) Que el Banc li hagi demanat que pagui el préstec, donant-li almenys un (1) mes per a fer-ho, i l'hagi advertit que, si no ho fa, li demanarà que retorni tots els diners del préstec.

El venciment anticipat del préstec, és a dir la seva finalització anticipada, pot suposar que vostè hagi d'assumir les despeses derivades de l'execució del préstec.

Així mateix, per la preparació, tramitació i realització de la reclamació personalitzada de pagaments no atesos de quotes vençudes i impagades per via telefònica, el Banc podrà percebre una compensació per un import de 28 euros d'acord amb els costos efectivament suportats, que, en el cas de titulars persones físiques, només es percebrà en cas de retard en el pagament d'una quota durant un temps igual o superior a tres (3) dies laborables.

Independentment de l'anterior, les quotes impagades generaran interessos de demora, és a dir, pel retard en el pagament, calculats a l'interès anual resultant de sumar tres punts percentuals (3 %) al tipus d'interès remuneratori. En cas de ser una persona física i tenir la hipoteca sobre un bé immoble d'ús residencial l'interès de demora no podrà ser capitalitzat, és a dir, els interessos de demora només s'aplicaran al capital vençut i pendent de pagament.

## **3. Tipus d'interès**

**Tipus d'interès fix durant el primer període (3 años): 2,90 %**

**Resta de termini amb tipus d'interès variable amb revisió semestral: Euríbor oficial + diferencial del 1,65 %**

Sobre el tipus fix del primer període, es podran aplicar bonificacions acumulatives, revisables cada 30 de juny i 31 de desembre de cada any natural; i en relació amb la resta de períodes, es podran aplicar bonificacions acumulatives sobre el diferencial i revisables semestralment des de l'inici d'aquest segon període. El diferencial és un percentatge fix que se suma a l'Euríbor i que correspon a la part dels interessos que obté el Banc per concedir aquest tipus de préstec. En tots dos períodes les bonificacions seran fins a un màxim de 0,90 punts, i cal domiciliar o contractar a través del mediador "BanSabadell Mediación, Operador de Banca-Seguros del Grupo Banco de Sabadell, S. A." els contractes o productes que es detallen a la secció següent.

## 4. Productes i serveis combinats i despeses preparatòries

Si vostè cancel·la qualsevol dels productes i serveis combinats que li indiquem a continuació, perdrà la bonificació que li correspongui en el càlcul del tipus d'interès a aplicar per al següent període d'interès.

Si més endavant torna a contractar qualsevol dels productes combinats que li hem indicat, es tindrà en compte l'increment de bonificació corresponent en la següent revisió del tipus d'interès.

La contractació dels productes o domiciliacions estan subjectes al compliment de les condicions i els requisits que estableix el Banc o, si escau, les companyies d'assegurances emissores de cada producte.

- Si vostè **domicilia el cobrament de la nòmina, pensió, prestació o subsidi per desocupació, o el pagament de les cotitzacions a la Seguretat Social i els impostos corresponents per l'exercici de la seva activitat (IRPF i IVA), obtindrà una bonificació de 0,40 punts en el tipus d'interès/diferencial.**
- Si vostè **contracta qualsevol de les modalitats de l'assegurança "Protecció Llar", de "Sabadell Seguros Llar" o de "Sabadell Seguros Zenit Llar" a través del mediador que li hem indicat, es beneficiarà d'una bonificació de 0,10 punts en el tipus d'interès/diferencial.** Podrà contractar l'assegurança en qualsevol moment durant la vigència del préstec. El cost de l'assegurança variarà en funció de les característiques, l'ús i la ubicació de l'habitatge hipotecat.
- Si vostè **contracta l'assegurança Protecció Vida Capital Constant a través del mediador que li hem indicat, es beneficiarà d'una bonificació de 0,40 punts en el tipus d'interès/diferencial.** Vostè podrà contractar l'assegurança en qualsevol moment durant la vigència del préstec, sempre que compleixi amb les condicions i els requisits establerts per a aquesta assegurança. El cost de l'assegurança variarà en funció de les seves circumstàncies personals en el moment de contractar-la i del capital assegurat.

Per a obtenir el préstec amb garantia hipotecària en les condicions ofertes, vostè ha de tenir contractat en el moment de la signatura una assegurança de danys sobre la finca hipotecada, en una companyia d'assegurances de reconeguda solvència, incloent-hi la clàusula de creditor hipotecari a favor del Banc i per un import mínim de valor assegurat que serà l'indicat en la taxació.

**Despeses preparatòries** (a càrrec del Client, encara que no es formalitzi l'operació):

- **Taxació:** l'immoble que vostè aporti com a garantia ha de ser taxat abans de signar el contracte de préstec. La taxació la farà una societat de taxació independent del Banc, segons el Reial decret 775/1997, de 30 de maig, sobre el règim jurídic d'homologació dels serveis i societats de taxació i l'article 13 i la Disposició addicional desena de la Llei 5/2019 de 15 de març, que regula els contractes de crèdit immobiliari (d'ara endavant, "Llei 5/2019"). Les despeses de taxació de l'immoble són a càrrec seu, segons l'article 14.1.e) i. de la Llei 5/2019.

El Banc acceptarà qualsevol taxació realitzada per una societat de taxació homologada pel Banc d'Espanya amb data d'emissió vigent en la data de formalització del contracte. No es carregaran despeses addicionals per les gestions de comprovació que pugui realitzar el Banc en relació amb el valor d'aquesta taxació.

- **Comprovació registral de l'immoble**

Les despeses del notari per a fer l'escriptura són a càrrec del Banc, excepte si demana còpies de l'escriptura.

## 5. Taxa anual equivalent (TAE) i cost total del préstec

La TAE és el cost total del préstec expressat en forma de percentatge anual i serveix per a ajudar-lo a comparar les diferents ofertes. **La TAE aplicable a aquest exemple de préstec és 4,2212 % i inclou:**

Cost total del préstec en termes absoluts: 262.337,80 **euros** compost pels conceptes següents:

- Import del préstec: **150.000 euros**
- Interessos: 98.625,78 euros (calculats amb el tipus d'interès informat en la secció 3)
- Comissió d'obertura: 1.500 euros (1 % sobre l'import del préstec. Mínim 750 euros)
- Impostos: a càrrec del Banc, excepte al País Basc
- Registre: a càrrec del Banc
- Gestoria: a càrrec del Banc
- Taxació: 302,71 euros (per a un habitatge valorat en 187.500 euros)
- Comprovació registral: 25,41 euros
- Assegurança de danys sobre l'immoble: 11.883,90 euros. Calculada aproximadament sobre la base d'una prima anual estimada de 396,13 euros durant la vigència prevista del préstec. La contractació de l'assegurança és obligatòria, tot i que es pot contractar amb la companyia asseguradora que es triï lliurement. En el cas del Banc, aquest no comercialitza una assegurança amb cobertura només de danys, sinó que comercialitza una assegurança de Llar que cobreix els danys i a més ofereix majors cobertures. Per això, la prima s'ha calculat tenint en compte l'assegurança de Sabadell Seguros Llar que comercialitza el Banc. La prima és estimada i pot variar segons si es contracta l'assegurança obligatòria amb una altra companyia o contracta l'assegurança de Llar amb el Banc.

El càlcul dels interessos, la TAE Variable i el cost total del préstec es basa en:

- Termini del préstec: **30 anys**, amb quotes mensuals de 624,35 euros el primer període (3 anys) i 698,00 euros la resta.
- La hipòtesi que l'índex de referència no varia, per tant, aquests valors variaran amb les revisions del tipus d'interès. El valor de l'índex de referència utilitzat és l'Euríbor oficial de Febrer 2026 de 2,221 %.

Cost dels serveis i productes combinats que generen bonificacions:

- Prima anual estimada de l'assegurança de danys sobre l'immoble: 396,13 euros.
- Prima anual estimada de l'assegurança de vida: 512,41 euros. Calculada tenint en compte l'import del préstec i prenent com a referència una persona de 41 anys i considerant que compleix amb les condicions i els requisits per a la contractació i manteniment de l'assegurança durant tota la durada del préstec.

## 6. Amortització anticipada

El préstec es pot retornar abans d'hora, ja sigui tot d'una vegada o parcialment.

En relació amb els pagaments que realitzi, ha de saber que, com que és un deute amb interessos, no podrà considerar fet el pagament per compte del capital, si no s'han pagat tots els interessos. El Banc fa expressa reserva al seu dret als interessos pactats o deguts, en el supòsit que rebí alguna quantitat en concepte de capital. En cas de reemborsament anticipat parcial, el pagament del principal restant i els corresponents interessos es podrà realitzar segons li convingui, sigui mantenint els terminis previstos en el contracte amb la corresponent modificació de les quotes d'amortització, sigui mantenint l'import de les quotes o calendari d'amortitzacions en aquell moment vigents amb la corresponent disminució del termini o de la durada del préstec. Vostè també podrà sol·licitar, si així li convé, la reducció del venciment o termini d'amortització inicialment previst en el contracte mitjançant l'augment dels imports de les corresponents quotes d'amortització.

1) Si vostè decideix amortitzar el préstec abans d'hora, **durant el període que aplica un tipus d'interès anual ordinari a tipus fix**, el Banc té dret a rebre una compensació del **2 %** sobre el capital que es cancel·la anticipadament. Aquesta compensació no pot ser major que la pèrdua financera que el Banc tingui per la cancel·lació anticipada.

2) La novació del tipus d'interès o subrogació de creditor que suposi l'aplicació durant la resta de la vigència del contracte d'un tipus d'interès fix o amb un primer període fix d'almenys 3 anys, en substitució del tipus VARIABLE, si es realitza durant els tres (3) primers anys de vigència del contracte, produirà a favor del Banc el dret a percebre en el moment d'efectuar-la una compensació per reemborsament anticipat del **0,050 %** del capital amortitzat anticipadament, sempre que en la novació o subrogació de creditor es produeixi una amortització anticipada de capital, sense que el seu import pugui superar la pèrdua financera causada.

Una vegada transcorreguts els tres (3) primers anys de vigència del préstec, o en el cas que no s'hagués pactat compensació per reemborsament, o en cas que en la novació o subrogació de

creditor no es produís amortització anticipada, el Banc no percebrà cap compensació en la novació o subrogació de creditor que inclogui la modificació a tipus fix o amb un primer període fix d'almenys tres (3) anys, en substitució de l'interès variable.

Rebuda una còpia d'aquest document,

El Banc tractarà les dades personals segons la informació bàsica de protecció de dades que detallem a continuació:

<b>Responsable de les dades</b>	Banco de Sabadell, S.A. amb domicili social a Plaça de Sant Roc, número 20, a Sabadell, codi postal 08201.
<b>Informació de contacte del Delegat de Protecció de Dades</b>	<a href="mailto:DataProtectionOfficer@bancsabadell.com">DataProtectionOfficer@bancsabadell.com</a>

## Tractaments i legitimació

### Per a què utilitzarem les seves dades i amb quin dret

El motiu principal pel qual utilitzarem les seves dades personals és per poder gestionar i desenvolupar el Contracte.

El Banc té dret a utilitzar les seves dades personals perquè ho necessita per prestar-li el servei recollit en aquest Contracte.

### Ús de les teves dades personals per consultar fitxers de morositat

Si vol contractar algun servei per al qual el Banc necessiti avaluar la seva capacitat per pagar, per poder fer aquesta anàlisi i el seguiment posterior:

- El Banc tindrà dret a consultar fitxers de morositat per veure si hi apareixes.
- El Banc tindrà dret a fer servir les teves dades de solvència que obtingui dels fitxers de morositat.

El que s'ha dit anteriorment es farà complint amb el que estableix l'article 20 de la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals (d'ara endavant, "LO 3/2018") i la resta de les normes que la complementin.

### Com pot exercir els seus drets de protecció de dades

Els drets sobre protecció de dades personals inclouen el dret a l'accés, rectificació, oposició, supressió, limitació i portabilitat, així com el dret a oposar-se a decisions individuals automatitzades que puguin tenir conseqüències legals o afectar-li molt. Tot això d'acord amb el que s'estableix en els articles 16 a 22 del Reglament de la UE 2016/679 i en la LO 3/2018.

---

<b>Dret d'accés</b>	És el seu dret a adreçar-se a qui està tractant les seves dades perquè li digui quines dades personals està tractant, per a què, a qui li comunicarà aquestes dades, durant quant temps les conservarà, etc.
<b>Dret de rectificació</b>	És el seu dret que qui està tractant les seves dades corregeixi com més aviat millor les que no siguin correctes, o siguin incompletes, si és que hi falta alguna cosa.
<b>Dret d'oposició</b>	És el seu dret negar-se que es tractin les seves dades personals en determinades circumstàncies com, per exemple, perquè li enviïn publicitat per correu electrònic.
<b>Dret de supressió</b>	També es diu "dret a l'oblit" i és el seu dret a demanar que s'esborrin les seves dades. Només pot demanar que les esborrin en determinades circumstàncies, per exemple, quan ja no fan falta per a allò per al qual se les van demanar.
<b>Dret de limitació del tractament</b>	És el seu dret a demanar que no es tractin les seves dades en determinades circumstàncies.
<b>Dret a la portabilitat</b>	És el seu dret demanar que li enviïn totes les seves dades personals perquè se les pugui emportar a un altre lloc.
<b>Dret d'oposar-te a decisions individuals automatitzades</b>	És el seu dret a demanar que les seves dades no siguin tractades només de manera automàtica (per exemple, per un algoritme) quan aquest tractament tingui conseqüències legals per a vostè (per exemple, que no li donin un préstec perquè un algoritme ha considerat que no és solvent i cap humà hagi revisat aquesta decisió). En aquests casos, té dret a demanar que un humà revisi la decisió de l'algoritme.

---

Si vol exercir els seus drets sobre protecció de dades personals, pot contactar amb la unitat de Drets Protecció de Dades del Banc a través de la seva adreça postal, oficines o al correu electrònic següent: [Ejercicioderechosprotecdatos@bancsabadell.com](mailto:Ejercicioderechosprotecdatos@bancsabadell.com).

També pot oposar-se a decisions automàtiques que l'afectin.

Si ho considera necessari, pot contactar amb l'Agència Espanyola de Protecció de Dades ([www.agpd.es](http://www.agpd.es)) per protegir els seus drets.

### **On pot trobar informació detallada sobre com es tracten les seves dades personals**

Per obtenir més informació, consulti el document "Annex Informació detallada sobre protecció de dades de caràcter personal" al web del Banc ([www.bancsabadell.com](http://www.bancsabadell.com)) o a les seves oficines.