سياسة الاشتباه في عمليات غسل الأموال وجرائم تمويل الإرهاب لجمعية أفق التعليمية

مقدمة

جمعية أفق التعليمية جمعية أهلية سعودية مرخّصة من المركز الوطني لتنمية القطاع غير الربحي، تأسست وفقًا لنظام الجمعيات والمؤسسات الأهلية ولوائحه التنفيذية، ويقع مقرها الرئيسي في مدينة مكة المكرمة، وتقدّم خدماتها وبرامجها ضمن النطاق الجغرافي لمنطقة مكة المكرمة.

تُسهم الجمعية في تنمية القدرات التعليمية وبناء الوعي المعرفي والمهني لدى فئات المجتمع المختلفة، وتعزيز مكافحة الأمية ودعم التعليم المستمر، من خلال برامج ومشروعات نوعية تنفذها بالشراكة مع الجهات الحكومية والأهلية ذات العلاقة، وبإشراف فني من إدارة التعليم بمنطقة مكة المكرمة.

وفي ظل مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب أصبح العالم أكثر تعقيدًا مع سهولة تحويل الأموال، حيث تواجه المؤسسات غير الربحية تحدي التنبّه والتصدي لهذا الخطر.

ويجب على المنظمات غير الربحية اتخاذ الاحتياطات اللازمة لتجنب غسل الأموال المحتمل وتمويل الإرهاب من خلال إساءة استخدام عمليات التبرع الخيرية.

لذلك أعدّت الجمعية هذه السياسة لمساعدة الإدارة وجميع الموظفين على اتخاذ القرارات الوقائية من محاولات غسل الأموال وتمويل الإرهاب، وتُعد سياسة الوقاية والاشتباه من الركائز الأساسية التي اتخذتها الجمعية في مجال الرقابة المالية وفقًا لنظام مكافحة غسل الأموال السعودي.

وستقوم الجمعية بتطوير هذه السياسة بشكل مستمر لتعزيز نظام الحوكمة وتطبيق أعلى المعايير العالمية في مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

تعريف غسيل الأموال

عملية ارتكاب أي فعل أو الشروع فيه، يُقصد من ورائه إخفاء أو تمويه حقيقة أصل الأموال المكتسبة خلافًا للشرع أو النظام، وجعلها تبدو كأنها مشروعة المصدر، وتمر عملية غسل الأموال عادة بثلاث مراحل أساسية هي:

- مرحلة التوظيف (مرحلة الإيداع).
- مرحلة التغطية (إخفاء وفصل الأموال غير المشروعة).
- مرحلة التكامل (إضفاء الصفة الشرعية على الأموال).

النطاق

تحدد هذه السياسات والإجراءات المسؤوليات العامة على كافة العاملين، وعلى من لهم علاقات تعاقدية وتطوعية في الجمعية.

المسؤوليات

تُطبَّق هذه السياسات ضمن أنشطة الجمعية، وعلى جميع العاملين الذين يعملون تحت إدارة وإشراف الجمعية الاطلاعُ على الأنظمة المتعلقة بمكافحة غسل الأموال وعلى هذه السياسات والإلمام بها والتوقيع عليها، والالتزام بما ورد فيها من أحكام عند أداء واجباتهم ومسؤولياتهم الوظيفية، وعلى الإدارة المالية نشر الوعي في هذا الخصوص وتزويد جميع الإدارات والأقسام بنسخة منها.

كما تحرص الجمعية حال التعاقد مع متعاونين على التأكد من اتباعهم والتزامهم بقواعد مكافحة غسل الأموال وجرائم تمويل الإرهاب.

الإجراءات الموصى بها من فريق العمل المالي

توصي مجموعة العمل المالي بأفضل الممارسات التالية للمنظمات غير الربحية لمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب:

١. ضمان ممارسات الحوكمة الجيدة والإدارة المالية القوية، بما في ذلك الضوابط الداخلية القوية وإجراءات إدارة المخاطر.

٢. تنفيذ العناية الواجبة على الأفراد والمنظمات التي تقدّم الأموال للمنظمة غير الربحية أو تحصل عليها أو تعمل عن كثب معها.

٣. التحقق من سمعة المودع أو الشريك من خلال استخدام معايير الاختيار والبحث في المعلومات المتاحة للجمهور، بما في ذلك قوائم العقوبات المحلية وقوائم الأمم المتحدة.

٤. الدخول في اتفاقيات مكتوبة عندما يكون ذلك ممكنًا لتوضيح توقعات ومسؤوليات المانحين، بما في ذلك المعلومات التفصيلية المتعلقة بتطبيق الأموال ومتطلبات الإبلاغ المنتظم والتدقيق والزيارات الميدانية.

٥. إجراء تحليل داخلي للمخاطر للمساعدة في فهم المخاطر التي تواجهها الجمعية بشكل أفضل في عملياتها، وتصميم تدابير التخفيف المناسبة من المخاطر والعناية الواجبة.

٦. وضع ضوابط وإجراءات مالية قوية، والاحتفاظ بسجلات مالية كافية وكاملة للإيرادات والمصروفات والمعاملات المالية طوال العمليات، بما في ذلك الاستخدام النهائي للأموال.

٧. تحديد أهداف البرنامج بوضوح عند جمع الأموال، والتأكد من صرف الأموال على النحو المنشود.

٨. التأكد من أن المعلومات المتعلقة بالأنشطة التي يقوم بها المانحون والحاصلون عليها متاحة للجمهور.

٩. التأكد من الإبلاغ عن مصادر دخل المودع أو الممول، ووضع معايير لتحديد ما إذا كان ينبغي قبول التبرعات أو رفضها.

السياسات الوقائية وتدابير العناية الواجبة

الطرق الوقائية التي اتخذتها الجمعية في سبيل مكافحة عمليات غسل الأموال وجرائم تمويل الإرهاب:

١. تحديد وفهم وتقييم مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب التي تتعرض لها الجمعية.

٢. اتخاذ قرارات مبرَّرة في شأن الحد من مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب الخاصة بالمنتجات والخدمات.

٣. تعزيز برامج بناء القدرات والتدريب لرفع كفاءة العاملين بما يتلاءم مع نوعية الأعمال في الجمعية في مجال المكافحة.

٤. رفع كفاءة القنوات المستخدمة للمكافحة، وتحسين جودة التعرف على العملاء وإجراءات العناية الواجبة.

٥. توفير الأدوات اللازمة التي تساعد على رفع جودة وفاعلية الأعمال في الجمعية.

٦. إقامة برامج توعوية لرفع مستوى الوعي لدى العاملين في الجمعية بمكافحة غسل الأموال وجرائم تمويل الإرهاب.

٧. الاعتماد على القنوات المالية غير النقدية والاستفادة من مميزاتها للتقليل من استخدام النقد في المصروفات.

٨. التعرف على المستفيد الحقيقي ذي الصفة الطبيعية أو الاعتبارية في التبادل المالي.

٩. السعي في إيجاد عمليات ربط إلكتروني مع الجهات ذات العلاقة للمساهمة في التأكد من هوية الأشخاص والمبالغ المشتبه بها.

سياسة التدابير المشددة على العملاء

تشمل تدابير العناية الواجبة المشددة تجاه العملاء، والتي ينبغي اتخاذها كحد أدنى، ما يلي:

١. الحصول على معلومات إضافية عن العميل، مثل: المنصب، وحجم الأصول، وتحديث بيانات الهوية ومعلومات الملكية للشركات بشكل دوري.

٢. فهم الغرض من علاقة العمل وطبيعتها، والحصول على معلومات إضافية بشأن ذلك.

٣. الحصول على معلومات عن مصدر الأموال أو الثروة للعميل.

٤. تعزيز الرقابة بشأن علاقات العمل، وذلك بزيادة عدد مرات التدقيق في العمليات التي تُجرى خلال مدة قيام علاقة العمل؛ لضمان اتساق العمليات مع ما تعرفه المنشأة عن العميل ونشاطه ودرجة المخاطر.

سياسة الإبلاغ عن اشتباه حالة غسل الأموال

١. إرسال تقرير بالعملية المشتبه بها إلى وحدة التحريات المالية بشكل مباشر.

٢. توفير جميع ما يتعلق بالعملية المبلَّغ عنها من مستندات وبيانات وافية وفق نموذج الإبلاغ المعتمد من الوحدة، على أن يشتمل البلاغ – كحد أدنى – على: أسماء الأشخاص المشتبه بتعاملاتهم وعناوينهم وأرقام هواتفهم، وبيان بالعملية المشتبه بها وأطرافها وظروف الاكتشاف وحالتها الراهنة، وتحديد المبلغ محل العملية، وأسباب ودواعي الاشتباه التي استند إليها الموظف المسؤول عن الإبلاغ.

٣. عدم إخطار أو تحذير العميل المبلَّغ عنه بالتبليغ أو الاشتباه في حال التبليغ.

٤. تقديم مؤسسات الأعمال والمهن غير المالية المحددة تقاريرها عن البلاغات عند طلبها من وحدة التحريات المالية خلال عشرة أيام من تاريخ الطلب، ويمكن أن يشتمل الطلب على: معلومات عن الطرف المبلَّغ عنه، وبيان بالمعاملات التجارية أو المالية له أو للأطراف ذات الصلة، وتقديم المبررات والمؤشرات الدالة على الشك متضمنةً المستندات.

٥. تسجيل نتائج التحقيق كتابةً والاحتفاظ بالسجل لمدة عشر سنوات مع إتاحته عند الطلب للجهات المختصة.

٦. عدم قبول أي مبالغ نقدية أكثر من (١٠،٠٠٠) ريال (عشرة آلاف ريال)، بحيث تُستوفى بموجب أي من المعاملات البنكية مثل (الشيكات – نقاط البيع – التحويل المباشر...إلخ).

إجراءات إدارة المخاطر المتعلقة بغسل الأموال وتمويل الإرهاب

١. تحديد ما إذا كان العميل الحالي أو الجديد والمستفيد الحقيقي سبق أن كان، أو أنه حاليًا، أو من المحتمل أن يكون مستقبلًا، شخصًا سياسيًا ممثلًا للمخاطر.

٢. اتخاذ التدابير المناسبة لتحديد مصدر ثروة أموال العملاء والمستفيدين الحقيقيين المحددين كأشخاص سياسيين ممثلين للمخاطر.

٣. تجنّب أي تصرف من شأنه تحذير العملاء – بشكل مباشر أو غير مباشر – عن أي اشتباه بشأن عملياتهم، مع التأكد من: القبول الشكلي للعمليات المشتبه بها وعدم رفضها، وتجنّب عرض البدائل أو تقديم النصيحة لتفادي تطبيق التعليمات، والمحافظة على سرية البلاغات والمعلومات المرتبطة بها المرفوعة لوحدة التحريات المالية.

٤. ألا يؤدي الاتصال بالعملاء أو بالأطراف الخارجية للاستفسار عن طبيعة العمليات إلى إثارة الشكوك حولهم.

٥. عدم إخطار العملاء بأن معاملاتهم قيد المراجعة أو المراقبة ونحو ذلك.

٦. مراجعة السجلات الموجودة بصفة دورية، بما يتضمن استمرار تحديث الوثائق والبيانات والمعلومات.

٧. عدم اقتصار تطبيق إجراءات العناية الواجبة على العميل الجديد فقط، بل تمتد لتشمل العملاء الحاليين على أساس المخاطر الحساسة.

٨. إجراء مراجعة مرتين في السنة على الأقل، وإعداد مذكرة تشمل تلخيص نتائج المراجعة والاحتفاظ بها في ملف العميل.

٩. التحقق من أي انحراف خطير لقياس موثوقية الشخص أو الكيان المعروف بالعميل.

مجالات غسل الأموال ومصادر التحصيل

- المضاربات على الأسهم.
- المضاربة على أسعار الأراضي والعقارات.
- العقود.
- المزادات والمناقصات.
- الهدايا وبيع التحف النادرة.
- الملاهي على اختلاف أشكالها وألوانها.
- أنشطة التهريب.
- أنشطة السوق السوداء.
- أنشطة الرشوة والفساد.
- العمولات.
- الاقتراض من البنوك.
- جمع أموال من المودعين وتهريبها إلى الخارج.
- الدخل الناتج عن الغش التجاري أو الاتجار في السلع الفاسدة.
- الدخل الناتج عن تزييف النقود.
- الدخل الناتج عن تزوير الشيكات المصرفية.
- الدخل الناتج عن الفساد السياسي واستخدام الحصانة.
- الدخل الناتج عن التستر.

أساليب وطرق غسل الأموال وتمويل الإرهاب

- الغسل بالقرض المضمون.
- الغسل بواسطة الاعتمادات المستندية.

- الغسل عن طريق التمويل والإيرادات.
- الغسل من خلال أسواق المال.
- الغسل من خلال التأمين.
- أسلوب إنشاء الشركات الوهمية.
- الغسل عن طريق النزاعات القضائية الوهمية.
- الغسل بإنشاء مشروعات الواجهة.
- الغسل في العقود والتوريدات الكبيرة.
- الغسل بواسطة المهرجانات والاحتفالات السياحية.
- الجمعيات والهيئات الخيرية غير المرخصة.

مؤشرات الاشتباه بعمليات غسل الأموال وجرائم تمويل الإرهاب

فيما يلي مجموعة شاملة من المؤشرات الدالة على العمليات غير العادية أو المشتبه بها، مصنّفة حسب طبيعتها:

أولًا: مؤشرات عامة تتعلق بالعميل / المشتبه به

- إبداء العميل اهتمامًا غير عادي بشأن الالتزام بمتطلبات مكافحة غسل الأموال أو تمويل الإرهاب، وبخاصة المتعلقة بهويته ونوع عمله.
- رفض العميل تقديم بيانات عنه أو توضيح مصدر أمواله وأصوله الأخرى.
- تقديم بيانات غير كاملة، كتعمد إخفاء بعض المعلومات المهمة مثل محل الإقامة الفعلية والمهنة ومصادر الدخل.
- تقديم بيانات وهمية أو يصعب التحقق منها، كرفض تقديم المستندات الأصلية الخاصة بإثبات الهوية أو عمليات البيع والشراء.
- تقديم معلومات غير واضحة أو مثيرة للشكوك، كرقم هاتف مفصول من الخدمة أو غير موجود أصلًا.
- رغبة العميل في المشاركة في صفقات غير واضحة من حيث غرضها القانوني أو الاقتصادي، أو عدم انسجامها مع استراتيجية الاستثمار المعلنة.
- محاولة العميل تزويد الجمعية بمعلومات غير صحيحة أو مضللة تتعلق بهويته و/أو مصدر أمواله.
- علم الجمعية بتورط العميل في أنشطة غسل أموال أو تمويل إرهاب أو أي مخالفات جنائية أو تنظيمية.
- عدم اهتمام العميل بالمخاطر والعمولات أو أي مصاريف أخرى.
- اشتباه الجمعية في أن العميل وكيل يعمل نيابة عن موكل مجهول، وتردده وامتناعه دون أسباب منطقية في إعطاء معلومات عنه.
- صعوبة تقديم العميل وصفًا لطبيعة عمله، أو عدم معرفته بأنشطته بشكل عام.
- قيام العميل باستثمار طويل الأجل يتبعه بعد مدة وجيزة طلب تصفية الوضع الاستثماري وتحويل العائد من الحساب.
- وجود اختلاف كبير بين أنشطة العميل والممارسات العادية.
- طلب العميل تحويل الأموال المستحقة له لطرف آخر مع محاولة عدم تزويد الجمعية بمعلومات عن الجهة المحوَّل إليها.
- محاولة العميل تغيير صفقة أو إلغاءها بعد تبليغه بمتطلبات تدقيق المعلومات أو حفظ السجلات.
- طلب العميل إنهاء إجراءات صفقة يستخدم فيها أقل قدر ممكن من المستندات.
- علم الجمعية أن الأموال أو الممتلكات إيراد من مصادر غير مشروعة.

- عدم تناسب قيمة أو تكرار التبرعات والعمليات مع المعلومات المتوفرة عن المشتبه به ونشاطه ودخله ونمط حياته وسلوكه.
- انتماء العميل لمنظمة غير معروفة أو معروفة بنشاط محظور.
- ظهور علامات البذخ والرفاهية على العميل وعائلته بشكل مبالغ فيه لا يتناسب مع وضعه الاقتصادي (خاصة إذا كان مفاجئًا).
- تغيّر مصادر دخل المشتبه به بشكل مستمر.
- بقاء الحسابات غير نشطة لفترة معينة، ثم القيام بعدد كبير من العمليات.
- ورود اسم المشتبه به في قوائم المحظور التعامل معهم.
- وجود سجل إجرامي للمشتبه به أو المستفيد الحقيقي أو أحد أطراف العملية.
- وجود أطراف في العملية محل تحقيقات من جهة خارجية.
- ثبوت التزوير في مستندات أو محررات أو وثائق.

ثانيًا: مؤشرات تتعلق بالمستفيد الحقيقي

- التعامل بواسطة عدة أشخاص، ووجود عدة مفوَّضين بالتوقيع على حساب واحد دون علاقة واضحة بينهم، خاصة ذوي الجنسيات الأجنبية.
- استخدام حسابات مصرفية تعود لأشخاص آخرين.
- انتماء المستفيد الحقيقي لمنطقة أو منظمة معروفة بالنشاط الإجرامي.
- مؤشرات تتعلق بالنقل المادي عبر الحدود، وحيازة مبلغ كبير من النقد عند عبورها.
- عدم تقديم نموذج إقرار/الإفصاح عن حيازة النقد، أو تقديم إقرار كاذب.
- اشتراك شخص طبيعي وشخصية اعتبارية في العنوان نفسه.

ثالثًا: مؤشرات تتعلق بطبيعة حركة الحساب

- تحويلات إلى الخارج أو الداخل بكثرة، بمبالغ كبيرة وبشكل متكرر.
- تحويلات واردة إلى الحساب تعقبها عمليات سحب نقدي أو بشيكات أو تحويلات صادرة.
- التعاملات بأرقام صفرية أو مدورة.
- إيداع مبالغ كبيرة يتبعها تحويل بعد فترة زمنية وجيزة.
- عدم تناسب قيمة أو تكرار أو نوع المعاملات مع طبيعة الحساب والحركة المتوقعة عليه.
- حساب جديد يتلقى تحويلًا كبير القيمة.
- تكرار عمليات التحويل أو الإيداع بشكل يدل على تجزئة مبلغ كبير.
- حركة أو نشاط مفاجئ على حساب غير نشط، خاصة مع ارتفاع القيمة.
- احتفاظ المشتبه به بعدة حسابات باسم واحد أو عدة أسماء، وتعدد التحويل بينها دون مسوغ.
- قيام المشتبه به بتحويلات برقية متعددة لحسابه الاستثماري، يتبعها طلب مباشر لتحويل المبلغ لطرف ثالث دون توضيح الغرض.
- استمرار التعامل على الحساب بعد وفاة المشتبه به.

رابعًا: مؤشرات تتعلق بسلوك وتصرفات المشتبه به

- التعامل من خلال ماكينات الصرف الآلي باستمرار، والتهرب من مسؤولي البنك كلما حاولوا الاتصال به.
- ظهور علامات القلق والارتباك على المشتبه به أو من ينوب عنه أثناء تنفيذ العملية.
- امتلاك المشتبه به حسابات مصرفية متعددة دون مبرر واضح.
- كثرة استفسار المشتبه به عن تفاصيل إجراءات مكافحة غسل الأموال.
- طلب إلغاء المعاملة بمجرد محاولة الموظفين الحصول على معلومات مهمة ناقصة.
- تهديد المشتبه به لأحد الموظفين، أو محاولته التقرب منهم، أو كثرة مقابلته لهم.
- طلب المشتبه به التعامل بالفاكس، أو زعمه أنه عميل سري لسلطة منفّذة للقانون دون ما يدعم ذلك.
- عدم تقديم المشتبه به لأسماء أشخاص يمكن الرجوع إليهم عند الحاجة.
- تغيّر عنوان المشتبه به بشكل مستمر، وعدم رغبته في تسلّم المراسلات على عنوان المنزل دون مبرر.
- استفسار المشتبه به عن عملاء آخرين.
- أن يتصرف شخص آخر نيابة عن المشتبه به (في حال عجزه أو كبر سنه أو قصوره) دون صلة قرابة تربطهما.

خامسًا: مؤشرات تتعلق بالمعاملات المالية

- شراء أو بيع أوراق مالية في ظروف غير طبيعية، كشراء أسهم في شركة خاسرة.
- عدم تناسب نوع البضاعة موضع التجارة مع طبيعة نشاط العميل.
- سداد قروض متعثرة قبل الموعد المرتقب، خاصة إذا كان السداد نقدًا.
- طلب قروض مقابل أصول مصدرها غير معروف.
- تحويلات بقيم متساوية أو متقاربة لعدد من الأشخاص في دول مختلفة، أو لمستفيد واحد على عدة حسابات.
- شراء عقارات أو مركبات أو مجوهرات أو ممتلكات أخرى بقيمة عالية.
- عدم وجود نظام محاسبي للشركة، أو عدم صحة ميزانيتها، أو وجود ملاحظات محاسبية أو تشغيلية عليها.
- وجود عقود وهمية مع أطراف أخرى.
- ارتفاع معدل تدوير العمالة لدى الشركة أو المؤسسة، وعدم تناسب موظفيها مع نشاطها.

سادسًا: مؤشرات خاصة بالعاملين والموظفين

- إصرار الموظف على قبول عميل معين رغم وجوب أخذ موافقة الإدارة العليا لفتح الحساب.
- عدم ملاءمة مستوى حياة الموظف مع دخله.
- تجاهل الموظف لنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية وأي أنظمة أخرى ذات علاقة.
- استخدام الموظف موارد الشركة لمصلحته الخاصة.
- عدم تمتّع الموظف بإجازته لفترات طويلة.

سابعًا: مؤشرات خاصة بالقطاعات غير الربحية

- ضعف الحوكمة والالتزام بالإجراءات المالية والإدارية.
- عدم انتظام الحسابات الختامية والتقارير الرقابية، ووجود تناقضات في الحسابات.
- هيكلة العمليات المالية بشكل يؤدي إلى صعوبة متابعتها والتأكد من سلامتها.
- محاولة المتبرع الحصول على تفويض من الجمعية للقيام بعملية التوزيع كشرط لتبرعاته والتي قد تكون مغرية.
- ممارسات إجرامية تتفق مع نشاط الجماعات الإرهابية تم إخفاؤها في مرافق الجمعية.
- عدم الإفصاح عن بعض الأنشطة والأعضاء.
- عجز الجمعية عن تقديم معلومات كافية ومقنعة عن أين تنتهي أموالها.
- استخدام مستندات مزورة.
- وجود معلومات عن ارتباط أعضاء في الجمعية بمنظمات إرهابية.
- إنفاق الجمعية بما لا يتناسب مع حجم مشاريعها.
- فشل الجمعية في توضيح مصادر مواردها، وتفادي الوفاء بالمتطلبات القانونية المطلوبة منها.
- وجود شبكة معقدة للدفع دون ضرورة.
- استخدام حسابات غير حسابات الجمعية لجمع الأموال أو نقلها.
- تمويل أنشطة غير الأنشطة المصرح بها في قائمة أنشطة الجمعية.
- استخدام آليات غير نظامية في نقل الأموال وتحويلها.
- الاشتباه في تورط المتبرع في عمل إرهابي أو صلته بجهة إرهابية، أو أنه يعمل كواجهة لها.

ثامنًا: مؤشرات في الأعمال والمهن غير المالية المحددة

١. المحاسبون القانونيون

تتمثل المخاطر المرتبطة بالمحاسبين القانونيين كمهنة مستقلة، في إمكانية استغلال هذه المهنة لإخفاء هوية المستفيدين الحقيقيين من العمليات التي تتم من خلالها؛ لذا يجب عليهم الالتزام بتطبيق أحكام نظام مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب عند إعداد أو تنفيذ عمليات مالية لصالح عملائهم تتعلق بما يلي:

- شراء وبيع العقارات.
- إدارة أموال العملاء وأوراقهم المالية أو أية أصول أخرى لهم.
- إدارة الحسابات المصرفية أو حسابات التوفير أو حسابات الأوراق المالية.
- تنظيم المساهمة في إنشاء وتشغيل وإدارة المؤسسات.
- إنشاء وتشغيل وإدارة الأشخاص الاعتبارية أو الترتيبات القانونية، وشراء وبيع الكيانات التجارية.

٢. القطاع العقاري

يُعد أسلوب غسل الأموال من خلال القطاع العقاري أسلوبًا تقليديًا، خاصة في المجتمعات القائمة على التعامل النقدي، ويمكن أن يتم غسل الأموال من خلال العقارات عبر صور عدة تتعلق بطريقة وطبيعة عمليات البيع والشراء في هذا القطاع. ومن أبرز المؤشرات الدالة على عمليات مشتبه بها في هذا المجال:

- شراء أو بيع عقار بقيمة لا تتناسب إطلاقًا مع القيمة الفعلية له، مقارنة بأسعار السوق أو العقارات المماثلة في المنطقة نفسها، سواء بالزيادة أو النقصان.
- تكرار شراء عقارات لا تتناسب أسعارها مع القدرة المعتادة للمشتري، أو الشك في إنجاز هذه العمليات لحساب أشخاص آخرين.
- شراء عقار مخصص للاستعمال الشخصي (كمنزل عائلي) وتسجيله باسم شركة يملكها العميل.
- طلب إعادة تصميم العقار أو إجراء تحسينات كبيرة فيه مع دفع قيمتها نقدًا، بغرض بيع العقار بقيمة إضافية.
- دفع قيمة العربون نقدًا ثم رفض إتمام عملية الشراء واسترجاع القيمة عبر شيك.
- دفع قيمة العربون بموجب شيك صادر عن طرف ثالث لا تربطه بالعميل علاقة واضحة أو محل شبهة.
- عدم اهتمام العميل بمعاينة العقار والتأكد من حالته الإنشائية قبل إتمام عملية الشراء.
- شراء عدد من العقارات في مدة قصيرة دون أي اهتمام بموقعها وحالتها وتكاليف إصلاحها.
- بيع عقارات مملوكة للعميل دون الاهتمام بالثمن.
- تسجيل الممتلكات أو الرهن باسم شخص آخر لإخفاء ملكية العقار.
- شراء العقار بأعلى من قيمته الحقيقية مع الاتفاق على إعادة فرق القيمة للعميل خارج الدوائر الرسمية.
- بيع عقار بعد شرائه مباشرة بسعر أقل من سعر الشراء.
- دفع ثمن العقار من أموال مصدرها دول ذات مخاطرة عالية، أو طلب تحويل ثمنه إليها.
- إجراء عمليات معقدة تخص مجموعة من العقارات بالشراء ثم إعادة البيع والمبادلة والمقايضة.

تم اعتماد هذه السياسة بناء على محضر الاجتماع الثالث لمجلس إدارة جمعية أفق التعليمية لعام ٢٠٢٦م، بتاريخ: ٢٠٢٦/٠٨/١٦م

اسم رئيس مجلس الإدارة: محمد بن صالح الراشد

التوقيع:

جمعية أفق التعليمية
UFUQ EDUCATIONAL ASSOCIATION
ترخيص رقم /
1000826100
مكة المكرمة