

Formato 5247 — Pagos o Abonos en Cuenta y Retenciones Practicadas en Contratos de Colaboración Empresarial

Esta guía explica **qué es, cómo funciona y cómo usar** el Formato 5247 en nuby. El formato reporta a la DIAN todos los pagos que la empresa inmobiliaria realizó a los propietarios de inmuebles por concepto de comisiones de administración, así como las retenciones aplicadas sobre esos pagos, dentro de los contratos de colaboración empresarial. Versión 2 Resolución DIAN 000233 — 2025

Para navegar esta guía, haz clic sobre la sección que desees consultar. Cada sección se expande al dar clic.

1. ¿Qué es el Formato 5247?

El **Formato 5247** es uno de los reportes de **Información Exógena** que las empresas deben entregar a la DIAN anualmente. Su nombre oficial es:

“**Pagos o abonos en cuenta y retenciones practicadas en contratos de colaboración empresarial**”

? ¿Para qué sirve?

Permite informar a la DIAN los **pagos en comisiones que la inmobiliaria hizo a los propietarios** de los inmuebles que gestiona, junto con las retenciones que aplicó sobre esos pagos. En la práctica, cuando la inmobiliaria liquida mensualmente el arrendamiento de un inmueble, descuenta su comisión antes de entregar el neto al propietario. Este formato declara cuánto fue ese descuento (pago por comisión) y qué retenciones de impuestos se practicaron.

? ¿Quién es el "informado" y quién es el "participante"?

En el Formato 5247, los roles están claramente definidos:

Rol	¿Quién es?	Fuente en nuby
Informado	La inmobiliaria — quien administra los inmuebles y paga comisiones	Perfil de empresa configurado en nuby
Participante	El propietario del inmueble — quien recibe el pago neto después de descuentos	Ficha del propietario en nuby

Nota: Al igual que los formatos 5248, 5249, 5250, 5251 y 5252, el informado en el 5247 es *siempre la misma empresa* (la inmobiliaria) en todas las filas del reporte. Lo que cambia de fila en fila es el propietario.

? ¿Qué transacciones incluye el formato?

El Formato 5247 consolida pagos de **dos tipos de contratos**:

- **Contratos de arrendamiento:** Pagos por comisión de administración que la inmobiliaria cobra al propietario del inmueble arrendado. Incluye el valor de la comisión, el IVA cobrado sobre ella y las retenciones aplicadas.
- **Contratos de venta:** Pagos relacionados con la intermediación inmobiliaria en negocios de compraventa de propiedades. Incluye los valores facturados y sus respectivos impuestos o retenciones.

? ¿Cuál es la diferencia entre el 5247 y el 5250?

Característica	Formato 5247	Formato 5250
¿Qué reporta?	El valor total de la comisión cobrada al propietario (incluyendo IVA y retenciones)	Solo el IVA generado sobre la comisión

Característica	Formato 5247	Formato 5250
¿Incluye comisiones sin IVA?	<input type="checkbox"/> Sí — reporta todas las comisiones, con o sin IVA	<input type="checkbox"/> No — solo las que tienen IVA mayor a cero
¿Incluye contratos de venta?	<input type="checkbox"/> Sí	<input type="checkbox"/> No — solo arriendo
¿Incluye retenciones?	<input type="checkbox"/> Sí — retención en renta y retención de IVA	<input type="checkbox"/> No aplica

? ¿Cómo se relaciona con los otros formatos del grupo 52xx?

Formato	¿Qué reporta?	¿Quién es el informado?
5247	Pagos en comisiones + retenciones	La inmobiliaria
5248	Ingresos recibidos en los contratos	La inmobiliaria
5249	IVA descontable (IVA pagado por el arrendatario)	El arrendatario
5250	IVA generado (IVA cobrado por la inmobiliaria sobre su comisión)	La inmobiliaria
5251	Salvos de cuentas por cobrar a 31 de diciembre	La inmobiliaria
5252	Salvos de cuentas por pagar a 31 de diciembre	La inmobiliaria

? Marco legal

- **Artículo 19** — Resolución DIAN 000233 del 30 de octubre de 2025
- Aplica para el año gravable **2025** (presentado en 2026)
- Código de formato: `5247` — Versión actual: `2`
- Nodo XML: `pagos`

2. ¿Cómo acceder al módulo?

? Paso 1. Inicia sesión en nuby

Ingresa con tu usuario y contraseña habituales.

? Paso 2. Dirígete a Contabilidad

En el **menú principal** de nuby, haz clic en "**Contabilidad**".

? Paso 3. Selecciona Información Exógena

En el menú lateral izquierdo del módulo Contabilidad, busca y haz clic en "**Información Exógena**".

? Paso 4. Visualiza la pantalla de consulta

Verás el formulario "**Consultar Información Exógena**" con los siguientes campos de filtro:

- **Formato** — Seleccionar el formato a consultar
- **Número del Envío** — Número correlativo del envío a la DIAN
- **Fecha Inicial** — Inicio del período fiscal (ej. 2025-01-01)
- **Fecha Final** — Fin del período fiscal (ej. 2025-12-31)
- **Formato del Archivo** — Previsualizar, Excel o XML

Importante: El campo **Número del Envío** es obligatorio. Sin este valor, el sistema mostrará un error de validación al intentar consultar.

3. ¿Cómo generar el reporte del Formato 5247?



? Paso 1. Seleccionar el Formato

En el campo **Formato**, selecciona la opción:

“ **5247 — Pagos o abonos en cuenta y retenciones practicadas en contratos de colaboración empresarial (V-2)** ”

? Paso 2. Ingresar las fechas del período

- **Fecha Inicial:** Ingresa el primer día del año gravable, por ejemplo .
- **Fecha Final:** Ingresa el último día del período que deseas reportar, por ejemplo .

Nota: El sistema toma como base la fecha de las facturas (tanto de los arrendamientos como de los contratos de venta). Puedes consultar rangos parciales para verificar la información antes del envío definitivo.

? Paso 3. Ingresar el Número de Envío

Ingresa el número correlativo del envío, generalmente **1** para el primer envío del año.

? Paso 4. Seleccionar el tipo de salida

- **Previsualizar** — Muestra el reporte en pantalla como tabla interactiva
- **Excel** — Descarga el reporte en formato de hoja de cálculo
- **XML** — Genera el archivo XML en formato estándar DIAN (ISO-8859-1), listo para cargar en el portal MUISCA

? Paso 5. Hacer clic en "Consultar"

El sistema mostrará los resultados en una tabla. El título de la sección de resultados será: *"Pagos o abonos en cuenta y retenciones practicadas en contratos de colaboración empresarial"*.

Las columnas visibles son:

- Tipo de Contrato
- Concepto
- Número identificación informado
- Tercero informado
- Pago o abono en cuenta
- IVA mayor valor del costo o gasto
- Retención en la fuente practicada Renta
- Retención en la fuente practicada IVA Régimen común
- Identificación participante en contrato
- Nombre participante en contrato
- **Número de contrato** (nuevo en versión 2)

Cada fila es expandible. Al hacer clic en el símbolo "+" del lado izquierdo, verás todos los campos del registro: datos completos del informado (dirección, departamento, tipo de documento) y datos del participante.

Observación: Notarás que las columnas "Número identificación informado" y "Tercero informado" muestran siempre los mismos valores: el documento y nombre de la propia inmobiliaria. Esto es completamente normal — la inmobiliaria es la que realiza los pagos y por eso siempre es el informado. Lo que cambia de fila en fila es el propietario (participante) y el número del contrato.

4. ¿Qué columnas contiene el reporte y cómo se construye la información?

En la Versión 2, cada fila del reporte representa un **contrato específico** con un propietario específico. Si un mismo propietario tiene varios contratos activos, aparece una fila por cada contrato.

Campo en pantalla	¿Qué información contiene?
Tipo de Contrato	Indica el tipo de contrato reportado. Siempre corresponde a contrato de colaboración empresarial (valor fijo asignado automáticamente por el sistema).
Concepto	Código de concepto DIAN que clasifica el tipo de operación reportada. Para el 5247, siempre aparece el valor 4040 , que corresponde a pagos en contratos de colaboración empresarial según la codificación de la DIAN.
Tipo de documento del informado	Tipo de documento de la empresa inmobiliaria. Se toma del perfil de empresa configurado en el sistema.
Número identificación informado	Número de identificación (NIT) de la inmobiliaria. <i>Es el mismo en todas las filas</i> del reporte.
Primer apellido / Segundo apellido / Primer nombre / Otros nombres del informado	En la práctica, estos campos van en blanco porque la inmobiliaria es una empresa (persona jurídica). Solo se usa la razón social.
Tercero informado (Razón social)	Nombre oficial de la inmobiliaria. <i>Es el mismo en todas las filas</i> . Se toma del perfil de empresa.
Dirección / Código departamento	Dirección y código de departamento de la inmobiliaria, con el código DIAN del departamento. Provenientes del perfil de empresa.

Campo en pantalla	¿Qué información contiene?
Pago o abono en cuenta	<p>Valor total de la comisión cobrada por la inmobiliaria al propietario durante el período. Para contratos de arrendamiento: suma de los valores de comisión en las liquidaciones del período. Para contratos de venta: suma de los valores facturados en el contrato de venta.</p> <p><i>Ejemplo:</i> Si la inmobiliaria cobró 12 comisiones mensuales de \$51,000 cada una durante el año, el "Pago o abono en cuenta" puede sumar \$612,000. Este campo muestra el valor antes de IVA.</p>
IVA mayor valor del costo o gasto	<p>Valor del IVA cobrado sobre la comisión. Cuando la comisión incluye IVA (19%), este campo muestra ese IVA. Si la comisión no tiene IVA, aparece en cero. Se suma por contrato durante todo el período.</p>
Retención en la fuente practicada Renta	<p>Valor de retención en la fuente sobre renta que la inmobiliaria aplicó sobre el pago al propietario. En la mayoría de los casos es cero; solo aplica cuando el propietario está en los rangos que obligan a practicar retención en arrendamiento.</p>
Retención en la fuente practicada IVA Régimen común	<p>Valor de retención de IVA practicada. En la práctica, aparece en cero para la mayoría de contratos de arrendamiento residencial.</p>
Tipo de documento del participante	<p>Tipo de documento de identificación del propietario (cédula, NIT, etc.). Se toma de la ficha del propietario registrada en nuby.</p>
Identificación participante en contrato	<p>Número de documento del propietario o vendedor del inmueble — quien recibió el pago de la comisión. Es el dato que identifica al participante.</p>
Nombre participante en contrato	<p>Nombre completo o razón social del propietario. Es el campo que varía de fila en fila.</p>
Número de contrato Nuevo v2	<p>Número consecutivo del contrato de arrendamiento o de venta en nuby. Permite a la DIAN cruzar la información a nivel de contrato individual.</p>
NIESPJ Nuevo v2	<p>Número de Identificación del Establecimiento Permanente de Jurisdicción. Campo reservado para uso futuro por la DIAN; siempre aparece vacío en los contratos locales.</p>

¿Por qué el informado es siempre la misma empresa?

Porque la inmobiliaria es quien gestiona todos los contratos y quien realiza los pagos a los propietarios. Todos los pagos de comisión provienen de la misma empresa, independientemente del propietario que los reciba. Por eso el informado se repite idénticamente en cada fila.

5. ¿De dónde proviene la información? □□

El Formato 5247 es **el único de los formatos 52xx que consolida dos tipos de contratos**: los contratos de arrendamiento y los contratos de venta. El sistema los procesa de forma automática y los combina en un solo reporte.

? Fuente 1: Contratos de Arrendamiento

El sistema toma las **liquidaciones mensuales de propietario** (facturas de propietario) que cumplan todos estos criterios:

- Fecha de la liquidación **dentro del período consultado**
- El concepto de la liquidación es **comisión del contrato**
- La liquidación está en estado **procesado** (completada)

Por cada contrato de arrendamiento que tenga comisiones cobradas al propietario en el período, el sistema suma todos los valores de ese contrato (comisión, IVA sobre comisión, retenciones) y genera una fila en el reporte.

? Fuente 2: Contratos de Venta

El sistema también incluye las **facturas de contratos de compraventa de inmuebles** que la inmobiliaria haya gestionado:

- Fecha de la factura **dentro del período consultado**
- El documento corresponde a una **factura de venta** asociada al contrato

Por cada contrato de venta con facturas en el período, se genera una fila con los valores de la transacción.

¿Cuándo aparecen ambas fuentes?

Si la inmobiliaria administra tanto inmuebles en arrendamiento como gestiona negocios de compraventa, el reporte combinará filas de ambos tipos de contratos. En el ambiente de ejemplo (año 2025), solo hay contratos de arrendamiento con comisiones; los contratos de venta no generaron facturas en ese período.

? Datos de la Inmobiliaria (Informado)

Proviene del **perfil de empresa** registrado en nuby. Incluye:

- Nombre oficial (razón social)
- Tipo y número de identificación (NIT)
- Dirección
- Departamento (con código DIAN)

Atención: Si el perfil de empresa tiene datos incorrectos, *todo el reporte estará mal* porque esos datos se repiten en cada fila. Verifica que el perfil esté actualizado antes de generar el XML definitivo.

? Datos de los Propietarios (Participantes)

Proviene de la **ficha del propietario** en nuby. Es fundamental que cada propietario tenga:

- Tipo de documento con código DIAN válido
- Número de identificación correcto
- Datos de ubicación (municipio, departamento) con códigos DIAN

Atención: Si las liquidaciones mensuales del propietario no se han procesado para algún mes del período, las comisiones de ese mes **no se incluirán en el reporte**. Verifica que todos los procesos de liquidación estén completos antes de generar el XML final.

6. ¿Qué configuraciones influyen en los resultados? ⚙️

? 1. Perfil de la Empresa

Los datos de la inmobiliaria que aparecen como "informado" (nombre, NIT, dirección) provienen del perfil de empresa. Cualquier error en este perfil afectará *todas las filas* del reporte.

? 2. Datos completos de los Propietarios

Los propietarios que aparecen como "participantes" deben tener sus fichas completas con tipo de documento, número de identificación y datos de ubicación con los códigos DIAN correspondientes.

? 3. Procesamiento de las Liquidaciones de Arrendamiento

Solo las liquidaciones mensuales de propietario en estado **procesado** participan en el reporte. Si algún mes quedó pendiente o fue anulado, las comisiones de ese período no se incluirán.

? 4. Concepto del producto facturado

Solo los conceptos de **comisión del contrato** configurados en los productos del sistema generan registros en el 5247. Las comisiones deben estar correctamente catalogadas como "comisión" en el catálogo de productos de nuby. Otros conceptos (cánones, gastos de administración, seguros) no participan en este formato.

? 5. Período de las Facturas

El filtro aplica sobre la **fecha de la factura** (para arriendo) o la **fecha de la factura de venta**. Solo se incluyen documentos cuya fecha esté dentro del rango ingresado en el formulario.

? 6. Retenciones configuradas por propietario

Las retenciones en la fuente que aparezcan en el reporte dependen de la configuración de retenciones aplicada a cada propietario en las liquidaciones. Si un propietario tiene retención configurada (por ejemplo, porque supera los umbrales mínimos para aplicación de retención), esa retención aparecerá en el reporte.

? 7. Contratos de venta con facturas en el período

Si la inmobiliaria gestiona negocios de compraventa, los contratos de venta con facturas emitidas dentro del período se incluirán automáticamente. No se requiere ninguna configuración adicional.

7. ¿Qué puede hacer el Administrador de Formatos con el 5247?

? ¿Qué es el Administrador de Formatos?

El botón "**Administrar**" en la pantalla de Información Exógena abre una ventana donde se gestionan los formatos regulares del sistema. Desde allí, para los formatos que lo permiten, es posible asociar cuentas del Plan de Cuentas con conceptos DIAN y definir columnas de cruce.

? ¿Puede el Administrador modificar el 5247?

No. El Formato 5247 es un formato **automático** cuyo contenido está determinado completamente por el sistema. **No permite ninguna configuración adicional por parte del usuario.**

- El Administrador de Formatos **no muestra el 5247 en la lista editable** — los formatos automáticos están ocultos en esa vista.
- Toda la lógica de cálculo, filtros, columnas y estructura del reporte están **integradas en el sistema.**
- Para modificar el comportamiento del 5247 se requiere intervención del equipo de desarrollo de nuby.

? ¿Por qué el 5247 es automático?

Los formatos del grupo 52xx (colaboración empresarial) tienen una lógica especial que depende directamente de los movimientos y contratos registrados en el sistema, no del Plan de Cuentas contable. Por eso no se pueden configurar como los formatos regulares (1001, 1003, 1005, etc.) que sí se alimentan de cuentas contables elegidas por el usuario.

? ¿Para qué sirve el Administrador con los demás formatos?

Para los formatos regulares, el Administrador permite:

- **Códigos del Formato:** Asociar qué conceptos DIAN se alimentan de qué cuentas del Plan de Cuentas
- **Columnas para cruces:** Definir criterios de cruce con otras cuentas contables

Para el Formato 5247, estas opciones no aplican.

8. ¿Cómo exportar el XML para la DIAN?

? Paso 1. Previsualiza primero

Antes de exportar el XML, revisa el reporte en modo previsualización para verificar que los datos sean correctos: NIT de la inmobiliaria, datos de los propietarios, valores de los pagos, retenciones y números de contrato.

? Paso 2. Selecciona la salida "XML"

En el campo "**Formato del Archivo**", selecciona **XML** y haz clic en "**Consultar**".

? Paso 3. Descarga el archivo

El sistema generará automáticamente la descarga del archivo XML.

? Información incluida en el XML

Dato incluido en el XML	Descripción
Tipo de contrato	Tipo de contrato de colaboración
Concepto	Código DIAN 4040 (pagos en colaboración empresarial)
Tipo de documento del informado	Tipo de documento de la inmobiliaria
Identificación del informado	NIT de la inmobiliaria (igual en todas las filas)
Apellidos y nombres del informado	En blanco para empresas (solo se usa razón social)
Razón social del informado	Nombre de la inmobiliaria (igual en todas las filas)
Dirección / Código departamento	Ubicación de la inmobiliaria con código DIAN
Pago o abono en cuenta	Valor de la comisión cobrada al propietario
IVA mayor valor del costo o gasto	IVA sobre la comisión (cero si no aplica)
Retención en la fuente practicada Renta	Retención de renta aplicada
Retención en la fuente asumida Renta	Siempre cero
Retención en la fuente practicada IVA	Retención de IVA practicada
Retención asumida no domiciliarios	Siempre cero
Identificación del fideicomiso	Siempre vacío
Tipo de documento del participante	Tipo de documento del propietario
Identificación del participante	Número de documento del propietario
Número de contrato v2	Número del contrato en nuby

Dato incluido en el XML	Descripción
NIESPJ v2	Siempre vacío para contratos locales

El archivo XML se genera en codificación **ISO-8859-1**, el estándar requerido por la DIAN para los reportes de información exógena.

9. ¿Qué cambió de la Versión 1 a la Versión 2?

El Formato 5247 fue actualizado a la Versión 2 con la Resolución DIAN 000233 del 30 de octubre de 2025 (Art. 19). Los cambios son:

Característica	Versión 1 (anterior)	Versión 2 (actual)
Número de campos	22 campos en el XML	24 campos en el XML
Número de contrato	No incluido	<input type="checkbox"/> Incluido como nuevo campo
Campo NIESPJ	No incluido	<input type="checkbox"/> Incluido (siempre vacío para contratos locales)
Agrupación de registros	Un registro por propietario (suma todos sus contratos)	Un registro por contrato + propietario (uno por cada contrato individual)

Impacto práctico: Con la Versión 2, si un propietario tiene dos contratos activos con comisiones, aparecerá dos veces en el reporte — una por cada contrato — con los valores específicos de cada uno. En la Versión 1 aparecía una sola vez con la suma total de ambos contratos.

10. Recomendaciones antes de reportar a la DIAN

? 1. Verifica el perfil de empresa

Antes de generar el XML definitivo, confirma que el perfil de empresa esté correctamente configurado: nombre oficial, NIT, dirección y códigos DIAN de departamento y municipio. Cualquier error afectará todas las filas.

? 2. Verifica que todas las liquidaciones del año estén completas

Solo las liquidaciones procesadas participan en el reporte. Confirma que los procesos de liquidación mensual de los 12 meses del año gravable estén completos para todos los contratos activos.

? 3. Revisa los datos de los propietarios

Todos los propietarios que aparezcan en el reporte deben tener sus fichas completas con tipo de documento, número de identificación y datos de ubicación con códigos DIAN válidos.

? 4. Previsualiza antes de generar el XML

Usa la opción "Previsualizar" para revisar el reporte en pantalla e identificar posibles errores: propietarios con datos incompletos, valores inesperados o contratos que faltan.

? 5. Crúzalo con el 5250

El Formato 5247 incluye el "Pago o abono en cuenta" (la comisión total) y el "IVA mayor valor del costo o gasto" (el IVA). El Formato 5250 debe reportar el mismo IVA (solo para los contratos con IVA mayor a cero). Una forma de verificar la consistencia del reporte es comparar la suma del campo IVA en el 5247 con el total del 5250: deben coincidir para los contratos de arrendamiento.

? 6. Verifica las retenciones con la declaración de retenciones

Si el reporte del 5247 muestra retenciones practicadas, estos valores deben coincidir con las retenciones declaradas en los formularios de retención en la fuente del mismo período. Si hay diferencias, investigalas antes de presentar a la DIAN.

? 7. Usa el número de envío correcto

Para el primer envío del año usa el número **1**. Si necesitas corregir y reenviar, usa el número correlativo siguiente y sigue las instrucciones del portal MUISCA.

11. Preguntas frecuentes

¿Por qué todas las filas muestran el mismo "Tercero informado"?

Porque la inmobiliaria es quien realiza todos los pagos en todos los contratos. Es la misma empresa en cada caso, por eso se repite el mismo nombre y NIT en todas las filas. Es completamente normal y correcto.

¿Qué significa "Concepto 4040"?

Es el código de concepto que la DIAN asigna a los "Pagos o abonos en cuenta" dentro de contratos de colaboración empresarial. Es un valor fijo establecido por la normativa tributaria colombiana para este tipo de operaciones. El sistema lo asigna automáticamente; no necesitas configurarlo.

¿Por qué el campo "Pago o abono en cuenta" muestra valores tan grandes?

Porque en la Versión 2 el sistema suma todas las comisiones del mismo contrato durante todo el período consultado. Si consultaste el año completo (12 meses), el valor incluirá la suma de las 12 liquidaciones mensuales del contrato.

¿Por qué algunos propietarios no aparecen en el reporte?

Los propietarios solo aparecen si tienen comisiones facturadas y procesadas en el período consultado. Si un propietario no tiene liquidaciones de comisión en ese rango de fechas (por ejemplo, el contrato estuvo inactivo), no generará filas en el reporte.

¿La retención siempre es cero?

No necesariamente. La retención en la fuente sobre renta en arrendamientos aplica cuando el pago supera los umbrales establecidos por la DIAN (actualmente, cuando el canon mensual supera los \$873.000 aproximadamente para el año gravable 2025). Si algún propietario tiene retenciones configuradas en su contrato y sus pagos superan el umbral, la retención aparecerá en el reporte.

¿Debo presentar el 5247 junto con el 5250?

Sí. La DIAN espera que todos los formatos del grupo 52xx (5247 al 5252) sean presentados en el mismo envío de información exógena. El 5247 y el 5250 son complementarios: uno reporta el valor total del pago y el otro reporta el IVA sobre ese pago.

¿Qué pasa si un propietario tiene dos contratos de arrendamiento?

Con la Versión 2, aparecerá una fila separada por cada contrato. Ambas filas tendrán el mismo nombre de propietario pero números de contrato diferentes y valores de pago independientes.

Revisión #1

Creado el 22 mayo 2026 17:12:49 por Isabel Higuita

Actualizado el 22 mayo 2026 17:13:55 por Isabel Higuita