

Formato 5248 — Ingresos Recibidos en Contratos de Colaboración Empresarial

Esta guía explica **qué es, cómo funciona y cómo usar** el Formato 5248 en nuby. El formato reporta a la DIAN todos los **ingresos que los contratos de arrendamiento recibieron de los arrendatarios** (inquilinos) durante el año, 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 5248? ☐☐

El **Formato 5248** es uno de los reportes de **Información Exógena** que las empresas deben entregar a la DIAN anualmente. Su nombre oficial es:

“ **Ingresos recibidos en contratos de colaboración empresarial** ”

? ¿Para qué sirve?

Permite informar a la DIAN los **valores que los arrendatarios pagaron a los contratos de arrendamiento** durante el año. En otras palabras, reporta cuánto dinero entró al contrato por concepto de arrendamiento (canon de arriendo), identificando quién pagó ese dinero (el arrendatario) y quién es dueño del inmueble arrendado (el propietario).

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

Esta es la diferencia más importante del 5248 frente a otros formatos del grupo:

Rol	¿Quién es?	Fuente en nuby
Informado	El arrendatario — quien pagó el arriendo y generó el ingreso	Ficha del inquilino registrada en nuby
Participante	El propietario del inmueble — quien forma parte del contrato de colaboración	Ficha del propietario en nuby

¡Diferencia clave frente al Formato 5247!

En el Formato 5247, el "informado" es siempre *la inmobiliaria* (quien cobró comisiones). En el Formato 5248, el "informado" es el *arrendatario* (quien pagó el canon de arrendamiento). Por eso, en el 5248 el "Tercero informado" cambia de fila en fila, mostrando un arrendatario diferente en cada registro.

? ¿Qué transacciones incluye el formato?

El Formato 5248 consolida ingresos de **tres fuentes**:

- **Pagos de canon de arriendo:** Los cánones que los arrendatarios pagaron durante el año por los inmuebles que ocupan. Es la fuente principal y la que genera la mayor parte de los registros.
- **Facturas de ventas directas:** Facturas de venta no relacionadas directamente con un contrato de arrendamiento, pero que generaron ingresos para un tercero dentro de la colaboración empresarial.
- **Ingresos recibidos para terceros:** Ingresos cobrados por la inmobiliaria pero que en realidad corresponden a otra persona (por ejemplo, cobros de seguros o administración que se reciben y luego se transfieren a un propietario). Estos aplican solo cuando los productos facturados están catalogados como "ingreso para tercero" en nuby.

? ¿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 (cánones)	El arrendatario
5249	IVA descontable	El arrendatario
5250	IVA generado sobre comisiones	La inmobiliaria
5251	Saldos de cuentas por cobrar a 31 de diciembre	La inmobiliaria

Formato	¿Qué reporta?	¿Quién es el informado?
5252	Saldos de cuentas por pagar a 31 de diciembre	La inmobiliaria

? Marco legal

- **Artículo 20** — Resolución DIAN 000233 del 30 de octubre de 2025
- Aplica para el año gravable **2025** (presentado en 2026)
- Código de formato: 5248 — Versión actual: 2
- Nodo XML: ingresos

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, haz clic en "**Información Exógena**".

? Paso 4. El formulario de consulta

Verás el formulario "**Consultar Información Exógena**" con:

- **Formato** — Selector del formato a consultar
- **Número del Envío** — Número correlativo del envío a la DIAN
- **Fecha Inicial** — Inicio del período
- **Fecha Final** — Fin del período
- **Formato del Archivo** — Previsualizar, Excel o XML

3. ¿Cómo generar el reporte del Formato 5248?



? Paso 1. Seleccionar el formato

En el campo **Formato**, selecciona:

“ 5248 — Ingresos recibidos en contratos de colaboración empresarial (V-2) ”

? Paso 2. Ingresar las fechas del período

- **Fecha Inicial:** Primer día del año gravable — por ejemplo 2025-01-01
- **Fecha Final:** Último día del período — por ejemplo 2025-12-31

? Paso 3. Ingresar el número de envío

Ingresa **1** para el primer envío del año.

? Paso 4. Seleccionar tipo de salida

- **Previsualizar** — Tabla interactiva en pantalla
- **Excel** — Descarga en hoja de cálculo
- **XML** — Archivo estándar DIAN para cargar en MUISCA

? Paso 5. Hacer clic en "Consultar"

El sistema mostrará una tabla bajo el título: "*Ingresos recibidos en contratos de colaboración empresarial*".

Las columnas visibles son:

- Tipo de Contrato
- Concepto
- Número identificación informado
- Tercero informado (el arrendatario)
- Ingresos brutos recibidos
- Devoluciones, rebajas y descuentos
- Identificación participante en contrato
- Nombre participante en contrato (el propietario)
- **Número de contrato** (nuevo en versión 2)

Cada fila es expandible. Al hacer clic en el "+" del lado izquierdo, verás los datos completos del arrendatario (tipo de documento, apellidos, nombres, razón social, país) y del propietario (tipo de documento e identificación).

¿Por qué el mismo arrendatario puede aparecer varias veces?

Si el mismo arrendatario tiene *más de un contrato* activo, aparece una fila por cada contrato. También, si un mismo inmueble tiene *más de un propietario*, el arrendatario aparece una fila por cada propietario del mismo inmueble.

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

En la Versión 2 del formato, cada fila representa un **contrato específico con un arrendatario y un propietario específicos**.

Campo en pantalla	¿Qué información contiene?
Tipo de Contrato	Tipo de contrato de colaboración empresarial. Valor fijo asignado automáticamente por el sistema.
Concepto	Código DIAN que clasifica el tipo de operación. Para el 5248 siempre aparece el valor 4040 , que corresponde a ingresos en contratos de colaboración empresarial.
Tipo de documento del informado	Tipo de documento del arrendatario (cédula, NIT, pasaporte, etc.). Proviene de la ficha del arrendatario en nuby.
Número identificación informado	Número de documento del arrendatario. <i>Cambia en cada fila</i> , pues cada fila representa un arrendatario diferente.
Primer apellido / Segundo apellido / Primer nombre / Otros nombres del informado	Nombres y apellidos del arrendatario si es persona natural. Si es empresa (persona jurídica), estos campos van vacíos y se usa la razón social.
Tercero informado (Razón social)	Nombre oficial del arrendatario. Para personas naturales: nombre + apellido. Para empresas: nombre completo de la empresa. <i>Cambia en cada fila</i> .
País de residencia o domicilio	País del arrendatario con el código DIAN correspondiente. Proviene de la ficha del arrendatario.

Campo en pantalla	¿Qué información contiene?
Ingresos brutos recibidos	<p>Valor total del canon de arrendamiento que el arrendatario pagó durante el período, más el IVA incluido, menos las retenciones practicadas.</p> <p><i>Ejemplo:</i> Si el canon mensual es \$900,000 y la retención fue \$32,987 y reteiva \$33,320, el ingreso bruto es la suma de todos los meses menos las retenciones. Este campo acumula todos los pagos del contrato durante todo el año consultado.</p>
Devoluciones, rebajas y descuentos	<p>Suma de todas las retenciones de impuestos que se aplicaron sobre los pagos del arrendatario durante el período: retención en la fuente sobre renta, retención de IVA (reteiva) y retención de ICA (reteica).</p> <p>En la mayoría de los casos este valor es cero para arrendamientos residenciales. Aparece un valor cuando el arrendamiento es comercial y supera los umbrales para aplicar retención.</p>
Identificación participante en contrato	Número de documento del propietario del inmueble. Es el "participante" del contrato de colaboración.
Nombre participante en contrato	Nombre del propietario del inmueble arrendado.
Número de contrato Nuevo v2	Número consecutivo del contrato en nuby que identifica la relación arrendatario-propietario.
NIESPJ Nuevo v2	Número de Identificación del Establecimiento Permanente de Jurisdicción. Campo reservado para uso futuro de la DIAN; siempre aparece vacío en contratos locales.

¿Por qué el mismo arrendatario puede tener filas con propietarios diferentes?

Cuando un inmueble tiene *múltiples propietarios* (por ejemplo, un edificio con dos copropietarios), nuby genera una fila por cada propietario. El arrendatario es el mismo en todas esas filas, pero el participante cambia. Esto permite a la DIAN conocer exactamente qué parte del ingreso corresponde a cada copropietario.

5. ¿De dónde proviene la información?

El Formato 5248 combina automáticamente información de **tres fuentes distintas** dentro de nuby:

? Fuente 1: Pagos de canon de arrendamiento

Es la fuente principal. El sistema busca todas las **facturas de arrendatario** (inquilino) procesadas y completas durante el período consultado, que correspondan a cánones de arriendo.

Para que una factura se incluya, debe cumplir:

- Fecha de la factura **dentro del período consultado**
- El concepto de la factura es **canon de arrendamiento**
- La factura está en estado **procesado** (completada)
- El contrato tiene un arrendatario identificado

Por cada mes en que el arrendatario pagó su canon, se genera un registro. Luego, en la Versión 2, todos los pagos de un mismo contrato se suman en una sola fila del reporte (una fila por contrato-arrendatario-propietario).

También el sistema intenta identificar automáticamente el propietario del contrato a partir de las liquidaciones de propietario del mismo período. Si no puede enlazarlos, aparece una advertencia en naranja en la fila expandida.

? Fuente 2: Facturas de venta directas

Facturas de venta emitidas directamente por la empresa (no asociadas a movimientos de contrato), que correspondan al período y generen ingresos dentro de la estructura de colaboración empresarial.

? Fuente 3: Ingresos recibidos para terceros

Ingresos cobrados por la inmobiliaria que en realidad pertenecen a un tercero. Aplica solo cuando el producto facturado está configurado como "**ingreso para tercero**" en el catálogo de productos de nuby (por ejemplo, cobros de seguros de inmuebles o administración de edificios donde el dinero se recibe para luego pagarlo a otra persona).

? Datos del Arrendatario (Informado)

Proviene de la **ficha del arrendatario** en nuby. Incluyen: tipo de documento, número de documento, nombres, apellidos y país de residencia.



Atención: Si la ficha del arrendatario tiene datos incorrectos o incompletos (tipo de documento, número de identificación), la información en la fila del 5248 será incorrecta. Verifica que los arrendatarios activos tengan sus fichas completas.

? Datos del Propietario (Participante)

Proviene de las **liquidaciones de propietario** del mismo período. El sistema las cruza con las facturas del arrendatario para identificar qué propietario corresponde a cada contrato.

¿Qué pasa si el propietario no se puede identificar?

Si hay inconsistencias en las fechas de las liquidaciones (por ejemplo, el mes del propietario no coincide con el mes del arrendatario), el sistema mostrará una advertencia en la fila expandida indicando qué períodos tuvieron problemas. El nombre y documento del participante pueden quedar vacíos en esos casos. Esto requiere revisión manual.

6. ¿Qué configuraciones influyen en los resultados? ⚙️

? 1. Estado de las facturas de arrendamiento

Solo las facturas de arrendatario en estado **procesado** entran en el reporte. Si hay facturas pendientes de procesar para algún mes, esos cánones no aparecerán en el 5248.

? 2. Fichas completas de arrendatarios

Los arrendatarios deben tener en nuby su tipo de documento, número de identificación y país de residencia correctamente configurados. Datos faltantes producen filas incompletas en el reporte.

? 3. Fichas completas de propietarios

Los propietarios (participantes) deben tener tipo de documento y número de identificación actualizados en nuby para que aparezcan correctamente en las

columnas de participante.

? 4. Liquidaciones de propietario procesadas en el período

El sistema identifica automáticamente al propietario de cada contrato a partir de las liquidaciones de propietario. Si no hay liquidaciones procesadas para un período, el sistema puede no encontrar al propietario y dejar esas celdas vacías.

? 5. Catálogo de productos de nuby

Solo los productos catalogados como **canon de arrendamiento** en el catálogo de productos de nuby generan registros en este formato. Otros conceptos (seguros, administración de edificios, penalidades) no aparecen en el 5248, a menos que estén configurados específicamente como "ingresos para tercero".

? 6. Período de las facturas

El filtro del reporte aplica sobre la **fecha de la factura**. Solo las facturas con fecha dentro del rango ingresado en el formulario se incluyen.

? 7. Contratos con múltiples propietarios

Si un mismo inmueble tiene dos o más propietarios registrados en nuby, el sistema generará una fila por cada propietario para el mismo arrendatario y contrato. El total de ingresos del contrato se distribuye entre las filas según corresponda a cada propietario.

7. ¿Qué puede hacer el Administrador de Formatos con el 5248?

? ¿Puede el Administrador modificar el 5248?

No. El Formato 5248 es un formato **automático**. **No aparece en la lista editable del Administrador de Formatos** y no permite ninguna configuración adicional por parte del usuario.

Toda la lógica del formato — qué facturas incluir, cómo calcular los valores, quién es el informado, quién es el participante — está integrada directamente en el

sistema. Solo el equipo de desarrollo de nuby puede modificarla.

? ¿Por qué el 5248 es automático?

Los formatos del grupo 52xx (colaboración empresarial) toman su información directamente de los contratos y facturas del módulo de arrendamiento, no del Plan de Cuentas contable. Por eso no se pueden configurar como los formatos regulares (1001, 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 (como el 1001 Costos y Gastos), el Administrador permite asociar qué cuentas del Plan de Cuentas alimentan qué conceptos DIAN. Para el 5248, esta asociación no aplica.

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 todos los arrendatarios activos del año aparezcan
- Comprobar que los propietarios estén correctamente identificados
- Revisar si hay filas con advertencias (indicadas en la fila expandida)
- Verificar que los valores de "Ingresos brutos recibidos" sean razonables

? 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.

? Campos incluidos en el XML

Campo en XML	Descripción
Tipo de contrato	Tipo de contrato de colaboración
Concepto	Código DIAN 4040

Campo en XML	Descripción
Tipo de documento	Tipo de documento del arrendatario
Número de identificación	Documento del arrendatario
Primer apellido del informado	Apellido del arrendatario (personas naturales)
Segundo apellido del informado	Segundo apellido del arrendatario
Primer nombre del informado	Nombre del arrendatario
Otros nombres del informado	Segundo nombre del arrendatario
Razón social del informado	Nombre de empresa del arrendatario (personas jurídicas)
País de residencia o domicilio	Código DIAN del país del arrendatario
Ingresos brutos recibidos	Total del canon más IVA menos retenciones
Devoluciones, rebajas y descuentos	Suma de retenciones aplicadas al pago
Identificación del fideicomiso	Siempre vacío
Tipo de documento del participante	Tipo de documento del propietario
Identificación del participante	Documento del propietario
Número de contrato v2	Número del contrato en nuby
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 5248 fue actualizado a la Versión 2 con la Resolución DIAN 000233 del 30 de octubre de 2025 (Art. 20). Los cambios son:

Característica	Versión 1 (anterior)	Versión 2 (actual)
Número de campos en XML	15 campos	17 campos
Número de contrato	No incluido	<input type="checkbox"/> Includido como nuevo campo
Campo NIESPJ	No incluido	<input type="checkbox"/> Includido (siempre vacío para contratos locales)

Característica	Versión 1 (anterior)	Versión 2 (actual)
Agrupación de registros	Un registro por arrendatario + propietario (suma todos sus contratos)	Un registro por contrato + arrendatario + propietario

Impacto práctico: Si un arrendatario tiene *dos contratos* activos (por ejemplo, arrienda un local y un apartamento), en la Versión 1 aparecía en *una sola fila* con la suma de ambos. En la Versión 2 aparece en *dos filas*, una por cada contrato, con el número de contrato identificado.

10. Recomendaciones antes de reportar a la DIAN



? 1. Verifica que todos los contratos activos tengan facturas procesadas

Confirma que los 12 meses del año gravable estén completamente facturados y procesados para todos los arrendatarios activos. Un mes sin procesar significa un mes que no aparecerá en el reporte.

? 2. Revisa los arrendatarios con advertencias

Expande las filas que tengan una indicación de error o advertencia (aparecen resaltadas). El sistema informa cuando no pudo enlazar el propietario con el arrendatario. Estas filas deben revisarse y corregirse antes del envío final.

? 3. Verifica los arrendatarios sin propietario

Si algún arrendatario aparece con las celdas de "Identificación participante" y "Nombre participante" en blanco, significa que el sistema no pudo determinar quién es el propietario del inmueble para ese período. Revisa las liquidaciones de propietario para esos contratos.

? 4. Confirma los datos de identificación de arrendatarios

Todos los arrendatarios deben tener tipo de documento y número de identificación válidos. La DIAN valida esta información y rechaza el archivo si los datos están incompletos.

? 5. Compara el total con los libros de ingreso

La suma de "Ingresos brutos recibidos" en el 5248 debe ser consistente con los ingresos por arrendamiento registrados en la contabilidad del mismo período. Si hay diferencias grandes, investigalas antes de presentar a la DIAN.

? 6. Cruza con el Formato 5249

El Formato 5249 reporta el IVA descontable de los mismos contratos de arrendamiento. El informado es el mismo arrendatario y los contratos son los mismos. Una forma de verificar la consistencia es comparar los arrendatarios que aparecen en ambos formatos.

? 7. Usa el número de envío correcto

Para el primer envío del año usa **1**. Si corriges y reenvías, usa el siguiente número correlativo según las instrucciones del portal MUISCA.

11. Preguntas frecuentes

¿Por qué el mismo arrendatario aparece varias veces?

Hay dos razones:

1. **El arrendatario tiene más de un contrato:** Si la misma persona o empresa arrienda dos inmuebles diferentes (por ejemplo, arrienda una bodega y un apartamento), aparecerá una fila por cada contrato.
2. **El inmueble tiene más de un propietario:** Si el inmueble arrendado es de dos copropietarios, el sistema genera una fila por cada propietario para el mismo contrato. Esto es correcto y esperado por la DIAN.

¿Qué significa "Devoluciones, rebajas y descuentos" en este contexto?

Aunque el nombre del campo sugiere devoluciones, en la práctica para arrendamientos este campo refleja la suma de las **retenciones de impuestos** practicadas sobre el canon: retención en renta, retención de IVA y retención de ICA. Son los descuentos que se aplicaron al pago antes de que el arrendatario entregara el dinero.

¿Por qué hay arrendatarios con el propietario en blanco?

Ocurre cuando el sistema no puede cruzar automáticamente la factura del arrendatario con la liquidación del propietario. Generalmente se debe a que las fechas de liquidación no coinciden exactamente. Estos casos se deben revisar manualmente para completar la información del participante.

¿El Formato 5248 reemplaza la declaración de ingresos?

No. El 5248 es solo parte del reporte de información exógena anual que complementa, no reemplaza, las declaraciones de renta e ingresos. Es información que la DIAN usa para cruces de información tributaria.

¿Debo presentar el 5248 junto con el 5247?

Sí. La DIAN espera los formatos 5247 al 5252 como parte del mismo envío de información exógena. El 5247 y el 5248 son complementarios: el 5247 reporta lo que pagó la inmobiliaria a los propietarios por comisiones, y el 5248 reporta lo que pagaron los arrendatarios a los contratos por sus cánones.

¿Qué pasa si un contrato no tiene liquidación de propietario?

El sistema generará la fila del arrendatario pero dejará vacíos los campos del participante (propietario). Estas filas incompletas deben corregirse antes del envío final a la DIAN. Para corregirlas, es necesario verificar y procesar las liquidaciones del propietario correspondiente en nuby.

Revisión #1

Creado el 22 mayo 2026 17:25:00 por Isabel Higuita

Actualizado el 22 mayo 2026 17:25:59 por Isabel Higuita