

# **POLÍTICA DE LIBRE COMPETENCIA**

## **VITAL INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIÓN SpA**

### Contenido

1.	Objetivo.....	2
2.	Alcance .....	2
3.	Defensa de la Libre Competencia. ....	3
4.	Protocolo para promover una cultura de Libre Competencia. ....	5
5.	Sistema de revisión y monitoreo de cumplimiento de la normativa de Libre Competencia. ....	7
6.	Sanciones.....	7
7.	Vigencia.....	7
8.	Control de Cambios. ....	7
	Anexo I - Órganos encargados de velar por la Libre Competencia en Chile .....	8
	Anexo II - Registro de Participación en Asociaciones Gremiales .....	9

## 1. Objetivo.

La presente Política de Libre Competencia (la “**Política**”) tiene por objeto otorgar orientación respecto de aquellas conductas que pueden ser riesgosas desde la perspectiva de la libre competencia, cómo asimismo promover el cumplimiento irrestricto de las leyes y regulaciones sobre libre competencia en todas las jurisdicciones donde Vital Inmobiliaria y Construcción SpA, (en adelante “**Vital**” o “**Empresa**”) desarrolla sus negocios.

Dicha Política aplica tanto a Vital Inmobiliaria y Construcción SpA, así como a todas las otras sociedades que forman parte del Grupo Vital, y sobre las cuales Vital es controlador directo y/o accionista mayoritario.

Además de lo dispuesto en la presente Política, siempre se deberá cumplir con las políticas, procedimientos, controles y demás normativas que forman parte del Modelo de Prevención de Delitos de la Empresa.

En caso de que otros códigos, políticas, procedimiento o documentos de la Empresa establezcan condiciones o términos más exigentes que el presente procedimiento, se estará a los términos y condiciones más exigentes.

La presente Política no puede prever todas las hipótesis, situaciones o cuestiones que en torno a la materia puedan suscitarse. Es responsabilidad de todos a quienes se aplica ésta el solicitar la información y orientación para abordar situaciones nuevas, inusuales o que no estén expresamente tratadas acá.

En caso de duda, se debe consultar al Encargado de Prevención de Delitos (en adelante “**EPD**”) antes de actuar.

## 2. Alcance

La presente Política será aplicable a:

- a) Todos los colaboradores, directivos, administradores y, en general, a todas las personas que desempeñen un cargo, función o posición, cualquiera sea su nivel jerárquico, en la Empresa (todos ellos denominados conjuntamente como los “**Colaboradores**”). Se incluyen quienes colaboran a tiempo parcial o que están sujetos a contratos de trabajo a plazo fijo o por obra.
- b) También será aplicable a la persona natural o jurídica y los trabajadores, directivos, administradores y cualquier persona que ocupe una función o posición jerárquica en la misma, que preste servicios para, o en interés de Vital, lo cual incluye, entre otros, a colaboradores de terceros, agentes,

patrocinadores legales (abogados), contratistas, proveedores, clientes o joint ventures, sea que actúen con o sin representación de Vital, todos ellos denominados como los “**Terceros Gestores**”.

### 3. Defensa de la Libre Competencia.

#### a. ¿Qué es la Libre Competencia?

La competencia se puede entender como aquel fenómeno que ocurre cuando múltiples empresas y personas participan activamente en el mercado, ofreciendo productos y servicios bajo condiciones equitativas y eficientes.

Por su parte, la libre competencia es considerada el motor de la economía, en tanto permite a las empresas y personas participar con eficiencia y en igualdad de condiciones en las actividades económicas, pudiendo así ofrecer productos y servicios con la mejor combinación de precio, calidad, seguridad, variedad e innovación, maximizando el bienestar de los consumidores y de la sociedad en general.

En términos simples, la libre competencia es el sistema en el que el precio de los bienes y servicios es acordado mediante el libre consentimiento de quienes intervienen en el tráfico económico.

#### b. ¿Cuáles son las prácticas consideradas ilícitas desde el punto de vista de la Libre Competencia?

La ley prohíbe y sanciona a quien ejecute cualquier hecho, acto o convención que impida, restrinja o entorpezca la libre competencia, o que tienda a producir dichos efectos, en las relaciones que se producen entre competidores. Los competidores son aquellas entidades o individuos que operan en el mismo mercado o sector, ofreciendo productos o servicios similares o sustitutivos a los que la empresa provee. Estos competidores compiten por la misma base de clientes y recursos, y sus acciones pueden influir en los precios, calidad, y diversidad de las ofertas disponibles en el mercado.

Se considerarán, entre otros, como hechos, actos o convenciones que impiden, restringen o entorpecen la libre competencia o que tienden a producir dichos efectos, los siguientes:

- i. Los acuerdos o prácticas concertadas que involucren a competidores entre sí, y que consistan en fijar precios de venta o de compra, limitar la

producción, asignarse zonas o cuotas de mercado o afectar el resultado de procesos de licitación, así como los acuerdos o prácticas concertadas que, confiriéndoles poder de mercado a los competidores, consistan en determinar condiciones de comercialización o excluir a actuales o potenciales competidores.

- ii. La explotación abusiva por parte de un agente económico, o un conjunto de ellos, de una posición dominante en el mercado, fijando precios de compra o de venta, imponiendo a una venta la de otro producto, asignando zonas o cuotas de mercado o imponiendo a otros abusos semejantes.
- iii. Las prácticas predatorias, o de competencia desleal, realizadas con el objeto de alcanzar, mantener o incrementar una posición dominante.
- iv. La participación simultánea de una persona en cargos ejecutivos relevantes o de director en dos o más empresas competidoras entre sí, siempre que el grupo empresarial al que pertenezca cada una de las referidas empresas tenga ingresos anuales por ventas, servicios y otras actividades del giro que excedan las cien mil unidades de fomento en el último año calendario. Con todo, sólo se materializará esta infracción si transcurridos noventa días corridos, contados desde el término del año calendario en que fue superado el referido umbral, se mantuviere la participación simultánea en tales cargos.
- v. Infringir el deber de notificación para operaciones de concentración.
- vi. Contravenir el deber de no perfeccionar una operación de concentración notificada a la Fiscalía Nacional Económica y que se encuentre suspendida.
- vii. Incumplir las medidas con que se haya aprobado una operación de concentración.
- viii. Perfeccionar una operación de concentración en contra de lo dispuesto en la resolución o sentencia que haya prohibido dicha operación.
- ix. Notificar una operación de concentración entregando información falsa.

En algunos casos la evaluación de la legalidad o ilegalidad de una determinada conducta a la luz de las normas sobre libre competencia es una tarea compleja, que involucra el análisis de aspectos legales y económicos especializados.

El Anexo N°1 de la presente Política detalla aquellos órganos encargados de velar por la Libre Competencia en Chile.

## 4. Protocolo para promover una cultura de Libre Competencia.

El siguiente Protocolo establece ciertos comportamientos prácticos que contribuyen a proteger la Libre Competencia.

La Empresa, sus Colaboradores y Terceros Gestores deberán:

- i. Respetar y cumplir las leyes y disposiciones vigentes. Éstas se aplican a todos los niveles del negocio y combaten todo tipo de ilícitos anticompetitivos.
- ii. Cumplir con las políticas vigentes de la Empresa considerando lo incluido en el presente documento y los protocolos y procedimientos que conforman el Modelo de Prevención de Delitos de la Empresa.
- iii. Mantener criterios objetivos, independientes y transparentes en la determinación e implementación de los precios, costos, condiciones de comercialización y venta de cualquier producto o servicio, evitando acciones que pudieran implicar coordinación con la competencia o intercambio de información sensible con ésta, por cualquier vía, ya sea directa o indirecta, formal o informal.
- iv. Considerar y evaluar las consecuencias de interactuar con un competidor en un entorno personal, debiendo evitar hablar sobre temas comerciales.
- v. Excusarse y retirarse si durante alguna conversación con un competidor surgen temas que atenten contra la libre competencia.
- vi. Guardar cuidado en la forma de las comunicaciones con terceros (sean verbales o por escrito), a objeto de evitar cualquier interpretación errónea por parte del receptor en lo que dice relación con el respeto y cumplimiento de las normas de la Empresa.
- vii. Siempre que se asista a seminarios, actividades gremiales, eventos u otras instancias en que se interactúe con la competencia, debe evitarse compartir cualquier información que sirva de base para la adopción de acuerdos colusorios o que puedan atentar contra la libre competencia. Si los temas se desvían de lo programado y se tocan materias consideradas sensibles, debe advertirse que ello es contrario a las políticas de la Empresa, y en caso de insistencia se debe proceder a abandonar la reunión, dejando constancia en actas si es del caso.

Está estrictamente prohibido:

- i. Mantener conversaciones con competidores directamente o con intermediación de terceros sobre temas competitivamente sensibles, secretos comerciales u otro tipo de información, tales como precios, costos,

capacidades, ventas, compras, ofertas, licitaciones, márgenes de beneficios, métodos de distribución o algún otro parámetro que, por su relevancia y específicas, determine o inflencie el comportamiento competitivo de la Empresa.

- ii. Ponerse de acuerdo directamente o por vía de la intervención de terceros con los competidores, para fijar, aumentar, disminuir o estabilizar precios de los bienes vendidos o comprados; ni fijar otras condiciones competitivas como fórmulas de precios, descuentos, rebajas, recargos, márgenes, comisiones o condiciones de crédito.
- iii. Fijar precios de compra o de venta, imponiendo a una venta la de otro producto, asignando zonas o cuotas de mercado que contribuyan a configurar un abuso de posición dominante.
- iv. Mantener acuerdos limitativos con empresas de la competencia para competir en determinados mercados o para repartirse clientes o cuentas, proveedores, territorios geográficos limitando o reduciendo programas de producción.
- v. Manipular licitaciones u ofertas para licitaciones o concursos, sean éstas formales o informales.
- vi. Acordar con otros perjudicar a un tercero, o un competidor actual o potencial
- vii. Generar acuerdos con los competidores para reducir, limitar o estabilizar la producción o capacidad productiva.
- viii. Solicitar u obtener directamente o través de un tercero, información que no detente la calidad de pública, relativa a precios de la competencia a través de medios ilícitos.
- ix. Obstruir la acción de las autoridades de libre competencia, una vez iniciada una investigación en este ámbito.
- x. Suministrar información falsa o engañosa; ocultar o destruir documentos, o bien alertar a terceros sobre la investigación antimonopolio en curso.

Por último, la Gerencia de Contraloría deberá llevar un registro en el que se indique la participación de la Empresa como miembro, aportante, fundador u otra categoría en asociaciones u organizaciones del mundo inmobiliario y de construcción, o de otro tipo que pudiera implicar relacionamiento con clientes, proveedores o competidores de Vital.

Dicho registro deberá comprender, entre otros elementos, identificación de la institución y sus fines, personas que actuarán por Vital ante la institución y rol de la Empresa en la misma, y será revisado, al menos, semestralmente a través de consulta a los Ejecutivos de la Empresa.

El detalle del registro se encuentra disponible en el Anexo N°2 de la presente Política.

## 5. Sistema de revisión y monitoreo de cumplimiento de la normativa de Libre Competencia.

El EPD, con el objeto de monitorear el cumplimiento de Vital en materias de Libre Competencia, deberá realizar un análisis, a lo menos, anual que tenga por objeto identificar los riesgos relacionados a las regulaciones de libre competencia que puedan surgir.

Para ese fin, analizará los registros y antecedentes requeridos a los ejecutivos en el último año.

En caso de que se levante una contingencia, esta será comunicada a la Gerencia General y/o el Directorio, para su revisión.

## 6. Sanciones.

El incumplimiento de esta Política será sancionado de acuerdo con las disposiciones establecidas en la normativa interna, el reglamento interno, y la legislación vigente aplicable.

Dicho incumplimiento se considerará una infracción grave a las políticas y procedimientos que integran el Modelo de Prevención de Delitos.

Por último, la sanción en casos graves será, entre otras medidas, la terminación de la relación laboral o contractual, así como toda otra contenida en el Reglamento Interno de Orden, Higiene y Seguridad de Vital.

## 7. Vigencia.

La presente Política tendrá vigencia inmediata desde la fecha de su aprobación por el Directorio.

## 8. Control de Cambios.

Revisión	Fecha	Tipo de cambio	Detalle de la Modificación
Versión 1	05/06/2025	Aprobación Directorio	Primera versión de la Política aprobada por Directorio

## Anexo I - Órganos encargados de velar por la Libre Competencia en Chile

La Fiscalía Nacional Económica (“**FNE**”) es el órgano administrativo encargado investigar y perseguir infracciones a la libre competencia, y de presentar los casos ante el Tribunal de Defensa de la Libre Competencia (“**TDLC**”) cuando lo estime necesario.

Para estos efectos, la FNE tiene amplias atribuciones investigativas, pudiendo solicitar todo tipo de antecedentes a instituciones públicas o privadas, citar a declarar e incluso allanar inmuebles, incautar documentos, interceptar todo tipo de comunicaciones y solicitar registros de comunicaciones.

Por su parte, el TDLC es el órgano jurisdiccional encargado de conocer y sancionar las situaciones que pudieran constituir infracciones a la libre competencia.

Para ello, el TDLC puede imponer múltiples sanciones tanto para la empresa como para las personas involucradas, incluyendo:

- i. La modificación o terminación de los actos, contratos, convenios, sistemas o acuerdos que sean contrarios a la libre competencia.
- ii. La modificación o disolución de las sociedades, corporaciones y demás personas jurídicas de derecho privado que hubieren intervenido en los actos, contratos, convenios, sistemas o acuerdos contrarios a la libre competencia.
- iii. La aplicación de multas hasta por:
  - Una suma equivalente al 30% de las ventas.
  - El doble del beneficio económico reportado por la infracción.
  - Multas hasta por una suma equivalente a UTA 60.000 unidades tributarias anuales (UTA) en el evento de no poder determinarse lo señalado en el punto anterior.
- iv. La prohibición de contratar con órganos del Estado.
- v. La prohibición de adjudicarse cualquier concesión otorgada por el Estado, hasta por el plazo de cinco años

Todo lo anterior, sin contar los importantes efectos reputacionales que podrían afectar tanto a la Empresa como a las personas involucradas, considerando el alto impacto mediático que hoy en día han adquirido este tipo de ilícitos.

## Anexo II - Registro de Participación en Asociaciones Gremiales

N°	Nombre de Asociación	Fin de la Asociación	Fecha de Ingreso	Miembro representante de Vital	Observaciones Contraloría	Fecha última revisión