"Alam n'yo ba na kayang makautang ang mga maralitang tagalungsod para matupad ang kanilang mga pangarap na magkaroon ng sariling lupa at maayos na tahanan?"

ALAM n'yo ba na maaaring makautang ang mga maralitang tagalungsod para matupad na ang kanilang mga pangarap na magkaroon ng sariling lupa at maayos na tahanan. Sila ang mga benepisyaryo ng Community Mortgage Program o CMP – Isang programang pabahay ng pamahalaan para masiguro na makikinabang ang tinatawag nating mga "informal settlers."
Sa programang ito, ang mga maralitang tagalungsod ay kayang magkaroon ng opurtunidad na mapasakanila ang lupang kanilang tinitirhan sa pamamagitan ng pautang ng Social Housing Finance Corporation (SHFC), isang sangay ng National Home Mortgage Finance Corporation (NHMFC)

"Kaunting tiyaga, tiyak ng mapapasaiyo ang lupa."

Ang pribilehiyong ito ay ipagkakaloob sa sinumang maralitang tagalungsod sa pamamagitan ng kanilang rehistradong samahan.

PAANO MAKAKAUTANG SA CMP

KUNG ikaw ay qualified, puwede kang umutang sa CMP sa pamamagitan ng SHFC upang mabili ang lupang kinatitirikan ng iyong bahay. Puwede rin naman itong magamit sa iba't-ibang mga "relocation sites" – mga lupang maaari n'yong mapaglipatan.

Di man kalakihan, maaaring makahiram ng hanggang ₱120,000 bawat benepisyaryo o kasapi ng samahan kung ang paggagamitan ay pambili ng bahay at lupa na nasa Metro Manila o sa iba pang mga tinatawag nating urbanisadong lugar.

Kung ang lupa naman ay nasa labas ng nasabing lugar, maaaring umutang ng 'di hihigit sa ₱100,000 ang bawat kasapi o benepisyaryo. Bawat isa ay maghuhulog buwan-buwan sa loob ng 'di hihigit sa 25 taon. Pero ang patubo nito ay anim na porsyento (6%) lang bawat taon. Hindi na ito gaanong kabigatan 'di ba?

Bago kayo makautang, dapat ang mga naninirahan sa lupa ay magbuo o magparehistro ng isang samahang pangnayon – o isang kooperatiba na siyang mangungutang at magsisilbing may-ari ng lupang bibilhin hangga't 'di pa nahahati-hati ang mga titulo nito.

Ang karapatan ng bawat kasapi o benepisyaryo sa lupa at kanyang pag-aari ng bahagi nito ay nababatay sa isang kasunduan niya sa samahan na tinatawag na "Lease-Purchase Agreement."

Tips sa Pabahay
SHFC : Tulong sa "Informal Settlers"
COMMUNITY MORTGAGE PROGRAM (CMP)

KAUNTING TIYAGA, TIYAK NA MAPAPASAIYO ANG LUPA Matapos mahati-hati ang kabuuang titulo ng lupa, ang titulo na sumasakop sa bahagi ng kasapi o benepisyaryo na kinatatayuan ng kanilang bahay ay malilipat na sa kanilang sariling pangalan. Kapag nangyari ito, nakahiwalay na rin ang inyong pananagutan sa pagbabayad ng utang mula sa kabuuang utang ng samahan o asosasyon. Mismong ang lupa na nabili at bahay na ginastusan ng pautang ang siyang magsisilbing kolateral o ika nga panagot sa utang sa CMP.

PAANO NAMAN IBIBIGAY ANG UTANG SA CMP?

Maaaring ibigay ng tatlong bahagi – o antas – ang pautang sa CMP tulad ng pagbili ng lupa; pagsasaayos ng lugar, at/o kaya'y pagtatayo ng bahay o pagsasaayos ng bahay.

Ang lupa ay dapat may mga katangian, tulad ng

- Ang lupa ay may titulo – o Transfer Certificate of Title – at walang ibang nakarehistrong pananagutan sa panahon na ito ay ipapangutang sa CMP.
- Ang klasipikasyon sa gamit ng lupa ay para sa tirahan (residential), At kung 'di naman, kailangan ng paglilipat ng gamit nito (land conversion).
- Nakasulat na layunin (intent to sell) ng may-ari upang ibenta ang lupa at layunin ng asosasyon o samahan upang bilhin ito.
- May nakalaang daan (road-right-of-way) para sa lupang hindi katabi ng kalsadang pambayan (public road lot)
- "Surety bond para sa SHFC para sa nasira o nawawalang titulo habang ito ay nasa proseso ng "reconstitution."
- Pagsunod sa iba pang itinadhana o probisyon ng umiiral na mga batas.

Magkano ba ang mauutang ayon sa paggagamit nito?

PURPOSE	AMOUNT	
	Metro Manila/ HUA	Other Areas
1. Lot Acquisition		
• Undeveloped	₱ 80,000.00	₱ 45,000.00
• Developed	₱ 80,000.00	₱ 60,000.00
2. Site Development	₱ 15,000.00 per beneficiary	
3. House Construction	₱ 40,000.00 per beneficiary	
LOAN PACKAGE	**₱120,000.00**	**₱100,000.00**

HUA – Highly Urbanized Areas

1. Baguio City
2. Lucena City
3. Cebu City
4. Butuan City
5. Iligan City
6. Angeles City
7. Bacolod City
8. Mandaue City
9. Davao City
10. Cagayan de Oro City
11. Olongapo City
12. Iloilo City
13. Zamboanga City
14. Gen. Santos City
15. Metro Manila

ANO ANG IBA PANG MGA KATANGIAN NG MGA PUWEDENG MANGUTANG?
- Wala pang utang sa pabahay mula sa GSIS, SSS o Pag-Ibig Fund.
- Hindi rehistradong may-ari o kamay-ari ng lupa at bahay.

PASEGURO (INSURANCE) KAUGNAY NG UTANG

KAILANGANG ang paseguro (insurance) sa bahay ng mga pangunahing may-utang (Mortgage Redemption Insurance) para sa halaga ng utang na ginagamit na pambili ng lote at pagsasaayos nito. Ang utang para sa pagpapagawa o pagsasaayos ng bahay ay kailangang sakop ng paseguro laban sa sunog at kaugnay na panganib (Fire and Allied Perils Insurance).

Sa simula at hanggang ang hiwalay na mga titulo ay 'di pa nalilipat sa pangalan ng bawat kasapi ng asosasyon at ang kaukulang bahagi ng utang ay nairehistro sa bawat titulo, ang asosasyon ang tatayong nag-iisang may utang.

Dahil rito, ang asosasyon ang dapat mangulekta mula sa mga kasapi ng kanilang kaukulang buwanang bayad sa bahagi ng utang ng bawat kasapi ito ang ibabayad sa Social Housing Finance Corporation (SHFC)

Kung 'di ka makakabayad sa itinakdang buwanang hulog na nagsisimula isang buwan matapos na maibigay ang halagang inutang ng asosasyon mo ay magkakaroon ng multa o penalty na katumbas ng $^{1}/_{15}$ ng isang porsyento (1%) ng halagang dapat bayaran sa bawat araw na 'di pagbabayad. Ganoon din ang multa na ipapataw sa bawat kasapi na hindi nakabayad.

Kung 'di makabayad ng katumbas ng tatlong (3) buwang hulog o bayad, ang isang kasapi ng asosasyon o benepisyaryo ng pautang sa CMP ay maaaring mapalitan ng ibang benepisyaryo na qualified din mangutang sa CMP.

Para sa pagpapalit na ito, kailangang isumite sa SHFC ang ebidensya o prueba ng pagsingil sa nasabing kasapi (notice of demand to pay), kasama ng Board Resolution ng asosasyon na nagpapatupad sa pagpapalit ng benepisyaryo. Kung 'di makabayad ang asosasyon ng katumbas ng tatlong (3) buwang hulog sa kabuuang utang nito, ang kolateral ay maaaring maremata (foreclosed) ng SHFC.

SAMA-SAMA, TULONG-TULONG SA PAG-UTANG

Ang asosasyon ng "informal settlers" na nais makautang sa CMP ay kailangan dumaan sa isang panimulang tagapagpa-utang o originator – na siyang tutulong sa pagbubuo o pagpapalakas ng asosasyon, sa pagpapaliwanag sa pag-utang, paghahanda ng mga kailangang dokumento, at iba pa. Bilang pabuya, ang Originator ay makakatanggap mula sa SHFC ng "origination fee" na katumbas ng ₱1,000 bawat kasaping-tagapakinabang (member-beneficiary) o 2% ng kabuuang halagang mauutang ng samahan, alin man ang higit na mababa.

Ang originator, na dapat ay may akreditasyon sa SHFC, ay maaaring isang pamahalaan lokal (local government unit); isang pambansang sangay o korporasyon ng pamahalaan (national government agency or corporation); o kaya'y non-government organization (NGO).

Okey na ba kayo? Kung mayroon pa kayong mga dagdag na katanungan maaari po kayong tumawag o makipag-ugnayan sa tanggapan ng Management Services Office (MSO) ng Social Housing Finance Corporation. Ang MSO po ay matatagpuan sa 4th floor, Filomena Bldg. III, 104 Amorsolo St., Legaspi Village, Makati City. Ang direct line nila ay 892-5516 o kaya'y tumawag sa 893-1501 lokal 286.

SOCIAL HOUSING FINANCE CORPORATION
A subsidiary of National Home Mortgage Finance Corporation
☏ 750-6337 loc. 821 Website http://www.shfcph.com

revised® 05/24/2006