



Office :

Date :

Ref :

مكتب :

التاريخ : ١٤٤٠/٧/٢٠ هـ

مرجعنا :

**قرار رئيس الهيئة رقم ((٨)) لعام ٢٠٢٥م
بشأن تعليمات لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب
الخاصة بممارسة وتجار العقارات**





Office :

Date :

Ref :

مكتب :

التاريخ : ١٧ / ٩ / ٢٠٢٥ م

مرجعنا :

**قرار رئيس الهيئة رقم ((٨)) لعام ٢٠٢٥ م
بشأن تعليمات لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب
الخاصة بممارسة وتجارة العقارات**

رئيس الهيئة

- بعد الاطلاع على دستور الجمهورية
وعلى القانون رقم (٣) لسنة ٢٠٠٤ م بشأن مجلس الوزراء
وعلى القرار رقم (١) لسنة ٢٠١٠ م بشأن مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتعديلاته ولائحته التنفيذية
وعلى القرار الجمهوري رقم ((٢١)) لسنة ١٩٩٥ م بشأن قانون أراضي ومقاربات الدولة ولائحته التنفيذية رقم
(١٧٠) لسنة ١٩٩٥ م
وعلى القرار الجمهوري رقم ((٢٥)) لسنة ٢٠٠٦ م بشأن إنشاء الهيئة
وعلى القرار الجمهوري رقم ((٨٢)) لعام ٢٠٠٩ م بشأن اللائحة التنظيمية للهيئة
وبناءً على مذكرة الأخ / رئيس اللجنة الوطنية لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب ذات مرجع
(AML / ٢٨ / ٢٠٢٥) المؤرخة ٢٥ / ٦ / ٢٠٢٥ م بشأن مشروع التعليمات الخاصة بتجارة وممارسة العقارات
وتطويرها في مجال غسل الأموال وتمويل الإرهاب لدراستها وإصدارها من الهيئة العامة للأراضي وتعميمها
لفرض العمل بموجبها

تقرر

- تهدف هذه التعليمات إلى التأكد من التزام ممارسة وتجارة العقارات وتطويرها
بأحكام قانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب ولائحته التنفيذية والتعليمات الصادرة بموجبه
من أجل منع واكتشاف ومكافحة أنشطة غسل الأموال وتمويل الإرهاب والإبلاغ عنها إلى وحدة
جمع المعلومات المالية وحماية تجارة العقارات وتطويرها من تلك الجرائم .
مادة (١) : تسمى هذه التعليمات (تعليمات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب الخاصة
بممارسة وأصحاب تجارة العقارات وتطويرها) .
مادة (٢) التعاريف :- يكون للكلمات الآتية المعاني المبينة قرين كل منها ما لم يقضي سياق النص
غير ذلك .



Office :

Date :

Ref :

مكتب :

التاريخ :

مرجعنا :

القانون : القانون رقم (١) لسنة ٢٠١٠ م وتعديلاته بشأن مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

اللائحة : اللائحة التنفيذية رقم (٢٢٦) لسنة ٢٠١٠ م للقانون رقم (١) لسنة ٢٠١٠ م وتعديلاته بشأن مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

الهيئة : الهيئة العامة للأراضي والمساحة والتخطيط العمراني.

اللجنة : اللجنة الوطنية لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

الوحدة : وحدة جمع المعلومات المالية.

الأموال : يقصد بها الأموال أيا كان نوعها مادية كانت أو معنوية، منقولة أو ثابتة، والعملات بجميع أنواعها أجنبية أو محلية، والأوراق المالية والتجارية والصكوك والمستندات التي تثبت تملك الأموال أو أي حق متعلق بها.

فصل الأموال : الأموال المتحصلة من جريمة من الجرائم المحددة في المادة (٣) من القانون.

تمويل الإرهاب : جمع أو تقديم أموال بشكل مباشر أو غير مباشر وبأي وسيلة كانت مع العلم بأنها سوف تستخدم كلياً أو جزئياً في تمويل ارتكاب أي من الأفعال المحددة في المادة (٤) من القانون. المستفيد الحقيقي، هو الشخص الطبيعي صاحب الملكية أو السيطرة الفعلية على العميل أو الذي تتم العملية لحسابه أو لمصلحته أو وفقاً لإرادته.

العميل : هو البائع والمشتري سواء كان شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً من المتعاملين مع سماسة وتجار العقارات وتطويرها وفقاً لأحكام القوانين النافذة.

العميل العابر : هو العميل الذي لا تربطه علاقة مستمرة مع المؤسسة المالية أو غير المالية.

العلاقة المستمرة : هي العلاقة المالية أو التجارية التي يتوقع عند نشأتها أن تمتد لفترة زمنية وأن تتضمن عمليات متعددة. وتشمل العلاقة المستمرة أي علاقة تجارية أو مهنية ذات صلة بأحد الأنشطة الواردة في تعريف المؤسسات المالية وغير المالية متى توقعت المؤسسة أن تمتد العلاقة لفترة من الزمن.

مادة (٣) نطاق السريان : تسري هذه التعليمات على سماسة وتجار العقارات وتطويرها.

مادة (٤) إجراءات العناية الواجبة : يقصد بالعناية الواجبة بذل الجهد بالتعرف على هوية العميل والمستفيد الحقيقي والتحقق منها والمتابعة المتواصلة للعمليات التي تتم في إطار العلاقة المستمرة والمستقبلية التي تتم بين العميل وسماسة وتجار العقارات وتطويرها، وفي هذا الإطار يجب على سماسة وتجار العقارات وتطويرها اتخاذ إجراءات العناية الواجبة للتعرف على هوية العملاء والمستفيدين الحقيقيين في الحالات التالية:



Office :

Date :

Ref :

مكتب :

التاريخ :

مرجعنا :

أ- عند بدء العلاقة المستمرة مع العميل.

ب- عند القيام بعملية لعميل عابر تزيد قيمتها عن عشرة مليون ريال أو ما يعادلها بالعملات الأخرى.

ج- عند وجود شكوك حول دقة أو صحة بيانات التعرف المسجلة سلفاً.

د- عند وجود اشتباه حدوث جريمة غسل أموال وتمويل إرهاب بغض النظر عن أي مبالغ مبينة في الالاحة.

مسادة (هـ) واجبات سماسة وتجار العقارات وتطويرها:-

- لا يجوز التعامل أو الدخول في علاقات مالية مع أشخاص مجهولي الهوية أو بأسماء صورية أو وهمية.

- يجب على سماسة وتجار العقارات وتطويرها اتخاذ إجراءات العناية الواجبة بشأن العملاء الحاليين.

- في حالة عدم قدرة سماسة تجارة العقارات تطويرها على استيفاء إجراءات العناية الواجبة بشأن العملاء يجب عدم الدخول في أي تعاملات مالية أو تنفيذ أية عمليات لصالح العملاء.

- يجب التأكد من أن العميل غير مدرج ضمن القوائم التي تعممها النيابة العامة أو أي جهة مختصة وذلك قبل الدخول في علاقة مستمرة معه كما يجب عدم تنفيذ أية عملية عابرة لعميل مدرج ضمن تلك قوائم.

- اتخاذ إجراءات العناية الواجبة بأنفسهم ولا يجوز لهم أن يعتمدوا على طرف ثالث في استيفاء هذه الإجراءات.

- تحديث بيانات التعرف على هوية العميل كل خمس سنوات أو عند ظهور أسباب تدعو إلى ذلك كان بتوافر الشك لديهم في صحة أو ملائمة البيانات والمعلومات التي تحصل عليها مسبقاً أو إذا قدروا ارتفاع درجة مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب بالنسبة لعميل بعينه أو فئة من العملاء.

- المراقبة بشكل مستمر لعلاقتهم مع العملاء حتى يتعرفوا على نمط تعاملاتهم واكتشاف أي معاملات غير متفقة مع هذا النمط أو مع طبيعة نشاط العملاء.

مسادة (و) إجراءات التعرف والتحقق من هوية المستفيد الحقيقي إذا كان شخصاً طبيعياً:-

- الاسم الرباعي مع اللقب للعميل.

- النوع (ذكر / أنثى).

- الجنسية.



Office :

Date :

Ref :

مكتب :

التاريخ :

مرجعنا :

- رقم المستند الرسمي لإثبات الشخصية ونوعه.
 - البطاقة الشخصية أو العائلية أو جواز السفر لغير اليمنيين، شريطة أن يكون لديه إقامة سارية المفعول في الجمهورية، مع الاحتفاظ بصورة منها بعد التوقيع عليها من قبل الموظف المختص بأنها مطابقة للأصل.
 - محل الإقامة.
 - مستند يحدد محل الإقامة مثل إحدى فواتير المرافق العامة أو أية وسيلة أخرى ممكنة.
 - رقم الهاتف / الفاكس.
 - عنوان البريد الإلكتروني (إن وجد).
 - تاريخ ومكان الميلاد.
 - المهنة أو الوظيفة.
 - جهة وعنوان العمل.
 - أسماء وعناوين وبيانات الممثلين القانونيين للأشخاص ناقصي أو عديمي الأهلية، والمستندات الدالة على ذلك.
 - اسم المستفيد الحقيقي من العملية.
 - توقيع العميل.
 - الغرض من التعامل مع العميل.
 - تعهد العميل بتحديث بياناته فور حدوث أي تغييرات بها أو عند طلب سماسة وتجار العقارات وتطويرها.
- مادة (٧) إجراءات التعرف والتحقق من هوية المستفيد الحقيقي إذا كان شخصاً اعتبارياً: -**

الأشخاص الاعتبارية

أ- اسم المنشأة.

ب- عنوان المنشأة.

ت- رقم الهاتف.

- صورة من النظام الداخلي للمنشأة.

- اسم وعنوان المالك وأسماء وعناوين الشركاء الذين تزيد ملكيات كل منهم عن ١٠٪ من رأس مال المنشأة.



Office :

Date :

Ref :

مكتب :

التاريخ :

مرجعنا :

- صورة طبق الأصل من النظام الأساسي والعقد الابتدائي وقرار الترخيص.
- صورة طبق الأصل من السجل التجاري.
- أسماء المديرين المفوضين بالتوقيع عن المنشأة.
- تقديم إقرار خطي من العميل يبين فيه هوية المستفيد الحقيقي ويتضمن اسمه بالكامل ولقبه ومحل إقامته وبيانات عن وضعه المالي.
- قرار رئيس مجلس إدارة الشركة أو المسئول الإداري بفتح الحساب، ومن له الحق في التعامل على الحساب (مع التعرف عليه).

ب- الشركات المساهمة:

- أسماء وعناوين رئيس مجلس الإدارة والمدير العام والمدير المالي .
- المتطلبات والوثائق الواردة في الفقرة (أ) من هذه المادة .
- المنظمات غير الهادفة للربح :
- يجب على سماسة وتجار العقارات وتطويرها عدم إجراء أي عمليات مع منظمة غير هادفة للربح إلا بعد استيفاء الوثائق والبيانات التالية:-
- خطاب صادر من وزارة الشؤون الاجتماعية والعمل يؤكد شخصيتها.
- صورة طبق الأصل من النظام الأساسي .
- صورة طبق الأصل من الترخيص .
- اسم المنظمة وشكلها القانوني .
- عنوان المقر الرئيسي والفروع.
- رقم الهاتف
- الغرض من التعامل ومصادر أموالها واستخداماتها وأية بيانات أخرى تطلبها السلطات المختصة.
- أسماء المفوضين بالتوقيع عن المنظمة وعناوينهم وفقاً لما يرد من وزارة الشؤون الاجتماعية والعمل.



Office :

Date :

Ref :

مكتب :

التاريخ :

مرجعنا :

مادة (٨) المستفيد الحقيقي:

١. يجب على سماسرة وتجار العقارات وتطويرها أن يطلبوا من كل عميل توقيع إقرار خطي يحدد فيه هوية المستفيد الحقيقي من العلاقة المستمرة أو العملية العابرة.
يجب على سماسرة وتجارة العقارات وتطويرها أن يتعرفوا على هوية المستفيد الحقيقي باطلاع على بيانات ومعلومات يتم الحصول عليها من وثائق وبيانات رسمية وبحيث تتولد قناعة لدى أصحاب تجارة العقارات بأنه على علم بهوية المستفيد الحقيقي.

٢. يرعى في التعرف على المستفيد الحقيقي في حالة الشخص الاعتباري اتخاذ إجراءات معقولة للوقوف على هيكل الملكية والإدارة المسيطرة على الشخص الاعتباري.

مادة (٩) الأفراد المعرضون للمخاطر بحكم مناصبهم:

الأشخاص الذين يشغلون أو شغلوا وظيفة عامة عليا في دولة أجنبية مثل رئيس دولة أو حكومة أو سياسي بارز أو قاض أو عسكري أو منصب حكومي رفيع المستوى أو شخصيات بارزة في حزب سياسي ويشمل ذلك أفراد عائلات هؤلاء الأشخاص حتى الدرجة الثالثة.

مادة (١٠) على سماسرة وتجار العقارات وتطويرها اتخاذ إجراءات العناية الواجبة للعملاء ذوي المخاطر العالية (المرتفعة) تصنيفهم حسب درجة المخاطر المتعلقة بفسل الأموال وتمويل الإرهاب مع الالتزام بمايلي:-

١- طبيعة العمل ونوعية نشاطه.

٢- طبيعة التعاملات التي يقوم بها العميل.

٣- الموقع الجغرافي للعميل أو للعمليات المصرفية.

٤- الوسيلة التي يتم عن طريقها تقديم الخدمة بما في ذلك الوسائل المعتمدة على استخدام التقنيات الحديثة.

٥- وضع نظام لإدارة المخاطر بالنسبة للأشخاص المعرضين للمخاطر بحكم مناصبهم والمستفيدين الحقيقيين الذين ينتمون لهذه الفئة.

٦- يجب اتخاذ إجراءات كافية للتأكد من مصادر ثروة العملاء المعرضين للمخاطر بحكم مناصبهم.

٧- يجب المتابعة بشكل دقيق ومستمر لجميع المعاملات التي يقوم بها هؤلاء العملاء.



Office :

Date :

Ref :

مكتب :

التاريخ :

مرجعنا :

٨- يجب الحصول على موافقة الإدارة العليا على إنشاء علاقة مع هذه الفئة.

مادة (١١) العملاء الذين ينتمون لدول لا تتوفر لديها نظم مناسبة لمكافحة عمليات غسل الأموال وتمويل

الإرهاب يجب على سماسة وتجار العقارات وتطويرها الالتزام بما يلي:

أ- أن إبلا عناية خاصة للعمليات التي تتم مع أشخاص يتواجدون في الدول التي لا تتوفر لديها نظم مناسبة لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

ب - لا تحري عن العمليات التي لا تستند لمبررات اقتصادية واضحة للوقوف على خلفية الظروف المحيطة بهذه العملية.

ج- إخطار الوحدة المالية عن المعاملات التي يشبه في إنها تتعلق بمنتجات غسل أموال أو تمويل إرهاب سواء تمت هذه العملية أو لم تتم ويجب أن يتم الإخطار قبل إتمام العملية وفور قيام الاشتباه.

مادة (١٢) الاحتفاظ بالسجلات والمستندات:-

على سماسة وتجار العقارات وتطويرها الالتزام بالآتي:

أ- الاحتفاظ بالسجلات والمستندات والوثائق المتعلقة بالعمليات التي يجريها مدة لا تقل عن خمس سنوات من تاريخ إنها التعامل مع العميل أو إنجاز العملية.

ب. تحديث البيانات والمعلومات والمستندات الخاصة بالعملاء والمستفيدين الحقيقيين بصفة دورية.

ج. إتاحة جميع السجلات والمستندات والوثائق المتعلقة بالعملاء والعمليات عند طلبها من الوحدة المالية والجهات المختصة.

مادة (١٣) تعيين مسنول امتثال:-

على سماسة وتجارة العقارات وتطويرها تسمية أحد موظفيه المؤهلين ليكون مسنول امتثال لديها يتولى مهمة إخطار الوحدة عن أي عملية يشبه بأنها مرتبطة بغسل أموال أو تمويل إرهاب، وتزويد الوحدة باسم هذا الشخص وبياناته بالكامل.

أ. على سماسة وتجارة العقارات وتطويرها إعلام الوحدة في حالة تغيير مسنول الإخطار.



Office :

Date :

Ref :

مكتب :

التاريخ :

مرجعنا :

مادة (١٤) يلتزم سماسرة وتجارة العقارات وتطويرها بالآتي:-

١. إبلاغ مسئول الامتثال عن أي عملية يشتبه بأنها مرتبطة بغسل الأموال وتمويل الإرهاب.
- ب. يلتزم مسئول الامتثال بإخطار الوحدة فوراً عن العمليات المشتبه بأنها مرتبطة بغسل أموال أو تمويل إرهاب وذلك استناداً لقانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، وعليه التعاون مع الوحدة وتزويدها بالبيانات والوثائق والمعلومات المتوفرة لديه وتسهيل إطلاع الوحدة عليها في حال طلبها لغايات قيام الوحدة بمهامها خلال مدة لا تقل عن خمس سنوات.
- ج. يحظر على كل من يطلع أو يعلم بحكم عمله بطريقة مباشرة أو غير مباشرة على أي معلومات تم تقديمها أو تبادلها بموجب أحكام قانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب والأنظمة والتعليمات والقرارات الصادرة الإفصاح عن هذه المعلومات بأي صورة كانت إلا لأغراض تنفيذ هذه التعليمات.
- د. يحظر الإفصاح بطريق مباشر أو غير مباشر أو بأي وسيلة كانت عن إخطار الوحدة بأي من إجراءات الإخطار التي تتخذ بشأن العمليات المشبه ارتباطها بغسل الأموال وتمويل الإرهاب أو عن أي من المعلومات المتعلقة بها.

هـ. يجب أن يتم الإخطار على النموذج المعد لهذا الغرض من قبل الوحدة وأن يرفق به كافة البيانات وصور المستندات المتعلقة بالعمليات المشتبه فيها مع مراعاة الالتزام بطلبات استيفاء النموذج المشار إليه.

مادة (١٥) نظام الضبط الداخلي:-

يجب على سماسرة وتجارة العقارات وضع نظام داخلي مناسب يشمل على الإجراءات والضوابط الداخلية الواجب توفرها لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب كما يلي:

- أ. وضع سياسة واضحة لمكافحة عمليات غسل الأموال وتمويل الإرهاب.
- ب. إجراءات تفصيلية مكتوبة لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب يراعي فيها التحديد الدقيق للواجبات والمسئوليات بما يتفق مع المنشورات الصادرة من الجهات المعنية بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.
- ج. آلية مناسبة للتحقق من الالتزام بالمنشورات والسياسات والإجراءات الموضوعة لمكافحة غسل الأموال

وتمويل الإرهاب

د. وضع خطط وبرامج تدريب مستمرة للعاملين في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.



Office :

Date :

Ref :

مكتب :

التاريخ :

مرجعنا :

هـ. وضع النظام اللازم لقبول العملاء في ضوء ما يتاح لدى تجار العقارات وتطويرها من معلومات وبيانات والأسس اللازمة لتصنيف العملاء حسب درجة المخاطر في ضوء ما يتاح لهم من وثائق ومعلومات وبيانات.

مادة (١٦) أحكام ختامية:-

١. كل من يخالف هذه التعليمات يقع تحت طائلة الجزاءات المنصوص عليها في قانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب ولائحته التنفيذية.

٢. مع مراعاة أحكام التعليمات التي تصدر بالاستناد إلى أحكام قانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب رقم (١) لسنة ٢٠١٠م ولائحته التنفيذية وتعديلاته على سماسة وتجارة العقارات وتطويرها تنفيذ الالتزامات الواردة في القرارات الدولية ذات الصلة والواجبة النفاذ والتي تم إبلاغه بها من قبل النيابة العامة أو الجهات المختصة بهذا الخصوص.

٣. مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد ورد النص عليها يعاقب كل من يخالف هذه التعليمات بالعقوبات المنصوص عليها في قانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب رقم (١) لسنة ٢٠١٠م وتعديلاته ولائحته التنفيذية رقم (٢٢٦) لسنة ٢٠١٠م.

٤. يعتبر الدليل الإرشادي الخاص بمؤشرات الاشتباه الأساسية جزء لا يتجزأ من هذه التعليمات يجب الالتزام بها للوفاء بمتطلبات الإخطار.

٥. ما لم يرد بشأنه نص في هذه التعليمات يتم الرجوع إلى القانون ولائحته التنفيذية.

٦. تسمى هذه التعليمات (تعليمات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب الخاصة بسماسة وتجارة العقارات وتطويرها).

مادة (١٧) : يعمل بهذا القرار من تاريخ صدوره وينشر في الجريدة الرسمية .

صدر بديوان عام الوزارة

بتاريخ / ١٤٤٥هـ

الموافق ١٦ / ٧ / ٢٠٢٥م

سالم ثابت العولقي

رئيس الهيئة العامة للأراضي

والتخطيط العمراني



٢٠٢٥/٧/١٦