

وزارة المالية

دائرة الأراضي والمساحة



الرقم 23900/165/4

التاريخ 2024/09/30

الموافق

السادة النقابة العامة لأصحاب المكاتب والشركات العقارية

السادة اصحاب المكاتب العقارية المرخصة

الموضوع: تعميم

تحية طيبة وبعد،،،

بالإشارة الى التقييم القطاعي لمخاطر غسل الاموال وتمويل الارهاب للعام 2024 والبيانات الواردة من قبلكم في نموذج تصنيف المخاطر الذي تم تعبئته من قبلكم وعلى ضوء نتائج التقييم الوطني لمخاطر غسل الاموال وتمويل الارهاب والتقييمات القطاعية ذات العلاقة ، أود اعلامكم بأن المخاطر القطاعية لدى قطاع المكاتب العقارية في هذه المرحلة على النحو التالي:

المخاطر العالية في القطاع:

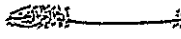
البند الفرعي منه	بند المخاطر الرئيسي
التعاملات النقدية	مخاطر قنوات التزويد " طريقة الدفع "

المخاطر المتوسطة في القطاع:

البند الفرعي منه	بند المخاطر الرئيسي
التوسط في بيع وشراء العقارات	مخاطر المنتجات والخدمات

مؤكداً بأن التحليل لايعني تجنب تلك المخاطر إنما إدارتها بصورة فعالة بحيث يتم تخفيضها من خلال:

- قيام كل مكتب عقاري بوضع برنامجاً شاملاً لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب واعتماد سياسات وإجراءات فعالة لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وادارة المخاطر.
- وجود انظمة معلوماتية فعالة وشاملة لتحديد وادارة المخاطر.
- وجود نظام شامل وإجراءات للرقابة الداخلية ومهام التدقيق الداخلي.
- رفع كفاءة الموظفين في مجال تطبيق اجراءات مكافحة عمليات غسل الاموال وتمويل الارهاب.



وزارة الداخلية

دائرة الأراضي والمساحة



الرقم 23900/165/4
التاريخ 2024/09/30
الموافق

5. التقيد بالأدلة الإرشادية ونماذج التعرف على العميل والمنشورة على الموقع الإلكتروني للدائرة/ نافذة المكاتب العقارية.

وعليه، فإنه لا بد من أخذ المخاطر القطاعية الواردة أعلاه ومخرجات الملخص التنفيذي للتقييم الوطني لمخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب الذي سبق وأن تم تعميمه عليكم بعين الاعتبار عند قيامكم بالتقييم الذاتي الدوري للمخاطر وعند إجراء أي عمليات أو علاقات عمل .

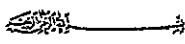
مرفق بطيه دليل إرشادي يتضمن الإجراءات والمعايير التي تساعد المكاتب العقارية على تخفيض مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب المحتملة، منوهين بذات الوقت بضرورة متابعة والتقيد بما يتم نشره من أدلة إرشادية وتعاميم وتشريعات تتعلق بمتطلبات الالتزام على موقع الدائرة الإلكتروني / نافذة المكاتب العقارية. علماً أن اللجان الرقابية على المكاتب العقارية ستقوم وأثناء عمليات الرقابة الدورية التأكد من قيام كل مكتب عقاري بوضع برنامجاً شاملاً لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب واعتماد سياسات وإجراءات فعالة لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وإدارة المخاطر وتحت طائلة المسائلة القانونية في حال عدم الالتزام.

واقبلوا الإحترام،،،

مدير عام دائرة الأراضي والمساحة

د. احمد عيسى العموش

نسخة : قسم التراخيص ومكافحة غسل الأموال
ش. ش. ش.



وزارة الأراضي
والمساحة

دائرة الأراضي و المساحة



الرقم
التاريخ
المولف

- يجب ان يكون في المكتب آلية واضحة للتواصل ورفع التقارير بين الإدارة و التدقيق الداخلي و وظائف الامتثال حول مكافحة غسل الاموال و تمويل الارهاب.
- وضع قواعد لسلوك التعامل المهني/الأخلاقي مشتملاً على قواعد مكافحة غسل الاموال و تمويل الارهاب لكل من مجلس الإدارة، الإدارة التنفيذية، والموظفين مصادق عليه من قبل الادارة.

ب. نظم المعلومات الإدارية

- أن يتوفر لدى المكتب أنظمة ادارة معلومات تشتمل على تقارير حول مخاطر غسل الأموال و تمويل الارهاب و اتجاهات تلك المخاطر.
- أن يتوفر لدى المكتب نظام معلومات قادر على إصدار تقارير بالعمليات والكشف عن الأنشطة التي تتم على العمليات وتحليل التقارير المتعلقة بالعمليات غير الاعتيادية والمشتبه بها.
- ان يحتفظ المكتب بقاعدة بيانات عملائه بصورة محدثة ليتمكن من تصنيف مخاطر عملائه. مثال "العملاء السياسيين ممثلي المخاطر /العملاء ذوي المخاطر المرتفعة".

ثانياً: إدارة المخاطر

يجب أن يتوفر لدى كل مكتب مايلي:

- سياسة مصادق عليها من قبل الادارة لإدارة المخاطر في المكتب متضمنة مخاطر غسل الاموال و تمويل الارهاب واجراءات التقييم بشكل دوري مستمر.
- وحدة متخصصة لإدارة المخاطر يقع ضمن مهامها مخاطر غسل الاموال و تمويل الارهاب.

الملسكة الأردنية الهاشمية

هاتف: ٤٠٤٠٠٤٠٠٠٠٠٠٠٠ فاكس: ٤١١٣٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ ص.ب (٧٠) عمان ١١١١٨ - الأردن. الموقع الإلكتروني: www.dls.gov.jo ترسل إلكترونياً: deewan@dls.gov.jo



.....
.....
.....

- نظام فعال لتصنيف مخاطر غسل الاموال و تمويل الارهاب وان يتم وضع اجراءات العناية الواجبة والمشددة واجراءات التعامل ازاء كل نوع من مخاطر العملاء (عملاء ذوي مخاطر مرتفعة، عملاء ذوي مخاطر متوسطة، عملاء ذوي مخاطر منخفضة).
- الالتزام بالتسجيل على التطبيق الالكتروني لتنفيذ قرارات مجلس الامن (AMLU) والموقع الالكتروني للجنة الفنية من اجل تلقي التنبيهات المتعلقة بالادراج الجديد لاي فرد او كيان او اعادة ادراج او تحديث او شطب من قوائم الجزاءات سواء الدولية الصادرة عن الامم المتحدة او القائمة الوطنية للارهابيين .
- ضوابط لمنع مخاطر استغلال المكتب لتمويل انتشار التسلح.
- سياسة واجراءات تأخذ بعين الاعتبار دراسة مخاطر غسل الاموال وتمويل الارهاب قبل التوسع في الخدمات والمنتجات والفروع وتطوير منتج جديد و خطوط جديدة واسواق جغرافية جديدة.

ثالثاً: السياسات و الاجراءات الخاصة بمكافحة غسل الاموال وتمويل الارهاب

أ. تطبيق إجراءات العناية الواجبة/اعرف عميلك

- ان يتوفر لدى المكتب سياسات واجراءات معتمدة من قبل الادارة خاصة ببذل العناية ومبدأ اعرف عميلك/ تطبيقاً لإجراءات العناية الواجبة.
- ان يتم توزيع ونشر وتعميم هذه السياسات والاجراءات على الادارة والموظفين ذوي العلاقة.
- ان يتم مراجعة وتحديث عمليات تقييم المخاطر وتوثيقها باستمرار.
- ان يتقيد بالدليل الارشادي لالية تنفيذ اجراءات العناية الواجبة والنقيد باستخدام نماذج اعرف عميلك المعتمدة من قبل دائرة الاراضي والمساحة والمنشورة على الموقع الالكتروني / نافذة المكاتب العقارية.
- ان يتوفر لدى المكتب ضوابط واجراءات عناية واجبة مشددة للفئات التالية من العملاء:

- غير المقيمين/الاجانب
- الترتيبات القانونية



وزارة المالية

دائرة الأراضي والمساحة



الرقم
التاريخ
الموافق

- الأشخاص السياسيين ممثلي المخاطر المحليين والأجانب
- الجمعيات والمنظمات غير الربحية
- الدول عالية المخاطر
- العمليات الكبيرة والمعقدة والعمليات التي ليس لها مبرر اقتصادي
- فئات اخرى/ مثل العملاء أو قطاعات الأعمال ذوي المخاطر المرتفعة والمنصوص عليها في تعليمات مكافحة غسل الاموال وتمويل الارهاب الخاصة بالمكاتب العقارية
- مراعاة نتائج التقييمات القطاعية المتعلقة بالاصول الافتراضية والاشخاص الاعتباريين المنشورة على نافذة المكاتب العقارية.
- ان يتم تنفيذ سياسات غسل الاموال ومكافحة تمويل الارهاب في جميع الفروع والشركات التابعة المحلية و الاجنبية للمكتب.
- يجب ان تشمل سياسة اجراءات العناية الواجبة في المكتب على مايلي:
 - قبول أو رفض العميل
 - اخطار الوحدة عن اي حالات اشتباه
 - العناية الواجبة المبنية على المخاطر
 - التعرف والتحقق من المستفيدين / النهائيين والحقيقين للعملاء والعمليات الاحتفاظ بالمعلومات لمعرفة طبيعة وهدف العمل.
 - من أين يتم تحصيل المعلومات عن مصدر الاموال و الثروات.
 - تحديث سجل العميل بالإضافة لملف المخاطر /تصنيف المخاطر.
 - مظاهرة اسماء العملاء مع الاسماء المدرجة على قوائم جزاءات مجلس الأمن والقوائم الوطنية للإرهابيين باستخدام التطبيق الالكتروني (AMLU) على ان تتضمن تلك السياسات إجراءات واضحة لرفع التجميد كما هو الحال بالنسبة للتجميد.

المملكة الأردنية الهاشمية

عراق: +96272004040 فاكس: +96272004113 ص.ب. (70) عمان 11118-الأردن. الموقع الإلكتروني: www.dls.gov.jo ترأسل إلكتروني: deewan@dls.gov.jo



وزارة المالية

دائرة الأراضي و المساحة

الرقم
التاريخ
المولف

.....
.....
.....

- عند قيام العميل بتنفيذ أعماله من خلال او بمشاركة طرف ثالث او التعامل غير المباشر مع العملاء (محامين، أو غيرهم من المهنيين).

ب. التقارير الخاصة بالمراقبة والنشاطات المشبوهة

- ان يتوفر لدى المكتب نظام داخلي خاص للكشف والتبليغ عن أي نشاط مشبوه وغير اعتيادي في جميع الفروع والشركات التابعة للمكتب.
- ان يتم التنسيق بين المكتب وفروعه بتقديم التقارير للمكتب الرئيسي.
- ان يتقيد بالدليل الإرشادي بأبرز مؤشرات الاشتباه المنشور على نافذة المكاتب العقارية .
- ان يتقيد بالدليل الإرشادي بشأن متطلبات الاخطار عن العمليات المشبوهة بأنشطة غسل الاموال وتمويل الارهاب ومنع الافصاح عنها خاص بالمكاتب العقارية المنشور على نافذة المكاتب العقارية.
- ان يتوفر لدى المكتب آلية لتحليل العمليات والنشاطات غير الاعتيادية والمشبوهة واتخاذ القرار لتحديد ارسال /عدم ارسال تقرير العمليات المشبوهة لوحدة مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب حسب الاصول.
- أن يتم توثيق جميع تقارير الاشتباه لدى المكتب.
- ان تشمل سياسة مكافحة غسل الاموال وتمويل الارهاب في المكتب حماية الموظفين من المسائلة الادارية والقانونية داخل المكتب في حال الابلاغ عن العمليات بحسن نية.
- ان يتوفر لدى المكتب عقوبات ادارية بحق الموظفين غير الملتزمين بسياسات واجراءات الابلاغ و الرقابة.

المملكة الأردنية الهاشمية

هاتف: ٤٠٤٠٠٠٤١١٣ +٩٦٢٦٢٠٠٤١١٣ فاكس: ص.ب (٧٠) عمان ١١١١٨-الأردن. الموقع الإلكتروني: www.dls.gov.jo ترأسل إلكتروني: deewan@dls.gov.jo



وزارة المالية

دائرة الأراضي والمساحة



الرقم
التاريخ
الموافق

ج. حفظ السجلات

- ان يتوفر لدى المكتب السجلات والمستندات وملفات العمليات بما في ذلك سجلات بيانات التعرف المتعلقة بإجراءات العناية الواجبة بشأن هوية العميل والمستفيد الحقيقي والاحتفاظ بها لمدة خمس سنوات على الأقل من تاريخ إنجاز العملية أو إنهاء التعامل مع العميل حسب مقتضى الحال وتحديث هذه البيانات بصفة دورية .
- ان يتوفر لدى المكتب سجلات خاصة لتسجيل اي مبالغ يتم دفعها من العميل بشكل نقدي للعمليات التي تزيد قيمتها على (20,000) دينار اردني او ما يعادلها بالعملات الاجنبية وتعتبر العمليات النقدية التي تقل عن هذا الحد وتشير الدلائل الى أنها عمليات مترابطة بمثابة عملية نقدية واحدة.
- على المكتب اعداد ملفات خاصة بالعمليات التي يشتهب بأنها مرتبطة بغسل الأموال أو تمويل الإرهاب تحفظ فيها صور عن الإخطارات والبيانات والمستندات لهذه العمليات، لمدة لا تقل عن خمس سنوات من تاريخ الإخطار أو لحين صدور قرار قطعي من المحكمة المختصة أيهما أطول .
- ان يتم الاحتفاظ بالسجلات والمستندات وملفات الحسابات والمراسلات التجارية والادلة والوثائق التي تؤيد التعامل بينها وبين العميل بحيث تشمل على الوثائق الاصلية او صور عنها تكون مقبولة لدى المحاكم وفقاً للتشريعات النافذة في المملكة وذلك لمدة خمس سنوات على الاقل من تاريخ انتهاء العلاقة مع العميل أو لمدة أطول من ذلك بناءً على طلب من الجهات المختصة .
- على المكتب تطوير نظام لحفظ هذه السجلات والمستندات وتحديث المعلومات بشكل دوري ومستمر أو عند ظهور شكوك بشأنها في أي مرحلة من مراحل التعامل، وتوفير نظام معلومات متكامل لحفظ السجلات والمستندات بما يمكن إجابة طلب الجهات الرسمية المختصة لأي بيانات أو معلومات بشكل متكامل وسريع وبالوقت المحدد وتسهيل إطلاعها عليها بشكل متكامل وسريع خلال المدة المحددة لذلك بحيث تكون سجلات العمليات كافية لتسمح بإعادة تركيب العمليات الفردية.



وزارة الداخلية

دائرة الأراضي والمساحة



الرقم.....
التاريخ.....
الموافق.....

د. اعرف موظفك

- ان يتوفر لدى المكتب سياسة وإجراءات داخلية للموارد البشرية تتضمن قياس مدى نزاهة موظفي المكتب وان يوجد لديها اجراءات للتعيين ومعايير للملائمة (ملائمة طالب التوظيف ومهام الوظيفة) ، ومراعاة الاحكام الواردة بتعليمات تنظيم المكاتب العقارية المتعلقة بتعيين الموظفين.

رابعاً: الضوابط الداخلية

أ. التدقيق الداخلي

- ان يتوفر في المكتب دائرة / قسم /وحدة للقيام بأعمال التدقيق الداخلي.
- ان يقوم التدقيق الداخلي في المكتب بمراجعة واختبار النظام الداخلي لمكافحة عمليات غسل الاموال وتمويل الارهاب وسياسات وإجراءات اعرف عميلك / تطبيق اجراءات العناية الواجبة وكافة اجراءات وانظمة مكافحة غسل الاموال وتمويل الارهاب والضوابط الخاصة بالعملاء ذوي المخاطر المرتفعة وخطوط الاعمال والمنتجات والخدمات ذات المخاطر المرتفعة مثل (الاشخاص السياسيون ممثلو المخاطر، الجمعيات والمنظمات غير الربحية واية تصنيفات أخرى)، على ان تتم المراجعة دورياً.
- ان تتم عملية المراجعة التي يقوم بها المدقق الداخلي بشكل عام بناء على التقييم المبني على المخاطر المتعلق بمكافحة غسل الاموال وتمويل الارهاب.
- ان يتم رفع تقارير التدقيق الداخلي وتوصياته للإدارة وان يتم اتخاذ القرارات المناسبة من قبلهاما والتعميم على الموظفين المعنيين بذلك.



وزارة المالية

دائرة الأراضي والمساحة



الرقم
التاريخ
الموافق

ب. مسؤول الاخطار

- يجب ان يعين المكتب مسؤولاً للاخطار ونائباً له في حال غيابه وفق الشروط المحددة في تعليمات مكافحة غسل الاموال وتمويل الارهاب الخاصة بالمكاتب العقارية المعمول بها.
- على رئيس وأعضاء مجلس الإدارة وهيئة المديرين والمدير العام وصاحب المؤسسة الفردية وكافة العاملين إبلاغ مسؤول الإخطار فوراً بأية عملية مشتبه أنها مرتبطة بغسل الأموال أو تمويل الإرهاب.
- على المكتب أن يهيئ لمسؤول الإخطار ما يمكنه من مباشرة اختصاصاته باستقلالية وبما يكفل الحفاظ على سرية المعلومات التي ترد إليه والإجراءات التي يقوم بها .
- عدم الإفصاح المباشر وغير المباشر عن أي من إجراءات الإخطار التي تتخذ بشأن العمليات التي يشتبه ارتباطها بغسل الأموال أو تمويل الإرهاب أو عن البيانات المتعلقة بها.
- ان يتوفر لدى المكتب في كل فرع النية تنسيق مع مسؤول الاخطار لغاية القيام بمهامه.

خامساً: الموارد (الموظفين، التدريب ، أخرى)

- ان يلتزم المكتب بتدريب الموظفين على اجراءات مكافحة عمليات غسل الاموال وتمويل الارهاب.
- ان يتوفر لدى المكتب سجل يبين تدريب الموظفين يحتوي على (اسم الموظف، عنوان التدريب، الجهة المنظمة له، مدة التدريب).
- ان يتم نقل المعرفة من قبل الموظفين ذوي الخبرة في مجال مكافحة غسل الاموال وتمويل الارهاب إلى باقي موظفي المكتب في مجال أساليب وأنماط مكافحة غسل الاموال وتمويل الارهاب والمراقبة والاطار عن العمليات المشبوهة وحفظ السجلات و بذل العناية الواجبة للتعامل...الخ.



وزارة الداخلية

دائرة الأراضي والمساحة



الرقم
التاريخ
الموافق

- على المكتب أن يعمم على موظفيه التشريعات الناظمة لمكافحة غسل الاموال وتمويل الارهاب واي تعديلات تحدث عليها اضافة الى النظام الداخلي والسياسات والاجراءات والضوابط الخاصة بمكافحة غسل الاموال وتمويل الارهاب وتطبيق النهج القائم على المخاطر واي تغييرات تطرأ عليها وتعميم التقييم الوطني لمخاطر غسل الاموال وتمويل الارهاب على الموظفين ذوي العلاقة و القرارات والتعاميم الصادرة عن دائرة الاراضي والمساحة والجهات ذات العلاقة.
- على المكتب متابعة منشورات الدائرة على نافذة المكاتب العقارية المدرجة على الموقع الالكتروني لدائرة الاراضي والمساحة لمواكبة اي تحديث او تعاميم او متطلبات جديدة تتعلق بمكافحة غسل الاموال وتمويل الارهاب.

سنة الاصدار/2024