

POLÍTICA DE COOKIES

Fecha de creación: 18 de mayo de 2026

Fecha de última actualización: 3 de septiembre de 2026

Vigente desde: 3 de septiembre de 2026

Responsable: 3-102-939791 SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, cédula jurídica 3-102-939791, inscrita en el Registro Nacional de Costa Rica bajo el Tomo 2025, Asiento 571526, titular de la marca registrada PORTA REAL® (N.º 414509), con domicilio en Condominio Blue, Casa 21, Residencial Los Arcos, Heredia, Costa Rica. Contacto: soporte@porta.cr. En esta política, "PORTA REAL", "nosotros" o "la plataforma" se refieren a dicha sociedad y al sitio porta.cr.

Esta política explica qué cookies y tecnologías de almacenamiento usa PORTA REAL, para qué las usa, cuánto tiempo se conservan y cómo puede aceptarlas, rechazarlas o cambiar de opinión en cualquier momento. Se complementa con nuestra Política de Privacidad, que describe en detalle cómo tratamos sus datos personales conforme a la Ley N.º 8968 de Protección de la Persona frente al Tratamiento de sus Datos Personales.

1. ¿QUÉ SON LAS COOKIES?

Las cookies son pequeños archivos de texto que se almacenan en su dispositivo (computadora, tableta o celular) cuando usted visita un sitio web. Su función principal es mejorar su experiencia de navegación al recordar ciertas preferencias y facilitar el uso del sitio. Pueden capturar diferentes tipos de información: datos sobre su navegación (páginas visitadas, tiempo de permanencia), preferencias como idioma y configuración de visualización, información sobre su dispositivo y navegador, datos de inicio de sesión, datos para análisis y — cuando usted lo autoriza — publicidad, e interacciones con contenidos.

Esta política cubre también, por equivalencia funcional, otras tecnologías que almacenan información en su dispositivo aunque técnicamente no sean cookies:

- **localStorage:** almacenamiento persistente del navegador; la información permanece aunque cierre el navegador, hasta que usted la borre o nosotros la eliminemos.
- **sessionStorage:** almacenamiento temporal; se borra automáticamente al cerrar la pestaña.
- **Caché del Service Worker:** tecnología de aplicación web progresiva (PWA) que guarda recursos del sitio (código, estilos, imágenes, fuentes) para que cargue más rápido y funcione con conexiones intermitentes.

Cuando en esta política hablamos de "cookies" incluimos todas estas tecnologías. Algunas son necesarias para que el sitio funcione correctamente; las demás solo se activan si usted lo permite. Antes de navegar le recomendamos revisar sus preferencias en nuestro centro de configuración ("Gestionar mis cookies"), y puede cambiarlas en cualquier momento desde esa misma opción o desde la configuración de su navegador.

2. ¿QUÉ TIPO DE COOKIES UTILIZAMOS?

Para entender cómo funcionan las cookies en nuestro sitio, es importante saber quién las controla y cuál es su finalidad.

2.1 Según quién las controle

Cookies de origen (propias): son gestionadas directamente por nosotros y se instalan en su dispositivo desde nuestro propio dominio (porta.cr). Se utilizan para que el sitio funcione correctamente, para recordar sus preferencias y para guardar su decisión sobre las propias cookies. Por ejemplo, la cookie que recuerda que usted seleccionó el idioma español, de manera que no tiene que volver a elegirlo en cada visita.

Cookies de terceros: son gestionadas por empresas externas y se instalan desde un dominio diferente al nuestro, como consecuencia de servicios integrados en la plataforma. Por ejemplo, una cookie de Google Analytics que mide cuántas personas visitan el sitio y desde qué país acceden. No controlamos directamente estas cookies; las gestiona cada proveedor conforme a su propia política de privacidad, que se identifica en el inventario de la sección 3.

2.2 Según su finalidad

Clasificamos todas las cookies y tecnologías de almacenamiento en cinco categorías. Las cuatro últimas dependen de su consentimiento.

Necesarias

Permiten el funcionamiento básico e imprescindible del sitio web. Sin ellas, funciones esenciales no estarían disponibles: gestionan el inicio de sesión y mantienen activa su cuenta mientras navega; recuerdan el idioma y la moneda en que ve el sitio (en una plataforma de bienes raíces con precios en colones y dólares, la coherencia de moneda entre páginas es parte del servicio, no una preferencia opcional); cargan el mapa interactivo con el que busca propiedades; protegen formularios y procesos frente a errores y abusos; guardan su decisión sobre las propias cookies; y hacen que las páginas carguen más rápido mediante la caché de la aplicación.

Dentro de esta categoría se incluye también el **reporte de errores técnicos**: cuando algo falla en su navegador, se envía automáticamente un reporte a nuestro servicio de monitoreo (Sentry) para que podamos detectar y corregir la falla. Este reporte está depurado antes de enviarse: no incluye datos personales identificables, no graba su pantalla ni su sesión, elimina los parámetros

de las direcciones visitadas y no reconstruye su recorrido de navegación. Es mantenimiento del servicio, no analítica de comportamiento, y por eso se clasifica como necesario.

También clasificamos como necesarias las cookies que instala **Google Maps**, porque el mapa interactivo con el que se buscan y visualizan propiedades es la funcionalidad central de la plataforma, por lo que se carga aunque usted rechace las cookies opcionales. Estas cookies se instalan desde los dominios de Google (google.com, gstatic.com) al cargarse el mapa. Respecto de ellas, Google actúa como responsable independiente del tratamiento, para fines de seguridad, prevención de fraude y funcionamiento del servicio, conforme a su propia política de privacidad (policies.google.com/privacy); PORTA REAL no controla técnicamente esas cookies ni los fines que Google les asigne. Si no desea recibirlas, puede bloquear las cookies de terceros o los dominios de Google desde la configuración de su navegador; en ese caso el mapa podría no funcionar correctamente, pero el resto del sitio seguirá operando.

Las cookies necesarias no pueden desactivarse desde nuestro centro de preferencias, ya que como su nombre lo indica son imprescindibles para que el sitio funcione adecuadamente.

Funcionales

Permiten personalizar su experiencia de navegación más allá de las funciones básicas, adaptándose a sus preferencias: guardan su historial de búsquedas recientes en su propio dispositivo para sugerírselas al volver a buscar (esta información no se envía a nuestros servidores); recuerdan cuántas veces visitó el sitio y cuándo cerró el aviso de "Instalar app", para decidir cuándo ofrecerle instalar la aplicación; y conservan preferencias de visualización como la sección que usó por última vez en "Mis publicaciones".

Estas cookies requieren su consentimiento. Si decide no aceptarlas, la navegación será estándar pero el sitio seguirá funcionando correctamente. Si las aceptó y luego las rechaza, la información ya guardada en su dispositivo se elimina.

Rendimiento

Nos permiten entender cómo interactúan las personas con el sitio, identificar áreas de mejora y medir la efectividad de nuestros contenidos:

- **Google Analytics 4:** registra de forma agregada el número de visitas, las páginas más visitadas, el tiempo promedio de sesión y el flujo de navegación. PORTA REAL utiliza GA4 con anonimización de IP activada y con las funciones publicitarias (Google Signals, remarketing) desactivadas. Está integrado mediante el **Modo de Consentimiento v2 de Google**: si usted no acepta esta categoría, GA4 no se inicializa y sus cookies no se instalan.
- **Medición de rendimiento técnico (Sentry):** mide la velocidad de carga y el rendimiento de las páginas para detectar lentitud. A diferencia del reporte de errores (categoría Necesarias), esta medición sí depende de su consentimiento.

- **Registro de posición de clic:** si usted acepta esta categoría, registramos en qué posición de los resultados de búsqueda hizo clic, asociado a su cuenta, para evaluar la calidad de nuestro ordenamiento de resultados. Se conserva un máximo de 12 meses (ver secciones 4 y 6).
- **Limitación de frecuencia publicitaria:** cuando se habilite publicidad de PORTA REAL en otros sitios web, cookies de esta categoría servirán también para evitar mostrarle repetidamente los mismos anuncios nuestros si ya interactuó con nosotros. Esta función no está activa por el momento.

Estas cookies requieren su consentimiento; si decide no aceptarlas, el sitio seguirá funcionando sin problemas.

Marketing

Se utilizan para mostrarle anuncios relevantes según sus intereses, tanto dentro de nuestro sitio como en otras plataformas digitales: publicidad de nuestros servicios en otros sitios web y redes sociales, medición de la efectividad de campañas publicitarias, y personalización de los anuncios que usted ve. Si no acepta estas cookies es posible que siga viendo anuncios, pero no estarán personalizados según sus preferencias.

Actualmente PORTA REAL no utiliza cookies de Marketing. Cuando se habilite esta categoría — por ejemplo, mediante herramientas de medición publicitaria de Meta (Meta Pixel y API de Conversiones, para campañas en Facebook e Instagram) — solo se activará si usted la acepta expresamente, y se lo notificaremos volviendo a mostrar el aviso de cookies para que decida de nuevo (ver sección 5).

Redes Sociales

Permiten la integración con plataformas como Facebook, Instagram, X y TikTok: por ejemplo, incrustar contenido de esas redes en nuestro sitio o facilitar que usted comparta publicaciones de PORTA REAL en sus perfiles. Estas plataformas pueden usar sus cookies para rastrear su actividad en otros sitios y mostrarle contenido afín. Su instalación depende de su consentimiento y puede gestionarla en cualquier momento desde el centro de preferencias.

Esta categoría no está activa por el momento: hoy no instalamos cookies ni cargamos componentes de redes sociales en el sitio. Puede dejar registrada su preferencia desde ahora, pero esa preferencia no activará nada por sí sola: si en el futuro integramos alguna de estas plataformas, volveremos a mostrarle el aviso de cookies antes de instalar cualquier elemento de esta categoría, y solo se activará para quienes la acepten en ese momento, con la información actualizada (ver sección 5).

Mientras una categoría permanezca inactiva, su selección en el centro de preferencias no produce efecto alguno y no será utilizada como consentimiento: al activarse la categoría, el aviso de

cookies volverá a mostrarse y solo la decisión que usted tome en ese momento habilitará el tratamiento.

3. INVENTARIO DE COOKIES Y ALMACENAMIENTO

Las siguientes tablas listan cada cookie y elemento de almacenamiento que utiliza la plataforma, con su finalidad, categoría y duración.

3.1 Cookies propias (dominio porta.cr)

Nombre	Finalidad	Categoría	Duración
__session (y fragmentos __session.0, __session.1, ...)	Sesión cifrada de inicio de sesión (Autho); mantiene activa su cuenta mientras navega.	Necesaria	Persistente: hasta 7 días de inactividad, máximo 30 días desde el inicio de sesión (se renueva mientras usted navega)
NEXT_LOCALE	Recuerda el idioma elegido (español o inglés) para servirle el sitio en su idioma desde la primera respuesta.	Necesaria	1 año
porta_cookie_consent	Guarda su decisión sobre las cookies (qué categorías aceptó o rechazó y cuándo), para no volver a preguntarle en cada visita.	Necesaria	12 meses

3.2 Cookies de terceros

Nombre	Proveedor	Finalidad	Categoría	Duración
autho, autho_compat, did, did_compat, entre otras	Autho (Okta), dominio autho.com	Mantener la sesión del proveedor de identidad durante el inicio de sesión y el registro. Política: autho.com/privacy	Necesaria	Sesión / hasta 1 año según la cookie
NID, CONSENT, iP_JAR, entre otras	Google Maps (google.com, gstatic.com)	Carga del mapa interactivo, autocompletado de direcciones y geocodificación; Google las usa para seguridad y prevención de fraude. Política: policies.google.com/privacy	Necesaria	Variable (gestionadas por Google)
_ga	Google Analytics 4	Distinguir visitantes únicos para análisis agregado de tráfico. Solo se instala si acepta la categoría Rendimiento. Política: policies.google.com/privacy	Rendimiento	2 años
ga<ID>	Google Analytics 4	Mantener el estado de la sesión de analítica. Solo se instala con su consentimiento.	Rendimiento	2 años

Nombre	Proveedor	Finalidad	Categoría	Duración
_gid	Google Analytics 4	Distinguir visitantes únicos en una ventana de 24 horas. Solo se instala con su consentimiento.	Rendimiento	24 horas
_gat_gtag_*	Google Analytics 4	Limitar la frecuencia de peticiones a los servidores de Google. Solo se instala con su consentimiento.	Rendimiento	1 minuto

3.3 Almacenamiento persistente (localStorage)

Clave	Finalidad	Categoría	Duración
porta:currency	Recuerda su moneda preferida (colones o dólares) para mostrar los precios de forma coherente en todas las páginas.	Necesaria	Hasta que usted la borre
porta:locale	Espejo del idioma elegido, para mostrarlo correctamente desde el primer instante de carga.	Necesaria	Hasta que usted la borre
porta_verification_email_cooldown	Evita el reenvío repetido del correo de verificación de cuenta (protección anti-abuso).	Necesaria	Hasta que usted la borre
porta_pending_referral_code	Guarda el código de referido del enlace que usted siguió (/r/...), para asociarlo a su cuenta cuando inicie sesión o se registre; es parte del servicio de referidos que usted invocó al abrir el enlace.	Necesaria	30 días
porta_search_history	Guarda sus últimas búsquedas (texto, filtros, ubicación) en su dispositivo para sugerírselas; esta copia local no se envía a nuestros servidores. La ejecución de la búsqueda sí queda registrada del lado del servidor (Política de Privacidad, sección III.c).	Funcional	Hasta que usted la borre o retire su consentimiento
pwa-visit-count	Cuenta sus visitas para decidir cuándo ofrecerle instalar la app (PWA).	Funcional	Hasta que usted la borre o retire su consentimiento
pwa-banner-dismissed	Recuerda cuándo cerró el aviso "Instalar app" para no volver a mostrarlo de inmediato.	Funcional	Hasta que usted la borre o retire su consentimiento
porta_listings_view_v2	Recuerda la sección que usó por última vez en "Mis publicaciones" (anuncios o colecciones), para mostrársela al volver.	Funcional	Hasta que usted la borre o retire su consentimiento

Clave	Finalidad	Categoría	Duración
porta_creative_config_v1	Recuerda el formato y el tema que eligió al exportar creativos promocionales de sus anuncios.	Funcional	Hasta que usted la borre o retire su consentimiento

3.4 Almacenamiento temporal (sessionStorage)

Clave	Finalidad	Categoría	Duración
porta:geolocation-denied	Marca que usted denegó el permiso de ubicación en esta sesión, para no volver a pedírselo.	Necesaria	Hasta cerrar la pestaña
porta_viewed:<ID-de-publicación>	Evita contar dos veces la misma vista de una propiedad dentro de la misma pestaña; el contador de vistas es agregado, por publicación, sin identificarle.	Necesaria	Hasta cerrar la pestaña
porta:activeAgency	Recuerda la agencia en cuyo nombre está actuando durante esta sesión.	Necesaria	Hasta cerrar la pestaña
porta:agencyContextChosen	Marca que usted ya eligió si actúa a título personal o en nombre de una agencia, para no volver a preguntárselo en esta sesión.	Necesaria	Hasta cerrar la pestaña
porta_compare_selection_v1	Guarda los anuncios que seleccionó para comparar mientras navega en esta pestaña.	Necesaria	Hasta cerrar la pestaña
porta.collab.draft:<código>	Conserva el borrador de su mensaje al contactar un anuncio compartido por colaboración, para no perderlo si la página se recarga.	Necesaria	Hasta cerrar la pestaña
porta.resume-draft-dismissed	Recuerda que usted descartó el aviso para retomar un borrador en esta sesión.	Necesaria	Hasta cerrar la pestaña

3.5 Otros mecanismos técnicos

Mecanismo	Qué almacena	Categoría	Duración
Caché del Service Worker (PWA)	Recursos estáticos del sitio (código, estilos, imágenes, fuentes) y una página de modo sin conexión, para carga rápida y funcionamiento con conexiones intermitentes. No almacena información personal.	Necesaria	Se renueva automáticamente con cada versión del sitio; puede borrarla desde su navegador
Sentry (monitoreo de errores y rendimiento)	No instala cookies. Envía reportes depurados de errores técnicos (Necesaria) y, solo si acepta la categoría Rendimiento, mediciones de velocidad de las páginas.	Necesaria (errores) / Rendimiento (mediciones)	No aplica (no almacena en su dispositivo)

Actualmente **no existe ningún elemento activo en las categorías Marketing ni Redes Sociales**. Si en el futuro se incorporan, este inventario se actualizará y el aviso de consentimiento volverá a mostrarse (sección 5).

4. ¿CÓMO USAMOS LAS COOKIES?

Utilizamos las cookies exclusivamente para los propósitos descritos en esta política: garantizar el funcionamiento del sitio, mejorar su experiencia, analizar el uso de la plataforma y — cuando usted lo autoriza — ofrecerle contenido y publicidad personalizados. No vendemos la información recopilada a través de cookies ni la compartimos con terceros para fines distintos a los indicados. La información obtenida mediante cookies analíticas se procesa de forma agregada o seudonimizada, lo que significa que no permite identificar directamente a personas.

Además, para poder mostrar y cobrar los anuncios destacados de forma justa, registramos de forma agregada cuántas veces aparece cada anuncio en los resultados de búsqueda y cuántas veces se hace clic en él. Este conteo es por anuncio, no por persona: no guarda su identidad, su sesión ni su búsqueda, y se le muestra a quien publicó el anuncio como parte del servicio que contrata, igual que el contador de visitas. Por eso se considera necesario y no depende de su consentimiento.

Distinto es el registro de **en qué posición hizo clic**, asociado a su cuenta: eso sí es información de comportamiento. Solo se guarda si usted acepta las cookies de Rendimiento — la verificación se hace también del lado del servidor, de modo que sin su consentimiento el registro simplemente no ocurre — y se conserva un máximo de **12 meses**.

5. ¿CÓMO FUNCIONA SU CONSENTIMIENTO?

El aviso de cookies. En su primera visita le mostramos un aviso en la parte inferior de la pantalla con tres opciones: **Aceptar y continuar** (todas las categorías), **Rechazar** (solo las Necesarias) y **Configurar** (elegir categoría por categoría). Mientras usted no decida, tratamos las categorías opcionales como rechazadas: no se instala ninguna cookie que requiera consentimiento.

El centro de preferencias. Desde el botón "Gestionar mis cookies" — disponible en esta página en todo momento — puede revisar y cambiar su decisión por categoría cuando quiera: Funcionales, Rendimiento, Marketing y Redes Sociales, cada una con sus propios controles, además de los atajos "Aceptar todas" y "Rechazar todas". Las Necesarias aparecen siempre activas y no pueden desactivarse.

Qué pasa cuando retira su consentimiento. Retirar el consentimiento de una categoría surte efecto de inmediato: las herramientas de esa categoría dejan de operar y la información que guardaban en su dispositivo se elimina (por ejemplo, su historial de búsquedas si retira

Funcionales). Retirar el consentimiento no afecta la licitud del tratamiento realizado mientras estuvo vigente.

Vigencia de su decisión. Su decisión se guarda en la cookie `porta_cookie_consent` por un máximo de **doce (12) meses**; vencido ese plazo, volvemos a preguntarle.

Cambios materiales. Si esta política cambia de forma sustancial — por ejemplo, si activamos una categoría que hoy está vacía, como Marketing o Redes Sociales — su decisión anterior no se extiende automáticamente a lo nuevo: el aviso de cookies vuelve a mostrarse para que usted decida otra vez con la información actualizada.

6. ¿CUÁNTO TIEMPO GUARDAMOS LAS COOKIES?

El tiempo que una cookie permanece en su dispositivo depende de su tipo:

Cookies de sesión

Son temporales y se eliminan automáticamente cuando usted cierra el navegador o finaliza su sesión activa. No persisten en su dispositivo una vez cerrado el navegador. Ejemplo: las claves de almacenamiento temporal (`sessionStorage`) del inventario de la sección 3.4, como `porta:geolocation-denied`.

Cookies persistentes

Permanecen en su dispositivo incluso después de cerrar el navegador o apagar el dispositivo, durante el plazo indicado en el inventario de la sección 3. Las usamos, por ejemplo, para recordar su idioma o su decisión sobre las cookies en su próxima visita.

Almacenamiento del navegador

Las claves de `localStorage` permanecen hasta que usted las borre o nosotros las eliminemos (por ejemplo, al retirar su consentimiento de la categoría correspondiente); las de `sessionStorage` se borran al cerrar la pestaña.

Los plazos de conservación de la información **derivada** de las cookies (no del archivo en su dispositivo) se detallan en la Política de Privacidad. En particular: el registro de posición de clic asociado a su cuenta se conserva un máximo de 12 meses, y los conteos agregados de impresiones se conservan 90 días.

7. ¿CÓMO PUEDE DESACTIVAR O GESTIONAR LAS COOKIES?

Tiene dos vías, complementarias:

Desde nuestro centro de preferencias. Use el botón "Gestionar mis cookies" en esta página para activar o desactivar cada categoría en cualquier momento, como se describe en la sección 5.

Es la vía recomendada: surte efecto inmediato y elimina la información de las categorías que rechace.

Desde su navegador. Todos los navegadores permiten bloquear o eliminar cookies y borrar el almacenamiento del sitio desde su configuración de privacidad (Chrome, Safari, Firefox y Edge incluyen instrucciones en sus páginas de ayuda). Tenga en cuenta que si borra todas las cookies del sitio, también se borra su decisión de consentimiento y el aviso volverá a aparecer; y que bloquear las cookies necesarias desde el navegador puede impedir que funciones esenciales — como iniciar sesión — operen correctamente.

Recuerde que las cookies necesarias no pueden desactivarse desde nuestro centro de preferencias porque son imprescindibles para el funcionamiento del sitio.

8. TERCEROS, TRANSFERENCIAS Y ACTUALIZACIONES DE ESTA POLÍTICA

Los proveedores externos mencionados en esta política — Google y Autho/Okta en cuanto a cookies, y Sentry en cuanto al envío de reportes técnicos — procesan información desde servidores ubicados fuera de Costa Rica, principalmente en los Estados Unidos. Las condiciones de esas transferencias, las garantías aplicables y el detalle del tratamiento de datos personales se describen en nuestra Política de Privacidad.

Cuando modifiquemos esta política, actualizaremos la fecha de vigencia en el encabezado y, si el cambio es material, se lo notificaremos con al menos diez (10) días hábiles de anticipación y volveremos a solicitar su consentimiento como se describe en la sección 5. Para cualquier consulta sobre esta política o sobre el uso de cookies en la plataforma, escribanos a soporte@porta.cr. Esta política se redacta en idioma español; las traducciones a otros idiomas se ofrecen únicamente como cortesía informativa y, en caso de divergencia, prevalece la versión en español.